



## 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 : Urb. Progreso
- Vía : Calle Túpac Amaru

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 2017 le corresponde: 165.00 soles el metro cuadrado

**Arancel = 165.00**

### 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. **EI MATERIAL ESTRUCTURAL** (Mat. Estr.) DE CADA PISO U OBRA COMPLEMENTARIA que puede tener uno de los siguientes valores:

1. Concreto
2. Ladrillo
3. Adobe

Para el ejemplo: **3 : Adobe**



## MUNICIPALIDAD DISTRITAL DE WANCHAQ

2. **EL ESTADO DE CONSERVACION** (Est.Conserv.) De cada piso u obra complementaria que puede tener uno de los siguientes valores:

1. Muy bueno
2. Bueno
3. Regular
4. Malo

Para el ejemplo: **3 : Regular**

3. **ANTIGÜEDAD** (Antig.) De cada piso u obra complementaria y se calcula de la siguiente manera:

Antig = (Año vigente – Año de la construcción declarada del piso u obra complementaria)

Para el ejemplo: **Antig = 41**

4. **CATEGORIAS** .- Por cada piso u obra complementaria 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) :                   | E |
| 2. Techos (Te) :                  | F |
| 3. Pisos (Pi) :                   | H |
| 4. Puertas y Ventanas (PV):       | G |
| 5. Revestimientos (Re) :          | G |
| 6. Baños (Ba) :                   | G |
| 7. Instalaciones Eléctricas (IE): | D |



## MUNICIPALIDAD DISTRITAL DE WANCHAQ

Cada año para cada una de la siete categoría los organismos competentes publican valores, por ejemplo para el 2017.

### VER (CUADRO DE VALORES UNITARIOS PARA LA SIERRA)

La sumatoria de todos los valores de las siguientes categorías representa el valor unitario del piso o de la obra complementaria: 381.93

**Val.Unit. = 381.93**

### 5. DEPRECIACION

Los intervalos que se muestran en los 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 41 años le corresponde **el intervalo de 45 años**

Para el ejemplo

La clasificación del predio es: Casa Habitación (1)

Año de antigüedad para el cálculo de acuerdo a la tabla: 40 años

Material Estructural: Adobe (3)

Estado de Conservación: regular (3)

Según la tabla de depreciación le corresponde el siguiente valor:

**Porcentaje de depreciación= 70%**

### 6. VALOR UNITARIO DEPRECIADO (Deprec %)

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

- Val. Unit. Dep. = Val. Unit. x porcentaje de depreciación
- Val. Unit. Dep = 381.93 x 70%

**Val. Unit. Dep = 267.35**

**=> 381.93 – 267.35 = 114.58**

**VER (CUADRO DE DEPRECIACIONES)**



## 7. AREA CONSTRUIDA

Se obtiene de la declaración o del registro histórico, para este caso

**Area Constr. = 50.00**

## 8. Total Valor Construido

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

**Total Valor Construido = 114.58 x 50.00 = 5729**

## 9. Valor de la Construcción

Se obtiene de la sumatoria de todos los Total Valor Construido de todos los pisos y de las obras complementarias (repetiendo básicamente los pasos 1 al 8 para todos los pisos u obras complementarias)

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

**Valor de la Construcción = S/ 5,729**

## 10. Otras Instalaciones

Son valores cuantificados por peritos cuando no es posible determinar los valores de construcción mediante los parámetros establecidos

Para este caso **otras instalaciones= 0.00**

## 11. Valor del terreno

Se obtiene multiplicando el área del terreno por el arancel  
Valor del terreno = 192.00 x 165.00

**Valor del terreno = S/ 31,680.00**

## 12. Monto del avalúo

Se obtiene sumando lo siguiente:

Valor de la construcción	=	5,729.00
Otras instalaciones	=	0.00
Valor del terreno	=	31,680.00



## MUNICIPALIDAD DISTRITAL DE WANCHAQ

Monto Avalúo = 37,409.00

### 13. 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= 37,409.00**

### IV. CALCULO DEL IMPUESTO PREDIAL

Según el ARTÍCULO 13 DEL DECRETO LEGISLATIVO 776, los tramos de cálculo para el impuesto predial aplicados a la BASE IMPONIBLE son los siguientes:

TRAMO AUTOVALUO	ALICUOTA
Hasta 15 UIT S/ 60,750.00	0.2 %
Más de 15 UIT hasta 60 UIT S/ 60,750.00 – S/ 243,000.00	0.6 %
Más de 60 UIT S/ 243,000.00	1.0 %

**Base Imponible es 37,409.00**

**La UIT para el año 2017 = 4050.00**

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 54,000

Tram1 = 0.2% x Base Imponible

Tram1 = 0.2% x 37,409.00

Tram1 = 74.82

**Impuesto al Valor del Patrimonio Predial = 74.82**