



Universidad
Inca Garcilaso de la Vega

FACULTAD DE DERECHO Y CIENCIAS POLÍTICAS

El impuesto de Alcabala puede ser reglamentado con la Directiva Municipal N.º 006-000012-SAT- Lima sobre una Ley Tributaria

TRABAJO DE SUFICIENCIA PROFESIONAL

Para optar el título profesional de Abogado

AUTOR

Pérez Espinoza, Pedro Dante

<https://orcid.org/0000-0002-2948-1552>

ASESOR

Mg. Cruz Vegas, Rubén Alfredo

<https://orcid.org/0000-0002-8697-4468>

Lima, Perú, 2025

PEDRO PEREZ ESPINOZA

INFORME DE ORIGINALIDAD

7 %	7 %	2 %	5 %
INDICE DE SIMILITUD	FUENTES DE INTERNET	PUBLICACIONES	TRABAJOS DEL ESTUDIANTE

FUENTES PRIMARIAS

1	idoc.pub Fuente de Internet	2 %
2	hdl.handle.net Fuente de Internet	2 %
3	blog.pucp.edu.pe Fuente de Internet	1 %
4	intra.uigv.edu.pe Fuente de Internet	1 %

Excluir citas Activo
Excluir bibliografía Activo

Excluir coincidencias < 1%

DEDICATORIA

A mis padres por inculcarme al estudio y darme los valores para ser una buena persona.

A mis hijos Marguorie y Paolo que me motivan cada día para ser mejor profesional.

AGRADECIMIENTO

Agradezco a mis profesores de la facultad de Derecho y Ciencias políticas de la Universidad Inca Garcilaso de la Vega por despertar la pasión por las leyes, la justicia y el derecho que debe siempre acompañarnos en cada acción diaria como profesionales del derecho.

RESUMEN Y PALABRAS CLAVE

La Ley de Tributación Municipal se emitió mediante el Decreto Supremo N.º 156-2004-EF de fecha 15 de noviembre del año 2004, han transcurrido veinte años de promulgada la Ley; durante este tiempo han pasado ocho presidentes con sus respectivos poderes ejecutivos; y ninguno de ellos ha tenido la decisión de reglamentar dicha Ley.

La presente investigación se ha centrado en el principio de la jerquización de las normas del sistema jurídico peruano, ¿es posible jurídicamente que una directiva municipal pueda estar por encima del orden de una norma tributaria?

Esta falta de un adecuado reglamento a la Ley de Tributación Municipal ha llevado como resultado diversas jurisprudencias y controversia en la determinación de la base imponible y diversos criterios para el pago del Impuesto de Alcabala

Palabras clave: Jurisprudencia, Decreto Supremo, impuesto de Alcabala, jerarquización, Norma tributaria.

ABSTRACT AND KEYWORDS

The Municipal Taxation Law, was enacted through Supreme Decree N. ° 156-2004-EF on November 15, 2004. Twenty years have passed since its promulgation, during which the country has had eight presidents with their respective executive branches. However, none of them have taken the initiative to regulate this law.

This research focused on the principle of norm hierarchy within the Peruvian legal system, posing the following question: Is it legally possible for a municipal directive to take precedence over a tax regulation?

The lack of adequate regulation for the Municipal Taxation Law has led to various judicial interpretations and ongoing controversies regarding the determination of the tax base, as well as the application of different criteria for the payment of the Alcabala Tax.

Keywords: Jurisprudence, Supreme Decree, Alcabala Tax, norm hierarchy, tax regulation

ÍNDICE GENERAL

DEDICATORIA	ii
AGRADECIMIENTO	iii
RESUMEN Y PALABRAS CLAVE	iv
ABSTRACT AND KEYWORDS	v
ÍNDICE GENERAL	vi
ÍNDICE DE TABLAS	vii
INTRODUCCION	viii
CAPITULO I:	1
MARCO TEORICO DE LA INVESTIGACION	1
1.1 Marco histórico	2
1.2 Bases teóricas	4
1.3 Marco legal	16
1.4 Antecedentes del estudio	19
1.5 Marco conceptual	21
CAPITULO II:	24
PLANTEAMIENTO DEL PROBLEMA	24
2.1 Descripción de la realidad problemática	25
2.2. Formulación del problema general y específicos	27
2.3 Objetivo general y específicos	27
CAPITULO III:	29

JUSTIFICACION Y DELIMITACION DE LA INVESTIGACION	29 ⁷
3.1 Justificación e importancia del estudio	30
3.2 Delimitación del estudio	31
CAPÍTULO IV:	33
FORMULACIÓN DEL DISEÑO	33
4.1 Diseño esquemático	34
4.2 Descripción de los Aspectos Básicos del Diseño	34
CAPÍTULO V:	37
PRUEBA DE DISEÑO	37
5.1 Aplicación de la propuesta de solución	38
PROPUESTA DE LA INVESTIGACION	39
CONCLUSIONES	42
RECOMENDACIONES	45
REFERENCIAS BIBLIOGRAFICAS	47
ENLACES VIA WEB	48

ÍNDICE DE TABLAS

Tabla 1 Evolución histórica del impuesto de alcabala en el Perú	3
Tabla 2 Variación del porcentaje del mínimo inafecto	5
Tabla 3 Propuesta de valores por m ² por UIT	40

INTRODUCCION

Para que un país pueda ser sostenible y pueda brindar una adecuada convivencia entre sus ciudadanos, firma un contrato social con la población, los tributos son los medios de recaudación que tienen los gobiernos de los países y a cambio el estado debe de brindar; seguridad, salud, educación, libertad de opinión y religiosa entre otras condiciones.

Los tributos son muy importantes, porque permite generar los ingresos del Presupuesto General de la Republica, dentro de los tributos tenemos a las contribuciones y las tasas.

El Gobierno Peruano clasifica a los impuestos a través de la Ley del Impuesto a la Renta, que van desde la renta de 1ra Categoría hasta las rentas de 5ta categoría, también recauda a través de la Ley del Impuesto General a las Ventas, las contribuciones sociales y los tributos Municipales, estos últimos son administrados por los Gobiernos Municipales.

Dentro de los Impuestos Municipales tenemos al Impuesto de Alcabala, que se aplica en base a una tasa fija, que es el del 3%, que es cancelado por el adquirente de un predio ya sea una persona natural o una persona jurídica, expresando que es el adquirente el que tiene mayor poder adquisitivo. Criterio que no compartimos porque hay veces que muchas personas que logran financiar a través de un crédito hipotecario para adquirir una vivienda y muchos desconocen los costos agregados que rodean estas adquisiciones como los gastos notariales, los gastos registros de públicos y las tasas municipales.

La tasa fija del 3% aplicable no distingue entre una persona natural o una persona jurídica quien es el que tiene el mayor poder adquisitivo de adquirir una vivienda o una propiedad para usufructuarlo a través de edificios de departamentos.

En nuestro trabajo de investigación estamos proponiendo que se aplique una tasa del Impuesto de Alcabala de acuerdo al valor del metro cuadrado donde se ubique el predio, estando está

ubicado en una zona comercial, industrial o agrícola. Aplicando tasas graduales que van desde el 1% al 3 %, de acuerdo al costo del metro cuadrado.

Con nuestra propuesta pretendemos buscar una justicia social o equidad en la aplicación de la tasa del Impuesto de Alcabala y sobre todo reglamentar su ley que hasta la fecha de hoy continua sin reglamento.

CAPITULO I:

MARCO TEORICO DE LA INVESTIGACION

1.1 Marco histórico

El Impuesto a la Alcabala grava la venta de propiedades; en el Perú desde tiempos de la colonia ya existía este impuesto; tal como lo menciona Cesar A. Ugarte Ocampo, en su libro Bosquejo de la historia Económica del Perú

El cobro del impuesto de la alcabala en el Perú se da por la cédula de 1576 con la aplicación de la tasa en el dos por ciento (2%). 20 años después en 1596 se incrementó al cuatro por ciento (4%), en el año 1776 a seis por ciento (6%), todos estos cambios se dieron en la época del dominio español y al iniciarse las guerras de independencia se elevó al diez por ciento (10%) con el fin de cubrir los gastos de las guerras. La venta de esclavos también estaba gravada con este impuesto con una tasa del cuatro por ciento (4%) sobre el valor de cada cabeza en la primera venta, y de dos (2%) por ciento cuando se revendía al mismo esclavo. En las mercaderías que venían por el mar en barcos, la alcabala se pagaba sin perjuicio del almojarifazgo, un impuesto aduanero que se cobraba a las mercaderías que entraban y salían del territorio; era propiamente un derecho de puerto, mientras que la alcabala se pagaba por el hecho de haber una transferencia de propiedad. El Virrey Manuel de Amat; prohíbe el cobro de este impuesto en todo el virreinato. A cambio se dispuso establecer garitas en los lugares necesarios. El avalúo se hacía en la misma forma que para el almojarifazgo

A inicios de República; se aplicó la responsabilidad a los escribanos para el cobro de la alcabala, la forma de determinar el impuesto siguió siendo la misma que la del Virreinato.

