



EL ABC DEL IMPUESTO INMOBILIARIO EJERCICIO FISCAL 2026

MARCO NORMATIVO

Ley N° 5513/2015

Artículo N° 1 que deroga los artículos N° 70 y 74 de la Ley N° 125/91



Ley N° 7424/2025 de la Creación del Registro Único Nacional

Artículos N° 194 y 195



Reglamentación de la Ley N° 7424/2025

Decreto N° 5305/2026



Sistema de Valorización Fiscal para el Ejercicio Fiscal 2026

Decreto N° 5181/2025



Material de uso exclusivo para capacitaciones gratuitas de la DNIT

¿QUÉ ENTENDEMOS POR AVALUACIÓN?

Es un proceso técnico mediante el cual se determina el valor fiscal de un inmueble conforme a los criterios:



Legales



Económicos



Territoriales

Material de uso exclusivo para capacitaciones gratuitas de la DNIT



¿ QUÉ ES UN INMUEBLE RURAL?

Material de uso exclusivo de la DNIT

BASE IMPONIBLE RURAL



REGIÓN ORIENTAL

V.F. Distrital × Hectáreas

**VALOR FIJADO POR DISTRITO
SEGÚN APTITUD.**

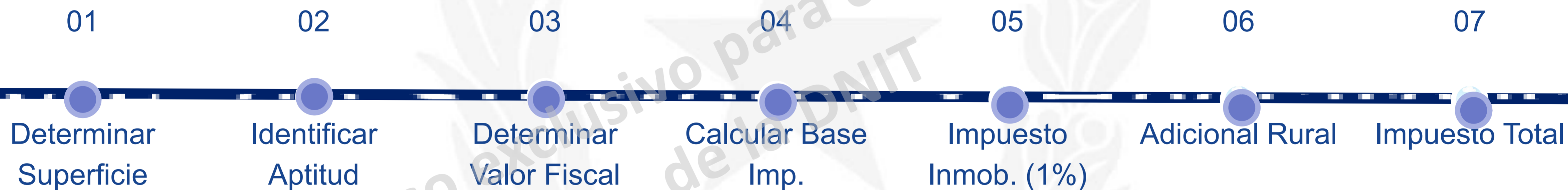


REGIÓN OCCIDENTAL

V.F. de Subzona × Hectáreas

**VALOR DETERMINADO POR ZONAS
ESPECÍFICAS DEL CHACO.**

METODOLOGÍA DE AVALÚO



Material de uso exclusivo para capacitaciones gratuitas de DNIT

APTITUD AGROLÓGICA

Tipo de Suelo	Característica Productiva
Agrícola	Alta productividad para cultivos.
Agropecuario	Producción mixta (cultivo y cría).
Agrosilvopastoril	Producción limitada con bosque nativo.
Pecuario	Predominio para actividad ganadera.



LA APTITUD MODIFICA EL VALOR FISCAL E INFLUYE DIRECTAMENTE EN EL IMPUESTO FINAL.

FÓRMULAS DE CÁLCULO

AVALÚO FISCAL

Valor Fiscal = Hectáreas × Valor Fiscal Distrital

IMPUESTO INMOBILIARIO

Impuesto inmobiliario: Valor Fiscal x

1%

IMPUESTO ADICIONAL RURAL

Artículo 1° (Impuesto adicional a los inmuebles rurales) – Ley 5513/15

Tasa adicional en porcentaje (alícuota) sobre el impuesto inmobiliario liquidado.

Criterios de Cálculo:

- Alícuota de cada inmueble conforme a la superficie del mismo.



Material de uso exclusivo para capacitaciones gratuitas de la DNIT

IMPUESTO ADICIONAL PARA INMUEBLES RURALES

Región Oriental	Bajo Chaco	Alto Chaco	Alícuota
Hasta 50 ha (solo para personas físicas)	Hasta 100 ha (solo para personas físicas)	Hasta 300 ha (solo para personas físicas)	0%
Hasta 50 ha (solo para personas jurídicas)	Hasta 300 ha (solo para personas jurídicas)	Hasta 300 ha (solo para personas jurídicas)	1%
Entre 50 y 200 ha	Entre 300 y 1000 ha	Entre 300 y 1500 ha	3%
Entre 200 y 1000 ha	Entre 1001 y 3000 ha	Entre 1501 y 5000 ha	5%
Entre 1001 y 5000 ha	Entre 3001 y 10000 ha	Entre 5001 y 15000 ha	10%
Entre 5001 y 20000 ha	Entre 10001 y 20000 ha	Entre 15001 y 20000 ha	12%
Entre 20001 y 100000 ha	Entre 20001 y 100000 ha	Entre 20001 y 100000 ha	15%
Más de 100001 ha	Más de 100001 ha	Más de 100001 ha	20%

* La alícuota se aplica sobre el Impuesto Inmobiliario Liquidado. Porcentajes conforme a Art. 1° Ley 5513/2015

Ejemplo de boleta de impuesto inmobiliario Inmueble rural



Municipalidad de Encarnación
GOBIERNO MUNICIPAL

Mcal. Estigarribia c/Padre kreusser
RUC: 80000004 - 8

SERIE E - N° 0275622
Comprobante N°: E-275622
Fecha Emisión: 22/01/2026 09:57:37
Copia : Contribuyente

