

# Impuesto de Alcabala

## LEY DE TRIBUTACIÓN MUNICIPAL

### DECRETO LEGISLATIVO N° 776

EL PRESIDENTE DE LA REPUBLICA  
POR CUANTO:

El Congreso Constituyente Democrático mediante Ley N° 26249 ha delegado en el Poder Ejecutivo la facultad de modificar la legislación del Sistema Tributario del Gobierno Central y de los Gobiernos Locales;

Con el voto aprobatorio del Consejo de Ministros;

Con cargo a dar cuenta al Congreso Constituyente Democrático

---

## Capítulo II

### Del Impuesto de Alcabala

Artículo 21.- El Impuesto de Alcabala grava las transferencias de inmuebles urbanos y rústicos a título oneroso o gratuito, cualquiera sea su forma o modalidad, inclusive las ventas con reserva de dominio.

Artículo 22.- La primera venta de inmuebles que realizan las empresas constructoras no se encuentra afecta al impuesto, salvo en la parte correspondiente al valor del terreno.

Artículo 23.- Es sujeto pasivo en calidad de contribuyente, el comprador o adquirente del inmueble.

Artículo 24.- La base imponible del impuesto es el valor de autovalúo del predio correspondiente al ejercicio en que se produce la transferencia, ajustado por el Índice de Precios al por Mayor (IPM) para Lima Metropolitana que determina el Instituto Nacional de Estadística e Informática.

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

Artículo 25.- La tasa del impuesto es de 3%, siendo de cargo exclusivo del comprador, sin admitir pacto en contrario.

No está afecto al Impuesto de Alcabala, el tramo comprendido por las primeras 25 UIT del valor del inmueble, calculado conforme a lo dispuesto en el artículo precedente.(\*)

(\* Artículo modificado por el Artículo 1 de la Ley N° 27616 (esta norma entrará en vigencia el 01-01-2002), publicada el 29-12-2001, cuyo texto es el siguiente:

"Artículo 25.- La tasa del impuesto es de 3%, siendo de cargo exclusivo del comprador, sin admitir pacto en contrario."(\*)

(\* Artículo modificado por el Artículo 1 de la Ley N° 27963, publicada el 17-05-2003, cuyo texto es el siguiente:

"Artículo 25.- Tasa aplicable

La tasa del impuesto es de 3%, siendo de cargo exclusivo del comprador, sin admitir pacto en contrario.

---

No está afecto al impuesto de Alcabala, el tramo comprendido por las primeras 10 UIT del valor del inmueble, calculado conforme a lo dispuesto en el artículo precedente."

Artículo 26.- El pago del impuesto debe realizarse dentro del mes calendario siguiente a la fecha de efectuada la transferencia.

El pago se efectuará al contado, sin que para ello sea relevante la forma de pago del precio de venta del bien materia del impuesto, acordada por las partes.

Artículo 27.- Están inafectas del impuesto las siguientes transferencias:

- a) Los anticipos de legítima.
- b) Las que se produzcan por causa de muerte.
- c) La resolución del contrato de transferencia que se produzca antes de la cancelación del precio.
- d) Las transferencias de aeronaves y naves.

e) Las de derechos sobre inmuebles que no conlleven la transmisión de propiedad.

f) Las producidas por la división y partición de la masa hereditaria, de gananciales o de condóminos originarios.

g) Las de alcúotas entre herederos o de condóminos originarios.

Artículo 28.- Se encuentran inafectos al pago del impuesto, la adquisición de propiedad inmobiliaria que efectúe las siguientes entidades:

a) El Gobierno Central, las Regiones y las Municipalidades.

b) Los Gobiernos extranjeros y organismos internacionales.

c) Entidades religiosas.

d) Cuerpo General de Bomberos Voluntarios del Perú.

e) Universidades y centros educativos, conforme a la Constitución.

Artículo 29.- El rendimiento del impuesto constituye renta de las Municipalidades Distritales en cuya jurisdicción se encuentre ubicado el inmueble materia de transferencia.

Artículo 29.- El rendimiento del impuesto constituye renta de las Municipalidades Distritales en cuya jurisdicción se encuentre ubicado el inmueble materia de transferencia.

En caso de Municipalidades Provinciales que tengan constituidos Fondos de Inversión Municipal, las Municipalidades Distritales deberán transferir, bajo responsabilidad, el 50% del rendimiento del Impuesto de Alcabala a la cuenta de dicho fondo. (\*)

(\*) Artículo modificado por el Artículo 1 de la Ley N° 27616 (esta norma entrará en vigencia el 01-01-2002), publicada el 29-12-2001, cuyo texto es el siguiente:

"Artículo 29.- El impuesto constituye renta de las Municipalidades en cuya jurisdicción se encuentre ubicado el inmueble materia de transferencia.

En el caso de Municipalidades Provinciales que tengan constituidos Fondos de Inversión Municipal, éstas serán las acreedoras del impuesto y transferirán, bajo responsabilidad del titular de la entidad y dentro de los diez (10) días hábiles siguientes al último día del mes que se recibe el pago, el 50% del impuesto a la Municipalidad Distrital donde se ubique el inmueble materia de transferencia y el 50% restante al Fondo de Inversión que corresponda."