

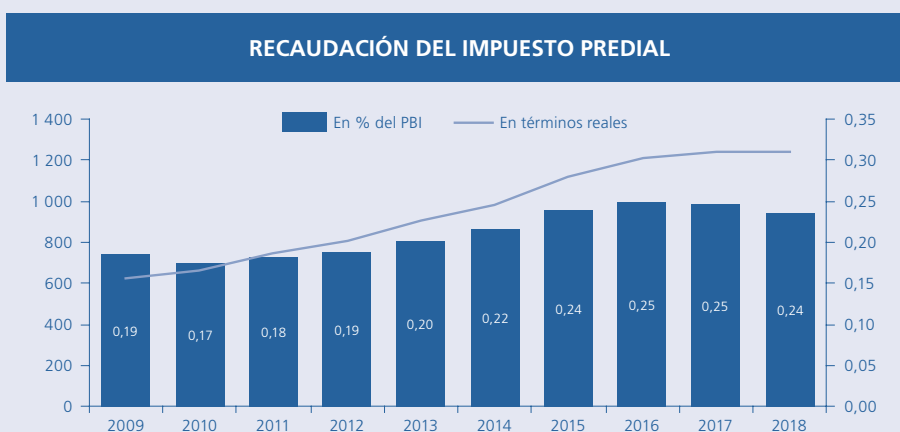
Recuadro 3 EVOLUCIÓN DEL IMPUESTO PREDIAL

El impuesto predial es un tributo asignado a los gobiernos locales, de periodicidad anual, que grava el valor de los predios de cada jurisdicción. Los municipios se encargan de la recaudación, administración y fiscalización del impuesto, pero no tienen la potestad de modificar los determinantes del impuesto (base o tasa).

La base del impuesto, el valor del predio declarado en el autovalúo, se calcula considerando los valores arancelarios del terreno y la edificación, aprobados por el Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento (MVCS), e incluye una depreciación asociada a la antigüedad del inmueble. La tasa del predial está fijada en la Ley de Tributación Municipal, según escala progresiva en función a la UIT¹⁰.

Tramo de autovalúo	Tasa
Hasta 15 UIT	0,2%
Entre 15 y 60 UIT	0,6%
Más de 60 UIT	1,0%

La recaudación del predial en los últimos años ha mostrado una evolución positiva, llegando a casi duplicarse en términos reales en los últimos 10 años, alcanzando en 2018 a S/ 1 745 millones.



Esta evolución favorable del recaudo puede explicarse por los siguientes factores:

- **Actualización de valores arancelarios:** En el periodo analizado la actualización de los valores arancelarios del terreno se ha mantenido alrededor de 5 por ciento al año. Similarmente, la actualización de los valores de edificación ha fluctuado entre 3 y 6 por

10 Unidad Impositiva Tributaria. Para el 2019 se ha fijado en S/ 4 200.

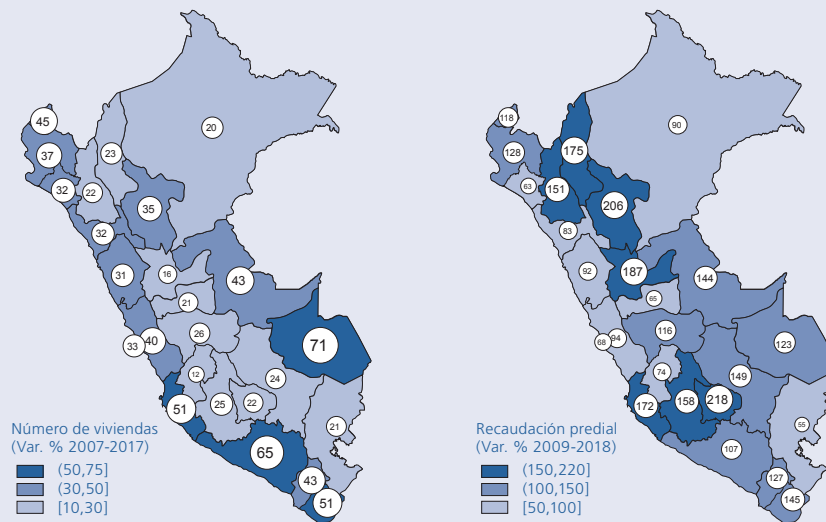


ciento en promedio. Estos dos factores explicarían¹¹ alrededor de 45 puntos porcentuales del crecimiento observado del impuesto predial.

- **Mejoras de administración:** Desde 2010 se implementó el Programa de Incentivos a la Mejora de la Gestión Municipal (PI), el cual ofrecía beneficios a las municipalidades que cumplieran determinadas metas, entre las cuales hay una meta de fortalecimiento de la administración y gestión del impuesto predial.

Ello favorece una mayor acción de las municipalidades para mejorar el cobro y fiscalización del impuesto.

