



MUNICIPALIDAD PROVINCIAL DE AYABACA
GERENCIA DE ADMINISTRACION TRIBUTARIA
“Año de la Lucha Contra la Corrupción y la Impunidad”

IMPUESTO DE ALCABALA

1.- ¿QUÉ ES EL IMPUESTO DE ALCABALA?

Es un Impuesto de realización inmediata, es decir, que se genera de manera instantánea con la transferencia de propiedad de bienes inmuebles. El Impuesto de Alcabala grava la transferencia de propiedad de los inmuebles urbanos o rústicos a título oneroso o gratuito, cualquiera sea su forma o modalidad, inclusive la venta con reserva de dominio.

2.- ¿QUIÉN PAGA ESTE IMPUESTO?

El sujeto pasivo en calidad de contribuyente, es el comprador o adquirente del inmueble

3.- ¿CUÁNTO SE PAGA?

El pago del Impuesto de Alcabala debe realizarse hasta el último día hábil del mes calendario siguiente a la fecha de efectuada la transferencia. En caso contrario se aplicarán los intereses moratorios correspondientes. El impuesto se debe liquidar y pagar al contado, sin que ellos sean relevantes la forma de pago del precio de venta del bien acordado entre las partes.

4.- ¿QUÉ GRAVA EL IMPUESTO DE ALCABALA?

El Impuesto de Alcabala grava la transferencia de propiedad de los inmuebles urbanos o rústicos a título oneroso o gratuito, cualquiera sea su forma o modalidad, inclusive la venta con reserva de dominio. Los notarios y registradores públicos le solicitarán la constancia de haber cancelado el impuesto de alcabala. Es requisito indispensable para formalizar mediante escritura pública la transferencia, así como para su inscripción en los registros públicos.

Es un Impuesto de realización inmediata, es decir, que se genera de manera instantánea con la dación del negocio jurídico constituido por la transferencia de propiedad de bienes inmuebles.

Base Legal: Art. 21º del TUO de la Ley de Tributación Municipal (D.S. Nº 156-2004-EF.)

5. ¿CUÁL ES LA TASA DEL IMPUESTO DE ALCABALA?

A la base imponible antes señalada se le aplicará la tasa del 3%, siendo de cargo exclusivo del comprador, sin admitir pacto en contrario.

Base Legal: Art. 25º del TUO de la Ley de Tributación Municipal (D.S. Nº 156-2004-EF.)

“Decenio de la Igualdad de Oportunidades para Mujeres y la Impunidad”



MUNICIPALIDAD PROVINCIAL DE AYABACA
GERENCIA DE ADMINISTRACION TRIBUTARIA
“Año de la Lucha Contra la Corrupción y la Impunidad”

6.- ¿QUÉ ENTIDADES SE ENCUENTRAN INAFECTAS AL PAGO DEL IMPUESTO DE ALCABALA, POR LA ADQUISICIÓN DE PROPIEDAD INMOBILIARIA?

Se encuentran inafectos al pago del Impuesto de Alcabala, la adquisición de propiedad inmobiliaria que efectúen las siguientes entidades:

- ✚ El Gobierno Central, las Regiones y las Municipalidades.
- ✚ Los Gobiernos Extranjeros y Organismos Internacionales.
- ✚ Entidades Religiosas.
- ✚ Cuerpo General de Bomberos Voluntarios del Perú.
- ✚ Universidades y Centros Educativos, conforme a la Constitución.

7.- ¿QUÉ TRATAMIENTO SE DA A LA PRIMERA VENTA DE INMUEBLES QUE REALIZAN LAS EMPRESAS CONSTRUCTORAS?

La primera venta de inmuebles que realizan las Empresas Constructoras no se encuentra afecta al Impuesto de Alcabala, salvo en la parte correspondiente al valor del terreno, conforme se encuentre registrado en el Autovalúo. En este caso, se tiene que presentar además de los requisitos antes indicados, los siguientes:

Si se trata de una Empresa Constructora:

- ✚ Exhibir los documentos que acrediten que el transferente es una Empresa Constructora (Ejemplo: Ficha RUC de la Empresa Constructora o la Escritura Pública de Constitución en donde se indique o se desprenda que se dedica a la Actividad Empresarial de Construcción y/o Venta de Inmuebles).

En el caso de personas que no realicen actividad empresarial:

- ✚ Acreditar por lo menos dos (2) ventas en los últimos doce (12) meses (Adicionales a la venta materia de Liquidación).

8.- ¿QUÉ TRANSFERENCIAS SE ENCUENTRAN INAFECTAS AL IMPUESTO DE ALCABALA?

Se encuentran inafecta al Impuesto de Alcabala las siguientes transferencias:

- a) Los anticipos de legítima.
- b) Las que se produzcan por causa de muerte.



MUNICIPALIDAD PROVINCIAL DE AYABACA
GERENCIA DE ADMINISTRACION TRIBUTARIA
“Año de la Lucha Contra la Corrupción y la Impunidad”

- c) La resolución del contrato de transferencia que se produzca antes de la cancelación del precio.
- d) Las transferencias de aeronaves y naves.
- e) Las de derechos sobre inmuebles que no conlleven la transmisión de propiedad.
- f) Las producidas por la división y partición de la masa hereditaria, de gananciales o de condóminos originarios.
- g) Las de alícuotas entre herederos o de condóminos originarios.
Base Legal: Art. 27º del TUO de la Ley de Tributación Municipal (D.S. Nº 156-2004-EF.)

9.- ¿DÓNDE DEBO PAGAR EL IMPUESTO DE ALCABALA?

El impuesto constituye renta de la Municipalidad Provincial en cuya jurisdicción se encuentre ubicado el inmueble materia de la transferencia.

Si adquiere un inmueble ubicado en la Provincia de Ayabaca, le corresponderá efectuar la liquidación y/o el pago del Impuesto en la Ventanilla de Caja de la Municipalidad Provincial de Ayabaca.

10.- ¿EXISTE ALGÚN TRAMO DE INAFECTACIÓN EN EL IMPUESTO DE ALCABALA?

No está afecto al Impuesto de Alcabala, el tramo comprendido por las primeras 10 UIT del valor del inmueble, calculado conforme a lo antes señalado. La UIT es un valor referencial que puede ser utilizado en las normas tributarias para determinar la base imponible de los tributos. El valor de la UIT es determinado por el Ministerio de Economía y Finanzas cada año mediante Decreto Supremo, tomando en consideración los supuestos macroeconómicos.