

Mario Alva Matteucci*
Patricia Román Tello**

La declaración de predios ante la SUNAT

¿Por qué es relevante para el fisco su exigencia?

1. Introducción

Cuando se menciona al Impuesto Predial se asocia de manera instantánea el tema municipal o vinculado con los Gobiernos Locales. Sin embargo, si se revisan los antecedentes del mencionado impuesto, se puede apreciar que no necesariamente fue así ya que en la década del 60' del siglo pasado existió el Impuesto a la Renta de Predios Rústicos y Urbanos cuya recaudación era particularmente del Gobierno Central (representado por la Caja de Pensiones y Consignaciones¹).

“Recién en 1962, mediante la Ley N° 13689 se autoriza a las municipalidades provinciales en el Perú para recibir las transferencias del impuesto predial administradas por el gobierno central; estas transferencias eran distribuidas en un 50% a las municipalidades distritales. En 1965 mediante la Ley N° 15248, se otorgó a las municipalidades provinciales la competencia de administrar y recaudar directamente el impuesto predial, realizado hasta entonces por una entidad privada denominada la “Caja de Pensiones y Consignaciones.”²

Posteriormente se dictó el Decreto Ley N° 19654 del 12 de diciembre de 1972, que creó el Impuesto al Patrimonio Predial Empresarial, a favor de las Municipalidades Provinciales y Distritales; la Ley N° 23552 del 29

* Abogado. Profesor del Post Título en Tributación de la Pontificia Universidad Católica del Perú. Profesor de la Facultad de Derecho de la Universidad Nacional Mayor de San Marcos. Subdirector de la revista “Actualidad Empresarial”.

** Miembro Honorario del Taller de Estudios Fiscales de la Universidad Nacional Mayor de San Marcos. Postítulo de Tributación en la Universidad de Lima 2009.

1 La Caja de Pensiones y consignaciones fue desactivada durante el primer Gobierno del Presidente Fernando Belaunde siendo reemplazada por el Banco de la Nación.

2 ALFARO DIAZ, Javier y Markus Ruhling. “La incidencia de los Gobiernos Locales en el Impuesto Predial en el Perú”. Lincoln Institute Of Land Policy – Inicam – Konradadener Stiftung. Enero 31.2007. Esta información puede consultarse en la siguiente página web: <http://www.inicam.org.pe/2006/descargar/lincoln.pdf>

de diciembre de 1982, que creó el Impuesto al Valor del Patrimonio Predial, a favor de las Municipalidades Provinciales y Distritales y finalmente la Ley de Tributación Municipal³, aprobada mediante Decreto Legislativo N° 776, del 31 de diciembre de 1993 que mantiene el Impuesto Predial a favor de las Municipalidades Provinciales y Distritales.

El Impuesto Predial constituye un tributo cuya recaudación está a cargo actualmente de las Municipalidades, sean estas Provinciales o Distritales, en cuya jurisdicción se ubique el predio, siendo necesario que se presente una declaración determinativa por parte del propietario de los predios, a efectos que cumpla con cancelar el referido tributo.

Sin embargo, el hecho de ser propietario de un predio o más permite identificar en parte la capacidad contributiva de los contribuyentes, de allí la importancia de verificar estos datos para otra Administración Tributaria, nos referimos a la SUNAT.

Para el fisco es de vital importancia identificar a las personas que cuentan con patrimonio ello ayuda a efectuar cruces de información, descubrir la manera como se adquirió, identificar si los predios están siendo explotados económicamente, por ello se decidió hace algunos años atrás que se exija a los propietarios la presentación de una declaración de tipo informativa denominada “Declaración de Predios”.

El presente informe analizará de manera breve un análisis de la exigencia de la Declaración Jurada del Impuesto Predial al igual que en la Declaración de Predios ante la SUNAT.

2. El impuesto predial

El artículo 8° de la Ley de Tributación Municipal, cuyo TUO fue aprobado mediante Decreto Supremo N° 155-2004-EF, señala que el Impuesto Predial grava el valor de los predios urbanos y rústicos. Dicho artículo también determina que se considera predios a los terrenos, incluyendo los terrenos ganados al mar, a los ríos y a otros espejos de agua, así como las edificaciones e instalaciones fijas y permanentes que constituyan partes integrantes de dichos predios, que no pudieran ser separadas sin alterar deteriorar o destruir la edificación.

En el Derecho Comparado se puede apreciar que en México por ejemplo, se señala que *“El impuesto predial, como su nombre lo dice, es el gravamen que recae sobre la propiedad o posesión de predios. El objeto de esta contribución es el valor catastral del*

terreno y los sujetos obligados a su pago son los dueños o poseionarios del mismo según sea el caso”.⁴

Cabe señalar que este impuesto es de recaudación de las Municipalidades Distritales en donde se encuentre ubicado el predio.

Surge la pregunta acerca de la naturaleza del Impuesto Predial, justamente para saber si se trata de un Impuesto del tipo real o del tipo personal.