En los gobiernos proteccionistas de los libertadores San Martín y Bolívar, se continuó con el mismo modelo aplicado en la Colonia; exigiendo la cancelación anticipada del impuesto de Alcabala, bajo responsabilidad de los escribanos.

En el gobierno de Mariano Ignacio Prado, se dio la Ley del 28 de setiembre de 1866 que puso orden al regular el cobro anticipado del impuesto de Alcabala, por medio de los escribanos.

El gobierno de José Luis Bustamante y Rivero, estableció el Impuesto a la Plusvalía, que convivió con el impuesto a la Alcabala, que también gravaba las transferencias de bienes; bajo la responsabilidad de La Hacienda Central, con los cambios dados a través del tiempo su administración pasó del Gobierno Central a pasar a los Gobiernos Locales. Lo cual a través de los Servicios de Administración Tributaria (SAT) de cada municipalidad provincial; los que son los encargados actualmente de recaudar el impuesto de acuerdo a directivas y ordenanzas municipales.

Como se puede apreciar el impuesto de Alcabala siempre existió desde sus inicios como colonia española hasta los tiempos de la etapa emancipadora y los tiempos actuales de la República

A continuación, se muestra un esquema de la evolución del Impuesto de Alcabala en el Perú.

Tabla 1

Evolución histórica del impuesto de alcabala en el Perú

ETAPAS-GBIERNOS	BASE LEGAL	ALCANCE
La Colonia	Ley de Indias de 1558	Se establece el cobro de Alcabalas
Mcal. Don Ramon Castilla	Ley del 05 de marzo 1850	Autoriza a los escribanos están el cobro de la Alcabala
Mariano Ignacio Prado	Ley del 28 de setiembre de 1866	Se dicta el pago anticipado del impuesto de Alcabala, para ser cobrado por el escribano
José Luis Bustamante y Rivero	Ley N.ª 10804 del 12-04-1947	Se implementa el Impuesto a la Plusvalía
Gral. Nicolas Lindley	Ley N.ª 15225 del 23-11-1964	Se establece un nuevo régimen del Impuesto de Alcabala
Arq. Fernando Belaunde Terry	Ley N.ª 16900 del 06-03-1968	Deroga el impuesto a la Plusvalía, tratándose a este como un Impuesto Adicional a la Alcabala según Ley 15225
Gral. Juan Velasco Alvarado	Ley N.ª 18101 del 14-01-1970	Se dictan criterios de fiscalización tributaria para dicho impuesto
Gral. Juan Velasco Alvarado	Ley N.ª 18176 del 11-03-1970	No se aplica del Impuesto de Alcabala a los contratos que no se logren ejecutar.

Arq. Fernando Belaunde Terry	Dec. Leg. N.º 303 del 08-08-1984	Se dictan nuevas medidas para el Impuesto de Alcabala, transfiriéndose a las nupcialidades la administración y renta del impuesto.
Arq. Fernando Belaunde Terry	Ley N.º 24030 del 14-12-1984	El Impuesto de Alcabala es aplicado como Fondos de Inversión, en las municipalidades provinciales.
Dr. Alan García Pérez	Dec. Leg. N.º 499 del 19-11-1989	La base imponible del Impuesto de Alcabala no debe de ser menor al valor del autoevaluó, se aplican nuevas inafectaciones
Dr. Alan García Pérez	Ley N.º 25160 del 28-12-1989	Se estableció un Impuesto Adicional al de Alcabala, para financiar el Fondo de Desarrollo Magisterial
Ing. Alberto Fujimori Fujimori	Dec. Leg. N.º 776 del 31-12-1993	Se dicta un nuevo régimen para los tributos municipales
Valentín Paniagua	Ley N.º 27616 del 29-12-2001	Se restituye a los gobiernos locales, el control del impuesto a través de los Notarios y Registros Públicos. Se elimina el tramo inafecto y se devuelve la acción de recaudación las Municipalidades Provinciales,
Alejandro Toledo Manrique	Ley N.º 27963 del 16-03-2003	Se vuelve aplicar el tramo inafecto al Impuesto de Alcabala, fijándolo en el equivalente a 10 UIT vigente en el acto.
Alejandro Toledo Manrique	Dec. Leg. N.º 952 del 02-03-2004	Dispone precisiones a la Ley de Tributación Municipal referido al Impuesto de Alcabala.

1.2 Bases teóricas

El impuesto a la Alcabala grava la transferencia de bienes muebles en el Perú, es asumido por el sujeto pasivo de la operación, la tasa actual del impuesto es del 3%, para aplicar esta tasa previamente se debe aplicar el siguiente procedimiento:

Primero: Se debe de comparar el valor de la transferencia, esta no puede ser menor al valor del auto valuó del predio a la fecha en que se realiza la transferencia.

Segundo: El valor del terreno debe de ser ajustada por el índice de precios al por mayor (IPM) para Lima Metropolitana que determina el Instituto Nacional de Estadística e Informática. (INEI).

Tercero: Se restan el tramo comprendido por las diez (10) primeras UIT del valor del inmueble.

Cuarto: Sobre la base imponible obtenida, se aplica directamente la tasa del tres por ciento (3%) sobre el terreno

La inafectación de las diez (10) primeras UIT indicados en el punto tres ha tenido cambios diversos a través del tiempo desde que entró en vigencia la aplicación de la Ley de Tributación Municipal.

Tabla 2

Variación del porcentaje del mínimo inafecto

Fecha de Vigencia	Monto Imponible	Base Legal	Fecha de Publicación
01-01-94 al 31-12-01	25 UIT	Decreto Legislativo. N.º 776	31-12-93
01-01-02 al 17-03-03	No se aplica	Ley N.º 27616	29-12-01
18-05-03 al 29-02-04	10 UIT	Ley N.º 27963	17-05-03
01-03-04 a la fecha	10 UIT	Decreto Supremo N.º 156-2004-EF	15-11-04

Realizado la comparación del valor de la transferencia con el Autoevaluó del predio actualizado con el IPM, se toma el mayor valor, al cual se le deduce las 10 UIT, obteniéndose la Base imponible, al cual se le aplicara la tasa del 3%, determinando de esta forma el valor del impuesto a la Alcabala.

El pago del impuesto debe de realizarse hasta el último día hábil del mes calendario siguiente a la fecha de efectuada la transferencia.

Como mencionamos en los párrafos precedentes el Impuesto de Alcabala obliga al sujeto adquirente de la propiedad a contribuir con una tasa del 3% del valor del predio, entendiéndose que es el que tiene la mayor capacidad contributiva.

La transferencia de propiedades siempre se ha encontrado gravada con impuestos en Sudamérica, así como también en los países de Europa, a continuación, vamos a desarrollar mediante legislación comparada, la forma de tributar en diversos países.

- **Argentina**, el vender una propiedad incluye cumplir con ciertos requisitos y tramites, que a lo largo de lo que lleva la operación de transferir se va sumando al valor de precio de la propiedad y que en algunos casos sale de los presupuestos del comprador. En el proceso de vender y comprar es el escribano el que tiene que cerciorarse que la propiedad no haya tenido varios dueños y que ninguno de ellos haya dejado observaciones a la propiedad que imposibilite su transferencia.

La venta se debe de realizar a través de un Escribano (salvo escritura judiciales) la que debe ser sometido a un estudio de títulos que lo realiza el escribano en los Registro Prediales en donde se ubica el bien, Una Escritura Publica puede ser realizada entre 15 a 45 días en la ciudad de Buenos Aires, tal como lo indica el CABA (Colegio de Abogados de Buenos Aires) siempre que se cumpla con toda la documentación solicitada y esta se encuentre arreglada conforme a la ley, pudiéndose ser más días si se encontrara observaciones que deben de ser subsanadas.

