

Adenda Tributaria

Suplemento Electrónico de la Revista *Análisis Tributario*

Declaración de Predios 2009

ASPECTOS ESENCIALES A TOMAR EN CUENTA EN SU PRESENTACIÓN

INTRODUCCIÓN

Como se sabe, la Declaración de Predios (DEP) es un deber formal que consiste en una declaración jurada, de naturaleza periódica y de tipo informativa que debe presentarse anualmente a la SUNAT por los propietarios de determinados predios, la misma que no determina base imponible de tributo alguno y no rectifica ni sustituye otras declaraciones que deban presentarse conforme a las normas vigentes.

Hace una década se estableció infructuosamente la obligación de presentar una declaración informativa relativa al patrimonio de las personas naturales, sociedades conyugales y sucesiones indivisas. El objetivo era detectar incrementos patrimoniales no justificados, sin embargo dicha medida fue dejada de lado presurosamente a raíz de numerosas críticas –algunas justificadas– sobre la oportunidad de su implementación, complejidad, factibilidad, etc.

La DEP, regulada por el D. S. N° 85-2003-EF (en adelante “el Decreto”) y la R. de S. N° 190-2003/SUNAT (en adelante “la Resolución”), ha sido establecida con el propósito de obtener información para mejorar la observancia de obligaciones tributarias e incentivar el cumplimiento voluntario de las mismas y está enmarcada dentro de los denominados “deberes de colaboración tributaria” cuya base constitucional es el Deber de Contribuir, el mismo que ha sido decantado legalmente –sobre este tema específico– en el numeral 6 del artículo 87° del Código Tributario (CT).

La información obtenida de la DEP podría ser útil para la fiscalización tributaria de las ganancias de capital por rentas de primera y segunda categoría (arrendamiento de predios, presunciones de renta bruta, rentas fictas, etc.), rentas de tercera categoría por habitualidad en la enajenación de bienes de capital (inclusive IGV), incremento patrimonial no justificado y en general para la determinación de la obligación tributaria sobre base presunta.

I. NOCIONES GENERALES

Como ya se adelantó, la DEP consiste en presentar una declaración jurada informativa ante la SUNAT, indicando aquellos predios que se encuentren en el patrimonio del propietario al 31 de diciembre de cada año, así como información relativa a los mismos. Es informativa porque el declarante brinda información que no implica la determinación de deuda tributaria alguna.

No se ha definido el concepto “propietario” en las normas que regulan la DEP. La propiedad, según el Código Civil, es el poder jurídico que permite usar, disfrutar, disponer y reivindicar un bien.

Los predios materia de la declaración son los definidos por el artículo 8° de la Ley de Tributación Municipal (LTM), y la información a proporcionar está ligada a la consignada en el autoavalúo del Impuesto Predial. La noción de predios comprende los terrenos, incluyendo los terrenos ganados al mar, los ríos y otros espejos de agua, así como las edificaciones e instalaciones fijas y permanentes que constituyan partes integrantes de dichos predios,

que no pudieran ser separadas sin alterar, deteriorar o destruir la edificación.

II. SUPUESTOS EN QUE DEBE DECLARARSE

Independientemente de que sea domiciliado o no según las normas del Impuesto a la Renta, esté inscrito o no en el RUC, deben presentar la DEP 2009 las (i) personas naturales, (ii) sociedades conyugales que se encuentren en el régimen patrimonial de sociedad de gananciales y (iii) sucesiones indivisas que al 31 de diciembre de 2009, cumplan cualquiera de las siguientes condiciones:

- Sean propietarias de dos o más predios, cuyo valor total sea mayor a S/. 150,000.
- Sean propietarias de dos o más predios, siempre que al menos dos de ellos hayan sido cedidos para ser destinados a cualquier actividad económica.
- Sean propietarias de un único predio cuyo valor supere S/. 150,000, el cual hubiera sido subdividido y/o ampliado para efecto de cederlo a terceros a título oneroso o gratuito, siempre que las distintas subdivisiones y/o ampliaciones no se encuentren independizadas en Registros Públicos.

Igualmente deberá presentarla cada cónyuge de la sociedad conyugal comprendida en el régimen patrimonial de separación de patrimonios, domiciliado o no en el país, inscrito o no en el RUC, que al 31 de diciembre de 2009 cumpla cualquiera de las siguientes condiciones:

- Esté comprendido, como persona natural, en alguno de los supuestos antes mencionados.
- Sea propietario de un predio o más, siempre que el otro cónyuge también sea propietario de al menos un predio y la suma de todos los predios sea mayor a S/. 150,000.