IMPUESTO INMOBILIARIO
PADRON: 000003895 - AÑO: 2026

RMC: 727119 N° C.I.: 727119
Contribuyente: NuÑez Da Silveira Fleitas, Perla
Dirección: Barrio Santo Domingo
Finca N°: 2337
Zona: Rur.-AÑO:1992
Productivo: No
Ord.60/2022: No Res.SNC 49/2012 Art.3 Inc.2: No

Doc. Ext./Ruc:
Condominio: Perla, Jorge, Matin, Francisco, Ana, Zulma, Nilda, Nadia, Carlos Y Danilo Nuñez Da Silveira

Matricula N°: H01/52.182
Superficie Tierra: 20 Ha
Superficie Edificado: 0 M2
Frentes: Norte=12

Valor Tierra: 55.067.860 Gs.
Valor Edificado: 0 Gs.
Valor Fiscal: 55.067.860 Gs.

Concepto	Descuento	Importe
Impuesto Inmobiliario - Imp. Tierra Gs.: 550.679 - Imp. Edificado Gs.:		484.528
Servicios Técnicos Y Administrativos	66.072	15.000
Tasas Por Conservacion De Parques, Jardines Y Paseos Publicos		40.000
Contribución Especial (Art. 166 Inc.A) Ley.3966/2010		55.060
Tasas P/Serv.Prev.Y Protec.Riesgo Incend.Y Derr.		10.000
Multas		0
Total	Total Descuento: 66.072	604.588

Descuento Aplicado Segun Ord.171/2025

Son Gs.: Seiscientos Cuatro Mil Quinientos Ochenta Y Ocho.
Forma de Pago: CODIGO QR CREDITO-Nro.Doc.: 5096622658-Fecha.Doc.: 22/01/2026-Tit.:
LEONARDO JAVIER PETTA Gs.: 604.588

MUNICIPALIDAD DE ENCARNACIÓN
22 ENE 2026

Cajero 5
MARIA FLORENCIA GARAY ALTAMIRANO

CERTIFICO: Que es fotocopia fiel del original que tengo a la vista.
Mara Britez
Notaria y Escribana Publica
Reg. N° 1.025
C.A. López Nº 1269
C.A. López y Cerro Cerá
el 14 de Mayo de 2026 / 10975-678 780

Este Comprobante no es valido sin la firma que lo anteceden y sin el timbrado de Caja.

Encarnación
GOBIERNO MUNICIPAL

Mcal. Estigarribia c/Padre kreusser
RUC: 80000004 - 8

SERIE E - N° 0275622
Comprobante N°: E-275622
Fecha Emisión: 22/01/2026 09:57:37
Copia : Contribuyente

IMPUESTO INMOBILIARIO
PADRON: 000003895 - AÑO: 2026

RMC: 727119 N° C.I.: 727119
Fuente: Nuñez Da Silveira Fleitas, Perla Doc. Ext./Ruc:
Dirección: Barrio Santo Domingo
Finca N°: 2337
Zona: Rur.-AÑO:1992
Productivo: No
Ord.60/2022: No Res.SNC 49/2012 Art.3 Inc.2: No

Condominio: Perla, Jorge, Matin, Francisco, Juana, Zulma, Nilda, Nadia, Carlos Y Danilo Nuñez Da Silveira

Matricula N°: H01/52.182
Superficie Tierra: 20 Ha
Superficie Edificado: 0 M2
Frentes: Norte=12

Valor-Tierra: 55.067.860 Gs.
Valor Edificado: 0 Gs.
Valor Fiscal: 55.067.860 Gs.

Concepto	Descuento	Importe
Impuesto Inmobiliario - Imp. Tierra Gs.: 550.679 - Imp. Edificado Gs.:		484.528
Servicios Técnicos Y Administrativos		15.000
Tasas Por Conservacion De Parques, Jardines Y Paseos Publicos	66.072	40.000
Contribucion Especial (Art. 166 Inc.A) Ley.3966/2010		55.060
Tasas P/Serv.Prev.Y Protec.Riesgo Incend.Y Derr.		10.000
Multas		0
Total		604.588

Descuento Aplicado Según Ord.171/2025

Son Gs.: Seiscientos Cuatro Mil Quinientos Ochenta Y Ocho. Total Descuento: 66.072

Forma de Pago: CODIGO QR CREDITO-Nro.Doc.: 5096622658-Fecha.Doc.: 22/01/2026-Tit.: LEONARDO JAVIER PETTA Gs.: 604.588

MUNICIPALIDAD DE ENCARNACIÓN
22 ENE 2026

Cajero 5
MARÍA FLORENCIA GARAY ALTAMIRANO

CERTIFICO: Que es fotocopia fiel del original que tengo a la vista.
Notaria y Escribana Publica
Pred. N° 1.025
C.A López N° 1289
c/ 14 de Mayo y Cerro Cerá
1220 / 10975-678 780

Se consigna la superficie del inmueble correspondiente a 20 Ha.

No se consigna: tipo de pavimento, superficie edificada del inmueble y construcción ya que corresponde a un inmueble de zona rural.

