

**Establecen lineamientos para la aplicación del Impuesto de Alcabala en el ámbito de la
Municipalidad Metropolitana de Lima**

DIRECTIVA N° 001-006-00000012

SERVICIO DE ADMINISTRACIÓN TRIBUTARIA - SAT

DIRECTIVA N° 001-006-00000012

Lima, 6 de junio de 2008

I. OBJETIVO

Establecer lineamientos para la aplicación del Impuesto de Alcabala en el ámbito de la Municipalidad Metropolitana de Lima.

II. ALCANCES

La presente Directiva es de cumplimiento obligatorio para:

1. Todos los funcionarios del SAT respecto de los actos administrativos que emitan.
2. Los contribuyentes y responsables del Impuesto de Alcabala, respecto del cumplimiento de sus obligaciones.
3. Los terceros vinculados con el cumplimiento de las obligaciones originadas por el Impuesto de Alcabala.

III. BASE LEGAL

- Texto Único Ordenado de la Ley de Tributación Municipal, Decreto Supremo N° 156-2004-EF.
- Texto Único Ordenado del Código Tributario, Decreto Supremo N° 135-99-EF.
- Ley N° 27972, Ley Orgánica de Municipalidades.
- Código Civil, Decreto Legislativo N° 295.
- Código Procesal Civil, Decreto Legislativo N° 768, Texto Único Ordenado aprobado por Resolución Ministerial N° 10-93-JUS.
- Texto Único Ordenado de la Ley de Promoción del Acceso a la Propiedad Formal, Decreto Supremo N° 009-99-MTC.
- Reglamento Nacional de Edificaciones, Decreto Supremo N° 011-2006-VIVIENDA.

IV. CONTENIDO

1. Ámbito de Aplicación

La presente Directiva regula el procedimiento para la aplicación del Impuesto de Alcabala en el ámbito de la Municipalidad Metropolitana de Lima, respecto a la determinación de la deuda, pago, procedimientos contenciosos y no contenciosos, procedimientos de fiscalización, así como la verificación a que están obligados los terceros en virtud a los dispositivos legales vigentes.

2. Definiciones

a) Ley: Texto Único Ordenado de la Ley de Tributación Municipal, aprobado por Decreto Supremo N° 156-2004-EF.

b) Impuesto: Impuesto de Alcabala.

c) Municipalidad: Municipalidad Metropolitana de Lima.

d) SAT: Servicio de Administración Tributaria de la Municipalidad Metropolitana de Lima.

e) Resolución de contrato: Acto jurídico por el cual se deja sin efecto un contrato válido por causal sobreviniente a su celebración.

f) UIT: Unidad Impositiva Tributaria.

3. Hecho imponible

El impuesto grava las transferencias de propiedad de inmuebles, urbanos y rústicos, a título oneroso o gratuito, cualquiera sea su forma o modalidad, inclusive las ventas con reserva de dominio.

4. Transferencias gravadas

Sin perjuicio de otras modalidades de actos o hechos jurídicos que den origen a transferencias de inmuebles, se encuentran gravadas con el Impuesto las transferencias generadas por los siguientes actos o hechos jurídicos:

a) Contrato de compraventa.

b) Contrato de transferencia de propiedad sobre bienes futuros.

c) Contrato de permuta.

d) Contrato de donación.

e) Contratos con dación en pago.

f) Promesa unilateral.

g) Transferencias provenientes de procesos judiciales o por remate dentro de un proceso judicial o procedimiento de ejecución coactiva.

h) Opción de compra derivada de contratos de arrendamiento financiero.

i) Transferencias provenientes de disolución y reorganización de sociedades (fusión, escisión y otras formas de reorganización).

j) Aportes para la constitución de sociedades o personas jurídicas o aportes para aumento de capital.

k) Transferencias para la constitución de patrimonios autónomos.

l) Resoluciones de los contratos por anticipo de legítima y de los celebrados entre condóminos originarios.

Asimismo, se encuentran gravadas las ventas con reserva de dominio. En este último caso, la transferencia producida con posterioridad y como consecuencia del pacto de reserva estipulado, se encuentra inafecta al Impuesto.

