

CASO PRÁCTICO PARA CALCULAR EL IMPUESTO PREDIAL 2017

CASO.- El contribuyente Luis Rivera Pinto, con DNI 29715685, con domicilio fiscal en la Av. Socabaya de la Urb. San Martín de Socabaya, en calidad de propietario único, es contribuyente por dos predios, cuyos datos son:

A. Predio Urbano

Signado con el N° 320 de la Av. Socabaya de la Urb. San Martín de Socabaya, adquirido de don Francisco Tejada Escobedo con DNI N° 29526548, quien ha señalado domicilio fiscal en Urb. Lara, Mz. B, Lote 12, mediante escritura pública de compra venta de 15/09/2016 celebrada ante notario Dr. Luis Rodríguez Málaga, presenta las siguientes características:

Terreno: 160.00 m2 de área

Construcción: Presenta un nivel construido con 110.00m2 de área, con los siguientes materiales:

1. Muros de ladrillo con columnas y vigas de amarre
2. Techo aligerado horizontal
3. Piso con material cerámico nacional
4. Puertas de madera selecta y ventanas con vidrio tratado transparente
5. Revestimiento consta de tarrajeo frotachado
6. Baño cuenta con sanitarios y mayólica de color de origen nacional, y cuenta con lavatorio, inodoro y ducha
7. Cuenta con instalaciones eléctricas con corriente monofásica, agua fría y caliente y desagüe.

Adicionalmente, se sabe que el inmueble cuenta con cerco perimétrico en la parte anterior y posterior hecho de material de ladrillo con columnas de amarre y tarrajeado, que en conjunto tiene 20 metros de longitud y 2.40 metros de altura, que en área representa 48.00m2, cuya antigüedad también data de 10 años.

Por otro lado se conoce las siguientes características del predio:

Uso del predio : Vivienda

Antigüedad de la construcción: 10 años

Estado : Terminado

Clasificación : Casa habitación

Material predominante: Ladrillo

Estado de conservación: Bueno

Tiene una longitud frente de 12.00m

Cuenta con licencia de construcción, conformidad de obra y declaratoria de fábrica.

B. Predio Rústico

Nominado como Los Panchos, situado a la altura del Km. 6 de la carretera que conduce a Las Peñas, adquirido también de don Francisco Tejada Escobedo con DNI N° 29526548, mediante escritura pública de compra venta de 25/09/2015 celebrada ante notario Dr. Luis Rodríguez Málaga, presenta las siguientes características:

Terreno: Tiene una extensión de 6.5 Hectáreas

Construcción: Presenta un nivel construido con 80.00m2 de área, con los siguientes materiales:

1. Muros de ladrillo con columnas y vigas de amarre
2. Techo aligerado horizontal
3. Piso con material cemento pulido
4. Puertas de metal y ventanas con marco metálico y vidrio simple
5. Revestimiento consta de tarrajeo frotachado
6. Baño con sanitarios blancos, mayólica blanca, y cuenta con lavatorio, inodoro y ducha
7. Cuenta con instalaciones eléctricas con corriente monofásica y agua fría.

Por otro lado se conoce las siguientes características del predio:

Uso del predio : Vivienda

Antigüedad de la construcción: 20 años

Estado : Terminado

Clasificación : Casa habitación

Material predominante: Ladrillo

Estado de conservación: Regular

Para calcular el Impuesto Predial se tiene que conocer la valorización del predio, para lo que se aplica el valor de los precios unitarios oficiales de construcción aprobados por Resolución Ministerial N° 373-2016- VIVIENDA; los valores Arancelarios de Terrenos Urbanos expresados en nuevos soles conforme a lo dispuesto por la Gerencia Regional de Vivienda, Construcción y Saneamiento de Arequipa mediante Resolución Gerencial Regional N° 004-2016/GRA/GRV, que para el presente caso es la suma de S/. 240.00 por metro cuadrado y el valor unitario de las otras instalaciones aprobadas mediante Resolución Ministerial N° 373-2016- VIVIENDA, y la depreciación, según el cuadro de depreciaciones aprobado mediante Resolución Ministerial N° 172-2016- VIVIENDA