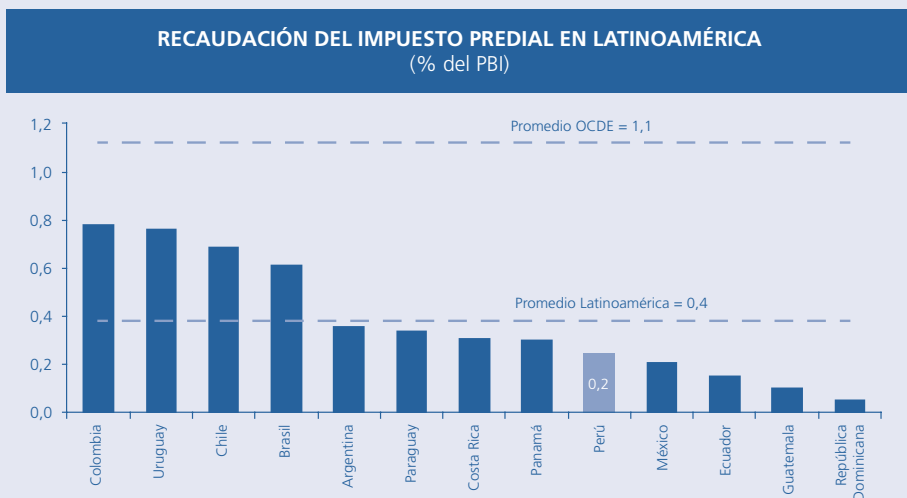
- **Aumento en el número de viviendas:** De acuerdo a los Censos de Viviendas 2007 y 2017, se encuentra que el número de viviendas se incrementó en 34 por ciento entre dichos años (2,9 por ciento interanual). Asumiendo esa tasa de crecimiento anual, se deduce que entre 2009 y 2018 el número de viviendas se habría incrementado en 30 por ciento. Sin embargo, este crecimiento no ha sido homogéneo, sino que presenta alta dispersión y la asociación con el crecimiento del impuesto predial no es muy elevada.



Fuente: Censos de Viviendas 2007 y 2017 – INEI.

A pesar del mejor desempeño observado en los últimos años, la recaudación por el impuesto predial sigue siendo muy baja, comparada con el promedio de los países latinoamericanos. En promedio, la recaudación por impuesto predial en los países de la región alcanza a 0,4 por ciento del PBI. En el Perú, las municipalidades recaudan sólo 0,2 por ciento del PBI. Comparados con los países de la OCDE, se necesitaría de grandes esfuerzos para alcanzar el promedio de 1,1 por ciento del PBI.

11 Se hizo un ejercicio que supone que el valor arancelario del terreno urbano creció a una tasa fija de 5 por ciento y que el valor de la edificación representa el 65 por ciento del autovalúo. La variación de los valores de edificación se determinan de los Valores Unitarios Oficiales de Edificaciones, publicados anualmente por el MVCS.



En el caso de los países con mayor recaudación como Colombia, Uruguay, Chile y Brasil, tienen tasas del impuesto predial más altas. Asimismo, salvo en el caso de Chile, los gobiernos subnacionales tienen potestad para determinar las tasas del impuesto predial.

De otro lado, es importante precisar que a pesar de que el impuesto predial es la principal fuente de ingresos tributarios de las municipalidades, el monto recaudado sólo permite financiar alrededor del 15 por ciento del gasto corriente de las municipalidades. Asimismo, estos montos se encuentran altamente concentrados en Lima, en promedio, el 58 por ciento del impuesto predial se recauda en la capital.

En el futuro, se debe mejorar la actualización de los valores arancelarios del terreno y edificación, pues existen indicios de un retraso importante que afecta la capacidad recaudadora del impuesto predial.

Para tener una idea del retraso en la recaudación, se hicieron ejercicios¹² comparando el autovalúo de un predio bajo la metodología de cálculo del impuesto predial para diversos inmuebles ofrecidos en venta en varios distritos de Lima Metropolitana contra el valor de venta de dichos inmuebles¹³. De los ejercicios realizados, se observa que el nivel de atraso del valor de autovalúo (base del impuesto predial) respecto al valor de mercado de los inmuebles se ubicaba entre 200 y 300 por ciento.

Asimismo, es necesario seguir mejorando en la capacidad recaudatoria de los municipios, por lo que se debe seguir perfeccionando el Programa de Incentivos a la Mejora de la Gestión Municipal en cuanto a las metas de recaudación de impuesto predial. Además, se deben fortalecer las capacidades de las municipalidades, tener un adecuado equipamiento y tecnología, así como una adecuada actualización del catastro.

12 Se utilizó información del segundo semestre de 2017.

13 Se eligieron aquellos proyectos inmobiliarios cuyo precio por metro cuadrado se halle en línea con el valor de la mediana para cada distrito que se obtuvo a partir de la información del Reporte de Indicadores de precio de venta de departamentos, publicado por el BCRP. Este ejercicio se efectuó con información del segundo semestre de 2017.