Al respecto, el maestro Villegas señala que

“... son impuestos personales aquellos que tiene en cuenta la especial situación del contribuyente, valorando todos los elementos que integran el concepto de su capacidad contributiva. Por ejemplo la imposición progresiva sobre la renta global que tiene en cuenta situaciones como las cargas de familia, el origen de la renta, etc.

Los impuestos reales, en cambio, consideran en forma exclusiva la riqueza gravada con prescindencia de la situación personal del contribuyente. Así por ejemplo, los impuestos a los consumos o el impuesto inmobiliario”.⁵

Asimismo, Plazas Vega opina al respecto que

“... todo impuesto recae sobre ciertos bienes o rentas con referencia a una persona. Tiene tanto del elemento real como del personal. Empero, según la importancia que para el tributo representan uno u otro elemento, los impuestos se clasifican en reales y personales.

a) *Impuesto real. Afecta o grava un elemento económico, sin consideración a la situación personal del sujeto pasivo. Ejemplo: el Impuesto Predial.*

b) *Impuesto Personal. Afecta al sujeto pasivo en función a su capacidad contributiva y sus especiales condiciones personales (personas a cargo, salud, educación, etc.) Ejemplo: el impuesto sobre la renta.”*⁶

Finalmente, otro especialista como Sainz de Bujanda precisa que

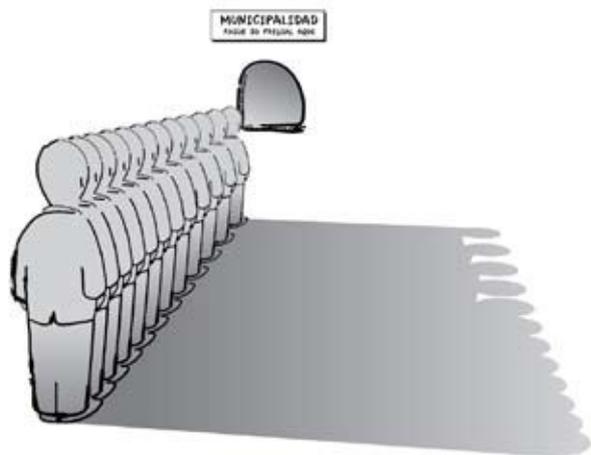
“... el impuesto real es aquel que tiene por fundamento un presupuesto objetivo cuya intrínseca naturaleza se determina con independencia del elemento personal de la relación tributaria. El lado objetivo del presupuesto de hecho es, en tal clase de impuestos, constitutivamente autónomo: puede ser

3 Actualmente la Ley de Tributación Municipal está contenida en el Texto Único Ordenado aprobado por el Decreto Supremo N° 156-2004-EF.

4 DE HOYOS, Carlos. “La ilegalidad del Impuesto Predial”. Esta información puede ubicarse en la página web: <http://www.dha.com.mx>

5 VILLEGAS, Héctor B. “Curso de Finanzas, Derecho Financiero y Tributario”. Tomo Único. Sexta edición, ampliada y actualizada. Editorial Depalma. Buenos Aires, 1997 p. 75.

6 PLAZAS VEGA, Mauricio A. “El Impuesto al Valor Agregado – IVA”. Editorial Temis S.A., Santa Fe de Bogotá, 1998. Segunda edición. p. 6.



“pensado” y, consiguientemente, definido por la norma sin referencia a ningún sujeto determinado”.

(...) El impuesto personal, por el contrario, tiene como fundamento un presupuesto objetivo que sólo puede concebirse por referencia a una persona determinada, de tal suerte que ésta actúa como elemento constitutivo del propio presupuesto”.

En nuestro país, el Impuesto Predial se encuentra está regulado más como un impuesto del tipo real, toda vez que para efectos de determinar la valorización de los predios no interesan las condiciones de los propietarios de los mismos. Sin embargo, parecería que la excepción a la regla sería el caso de los pensionistas propietarios de un solo inmueble que gocen del beneficio establecido en el artículo 19 de la Ley de Tributación Municipal, toda vez que allí se toman en cuenta algunas condiciones personales de los propietarios.⁸

Es interesante señalar que para la doctrina:

“...el impuesto inmobiliario es de carácter real, porque no tiene en cuenta las condiciones personales de los contribuyentes. Pero no debe confundirse con la obligación tributaria, que siempre es personal. La obligación de pagar el impuesto no es de los inmuebles, sino de las personas”.

Asimismo, con respecto a los impuestos a la propiedad en la experiencia anglosajona se determina que

“...en los Estados Unidos las “property taxes” constituyen, además de ser gravá-

“El solo hecho que la Municipalidad le emita al contribuyente una Declaración Jurada Mecanizada a su propio domicilio no le suprime el carácter de tributo auto liquidable... ni mucho menos lo convierte en un tributo liquidado de oficio”.

menes de larga antigüedad, uno de los impuestos más productivos para los gobiernos locales, especialmente las municipalidades y también para los Estados que en cierta medida hacen asimismo uso de ellas, dado que el Gobierno Federal no las recauda”.