Llenado de Formulario PU (PREDIO URBANO) - Anverso

Datos generales, identificación del contribuyente, ubicación del predio, condición de propiedad, estado de la edificación, tipo de predio y uso del predio:

IMPUESTO PREDIAL
T.U.O LEY DE TRIBUTACIÓN MUNICIPAL
(D.S. Nº 156-2004-EF)
DECLARACIÓN JURADA
(Predio Urbano)

PU
ANEXO 01 PRESENTAR 2 EJEMPLARES

MUNICIPALIDAD DISTRITAL DE SOCABAYA
GERENCIA DE ADMINISTRACIÓN TRIBUTARIA

PERIODO QUE SE DECLARA **2017** ANOTE LOS DATOS CON LETRA DE IMPRENTA

RECEPCIÓN

CÓDIGO CONTRIBUYENTE

CÓDIGO DE PREDIO

IDENTIFICACIÓN DEL CONTRIBUYENTE															
1 N° DOC IDENTIDAD		2 APELLIDOS Y NOMBRES O RAZÓN SOCIAL													
29715685		RIVERA PINTO LUIS													
UBICACIÓN DEL PREDIO															
3 NOMBRE DE LA VIA PÚBLICA (AV., JR., CALLE, PASAJE)				4 COD. CATASTRAL		5 CUADRA		6 NUMERO							
AV. SOCABAYA						3		320							
7 NOMBRE DE LA URBANIZACIÓN O ASOC.				8 ZONA		9 MZ Y LT.		10 DPTO		11 PISO		12 TDA/STAND		13 BLOCK	
URB. SAN MARTIN DE SOCABAYA															
CONDICIÓN DE PROPIEDAD (Añote N° respectivo)															
1. PROPIETARIO ÚNICO 4. SOC. CONYUGAL 2. SUCESIÓN INDIVISA 5. CONDOMINIO 3. POSEEDOR TENEDOR 1															
ESTADO															
1. Terreno sin construir 3 2. En construcción 3. Terminado 4. En ruinas															
TIPO DE PREDIO															
1. Predio Independiente 2. Departamento en Edificio 3. Predio en Quinta 4. Cuarto en casa de vecindad 5. Otros (especifique) 1															
17 FECHA ADQUISIC. PREDIO DIA MES AÑO 15 09 2015															
18 % CONDOMINIO (anotar este casillero si anotó N° 5 en la condición de Propiedad)															
USO DEL PREDIO (Solo para inscripción o predios nuevos)															
19 ☒ 1. Casa Habitación ☐ 7. Gobierno Extranjero ☐ 13. Partido Político ☐ 2. Comercio ☐ 8. Fundación o Asociación ☐ 14. Terreno sin construir ☐ 3. Industria ☐ 9. Templo, convento, monasterio ☐ 15. Monumento Histórico ☐ 4. Servicio en General ☐ 10. Museo ☐ 16. Hospitales, postas médicas y similares ☐ 5. Educacional ☐ 11. Compañía de Bomberos ☐ 17. Otros (especifique) ☐ 6. Gob. Central, Regional, Local, Org. Públicos Descentralizados, Gobierno Local y Regional ☐ 12. Organización Sindical															

Se deberá llenar el anexo que corresponda según la cantidad de predios que declara, el periodo o año que declara, los datos del contribuyente, la ubicación del predio, la condición de propiedad, el estado de la edificación, el tipo de predio, y el uso del predio, según los datos señalados en el enunciado y las opciones que se ofrecen en cada ítem.

Datos complementarios:

