



IMPUESTO ALCABALA

Ley de Tributación Municipal, cuyo Texto Único Ordenado ha sido aprobado mediante Decreto Supremo N° 156-2004-EF.

1.- ¿Qué es el Impuesto de Alcabala?

Es un Impuesto que grava las transferencias de propiedad de bienes inmuebles urbanos o rústicos a título oneroso o gratuito, cualquiera sea su forma o modalidad, inclusive las ventas con reserva de dominio.

2.- ¿Dónde debo pagar el Impuesto de Alcabala?

Si adquiere un inmueble ubicado en el distrito de Cerro Colorado, le corresponderá efectuar la liquidación y/o el pago del Impuesto de Alcabala en la Municipalidad Distrital donde se ubique el predio.

Los Notarios y Registradores Públicos le solicitarán la liquidación y pago del Impuesto de Alcabala o en su defecto, la Constancia de inafecto al pago como requisito indispensable para formalizar la transferencia.

3.- ¿Quién paga el Impuesto de Alcabala?

Está obligado al pago el comprador o adquirente del inmueble.

4.- ¿Cuánto se paga?

La base imponible del impuesto es el valor de transferencia, el cual no podrá ser menor al valor de autoavalúo del inmueble correspondiente al ejercicio en que se produce la transferencia, ajustado por el Índice de Precios al por Mayor (IPM), que determina el Instituto Nacional de Estadística e Informática. Esto quiere decir que se hará una comparación entre el valor real de la transferencia y el valor considerado del predio en el autoavalúo correspondiente al año en que se realiza la transferencia (en caso que la transferencia se realice a partir del 01 del mes de febrero, se reajustará con el IPM acumulado del ejercicio, hasta el mes precedente a la fecha que se produzca la transferencia). El valor que resulte mayor de esta comparación, constituye la base imponible, a la que se aplicará la tasa del impuesto del 3%.

5.- ¿Existe alguna inafectación para el pago?

Si, el tramo comprendido por las primeras 10 UIT, del valor del inmueble no está afecto a este impuesto. Para el año 2017, si el valor de la transferencia o el valor del autoavalúo no superan los S/. 40,500.00 el comprador no está afecto al pago del impuesto. Si estos superan este importe, solo pagarán el impuesto aplicando el 3% sobre la diferencia entre el valor de la transferencia o el valor del autoavalúo, menos los S/. 40,500.00



6.- ¿Hasta cuándo hay plazo para efectuar el pago?

El pago del impuesto debe realizarse hasta el último día hábil del mes siguiente de efectuada la transferencia. Caso contrario se aplicarán los intereses moratorios correspondientes. El pago se efectuará al contado, sin que para ello sea relevante la forma de pago del precio de venta del bien acordada por las partes.

7.- ¿Qué requisitos debe cumplir para realizar la liquidación del Impuesto de Alcabala?

Para realizar la liquidación del Impuesto de Alcabala, se deberá cumplir con los siguientes requisitos:

- Copia fedateada de documento de transferencia de propiedad (Minuta) debidamente firmado por el comprador y vendedor.
- Copia de declaración jurada del Impuesto predial del predio en transferencia, en caso que el vendedor no se encuentre registrado en el Sistema de Administración Tributaria.
- Copia de constitución de persona jurídica, de ser el caso. o D.J
- En el caso de representación: Carta poder por documento público o privado con firma debidamente fedateada.

8.- Alcabala - Primera Venta Realizada por el Constructor

La primera venta de inmuebles que realizan las empresas constructoras no se encuentra afecta al impuesto, salvo en la parte correspondiente al valor del terreno (conforme se encuentra registrado en el autoavalúo).

9.- Obligaciones si es el adquirente:

EL comprador deberá cumplir con su obligación de presentar su Declaración Jurada de Inscripción del Impuesto Predial, teniendo como plazo hasta el último día hábil del mes siguiente de efectuada la transferencia. También evitará la aplicación de una multa por la omisión a la presentación de la declaración jurada.

10.- Obligaciones si es el transferente:

A su vez, el vendedor o transferente deberá presentar la Declaración Jurada de Descargo del Impuesto Predial, teniendo como plazo hasta el último día hábil del mes siguiente de producida la transferencia, en caso contrario se le aplicará una multa. Además, estará obligado a efectuar el pago total del Impuesto Predial incluido el de todo el año en el que se realizó la transferencia.