El artículo 10 de la Ley de Tributación Municipal establece que la condición de contribuyente se atribuye con arreglo a la situación jurídica configurada al primero de enero del año al que corresponde la obligación tributaria.

Cuando se efectúe cualquier transferencia el adquirente asumirá la condición de contribuyente a partir del 01 de enero del año siguiente de producido el hecho.

Podemos señalar que quien debe declarar y cancelar el Impuesto Predial, de ser el caso, es el propietario del predio y no el poseedor, solo a falta de propietario asumiría la obligación de declarar y pagar el Impuesto el poseedor.

3. La declaración jurada del impuesto predial

Según De la Garza “La declaración es el punto de partida, la llave para el inicio de las relaciones jurídicas que crean entre el sujeto pasivo y la Administración. En esto concuerdan todos los tratadistas”.

Dentro de las reglas establecidas en la Ley de Tributación Municipal respecto al Impuesto Predial se encuentra la obligación de presentar la respectiva declaración jurada, la cual debe ser presentada de manera obligatoria en los siguientes casos:

7 SAINZ DE BUJANDA, Fernando. “Lecciones de Derecho Financiero”. Universidad Complutense. Décima edición. Madrid, 1993. pp. 175-176.

8 CHAPARRO LUY, Aldo y ALVA MATTEUCCI, Mario. “Los pensionistas y el beneficio contenido en el Impuesto Predial. Análisis de la legislación vigente”. Efectuada en la Revista Análisis Tributario. Volumen XIV – N° 166. Noviembre 2001

9 VILLEGAS, Héctor B. “Curso de Finanzas, Derecho Financiero y Tributario”. Tomo Único. Quinta edición, ampliada y actualizada. Editorial Depalma. Buenos Aires, 1993. p. 627.

10 DE JUANO, Manuel. “Curso de Finanzas y Derecho Tributario”. Tomo II. Segunda Edición. Ediciones Molachino. Rosario, 1971. p. 118.

11 DE LA GARZA, Sergio Francisco. “Derecho Financiero Mexicano”. Tomo II. Décimo Segunda Edición. Editorial Porrúa S.A. México, 1983. p. 545.

- a) Anualmente, el último día hábil del mes de febrero, salvo que el Municipio establezca una prórroga.
- b) Cuando se efectúa cualquier transferencia de dominio de un predio o se transfieran a un concesionario la posesión de los predios integrantes de una concesión efectuada al amparo del Decreto Supremo N° 059-96-PCM, Texto Único Ordenado de las normas con rango de Ley que regulan la entrega en concesión al sector privado de las normas públicas de infraestructura y de servicios públicos, sus normas modificatorias, ampliatorias y reglamentarias, o cuando la posesión de éstos revierta al Estado, así como cuando el predio sufra modificaciones en sus características que sobrepasen el valor del cinco (5) UIT. En estos casos, la declaración jurada debe presentarse hasta el último día hábil del mes siguiente de producidos los hechos.
- c) Cuando así lo determine la administración tributaria para la generalidad de contribuyentes y dentro del plazo que determine para tal fin.

A la declaración jurada del Impuesto Predial también se le conoce como “autovalúo” y tiene la naturaleza de ser una *Declaración Jurada Determinativa*, toda vez que es el propio contribuyente quien determina la obligación tributaria, identificando él mismo las características del inmueble, aplica la tasa, calcula los porcentajes de depreciación y determina el pago del impuesto correspondiente.

En tal sentido el autovalúo constituye

*“... el elemento indispensable para determinar el valor de un inmueble para el pago del impuesto predial y se determina con el cálculo aritmético de las áreas de terreno y construcción multiplicadas por los valores unitarios. Aplicando los deméritos ó incrementos que le correspondan”.*¹²

El solo hecho que la Municipalidad le emita al contribuyente una Declaración Jurada Mecanizada a su propio domicilio no le suprime el carácter de tributo auto liquidable al Impuesto Predial ni mucho menos lo convierte en un tributo liquidado de oficio. Por dicho servicio de emisión las municipalidades perciben un monto que no puede superar el 0.4% de la UIT vigente al 1 de enero de cada ejercicio, dicho límite de está regulado en la Cuarta Disposición Final de la Ley de Tributación Municipal¹³.

4. La declaración de predios: Re-seña normativa

- A raíz de la publicación del *Decreto Supremo N° 085-2003-EF*¹⁴ se crea por primera vez la obligación de presentar la Declaración de Predios ante SUNAT, la cual como sabemos es una declaración de naturaleza informativa, por ende no determina impuesto alguno. Asimismo, entendemos que la finalidad de la presente obligación formal impuesta a favor de la SUNAT, es poder fiscalizar mejor el Impuesto generado por las personas naturales propietarias de predios.
- Con la *Resolución de Superintendencia N° 190-2003/SUNAT*¹⁵ y *normas modificatorias*, se dictaron normas de naturaleza complementarias a la norma señalada anteriormente.
- Con el *Decreto Supremo N° 158-2008-EF*¹⁶ se modifica el Decreto Supremo N° 085-2003-EF.
- Con la *Resolución de Superintendencia N° 114-2009/SUNAT*¹⁷, se prorroga el Cronograma de Vencimientos para la presentación de la Declaración de Predios correspondiente al año 2008.

