

Impuesto predial y arbitrios 2020: las nuevas reglas

La **Cámara de Comercio de Lima (CCL)** presenta las reglas básicas que deben conocer los contribuyentes para cumplir con el pago del **impuesto predial** y los **arbitrios** a las municipalidades de su jurisdicción durante el presente año.

Sobre el pago de predios

Con arreglo a la Ley de Tributación Municipal – D. Leg. 776, la persona natural o jurídica, propietaria de terrenos, casas, departamentos, edificios y construcciones en general, está obligada al pago anual del impuesto predial.

El obligado al pago del **impuesto predial** es la persona que figura como propietaria del predio al 1 de enero de cada año. Si el predio es transferido a partir del 2 de enero en adelante, el que adquiere el bien, paga el impuesto predial a partir del año siguiente a la adquisición.

- ▶ **Pautas para retención del impuesto a la renta en 2020**
- ▶ **Recuento de normas con repercusión empresarial en el 2019**
- ▶ **Principales decretos de urgencia dictados por el gobierno**

Tomando como base los nuevos valores de las edificaciones y

los valores arancelarios de los terrenos, aprobados por la Dirección de Urbanismo y Desarrollo Urbano del Ministerio de Vivienda y Construcción, publicados el 30 de octubre de 2019 en el **diario oficial El Peruano** (Resoluciones 347, 348, 349, 350 y 351 – VIVIENDA), el impuesto predial del año 2020 aumentará en 5% en promedio con relación al impuesto pagado en el año 2019.

Ello por efecto de los nuevos valores de las edificaciones (muros y columnas, techos, pisos, puertas y ventanas, revestimientos, baños e instalaciones), que para el año 2020 se han incrementado en 2,1% en promedio y los valores arancelarios de los terrenos que han aumentado en 4% y 12% en promedio (áreas colindantes donde se ha realizado obras públicas), según información de la Dirección de Urbanismo y Desarrollo Urbano del Ministerio de Vivienda y Construcción.

Autoavalúo.- Las municipalidades distritales, tomando como base los nuevos valores de las edificaciones, los valores arancelarios de los terrenos y la tabla de depreciación (aplicable a predios antiguos RM. 172-2016-VIVIENDA), vienen elaborando la cuponera donde consta el valor actualizado de los predios que el contribuyente tiene en el distrito.

Al autoavalúo (valor actualizado del predio, menos depreciación de ser el caso), se le aplicará la escala del impuesto, considerando la Unidad Impositiva Tributaria (UIT) de S/ 4.300 a fin de obtener el impuesto anual a pagar por el o los predios ubicados en cada distrito, lo que debe figurar en la cuponera respectiva.

Pago del impuesto.- El pago del impuesto predial podrá efectuarse al contado hasta el 28 de febrero de 2020 o en forma fraccionada hasta en cuatro cuotas trimestrales. La primera cuota se pagará hasta el 28 de febrero de 2020, mientras las cuotas restantes se pagarán hasta el último día hábil de mayo, agosto y noviembre de 2020, las que serán reajustadas con el Índice de Precios al Consumidor que publica el **Instituto Nacional de Estadística e Informática (INEI)**.

Jubilado y adulto mayor.- Recuerde que los pensionistas propietarios de un solo predio, a nombre propio o de la sociedad conyugal, que esté destinado a casa habitación y cuyos ingresos (del jubilado) estén constituidos únicamente por su pensión –que no debe exceder de una UIT– tienen derecho a deducir del autoavalúo el monto equivalente a 50 UIT debiendo pagar el impuesto predial solo por el exceso a las 50 UIT.

Además, conforme a la Ley N° 30490 – Ley de la Persona Adulta Mayor, aun cuando no sea pensionista y bajo los requisitos antes mencionados, también tendrá derecho a descontar del valor del predio el importe de 50 UIT, respecto del cual no pagará el impuesto predial, siempre que en ambos casos (el jubilado/adulto mayor) soliciten a la municipalidad acogerse a este beneficio, presentando la documentación debidamente sustentada.

Por ejemplo, si el autoavalúo 2020 de la casa del jubilado/adulto mayor es S/ 250.000 se descontarán S/ 215.000 (50 UIT x S/ 4.300). En este caso, el tramo afecto solo será S/ 35.000 x 0,2% y el impuesto predial anual del jubilado/adulto mayor será de S/ 70.

Por concepto de arbitrios

Conforme a la Ley de Tributación Municipal, al 31 de diciembre pasado, 42 municipalidades distritales de **Lima** –de las 43 existentes– publicaron en El Peruano sus ordenanzas (ratificadas por la **Municipalidad Metropolitana de Lima**) donde constan los arbitrios que van a cobrar en el año 2020.

En las ordenanzas publicadas se constata lo siguiente:

- Doce municipalidades han incrementado sus tasas de arbitrios en más del 30%, entre ellas La Victoria, Carabayllo, Puente Piedra, Lurín, San Juan de Miraflores, Ancón, Santa Anita, Cieneguilla, Chorrillos, Pachacamac, La Molina y San Martín de Porres. Sin embargo, “para no afectar al vecindario”, estas municipalidades han fijado un tope de arbitrios a cobrar, que va entre el 10% y el 20%
- Nueve municipalidades han fijado un incremento de los arbitrios que va entre el 5,57% y 30%, las que también han fijado un límite entre el 10% y 20% a cobrar como aumento real.
- Diecinueve municipalidades han establecido que en el año 2020 cobrarán los arbitrios del año 2019, reajustados con la inflación entre el 1,18% y el 1,57%.

- Solo dos municipalidades (San Borja y Lince) han establecido que en el año 2020 cobrarán los mismos arbitrios cobrados en el 2019, sin aumento alguno.

Tribunal Constitucional

Respecto del incremento de los arbitrios, el **Tribunal Constitucional** ha emitido jurisprudencia obligatoria que deben de tener en cuenta las municipalidades del país, destacando los criterios siguientes:

- Los arbitrios, por su naturaleza, deben corresponder a la prestación real y efectiva al mantenimiento del servicio (limpieza pública como barrido de calles, recojo de basura o mantenimiento de parques y jardines), cuyo cálculo debe hacerse en función de su costo real.

- No es correcto considerar el pago de arbitrios únicamente sobre la base de la capacidad contributiva (metraje y uso del inmueble).

- Resulta incongruente que se utilice como criterio de determinación del tributo, el valor que tiene el predio para el pago del Impuesto Predial, su ubicación o uso.

- Es aceptable que en determinadas circunstancias algunas actividades económicas, por su propia naturaleza, signifiquen una mayor intensidad en el servicio prestado, y por

consiguiente, mayor beneficio para el contribuyente. Por ejemplo, aquellas actividades cuyos desarrollos traen consigo mayores volúmenes de desechos, o que por su tipo, requieren de un procesamiento más oneroso que el común, lo que implica mayores costos del servicio que razonablemente pueden ser imputados a quienes realizan dichas actividades.

- La municipalidad está obligada, además de cobrar arbitrios conforme al costo real del servicio, que debe estar sustentado en la estructura de costos, el cual debe ser de conocimiento público.