La transferencia de un predio a través de una minuta de compra venta está gravada con impuestos nacionales y municipales, en la ciudad de Buenos Aires se debe de abonar al CABA las siguientes tasas:

- . - Impuesto a los sellos del 1.8% del valor de la propiedad
- . - La mitad de la valuación o VIR (Valor Inmobiliario de Referencias), lo que sea mayor, la otra mitad lo paga el comprador; salvo contadas excepciones o pacto entre las partes (representa un 1.5% del valor de la propiedad)

. - Si el que vende la propiedad es una persona jurídica entonces se deberá pagar la tasa del 3% de las ganancias, impuestos y gastos del inmueble hasta llegar a la escritura; los certificados de deudas, estudio de títulos es gravado con el 0.2% de la propiedad y el los gastos y demás diligencias una tasa del 0.2%

- **Bolivia** la venta de una propiedad empieza verificándose si la persona que posee el bien es un propietario registrado en la Municipalidad donde se ubica el bien, se verifican los linderos catastrales; se verifica que no exista deuda alguna de la propiedad o se encuentre sujeta a alguna prenda de garantía; se redacta una minuta de compra venta; una vez verificado los requisitos; se debe de cancelar el Impuesto Municipal a las Transferencias (ITM) siendo su tasa del 3% del valor de la compra venta siendo el único impuesto que se paga, que deberá ser cancelado dentro de los diez(10) días hábiles siguientes a la fecha de la firma de la minuta de transferencia. En caso se presenta un retraso en los requisitos y se presente los documentos fuera de plazo, esta estará sujeta a una multa, la que será de acuerdo a una UFV (Unidad de Fomento de Vivienda).
- **Brasil;** La adquisición de una propiedad exige que se transfiera por medio de un contrato y estas sean elevadas a escrituras públicas, para esto deben de ser asesorados con un notario, Las leyes brasileñas no ponen restricciones para la adquisición de propiedades, Este amplio concepto abarca no sólo las grandes ciudades, como Río de Janeiro, São Paulo y Curitiba, sino también ciudades más pequeñas ubicadas en la costa brasileña. La persona no tiene que vivir en Brasil permanentemente para comprar un inmueble en las zonas urbanas.

Para comprar una propiedad se debe de contar con los siguientes requisitos:

Documento de identidad o en caso de ser extranjero contar con la visa vigente de ingreso y salida del país.

Poseer el registro de efectos fiscales (CPF) que es un número emitido por el Ministerio de Hacienda.

Si el comprador es una persona casada ambos cónyuges deben de obtener el registro de efectos fiscales (CPF) y adjuntar la partida de matrimonio.

Al comprar un inmueble en Brasil se debe pagar impuestos por las transacciones, así como las tasas del contrato. El impuesto más común a pagar es el de la transferencia de propiedad (Imposto de Transmissão de Bens Imóveis – ITBI), que equivale en general al 2% del precio de la transacción. Una vez adquirida la propiedad, a cada año se tiene que pagar el impuesto por la propiedad (Imposto Predial y Territorial Urbano – IPTU). El importe pagado por el IPTU no está directamente relacionado con el precio pagado en la adquisición. Es un impuesto recaudado por el condado y cada condado evalúa el valor del inmueble. En la mayoría de los casos, el condado cobra el impuesto tomado en consideración a un precio mucho más bajo que el pagado por el dueño.

- **Chile** desde al año 2017 las transferencias de propiedades solo son gravadas si el propietario del bien supera las 8,000 UF (Unidad de Fomento) las utilidades obtenidas por la venta de propiedades que superan ese límite son considerada ganancias de rentas, debiendo de pagar sobre el excedente una tasa del 10%, tratándose de propiedades adquiridos a través de herencias sucesoria, se paga el impuesto sobre las herencias y que le sirve como crédito compensable en la cancelación del pago de impuestos por la enajenación de un inmueble.
- **Colombia**, la transferencia de bienes al igual que en el Perú, están sujetos a pagos notariales y de registros, resaltando que la diferencia radica en que si la transferencia

de la propiedad es por un mayor valor declarado ante la DIAN, se debe de pagar la tasa del 15% por la diferencia; otra característica principal es que este impuesto se paga solo si la propiedad formo parte de su patrimonio personal del contribuyente por más de dos (2) años a más, teniendo en cuenta que transcurrido estos dos años, la ganancia se vuelve ocasional cuando se vende por mayor valor de los que se adquirió.

➤ **Ecuador;** La transferencia de propiedades se afecta el impuesto a las personas que son propietarios de predios y lo venden, obteniendo una utilidad por la diferencia entre su valor de adquisición versus el valor de venta a la fecha de la transferencia del bien,

Los requisitos que se deben de cumplir para la adquisición de una propiedad son:

1.- Pago previos del impuesto predial actualizado ala fecha de la transferencia.

2.- La escritura pública en donde se indique el año de la compra venta o adjudicación y valor del bien inmueble

3.- Constancia de certificados de no adeudar tributos de las personas que intervienen en la compra venta de la transferencia del bien.

En la republica del Ecuador el valor que se aplica a la transferencia de propiedades o bienes es fijado en una tasa del 10% de la base imponible, la cual se determina de acuerdo al valor contractual contra el valor por la adjudicación.

➤ **Uruguay,** las compras de propiedades es similar a las que se desarrollan en los demás países de Sudamérica, con la diferencia que es el país que tiene la tasa más baja para la adquisición de predios, a diferencia de otros países Uruguay no pone restricciones a los extranjeros para poder adquirir propiedades, siendo aprovechados por los ciudadanos argentinos y brasileños y otras nacionalidades que se encuentran en las mismas condiciones para las adquisiciones.

La compra venta de propiedades en Uruguay están gravada con impuestos y tasas incluyendo el Impuesto de Transmisiones Patrimoniales (ITP), que se calcula en base al valor del catastro(autoevalúo) del inmueble, este impuesto es conocido más coloquialmente como el Impuesto Primario, o simplemente como el Impuesto a las Transacciones patrimoniales.

El ITP se aplica al valor de la propiedad registrado en la cartilla del catastro del bien, siendo su tasa el 2%, además de este impuesto los adquirientes deben de considerar los costos notariales y registrales que permitan formalizar la adquisición de la propiedad. Los honorarios del notario varían, pero generalmente se estiman en un 3% del valor de la compra de la propiedad. Así mismo los gastos de registro aproximadamente van del 1.5% del valor de la adquisición del bien. Este porcentaje cubre todo lo relacionado a la inscripción del bien en los registros públicos, certificándose así la legalidad de la transferencia del bien.

En lo que respecta al continente europeo hemos investigado entre los tres países que más son sindicados como referencias en la jurisprudencia peruana, así tenemos:

- **Alemania**, la compra de propiedades debe de hacerse de acuerdo a lo dicta la legislación alemana, lo cual recae en formalizar el acto jurídico a través de un notar, el propietario debe de inscribirse en el Registro de la propiedad alemán, para que dicho acto jurídico de transferencia pueda surtir efecto.

Las sociedades de capitales nacionales como extranjeras están autorizadas a adquirir inmuebles en Alemania sin ninguna restricción.

La compra de una propiedad no está gravada por el impuesto sobre el valor añadido, esto es cuando se trata de inmuebles destinado para viviendas; por lo contrario, si la

adquisición lo realiza una empresa para oficinas o bienes dedicados a fines empresariales, estas si estarán sujetas al pago del impuesto del valor añadido.

Las sociedades de capital están obligadas a tributar sobre sus ganancias al 15%, más el recargo por solidaridad, (“Solidaritatzuschlag “) la que fija una tasa del 5.5% del impuesto de las sociedades de capital.

En la construcci3n de proyectos inmobiliarios, el sistema tributario alemán permite deducir los gastos de intereses de financiaci3n, considerando como gastos de explotaci3n por vía del procedimiento conocido como AFA, con la salvedad que solo pueden deducirse los gastos derivados del inmueble y no del terreno o suelo. Las edificaciones realizadas despu3s del año 1925, así como las nuevas construcciones, se le aplica una deducci3n del 2% de los gastos de adquisici3n.

Las actividades empresariales como comercios o industrias ubicados en el territorio de Alemania, se les aplica el impuesto por actividades comerciales o industriales sobre sus utilidades; igual como el impuesto a la renta en otros paes; las tasa esta aproximadamente en un 3.5% más un coeficiente multiplicador que varía de acuerdo a la municipalidad en donde se encuentra ubicado el inmueble.

Las empresas extranjeras que dispongan de una o varios establecimientos permanentes, cuando decidan vender alguna de sus propiedades ubicadas en territorio alemán, según lo dispuesto en la ley de Impuesto a las Sociedades; pagaran una tasa del 15.83%.

Para las sociedades con capital extranjero y que se decida a vender su propiedad y que no dispongan de un establecimiento permanente en Alemania, dicha transacci3n quedara exonerada del impuesto sobre la actividad industrial y comercial.

- **España**, adquirir una propiedad tiene que realizarse a través de una escritura, la transferencia debe de llevarse con la certificación de un Notario Público español autorizado y registrado en el Registro Nacional de Notarios de España.

Las partes que intervienes en la compra venta de una propiedad deben de estar presente en persona para la firma de la escritura ante notario. Si va a comprar una vivienda en España con otras personas o si el vendedor es más de una persona, todos deben de estar presentes ante el notario.

Si para adquirir la propiedad va a recurrir a un préstamo hipotecario, el representante también debe de estar en el notario. Por lo que debe de informar a la entidad financiera sobre la fecha, hora y lugar de la firma de las escrituras.