Debemos señalar que, la última declaración de predios presentada fue la del ejercicio 2005, ya que las declaraciones de predios correspondientes a los ejercicios 2006 y 2007 que originalmente vencían en junio del 2009, fueron exceptuadas de su presentación, según lo dispuesto por la Primera Disposición Final Complementaria del Decreto Supremo N° 158-2008-EF.

4.1 ¿Por qué la importancia de presentar la declaración de predios?

Como señalamos en la introducción del presente artículo, la obligación de presentar una Declaración de Predios ante la SUNAT, la cual tiene naturaleza informativa, es con la finalidad de que la SUNAT pueda fiscalizar mejor las rentas de primera categoría de los propietarios de predios.

Asimismo, otro de los objetivos que se busca es establecer la obligación de los propietarios de predios de presentar anualmente ante la SUNAT la declaración de Predios, indicando aquellos que se encuentren en su patrimonio al 31 de diciembre de cada año, así como la información relativa a los mismos.

12 Esta información puede ubicarse en la siguiente página web: <http://www.catastro.culiacan.gob.mx/Instructivoconceptosprincipales.htm>

13 ALVA MATTEUCCI, Mario. “Los derechos de emisión del municipio” publicado en el Diario Oficial “El Peruano” el 22 de noviembre de 1994.

14 Publicado en el Diario Oficial “El Peruano” el 16 de junio del 2003.

15 Publicada en el Diario Oficial “El Peruano” el 18 de octubre del 2003.

16 Publicado en el Diario Oficial “El Peruano” el 11 de diciembre del 2008.

17 Publicada en el Diario Oficial “El Peruano” el 29 de mayo del 2009.

Dicho deber formal de informar sobre los predios, se justifica en las facultades de fiscalización que tiene la SUNAT en su calidad de Administración Tributaria, las cuales se encuentran reguladas en el artículo 62° del TUO del Código Tributario, aprobado mediante DECRETO SUPREMO N° 135-99-EF que incluye la inspección, investigación y el control de cumplimiento de obligaciones tributarias, incluso de aquellos sujetos que gocen de inafectación, exoneración o beneficios tributarios.

Villegas precisa que “La propiedad inmobiliaria no es más que una de las tantas formas en que la potencialidad económica de los contribuyentes se manifiesta, y de ahí que se considere hecho imponible a los efectos de la tributación”¹⁸, por tanto, lo que se pretende lograr por esta vía (Declaración de Predios), es determinar los signos exteriores de riqueza lo cual da pie para detectar también el incremento patrimonial.

4.2 El descubrimiento de la renta presunta de las personas naturales: el incremento patrimonial

Para efectos tributarios el incremento patrimonial no justificado es considerado como una presunción legal relativa más no una definición legal de renta, ello porque es un mecanismo utilizado por el legislador con el fin de combatir la elusión fiscal. Este concepto opera en aquellos casos en los cuales se detecte y constante en el contribuyente un notorio aumento de su patrimonio o en su gasto que no se encuentre sustentado con su procedencia.

De este modo, para Rosembuj el Incremento Patrimonial No Justificado se presenta mayormente como un:

“...mecanismo de cierre y de carácter residual, de manera tal que todas aquellas rentas ocultas de las que se desconozca su fuente serán atraídas y absorbidas por esta figura tributaria. Nos encontramos pues ante un expediente técnico por el cual el legislador tributario busca luchar contra la evasión fiscal procurando que ningún rendimiento imponible escape o deje de gravarse por desconocimiento de su verdadera naturaleza tributaria”¹⁹

Debemos recordar que la presunción de incremento patrimonial no justificado se encuentra normada en el artículo 92° del TUO de la Ley del Impuesto a la Renta, aprobado mediante Decreto Supremo N°

179-2004-EF y normas modificatorias. Allí se indica que para efectos de determinar las rentas o cualquier ingreso que justifiquen los incrementos patrimoniales, la SUNAT podrá requerir al deudor tributario que sustente el destino de dichas rentas o ingresos.

Como se observa, la Declaración de Predios constituye un instrumento de información utilizado por la Administración Tributaria para el cumplimiento de sus fines y la fiscalización, permitiendo detectar un elemento de manifestación de riqueza como es la propiedad de predios tanto en el Perú como en el extranjero.

4.3 ¿Qué es una declaración de naturaleza informativa?