CÁLCULO DE VALOR FISCAL DE INMUEBLE RURAL



Padrón

3895

Distrito

Encarnación

Superficie Tierra

20 Ha.

Valor Tierra = Valor Fiscal

55.067.860 Gs.

VALORES FISCALES PARA INMUEBLES RURALES (G/Ha)

II.A – REGIÓN ORIENTAL

II.A.1 -TIERRAS AGRÍCOLAS		
DISTRITOS		VALUACIÓN FISCAL POR HECTÁREA
DEPARTAMENTO DE CAAGUAZÚ		
Cod.		
F05	Nueva Toledo	1.606.146
F20	Mcal. Francisco S. López	1.606.146
F24	Vaquería	1.606.146
F25	Tembiaporá	2.753.393
DEPARTAMENTO DE ITAPÚA		
Cod.		
H01	Encarnación	2.753.393
H02	Bella Vista	2.325.088

* Tabla de Valores Fiscales del Decreto N° 5181/2025 elaborado por el Dpto de Fiscalidad Inmobiliaria.

IDENTIFICAR IMPUESTO ADICIONAL DEL INMUEBLE



Padrón

3895

Distrito



Encarnación

Superficie Tierra

 20 Ha.

Valor Tierra = Valor Fiscal

55.067.860 Gs.

Región Oriental	Bajo Chaco	Alto Chaco	Alicuota
Hasta 50 ha (solo para personas físicas) 	Hasta 100 ha (solo para personas físicas)	Hasta 300 ha (solo para personas físicas)	 0%
Hasta 50 ha (solo para personas jurídicas)	Hasta 300 ha (solo para personas jurídicas)	Hasta 300 ha (solo para personas jurídicas)	1%
Entre 50 y 200 ha	Entre 300 y 1000 ha	Entre 300 y 1500 ha	3%
Entre 200 y 1000 ha	Entre 1001 y 3000 ha	Entre 1501 y 5000 ha	5%
Entre 1001 y 5000 ha	Entre 3001 y 10000 ha	Entre 5001 y 15000 ha	10%
Entre 5001 y 20000 ha	Entre 10001 y 20000 ha	Entre 15001 y 20000 ha	12%
Entre 20001 y 100000 ha	Entre 20001 y 100000 ha	Entre 20001 y 100000 ha	15%
Más de 100001 ha	Más de 100001 ha	Más de 100001 ha	20%

TOTAL DEL IMPUESTO

Valor Fiscal

55.067.860

1% del Valor Fiscal

=

Impuesto Inmobiliario

550.679 Gs

Impuestos Adicionales

0 Gs.

Impuesto Inmobiliario

550.679 Gs

+

Impuestos Adicionales

0 Gs.

=

Total del Impuesto

550.679 Gs

Material de uso exclusivo para capacitaciones gratuitas de la DNIT

REVALÚOS

Causales de Revalúo:

- Subdivisión o reunión de parcelas.
- Modificación de superficie.
- Modificación de sub zona (Chaco)

NACIMIENTO DE LA OBLIGACIÓN

Artículo 56 – Ley 125/91

01
DE ENERO

La obligación nace el primer día del año civil.

Material de uso exclusivo para capacitaciones gratuitas de la DNIT

INMUEBLES RURALES EN LA REGIÓN OCCIDENTAL

Sub Zonas Impositivas

Los inmuebles rurales de la Región Occidental presentan características geográficas, climáticas y productivas diferentes a las de la Región Oriental del país.

El Chaco paraguayo se caracteriza por poseer

- grandes extensiones territoriales,
- baja densidad poblacional,
- zonas áridas y semiáridas,
- áreas inundables o pantanosas,
- acceso limitado en determinadas regiones,
- y variaciones significativas en el potencial productivo de la tierra.



INMUEBLES RURALES EN LA REGIÓN OCCIDENTAL

Sub Zonas Impositivas


La metodología de valoración de la tierra aplicada en la Región Occidental difiere de la utilizada en la Región Oriental debido a las condiciones propias del territorio chaqueño

En la Región occidental influyen factores como:

- el tipo de suelo,
- la disponibilidad de agua,
- las condiciones climáticas,
- la ubicación,
- el acceso,
- y el potencial de explotación productiva.



Ejemplo de boleta de impuesto inmobiliario Inmueble rural en la región occidental



MUNICIPALIDAD DE TTE. ESTEBAN MARTINEZ
XV DPTO. DE PRESIDENTE HAYES - PARAGUAY
12 de Setiembre, esq. Juez Francisco Galeano
"Teniente Esteban Martínez Para Todos"
Tel.: (021) 3388537 Cel: (0976) 824 429
E-mail: municltestebanmartinez21@gmail.com

COMPROBANTE DE INGRESO
RUC: 80048695 - 1
SERIE - B
Nº 0023761
23761-E

Contribuyente: [REDACTED] **Fecha:** 13/02/2025 12.08.16
C.I.: 961345 **RUC:** [REDACTED]
Dirección: TTE. ESTEBAN MARTINEZ **Impuesto:** Inmobiliario

CODIGO	DESCRIPCIÓN DEL IMPUESTO/TASA	IMPORTE
1121	Impuesto Inmobiliario	3.157.890
1112	Impuesto Adicional a los Inmuebles Rurales	165.569
14216	Servicios Técnicos y Administrativos	20.000
11318	Impuesto al Papel Sellado y Estampilla	5.000
119007	Contribución Especial Adicional Ley 3966/16 Inmobiliario	165.569
Total		3.514.028

Son Gs: TRES MILLONES QUINIENTAS CATORCE MIL VEINTIOCHO

Original: Cliente

Cuenta: 00000427 -- Año: 2025 -- Valor Fiscal: 601.926.001 -- Dirección: TTE. ESTEBAN MARTINEZ, 0
Rural - RURAL 500 -- Superficie: 2560,2433 Ha -- Tipo Calle: TIERRA -- Área Construida:

Material de uso exclusivo

CÁLCULO DE VALOR FISCAL DE INMUEBLE RURAL



Padrón

427

Distrito

Tte. Esteban
Martínez

Superficie Tierra

2560,2433
Ha.