Ahora bien, están exceptuadas de presentar la DEP los propietarios de hasta 3 predios que se encuentren bajo Régimen de Unidades Inmobiliarias de Propiedad Exclusiva y de Propiedad Común (Ley N° 27157) en los términos que señala el numeral 3.7 del artículo 3° del Decreto, modificado por el D. S. N° 158-2008-EF. Dicho régimen jurídico supone la existencia de una edificación o conjunto de edificaciones integradas por secciones inmobiliarias de dominio exclusivo, pertenecientes a distintos propietarios, y bienes y servicios de dominio común, que cuentan con un Reglamento Interno y una Junta de Propietarios.

Tratándose de predios en copropiedad, cada sujeto obligado deberá declarar indicando su porcentaje de participación.

Los predios de las sucesiones indivisas serán declarados a nombre de la sucesión hasta el momento en que se dicte la declaración judicial de herederos o se inscriba el testamento en la oficina registral correspondiente.

Cuando existan varios sujetos obligados que se consideren con derecho de propiedad sobre un predio, cada uno de ellos deberá presentar la DEP.

Finalmente cabe señalar que conforme a la modificación del artículo 1° del Decreto por el D. S. N° 158-2008-EF los predios

cuya propiedad se transfieran el 31 de diciembre no serán considerados dentro del patrimonio del transferente a dicha fecha. No se ha precisado si el adquirente deberá hacerlo, pero entendemos que sí correspondería.

III. INFORMACIÓN A DECLARAR

Mediante la DEP se brindará la siguiente información:

- a) **Del sujeto obligado:**
- Datos de identificación del sujeto obligado.
 - Tipo de sujeto obligado.
 - Condición de domicilio.
 - Datos de identificación del cónyuge, de ser el caso.
- b) **De los predios:**
- Número de predios.
 - Ubicación del predio.
 - Datos de adquisición del predio.
 - Valor del predio.
 - Uso del predio.
 - Otras características del predio.

Para estos efectos, según el segundo párrafo del inciso b) del numeral 10.1 del artículo 10° de la Resolución, deberá consignarse la información señalada en la declaración jurada del Impuesto Predial 2009. Sin embargo, según el artículo 5° del Decreto, modificado por el D. S. N° 158-2008-EF, en la declaración se consignará como valor del predio el autoavalúo correspondiente al presente año, 2010, como veremos en el siguiente punto.

En caso que el propietario del predio no tenga registrado el bien en la municipalidad correspondiente, deberá presentar previamente la declaración del Impuesto Predial para tener datos referenciales para la DEP. Como consecuencia de esta disposición, indirectamente se está colaborando en la formación y cumplimiento de las obligaciones asociadas al referido tributo municipal.

IV. VALORIZACIÓN DE PREDIOS

a) Predios ubicados en el país

En la DEP 2009 se consignará como valor del predio el autoavalúo correspondiente al presente año, 2010, pues es el año en que – en principio – se va a presentar la declaración. La SUNAT no ha adecuado el artículo 12° de la Resolución al nuevo texto del artículo 5° del Decreto, modificado por el D. S. N° 158-2008-EF⁽¹⁾.

Se entiende por valor de autoavalúo a la base imponible sobre la cual se calcula el Impuesto Predial, sin considerar ninguna deducción.

Para los predios pertenecientes a los sujetos obligados a presentar la DEP 2009 pero inafectos al Impuesto Predial, la valuación también se efectuará teniendo en cuenta el valor del autoavalúo.

b) Predios ubicados fuera del país

Si un sujeto domiciliado tuviera predios fuera del país también deberá considerarlos en la DEP 2009. Los no domiciliados presentan la declaración sólo respecto de sus predios ubicados en el país.

En este caso se tomará por valor del predio a aquél sobre el cual se calcula el impuesto que grave la propiedad del predio en el país donde éste se encuentre ubicado, correspondiente al año 2009, sin considerar ninguna deducción. De no existir dicho valor, se considerará como tal al valor de adquisición del predio o su valor de mercado, el que resulte mayor.

La declaración del valor se realizará en dólares americanos, encargándose la SUNAT de la conversión a través del PDT o Formulario Virtual.