El tratadista Luqui precisa que “En primer lugar debemos señalar que la declaración jurada que justifica el pago de ciertos tributos, es la denominada declaración jurada determinativa, sin embargo, existe otro tipo de declaración jurada que es la que debe presentar el contribuyente o responsable para “informar” al fisco acerca de su situación tributaria. Algunas veces coincide esta declaración con la del pago. En esta declaración de información el contribuyente debe proporcionar al fisco todos los datos que éste necesita para verificar si esos datos responden o no a la realidad económica de la posición tributaria correspondiente. En una palabra, junto al pago en dicha declaración se proporcionan los medios para la determinación del monto de la prestación”.²⁰

En el mismo sentido el maestro Sainz de Bujanda opina con respecto al tema que

“...en términos generales, la declaración sirve para dar a conocer a la Administración un determinado hecho imponible, lo que supone que en ella ha de contenerse una especificación completa de los elementos que integran ese hecho y de los aspectos que sean relevantes para practicar una liquidación. En ocasiones la declaración habrá también de referirse a ciertos elementos que no integran propiamente el hecho imponible, pero que entran en juego para determinar el tipo de gravamen aplicable...”²¹

En este orden de ideas observamos que la Declaración de Predios es de tipo informativa y tiene carácter de declaración jurada. No rectifica ni sustituye otras declaraciones informativas o determinativas que deban presentarse conforme a las normas vigentes. Ello, de conformidad con el artículo 2° de la Resolución de Superintendencia N° 190-2003/SUNAT.

18 VILLEGAS, Héctor B. Op. Cit. pp. 625-626.

19 ROSEMBUJ, Tulio. “Impuesto sobre la Renta de Personas Físicas”. Promociones y Publicaciones Universitarias. Barcelona, 1992. p. 82.

20 LUQUI, Juan Carlos. “La Obligación Tributaria”. Ediciones Depalma. Segunda edición. Buenos Aires, 1989. p. 363.

21 SAINZ DE BUJANDA. Op. Cit. p. 315.

Aún cuando la declaración de predios tiene solo efectos declarativos ante la SUNAT, el solo hecho que los contribuyentes se sientan presionados y hasta coaccionados para declarar ante ella, permitirá que muchos contribuyentes que han sido calificados como omisos a la presentación de la Declaración Jurada del Impuesto Predial en las distintas Municipalidades, cumplan con acercarse a declarar sus predios ante estas; toda vez que existe una obligación por parte de las personas que presenten la Declaración de Predios de *consignar el valor del autovalúo*.

Respecto a este último aspecto, debemos señalar que, a partir de la declaración de predios del ejercicio 2008²², en adelante, se consignará como valor del predio, el autovalúo correspondiente al año en el que se presenta la Declaración de acuerdo con el cronograma que apruebe la SUNAT. El autovalúo se calculará de conformidad con las disposiciones del Impuesto Predial contenidas en la Ley de Tributación Municipal.

Es decir, para la Declaración de Predios 2008 si bien, se debe considerar las características de la Declaración Jurada del Impuesto Predial 2008, se debe tener en cuenta los valores del autovalúo 2009. Ello, de conformidad con el Art.2° del Decreto Supremo 085-2003-EF, modificado por el Art. 3° del Decreto Supremo N° 158-2008-EF, publicado el 11.12.2008.

206

4.4 ¿Quiénes son los sujetos obligados a presentar la declaración de predios del 2008?

Dentro de los sujetos obligados a presentar la Declaración de Predios se ha considerado exclusivamente a las personas naturales, sociedades conyugales y sucesiones indivisas, sean estas domiciliadas en el país o no, así como estén inscritas o no en el RUC, que al 31 de cada año, sean propietarias de predios, según lo establecido en el artículo 3° de la Resolución de Superintendencia N° 190-2003/SUNAT.

Como se puede apreciar, dicho deber formal es impuesto a las personas naturales, independientemente si generan renta afecta o no, más no a las Personas Jurídicas. Creemos que ello tiene sentido, por el simple hecho que existe un mayor control de los bienes de las empresas (dentro de las que se incluyen obviamente los predios de su propiedad dentro de su activo fijo).

En ese sentido, debemos señalar que los obligados a presentar la Declaración de Predios 2008, se divide en dos grupos:

1. Las personas naturales, sociedades conyugales que se encuentren en el régimen patrimonial de *sociedad de gananciales*²³ y sucesiones indivisas, domiciliadas o no en el país, inscritas o no en el RUC que, al 31 del 2008, cumplan cualquiera de las siguientes condiciones:
 - a) Ser propietarias de dos o más predios, cuyo valor total sea mayor a S/. 150, 000.00 Nuevos Soles. (Se debe tener en cuenta el valor según el autovalúo 2009).
 - b) Ser propietarias de dos o más predios, siempre que al menos dos de ellos hayan sido cedidos para ser destinados a cualquier actividad económica.
 - c) Ser propietarias de un único predio cuyo valor sea mayor a S/. 150,000.00 Nuevos Soles, el cual hubiera sido subdividido y/o ampliado para efecto de cederlo a terceros a título oneroso o gratuito, siempre que las distintas subdivisiones y/o ampliaciones no se encuentren independizadas en Registros Públicos. (Se debe tener en cuenta el valor según el autovalúo 2009).
2. También se encuentra obligado a presentar la Declaración de Predios cada cónyuge de la sociedad conyugal comprendida en el régimen patrimonial de *separación de patrimonios*²⁴, domiciliado o no en el país, inscrito o no en el RUC que, al 31 de diciembre del 2008 cumpla cualquiera de las siguientes condiciones:
 - a) Estar comprendido como persona natural, en alguno de los supuestos previstos en el numeral 1.
 - b) Ser propietario de un predio o más, siempre que el otro cónyuge de la sociedad conyugal también sea propietario de al menos un predio y la suma de todos los predios sea mayor a S/. 150,000.00 Nuevos Soles. (*Debemos señalar que, en este último caso, para efecto del cómputo del número de predios y la valorización de los mismos, cada cónyuge considerará únicamente sus predios propios, incluyendo los que posea en copropiedad*).