Valor Tierra = Valor Fiscal

601.926.001 Gs.

ANEXO II

II.B.1.2 CAMPO AGROPECUARIO		
DEPARTAMENTO DE PRESIDENTE HAYES - CAMPO AGROPECUARIO		
Zona	Sub Zona	Valuación fiscal (G/ha.)
P8 - Teniente 1° Esteban Martínez		
4ª Zona	405 al 406	396.742
5ª Zona	500 al 505	235.105
6ª Zona	600 al 602	337.966

* Tabla de Valores Fiscales del Decreto N° 3165/2024 elaborado por el Dpto de Fiscalidad Inmobiliaria.

IDENTIFICAR IMPUESTO ADICIONAL DEL INMUEBLE

Superficie Tierra
2560,
2433Ha.

Región Oriental	Bajo Chaco	Alto Chaco	Alicuota
Hasta 50 ha (solo para personas físicas)	Hasta 100 ha (solo para personas físicas)	Hasta 300 ha (solo para personas físicas)	0%
Hasta 50 ha (solo para personas jurídicas)	Hasta 300 ha (solo para personas jurídicas)	Hasta 300 ha (solo para personas jurídicas)	1%
Entre 50 y 200 ha	Entre 300 y 1000 ha	Entre 300 y 1500 ha	3%
Entre 200 y 1000 ha	Entre 1001 y 3000 ha	Entre 1501 y 5000 ha	5%
Entre 1001 y 5000 ha	Entre 3001 y 10000 ha	Entre 5001 y 15000 ha	10%
Entre 5001 y 20000 ha	Entre 10001 y 20000 ha	Entre 15001 y 20000 ha	12%
Entre 20001 y 100000 ha	Entre 20001 y 100000 ha	Entre 20001 y 100000 ha	15%
Más de 100001 ha	Más de 100001 ha	Más de 100001 ha	20%

TOTAL DEL IMPUESTO

Valor Fiscal
601.926.001 Gs.

1% del Valor Fiscal
=
Impuesto Inmobiliario
6.019.260 Gs

Impuestos Adicionales (5% sobre el
impuesto liquidado conforme tabla)
300.963 Gs.

Impuesto Inmobiliario
6.019.260

+

Impuestos Adicionales
300.963 Gs.

=

Total del Impuesto
6.320.223

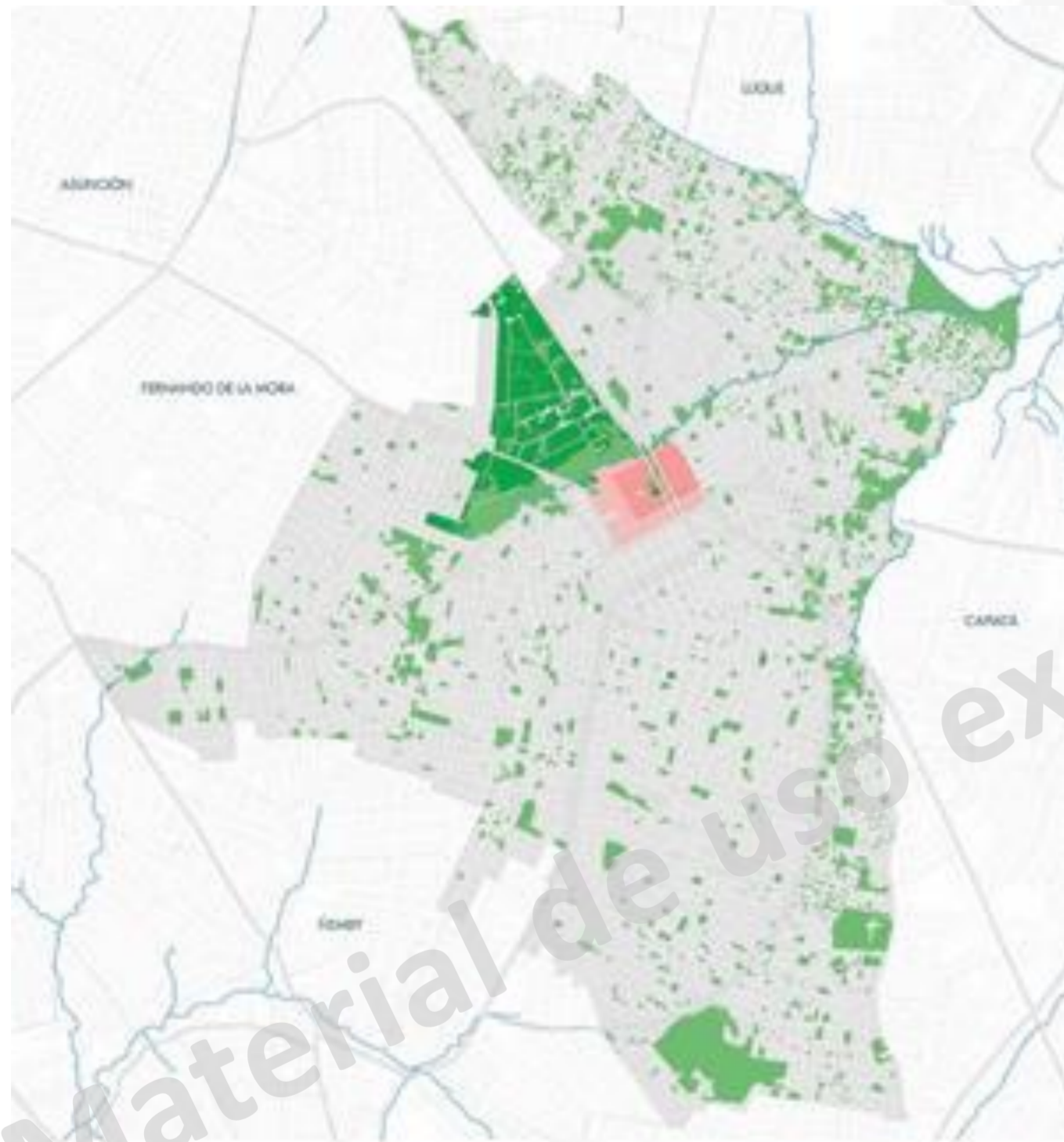
Material de uso exclusivo para capacitaciones de la DNIT