5. Nacimiento de la obligación tributaria

La obligación tributaria nace en la oportunidad en que se produce la transferencia o se pacta la reserva de propiedad. En el primer supuesto se considera realizada la transferencia, según el caso, en la siguiente oportunidad:

a) En los contratos de compraventa, permuta, contratos con dación en pago, en la fecha de celebración del acuerdo, que conste en el documento privado o minuta.

b) En los contratos de donación, en la fecha que se otorgue la escritura pública.

c) En los contratos de arrendamiento financiero, en la fecha del documento en el que se hace efectiva la opción de compra.

d) En la promesa unilateral, en la fecha del consentimiento del destinatario.

e) En las transferencias provenientes de procesos judiciales o adjudicaciones realizadas por remate dentro de un proceso judicial o procedimiento de ejecución coactiva, en la fecha de expedición de la resolución judicial o administrativa que ordena la entrega del bien a favor del adjudicatario.

f) En los acuerdos de fusión, escisión y otras formas de reorganización de sociedades, en la fecha fijada para la entrada en vigencia del acuerdo.

g) En los aportes para la constitución de personas jurídicas o aportes a su capital o disolución de la sociedad, en la fecha que se otorgue la escritura pública.

h) En la transferencia de bienes futuros, en la fecha del documento que acredite la existencia del bien.

i) En los demás actos mediante los cuales se transfiera propiedad, en la fecha de su realización, que conste en el documento privado o minuta.

Cuando el SAT así lo requiera la transferencia deberá ser acreditada mediante documento de fecha cierta.

6. Cesión de Posición Contractual

La sola celebración de un contrato de compraventa de inmueble en el que no se haya incluido pacto de reserva de propiedad o dominio a favor del vendedor, transfiere la propiedad en favor del comprador, generándose la obligación de pagar el impuesto de alcabala.

Si en el contrato de compraventa de un inmueble, o con posterioridad a su suscripción, se prevé la posibilidad de que el comprador ceda su posición contractual y se produce dicha cesión en fecha posterior a la transferencia del inmueble, la transferencia que realiza el vendedor en favor del comprador estará gravada con el impuesto de alcabala, así como la posterior transferencia que se haga a favor del cesionario que reemplazó al comprador cedente en el contrato.

7. Contrato de Compraventa con Reserva de Propiedad

Si en el contrato de compraventa de un inmueble, se incluye una cláusula de reserva de propiedad en favor del vendedor, y aún no se ha cumplido con la condición establecida para que se

transfiera la misma, se pagará el impuesto en mérito al pacto de reserva de propiedad; sin embargo, una vez que se concrete la transferencia de propiedad a favor del comprador, dicha transferencia no generará obligación de pago del impuesto.

8. Declaración de verdadero propietario

La declaración de verdadero propietario por la que el vendedor y el comprador, con posterioridad a la celebración de un contrato de compraventa de inmueble, consignan la identidad del verdadero propietario, se encuentra afecta al pago del impuesto, toda vez que dicho acto se reputa como una nueva transferencia de propiedad.

9. Pacto de retroventa

En los contratos de compraventa en los que se hubiera pactado cláusula de retroventa, y se hace efectiva dicha cláusula, el pago efectuado por concepto de Impuesto de Alcabala por la segunda transferencia no califica como pago indebido y, por tanto, no procede efectuar la devolución o compensación de dicho pago, toda vez que, se resuelve un contrato de compraventa plenamente válido y que ha producido todos sus efectos, incluso el nacimiento de la obligación de pago del impuesto.

Cuando se aplique el pacto de retroventa a una primera venta de bien inmueble por parte del constructor, una futura transferencia de dicho inmueble no tendrá la calidad de primera venta.

10. Nulidad de la transferencia

9.1. No existe obligación de pagar el Impuesto de Alcabala cuando se declare judicialmente la nulidad del acto que dio origen a la transferencia.

El pago del Impuesto realizado por la transferencia declarada nula, a que se refiere el párrafo anterior, constituye pago indebido, teniendo el contribuyente el derecho a solicitar su devolución o compensación.

9.2 La nulidad parcial de una o más disposiciones del acto jurídico, que no afecte la transferencia, no libera al adquirente de la obligación de pago del Impuesto.

