



## **INFORMACIÓN DE IMPUESTO DE ALCABALA**

### **1. ¿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.

### **2. ¿Dónde debo pagar el Impuesto de Alcabala?**

Si adquiere un inmueble ubicado en la jurisdicción del Distrito de Bellavista-Sullana, le corresponderá efectuar la liquidación y/o el pago del Impuesto de Alcabala en la oficina de la Unidad de Administración Tributaria. 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.

### **3. ¿Quién paga el Impuesto de Alcabala?**

Está obligado al pago el comprador o adquirente del inmueble.

### **4. ¿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).

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.

### **5. ¿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 moratorias 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.

### **6. ¿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.
- Presentar copia simple del autovalúo del año en que se produjo la transferencia



## **7. Alcabala - Primera Venta Realizada por el Constructor**

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 autovalúo).

En este caso, se tiene que presentar además de los requisitos antes indicados lo siguiente:

En el caso de primera venta efectuada por:

Empresa constructora, presentar Ficha RUC donde señale que su actividad económica es “construcción de edificios completos o construcción de inmuebles”, o presentar copia simple de constitución de persona jurídica cuyo objeto social señale “construcción de inmuebles”.

Personas que no realicen actividad empresarial de construcción, acreditar por lo menos 2 ventas en los últimos 12 meses (sin incluir la venta materia de liquidación).

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

## **8. Obligaciones si es el adquirente:**

En caso de inmuebles ubicados en la jurisdicción del Distrito de Bellavista-Sullana, también deberá cumplir con su obligación de presentar ante la Unidad 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.

## **9. 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 2016)(1) 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.