

Aprueban Directiva que regula criterios para acreditar ante Registros Públicos el pago de los Impuestos Predial, Alcabala y al Patrimonio Vehicular, al solicitarse la inscripción de transferencias de bienes gravados

RESOLUCION DE LA SUPERINTENDENTE NACIONAL DE LOS REGISTROS
PUBLICOS N° 318-2005-SUNARP-SN

Lima, 20 de diciembre de 2005

CONSIDERANDO:

Que, por Ley N° 27616 se modificó el artículo 7 del Decreto Legislativo N° 776, Ley de Tributación Municipal, estableciendo que los Registradores y Notarios Públicos deben requerir que se acredite el pago de los Impuestos Predial, de Alcabala y al Patrimonio Vehicular, cuando se solicite ante ellos la inscripción o formalización de la transferencia de bienes gravados con dichos impuestos; sin regular sin embargo, una formalidad específica para tal acreditación, lo que determinó que se expida la Directiva N° 011-2003-SUNARP-SN, aprobada por Resolución N° 482-2003-SUNARP-SN, en la que se contempla diversas formas de acreditación del pago ante las instancias registrales;

Que, por Decreto Legislativo N° 952 se ha modificado varios artículos del Decreto Legislativo N° 776, entre ellos el artículo 7 del mismo; asimismo, el Sexto Precedente de Observancia Obligatoria aprobado en el Octavo Pleno del Tribunal Registral, ha contemplado y precisado algunos aspectos anteriormente previstos en la Directiva N° 011-2003-SUNARP-SN;

Que, lo expuesto en el considerando precedente determina que se derogue la citada Directiva y se expida otra, al amparo del marco normativo vigente, en la que se regulen los criterios para facilitar la acreditación ante los Registros Públicos, del pago de los Impuestos Predial, de Alcabala y al Patrimonio Vehicular, cuando se solicite la inscripción de transferencias de bienes gravados con tales impuestos:

Que, es importante disponer las medidas que propicien la unificación de criterios de los Registradores, en aras de la simplificación, predictibilidad y agilidad en la calificación registral en beneficio de los usuarios;

Que, es función y atribución de la Superintendencia Nacional de los Registros Públicos, de conformidad con lo dispuesto en el literal b) del artículo 3 de su Estatuto, aprobado por Resolución Suprema N° 135-2002-JUS, normar la inscripción y publicidad de los actos y contratos en los Registros Públicos que conforman el Sistema;

Que, el Directorio de la SUNARP, en su sesión de fecha 7 de diciembre de 2005, en uso de la atribución contemplada en el literal b) del artículo 12 del Estatuto de la SUNARP, acordó por unanimidad, dejar sin efecto la Directiva N° 011-2003-SUNARP-SN, así como aprobar una nueva Directiva que regule el pago de los Impuestos Predial, de Alcabala y al Patrimonio Vehicular, al solicitarse la inscripción de transferencias de bienes gravados;

Contando con la visación de la Superintendencia Adjunta y de la Gerencia Registral; y,

Estando a lo acordado, así como de conformidad a lo dispuesto en el literal l) y v) del artículo 7 del Estatuto de la SUNARP;

SE RESUELVE:

Artículo Primero.- Aprobar la Directiva N° 007-2005-SUNARP/SN, que regula los criterios para acreditar ante los Registros Públicos, el pago de los Impuestos Predial, de Alcabala y al Patrimonio Vehicular, al solicitarse la inscripción de transferencias de bienes gravados.

Artículo Segundo.- Encargar a la Jefatura de los Órganos Desconcentrados de la SUNARP adoptar las medidas que permitan una adecuada difusión de la citada Directiva.

Artículo Tercero.- Derogar la Resolución N° 482-2003-SUNARP-SN, del 3 de octubre de 2003, que aprobó la Directiva N° 011-2003-SUNARP-SN.

Regístrese, comuníquese y publíquese.

PILAR FREITAS A.

Superintendente Nacional de los Registros Públicos

DIRECTIVA N° 07-2005-SUNARP-SN

NORMAS QUE REGULAN LOS CRITERIOS PARA ACREDITAR ANTE REGISTROS PÚBLICOS, EL PAGO DE LOS IMPUESTOS PREDIAL, DE ALCABALA Y AL PATRIMONIO VEHICULAR, AL SOLICITARSE LA INSCRIPCIÓN DE TRANSFERENCIAS DE BIENES GRAVADOS

1. ANTECEDENTES Y CONSIDERACIONES

Por Ley N° 27616 se modificó el artículo 7 del Decreto Legislativo N° 776, Ley de Tributación Municipal, estableciendo que los Registradores y Notarios Públicos deben requerir que se acredite el pago de los Impuestos Predial, de Alcabala y al Patrimonio Automotriz en los casos en que se transfieran los bienes gravados con dichos impuestos, para la inscripción o formalización de actos jurídicos.