11. Declaración de ineficacia

La declaración de ineficacia del acto de transferencia, que no afecte su validez, así como los acuerdos por mutuo disenso celebrados posteriormente, no liberan al adquirente del pago del Impuesto.

12. Rescisión y Resolución de un contrato de transferencia de propiedad inmueble

12.1 La rescisión de un contrato de transferencia de propiedad inmueble, lo deja sin efecto por causal existente al momento de celebrarlo y, los efectos de su declaración judicial se retrotraen al momento de la celebración del contrato, por lo que en este caso no existe la obligación de pagar el impuesto en tanto la sentencia judicial que declara la rescisión haya quedado consentida.

12.2 La resolución de un contrato de transferencia de propiedad inmueble lo deja sin efecto por causal sobreviniente a su celebración, siendo que los efectos de su declaración judicial o extrajudicial se retrotraen al momento en que se produce la causal que la motiva, por lo que en este caso, no se libera al adquirente del pago del impuesto.

La inafectación de la transferencia producida como consecuencia de la resolución del contrato antes de la cancelación del precio, no alcanza a la transferencia que se realizó al momento de celebrarse el contrato.

13. Inafectación de la primera venta de inmuebles que realizan las empresas constructoras

A efectos de que se configure la inafectación establecida en el artículo 22 de la Ley para el caso de la primera venta de inmuebles que realizan las empresas constructoras, deberán concurrir los siguientes requisitos:

a) Que el inmueble haya sido transferido por una empresa constructora.

b) Que la venta sea la primera realizada respecto del inmueble totalmente construido por la empresa constructora o total o parcialmente construido por un tercero para ella.

La venta por parte del constructor de inmuebles remodelados, ampliados o refaccionados no se encuentra inafecta del pago del Impuesto de Alcabala.

Lo señalado en el presente artículo sólo es aplicable a las transferencias realizadas mediante contratos de compra venta.

14. Base imponible en la primera venta de inmuebles realizada por las empresas constructoras.

a) La primera venta de inmuebles realizadas por las empresas constructoras sólo se encuentra gravada en la parte correspondiente al valor del terreno, según autovalúo.

b) Para efectos de la afectación parcial a que se refiere el inciso anterior, se considera empresa constructora a las personas naturales o jurídicas, sociedades conyugales, sucesiones indivisas, asociaciones en participación, comunidad de bienes, consorcios, joint ventures u otras formas de contratos de colaboración empresarial que lleven contabilidad independiente, sociedades irregulares, patrimonios fideicometidos de sociedades tituladoras, los fondos mutuos de inversión en valores, que realicen actividad empresarial dedicada a la venta de inmuebles construidos totalmente por ella o que hayan sido construidos total o parcialmente por un tercero para ella. A tal efecto, se entenderá que el predio ha sido construido parcialmente por un tercero cuando este último construya alguna parte del predio y/o asuma cualquiera de los componentes del valor agregado de la construcción.

Tratándose de sujetos que no realicen actividad empresarial a la que se refiere el párrafo anterior, pero que vendan inmuebles construidos totalmente por ella o que hayan sido construidos total o parcialmente por un tercero para ella, serán consideradas como empresas constructoras en tanto sean habituales en dichas operaciones.

c) Se considerará que existe habitualidad cuando el transferente realice, de forma individual o en forma asociada, la venta de, por lo menos, dos inmuebles dentro de un período de doce meses. En este supuesto, el tratamiento de empresa constructora se aplicará a partir del segundo inmueble transferido. Para efectos del cómputo del plazo de doce meses, se considerará el período comprendido entre la fecha de la transferencia en la que se configura la habitualidad y el mismo día y mes del año anterior.

Si se realiza en un solo acto la venta de dos o más inmuebles, se entenderá que la primera transferencia es la del inmueble de menor autovalúo. En este caso, se aplicará lo dispuesto en el artículo 22 de la Ley, a partir de la segunda transferencia.

Sin perjuicio de lo previsto anteriormente, a partir del 01 de enero de 2009, la habitualidad se regulará de conformidad con lo previsto el artículo 4 de la Ley del Impuesto a la Renta, modificado por el Decreto Legislativo N° 972.