¿ QUÉ ES UN INMUEBLE URBANO?

Material de uso exclusivo para capacitaciones gratuitas de la DNIT

ART. 232 - LEY 3966/2010 LAS ÁREAS URBANAS SON DETERMINADAS POR ORDENANZA BAJO CRITERIOS TÉCNICOS ESTABLECIDOS POR EL RUN:



Distribución y densidad poblacional



Acceso a servicios básicos



Límites físicos naturales o artificiales

Material de uso exclusivo para capacitaciones gratuitas de la DNIT

PARA SER CONSIDERADA COMO ZONA URBANA, EL TERRITORIO DEBE REUNIR



Estructura:
División en manzanas y existencia de red vial



Extensión:
Superficie no menor a 6 hectáreas.



Densidad:
Mínimo 4 parcelas edificadas por manzana o 500 metros cuadrados construidos

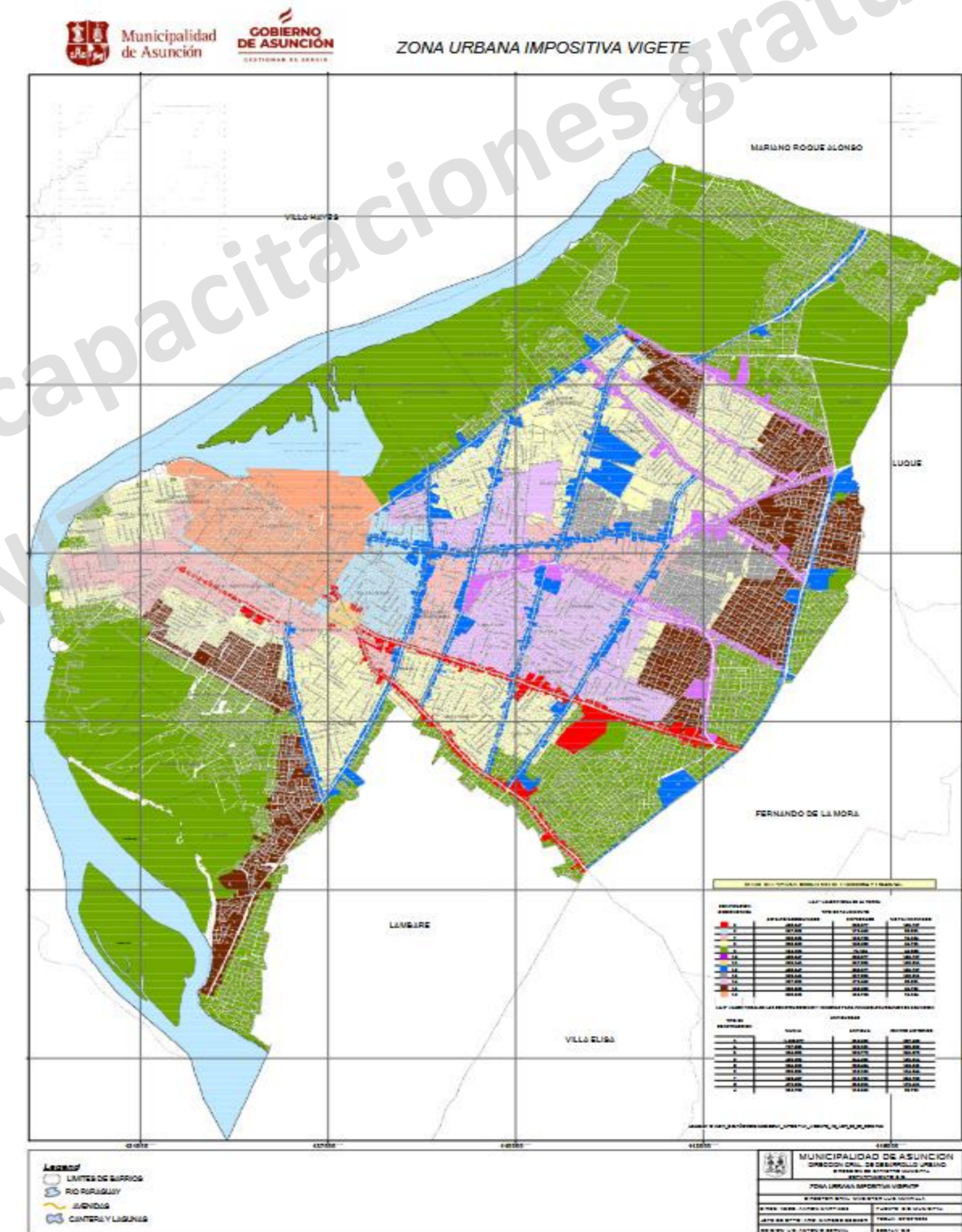
Material de uso exclusivo para capacitaciones gratuitas

