



|      |          |
|------|----------|
| Doc. | 01265505 |
| Exp. | 618380   |

**RESOLUCIÓN DE GERENCIA MUNICIPAL N° 121-2025-MDT/GM**

El Tambo, 12 de marzo del 2025

**VISTO:**

Informe Técnico N° 002-2025-MDT/GR, de la Gerencia de Rentas sobre aprobación de la **DIRECTIVA N° 001-2025-MDT/GR "DIRECTIVA QUE ESTABLECE LINEAMIENTOS PARA LA APLICACIÓN Y LIQUIDACIÓN DEL IMPUESTO ALCABALA EN EL ÁMBITO DE LA MUNICIPALIDAD DISTRITAL DE EL TAMBO"**, Informe Técnico N° 01-2025-MDT/GPP-LCL, Informe N° 037-2025-MDT/GPP, Informe Legal N° 085-2025-MDT/GAJ; y,

**CONSIDERANDO:**

Que, la Constitución Política del Perú, en su artículo 194 señala que las Municipalidades son órganos de Gobierno Local, con personería Jurídica de derecho público y tienen autonomía política, económica y administrativa en los asuntos de su competencia, y concordante con lo dispuesto en el Artículo II de la Ley No. 27972 Orgánica de Municipalidades. La autonomía que la Constitución Política del Perú establece para las Municipalidades radica en la facultad de ejercer actos de gobierno, administrativos y de administración, con sujeción al ordenamiento jurídico.

Sin embargo, no existe libertad absoluta para el ejercicio de dicha autonomía, porque tal y conforme se precisa en la Constitución Política del Perú y en la Ley Orgánica de Municipalidades – Ley No. 27972, la misma debe ser ejercida en asuntos de competencia municipal y dentro de los límites que señala la ley.

Que, el artículo VIII del Título Preliminar de la Ley Orgánica de Municipalidades – Ley No. 27972 establece que los gobiernos locales están sujetos a las leyes y disposiciones que de manera general y de conformidad con la Constitución Política regulan las actividades y funcionamiento del Sector Público, así como a las normas técnicas referidas a los sistemas administrativos del estado que por su naturaleza son de observancia y cumplimiento obligatorio.

Según lo prescrito en el artículo 26 de la Ley No 27972 - Ley Orgánica de Municipalidades señala que "La administración municipal adopta una estructura gerencial sustentándose en principios de programación, dirección, ejecución, supervisión, control concurrente y posterior. Se rige por los principios de legalidad, economía, transparencia, simplicidad, eficacia, eficiencia, participación y seguridad ciudadana, y por los contenidos en la Ley".

**LEY No. 27972 - LEY ORGÁNICA DE MUNICIPALIDADES**

**ARTÍCULO 39.- NORMAS MUNICIPALES**

Los concejos municipales ejercen sus funciones de gobierno mediante la aprobación de ordenanzas y acuerdos. Los asuntos administrativos concernientes a su organización interna, los resuelven a través de resoluciones de concejo.

El alcalde ejerce las funciones ejecutivas de gobierno señaladas en la presente ley mediante decretos de alcaldía. Por resoluciones de alcaldía resuelve los asuntos administrativos a su cargo. Las gerencias resuelven los aspectos administrativos a su cargo a través de resoluciones y directivas.

Que, el artículo 73 numeral 73.3 del Decreto Supremo No. 004-2019-JUS que aprueba el TUO - Texto Único Ordenado de la Ley No. 27444 - Ley del Procedimiento Administrativo General, establece que toda entidad es competente para realizar las tareas materiales internas necesarias para el eficiente cumplimiento de su misión y objetivos.





ROF – REGLAMENTO DE ORGANIZACIÓN Y FUNCIONES

Artículo 55°. Son funciones de la Gerencia de Planeamiento y Presupuesto:

8. Monitorear o supervisar la elaboración de los documentos normativos de gestión: Reglamento de Organización y Funciones, Texto Único de Procedimientos Administrativo Reglamento Interno de Concejo Municipal, Reglamento de Aplicación y Sancione Administrativas, Cuadro Único de Infracciones y Sanciones Administrativas, y Directivas Internas de acuerdo a necesidad institucional, y emitir opinión técnica de los mismos.

Artículo 59° ÁREA DE RACIONALIZACIÓN Y ESTADÍSTICA

6. Proponer y elaborar directivas internas de acuerdo a necesidad institucional.

9. Evaluar y emitir informe técnico respecto de las propuestas de directivas, reglamento Internos y similares en el ámbito institucional.

- Según Resolución de Gerencia Municipal No. 138-2022-MDT/GM se aprueba la Directiva General N° 001-2022-MDT-GM/GPP-AER Normas Generales para la elaboración, aprobación o modificación de Directivas en la Municipalidad Distrital de El Tambo."