15. Transferencias de bien futuro

La base imponible para las transferencias de bienes futuros se encuentra constituida por el valor de transferencia establecido en el respectivo contrato, el cual no podrá ser menor al valor de autovalúo del predio correspondiente, salvo las transferencias señaladas en los numerales 13 y 14.

16. Transferencia de más de un inmueble en un solo acto

En caso que en un solo acto se transfiera más de una unidad inmobiliaria y en el respectivo contrato se establezca únicamente un precio total y/o global de la transferencia, el contribuyente deberá declarar el valor de adquisición asignado a cada uno de los inmuebles transferidos. Dicha declaración tendrá el carácter de declaración jurada y estará sujeta a fiscalización posterior.

17. Base imponible en casos de transferencia por aportes de capital, disolución y reorganización de sociedades.

En los casos de transferencias por aportes de capital, disolución y reorganización de sociedades (fusión, escisión, otras formas de reorganización), la base imponible del impuesto estará constituida por el valor de transferencia fijado por las partes y, en su defecto, en función del valor contable, el cual no podrá ser inferior al valor del autovalúo del predio ajustado por el Índice de Precios al por Mayor (IPM).

Para tal fin, el adquirente proporcionará a la Administración la información contable respectiva a efectos de liquidar y pagar el impuesto.

18. Determinación de la Base imponible en casos de transferencias de porcentajes o alícuotas de propiedad de un predio.

En los casos de transferencia de un porcentaje de propiedad, se compara el valor de la transferencia con el valor total del autovalúo ajustado por el Índice de Precios al por Mayor (IPM) multiplicado por el porcentaje de propiedad transferido. Al valor que resultase mayor, se deducirá el monto de diez (10) UIT, este resultado final constituirá la base imponible sobre la cual se aplicará la tasa del impuesto.

19. UIT aplicable

Para efectos del cálculo del impuesto se considerará la UIT vigente en la fecha en que se produce la transferencia.

20. Pago del impuesto

El plazo para el pago del Impuesto vence el último día hábil del mes siguiente al de la transferencia.

En el caso de transferencias por contrato de donación, por aportes de capital o por disolución de la sociedad, se podrá realizar el pago del impuesto en forma anticipada, con el otorgamiento de la minuta respectiva.

21. Forma de pago

El Impuesto se cancelará al contado en las entidades autorizadas, en la forma y medios que el SAT ponga a disposición.

22. Tipo de cambio

En el cálculo de la base imponible, para efectos de la liquidación del impuesto, se utilizará el tipo de cambio promedio-venta publicado en el Diario Oficial por la Superintendencia de Banca y

Seguros, correspondiente al día en que se produce la transferencia. En caso de no haberse publicado dicho tipo de cambio, se aplicará el correspondiente al día anterior de adquirido el inmueble.

23. Determinación de la deuda por la Administración

Determinada la omisión al pago del Impuesto, el SAT procederá a emitir el acto administrativo que corresponda de conformidad con lo previsto en el Código Tributario.

24. Condóminos originarios

Son condóminos originarios aquellos sujetos sobre los cuales se inicia el régimen de copropiedad, cuyo derecho de propiedad haya nacido al mismo tiempo, en un mismo acto y con el mismo título. Únicamente las transferencias que se realicen entre ellos con posterioridad a la constitución de dicho régimen se encontrarán inafectas al Impuesto.

La transferencia de la alícuota, o parte de ella, de un condómino originario a una sociedad conyugal integrada por un condómino originario, se encuentra afecta al pago del Impuesto del Alcabala.

25. Acreedor tributario

La Municipalidad Metropolitana de Lima es acreedora del Impuesto por las transferencias de inmuebles realizadas dentro de la provincia de Lima. Para tal efecto, el SAT realizará la recaudación, administración y fiscalización del Impuesto.

Tratándose de transferencia de inmuebles en los que dos o más Municipalidades Distritales reclamen para sí la transferencia del impuesto recaudado por considerar que los inmuebles se encuentran ubicados en su jurisdicción, se reputará como válida la transferencia realizada a la Municipalidad Distrital que figure en el registro de propiedad inmueble respecto del predio en cuestión.

