Mundo Jurídico

La problemática del impuesto predial en Piura



FERNANDA GONZÁLEZ

Abogada del área de Derecho Corporativo del Estudio Muñiz Piura

El impuesto predial se basa en el valor de autovalúo del inmueble declarado por el contribuyente en su jurisdicción municipal, el cual depende de la declaración jurada que presenta con características como el área, los acabados y la antigüedad del predio. La valuación toma en cuenta los valores arancelarios aprobados anualmente por el Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento, junto con tablas de depreciación por antigüedad y estado de conservación. Este valor no coincide necesariamente con el valor comercial del predio.

Se ha identificado que la metodología de valorización utilizada por las áreas de rentas de las municipalidades no refleja de manera precisa las condiciones reales de los predios en Piura. Los valores arancelarios aplicados parecen sobrevalorar algunas zonas sin considerar adecuadamente la falta de infraestructura, servicios públicos o el estado de conservación de los inmuebles, elementos que deberían influir en el cálculo del autovalúo. Esto lleva a que los propietarios enfrenten un impuesto predial desproporcionado en relación con el valor real de sus propiedades.

Los factores que contribuyen a esta incorrecta valoración son: el incremento en el valor arancelario sin justificación, la falta de evaluación adecuada de infraestructura y servicios, y la clasificación inadecuada de zonas.

Una opción para los obligados tributarios es realizar una autodeclaración del predio hasta el 28 de febrero, de acuerdo con el artículo 15 de la Ley de Tributación Municipal, que permite a los contribuyentes presentar una declaración jurada con las características reales del predio y solicitar ajustes en caso de discrepancias con el valor oficial.

El artículo 15 de la Ley de Tributación Municipal establece que esta autodeclaración permite revisar y, en su caso, actualizar los valores arancelarios o de depreciación aplicados, proporcionando un mecanismo de revisión a favor de los contribuyentes.