El proceso para realizar una transferencia de propiedad en España debe de realizarse a través de los siguientes pasos:

1. Elegir un notario y determinar la fecha y hora de la firma
2. Preparar los documentos legales, como los formularios de transferencias del título de propiedad, y consultar con un abogado.
3. Si el comprador no es de la ciudad donde se encuentra el bien, debe de planificar su viaje para asistir a la firma.
4. Acordar la forma de pago y disponer los fondos necesarios.
5. El día de la cita, el notario comprueba y certifica los documentos de identidad: lee la escritura en voz alta (en español) para asegurarse de que todo se encuentre correcto y a conformidad del acto.
6. El notario certifica el pago realizado a través de un documento valorado o un vóucher de pago.
7. Si no hay contradicción por ninguna de las partes y los pagos están a entera satisfacción del vendedor, el notario procederá con la firma de la escritura.

8. Se entregará una copia no autorizada (Copia simple), ya que en el poder del notario quedaran los documentos originales, para proceder con su registro.
9. Firmada la escritura, la propiedad estar lista para ser inscrita en los registros de la Propiedad, trámite que también lo realizara el notario a solicitud del adquirente de la propiedad.

En España se pagan los impuestos municipales de acuerdo a la jurisdicción en donde se ubica el bien, así tenemos que en la cuota variable es diferente según la comunidad autónoma que recaude el impuesto. En España, el tipo general mínimo oscila entre el 0,50 % (País Vasco, Navarra...) y el máximo del 1,50 % (Galicia, Extremadura, etc.). Además, otras comunidades autónomas, como Aragón o Cataluña, aplican tipos especiales reducido.

- **Italia**, para adquirir una propiedad en Italia primero se debe de evaluar la propiedad por intermedio de un tasador, quien determinara el valor de la inversión, es recomendable verificar la propiedad del vendedor y el estado legal de la propiedad, seguidamente ofrece una oferta de compra de la propiedad, se establece un tiempo límite para que se mantenga la oferta y el vendedor es libre de observar otras ofertas. Vencido el plazo y aceptado la propuesta por parte del vendedor, el comprador deberá hacer un depósito del 10% del valor de la propiedad (Caparra confirmatoria), este monto no se devuelve en el caso no se llegue a realizar la transacción, es por eso de que se debe de tener el debido cuidado al realizar estas operaciones. Si el contrato se lleva a cabo el depósito será considerado como un anticipo, por lo contrario, si la transacción no se realiza este depósito servirá como una cláusula penal que compensará a la parte perjudicada.

Seguidamente se firma un contrato preliminar, la cual es muy útil porque permite cumplir con algunas necesidades relevantes. Los elementos fundamentales que debe tener el contrato preliminar de venta de bienes raíces son:

- 1.- La forma escrita.
- 2.- Las especificaciones exactas de la propiedad, dirección, tipo catastral, metraje etc.
- 3.- El justiprecio.

Los impuestos a pagar por la transferencia de la propiedad son:

- a) Impuesto de registro; que se debe de pagar en base a una cantidad fija de 200 euros.
- b) Impuesto de timbre; el pago de 16,00 euros por cada 4 páginas del contrato y, en cualquier caso, cada 100 líneas, o 155,00 euros si el contrato es notarial).

Después de adquirida la propiedad se tienen que cancelar los tributos municipales

- **Imposta di Registro:** este es un impuesto de registro que se paga al transferir la propiedad. La tasa suele ser un porcentaje del valor declarado de la propiedad o del precio de venta, lo que sea mayor. La tasa exacta depende de factores como el uso previsto de la propiedad (residencia principal, segunda vivienda o propiedad de inversión).
- – **Imposta sul Valore Aggiunto (IVA):** el IVA se aplica a la venta de propiedades de nueva construcción o sustancialmente renovadas, o cuando el vendedor es una empresa. La tasa actual de IVA sobre propiedades residenciales es del 10%.

1.3 Marco legal

El impuesto de Alcabala, es un tributo que debe de ser tomado muy en cuenta tanto como por las personas naturales y las personas jurídicas, que decidan adquirir propiedades.

El impuesto de Alcabala según la Ley de Tributación Municipal; en su capítulo II -Artículo 21° señala que *“El Impuesto de Alcabala; la tasa se aplica a las transferencias de propiedades de bienes inmuebles sean estos urbanos o rústicos a título oneroso o gratuito, cualquiera sea su forma o modalidad, inclusive las ventas con reserva de dominio; de acuerdo a lo que establezca el reglamento”*.

En el acto de comprar y vender una propiedad siempre va existir el comprador o el adquirente; sin tomar en cuenta si se dedican a la actividad empresarial; por cada transferencia de propiedades se va a generar un ingreso para los gobiernos locales, ya que debe de ser cancelado en las oficinas de la municipalidad al contado o al momento de la firma del contrato de compra venta el impuesto de Alcabala.

Como se indica en el último párrafo del artículo 21° de la Ley de Tributación Municipal, donde hace mención *“de acuerdo a lo que establezca el reglamento”*; en la actualidad pese haber transcurrido 20 años no se tiene un reglamento de la Ley de Tributación Municipal, lo que ha generado diversas controversias entre los entes recaudadores y los contribuyentes.

Ante la desidia del Legislador, han surgido diferentes críticas en cuanto a su forma de recaudación, los municipios provinciales y distritales dejan de recibir dicho impuesto si la exoneración de las 10 primeras UIT, cuyo valor de la transferencia no supera dicha frontera.

El impuesto de Alcabala como cualquier otro impuesto es creado de acuerdo a los principios constitucionales y es potestad exclusiva solo del Gobierno Central. La **Constitución del Perú del año 1993** señala en su artículo 74° *“Los tributos se crean, modifican o derogan, o se establece una exoneración exclusivamente por Ley o decreto legislativo en caso de delegación de facultades, salvo los aranceles y tasa, los cuales se regulan mediante decretos supremos. ”*

Ley de Tributación Municipal (Decreto Supremo N.º 156-200) dado el 15 de noviembre del 2,004 en su capítulo II Del Impuesto de Alcabala, desarrolla la forma de determinar este

impuesto desde el artículo 21° al artículo 29°, donde desarrolla la forma de su determinación, exoneración y plazos de pago de dichos impuestos.

La Ley del Impuesto General a las Ventas, Decreto Supremo N.º 055-99-EF, en su artículo 1º inciso d) señala la primera venta de inmuebles que realicen los constructores de los mismos.

El artículo 71º de la referida ley del IGV indica que la venta de inmuebles gravada con el Impuesto General a las Ventas, no se encuentra afectada al impuesto de Alcabala, salvo la parte correspondiente al terreno.

Reglamento de la Ley del Impuesto a las Ventas (Decreto Supremo N.º 29-03-EF) del 29 de marzo del 1994; en su artículo 5º inciso 9 indica que; para determinar la base imponible realizada por el constructor, se excluirá del monto de la transferencia el valor del terreno. Para tal efecto se considerará que el valor del terreno representa el cincuenta por ciento (50%) del valor total de la transferencia del inmueble.

Directiva N.º 001-006-00000012 -SAT-Lima, establece los lineamientos para la aplicación del Impuesto de Alcabala en el ámbito de la Municipalidad Metropolitana de Lima.

El Tribunal Fiscal ha emitido diferentes jurisprudencias a través de resoluciones:

RTF N.º 00815-8-2008: El plazo de prescripción del Impuesto de Alcabala es de 4 años, porque la ley de Tributación Municipal no exige la presentación.

RTF N.º 07751-7-2008: Si no se cumple la condición suspensiva del contrato, no estará afecto el Impuesto de Alcabala.

RTF N.º 08479-3-2001 del 16-01-2001: La venta de acciones por medio de bienes muebles no genera transferencia de propiedad ya que estos forman parte del capital de una persona Jurídica.

RTF N.º 5135-5-2002 del 04-09-2002: Se encuentra afectada a la Alcabala la adquisición de un inmueble producto de una fusión o transformación de la sociedad.

RTF N.º 06888-7-2018: Los titulares de concesiones mineras que adquieran inmuebles comprendidas dentro de las mismas, estarán inafectas al pago de Alcabala, si el predio adquirido no se encuentra en zonas urbanas

RTF N.º 03704-7-2022: Se confirma la apelada, forma parte de la base imponible del Impuesto de Alcabala, el valor de la transferencia del inmueble, el cual otorgan las partes en su libertad contractual, precisándose únicamente que dicho valor, no podrán ser menos al valor del importe del predio que figure en los registros de la municipalidad.

