

INFORMACIÓN DE IMPUESTO DE ALCABALA

¿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.

¿Quién paga el Impuesto de Alcabala?

Está obligado al pago el comprador o adquiriente del inmueble.

¿Cuánto se paga?

La base imponible del impuesto es el valor de transferencia, el cual no podrá ser menor al valor de autovalúo 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.

¿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. 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.

¿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.
- Que este al día de sus pagos por impuesto predial.

¿Dónde debo pagar el Impuesto de Alcabala?

Si adquiere un inmueble ubicado en el distrito de Huamachuco, le corresponderá efectuar la liquidación y/o el pago del Impuesto de Alcabala en la Gerencia de Administración Tributaria de la Municipalidad Provincial de Sánchez Carrión. Los Notarios y Registradores Públicos le solicitarán la liquidación y pago del Impuesto de Alcabala o en su defecto, la Constancia de No Obligación al Pago como requisito para formalizar la transferencia.

Obligaciones si es el adquirente

En caso de inmuebles ubicados en el distrito de Huamachuco, también deberá cumplir con su obligación de presentar ante la Gerencia de Administración Tributaria la Declaración Jurada de Inscripción del Impuesto Predial, teniendo como plazo hasta el último día hábil del mes de febrero del año siguiente de efectuada la transferencia. También evitará la aplicación de una multa por la omisión a la presentación de la declaración jurada.

En el caso de vender el 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.

Ejemplo para calcular el impuesto de alcabala

Para simular el monto a pagar por alcabala debe ingresar el mayor valor, que podrá ser el Valor de Autovaluo (VA) del año en que se realizó la transferencia o el valor de la Transferencia del Predio (VT)

Ejemplo: si el valor del autovaluo fuese S/. 70,000 y el valor de transferencia S/. 90,000, el cálculo se deberá realizar con el valor de transferencia.

$$\text{IMPUESTO ALCABALA} = ((\text{VA o VT}) - 10 * \text{UIT}) * 0.03$$

Valor de la UIT 2018 (4,150)

$$\text{IMPUESTO ALCABALA} = ((90,000) - 10 * 1450) * 0.03$$

$$\text{IMPUESTO ALCABALA} = ((90,000) - 41,500) * 0.03$$

$$\text{IMPUESTO ALCABALA} = (48,500) * 0.03$$

$$\text{IMPUESTO ALCABALA} = \text{S/. } 1,455.00$$

NOTA: si el valor de autovaluo o el valor de transferencia no sobrepasa el monto equivalente a 10UIT vigente al año de transferencia, no corresponde el pago de este impuesto.