

EJEMPLO DE CÁLCULO DE IMPUESTO PREDIAL

Para determinar el cálculo del impuesto predial debemos aplicar el siguiente procedimiento:

I. UBICACIÓN DEL PREDIO

Estos datos se obtienen de acuerdo a la declaración o registro histórico para este ejemplo

Lugar : PPJJ SAN JUAN DE DIOS

Vía : CALLE BELEN S/N

Estos datos son importantes para determinar el valor del arancel que son definidos en el plano arancelario

Para este lugar y vía para el año 2016 le corresponde: 76.13 soles el metro cuadrado

Arancel = 76.13

II. CLASIFICACION DEL PREDIO

De acuerdo a la declaración o al registro histórico, puede cualquiera de los siguientes datos:

- 1 : Casa Habitación
- 2 : Tienda o Depósito
- 3 : Predio en Edificio
- 4 : Otros (Clínicas, Hospitales, Cines etc.)
- 5 : Terreno

Para el ejemplo: 1. Casa Habitación

III. DETERMINACION DE LA BASE IMPONIBLE

A cada predio se le calculará su avalúo correspondiente y la sumatoria de estos avalúos será la base imponible:

Para determinar el avalúo se debe conocer de antemano la siguiente información por cada piso u obra complementaria:

1. EL MATERIAL ESTRUCTURAL (Mat. Estr.) DE CADA PISO U OBRA O INSTALACION.

Que puede tener uno de los siguientes valores:

- 1 : Concreto
- 2 : Ladrillo
- 3 : Adobe
- 4 : Otros

Para el ejemplo : 2. Ladrillo

2. EL ESTADO DE CONSERVACION (Est. Conserv.) DE CADA PISO U OBRA O INSTALACION

Que puede tener uno de los siguientes valores:

- 1 : Muy bueno
- 2 : Bueno
- 3 : Regular
- 4 : Malo

Para el ejemplo : 2 : Bueno

3. ANTIGÜEDAD (Antig.) DE CADA PISO U OBRA O INSTALACION

Se calcula de la siguiente manera:

Antig = (Año vigente - Año de la construcción declarada del piso u obra o instalación) Antig = (2016 - 1998)

Para el ejemplo : Antig = 18

4. CATEGORIAS DE CADA PISO U OBRA O INSTALACION

Por cada piso u obra o instalación al momento de la declaración o del registro histórico se tiene registrado los siguientes datos:

- 1. Muros (Mu)
- 2. Techos (Te)
- 3. Pisos (Pi)
- 4. Puertas y Ventanas (PV)
- 5. Revestimientos (Re)
- 6. Baños (Ba)
- 7. Instalaciones Eléctricas (IE)

De acuerdo a una evaluación preliminar en la declaración o por registro histórico cada una de las siete categorías tiene asignada una Letra que define un determinado valor:

Para este ejemplo concreto vamos asumir que tiene asignado los siguientes datos

- 1. Muros (Mu) : D
- 2. Techos (Te) : F

- 3. Pisos (Pi) : I
- 4. Puertas y Ventanas (PV) : H
- 5. Revestimientos (Re) : I
- 6. Baños (Ba) : I
- 7. Instalaciones Eléctricas (IE) : I

Cada año para cada una de la siete categoría los organismos competentes publican valores, por ejemplo para el 2016

	ESTRUCTURAS		ACABADOS				INSTALACIONES ELECTRICAS Y SANITARIAS
	Mu	Te	Pi	PV	Re	Ba	
A	504.49	262.32	186.13	199.11	251.26	89.11	317.54
B	300.14	180.34	155.20	176.20	200.68	63.66	186.77
C	217.76	126.20	100.43	128.56	166.09	41.56	138.97
D	201.14	85.43	82.35	75.40	127.04	25.43	78.75
E	157.90	39.22	68.11	57.60	105.69	14.47	43.82
F	98.46	31.34	55.62	44.54	63.02	10.60	28.49
G	58.01	0.00	41.60	26.24	46.82	7.28	16.78
H	0.00	0.00	22.48	13.12	18.73	0.00	0.00
I	0.00	0.00	4.95	0.00	0.00	0.00	0.00

Para el ejemplo:

- Mu se le asigno la E le corresponde el valor : 201.14
- TE se le asigno la D le corresponde el valor : 31.34
- Pi se le asigno la letra I le corresponde el valor : 4.95
- PV se le asigno la letra G le corresponde el valor : 13.12
- Re se le asigno la letra H le corresponde el valor : 0.00
- Ba se le asigno la letra G le corresponde el valor : 0.00
- IE se le asigno la letra G le corresponde el valor : 0.00

La sumatoria de todos los valores de las siguientes categorías representa el valor unitario del piso o de la obra complementaria:

Val.Unit. = 250.55

5. DEPRECIACION

Los intervalos que se muestran en las tablas de depreciación tienen valores que van en intervalos de 5,10,15,20,25,30,35,40,45,50 o superior.