RTF N.º 10489-7-2018: Se confirma la Resolución de Gerencia de Impugnaciones N.º 267-025-00011369. Un contrato de donación sea de un inmueble o de cualquier otro bien; es un contrato solemne; la formalidad indica que debe de realizarse por escritura pública, bajo sanción de nulidad, de no guardar la formalidad, será impedimento de la firma del contrato, no pudiendo afirmar que dicho contrato a producido un efecto traslativo del bien.

1.4 Antecedentes del estudio

Sobre las diferentes controversias por la falta de una adecuada reglamentación de la Ley de Tributación Municipal se han hecho diferentes artículos y comentarios en revistas y paginas; también ha surgido tesis que tratan sobre el tema del Impuesto de Alcabala y sus controversias surgidas a falta de un reglamento; mencionamos a los siguientes:

Título: El Impuesto de Alcabala en el Perú

Autores: Dr. Luis Alberto Duran Rojo y Dr. Marco Mejía Acosta.

Lugar: Derecho y Sociedad Asociación Civil N.º 43 - Lima Perú. 2015

Duran y Mejía; concluyen que no se indica en la actual Ley de Tributación Municipal la obligación formal de presentar una declaración jurada, donde quede establecido la base

imponible para la determinación del Impuesto de Alcabala; dando como resultado que no se tiene una fuente comparable para corregir o determinar un cálculo errado,

Título: ¿Qué es lo que grava el Impuesto de Alcabala?

Autor: Dr. Mario Alva Matteucci

Lugar Revista Actualidad Empresarial N.º 427- Segunda Quincena de julio 2019

Alva Mario; señala que, en la Ley de Tributación Municipal, no se ha establecido una lista de operaciones que pueden determinar cuando existe o no transferencia de propiedad, además que desde su vigencia no existe aprobación de algún reglamento del Impuesto de Alcabala.

Título: Impuesto de Alcabala: consideraciones en la transferencia de inmuebles.

Autor: Dr. Jaime Morales Mejía

Lugar: Revista Contadores y Empresas N.º 412- 2º quincena- diciembre 2021.

Morales Mejía; indica que las controversias presentadas entre la SAT y los contribuyentes y el Tribunal Fiscal, se producen por la falta de precisión en las normas que regulan el impuesto de Alcabala.

Título: La alcabala y su regularización progresiva de la tasa en la Municipalidad de Lambayeque año 2022

Tesista: Bach. Suarez Ruiz Jimmy – Bach. Ulloque Núñez Miriam Andrea

Lugar: Facultad de Derecho Universidad Señor de Sipán

Suarez, Ulloque (2023) de la investigación " La tasa aplicable del Impuesto de Alcabala, fija una tasa sobre la adquisición de un bien mueble, aduciendo que es el que tiene mayor capacidad contributiva. Lo cual no es del todo cierto; ya que muchas personas pasan años tratando de ahorrar para lograr el sueño de la casa propia, sin tener en cuenta los gastos adicionales como;

gastos notariales, gastos registrales, honorarios de abogados, pago de tasas, que hace que el precio de la propiedad a transferir se eleve y que en algunos casos solo se quede en escritura publica

Título Determinación del Impuesto de Alcabala

Autor: Dr. Jhosep Mao Castro Manza

Lugar: Revista Actualidad Empresarial N.º 533 – diciembre 2023

Castro Jhosep concluye que es necesario precisar que no corresponde al SAT tener facultades sobre la determinación de la base imponible de cualquier tributo a causa de que esta al ser una modificación del tributo de Alcabala, conforme al artículo 74 de la Constitución política del Perú, solo debe de ser modificado por una ley o una norma con rango de ley (decreto legislativo) ; entonces La Directiva N.º 001-006-00000012, no es vinculante en materia tributaria, a diferencia de una resolución del Tribunal Fiscal la cual si tiene interpretaciones conforme a ley.

1.5 Marco conceptual

ALCABALA: Es el pago que se paga al transferir una propiedad, en el Perú su tasa de contribución es del 3%; a la Municipalidad de jurisdicción donde se ubica el bien, de acuerdo a la ley de Tributación Municipal

AUTOVALUO: Es la base imponible sobre el cual se calcula en Impuesto Predial, sin considerar las deducciones establecidas respecto a dicho impuesto.

BASE IMPONIBLE: Valor numérico sobre el cual se aplica la alícuota (tasa) del tributo.

CONSTITUCION: Ley suprema de un Estado, que establece los derechos y libertades de los ciudadanos, y define la organización del Estado. Es la norma jurídica con mayor rango jerárquico

ESCRIBANOS: Es un funcionario público que se encarga de dar fe a los documentos y actos jurídicos, su trabajo es igual al de los notarios, aunque los alcances dependen de cada país.

IMPUESTOS: Es la exacción efectuada por el gobierno fiscal sobre el patrimonio de los contribuyentes con el fin de financiar directamente las funciones y gastos públicos.

I.N.E.I.: Instituto Nacional de Estadística e Informática, responsable de normar, planear, dirigir, coordinar y supervisar las actividades estadísticas oficiales del país

I.P.M.: Índice de Precios al por Mayor, es un indicador económico que muestra la variación en los precios.

LEGISLADOR: En el Perú un legislador es un funcionario que forma parte del Congreso de la Republica y se encarga de crear leyes para el país.

NOTARIO: funcionario público que da fe a todos los actos y contratos que se realizan ante él. Profesional del derecho que ejerce en plena competencia

ORDENANZA: Norma jurídica que regula ciertos aspectos específicos de los municipios. Son una herramienta legal que permiten a los municipios administrar sus recursos propios.

ONEROSO: Acto gratuito donde una parte sacrifica algo y la otra parte se beneficia en este acto.

PLUSVALIA: Termino generalmente aplicado a la propiedad raíz, caso en el cual un inmueble tiene plusvalía cuando se registran mejoras en las áreas inmediatas o cercanas.

REGLAMENTO: Ordenamiento de definiciones, conceptos y reglas que dicta una autoridad gubernamental para ejecutar una ley de acuerdo al contrato social que se da entre un Gobierno y su población.

S.A.T.: Servicios de Administración Tributaria de la Municipalidad de Lima, entidad encargada de administrar y cobrar los tributos y tasas municipales

SUNAT: Superintendencia Nacional de Administración y Aduanas es una Institución Pública descentralizada del Sector Economía y Finanzas, dotada de personería jurídica de Derecho Público, patrimonio propio y autonomía económica, administrativa, funcional, técnica y financiera, adscrito al Ministerio de Economía y Finanzas.

TASA: Es el tributo cuya obligación tiene como hecho generador la prestación efectiva por el Estado de un servicio público individualizado en el contribuyente.

TRIBUTO: es una prestación de dinero que el estado exige en el ejercicio de su poder de imperio de la ley.

UFV: Unidad de Fomento a la Vivienda, tasa que cobra el Gobierno de Argentina, en las operaciones de transferencia de inmuebles.

UIT: Unidad Impositiva Tributaria; es el valor establecido por el gobierno peruano para la determinación de impuestos, fijación de infracciones y multas y otros de aspectos tributarios.

U.R.P.: Unidad de Referencia Procesal, que está fijado en base al 10 % de una Unidad Impositiva Tributaria.

CAPITULO II:
PLANTEAMIENTO DEL PROBLEMA

2.1 Descripción de la realidad problemática

El impuesto de Alcabala puede ser reglamentado con la Directiva Municipal N.º 006-0000012-SAT- Lima sobre una Ley Tributaria.

En las últimas décadas en las grandes ciudades del Perú se ha observado un gran crecimiento en las edificaciones; en Lima gracias a inversiones inmobiliarias en distritos tradicionales como Breña, Jesús María; Pueblo Libre, Magdalena; que contaban con construcciones al estilo casonas han dado paso a edificios de departamentos o en algunos casos en condominios. Con la inauguración del nuevo puerto de Chancay, en los próximos años la zona norte de la capital como San Martín de Porres; los Olivos, Independencia, Comas; así como Huacho, Huaral y Chancay se van a incrementar la construcción de nuevos edificios de departamentos y condominios.

Este crecimiento de actividades inmobiliarias se verá reflejado en la transferencia de terrenos agrícolas o predios ya edificados u otras operaciones en donde se transfiera la propiedad de dichos bienes. Según información del portal de la SAT de la Municipalidad de Lima la recaudación del impuesto de alcabala en Lima Metropolitana, alcanzó la cifra de **218 millones de soles**, es decir, un incremento de casi **15 %** respecto a lo obtenido en el mismo período de enero a mayo 2023.

Estas transferencias de terrenos y edificaciones se encuentran gravadas con el impuesto a la Alcabala, el cual está a cargo de la persona que adquiere el bien; aplicándose una tasa del 3%; de la venta.