Zonas Geoeconómicas del Área urbana

La zonificación impositiva es el proceso mediante el cual los municipios dividen el territorio urbano en diferentes zonas, considerando factores como ubicación, infraestructura, servicios públicos, desarrollo urbano y nivel socioeconómico, conforme a las normativas técnicas establecidas por el RUN. Su finalidad es establecer el valor fiscal del metro cuadrado de la tierra, utilizado como base para el cálculo del impuesto inmobiliario.

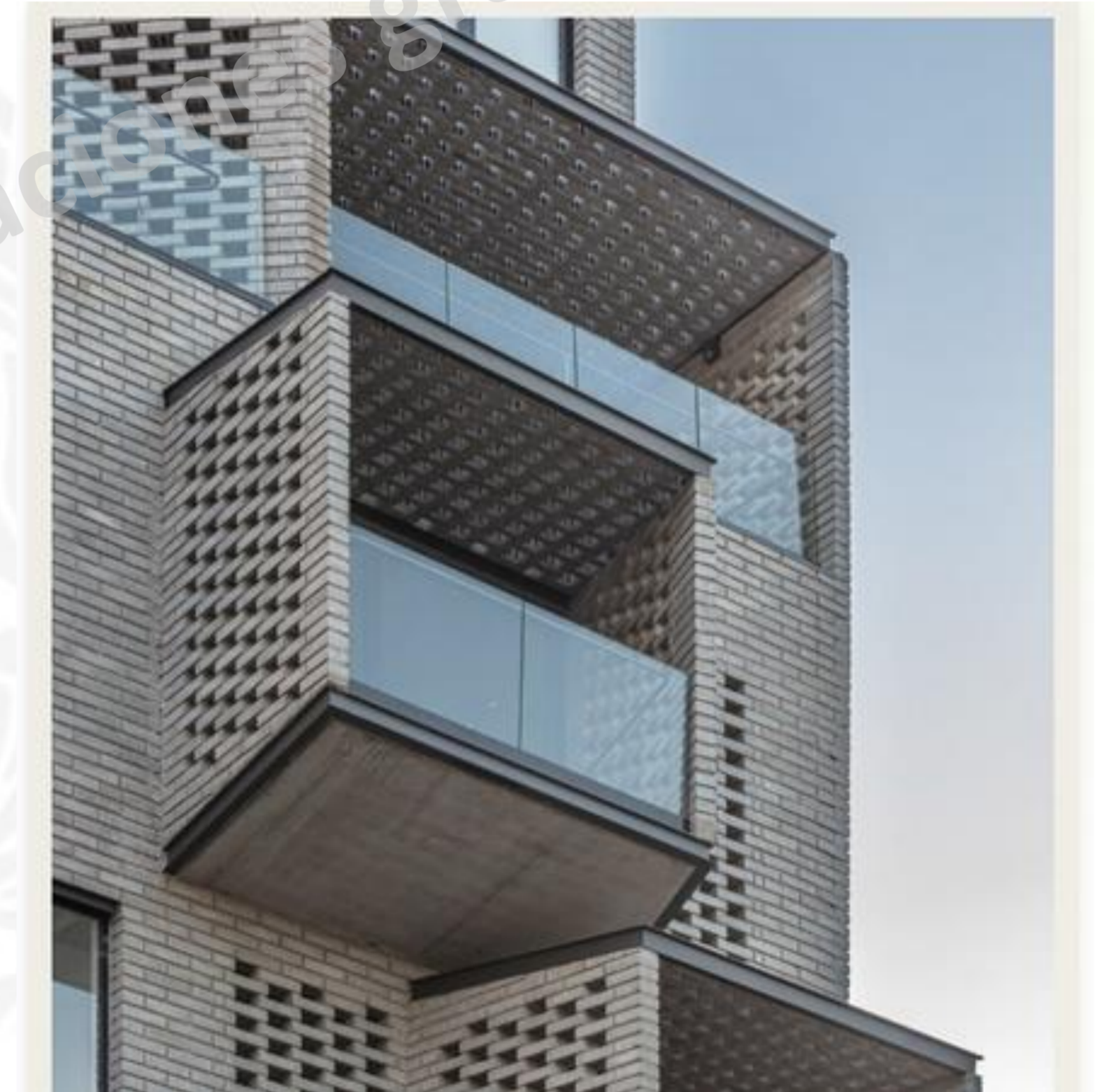
¿Cómo funciona en Paraguay?