V. REGLAS PARA LA PRESENTACIÓN DE LA DECLARACIÓN

a) Plazo de presentación

El cronograma de vencimientos para presentar la DEP 2009 va del 27 de setiembre hasta el 11 de octubre de 2010.

b) Forma de declaración

La presentación de la DEP 2009 se hará vía:

- **Formulario Virtual N° 1630:** A través de la página web de SUNAT. Después de ingresarse toda la información debe imprimirse la Constancia de Presentación. Para mayor seguridad, al momento de presentar la DEP podrá indicarse que la totalidad de la información declarada sea enviada a una dirección de correo electrónico.
- **PDT Predios Formulario Virtual N° 3530:** Los sujetos obligados que tengan número de RUC, generarán su DEP con el PDT PREDIOS Formulario Virtual N° 3530 y luego remitirán a SUNAT, a través de SUNAT Virtual, el archivo que contenga dicha declaración. Para tal efecto, deberán obtener previamente su Código de Usuario y su Clave de Acceso al Sistema SUNAT Operaciones en Línea. Si el sujeto obligado no tuviera RUC deberá presentar el PDT en las oficinas correspondientes. Una vez presentada la DEP con el referido PDT se podrá obtener la respectiva Constancia de Presentación. Se utilizará el:

- PDT o el Formulario Virtual, si los sujetos obligados tuvieren hasta 20 predios.
- PDT, si los sujetos obligados tuvieran más de 20 predios.

Para la declaración sustitutoria o rectificatoria se ingresará nuevamente todos los datos de la declaración original, inclusive aquellos que no se desea sustituir o rectificar. Dicha declaración dejará sin efecto la última declaración presentada y podrá hacerse bajo las siguientes reglas:

- Quienes tuvieran hasta 20 predios por declarar en su declaración sustitutoria o rectificatoria, utilizarán el Formulario Virtual o el PDT, independientemente del medio en que se haya presentado la declaración original.
- Quienes tuvieran más de 20 predios por declarar en su declaración sustitutoria o rectificatoria, utilizarán únicamente el PDT.

VI. INFRACCIONES Y SANCIONES

El incumplimiento de la obligación de presentar la DEP será sancionado de conformidad con el CT. Dado que se trata de una declaración jurada de naturaleza informativa, serían aplicables las infracciones establecidas en los numerales 2, 4, 6, 7 y 8 del artículo 176° de la citada norma.

El régimen de gradualidad de sanciones ha sido aprobado por la R. de S. N° 63-2007/SUNAT.

Sobre este tema sugerimos revisar nuestros comentarios sobre las infracciones vinculadas a la DAOT, en especial a las referencias jurisprudenciales del Tribunal Fiscal sobre las infracciones tributarias vinculadas a declaraciones informativas⁽²⁾.

(1) Ver "La experimental Declaración de Predios". EN: Revista *Análisis Tributario*, N° 259, agosto de 2009, AELE, pág. 5.

(2) Ver "Alcances de la Declaración Anual de Operaciones con Terceros (DAOT) 2008". EN: Revista *Análisis Tributario*, N° 253, febrero de 2009, AELE, pág. 19.

VII. ALGUNAS SITUACIONES ESPECIALES

a) *Sociedades conyugales*

Según el Código Civil, antes de la celebración del matrimonio, los futuros cónyuges pueden optar libremente por el régimen de sociedad de gananciales o por el de separación de patrimonios, el cual comenzará a regir al celebrarse el casamiento⁽³⁾.

Si los futuros cónyuges optan por el régimen de separación de patrimonios deben otorgar escritura pública, bajo sanción de nulidad. Para que surta efecto debe inscribirse en el registro personal.

A falta de escritura pública se presume que los interesados han optado por el régimen de sociedad de gananciales.

Respecto a la DEP de las sociedades conyugales, se debe considerar el régimen patrimonial que se tenga.

1. Separación de patrimonios

Los cónyuges que se encuentren bajo el régimen patrimonial de separación de patrimonios deben presentar la DEP 2009, si se encuentran obligados a hacerlo, por los predios propios al 31 de diciembre de 2009.

Los predios de los hijos menores de edad que califiquen como sujetos obligados se incluirán en la declaración del cónyuge al que corresponda declararlos según las siguientes reglas:

- Si ambos cónyuges tuvieran la calidad de sujetos obligados, los declarará aquél que tuviera predios por un mayor valor. Si el valor total de los predios de cada cónyuge es el mismo, los declarará cualquiera de los cónyuges.
- Si sólo uno de los cónyuges tuviera la calidad de sujeto obligado, éste deberá incluir dichos predios en su declaración.