A través de la historia del Perú; la transferencia de terrenos o propiedades se ha encontrado sujeto a pago de tasas o contribuciones, pasando en la línea del tiempo, desde la colonia, la república y hasta nuestros tiempos actuales , esta actividad de comprar y vender terrenos y propiedades siempre se han encontrado gravadas, siendo en sus principios que las tasas o tributos estaban a cargo del vendedor; para después pasar a ser un impuesto compartido entre vendedor y comprador; siendo en los últimos tiempo a cargo del comprador; basándose en la idea de que es el que tiene mayor poder de adquisición. Idea que no compartimos porque muchas personas pasan años de su vida ahorrando haciendo sacrificios para cumplir el sueño de la casa propia.

En nuestro país existen 1,891 municipalidades provinciales y distritales, según la última Resolución del INEI N°161-2024-INEI, el impuesto a la Alcabala está a cargo de las municipalidades provinciales. La falta de un reglamento adecuado para la aplicación de este impuesto a dado diversas dudas y problemáticas en cuanto a su determinación.

La SAT – Lima a emitido con fecha 06 de junio del año 2018 y publicado en el diario El Peruano el 19 de junio de 2018 la **Directiva N.º 001-006-00000012**, en la cual establece los lineamientos para la aplicación del Impuesto de Alcabala en el ámbito de la Municipalidad Metropolitana de Lima.

El Gobierno Central ha publicado, el **Decreto Supremo N°055-99** con fecha 14 de abril del 1999 y publicado en el Diario oficial El Peruano, **la Ley del Impuesto General a las Ventas e Impuesto Selectivo al Consumo**, en donde legisla sobre la venta y transferencia de inmuebles.

El problema presentado es que; si una directiva municipal tiene mayor jerarquía que un Decreto Supremo.

La Constitución Política en su artículo 51° deja expresamente definido esta jerarquía; *“La Constitución es primero sobre toda norma legal, la ley, sobre las normas de inferior jerarquía, y así sucesivamente, la publicación de la norma es esencial para la vigencia de toda norma del Estado.”*

Como podemos observar que, al aplicar una directiva municipal sobre un Decreto Supremo, se estaría transgrediendo con lo que dicta nuestra Carta Magna.

Con el transcurrir del tiempo y al no tener un reglamento de la Ley de Tributación Municipal, han surgido diferentes criterios sobre la forma correcta de la aplicación de la norma para la determinación del Impuesto de Alcabala.

2.2. Formulación del problema general y específicos

Es jurídicamente posible que la SAT – Lima, puede reglamentar el tributo de alcabala a través de la directiva N.º 001-006-00000012 sobre una Ley Tributaria.

2.3 Objetivo general y específicos

Objetivo General

Demostrar que no es posible reglamentar a través de una directiva municipal el impuesto de Alcabala, esta no puede estar por encima de una norma de mayor rango como lo es una Ley Tributaria.

Objetivo Especifico

- Analizar los fundamentos normativos de la aplicación actual del Impuesto de Alcabala.
- Examinar si la aplicación del impuesto de Alcabala cumple con el principio Constitucional de la jerarquización de las normas.
- Instruirse si la aplicación gradual de una tasa para la determinación del impuesto de Alcabala se aplica en base al principio de igualdad.

- Realizar una propuesta tentativa de mejora de la Ley de Tributación Municipal, referido a la aplicación del Impuesto de Alcabala con una tasa gradual progresiva en base al valor del metro cuadrado del bien.

CAPITULO III:
JUSTIFICACION Y DELIMITACION DE LA
INVESTIGACION

3.1 Justificación e importancia del estudio

El presente estudio tiene por finalidad corregir la aplicación del Impuesto a la Alcabala, proponiendo mediante un reglamento, que permita definir los alcances de la ley, delimitando la forma correcta de determinar la base imponible para la aplicación de dicho impuesto y mejorar el sistema de recaudación municipal.

Buscar la igualdad de la Ley en base a los principios del derecho de acuerdo a la jerarquía de la ley, de acuerdo a los principios de él orden jerárquico de las normas jurídicas en el Perú estas se basa en la Constitución Política, la legislación y los actos administrativos.

La jerarquía normativa establece que las normas de rango inferior no pueden contradecir a las de rango superior.

Las normas jurídicas en el Perú se pueden clasificar de la siguiente manera:

Constitución Política, Tratados internacionales, Leyes, Decretos legislativos, Decretos ley, Resoluciones legislativas, Decretos de urgencia, Ordenanzas municipales, Decretos supremos, Resoluciones supremas.

La jerarquía normativa permite determinar cuál será la norma que prevalecerá en caso de contradicción.

La Constitución Política del Perú, en su artículo 74° precisa que, “ *Los tributos se crean, modifican o derogan, o se establece una exoneración, exclusivamente por ley o decreto legislativo, en caso de delegación de facultades, salvo los aranceles y tasas, los cuales se regulan por Decreto Supremo.* ”

Es necesario precisar que no corresponde al SAT tener facultades sobre la determinación de la base imponible de cualquier tributo a causa de que esta al ser una modificación del tributo del Impuesto de Alcabala conforme al artículo 74° de la Constitución, solo puede ser dada dicha modificatoria por ley o por una norma con rango de ley (decretó legislativo).

Existe contradicción sobre la fijación de la base imponible que establece la Directiva N.º 001-006-00000012 SAT y la Resolución del Tribunal Fiscal N.º 03704-7-2022, puesto que mientras la directiva municipal ordena que el valor del terreno esta dado conforme con el autoevaluó, la resolución del Tribunal Fiscal indica que, a la falta de una regulación, se tome la presunción consignada en la Ley del Impuesto General a las Ventas.

Una directiva municipal no es vinculante en materia tributaria a diferencia de la Resolución del Tribunal Fiscal la cual si tiene la facultad de fijar criterios e interpretaciones conforme a ley.

3.2 Delimitación del estudio

¿La Directiva Municipal N.º 001-006-00000012 SAT dado el 06 de junio del 2008 puede reglamentar una ley tributaria?

Desde un orden de política fiscal, consideramos que para analizar esta pregunta debemos indicar que debe de prevalecer en el sistema tributario nacional.

Los impuestos que financian a los gobiernos locales son creados por el Congreso de la Republica la cual recoge lo indicado en el artículo 74° de la Constitución. Por equidad la actividad de reglamentar también debe de quedar centralizada y reservada para el Gobierno Nacional.

Aceptar que cada Municipalidad o SAT tiene la facultad de legislar una ley tributaria es contradecir la propuesta de un sistema tributario, en el Perú existen 1,891 Municipalidades y muchas de ellas administran el Impuesto de Alcabala.

Desde la perspectiva administrativa; las municipalidades en las regiones del país van a aplicar Directiva Municipal N.º 001-006-00000012 SAT para las operaciones de transferencias de propiedades y cobrar la tasa del 3% del Impuesto de Alcabala, tomando como base el valor del autoevaluó del terreno, indexado con el IPM para determinar el monto al cual se le aplicara la tasa.

La R.T. F. N.º 03704-7-2022, sostiene que la Ley de Tributación Municipal no contempla algún procedimiento para determinar la base imponible para la determinación del impuesto de Alcabala; e indica que es procedente remitirse al alcance que dicta la Ley General a las Ventas, indicando el inciso d) del artículo 13º, la base imponible en la venta de inmuebles, está constituida por el ingreso percibido, con la exclusión del correspondiente valor del terreno.

Igualmente, en el Reglamento de la Ley del Impuesto General a las Ventas aprobado mediante Decreto Supremo N.º 29-94-EF en donde en su artículo 5º indica que, para determinar el monto imponible del impuesto en la primera venta de inmuebles transferido por el contratista, se separa del monto de la transferencia el valor del terreno, y por efecto se considerará que el valor del terreno representa el 50% del valor de la transferencia del inmueble.

CAPÍTULO IV:
FORMULACIÓN DEL DISEÑO

4.1 Diseño esquemático

El presente trabajo se basa en una investigación cualitativa, se analizará las leyes vigentes y también las que a lo largo de la historia han tenido los cambios que ha sufrido el Impuesto de Alcabala tanto en su base imponible, así como su aplicación.

Describiremos las normas relevantes entorno al Impuesto de Alcabala, como Decreto Supremos y Reglamentos y las diversas Resoluciones del Tribunal Fiscal, dejando sentado las discrepancias surgidas por la aplicación de una Directiva Municipal de menor rango

Se va a revisar artículos de opinión de diferentes autores que dominan el tema de Tributación Municipal y derecho tributario, tanto nacionales como doctrina extranjera que se relaciona con el tema.

Se tomarán las jurisprudencias relevantes enfocados en el tema del Impuesto de Alcabala.

El diseño que hemos elegido es el cualitativo; porque se ajusta a un análisis doctrinario y legal, teniendo en cuenta el problema encontrado que es la falta de una adecuada reglamentación de la Ley de Tributación Municipal

4.2 Descripción de los Aspectos Básicos del Diseño

El impuesto de Alcabala, es un impuesto que siempre ha estado presente a lo largo de la historia del Perú; ha tenido constantes cambios y regulaciones a través de las diferentes etapas de la vida republicana.

