La transferencia de pagos de tributos locales a favor del predio

Autor: [Nombre del autor]

Fuente: [Nombre de la fuente] (2020). "La transferencia de pagos de tributos locales a favor del predio". Recuperado el: 20 de enero del 2022, de: https://new.deleyes.pe/articulos/la-transferencia-de-pagos-de-tributos-locales-a-favor-del-predio

El tema de la transferencia de pagos de tributos locales a favor del predio se presenta cuando el propietario de un predio, que ha sido inscrito ante la Administración Tributaria, realiza el pago de los tributos locales (impuesto predial y arbitrios) por un determinado periodo de tiempo, y luego vende el predio a un tercero. Como es de conocimiento público, la venta de un predio implica la transferencia de la propiedad del mismo, y con ello, la transferencia de las obligaciones tributarias que recaen sobre el predio, como el pago de los tributos locales.

Ahora bien, si bien el nuevo propietario del predio asume la obligación de pagar los tributos locales que recaen sobre el predio, es común que el nuevo propietario solicite a la Administración Tributaria que los pagos realizados por el anterior propietario sean transferidos a su favor, ya que, en su opinión, dichos pagos le corresponden a él y no al anterior propietario.

Para entender mejor el tema, veamos el siguiente caso práctico:

El señor Pepo adquirió un predio ubicado en el distrito de San Carlos en el año 1997, el cual inscribió ante el Servicio de Administración Tributaria de Piura (SATP) a su hijo "Pepo" como responsable de los tributos locales y como poseedor de un terreno, ya que, en su opinión, era justo que "Pepo" pague los tributos locales (impuesto predial y arbitrios) por el mismo terreno y ante la misma Administración tributaria, "Pepo" en su posición de poseedor realizó los pagos de los tributos locales (impuesto predial y arbitrios) por el mismo periodo de tiempo, es decir, desde el año 1997 hasta el año 2021.

Sin embargo, en el año 2021, el señor Pepo vendió el predio a favor de su hijo "Pepo", quien, en su posición de nuevo propietario del predio, solicitó ante el SATP que los pagos realizados por su padre, "Pepo", sean transferidos a su favor, ya que, en su opinión, dichos pagos le corresponden a él y no a su padre, "Pepo".

Ante ello, el SATP se preguntó lo siguiente: ¿Existe alguna norma que faculte a la Administración Tributaria a transferir pagos de tributos locales a favor del nuevo propietario del predio?

Pues bien, para responder a la pregunta planteada, debemos tener en cuenta que el Código Tributario regula el pago de la deuda tributaria, señalando que el pago puede ser efectuado por el deudor tributario o por un tercero, debiendo precisar que, en el caso de un tercero, el pago puede ser efectuado sin su autorización o incluso en contra de la voluntad del deudor tributario, siempre que no exista prohibición expresa de la Administración Tributaria.

Asimismo, el Código Tributario señala que, para que proceda la devolución de pagos indebidos o en exceso, el deudor tributario debe solicitar la devolución ante la Administración Tributaria, dentro del plazo prescriptorio de cuatro años, computado desde el día siguiente a la fecha en que se efectuó el pago indebido o en exceso.

Por otro lado, si el contribuyente Perla solicita la devolución de los impuestos (o también la compensación), la Administración Tributaria en conformidad con el artículo 43° del Código Tributario, indicará que el plazo de prescripción para hacer dicho pedido es de cuatro años, contados desde el día siguiente a la fecha en que se efectuó el pago indebido o en exceso, es decir, desde el año 1998 hasta el año 2002.

Sin embargo, la idea de "transferencia de pagos" no se encuentra legalmente recogida como un supuesto de

[3] [illegible] del bien inmueble, debiendo ser reconocidos por la Administración Tributaria, y descartándose la idea de exigir el pago doble o [illegible] de la devolución de transferencia de pagos es una solución heterodoxa, pero correcta debido a que cualquier otra es irrazonable e injusta, por ello, muchas municipalidades han optado por aplicar esta jurisprudencia a todas las solicitudes de compensación o transferencia de pagos, se trata de una solución práctica, pero carente de sustento legal que reclama ser analizada por una norma legal[4].