V. DISPOSICIONES GENERALES

5.2 Las Directivas son documentos normativos internos en los que se establecen aspectos técnicos y operativos en materias específicas, que tiene por finalidad ordenar, precisar o ampliar procedimientos o acciones a realizar en cumplimiento de las disposiciones legales vigentes y/o por política de la entidad.

5.3 Las Directivas de la Municipalidad Distrital de El Tambo, se clasifican en:

5.3.1 Directiva General: Son aquellas que contienen disposiciones cuya aplicación corresponde a todas las dependencias de la Municipalidad Distrital de El Tambo.

5.3.2 Directiva de Unidad Orgánica: Aquellas cuyas disposiciones son de alcance y aplicación únicamente a la Unidad Orgánica que lo formula o a quienes dependen de ella.

5.5 De la asistencia técnica

El Área de Racionalización y Estadística de la Gerencia de Planeamiento y Presupuesto, brindará asistencia técnica a las diferentes unidades de organización responsables en la elaboración aprobación o modificación, o involucrada en le cumplimiento de las directivas.

5.6 De la aprobación de las Directivas

La aprobación de los proyectos de Directiva, se efectúa mediante Resolución de Gerencia Municipal previo Informe Técnico con opinión procedente del Área de Racionalización y Estadística de la Gerencia de Planeamiento y Presupuesto e Informe Legal con opinión procedente de la Gerencia de Asesoría Jurídica.

6.2 DE LA REVISIÓN DE LAS DIRECTIVA

6.2.1 Corresponde al Área de Racionalización y Estadística de la Gerencia de Planeamiento y Presupuesto, la revisión y emisión del forme Técnico sobre el proyecto de Directiva

6.3 DE LA APROBACIÓN DE LA DIRECTIVA

6.3.1 La Gerencia Municipal, revisa la documentación remitida del proyecto de Directiva. De ser procedente visa y firma el proyecto de Resolución de Gerencia Municipal y lo deriva a las unidades de organización responsables o involucrados de corresponder para su cumplimiento y a la Subgerencia de Tecnologías de Información para su publicación en el portal institucional.





De la revisión del Proyecto de Directiva lo que se pretende es regular el procedimiento para la aplicación del Impuesto a la Alcabala en el ámbito de la Municipalidad Distrital de El Tambo, respecto a la determinación de la deuda, pago, procedimientos contenciosos y no contenciosos, procedimientos de fiscalización, así como la verificación a la que están obligados los administrados en virtud a los dispositivos legales vigentes.

De acuerdo a la Ley de Tributación Municipal, el impuesto a la alcabala afecta las transferencias de bienes inmuebles urbanos o rústicos, ya sea a título gratuito u oneroso, cualquiera sea su forma o modalidad, inclusive las ventas con reserva de dominio, según lo establezca el reglamento. Los adquirentes de inmuebles, ya sea a título gratuito u oneroso, están obligados al pago del impuesto de alcabala, ya sean personas naturales o jurídicas, y siempre que no estén exonerados por ley a este impuesto. La alcabala es de competencia distrital y, por ende, su determinación y recaudación está a cargo de las municipalidades distritales.

Si bien es cierto la Ley de Tributación Municipal desarrolla el Impuesto de Alcabala, sin embargo, se requiere de una regulación más detallada para una correcta aplicación, una directiva clara y precisa proporcionará seguridad jurídica a los contribuyentes y a la administración tributaria, reducirá la posibilidad de interpretaciones contradictorias, consideraciones por las cuales este despacho opina por su procedencia.

Que, según Informe Técnico N° 002-2025-MDT/GR, de la Gerencia de Rentas, remite la propuesta de Directiva N° 001-2025-MDT/GR de "DIRECTIVA QUE ESTABLECE LINEAMIENTOS PARA LA APLICACIÓN Y LIQUIDACION DEL IMPUESTO ALCABALA EN EL AMBITO DE LA MUNICIPALIDAD DISTRITAL DE EL TAMBO", para la Evaluación y aprobación respectiva.

Que, la Gerencia de Planeamiento y Presupuesto a través del Informe Técnico N° 01-2025-MDT/GPP-LCL, e Informe N° 037-2025-MDT/GPP, opina procedente la aprobación de la Directiva N° 001-2025-MDT/GR de "DIRECTIVA QUE ESTABLECE LINEAMIENTOS PARA LA APLICACIÓN Y LIQUIDACION DEL IMPUESTO ALCABALA EN EL AMBITO DE LA MUNICIPALIDAD DISTRITAL DE EL TAMBO".

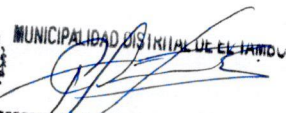
Que, la Gerencia de Asesoría Jurídica, a través del Informe Legal N° 085-2025-MDT/GAJ, con los fundamentos que en el expone, concluye y opina: Procedente ABROBAR la Directiva N° 001-2025-MDT/GR de "DIRECTIVA QUE ESTABLECE LINEAMIENTOS PARA LA APLICACIÓN Y LIQUIDACION DEL IMPUESTO ALCABALA EN EL AMBITO DE LA MUNICIPALIDAD DISTRITAL DE EL TAMBO".