Dependiendo de la clasificación del predio, de los años de antigüedad y de su material estructural y de su estado de conservación se podrá definir el porcentaje de depreciación

Como la antigüedad del piso es de 18 años le corresponde el intervalo de 20 años

La clasificación del predio es: Casa Habitación (1)

Año de antigüedad para el cálculo de acuerdo a la tabla: 18 años: HASTA 20 AÑOS

Material Estructural : LADRILLO (2)

Estado de Conservación : BUENO (2)

Según la tabla de depreciación le corresponde el siguiente valor:

Porcentaje de depreciación = 17%

6. VALOR UNITARIO DEPRECIADO (Deprec %)

Para obtener el valor unitario depreciado se multiplica el valor unitario por el porcentaje de depreciación

$$\text{Val.Unit.Dep.} = (\text{Val.Unit.} - (\text{Val.Unit.} \times \text{porcentaje de depreciación})) = (250.55 - (250.55 \times 17\%)) \\ = 207.96$$

$$\text{Val.Unit.Dep} = 207.96$$

7.- AREA CONSTRUIDA

Se obtiene de la declaración o del registro histórico, para este caso Área Constr. = 12.00

8. VALOR DE LA CONSTRUCCIÓN

Se obtiene de multiplicar el Val.Unit.Dep por Área Constr.

$$\text{Total Valor Construido} = 207.96 \times 12.00 = 2495.52 = \text{Valor de la Construcción.}$$

9. VALOR DE OBRAS O INSTALACIONES

Para el cálculo de obras o instalaciones se debe seguir los siguientes pasos:

10. CLASIFICACIÓN

Se obtiene de la tabla descrita en el Anexo III.3 de la RM 286-2015-VIVIENDA, según el número de ítem que corresponda.

Para el presente caso, se trata de un muro perimétrico o cerco de ladrillo amarrado en soga que incluye cimentación, de acuerdo a la tabla del anexo III.3., corresponde el ítem 7.

11. MATERIAL

El material puede tener uno de los siguientes valores:

- 1 : Concreto
- 2 : Ladrillo
- 3 : Adobe
- 4 : Otros

Para el presente caso, corresponde el número: **2 ladrillo**.

12. CANTIDAD

Es el número de obras o instalaciones, así como su volumen o dimensión, para el presente caso se trata de un cerco perimétrico. (1) que se multiplica por la extensión del cerco (m²), que es de **120.00 m²**. Entonces la cantidad es de: **120.00 m²**

13. ANTIGÜEDAD

Se calcula de la siguiente manera:

Antig = (Año vigente - Año de la construcción declarada de la obra o instalación)

Antig = (2016 - 1998)

Para el ejemplo: Antig = 18

14. ESTADO

Que puede tener uno de los siguientes valores:

- 1 : Muy bueno
- 2 : Bueno
- 3 : Regular
- 4 : Malo

Para el ejemplo: 2: Bueno

15. UNIDAD DE MEDIDA

Es la magnitud o unidades de medición con la que se mide la obra o instalación según su clasificación, para el presente caso corresponde m².

16. VALOR UNITARIO

Se obtiene del anexo III.3 para el presente caso le corresponde S/ 145.41

17. VALOR DE LA OBRA

Es el resultado de multiplicar la cantidad por el valor unitario para el presente caso :

$$145.41 \times 120.00 = S/ 17449.20$$

18. VALOR DEPRECIADO

En este paso se determina el valor de la obra o instalación depreciada, según la siguiente fórmula.

$$\text{Val.Unit.Dep.} = (\text{Val.Unit.} - (\text{Val.Unit} \times \text{porcentaje de depreciación})) = (17449.20 - (17449.20 \times 17\%)) = 14482.84$$

19. FACTOR

En este paso se multiplica el valor depreciado por el factor de oficialización (0.68), el valor obtenido es el valor afecto para el cálculo del autoavaluo del predio. Para el siguiente caso se tiene:

$$14482.84 \times 0.68 = 9848.33 = \text{VALOR TOTAL}$$

La sumatoria de los valores totales de las obras o instalaciones, se señalan en los casilleros 64 y 69.

20. VALOR TOTAL (CONSTRUCCION MAS OBRAS O INSTALACIONES)

Se obtiene de la sumatoria de todos los Total Valor Construido de todos los pisos (casillero 51) y de las obras o instalaciones (casillero 64)

Para este caso como es un solo piso el Valor de la Construcción es igual al Total Valor Construido del único piso.

$$\text{Valor de la Construcción} = 2495.52 \text{ (casillero 68)}$$

$$\text{Obras o Instalaciones} = 9848.33 \text{ (casillero 69)}$$

21. VALOR DEL TERRENO

Se obtiene multiplicando el área del terreno por el arancel Valor del terreno = 129.80×76.13
Valor del terreno = 9881.67

22. MONTO DEL AUTOAVALUO

Se obtiene sumando lo siguiente:

$$\text{Valor de la construcción} = 2,495.52$$

$$\text{Otras instalaciones} = 9,848.33$$

Valor del terreno = 9,881.67
Monto Avalúo = 22,225.52

23. BASE IMPONIBLE

Se obtiene sumando todos los Monto Avalúo de todos los predios que el contribuyente posee, para este caso como es un solo predio el monto del avalúo es igual a la base imponible:

Base Imponible = 22,225.52

24. CALCULO DEL IMPUESTO PREDIAL

Según el Artículo 13 del Decreto Supremo N° 156-2004-EF, los tramos de cálculo para el impuesto predial aplicados a la base imponible son los siguientes:

Tramo de Alícuota

1. Hasta 15 UIT 0.2%
2. Más de 15 UIT y hasta 60 UIT 0.6%
3. Más de 60 UIT 1.0%

Base Imponible es La UIT para el año 2016 = S/ 3,950.00.

Para este caso del ejemplo le corresponde el tramo 1 de la alícuota por la base imponible es menor a 15UIT es decir es menor a S/ 59,250.00 (3,950.00 x 15).

Tram1 = 0.2% x Base Imponible Tram1 = 0.002 x 22,225.52.

Tram1 = 44.45.

Impuesto al Valor del Patrimonio Predial = S/ 44.45.

Impuesto trimestral: = S/ 44.45/4 = S/ 11.11.