Respecto a los Sujetos Obligados anteriormente, se tendrá en cuenta las siguientes reglas:

- a. La condición de Sujeto Obligado se deberá determinar considerando la propiedad de los predios al 31 de diciembre del año por el que se

22 La Declaración de Predios correspondiente al año 2008, empezará a vencer según el último dígito del N° RUC, a partir del 25 de agosto del 2009. Ello, de conformidad con la Resolución de Superintendencia N° 114-2009/SUNAT (publicada el 30.05.2009).

23 Previstos en los artículos 301° al 326° del Código Civil.

24 Previstos en los artículos 327° al 331° del Código Civil.

efectúa la Declaración de Predios, aunque dichos bienes no se encuentren en su patrimonio a la fecha de presentación de la declaración. Asimismo, se debe tener en cuenta que con las modificaciones introducidas por el artículo 1° del Decreto Supremo N° 158-2008-EF, los predios cuya propiedad se transfieran el 31 de diciembre no serán considerados dentro del patrimonio del transferente a dicha fecha.

- b. Los que tengan la calidad de *domiciliados*, considerarán el número y valor de sus predios ubicados en el país y en el extranjero.
- c. Los que tengan la calidad de *no domiciliados*, considerarán únicamente el número y valor de sus predios ubicados en el país.
- d. Cuando existan varios Sujetos Obligados que se consideren con derecho de propiedad sobre un predio, cada uno de ellos deberá presentar la Declaración de Predios. Uno de los casos en los cuales se presenta este supuesto, es en la copropiedad²⁵.

Es importante señalar que, el artículo 295° del Código Civil, antes de la celebración del matrimonio, los futuros cónyuges pueden optar libremente por el régimen de sociedad de gananciales o por el de separación de patrimonios, el cual comenzará a regir al celebrarse el casamiento.

Si los futuros cónyuges optan por el régimen de separación de patrimonios, deben otorgar escritura pública, bajo sanción de nulidad. Para que surta efecto debe inscribirse en el registro personal.

A falta de escritura pública se presume que los interesados han optado por el régimen de sociedad de gananciales.

4.5 ¿Cómo se determina la calidad de domiciliados o no para efectos de presentar la declaración de predios?

Para establecer dicha calidad, se debe tener en cuenta lo dispuesto por el artículo 11° numeral 11.1 y 11.2 de la Resolución de Superintendencia N° 190-2003/SUNAT, los cuales señalan que, para efecto de la presente Resolución, se considerarán domiciliados o no domiciliados según las normas del Impuesto a la Renta.

Por ejemplo, en el caso de las personas naturales, que viajan al extranjero y por estar varios años fuera del país, adquieren la residencia en el extranjero, se puede apreciar que, por el hecho de adquirir la residencia en ese otro país, tienen la calidad de No domici-

liado, según lo dispuesto por el segundo párrafo del artículo 7° de la LIR, el cual señala lo siguiente:

“Para efectos del Impuesto a la Renta, las personas naturales, con excepción de las comprendidas en el inciso c) de este artículo, perderán su condición de domiciliadas cuando adquieran la residencia en otro país y hayan salido del Perú, lo que deberá acreditarse de acuerdo con las reglas que para el efecto señale el reglamento. En el supuesto que no pueda acreditarse la condición de residente en otro país, las personas naturales, exceptuando las mencionadas en el inciso c) de este artículo, mantendrán su condición de domiciliadas en tanto no permanezcan ausentes del país más de ciento ochenta y tres (183) días calendario dentro de un periodo cualquiera de doce (12) meses”.

Una vez definida la condición de no domiciliado se debe tener en cuenta que los no domiciliados sólo presentarán la Declaración de Predios 2008 respecto de sus predios ubicados en el país. En ese sentido, podrán presentar la Declaración por sí mismos o *por intermedio de sus representantes*. Ello, de conformidad con el numeral 3.6 del artículo 3° del Decreto Supremo N° 085-25003-EF.

4.6 ¿Cuál es el valor del predio que se debe considerar para la presentación de la declaración de predios?

De conformidad con el artículo 12° de la Resolución de Superintendencia N° 190-2003/SUNAT, se debe tener en cuenta los siguientes supuestos:

- Tratándose de los predios ubicados en el país:

Se entenderá por valor para efecto de la presente Resolución, al de autovalúo correspondiente al año por el cual se efectúa la Declaración de Predios. Para tal efecto, se entiende por *autovalúo* a la base imponible sobre la cual se calcula el Impuesto Predial de conformidad con las disposiciones contenidas en la Ley de Tributación Municipal. Sin embargo, no se considerarán las deducciones a la base imponible previstas en los artículos 18° y 19° de la referida Ley, ni ninguna otra que se establezca respecto del Impuesto Predial.