**SE RESUELVE:**

**ARTÍCULO PRIMERO:** APROBAR la Directiva N° 001-2025-MDT/GR - "DIRECTIVA QUE ESTABLECE LINEAMIENTOS PARA LA APLICACIÓN Y LIQUIDACION DEL IMPUESTO ALCABALA EN EL AMBITO DE LA MUNICIPALIDAD DISTRITAL DE EL TAMBO".

**ARTÍCULO SEGUNDO:** NOTIFICAR la presente Resolución a la Gerencia de Asesoría Jurídica, Gerencia de Rentas, Gerencia de Planeamiento y Presupuesto, Gerencia de Administración y Finanzas, Gerencia de Asesoría Jurídica, para su conocimiento.

**REGÍSTRESE, COMUNÍQUESE, CÚMPLASE Y ARCHÍVESE.**

  
Municipalidad Distrital de El Tambo  
Ing. Ruthy Guzmán Alcantara Guerre  
GERENTE MUNICIPAL





**DIRECTIVA QUE ESTABLECE LINEAMIENTOS PARA LA APLICACIÓN Y LIQUIDACIÓN DEL IMPUESTO ALCABALA EN EL ÁMBITO DE LA MUNICIPALIDAD DISTRITAL DE EL TAMBO.**

**DIRECTIVA N° 001-2025-MDT/GR**



## **I. OBJETO:**

Establecer lineamientos para la aplicación y liquidación del Impuesto Alcabala en el ámbito de la Municipalidad Distrital de El Tambo.

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

## **II. FINALIDAD**

La presente Directiva es de cumplimiento obligatorio para Determinar los criterios de pago del Impuesto Alcabala, la liquidación del pago de Alcabala en la transferencia de alcúotas y otros.

## **III. BASE LEGAL**

3.1 Ley N° 27972, Ley Orgánica de Municipalidades.

3.2 Ley N° 27046 Ley Complementaria de Promoción del acceso a la Propiedad Formal.

3.3 Decreto Legislativo N° 768, que aprueba el Texto Único Ordenado del Código Procesal Civil aprobado por Resolución Ministerial N 10-93-JUS y sus modificatorias.

3.4 Decreto Legislativo N° 1626 y sus modificatorias de la Ley N° 23403 Código Civil.

3.5 Texto Único Ordenado de la Ley de Tributación Municipal, Decreto Supremo N° 156-2004-EF.

3.6 Texto Único Ordenado del Código Tributario, Decreto Supremo N° 133-2013-EF.

3.7 Texto Único Ordenado de la Ley de Promoción del Acceso a la Propiedad Formal, Decreto Supremo N° 009-99-MTC

## **IV. ALCANCE**

4.1 La presente directiva, es de aplicación y cumplimiento obligatorio por todos los funcionarios y servidores de la Gerencia de Rentas, integrado por la Subgerencia de Administración Tributaria, Subgerencia de Cobranza, Subgerencia de Fiscalización Tributaria y la Unidad de Ejecución Coactiva, respecto de los actos administrativos que emitan.

## **V. DISPOSICIONES GENERALES**

### **5.1 Definiciones:**

#### **5.1.1. Hecho Generador:**

El hecho generador del Impuesto Alcabala es la transferencia de propiedad de bienes inmuebles urbanos o rústicos a título oneroso o gratuito, cualquiera sea su forma o modalidad, inclusive las ventas con reserva de dominio de la propiedad.

#### **5.1.2. Sujeto Activo:**

El titular de la prestación tributaria por el Impuesto Alcabala, dentro de la Jurisdicción del Distrito de El Tambo, será la Municipalidad Distrital de El Tambo, quien recaude y administre el Impuesto por las transferencias de inmuebles, de acuerdo a lo señalado en el Artículo 29° de la Ley Tributación Municipal; por tanto, será esta Municipalidad el acreedor tributario.





En ese contexto, la Gerencia de Rentas, por intermedio de la Subgerencia de Administración Tributaria, Subgerencia de Cobranza, Subgerencia de Fiscalización Tributaria y la Unidad de Ejecución Coactiva, realizarán la determinación, recaudación, administración y fiscalización del impuesto.

**5.1.3. Sujeto Pasivo.**

Están obligados al pago del Impuesto Alcabala los adquirentes de la propiedad del inmueble materia de transferencia

Cualquier pacto en contrario para liberar o trasladar la carga tributaria a un sujeto distinto al adquirente no surtirá efectos ante la Administración Tributaria.