Al no haberse establecido en la norma antes mencionada una formalidad específica para acreditar el pago de los citados impuestos, se expidió la Directiva N° 011-2003-SUNARP-SN, aprobada por Resolución N° 482-2003-SUNARP-SN, del 3 de octubre de 2003, en la que se contempla diversas formas de acreditación del pago ante las instancias registrales.

Ulteriormente, por Decreto Legislativo N° 952, publicado en el Diario Oficial El Peruano el 3 de febrero de 2004, se modificó varios artículos del Decreto Legislativo N° 776, entre ellos el literal c) del artículo 6, precisando el nombre del impuesto contemplado en dicho literal (Impuesto al Patrimonio Vehicular); así como el artículo 7

del mismo, a efectos de agregar una disposición que precisa que la exigencia de acreditación del pago, se limita al ejercicio fiscal en que se efectuó el acto que se pretende inscribir o formalizar, aún cuando los períodos de vencimiento no se hubieran producido.

Las modificaciones normativas previstas en el Decreto Legislativo N° 952, implican la modificación de algunos criterios adoptados en la Directiva N° 011-2003-SUNARP-SN.

Asimismo, el Sexto Precedente de Observancia Obligatoria aprobado en el Octavo Pleno del Tribunal Registral de la SUNARP, celebrado los días 13 y 14 de agosto de 2004, y publicado en el Diario Oficial El Peruano el 01 de octubre de 2004, contempla y precisa algunos aspectos anteriormente previstos en la referida Directiva N° 011-2003-SUNARP-SN, lo que conlleva razones adicionales para modificar la citada Directiva, a efectos de suprimir o precisar en ella los aspectos ya contemplados como precedentes de observancia obligatoria.

Además de lo ya mencionado, el Servicio de Administración Tributaria - SAT ha suscrito con el Colegio de Notarios de Lima un Convenio Marco de Cooperación Técnica Interinstitucional, y en función a él se ha creado un módulo informático denominado NOTARIO-SAT, que tiene por fin el registro y pago del impuesto de Alcabala derivado de las transferencias inmobiliarias efectuadas en las Notarías de Lima que se encuentren afiliadas a dicho sistema, y que permitirá a los Registradores consultar en línea el Sistema de Información para la Administración Tributaria - SIAT del SAT, e imprimir estados de cuenta relacionados con, entre otros, los pagos y/o adeudos que por concepto del impuesto Predial, Impuesto al Patrimonio Vehicular, e impuesto de Alcabala, efectúan o mantienen los contribuyentes a cargo de dicha entidad.

Lo señalado en el párrafo que antecede, conlleva ampliar la relación de documentos que podrían acreditar ante las instancias registrales el pago de los impuestos Predial, de Alcabala, y al Patrimonio Vehicular, previstos en la Directiva N° 011-2003-SUNARP-SN, lo que sumado al hecho que en el texto vigente del artículo 7 del Decreto Legislativo N° 776, modificado por Decreto Legislativo N° 952, tampoco se ha establecido una formalidad específica para acreditar el pago de dichos impuestos; nos lleva a la conclusión que corresponde dejar sin efecto la Directiva N° 011-2003-SUNARP-SN, y por ende derogar la Resolución N° 482-2003-SUNARP-SN, del 3 de octubre de 2003 que la aprobó.

Estando a lo expuesto corresponde emitir una nueva Directiva que regule las diversas formas de acreditación del pago, ante las instancias registrales, de los impuestos Predial, de Alcabala y al Patrimonio Vehicular, en los casos en que se solicite la inscripción de la transferencia de bienes gravados con dichos impuestos, teniendo en cuenta que los documentos utilizados para ello, son complementarios, esto es, no fundamentan de manera inmediata y directa el acto materia de inscripción.