En caso de declaración de ausencia de uno o de ambos cónyuges, la declaración será presentada por el sujeto que administre sus bienes quien incluirá la información de sus representados en su propia declaración.

2. Sociedad de gananciales

Presentarán la DEP a través del representante de la sociedad conyugal, que puede ser cualquiera de los cónyuges. Para tal efecto, se considerará como representante al cónyuge que presente la primera declaración de la sociedad conyugal, por cada año a declarar.

En dicha declaración se incluirán conjuntamente los predios propios de cada cónyuge, los predios comunes, así como los correspondientes a sus hijos menores de edad.

Si al 31 de diciembre del año por el que se efectúa la Declaración, el régimen de sociedad de gananciales hubiera fenecido por:

- **Separación de cuerpos**, la DEP se presentará en forma independiente por cada cónyuge. Cada declaración contendrá la siguiente información:
 - Si al 31 de diciembre no se hubiera efectuado la liquidación de la sociedad de gananciales, se declarará los predios propios y los predios sociales existentes al 31 de diciembre del año por el cual se efectúa la declaración. Los predios sociales se declararán indicando el valor total de cada predio y como porcentaje de participación 50 por ciento.
 - Si al 31 de diciembre ya se hubiera efectuado la liquidación de la sociedad, se declararán los predios propios al 31 de diciembre del año por el cual se efectúa la declaración.
- **Declaración de ausencia de uno o ambos cónyuges**, la DEP se presentará en forma independiente. El cónyuge ausente será representado por el sujeto que tuviera a su cargo la administración de sus bienes. Cada declaración incluirá los predios propios y los predios

sociales al 31 de diciembre del año por el cual se efectúa la declaración. Los predios sociales se declararán indicando el valor total de cada predio y como porcentaje de participación 50 por ciento.

Los administradores de bienes que deben presentar la DEP y que, a su vez, califiquen como sujetos obligados para presentar la misma declaración, incluirán la información de sus representados en su propia declaración.

Por último debe indicarse que la sociedad de gananciales se considerará fenecida por separación de cuerpos o declaración de ausencia de uno o ambos cónyuges, a partir de la fecha de inscripción correspondiente en el registro personal.

b) *Menores de edad o incapaces*

Cuando no pudiera ser presentada por sus padres, la DEP de los menores de edad que califiquen como sujetos obligados será efectuada por quien tuviera la administración de los bienes de los referidos menores. La misma regla se aplicará tratándose de los incapaces que también califiquen como sujetos obligados.

Los sujetos que deben presentar la DEP de los menores de edad e incapaces y que, a su vez, califiquen como sujetos obligados a presentar dicha declaración, incluirán la información sobre los predios de los mencionados menores o incapaces en su propia declaración.

c) *Copropiedad*

Los copropietarios que deban presentar la DEP, deberán declarar los predios indicando su porcentaje de participación, conforme a lo siguiente:

- Para determinar si califican como sujetos obligados en función al valor del predio deberán considerar el valor total de los predios.
- Al momento de presentar su DEP deberán indicar lo siguiente: i) valor total del predio, ii) porcentaje de participación. Si dicho porcentaje no se encontrara determinado o no fuera determinable, se indicará 100 por ciento.

d) *Sucesiones indivisas*

Los predios de las sucesiones indivisas serán declarados a nombre de la sucesión hasta el momento en que se dicte la declaración judicial de herederos o se inscriba el testamento en la oficina registral correspondiente.

Si al 31 de diciembre del año por el cual se efectúa la DEP, se hubiera declarado judicial o notarialmente a los herederos o inscrito el testamento en la oficina registral correspondiente, cada sucesor declarará los predios que integran la herencia a dicha fecha. Asimismo, en caso que califiquen como sujetos obligados incluirán en su declaración los predios provenientes de la herencia.

e) *No domiciliados*

Como ya se dijo, los no domiciliados presentarán la DEP sólo respecto de sus predios ubicados en el país, pudiendo presentar la declaración por sí mismos o por intermedio de sus representantes.

f) *Domiciliados*

Los sujetos considerados domiciliados para efectos de la obligación de presentar la declaración proporcionarán a la SUNAT información relativa a sus predios ubicados tanto en el país como en el extranjero. ☞

(3) Durante el matrimonio, los cónyuges pueden sustituir un régimen por el otro. Para la validez del convenio son necesarios el otorgamiento de escritura pública y la inscripción en el registro personal. El nuevo régimen tiene vigencia desde la fecha de su inscripción.