DATOS COMPLEMENTARIOS AL USO DEL PREDIO				MARCAR X SI EL PREDIO POSEE			
SERVICIO DE BARRIDO DE VIAS		MANTENIM. PARQUES Y JARDINES		LICENCIA DE CONSTRUCCION		22 SI X NO	
20 FRENTERA DEL PREDIO (METROS LINEALES)		21 PREDIO FRENTE A PARQUE O AREA VERDE (S I / NO)		COFORMIDAD DE OBRA		23 SI X NO	
12.00		SI		DECLARATORIA DE FABRICA		24 SI X NO	
DATOS DEL INQUILINO							
25 DNI O RUC		26 APELLIDOS Y NOMBRES O RAZON SOCIAL				27 TELEFONO	
28 FECHA DE CONTRATO DE ALQUILER		29 OBSERVACIONES					
REGIMEN DE INAFECCION O EXONERACION:							
(Coloque el N° correspondiente)							
1. Inafecto 2. Exonerado Parcialmente 3. Exonerado Totalmente							
30 N°		31 BASE LEGAL		32 EXPEDIENTE N°		33 RESOLUCION N°	
34		35		36		37	
FECHA DE RESOLUCION		FECHA DE RESOLUCION		PERIODO DE EXONERACION		PERIODO DE EXONERACION	
AÑO MES DIA		AÑO MES DIA		AÑO MES DIA		AÑO MES DIA	

Según la realidad del caso, llenar la información que corresponda:

Consignar la dimensión de la frentera, señalar si se encuentra frente a parque o área verde, señalar si cuenta con licencia de construcción, conformidad de obra y declaratoria de fábrica.

El valor unitario depreciado se obtendrá restando del valor unitario por M2 el importe de la depreciación calculada, importe depreciado que será multiplicado por el área construida, cuyo producto es el valor de la construcción del piso o bloque declarado.

Valorización del terreno:

En esta sección del formulario, se llenará la información enunciada (fecha de adquisición, área del terreno, valor arancelario), así el valor del terreno es el resultado de multiplicar el área del terreno por el valor arancelario vigente.

Valorización de las otras instalaciones:

Las otras instalaciones se declaran y valorizan conforme a los datos enunciados, y utilizando los valores aprobados por el Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento, y su depreciación se determina según la misma tabla de depreciación utilizada para la parte de la edificación.

Llenado de Formulario PR (PREDIO RÚSTICO) - Anverso

Datos generales, identificación del contribuyente, ubicación del predio, colindancias del predio, estado de la edificación, tipo de predio y uso del predio:

2017 IMPUESTO AL VALOR DEL PATRIMONIO PREDIAL D. Ley 776									
COD. CONTRIBUYENTE		PR (PREDIO RUSTICO)		3 ANEXO Nº 02		1 SELLO DE RECEPCION			
PRESENTAR EN 2 EJEMPLARES				ANOTE LOS DATOS A MAQUINA O CON LETRA DE IMPRENTA		2 (NO LLENAR)			
4 COD. DEL PREDIO (01)		IDENTIFICACION DEL CONTRIBUYENTE:							
5 RUC		6 APELLIDOS Y NOMBRES O RAZON SOCIAL							
29715685		RIVERA PINTO LUIS							
7 CONDICION DE PROPIEDAD (Coloque el No. Correspondiente en el cuadro):								8 Nº DE CONDOMINIOS	
1. Propietario Único		3. poseedor o Tenedor		5. Condominio		1			
2. Susecion Indivisa		4. Sociedad Conyugal		6. Otro (especificar)					
UBICACIÓN DEL PREDIO:									
9 COD. POSTAL (2)		10 DISTRITO		11 VALLE, LUGAR					
		SOCABAYA							
12 CARRETERA		13 KM		14 NOMBRE DEL PREDIO					
A LAS PEÑAS		6		LOS PANCHOS					
PREDIOS COLINDANTES:									
		15 NOMBRE DEL PREDIO		16 NOMBRE DEL PROPIETARIO					
NORTE		1							
SUR		2							
ESTE		3							
OESTE		4							
DATOS RELATIVOS AL TERRENO (Coloque el Nº correspondiente en el recuadro):									
17 TIPO		18 USO							
1. Hacienda o Fundo		3. Establo		5. Otro (Especificar)		2		1. Agrícola	
2. Lote, Parcela, Chacra		4. Granja						3. Avícola	
								5. Agro-Industrial	
								6. Otros (Espec.)	
								1	
DATOS RELATIVOS A LA CONSTRUCCION (Coloque el Nº correspondiente en el recuadro):									
19 CLASIFICACION		20 MATERIAL ESTRUCTURAL PREDOMINANTE		21 ESTADO DE CONSERVACION					
1. Casa-Habitación		3. Industria, Taller, etc.		1. Concreto		3. Adobe(tambien Tapial, Sillar		1. Muy bueno	
2. Tienda, Deposito o Almacen		4		2. Ladrillo		Quincha,Madera		2. Bueno	
								3. Regular	
								4. Malo	
								5. Muy Malo	
								3	
22 ESTADO		23 TIPO DE VIVIENDA		24 USO					
1. En Construcción		1. Casa independiente o principal		3. Chozo o Cabaña		1. Vivienda		4. Comercial	
2. Terminado		4. Otros.(Especificar)		1		2. Almacen		5. Educacional	
3. En Ruinas		2. Rancheria				3. Industrial		6. Medico-Asistencial	
								7. Otros (Especificar)	
								1	