- Tratándose de los predios ubicados en el extranjero:

Se entenderá por valor para efecto de la presente Resolución, al valor sobre el cual se calcula el impuesto que grave la propiedad del predio en el país donde el mismo se encuentre ubicado,

correspondiente al año por el cual se efectúa la Declaración de Predios, sin considerar ninguna deducción. De no existir dicho valor, se considerará como tal el valor de adquisición del predio o su valor de mercado, el que resulte mayor.

En estos casos, la declaración del valor se efectuará en dólares americanos, para cuyo efecto se realizará la conversión de la moneda utilizada en el país donde se encuentre ubicado el predio a Dólares Americanos, de acuerdo al tipo de cambio promedio compra oficial de dicho país.

La SUNAT efectuará la conversión de Dólares Americanos a Nuevos Soles utilizando el tipo de cambio promedio ponderado compra publicado por la Superintendencia de Banca y Seguros al 31 de diciembre del ejercicio al que corresponde la declaración. Si en dicha fecha no hubiera publicación, se tomará como referencia la publicación inmediata anterior.

4.7 Sujetos exceptuados de presentar la declaración de predios

De conformidad con lo dispuesto por el artículo 2° del Decreto Supremo N° 158-2008-EF, se establece que con la finalidad de mejorar la gestión de la información que se obtiene de la Declaración de Predios, es conveniente exceptuar de presentar la Declaración de Predios 2008 a:

- a) Aquellos propietarios (sea personas naturales, sociedades conyugales con régimen patrimonial de sociedad de gananciales y sucesiones indivisas,
- b) Los cónyuges de las sociedades conyugales con régimen patrimonial de separación de patrimonios

Que al 31 de diciembre 2008, sean propietarias de hasta tres (3) predios de cualquier valor, y que en ambos casos (a y b), cumplan concurrentemente con las siguientes características:

- i. Que se encuentren comprendidas en el Régimen de Unidades inmobiliarias de Propiedad Exclusiva y de Propiedad Común a que se refiere la Ley 27157; y
- ii. Que estas se destinen, uno a vivienda, otro a cochera y el tercero a depósito, y se encuentren ubicados en una misma edificación.

Cabe recordar que, en las declaraciones de predios 2002 a 2005 (ya que 2006 y 2007 fueron exceptuadas) dichas declaraciones sólo comprendían vivienda y cochera. Sin embargo, con la norma antes señalada, es recién que a partir del 2008 en adelante que se incluye al depósito como un inmueble que formará parte de la exoneración.

4.8 Supuestos especiales a tener en cuenta

De conformidad con lo establecido en el Título III de la Resolución de Superintendencia N° 190-2003/SUNAT, los supuestos especiales a tener en cuenta para la Declaración de predios, son los siguientes:

4.8.1 Sociedades conyugales

- a) Régimen de Sociedad de gananciales

De calificar como sujeto obligado, de acuerdo al numeral 3.1 del artículo 3° de la Resolución de Superintendencia N° 190-2003/SUNAT, presentarán su Declaración de Predios a través del representante de la sociedad conyugal, el cual puede ser cualquiera de los cónyuges. Para tal efecto, se considerará como representante al cónyuge que presente la primera declaración de la sociedad conyugal, por cada año a declarar.

En dicha declaración se deberá incluir los predios sociales y los predios propios de cada cónyuge al 31 de diciembre del año por el que se efectúa la declaración. Asimismo, se incluirán los predios de los hijos menores de edad que califiquen como Sujetos Obligados de acuerdo al artículo 3° de la Resolución de Superintendencia N° 190-2003/SUNAT.

5.2 Si al 31 de diciembre del año por el que se efectúa la Declaración, el régimen de sociedad de gananciales hubiera fenecido por separación de cuerpos, la Declaración de Predios se presentará en forma independiente por cada cónyuge.

- b) Régimen de Separación de patrimonio

1.b) En este régimen, cada cónyuge que califique como Sujeto Obligado de acuerdo a lo dispuesto por el numeral 3.2 del artículo 3°, declarará sus predios propios al 31 de diciembre del año por el que se efectúa la declaración.

Los predios de los hijos menores de edad que califiquen como Sujetos Obligados de acuerdo al artículo 3°, se incluirán en la declaración del cónyuge al que corresponda declararlos según las siguientes reglas:

- i. Si ambos cónyuges tuvieran la calidad de Sujetos Obligados, los declarará aquél que tuviera predios por un mayor valor. Si el valor total de los predios de cada cónyuge es el mismo, los declarará cualquiera de los cónyuges.
- ii. Si sólo uno de los cónyuges tuviera la calidad de Sujeto Obligado, éste deberá incluir dichos predios en su declaración.