- Cada municipalidad define sus Zonas Urbanas Impositivas (ZU).
- El valor fiscal del terreno varía según la ubicación del inmueble y de la zona impositiva en donde se encuentre.
- Si no cuenta con Zonificación impositiva se tomará el mínimo valor dentro de la tabla de valores del Decreto vigente para valores fiscales.



PARA EL CÁLCULO INFLUYEN LOS SIGUIENTES ELEMENTOS

- Superficie del terreno: Medida en metros cuadrados
- Ubicación Geográfica: Zonificación Geoeconómica
- Tipo de pavimento
- Categoría de la construcción: Conforme a categorías según normativas.
- Antigüedad de la construcción: nueva (de 0 a 20 años) o antigua (superior a 20 años), conforme al año de declaración y registro en la base de datos del RUN



Categorías de Construcciones

Res SNC (hoy RUN) N° 77/2005

Para determinar el impuesto, se asignan puntos según los materiales. A mayor lujo, mayor tasa:

- Estructura: Materiales de paredes y techos (ej. Losa de H°A° vs. Teja común).
- Terminaciones: Calidad de pisos (mármol vs. cemento) y aberturas.
- Confort: Presencia de aires acondicionados centrales, sistemas de seguridad o revestimientos especiales.

¿Cómo influye la construcción en el valor del impuesto inmobiliario?

- Calidad = Valor: Cuanto más finos son los materiales (pisos, techos, acabados), más alto es el valor que Catastro le pone a la casa.
- El paso del tiempo ayuda: Si la casa es antigua o no está bien mantenida, el valor baja.
- Los "extras" suman: Cosas como piscinas o quinchos suben el puntaje y hacen que el impuesto sea mayor.
- No solo es por el tamaño del terreno, sino por qué tan lujoso es lo que se construye en él.



CATEGORÍAS Y ANTIGÜEDAD DE LA CONSTRUCCIÓN PARA INMUEBLES URBANOS DEL PAÍS



Tipo de Construcción	Nueva (Gs/m ²)	Antigua (Gs/m ²)	Descripción
Categoría R	647.230	331.507	Lujo / Residencial Premium
Categoría A	536.729	268.365	Media / Construcción Estándar
Categoría B	410.428	236.792	Media / Construcción Estándar
Categoría C	347.294	173.648	Media / Construcción Estándar
Categoría D	268.365	142.077	Económica / Materiales básicos
Categoría E	205.220	110.502	Económica / Materiales básicos
Categoría F	228.899	126.288	Económica / Materiales básicos
Categoría G	382.024	189.434	Tinglados / Galpones / Rural
Categoría H	191.012	94.716	Tinglados / Galpones / Rural

* Tabla de Valores conforme a Decreto N° 5181/2025

Categorías de Construcciones en Asunción

Ordenanza N° 193/2025

Reducción en el Centro Histórico de Asunción: Como medida de revitalización urbana, la Ordenanza 193/25 de la municipalidad capitalina creó la **Zona Urbana Impositiva 16 (ZU16)**. Esta normativa redujo en un **50% el valor fiscal base de las edificaciones** en el área céntrica histórica para equipararla a zonas de menor densidad e incentivando así la ocupación y mantenimiento de los edificios históricos.



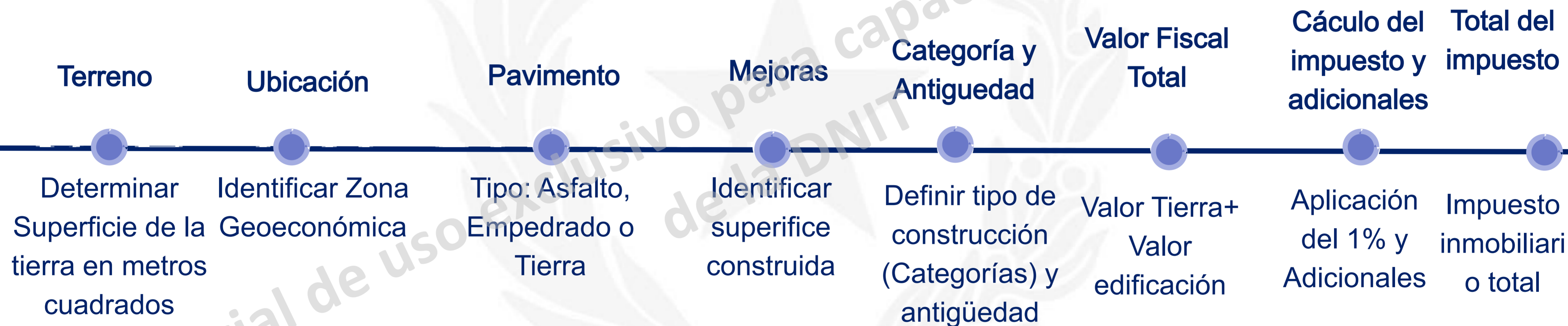
CATEGORÍAS Y ANTIGÜEDAD DE LA CONSTRUCCIÓN PARA INMUEBLES URBANOS DE LA CAPITAL



Tipo de Construcción	Nueva (Gs/m ²)	Antigua (Gs/m ²)	Centro Histórico
Categoría R	1.662.277	836.665	627.499
Categoría A	767.205	385.181	288.886
Categoría B	584.085	326.772	245.079
Categoría C	495.685	244.685	183.514
Categoría D	394.652	200.484	150.363
Categoría E	295.201	153.126	114.844
Categoría F	560.407	315.723	236.792
Categoría G	473.584	235.215	176.411
Categoría H	236.792	118.395	88.796