**5.1.4. Base Imponible.**

La base Imponible del impuesto estará constituida por el valor de transferencia del inmueble, dicho valor no podrá ser menor al valor de autoevaluó del predio, considerando el ejercicio tributario en el que se realizara la transferencia, ajustado por el Índice de precios al por mayor (IPM) determinado por el Instituto Nacional de Estadísticas e Informática para Lima Metropolitana y provincias.

El ajuste señalado en el párrafo anterior es aplicable a las transferencias realizadas a partir del 01 de febrero de cada año y para su determinación, se tomará en cuenta el índice acumulado del ejercicio, hasta el mes precedente a la fecha en que se produzca la transferencia.

Si el monto de transferencia resultase menor al valor de auto valuó ajustado, se tomará este último como base imponible para el Impuesto Alcabala.

Sobre el monto que se utilizará como base, sea el valor de transferencia o el valor de auto valuó ajustado, se deducirá el tramo de inafectación de las 10 primeras UIT, de acuerdo a lo dispuesto en el Artículo 25° de la Ley de Tributación Municipal.

**5.1.5. UIT.**

Unidad Impositiva Tributaria, es el valor de referencia que es utilizado en las normas tributarias para determinar las bases imponibles, deducciones, límites de afectación y de más aspectos de los tributos que considere conveniente el legislador. Para efectos del cálculo del impuesto se considerará la UIT vigente en la fecha en que se produce la transferencia.

**5.1.6. Alícuota del Impuesto.**

La tasa aplicable a la base imponible del Impuesto Alcabala será del 3%, según lo establecido en el Artículo 25° de la Ley de Tributación Municipal.

**5.1.7. 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. Como se menciona en el Artículo 14° de la Ley de Tributación Municipal.

Como se menciona en el Artículo 21° de la Ley de Tributación Municipal, se encuentran gravadas todas las transferencias de propiedad de inmuebles, cualquiera que sea la singularidad que las partes hayan otorgado al contrato que contiene la obligación de transferir, en atención a su libertad de contratar.





**5.1.8. Impuesto.**

Es el tributo cuyo cumplimiento no origina una contraprestación directa en favor del contribuyente por parte del Estado.

**VI. DISPOSICIONES ESPECIFICAS**

El impuesto alcabala, es de realización inmediata y grava las transferencias de propiedad de bienes inmuebles, urbanos o rústicos, a título oneroso o gratuito, cualquiera sea su forma o modalidad, inclusive las ventas con reserva de dominio, en merito al Artículo 21 de La Ley de Tributación Municipal.

**6.1. Transferencias gravadas con el Impuesto de Alcabala.**

Toda vez que la Ley de Tributación Municipal no ha definido que se entiende por "transferencia de propiedad", se debe entender que estarán gravados todos los actos jurídicos que impliquen la transferencia del derecho de propiedad sobre un bien inmueble.

En tal sentido, en el Cuadro N° 1 se detallarán algunas operaciones que se encuentran gravadas con el Impuesto Alcabala, así como el momento en el que nace la obligación tributaria del Impuesto, cabe señalar que la siguiente lista es meramente enunciativa:

**CUADRO N° 1**

| TIPOS DE TRANSFERENCIA                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            | NACIMIENTO DE LA OBLIGACION TRIBUTARIA                                                                                                                                                                                                                                                                            |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| a) En los contratos de compraventa, permuta, contratos con dación en pago o transferencia de derechos y acciones sobre un inmueble.                                                                                                                                                                                                                                                                                               | En la fecha 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 (Leasing)                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         | En la fecha del documento en el que se hace efectiva la opción de compra.                                                                                                                                                                                                                                         |
| d) En los Contratos de promesa unilateral.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        | En la fecha del consentimiento del destinatario.                                                                                                                                                                                                                                                                  |
| e) Contrato de compraventa con reserva de propiedad, 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                                                                                                                                                | En la fecha del acuerdo que conste en el documento privado o minuta, una vez que se concrete la transferencia de propiedad, esta operación no generará nuevamente la obligación de pago del impuesto.                                                                                                             |
| f) 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.                                                                                                                                                                                    |
| g) En los acuerdos de fusión, escisión y otras formas de reorganización de sociedades.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            | En la fecha fijada para la entrada en vigencia del acuerdo.. Según lo regulado en el Art. 353° de la Ley General de Sociedades.                                                                                                                                                                                   |
| h) 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.                                                                                                                                                                                                                                                                  |
| i) Compraventa con pacto de retroventa,                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           | En la fecha en la que se hace efectiva dicha cláusula, haciendo valido el pago del impuesto de Alcabala por la segunda transferencia (retroventa) de inmueble.                                                                                                                                                    |
| j) En la transferencia de bienes futuros.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         | En la fecha del documento que acredite la existencia del bien. La misma que será confirmada con la Conformidad de Obra, en atención a lo señalado en el Art. 58° de la Ley N° 29090, en su defecto, algún otro documento que acredite la existencia del bien como el Acta de Entrega, registro del inmueble, etc. |
| k) En los contratos de Cesión de Posición contractual. Si en el contrato de compraventa de un inmueble, o con posterioridad a su suscripción, se preve la posibilidad de que el comprador ceda su posición contractual y se produce dicha cesión en fecha posterior a la transferencia del bien, tanto la transferencia del vendedor al comprador como la del comprador al cesionario estará gravada con el Impuesto de Alcabala. | En la fecha en la que se acredite mediante documento privado o minuta, la segunda transferencia.                                                                                                                                                                                                                  |
| l) Disolución de contrato por mutuo disenso                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       | En la fecha que conste en el documento privado.                                                                                                                                                                                                                                                                   |
| ll) 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                                                                                                                                                                                                                   | En la fecha que toda vez que dicho acto se reputa como una nueva transferencia de propiedad.                                                                                                                                                                                                                      |
| En los demás actos mediante los cuales se transfiera propiedad.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   | En la fecha de su realización, que conste en el documento privado o minuta.                                                                                                                                                                                                                                       |
| Otros actos jurídicos por los que se transfiere propiedad                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         | En la fecha que conste en el documento privado o minuta de transferencia.                                                                                                                                                                                                                                         |