Diversos gobiernos han legislado sobre el impuesto de Alcabala, la última regulación data del año 2004 con la publicación del Decreto Supremo N.º 156-200, Ley de Tributación Municipal; transcurrido el tiempo ha quedado pendiente de realizar un Reglamento de esta Ley, que precise los lineamientos más certeros para la determinación de los impuestos municipales como; el

Impuesto Predial, el impuesto de Alcabala, el impuesto al Patrimonio Vehicular, el impuesto a las Apuestas, el impuesto a los Juegos y el Impuesto a los Espectáculo Públicos no deportivos.

Para el desarrollo del presente trabajo solo nos centraremos en el Impuesto de Alcabala; que se aplica a la venta o transferencia de propiedades y sus controversias presentadas por la falta de un reglamento de a la Ley de Tributación Municipal.

- **En primer lugar**, analizaremos la jerarquía normativa que permite determinar cuál será la norma que prevalecerá en caso de contradicción; en el caso planteado trataremos de dar respuesta a la pregunta si ¿Es posible que una Directiva Municipal pueda reglamentar el Impuesto a la Alcabala, por encima de la Ley General del Impuesto a las ventas?

En nuestro ordenamiento jurídico se basa al modelo Keynesiano, es decir; Las normas jurídicas en el Perú se pueden clasificar de la siguiente manera:

Constitución Política, Tratados internacionales, Leyes, Decretos legislativos, Decretos ley, Resoluciones legislativas, Decretos de urgencia, Ordenanzas Municipales, Decretos Supremos, Resoluciones Supremas

- **En segundo Lugar**, revisaremos antecedentes de estudios realizados para el tema en desarrollo así tenemos que:

Duran Luis y Mejía Marco, concluyen que la Ley no ha formalizado una obligación de presentar una declaración jurada donde se establezca el procedimiento de determinar el tributo para el caso del Impuesto de Alcabala, lo que nos lleva a no tener una base cierta de la forma como se determina el impuesto.

Morales Jaime; menciona que las controversias presentadas entre la Administración Municipal, los contribuyentes y el Tribunal Fiscal producen incertidumbre de la forma correcta de determinar el Impuesto.

Castro Jhosep; indica que no le compete a la SAT de Lima fijar los lineamientos de como determinar la base para la determinación del Impuesto de Alcabala a través de la Directiva N.º 001-006-00000012, que no es vinculante en materia tributaria, a diferencia de que si lo es las resoluciones del Tribunal Fiscal y que además se estaría distorsionando la jerarquía de la Ley de acuerdo a la Constitución Política.

- **En tercer lugar:** efectuaremos un análisis de prelación de las leyes que se aplican para nuestra investigación.
 - Constitución Política del Perú 1993 – Artículos 51 y 74
 - Ley General del Impuesto a las Ventas – Decreto Supremo 055-99-EF, artículos 1º inciso d), artículo 71
 - Reglamento de la Ley del Impuesto a las Ventas, Decreto Supremo N.º 29-03-EF artículo 5º inciso 9
 - Ley de Tributación Municipal -Decreto Supremo N.º 156-200
 - Directiva Municipal N.º 001-006-00000012-SAT
 - Diversas Resoluciones del Tribunal Fiscal

- **En cuarto lugar:** Evaluaremos como está afectando en la determinación del Impuesto de Alcabala el no tener un Reglamento de la Ley de Tributación Municipal, presentaremos propuesta de mejora de las normas.

CAPÍTULO V:
PRUEBA DE DISEÑO

Para el desarrollo del trabajo de investigación partimos de la siguiente pregunta ¿Es posible que una Directiva Municipal pueda reglamentar el Impuesto de Alcabala, por encima de la Ley General dl Impuesto a las Ventas?

Identificado el problema comenzamos a extrapolar las normativas referidos a la situación planteada. Empezamos analizar las jerarquías de las normas para determinar el orden de justipreciar a cada una de ellas que involucren la respuesta a nuestra pregunta.

En el Perú la primacía de las leyes esta dado bajo el esquema de Keyssel; donde el orden jerárquico de las normas va desde la Constitución Política, Tratados internacionales, Leyes, Decretos legislativos, Decretos ley, Resoluciones legislativas, Decretos de urgencia, Ordenanzas Municipales, Decretos Supremos, Resoluciones Supremas

Del análisis desarrollado llegamos a la conclusión que existe un problema aún sin resolver, la falta de una adecuada reglamentación de la Ley de Tributación Municipal ha llevado a formularse diversos criterios emitidos por la SAT de Lima y el Tribunal Fiscal.

5.1 Aplicación de la propuesta de solución

Como se ha mencionado a lo largo del presente trabajo, la falta de una adecuada reglamentación a la Ley de Tributación Municipal ha dado como resultado que exista diversos criterios para la aplicación correcta del Impuesto de Alcabala.

Desde que se promulgo la Ley de Tributación Municipal, mediante el Decreto Supremo N.º 156-200 de fecha 15 de noviembre del 2004 han transcurrido 20 años sin que se emita su reglamento; por lo que proponemos presentar un Reglamento de la Ley de Tributación, referido en el punto específico del Impuesto de Alcabala.

De acuerdo a nuestra Constitución Política del año 1993, en el título IV DE LA ESTRUCTURA DEL ESTADO, específicamente en el capítulo III De la formación y promulgación de las leyes; en el artículo 107, en su último párrafo indica “ *También tienen derecho en las materias que le son propias los otros poderes del Estado, las instituciones públicas autónomas; los Gobiernos Regionales, los Gobiernos Locales y los colegios profesionales. Así mismo lo tienen **los ciudadanos** que ejercen el derecho de iniciativa conforme a ley.* ”

Bajo este entendido proponemos para el impuesto de Alcabala se considere en un futuro reglamento lo siguiente:

PROPUESTA DE LA INVESTIGACION

- 1.- Establecer tasas aplicables de acuerdo a una base imponible tomando como referencia la valorización del metro cuadrado por cada distrito; es decir los distritos considerados como comerciales, residenciales o balnearios de mayor poder adquisitivo, se aplique la tasa actual del 3 %.
- 2.- Para los distritos ubicados en la periferia de la ciudad, y que tengan zonas comerciales, industriales y urbanas; se le aplique una tasa del 2 % en base al valor del metro cuadrado donde se ubique el predio o bien.
- 3.- Para los distritos con terrenos agrícolas las tasas aplicables serian del 1% de acuerdo al valor del metro cuadrado donde se ubique el terreno.

- 4.- Seguir manteniendo las 10 UIT de exoneración, tal como se viene aplicando actualmente.
- 5.- Los metros cuadrados para la fijación de la tasa a aplicar sería en base a tramos de acuerdo a la UIT vigente al momento de realizarse el acto jurídico.
- 6.- Proponer a los partidos políticos y al Congreso de la Republica el análisis del presente estudio y presentarlo como una propuesta para la aplicación de una adecuada aplicación de la tasa del Impuesto de Alcabala.

Es decir, el impuesto se calcula aplicando a la base imponible la escala progresiva por metro cuadrado del predio de acuerdo a la siguiente escala:

Tabla 3

Propuesta de valores por m2 por UIT

Tramo por valor de M2	Tasa
Hasta por valor del M2 por más de 5 UIT	3%
Hasta por valor del M2 entre 3 y 5 UIT	2%
Hasta por el valor de M2 entre 1 y 3 UIT	1%

El objetivo de esta propuesta es el de la aplicación de una tasa más justa de acuerdo a la valorización de la ubicación del predio y al poder adquisitivo de la población, aplicando el principio de equidad en la sociedad.

Actualmente no se tiene una estadística cierta de cuantos contratos de compra venta se realizan y cuales se llegan a formalizar mediante la formolización de su inscripción en los registros de la propiedad; mucho de estos contratos de compra venta no se llegan a realizar por la aplicación de una tasa general para la adquisición de predios o bienes, los adquirientes o compradores por desconocimiento de la ley desconocen que, adicionalmente al valor del bien adquirido deben de pagar la tasa del impuesto de Alcabala; la cual no estaba en su presupuesto inicial y que hace encarecer el valor del bien entre tasas, registros notariales y de publicidad,

todo esto ha llevado a que en la práctica se busque formas de pagar menos impuestos, simulando actos jurídicos a un menor precio o en su efecto más grave , tan solo se quede en un contrato de compra venta solamente notarial.

CONCLUSIONES

Del trabajo de investigación desarrollado hemos llegado a las siguientes conclusiones:

Primera. -Para la elección del tema desarrollado y en base a nuestra experiencia profesional, encontramos un problema en los actos jurídicos de transferencia de propiedades, la falta de una reglamentación adecuada a la Ley de Tributación Municipal, Decreto Supremo N.º 15-2004-EF, publicado el 15 de noviembre del 2004.

