



ASPECTOS RELEVANTES SOBRE EL IMPUESTO DE ALCABALA

Un tema de recurrente consulta de nuestros clientes es el pago del Impuesto de Alcabala con oportunidad de la compra de una propiedad inmueble. Este pago es requerido por los notarios con anticipación a la firma de la escritura pública de transferencia del inmueble y es requisito para su inscripción en los Registros Públicos.

En el presente informativo mencionaremos algunos aspectos relevantes de este impuesto.

¿Cuándo corresponde pagar el Impuesto de Alcabala?

El Impuesto de Alcabala es un tributo que se debe pagar cuando se adquiere bienes inmuebles (tales como casas o terrenos, ya sean urbanos o rústicos).

Se aplica a las transferencias onerosas o gratuitas, cualquiera sea su modalidad, incluyendo las ventas con reserva de propiedad del bien inmueble, salvo las excepciones establecidas por Ley.

¿Quién es el sujeto que se encuentra obligado al pago del Impuesto de Alcabala?

El comprador o los compradores de un bien inmueble.

¿Cómo se realiza el cálculo del Impuesto de Alcabala?

La base del impuesto es el importe mayor de la comparación entre el valor de transferencia del inmueble y el valor de autoavalúo ajustado por el IPM para Lima Metropolitana que determina el INE, menos el importe equivalente a 10 UIT.

Al monto resultante se le aplicará la tasa del 3%.

¿Qué transferencias están inafectas al Impuesto de Alcabala?

Este Impuesto no se pagará en los siguientes casos, entre otros:

1. Cuando se trate de anticipos de herencia
2. En transferencias por fallecimiento.
3. Cuando se produzca resolución de un contrato antes de que se cancele el precio.
4. Las transferencias producidas por la división y partición de la masa hereditaria o de la sociedad de gananciales.
5. En la primera venta de inmuebles realizada por las empresas constructoras, por el valor de construcción.

¿Dónde se solicita la liquidación del impuesto y qué documentos se deben presentar?

El cálculo o liquidación del Impuesto de Alcabala lo realiza la entidad pública que se encuentra obligada a recaudarlo. Por ejemplo, el SAT de Lima (en caso de transferencias de inmuebles ubicados en Lima Metropolitana). Mientras que, en los demás departamentos o provincias, es la Administración Tributaria correspondiente (que puede ser la Municipalidad o el SAT del lugar).

Para realizar la liquidación del Impuesto de Alcabala, principalmente, se deberán presentar los siguientes documentos:

- El documento de identidad de la persona que realice el trámite. Si el trámite lo realiza un tercero la Administración Tributaria podrá exigir una carta poder con firma simple o legalizada.
- Copia simple de la minuta en el que consta la transferencia de propiedad.
- Copia simple del autoavalúo (HR y PU) del año en que se produjo la transferencia.

¿Cuándo y cómo se realiza el pago del Impuesto de Alcabala?

El pago se debe realizar hasta el último día hábil del mes siguiente de efectuada la transferencia. De lo contrario, se aplicarán los intereses moratorios correspondientes.

En el caso del SAT de Lima el pago se puede realizar de forma presencial (en las ventanillas de sus sedes) o también puede realizarse de forma virtual (en su página web "Pagos en Línea").

Por su parte, en otros departamentos del país o municipalidades provinciales, es posible que el pago de dicho impuesto solo se realice de forma presencial.

Base legal:

Artículos 21° a 29° del TUO de la Ley de Tributación Municipal (aprobado por Decreto Supremo Nro. 156-2004-EF).



En caso tenga alguna consulta,
puede contactar con:
ALFREDO SALAS RIZO PATRÓN
asalas@srpmlegal.pe

 **SALAS RIZO PATRÓN
& MARGARY ABOGADOS**