## 6.2. Nulidad de la transferencia.

No existe obligación de pagar el Impuesto 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, constituye pago indebido, teniendo el contribuyente el derecho a solicitar su devolución o compensación.

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.

**6.3. 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 Alcabala.

**6.4. Plazo para el pago del impuesto Alcabala. –**

El plazo para el pago del Impuesto Alcabala vence el último día hábil del mes siguiente de realizada la transferencia, de conformidad con lo previsto en el Artículo 26° de La Ley de Tributación Municipal.

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.

**6.5. Forma de pago.**

El Impuesto de Alcabala se cancelará al contado en los centros de pago establecidos por la Municipalidad Distrital de El Tambo.

**6.6. 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.

**6.7. Determinada la omisión del pago de la deuda.**

Determinada la omisión al pago del Impuesto Alcabala, la Subgerencia de Cobranza procederá a emitir el acto administrativo que corresponda de conformidad con lo previsto en el Artículo 26° de La Ley de Tributación Municipal.

**6.8. 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.

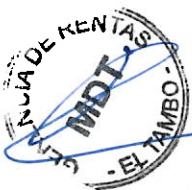
La transferencia de la alícuota, o parte de ella, de un condómino originario a una sociedad conyugal integrada por un condómino originario, se encuentra afecta al pago del Impuesto Alcabala.

**6.9. Acreedor tributario.**

La Municipalidad Distrital de El Tambo es acreedora del Impuesto por las transferencias de inmuebles realizadas dentro del Distrito de El Tambo. Para tal efecto, la Gerencia de Rentas realizará la recaudación, administración y fiscalización del Impuesto, por intermedio de la Subgerencia de Administración Tributaria, Subgerencia de Cobranza, Subgerencia de Fiscalización Tributaria y la Unidad de Ejecución Coactiva.

**6.10. Acreditación ante Notarios y Registradores Públicos.**

Para efecto del cumplimiento de la obligación a que se contrae el Artículo 7° de la Ley de Tributación Municipal, respecto del Impuesto 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.



**6.11. Administración del Impuesto Alcabala. –**

La recaudación y administración del Impuesto, incluyendo la tramitación de los procedimientos contenciosos y no contenciosos, se encuentra a cargo de la Gerencia de Rentas. Teniendo en cuenta que la liquidación del Impuesto Alcabala se encuentra a cargo de la Administración Tributaria, todo pago efectuado ante entidad distinta resultará indebido y no afectará la facultad de la Gerencia de Rentas para efectuar su cobranza.



**6.12. Información requerida por Notarios y Registradores Públicos. -**

Los Notarios y Registradores Públicos podrán efectuar consultas respecto de la cancelación del impuesto, por los inmuebles ubicados en el distrito de El Tambo, en las bases de información que la Subgerencia de Administración Tributaria ponga a su disposición como resultado de los convenios de colaboración firmados con esta entidad.



**6.13. Exoneración e Inafectación de transferencias relacionadas con la promoción de acceso a la propiedad formal. -**

Se encuentra exonerada del Impuesto 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.



**6.14. Rescisión y Resolución de un contrato de transferencia de propiedad inmueble.**

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.

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.