Son fundamentos adicionales de la presente directiva, los siguientes:

- En los recibos de pago del Impuesto Predial o al Patrimonio Vehicular expedido por algunas Municipalidades, no se especifica el inmueble o vehículo al que

corresponde el pago, o la nomenclatura del predio, o los datos del mueble discrepan con los que aparecen en la partida registral, lo cual torna compleja su acreditación ante el Registro; por lo que resulta necesario dictar las medidas que permitan solucionar tales situaciones;

- La verificación de la inafectación para el impuesto de Alcabala prevista en el artículo 25 del D. Leg. N° 776, tanto en su texto primigenio (inafectación respecto a las primeras 25 UIT), como en su texto aprobado por Ley N° 27963 (inafectación respecto a las primeras 10 UIT), es susceptible de efectuarse directamente por el Registrador sin que se requiera de documento municipal, pues sobre la base del valor que consta en el autoavalúo, la fecha de la minuta, los valores de la UIT y el Índice de Precios al por mayor de cada mes, se puede determinar la existencia de tal inafectación, por lo que resulta necesario disponer las medidas necesarias, a efectos que los Registradores puedan acceder a los valores de la UIT y al Índice de Precios al por mayor de cada mes;

- Del texto del artículo 7 del Decreto Legislativo N° 776, modificado por Decreto Legislativo N° 952, se aprecia que no se establece la obligación de verificar el pago de los aludidos impuestos cuando se solicita la inmatriculación del bien, por ende, cabe entender que dicho dispositivo sólo se refiere a los actos posteriores a la inmatriculación;

- Finalmente, el mencionado artículo establece la obligación de verificar el pago de los impuestos en cuestión sólo cuando se solicita la inscripción de transferencias de dominio, por consiguiente, no corresponde al Registrador verificar su pago cuando se solicite la inscripción de los contratos de compra venta con reserva de dominio, sino cuando se solicite la inscripción de la transferencia de dominio.

2. OBJETO

Dictar las normas que regulan los criterios para acreditar ante los Registros Públicos, el pago de los Impuestos Predial, de Alcabala y al Patrimonio Vehicular, al solicitarse la inscripción de transferencias de bienes gravados.

3. ALCANCE

La SUNARP, sus Órganos Desconcentrados, así como las Oficinas Registrales que las conforman.

4. BASE LEGAL

- Decreto Ley N° 26002, Ley del Notariado.

- Decreto Legislativo N° 776, Ley de Tributación Municipal.

- Decreto Legislativo N° 952, Decreto Legislativo que modifica el D. Leg. N° 776, Ley de Tributación Municipal.

- Ley N° 26366, Ley de Creación del Sistema Nacional de los Registros Públicos.

- Ley N° 27616, Ley que restituyó los recursos a los Gobiernos Locales.
- Ley N° 27963, Ley que modifica el artículo 25 de la Ley de Tributación Municipal.
- TUO del Reglamento General de los Registros Públicos, aprobado por la Resolución N° 079-2005-SUNARP/SN.

5. CONTENIDO

5.1 Forma de acreditar el pago de los impuestos

5.1.1. El pago del impuesto Predial, de Alcabala y al Patrimonio Automotriz, a que se refiere el artículo 6 del D. Leg. N° 776, modificado por D. Leg. N° 952, se acreditará ante las instancias registrales con cualesquiera de los siguientes documentos:

- a) Original del comprobante de pago;
- b) Copia legalizada notarialmente del comprobante de pago;
- c) Copia del comprobante de pago autenticada por un fedatario de cualquier Órgano Desconcentrado de la SUNARP;
- d) La inserción del comprobante de pago en la escritura pública;
- e) Constancia o reporte informático de no adeudo expedida por la Municipalidad correspondiente.

En el caso del Impuesto Predial, la constancia o reporte informático, se entenderá referida a todos los predios del contribuyente ubicados en la circunscripción territorial de la respectiva Municipalidad, salvo indicación expresa en contrario en dichos documentos. No se requiere que en la constancia o reporte se indique la ubicación de dichos predios.

5.1.2. También podrá acreditarse el pago de los impuestos con la presentación de alguno de los siguientes documentos emitidos por el módulo NOTARIO-SAT, siempre que sea verificable su expedición a través del módulo instalado en la respectiva Notaría:

- a) Estado de cuenta que acredite la cancelación del tributo.
- b) Hoja de Liquidación en la que se detalla el cálculo o inafectación del tributo, acompañado del comprobante de pago respectivo, de ser el caso.
- c) Otros documentos que emita el módulo NOTARIO-SAT, previa comunicación a la SUNARP, por parte del Servicio de Administración Tributaria, de su utilización y características.