Se debe llenar el periodo o año que declara, el anexo que corresponda según la cantidad de predios que declara, los datos del contribuyente, la ubicación del predio, las colindancias del predio, los datos relativos al terreno, datos relativos a la construcción consignando el tipo de predio, y el uso del predio, según los datos señalados en el enunciado y las opciones que se ofrecen en cada ítem.

Datos complementarios:

DATOS RELATIVOS A LOS CONDOMINIOS:									
25	R.U.C.	26	APELLIDOS Y NOMBRES O RAZON SOCIAL		DOMICILIO FISCAL		29	% CONDOMINIO	
1					27	codigo postal(2)	28	DIRECCION	
2									
3									
4									
5									
6									
7									

RÉGIMEN DE INAFECTACION O EXONERACION: Base Legal: INDICAR EL NUMERO DEL DISPOSITIVO LEGAL Y EL ARTICULO PERTINENTE, QUE AMPARA SU INAFECTACION O EXONERACION DEL IMPUESTO

(Coloque el No. correspondiente)

1. Inafecto
2. Exonerado parcialmente
3. Exonerado Totalmente

30	31	BASE LEGAL	32	33	34	FECHA DE LA RESOLUCION	35	PERIODO DE EXONERACION	
						Di / Mes / Año		DEL	AL
								TRIM.	AÑO
								TRIM.	AÑO

En esta sección se consigna los datos relativos a los condóminos, y los datos de los beneficios, en caso los hubiera.

Llenado de Formulario PR (PREDIO RÚSTICO) - Reverso

Determinación de valor del terreno:

DETERMINACION DEL AUTOVALUO DEL TERRENO (COMPONENTE DEL PREDIO)																
36	CLASIFICACION	CATEGORIZAR								43	VALOR DE ARANCEL POR HECTAREAS	44	CANTIDAD DE HECTAREAS	45	VALOR TOTAL	
		37	1 ra.	38	2 da.	39	3 ra.	40	4 ta.	41	5 ta.	42	6 ta.			
A.- TIERRAS DE CULTIVO																
1	Apías para el cultivo en tiempo, con agua superficial y riego por gravedad															
2	Apías para el cultivo en tiempo, bajo riego, con agua de bombeo de río o canal															
3	Apías para el cultivo en tiempo, bajo riego, con agua de bombeo de poco profundo															
4	Apías para el cultivo permanente bajo riego															
B.- OBRAS																
5	Apías para pastoreo, bajo riego															
6	Enclaves															
7	Tierras aptas para producción forestal															
TOTAL DE HECTÁREAS													46			
AUTOVALUO DEL TERRENO													47			
DETERMINACION DEL VALOR DE LA CONSTRUCCION (HACER CALCULOS EN HOJA APARTE - LAS ENMENDADURAS VIGIAN LA DECLARACION)																

Según las características del terreno, marcar la clasificación de la tierra de cultivo, así como la categoría que corresponde, seguidamente, consignar el valor arancelario por hectárea conforme al cuadro de valores aprobado por el Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento, consignar la extensión del terreno en hectáreas, y finalmente, determinar el valor del terreno multiplicando el valor arancelario consignado por la superficie declarada.

