

Tribunal Fiscal N.º 00048-7-2021

Expediente N.º: 14289-2017

Interesado:

Asunto: Impuesto Predial

Procedencia: Santa

Fecha: Lima, 6 de enero del 2021

Vista la apelación interpuesta por (...) contra la Resolución N.º (...) de 18 de julio del 2017, emitida por la Municipalidad Provincial del Santa, que declaró improcedente la solicitud de deducción de 50 UIT de la base imponible del Impuesto Predial, respecto del predio ubicado en Calle N.º (...) Mz. (...) Lote (...) Opto. (...) Urb. (...) Etapa, Chimbote.

Considerando:

Que el recurrente sostiene que debe otorgarse el referido beneficio, por cuanto cumple con el requisito de única propiedad, lo cual puede corroborarse en los Registros Públicos, en el que figura que es propietario de un solo predio; agregando que es titular del segundo y tercer piso del aludido predio.

Que la administración señala que el recurrente no cumple con el requisito de única propiedad establecido en el artículo 19 de la Ley de Tributación Municipal, toda vez que de la inspección ocular realizada verificó que su predio está constituido por dos unidades inmobiliarias, siendo que la primera unidad inmobiliaria ubicada en el segundo piso cuenta con 3 dormitorios, sala-comedor, cocina, 2 baños, lavadero y un ambiente destinado al comercio, y la segunda unidad inmobiliaria ubicada en el tercer piso cuenta con 4 dormitorios, baño, sala, cocina - comedor, lavadero y patio.

Que según el artículo 19 Texto Único Ordenado de la Ley de Tributación Municipal, aprobado por Decreto Supremo 156-2004-EF, los pensionistas propietarios de un solo inmueble, a nombre propio o de la sociedad conyugal, que esté destinado a vivienda y cuyo ingreso bruto esté constituido por la pensión que reciben y ésta no exceda de 1 UIT mensual, deducirán de la base imponible del Impuesto Predial, un monto equivalente a 50 UIT, vigentes al 1 de enero de cada ejercicio gravable. La misma norma indica que se cumple con el requisito de la única propiedad cuando, además de la vivienda, el pensionista posea otra unidad inmobiliaria constituida por la cochera, agregando que el uso parcial del inmueble con fines productivos, comerciales y/o profesionales, con aprobación de la Municipalidad respectiva, no afecta la deducción que establece este artículo.

Que de acuerdo con la norma citada, para gozar del beneficio se requiere: i) tener la calidad de pensionista, ii) ser propietario de un solo inmueble, iii) que la propiedad del inmueble sea a nombre propio o de la sociedad conyugal, iv) que el inmueble esté destinado a vivienda del pensionista, y v) que el ingreso bruto esté constituido por la pensión que se recibe, la cual no debe exceder de 1 UIT mensual.

Que mediante la Resolución del Tribunal Fiscal N.º 01779-7-2018 de 6 de marzo de 2018 que constituye jurisprudencia de observancia obligatoria, publicada en el Diario Oficial "El Peruano" el 20 de marzo de 2018, este tribunal ha establecido que *"El beneficio previsto por el artículo 19 del Texto Único Ordenado de la Ley de Tributación Municipal, aprobado por el Decreto Supremo N.º 156-2004-EF, es aplicable a todo aquel contribuyente que se encuentre comprendido en el supuesto de la norma, sin necesidad de acto administrativo que lo conceda ni plazo para solicitarlo, pues la ley no ha previsto ello como requisito para su goce, por lo que la resolución*

que declara procedente dicha solicitud tiene sólo efecto declarativo y no constitutivo de derechos”.

Que en el presente caso, la Administración Tributaria desconoce el cumplimiento del requisito de única propiedad previsto en el artículo 19 de la Ley de Tributación Municipal, pues señala que en el predio del recurrente ubicado en Calle N.° (...) Mz. (...) Lote (...) Dpto. (...) Urb. (...) Etapa, Chimbote, existen dos unidades inmobiliarias independientes.

Que al respecto, se debe tener en cuenta que el requisito de la única propiedad no necesariamente depende de la inscripción en Registros Públicos, institución que tiene la finalidad de proporcionar a los usuarios la debida publicidad y seguridad jurídica sobre los derechos susceptibles de ser inscritos, actos que en materia de la propiedad inmueble no tienen carácter constitutivo, por lo carece de sustento los alegatos expuestos por el recurrente en sentido contrario.

Que según lo establecido por el numeral 2.3 del artículo 2° del Texto Único Ordenado del Reglamento de la Ley N.° 271571, aprobado mediante Decreto Supremo N.° 035-2006-Vivienda, las unidades inmobiliarias son los terrenos sin edificar, las edificaciones, los aires o las secciones de cualquiera de ellos que sean factibles de independizar, y cuyos derechos sean susceptibles de inscripción en el Registro Público respectivo.

Que asimismo, el artículo 58 del Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios, aprobado por Resolución de la Superintendente Nacional de los Registros Públicos N.° 097-2013-Sunarp/SN2, define a la independización como el acto que consiste en abrir una partida registral para cada unidad inmobiliaria resultante de una desmembración de terreno, con edificación o sin ella; o la inscripción de una edificación sujeta al régimen de unidades inmobiliarias de propiedad exclusiva y de propiedad común o régimen de independización y copropiedad.