5.2 Declaración Jurada

El Registrador admitirá la presentación de declaración jurada emitida por el contribuyente, en la que se señale que el o los documentos presentados para acreditar el pago del impuesto corresponden al predio o vehículo automotor objeto de la transferencia; cuando se presente alguno de los supuestos siguientes:

- a) Falta de datos en el comprobante respectivo que permitan identificar al bien;
- b) Discrepancias no sustanciales entre la información de la partida respecto a los datos en el comprobante;
- c) Cuando de la revisión de la partida y de sus antecedentes registrales, no pueda concluirse que el comprobante del recibo de pago, la constancia o reporte informático de no adeudo corresponde al bien objeto de transferencia.

En la declaración jurada se consignará el nombre completo del declarante, su domicilio real y la firma del mismo, legalizada ante Notario.

5.3 Delimitación temporal de impuestos a acreditarse en sede Registral

Debe acreditarse el pago, ante las instancias de calificación registral, sólo de los Impuestos Predial, de Alcabala y al Patrimonio Vehicular, previstos en el artículo 6 del Decreto Legislativo N° 776, modificado por Decreto Legislativo N° 952, conforme a lo expresamente previsto en el artículo 7 de la misma norma, y no los impuestos que, con igual o similar denominación o propósito, existían antes de la vigencia de dicha norma.

5.4 Forma de acreditar la inafectación prevista en el artículo 25 del Decreto Legislativo N° 776, modificado por Ley N° 27963.

La inafectación para el pago del Impuesto de Alcabala se acreditará con la presentación del documento donde conste el autoavalúo respectivo, cuyo monto ajustado no supere el tramo establecido en el artículo 25 del Decreto Legislativo N° 776, modificado por Ley N° 27963. De igual manera se acreditará, de ser el caso, la inafectación prevista en la redacción primigenia del artículo 25 del Decreto Legislativo N° 776. En consecuencia, cuando se presente dicha documentación, no será exigible, para fines de calificación registral, la constancia de inafectación expedida por la Municipalidad correspondiente.

Los Jefes de los Órganos Desconcentrados de la SUNARP pondrán a disposición de los Registradores, los valores de la Unidad Impositiva Tributaria (UIT) desde el año 1994 y el Índice de Precios al por mayor de cada mes, con el objeto que puedan verificar que la base imponible del Impuesto de Alcabala, ajustada conforme al artículo 24 del Decreto Legislativo N° 776, modificado por Decreto Legislativo N° 952, no supera el límite de inafectación.

Sin perjuicio de lo antes expuesto, se podrá acreditar la inafectación presentando la hoja de liquidación expedida por el módulo NOTARIO-SAT, en la que conste tal circunstancia, con arreglo a lo previsto en el numeral 5.1.2.

5.5 Otros aspectos vinculados a la exigencia de la acreditación del pago de impuestos municipales

El Registrador, en la verificación de la acreditación del pago de los impuestos municipales, tomará en cuenta los siguientes aspectos:

a) En el caso de los contratos celebrados respecto a bienes futuros, que se encuentren sujetos a la condición suspensiva que el bien llegue a existir, la acreditación de los impuestos establecida por el artículo 7 del D. Leg. N° 776, modificado por el D. Leg. N° 952, se efectuará cuando se solicite la inscripción definitiva;

b) Para la inmatriculación de inmuebles o vehículos automotores no se requiere la acreditación del pago de tributos establecida por el artículo 7 del D. Leg. N 776, modificado por el D. Leg. N° 952;

c) El ejercicio fiscal cuyo pago debe acreditarse es el de la fecha del acto, aunque no tenga fecha cierta;

d) En los casos de contratos de compraventa con reserva de propiedad no se exigirá la acreditación del pago de los Impuestos Predial, de Alcabala y al Patrimonio Vehicular, de ser el caso. La oportunidad para hacerlo será cuando se inscriba la transferencia de propiedad;

e) Cuando se presenten los documentos señalados en el numeral 5.1.2., el Registrador tendrá por cierta la información contenida en ellos; pudiendo, asimismo, acceder al módulo informático NOTARIO-SAT para realizar las consultas respectivas.

6. RESPONSABILIDAD

Son responsables del cumplimiento de la presente Directiva, los Jefes, Gerentes Registrales, y Registradores de los Órganos Desconcentrados de la SUNARP, así como los Vocales del Tribunal Registral.