**6.15. Inafectaciones establecidas en la Ley de Tributación Municipal**

En el Cuadro N° 2 se detallan las operaciones que, de acuerdo con lo establecido en el artículo 27° de la Ley de Tributación Municipal, se

encuentran inafectas al pago de Impuesto Alcabala de acuerdo al carácter objetivo de las mismas.



| CUADRO N° 2                                                                                                                     |                                                                                                                                                                                                                                     |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| OPERACIONES INAFECTAS                                                                                                           |                                                                                                                                                                                                                                     |
| a) Anticipo de Legítima                                                                                                         | Siempre que dicha transferencia no se efectue con dispensa de colación.                                                                                                                                                             |
| b) Transferencias por causa de muerte                                                                                           |                                                                                                                                                                                                                                     |
| c) La resolución del contrato de transferencia que se produzca antes de la cancelación del precio.                              | Cabe señalar que no se considera inafecta la transferencia originaria del inmueble, únicamente opera la inafectación por la reversión de la transferencia de propiedad.                                                             |
| d) La transferencia de naves y aeronaves.                                                                                       |                                                                                                                                                                                                                                     |
| e) La transferencia de derechos sobre inmuebles que no conlleven la transmisión de propiedad                                    | Derechos tales como uso, usufructo, superficie, etc.                                                                                                                                                                                |
| f) La transferencia producida por la división y partición de las masa hereditaria, de gananciales o de condominios originarios. |                                                                                                                                                                                                                                     |
| g) Las de alicuotas entre herederos o de condominios originarios.                                                               | Son condominios originarios aquellas personas que adquieren su derecho de copropiedad en un mismo acto y bajo un mismo título sobre un referido bien; asimismo, son condominios originarios el conyugue superstite y los herederos. |

#### 6.16. 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 de Tributación Municipal para el caso de la primera venta de inmuebles que realizan las empresas constructoras, deberán concurrir los siguientes requisitos:

- Que el inmueble haya sido transferido por una empresa constructora.
- 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 Alcabala. Lo señalado en el presente artículo sólo es aplicable a las transferencias realizadas mediante contratos de compra venta.

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 autoavalúo. En este caso, se aplicará lo dispuesto en el Artículo 22° de la referida 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.

**6.17. 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 autoavalúo del predio correspondiente, salvo las transferencias señaladas.



**6.18. 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.



**6.19. 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 autoavalúo del predio ajustado por el Índice de Precios al por Mayor (IPM).

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



**6.20. Liquidación del Pago del Impuesto Alcabala en la Transferencia de alícuotas. -**

En el caso de transferencias de alícuotas o porcentajes de propiedad de un inmueble, el operador de la Subgerencia de Administración Tributaria realizara la comparación entre el valor pactado y el valor de autoavaluo, calculados de manera proporcional al porcentaje materia de transferencia.



Habiendo realizado dicho cálculo del porcentaje transferido, del monto resultante se deducirán las 10 UIT vigente en la fecha en que se produce la transferencia de acuerdo al Artículo 25° de la Ley de Tributación Municipal, y únicamente a su excedente se aplicará la tasa del 3% correspondiente al Impuesto Alcabala. El resultado de aplicar la tasa de impuesto será el monto a pagar por el contribuyente:

En el siguiente cuadro, a manera de ejemplo, se presenta el procedimiento para el cálculo del Impuesto Alcabala de acuerdo a lo señalado en los párrafos precedentes.

| CUADRO N° 3                                     |                                                              |                                 | CUADRO N° 4                 |                                                                  |
|-------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------|---------------------------------|-----------------------------|------------------------------------------------------------------|
| CALCULO DE ALCABALA EN TRANSFERENCIA DE ALCUOTA |                                                              |                                 | CALCULO DE ALCABALA         |                                                                  |
| Base Imponible                                  | Autovaluo de Inmueble (mayor al precio de transferencia)     | S/ 200,000.00                   | Base Imponible              |                                                                  |
|                                                 |                                                              |                                 | Precio de Venta             | S/. 80,000.00                                                    |
|                                                 |                                                              |                                 | Autovaluo                   | S/. 120,000.00                                                   |
| Factor de reajuste                              | Determinado por el INEI, vigente a la fecha de transferencia | 1                               | Deducción de 10 UIT         | UIT 2025 (5,350)=53,500                                          |
| Porcentaje transferido                          | 70%                                                          | $s/200,000.00 * 70\% = 140,000$ | Porcentaje de Participación | Contribuyente A 50%....S/ 60,000                                 |
| Deducción de 10 UIT                             | UIT 2025 (5,350)=53,500                                      | $s/140,000-53,500=86,500$       |                             | Contribuyente B...30%....S/ 36,000                               |
| Tasa del Impuesto                               | 3%                                                           | $s/86,500 * 3\% = 2,595$        |                             | Contribuyente C...20%....S/ 24,000                               |
| Total a Pagar                                   |                                                              | $s/ 2,595.00$                   | Aplicación de la Tasa       | Contribuyente A...3%(60,000-53,500)=195                          |
|                                                 |                                                              |                                 |                             | Contribuyente B...3%(36,000-53,500)=0                            |
|                                                 |                                                              |                                 |                             | Contribuyente C...3%(24,000-53,500)=0                            |
|                                                 |                                                              |                                 | Total a Pagar               | Solo pagara el contribuyente A S/. 195 por Impuesto de Alcabala. |

### 6.21. Compensación y/o Devolución del Impuesto Alcabala

Cuando el contribuyente señale, mediante solicitud expresa, que existen pagos indebidos o en exceso del impuesto, la Subgerencia de Administración Tributaria evaluará la solicitud presentada y de corresponder, efectuará la compensación y/o devolución de los montos pagados indebidamente o en exceso, de acuerdo a lo regulado en el Código tributario.