Determinación del valor de la construcción:

DETERMINACION DEL VALOR DE LA CONSTRUCCION (HACER CALCULOS EN HOJA APARTE - LAS ENMENDADURAS VIGIAN LA DECLARACION)														
48	49	50	CATEGORIAS							58	59	60	61	62
PISO / BLOQUE	ANTI- GUEDAD DE LA CONS- TRUCCION (EN AÑOS)	FECHA DE CONS- TRUCCION MES/AÑO	51	52	53	54	55	56	57	(51+52+53+54+55+56+57) VALOR UNITARIO POR M2	REPRECIACION (EN SOLES)	(58 - 59) VALOR UNITARIO DEPRECIADO	ÁREA CONSTRUIDA M²	(60 x 61) VALOR DE LA CONSTRUCCION
1	20		C	H	F	F	D	F		543.75	92.44	451.31	80	36105.00
2														
3														
4														
5														
ÁREA TOTAL CONSTRUIDA												63	80	

Se consigna para cada piso o bloque de edificación, la antigüedad de la construcción en años.

Seguidamente, conforme a la información señalada en el enunciado identificamos las categorías de la construcción que corresponde, para ello, utilizamos el cuadro de valores unitarios de edificación para el año 2017.

Valorizado el metro cuadrado de la edificación según el valor de cada una de las categorías, se efectúa la depreciación según la tabla de depreciación, considerando la antigüedad, clasificación, material predominante y estado de conservación consignado en el anverso del formulario de declaración.

El valor unitario depreciado se obtendrá restando del valor unitario por M2 el importe de la depreciación calculada, importe depreciado que será multiplicado por el área construida, cuyo producto es el valor de la construcción del piso o bloque declarado.

Valorización de la construcción:

Elemento		Categoría	Valor unitario
Muros y columnas	Muros de ladrillo con columnas y vigas de amarre	C	224.29
Techos	Techo aligerado horizontal	C	129.99
Pisos	Piso con material cemento pulido	H	23.15
Puertas y ventanas	Puertas de metal y ventanas con marco metálico y vidrio simple	F	45.88
Revestimientos	Revestimiento consta de tarrajeo frotachado	F	64.91
Baños	Sanitarios blancos, mayólica blanca, y cuenta con lavatorio, inodoro y ducha	D	26.19
Instalaciones	Instalaciones eléctricas con corriente monofásica, agua fría	F	29.34
Valor de la construcción por M2			543.75

VALOR TOTAL DE LA CONSTRUCCIÓN (Suma de Valores del Recastro)	84	36105.00	0.00
(Nº) VALOR ESTIMADO DE LAS CONSTRUCCIONES AGRÍCOLAS Y OTROS (Brisa, Gajones, Corrales, Establos, Pisos, Canchales, Cercos, Pájaros, etc.)	85		0.00
AUTOVALUO DEL TERRENO (Castero 47)	86	167228.82	0.00
AUTOVALUO (84 + 85 + 86)	87	203333.82	0.00

DECLARO BAJO JURAMENTO QUE LOS DATOS CONSIGNADOS SON VERDADEROS

15 DE Mayo DE 2017

Firma del Propietario o Representante Legal

Finalmente, la suma de los valores del terreno y de la construcción será el valor del predio rústico.

Llenado de Formulario HR (HOJA DE RESUMEN) - Anverso

Datos generales, identificación del contribuyente, ubicación del predio, colindancias del predio, estado de la edificación, tipo de predio y uso del predio:

MUNICIPALIDAD DISTRITAL DE SOCABAYA
Esq. Miguel Grau con San Martín s/n
Teléfono: 438823 - Fax 438738
Arequipa - Perú

AÑO 2017
IMPUESTO PREDIAL
Decreto Supremo Nº 156-2004-EF

DECLARACIÓN JURADA DE IMPUESTO PREDIAL

HR (HOJA RESUMEN)