Que de otro lado, se debe señalar que los propietarios de edificaciones que hayan sido construidas sin Licencia de Construcción, conformidad de obra o que no cuenten con declaratoria de fábrica, independización y/o reglamento interno, de ser el caso, podrán sanear su situación de acuerdo con el procedimiento establecido en la Ley de Regularización de Edificaciones, del procedimiento para la declaratoria de fábrica y del régimen de unidades inmobiliarias de propiedad exclusiva y de propiedad común, Ley N.° 27157.

Que la citada disposición legal, así como las normas sobre ordenamiento urbano y construcciones, indican que pueden existir inmuebles realmente independientes pero que no han sido inscritos como tales por sus propietarios, ya sea por no haber solicitado las autorizaciones correspondientes o no haber culminado el trámite de inscripción, criterio que ha sido establecido por este tribunal, entre otras, en la Resolución N.° 06283-4-2004 y 00148-7-2008.

Que mediante el Decreto Supremo N.° 011-2006-Vivienda3, se aprobó el Reglamento Nacional de Edificaciones que establece en la Norma Técnica N.° A.020 que toda vivienda deberá contar cuanto menos, con espacios para las funciones de aseo personal, descanso, alimentación y recreación, siendo que el área techada mínima de una vivienda sin capacidad de ampliación (departamentos en edificios multifamiliares o en conjuntos residenciales sujetos a régimen de propiedad horizontal) será de 40 m2, y el área techada mínima de una vivienda unifamiliar en forma inicial, con posibilidad de expansión será de 25 m2.

Que la resolución apelada se sustenta en el Informe Técnico Final N.° (...) (foja 28), en el cual se indica que se ha realizado una inspección al predio materia de autos, y se ha elaborado la Ficha de Inspección y Verificación Predial y el Acta de Inspección Realizada N.° (...) constatándose que el predio tiene dos unidades inmobiliarias.

Que obra a foja 56 el Acta de Inspección Predial N.º (...) de 19 de mayo del 2017⁴, emitida respecto a la inspección realizada en el predio ubicado en Calle N.º (...) Mz. (...) Lote (...) Dpto. (...) Urb. (...) Chimbote, la que no detalla algún documento que forme parte del acta, así como tampoco consigna información sobre la diligencia realizada en el rubro observaciones.

Que a fojas 29 y 30 la Ficha de Inspección y Verificación Predial⁵, la cual hace referencia a la inspección realizada el 19 de mayo del 2017, en la que se deja constancia de los datos de construcción del inmueble materia de autos, y que tiene un área de terreno de 69.76 m², con áreas construidas en el primer piso de 6.70 m², con uso de vivienda, en el segundo piso de 65.06 m², con uso de vivienda, y en el tercer piso con áreas de 25.91 m² y 48.15 m², y uso de vivienda, pero sin indicar la descripción de cada uno de los ambientes que conforman cada piso.

Que de lo expuesto se tiene que el acta de inspección no acredita la existencia de 2 unidades inmobiliarias y la ficha técnica no contiene información sobre la distribución de los ambientes que conforman cada piso del predio⁶, lo que le resta fehaciencia al informe que sustenta a la resolución apelada.

Que en tal sentido, no se ha acreditado documentariamente la existencia de dos unidades inmobiliarias en el predio materia de autos, por lo que corresponde revocar la resolución apelada, debiendo la administración verificar si el recurrente cumple con el requisito de la única propiedad, previsto en el artículo 19 de la Ley de Tributación Municipal, así como los demás requisitos contemplados en dicha norma, y en consecuencia si le corresponde gozar del beneficio de deducción de 50 UIT de la base imponible del Impuesto Predial.

Con los vocales Muñoz García, Ríos Diestro, e interviniendo como ponente la vocal Meléndez Kohatsu.

Resuelve:

Revocar la Resolución N.º (...) de 18 de julio del 2017, debiendo la administración proceder conforme con lo expuesto en la presente resolución.

Regístrese, comuníquese y remítase a la Municipalidad Provincial Del Santa, para sus efectos.

Muñoz García

Vocal presidenta

Meléndez Kohatsu

Vocal

Ríos Diestro

Vocal

Perea Angulo

Secretario relator (e)

1 Ley de Regularización de Edificaciones del Procedimiento para la Declaratoria de Fábrica y del Régimen de Unidades Inmobiliarias de Propiedad Exclusiva y de Propiedad Común.

2 Publicada el 4 de mayo del 2013.

3 Publicado en el Diario Oficial "El Peruano" el 8 de mayo del 2006.

4 Suscrita por el técnico fiscalizador de la administración y el recurrente.

5 *Ídem*. Nota 4.

6 Cabe indicar que tanto el acta como la ficha de inspección no hacen referencia a los documentos que obran a fojas 53 a 55, los mismos que no tienen fecha ni firma del fiscalizador.

Documento publicado en la página web del Tribunal Fiscal.