La solicitud de devolución y/o compensación de pagos indebidos o en exceso será evaluada por la Subgerencia de Administración Tributaria quien remitirá el informe correspondiente con las respectivas conclusiones, a fin de que la Gerencia de Rentas emita la Resolución Gerencial respectiva. El expediente que contiene la solicitud ingresada por el recurrente deberá ser resuelto y notificado en el plazo de cuarenta y cinco (45) días hábiles, de acuerdo a lo dispuesto en el Código Tributario.

### 6.22. Emisión de Resolución de Determinación del Impuesto de Alcabala

(\*) Párrafo sustituido por el Artículo 10° del Decreto Legislativo N° 952, publicado el 03-02-2004, los cuales entrarán en vigencia el 01-01-2005, cuyo texto es el siguiente:

**"Artículo 26°.-** El pago del impuesto debe realizarse hasta el último día hábil del mes Calendario siguiente a la fecha de efectuada la transferencia." El pago se efectuará al contado, sin que para ello sea relevante la forma de pago del precio de venta de bien materia del impuesto, acordada por las partes.

- La Subgerencia de Administración Tributaria deberá informar a la Subgerencia de Fiscalización Tributaria, las eventualidades para que pudiesen generar el inicio de un procedimiento de fiscalización para la determinación del citado impuesto.
- La Subgerencia de Fiscalización Tributaria, de acuerdo a las facultades conferidas por el Artículo 62° del Código Tributario, de propia iniciativa o denuncia de terceros, podrá verificar la realización del hecho generador de la obligación tributaria.



En tal sentido, ejerciendo su facultad de fiscalización podrá controlar el cumplimiento de las obligaciones tributarias de los contribuyentes; para lo cual, habiendo culminado con la fiscalización, emitirá la Resolución de Determinación correspondiente, la misma que deberá cumplir con los requisitos de forma y fondo establecidos en el Código Tributario.

- La Subgerencia de Cobranza; Determinada la omisión al pago del Impuesto de Alcabala, procederá a emitir el acto administrativo que corresponda de conformidad con lo previsto en el Artículo 26° del Código Tributario, que establece, el pago del impuesto debe realizarse hasta el último día hábil del mes calendario siguiente a la fecha de efectuada la transferencia.

## VII. RESPONSABILIDADES

7.1 Son responsables del cumplimiento de la presente Directiva los funcionarios y servidores públicos de la Gerencia de Rentas, sea cual fuese su régimen laboral, siendo responsabilidad de la Subgerencia de Administración Tributaria, la determinación del Impuesto de Alcabala en el Sistema Informático S&S Tambo, mediante declaración jurada. La Subgerencia de Fiscalización Tributaria, será responsable de acuerdo a las facultades conferidas por el Artículo 62° del Código Tributario, realizar la verificación de propia iniciativa o denuncia de terceros, la realización del hecho generador de la obligación tributaria. La Subgerencia de Cobranza será responsable de realizar el cobro del Impuesto Alcabala en caso de incumplimiento del mismo, mediante Orden de pago, Resolución de Determinación, u otro valor, en coordinación con la Unidad de Ejecución Coactiva.



## VIII. DISPOSICIONES COMPLEMENTARIAS

8.1 La aplicación y el cumplimiento de los lineamientos son obligatorios para determinar los criterios de pago del Impuesto Alcabala y la liquidación del pago del Impuesto Alcabala en la transferencia de alícuotas.

8.1.1 La Subgerencia de Administración Tributaria deberá orientar para su aplicación y capacitar al personal involucrado, de todo lo dispuesto en la presente Directiva.

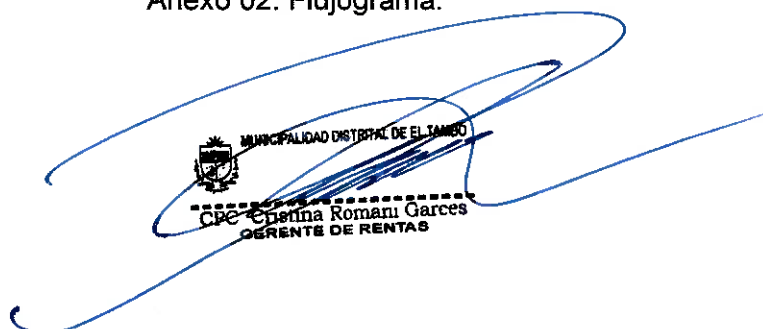
8.1.2 Todo lo no previsto en la presente Directiva se regirá por la normatividad vigente sobre la materia, que resulte aplicable.