PRESENTAR ORIGINAL Y COPIA ESCRITA A MAQUINA O CON LETRA DE IMPRENTA

1 SELLO DE RECEPCIÓN

2 CÓDIGO DEL CONTRIBUYENTE
(No llenar)

3 D.N.I. o R.U.C. 4 APELLIDOS Y NOMBRES O RAZÓN SOCIAL
29715685 RIVERA PINTO LOIS

5 TELÉFONO FIJO 6 TELÉFONO CELULAR 7 CORREO ELECTRÓNICO

DATOS DEL CÓNYUGE:
8 D.N.I. o R.U.C. 9 APELLIDOS Y NOMBRES

DOMICILIO FISCAL:
10 NOMBRE DE LA VÍA PÚBLICA (AV., JR., CALLE, PASAJE) 11 Cód. Catastral
Av. SOCABAYA

12 CUADRA 13 NÚMERO 14 MANZANA 15 LOTE 16 DPTO. 17 PISO 18 OFICINA 19 TEL/FAX
3 320

20 NOMBRE DE LA URBANIZACIÓN, PP.JJ. ASOCIACIÓN, ETC 21 ZONA 22 DISTRITO
URB. SAN MARTÍN DE SOCABAYA SOCABAYA

DATOS DEL REPRESENTANTE:
23 D.N.I. o R.U.C. 24 APELLIDOS Y NOMBRES O RAZÓN SOCIAL

25 TELÉFONO 26 CORREO ELECTRÓNICO 27 DOMICILIO

IDENTIFICACIÓN DE LA DECLARACIÓN JURADA:
28 MOTIVO DE LA DECLARACIÓN 1. Inscripción 2. Aumento del valor 3. Disminución del Valor 4. Compra 5. Venta 6. Masiva 7. Otros (especificar)
6

Deberá llenar el periodo o año que declara, los datos del contribuyente, la ubicación del domicilio fiscal, del representante legal si hubiera, el motivo de la declaración.

Determinación del Impuesto:

El impuesto predial que debe pagar el señor Luis Rivera Pinto por el ejercicio 2017 es de S/. 1,132.59.

Llenado de Formulario HR (HOJA DE RESUMEN) - Anverso

DATOS DE LA TRANSFERENCIA: (No llenar en caso de declaración masiva)

TIPO DE DOCUMENTO: 1. ESCRITURA PÚBLICA 2. CONTRATO PRIVADO 3. OTROS (ESPECIFICAR)

DATOS DEL PREDIO TRANSFERIDO

44	N° ANEXO	45	CÓDIGO DEL PREDIO	46	47	FECHA DEL ACTO	48	NOMBRE DE LA NOTARIA
						DÍA	MES	AÑO
1								
2								
3								
4								
5								
6								
7								

DATOS PERSONALES DEL (OS) OTRO(S) CONTRATANTE (S)

49	ANEXO	50	D.N.I. O R.U.C.	51	APELLIDOS Y NOMBRES O RAZON SOCIAL	52	DOMICILIO FISCAL

↑
COLOQUE EL NÚMERO CORRESPONDIENTE
1 ANOTAR LOS DATOS DEL TRANSFERENTE
2 ANOTAR LOS DATOS DEL NUEVO TITULAR DE LA P^{ra} PROPIEDAD

OBSERVACIONES

DECLARO BAJO JURAMENTO QUE LOS DATOS CONSIGNADOS EN LA PRESENTE DECLARACIÓN SON VERDADEROS

Socabaya, 13 de Mayo del 2017


Firma del Contribuyente o Representante Legal

29715685
R.U.C. / D.N.I. / C.E.

ESCALA PROGRESIVA ACUMULATIVA DEL IMPUESTO PREDIAL - EJERCICIO 2016

VALOR DE LA U.I.T.	TRAMOS DE AUTOVALUO (BASE IMPONIBLE)		ALICUOTA %	MONTO DEL IMPUESTO EN S/.	
	EN UIT	EN SOLES		PARCIAL	TOTAL
4050	DE 00 HASTA 15	DE 1 HASTA 60750	0,20	S/. 121.50	S/. 121.50
	DE 15 HASTA 60	DE 60751 HASTA 248000	0,60	S/. 1093.50	S/. 1215.00
	DE 60 A MAS	DE 243001 A MAS	1,00		

En esta carilla se consigna la fecha, el número del DNI del contribuyente, y se firma.

Si se tratare de declaraciones por transferencia, se utilizan los recuadros 44 a 52.

Así también si la situación amerita, puede utilizarse el recuadro de observaciones para revelar alguna circunstancia en particular.