

CARACTERISTICAS DEL IMPUESTO DE ALCABALA (D.S. 156-2004-EF; del Art. 21 al Art. 29)

1.- ¿Que 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. **(Artículo 21 LOTM).**

2.- ¿Quién paga el Impuesto de Alcabala?

Es sujeto pasivo en calidad de contribuyente, el comprador o adquirente del inmueble. **(Artículo 23)**

3.- ¿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) para Lima Metropolitana.

A la referida base se aplicará la tasa del impuesto del 3%.

No está afecto al Impuesto de Alcabala, el tramo comprendido por las primeras 10 UIT del valor del inmueble. **(Artículo 24).**

4.- ¿Hasta cuándo hay plazo para efectuar el pago y como debe efectuarse el pago?

El pago del impuesto debe realizarse hasta el último día hábil del mes siguiente de efectuada la transferencia. En 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. **(Artículo 26).**

5.- ¿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:

- Exhibir el documento de identidad de la persona que realice el trámite.
- Presentar copia simple del documento en el que consta la transferencia de propiedad.
- **No es necesario llenar formulario, porque la administración lo realiza mecanizado.**

6.- ¿Qué ocurre con la primera venta de inmuebles que realizan las empresas constructoras?

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. **(Artículo 22)**

Cuando se trate de bienes futuros, presentar copia simple del certificado de conformidad de obra, acta de entrega del predio o documento que acredite la existencia del bien.

7.- ¿Qué obligación tiene el vendedor del predio?

El vendedor podrá presentar la Declaración Jurada de Descargo del Impuesto Predial.

Se precisa que se encontrará obligado a efectuar el pago total del Impuesto Predial incluido el de todo el año en el que se realizó la transferencia.

Cabe indicar, que el vendedor no se encuentra obligado a presentar declaración jurada de descargo a partir de la fecha de entrada en vigencia del Decreto Legislativo N.º 1246, (noviembre 2016¹) que establece medidas de simplificación administrativa, siendo el adquirente el único obligado a presentar declaración jurada de impuesto predial.

[1] Considera las transferencias efectuadas a partir de 1 de octubre 2016 cuyo plazo de comunicación venció el último hábil de noviembre 2016.

8.- ¿Quiénes están inafectos al pago del Impuesto de Alcabala?

No pagan el impuesto:

1. La primera venta de inmuebles que realizan las empresas constructoras, salvo en la parte correspondiente al valor del terreno.
2. Los anticipos de legítima.
3. Las transferencias que se produzcan por causa de muerte.
4. La resolución del contrato de transferencia que se produzca antes de la cancelación del precio.
5. Las transferencias de aeronaves y naves.
6. Las transferencias de derechos sobre inmuebles que no conlleven la transmisión de propiedad.
7. Las transferencias producidas por la división y partición de la masa hereditaria, de gananciales o de condóminos originarios.
8. Las transferencias de alícuotas entre herederos o de condóminos originarios.
9. Las transferencias realizadas a favor del Gobierno Central, las regiones y las Municipalidades.
10. Las transferencias realizadas a favor de los Gobiernos Extranjeros y organismos internacionales.
11. Las transferencias realizadas a favor de las entidades religiosas.
12. Transferencias realizadas a favor del Cuerpo General de Bomberos Voluntarios del Perú.
13. Las transferencias realizadas a favor de las Universidades y centros educativos, conforme a la Constitución.