26. Obligación de las Municipalidades Distritales

Las municipalidades distritales de la provincia de Lima deberán remitir, en archivo magnético, dentro del mes siguiente de realizadas, la relación de las transferencias de propiedad efectuadas en el mes, respecto a las cuales tome conocimiento en el ámbito de su competencia.

El SAT publicará en su página web (<http://www.sat.gob.pe>) el formato de archivo que deberán utilizar las municipalidades para la remisión de la información a que se refiere el párrafo precedente.

En el caso que las Municipalidades Distritales hayan suscrito con el SAT Convenios de intercambio de información, deberán utilizar el módulo denominado INFOMUNI, de acuerdo a la periodicidad establecida en dichos convenios.

27. Acreditación ante Notarios y Registradores Públicos

Para efecto del cumplimiento de la obligación a que se contrae el artículo 7 de la Ley, respecto del Impuesto de Alcabala, deberá exigirse al adquirente que acredite la liquidación y, de ser el caso, el pago del impuesto, de conformidad con las normas que regulan al citado tributo.

28. Administración del Impuesto de Alcabala

La administración del Impuesto, incluyendo la tramitación de los procedimientos contenciosos y no contenciosos, se encuentra a cargo del Servicio de Administración Tributaria.

Teniendo en cuenta que la recaudación del Impuesto de Alcabala se encuentra a cargo del Servicio de Administración, todo pago efectuado ante entidad distinta resultará indebido y no afectará la facultad del SAT para efectuar su cobranza.

29. Procedimientos relacionados con deudas generadas por transferencias efectuadas antes del 1 de enero de 2002

Respecto de la tramitación de los procedimientos iniciados por deudas anteriores al 1 de enero de 2002 el SAT asumirá la competencia para el conocimiento de los mismos. En tales supuestos, requerirá a la Municipalidad Distrital o entidad pública respectiva, la remisión de información o documentos relacionados con dichas deudas para efecto de resolver las solicitudes no contenciosas o recursos de los administrados.

Las Municipalidades Distritales o entidades públicas tendrán un plazo de treinta (30) días calendario para remitir la información y/o documentos solicitados por el SAT, caso contrario, se resolverá de acuerdo a la información existente en el expediente formado.

30. Información requerida por Notarios y Registradores Públicos

Los Notarios y Registradores Públicos podrán efectuar consultas respecto de la cancelación del impuesto generado a partir del 1 de enero de 2002, por los inmuebles ubicados en la provincia de Lima, en las bases de información que el SAT ponga su disposición como resultado de los convenios de colaboración firmados con esta entidad.

La información que requieran los Notarios y Registradores Públicos respecto del impuesto generado antes de dicha fecha será, atendida por las Municipalidades Distritales o la entidad pública correspondiente, salvo en los casos que la deuda haya sido determinada como consecuencia de procesos de fiscalización iniciados por el SAT. En tal caso, ésta última entidad informará al respecto.

31. Devolución y/o compensación de pagos

Cuando corresponda efectuar la devolución y/o compensación del Impuesto contra adeudos generados por el mismo Impuesto, los asumirá la Municipalidad, con cargo a la cuenta de la Municipalidad Distrital respectiva, de acuerdo con la participación correspondiente.

32. Exoneración e Inafectación de transferencias relacionadas con la promoción de acceso a la propiedad formal

Se encuentra exonerada del Impuesto de Alcabala la primera transferencia de dominio realizada por el Estado a favor de urbanizaciones populares, en los procesos de regularización de su propiedad seguidos durante la ejecución del Programa de Formalización de la Propiedad.

Asimismo, están inafectas las transferencias de propiedad que realice la Comisión de Formalización de la Propiedad Informal a título oneroso o gratuito a favor de terceros y las que realicen los propietarios privados en favor de los ocupantes poseedores o tenedores en los procesos de formalización a cargo de dicha Comisión.

V. DEROGACIÓN

Deróguese la Directiva N° 001-006-00000005.

VI. VIGENCIA

La presente Directiva entrará en vigencia a partir de los quince (15) días hábiles siguientes al de su publicación.

Regístrese, publíquese y cúmplase.

SAÚL F. BARRERA AYALA
Jefe (e) del Servicio de Administración Tributaria