En caso de declaración de ausencia de uno o de ambos cónyuges, la declaración será presentada por el sujeto que administre sus bienes.

2.b) Los administradores de bienes que deben presentar la Declaración de Predios de conformidad con lo dispuesto por el presente artículo y que, a su vez, califiquen como Sujetos Obligados de acuerdo a lo dispuesto por el artículo 3°, incluirán la información de sus representados en su propia declaración.

4.8.2 Menores de edad o incapaces

Cuando no sea de aplicación lo dispuesto en los artículos 5° y 6° de la Resolución de Superintendencia N° 190-2003/SUNAT, la Declaración de Predios de los menores de edad que califiquen como Sujetos Obligados de acuerdo a lo dispuesto por el artículo 3°, será efectuada por quien tuviera la administración de los bienes de los referidos menores. La misma regla se aplicará tratándose de los incapaces que califiquen como Sujetos Obligados.

Los sujetos que deben presentar la Declaración de Predios de los menores de edad e incapaces y que, a su vez, califiquen como Sujetos Obligados según el artículo 3°, incluirán la información sobre los predios de los mencionados menores o incapaces en su propia declaración.

4.8.3 Sucesiones indivisas y sucesores

4.8.3.1 Las sucesiones indivisas que califiquen como Sujetos Obligados de acuerdo a lo dispuesto por el numeral 3.1 del artículo 3°, presentarán la Declaración de Predios declarando aquellos que se encuentren en su propiedad al 31 de diciembre del año por el que se efectúa la declaración.

4.8.3.2 Si al 31 de diciembre del año por el cual se efectúa la Declaración de Predios, se hubiera declarado judicial o notarialmente los herederos o inscrito el testamento en la oficina registral correspondiente, cada sucesor declarará los predios que integran la herencia a dicha fecha. Asimismo, en caso que califiquen como Sujetos Obligados de acuerdo a lo dispuesto por el artículo 3°, incluirán en su declaración los predios provenientes de la herencia.

4.8.4 Predios en copropiedad

Los Sujetos Obligados que tengan predios en copropiedad deberán tener en cuenta las siguientes reglas:

- a. Para determinar si califican como Sujetos Obligados de acuerdo al artículo 3° deberán considerar el valor total de los predios.
- b. Al momento de presentar su Declaración de Predios deberán indicar la siguiente:
 - i. Valor total del predio
 - ii. Porcentaje de participación. Si dicho porcentaje no se encontrara determinado o no fuera determinable, se indicará 100%.

4.8.5 Infracciones relacionadas con la declaración de predios

A continuación se presenta un cuadro comparativo de las posibles infracciones en las cuales podrían incurrir los sujetos obligados a presentar la Declaración de Predios ante SUNAT:

Infracción	Descripción	Multa (15% de la UIT*)
Art.176° num.2:	No presentar otras declaraciones dentro de los plazos establecidos.	S/.533**
Art.176° num.4:	Presentar otras declaraciones o comunicaciones en forma incompleta.	S/.533**
Art.176° num.6:	Presentar más de una declaración rectificatoria.	S/.533**
Art.176° num.8:	Presentar declaraciones en forma y condiciones distintas a las establecidas por Sunat.	S/.533**

* De conformidad con el artículo 180° inciso a) del Código Tributario, la UIT, es la vigente a la fecha en que se cometió la infracción. En nuestro caso, como estamos presentando la Declaración de Predios del ejercicio 2008, la cual se presenta en el 2009, se aplica la UIT (2009) cuyo valor es de S/. 3,550.

**La multa es del 15% de la UIT, ello de conformidad con la Tabla II del Código Tributario. Si bien es cierto, el 15% de la UIT asciende a S/. 532.50, dicha multa debe ser redondeada a S/. 533, ya que de conformidad con el numeral 2) del artículo 2° de la Resolución de Superintendencia N° 025-2000/SUNAT²⁶, se establece que si la fracción es igual o superior a cinco (5), el valor se ajustará a la unidad inmediata superior.

4.8.6 Criterio de gradualidad

De conformidad con la Resolución de Superintendencia N° 063-2007/SUNAT²⁷, las multas por las infracciones antes señaladas *podrían ser rebajadas en un 100%* siempre y cuando los sujetos obligados *subsanan voluntariamente* antes de cualquier notificación de la SUNAT.

Sin embargo, en el caso de ser detectados por la SUNAT, es decir de encontrarnos ante el supuesto de *subsanción inducida*, la rebaja de la multa será de la siguiente manera:

26 Publicado en el Diario Oficial "El Peruano" el 24-02-2000.

27 Publicado en el Diario Oficial "El Peruano" el 31-03-2007.

Art. 176° num.2 del Código Tributario	Rebaja de la multa
Con pago	90%
Sin pago	80%
Art. 176° num.4 del Código Tributario	Rebaja de la multa
Con pago	80%
Sin pago	50%
Art. 176° num.6 del Código Tributario	Rebaja de la multa
No se aplica criterio de gradualidad	
Art. 176° num.8 del Código Tributario	Rebaja de la multa
Con pago	80%
Sin pago	50%