## IX ANEXOS

Anexo 01: Formato Impuesto de Alcabala

Anexo 02: Flujoograma.



MUNICIPALIDAD DISTRITAL DE EL TAMBO  
CPE Cristina Roman Garces  
GERENTE DE RENTAS



Municipalidad Distrital de  
**El Tambo**  
Con honestidad y transparencia

Directiva que establece lineamientos para la aplicación y liquidación del impuesto alcabala en el ámbito de la municipalidad distrital de el tambo

Elaborado por: Gerencia de Rentas

Página 12 de 13

ANEXO 01



Municipalidad Distrital de  
**El Tambo**  
CON HONESTIDAD Y TRANSPARENCIA

**DIRECTIVA QUE ESTABLECE LINEAMIENTOS PARA LA  
APLICACIÓN DEL IMPUESTO DE ALCABALA EN EL  
ÁMBITO DE LA MUNICIPALIDAD DISTRITAL DE EL TAMBO**

**IMPUESTO DE ALCABALA - 2025**

Decreto Legislativo N° 776

**HOJA INFORMATIVA  
DETERMINACIÓN DEL**

SERIE : N°

**IMPUESTO**

**IDENTIFICACIÓN DEL CONTRIBUYENTE (COMPRADOR)**

| DNI / RUC N° | APELLIDOS Y NOMBRES / RAZÓN SOCIAL |
|--------------|------------------------------------|
|              |                                    |

**DOMICILIO FISCAL**

| DEPARTAMENTO | PROVINCIA | DISTRITO | Av. Jr. Prolg. Nombre de Vía |
|--------------|-----------|----------|------------------------------|
|              |           |          |                              |

**IDENTIFICACIÓN DEL VENDEDOR**

| DNI / RUC N° | APELLIDOS Y NOMBRES / RAZÓN SOCIAL |
|--------------|------------------------------------|
|              |                                    |

**DOMICILIO FISCAL**

| DEPARTAMENTO | PROVINCIA | DISTRITO | Av. Jr. Prolg. Nombre de Vía |
|--------------|-----------|----------|------------------------------|
|              |           |          |                              |

**DE LA TRANSFERENCIA**

| FECHA (MINUTA) | NOTARIA | DIRECCIÓN |
|----------------|---------|-----------|
|                |         |           |

**DEL PREDIO DE TRANSFERENCIA**

| UBICACIÓN DEL PREDIO | VALOR AUTOVALUO |
|----------------------|-----------------|
|                      | Si.             |

**BASE IMPONIBLE (Art. 24° D. Leg. N° 776)**

| VALOR DEL<br>AUTOVALUO<br>DEL PREDIO | VALOR<br>TRANSFERENCIA | REAJUSTE           |                   | VALOR AFECTO<br>REAJUSTADO | TRAMO NO<br>AFECTO ( )<br>UIT | BASE<br>IMPONIBLE |
|--------------------------------------|------------------------|--------------------|-------------------|----------------------------|-------------------------------|-------------------|
|                                      |                        | FACTOR DE REAJUSTE | MONTO DE REAJUSTE |                            |                               |                   |
| Si.                                  | Si.                    |                    | Si.               | Si.                        | Si.                           | Si.               |

**DETERMINACIÓN DE LA DEUDA TRIBUTARIA.**

A) Impuesto (Art. 29° D. Leg N° 776) Modificado por Ley N° 27818

| BASE IMPONIBLE                                                                                                                      |                   | TASA               |     | IMPORTE |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------|--------------------|-----|---------|
|                                                                                                                                     |                   | 3%                 |     |         |
| B) Los intereses serán recalculados hasta la fecha de pago, de conformidad al Art. 33 del TUO Código Tributario D.S. N° 133-2013-EF |                   |                    |     | S/.     |
| FECHA VENCIMIENTO                                                                                                                   | FECHA LIQUIDACIÓN | PERIODO            | TIM | S/.     |
|                                                                                                                                     |                   |                    |     |         |
| CONDICION INAFECTO                                                                                                                  |                   | INTERÉS MORATORIO: |     | S/.     |
| Compra-Venta                                                                                                                        |                   | DEUDA TOTAL:       |     |         |

SON: Cero Soles con 00/100

| FIRMA Y SELLO DE RECEPCIÓN<br>(Sub Gerencia de Administración Tributaria) | FIRMA Y SELLO DE CAJA<br>(Tesorería) |
|---------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------|
|                                                                           |                                      |
|                                                                           | Importe pagado Recibo N°             |

El Tambo, 31 de Marzo de 2023

Contribuyente:  
DNI/RUC:

Aclaro que la información obedece a la verdad



## ANEXO 2: Flujograma