Segunda. -La falta de esta reglamentación ha llevado a la Municipalidad de Lima Metropolitana, a través del SAT (Servicios de Administración Tributaria de Lima) a emitir la Directiva Municipal N.º 001-006-00000012 de fecha 19 de julio del año 2008.

Tercera -Para las transacciones de comprar y vender propiedades también está enmarcada en la Ley del Impuesto general a las Ventas (Decreto Supremo N.º 055-99-EF), en su artículo 13 inciso d) menciona la forma de determinar la base imponible, excluyendo el valor del terreno.

Cuarta - El Reglamento de la Ley del Impuesto General a las Ventas (Decreto Supremo N.º 29-94-EF) donde indica en el artículo 5º que, la determinación de la base imponible del impuesto en las transferencias de inmuebles realizados por el contratista, se aparta al monto de la venta el valor del terreno y para dicho efecto se considerará que el valor del terreno representa el 50 % del valor de la transferencia del inmueble

Quinta - La Directiva Municipal N.º 001-006-00000012 es muy explícita en el punto II ALCANCES; la directiva es de cumplimiento *obligatorio* para:

1. Los funcionarios del SAT, respecto a todos los actos administrativos que se emitan.
2. Los contribuyentes que tributan el Impuesto de Alcabala y; su cumplimiento de las obligaciones.
3. A todas las partes involucradas con el cumplimiento de las obligaciones originadas por el Impuesto de Alcabala.

A sí mismo en el punto IV CONTENIDO, en su punto 14 menciona que la base Imponible en la primera venta de inmuebles realizado por las empresas constructoras.

- a) La primera venta de inmuebles realizadas por las empresas constructoras solo se encuentra gravadas en la parte correspondiente al valor del terreno según *autoevaluó*.

Como se aprecia en las conclusiones que presentamos; las normas que involucran a la transferencia de propiedades y determinación de la base imponible en el Impuesto de Alcabala, existen dos criterios normativos, dejando la salvedad que uno es un Decreto Supremo y la otra es una Directiva Municipal.

Toda esta incertidumbre nos llevó a formular la siguiente pregunta:

¿Es jurídicamente posible que la SAT de Lima pueda reglamentar el tributo de Alcabala a través de la Directiva Municipal N.º 001-006-00000012, sobre una ley tributaria como la Ley del Impuesto General a las Ventas (Decreto Supremo N.º 055-99-EF)?

La respuesta es que no es posible; porque se estaría incumpliendo con la jerarquización de las normas

La jerarquía normativa establece que las normas de rango inferior no pueden contradecir a las de rango superior.

Las normas jurídicas en el Perú se clasifican de la siguiente manera:

Constitución Política, Tratados internacionales, Leyes, Decretos legislativos, Decretos ley, Resoluciones legislativas, Decretos de urgencia, Ordenanzas municipales, Decretos supremos, Resoluciones supremas.

La jerarquía normativa permite determinar cuál será la norma que prevalecerá en caso de contradicción.

La Constitución Política del Perú, en su artículo 74° es muy explícita cuando menciona que los tributos solo se crean, modifican o derogan, o en casos de otorgar exoneraciones, son exclusivamente por ley o por medio de decretos legislativos; cuando se trata de delegación de facultades. Con la excepción de los aranceles y tasas, las cuales se establecen por Decretos Supremos.

RECOMENDACIONES

Del trabajo de investigación desarrollado se llegó a la conclusión general que la falta de un reglamento a la Ley de Tributación Municipal ha generado que emplee criterios basados tanto en una directiva municipal, así como también en una ley tributaria.

Por lo que nuestras recomendaciones son los siguientes:

Primero - Recomendamos que se regule de una vez la Ley de Tributación Municipal para una aplicación correcta de la determinación del monto imponible para el correcto pago del impuesto de Alcabala, la cual proponemos la aplicación del impuesto tomando como referencia el valor del metro cuadrado de acuerdo al autoevaluó donde se encuentre ubicado el inmueble, con esta propuesta buscamos una equidad social en la aplicación de este impuesto, donde los terrenos donde predomina el alto valor del metro cuadrado por ser un bien ubicado en un distrito con zonas comerciales y residenciales se tome como referencia el costo por metro cuadrado y se aplique una tasa gradual.

Segundo - Ordenar la jerarquía de las leyes; por que como hemos comentado líneas precedentes, no es posible jurídicamente que una directiva municipal regule el impuesto de Alcabala, por encima de una ley tributaria.

Tercero – Cuando se establece un tributo debe de hacerse pensando en buscar una equidad en su aplicación, que paguen impuesto los que mayor poder adquisitivo tienen, no de la forma arbitraria en que se viene aplicando una tasa única para el pago del Impuesto de Alcabala.

Cuarto- Continuar con el análisis de la propuesta de aplicar tasas progresivas del impuesto de acuerdo al valor del metro cuadrado donde se ubique el predio, al igual como se determina actualmente los impuestos prediales.

Quinto- Promover a través de los partidos políticos o del poder Legislativo que se implemente el reglamento de la Ley de Tributación Municipal que busque la equidad en el pago más justo de los impuestos municipales.

Han transcurrido 20 años desde que se dictó la Ley de Tributación Municipal, durante todo este tiempo se han realizado miles de transferencias de propiedades a nivel nacional, en algunos casos tomando como referencia la Directiva Municipal del SAT – Lima N.º 001-006-00000012, y en otros casos se ha tomado la Ley del Impuesto General a las Ventas , el poder Legislativo no ha mostrado interés alguno en corregir este vacío de la Ley que ha llevado a surgir diversas controversias en la aplicación correcta del impuesto.

REFERENCIAS BIBLIOGRAFICAS

- Bosquejo de la historia Económico del Perú- Cesar Antonio Ugarte Ocampo – Banco Central de Reserva del Perú. - Delva Editores 1977
- Para conocer la Constitución de 1,993 – Marcial Rubio Correa – Tercera edición 2012 – Fondo Editorial Pontifica Universidad Católica del Perú
- Manual Tributario 2019 – Jorge Flores Gallegos – Gabriela del Pilar Ramos Romero – Instituto Pacifico 2019.
- Impuesto General a las Ventas – Jorge Flores Gallegos- Instituto Pacifico – julio 2024
- Tributación Municipal – Entre Líneas SRL - Asesor Empresarial
- Manuel de Tributos Municipales- Ministerio de Economía y Finanzas año 2020
- Texto Único Ordenado de la Ley de Tributación Municipal- Decreto Supremo N.º 156-2004-EF – Normas Legales Actualizadas del Diario Oficial El Peruano.
- El Impuesto de Alcabala en el Perú – Luis Alberto Duran Rojo – Mario Mejía Acosta- Revista Derecho y Sociedad N.º 345
- Ley Orgánica de Municipalidades – Ley N.º 27972 Normas Legales Actualizadas del Diario Oficial El Peruano
- Revista Actualidad Empresarial – Segunda Quincena de julio 2019- ¿Qué es lo que grava el impuesto de Alcabala? – Mario Alva Matteucci.
- Revista Contadores y Empresas- Segunda Quincena de diciembre 2021 – Impuesto de Alcabala: pautas a tener en cuenta en la transferencia de inmuebles- Jaime Morales Mejía.

ENLACES VIA WEB

<https://www.bcrp.gob.pe/docs/Publicaciones/libros/bosquejo-de-la-historia-economica-del-peru/bosquejo-historia-2.pdf>

https://pam.quito.gob.ec/PAM/pdfs/Aprende/instructivo_declaracion_de_impuestos_por_transferencia_de_dominio.pdf<https://www.gob.ec/gadmpu/tramites/pago-impuesto-utilidades-transferencia-predios-urbanos>

<https://www.portafolio.co/economia/impuestos/impuestos-que-debe-pagar-si-vende-una-casa-o-inmueble-en-colombia-604333>

<https://repositorio.uchile.cl/bitstream/handle/2250/179817/Tesis%20-%20Yohan%20Arteaga%20-%20PARTE%20I.pdf?sequence=1>

<https://www.bcn.cl/portal/leyfacil/recurso/reforma-tributaria-bienes-raices>

<https://www.infocasas.com.bo/blog/comprar-una-propiedad-en-bolivia-paso-a-paso-tramites-y-documentos>

<https://www.clarin.com/servicios/comprar-vender-inmueble-cuesta-escritura-corresponde-pagar->

parte_0_x6xPCo3x5P.html<https://spainhomes.com/es/corporativo/servicios/transferencia-de-titulo-de->

<propiedad#:~:text=La%20transferencia%20del%20t%C3%ADtulo%20de,firmar%20la%20escritura%20ante%20notar>