* Tabla de Valores conforme a Decreto N° 5181/2025

METODOLOGÍA DE AVALÚO



Material de uso exclusivo de la DNIT

BASE IMPONIBLE URBANA

La unidad mínima de cálculo es el metro cuadrado Se consideran:



1. VALOR TIERRA

UBICACIÓN+ZONIFICACIÓN
GEOCONÓMICA+TIPO DE
PAVIMENTO



1. VALOR DE LA CONSTRUCCIÓN

METROS EDIFICADOS+CATEGORÍA
(A-H) + ANTIGÜEDAD
(NUEVA/ANTIGUA)

$$\text{V.F. Inmueble} = (\text{Sup. Tierra} \times \text{Valor de Zona}) + (\text{Sup. Construida} \times \text{Valor Catastral})$$

IMPUESTO ADICIONAL URBANO

Artículo 1° – (Impuesto adicional a los baldíos) Ley

5513/15

Tasa adicional en porcentaje (alícuota) sobre el impuesto inmobiliario liquidado. Se tendrán en cuenta los inmuebles que no cuenten con edificaciones.

Criterios de Cálculo:

- Debe ser un inmueble sin edificaciones
- Se tendrá en cuenta desde su año de incorporación a la base de datos del RUN.



Material de uso exclusivo para capacitaciones gratuitas de la DNIT

IMPUESTO ADICIONAL PARA ZONAS URBANAS

Antigüedad	Alícuota Adicional
De 0 hasta 5 años de propiedad impuesto liquidado	20%
De 5 hasta 10 años de propiedad impuesto liquidado	30%
De 10 hasta 15 años de propiedad impuesto liquidado	40%
De 15 hasta 20 años de propiedad impuesto liquidado	50%

* La alícuota se aplica sobre el Impuesto Inmobiliario Liquidado. Porcentajes conforme a Art. 1 Ley 5513/2015

Ejemplo de boleta de impuesto inmobiliario Inmueble urbano sin edificación

MUNICIPALIDAD DE CAPIATÁ
Capiatá por buen camino

RUC: 80001263 - 1

IMPUESTO INMOBILIARIO
CTA.CTE.CTRAL/PADRON: 27-6646-06
AÑO: 2026

Fecha Emision: 17/04/2026 09:01:59
COMPROBANTE DE INGRESO

Nº 001-001-0337889

Propietario: [REDACTED]

R.U.C.: [REDACTED]

Dirección: - Telefono: [REDACTED]

R.M.C.: 960337

Concepto	Importe
Impuesto Inmobiliario	73.503
Impuesto Adicional A Los Baldios Y Semi-Baldios	36.751
Servicios Tecnicos Y Administrativos	35.000
Tasas Por Conservacion De Plazas Y Parques	3.000
Imp. En Papel Sellado	1.000
Contribucion Especial (Art. 166 Inc.A) Ley 3966/2010	7.551
Ley 1032/96 Dto. 19966/98 (Aporte Al Cisc)	3.675
Multas Por Mora	
Importe a Pagar (Guaranies)	
160.881	

Son Gs.: CIENTO SESENTA MIL DOSCIENTOS SETENTA Y NUEVE.=

Sup. Tierra: 388,0000 M2 - 0,6000 Ha	Sup. Edif.: 0,0000 M2	Ciudad: CAPIATA / VIRGEN DEL CARMEN
Frentes:		Uso: Baldio
Norte = 12,0000 Mts. - No Pavimentado		Finca: 30849
Sur = 0,0000 Mts. -		
Este = 0,0000 Mts. -		
Oeste = 0,0000 Mts. -		
V.Tierra: 7.350,272	V.Edif.: 0	WILLIAN MEL SALINAS GAUTO
	V.Fiscal: 7.350,272	Cajero 1

Liquidado por: jarubi

Copia: Contribuyente // Este Comprobante no es valido sin la firma que lo antecede y sin el timbrado de CAPIATA.

Material de uso exclusivo para capacitación de la DNIT

MUNICIPALIDAD DE CAPIATÁ
Capiatá por buen camino

Fecha Emisión: 17/04/2026 09:01:59
COMPROBANTE DE INGRESO

RUC: 80001263 - 1 IMPUESTO INMOBILIARIO
CTA.CTE.CTRAL./PADRON: 27-6646-06 N° 001-001- 0357889
AÑO: 2026

Propietario: [REDACTED]
R.U.C.: [REDACTED]
Dirección: - Telefono: [REDACTED] R.M.C.: 960337

Concepto	Importe
Impuesto Inmobiliario	73.503
Impuesto Adicional A Los Baldíos Y Semi-Baldíos	36.751
Servicios Técnicos Y Administrativos	35.000
Tasas Por Conservación De Plazas Y Parques	3.000
Imp. En Papel Sellado	1.000
Contribución Especial (Art. 166 Inc.A) Ley 3966/2010	7.554
Ley 1032/96 Dto. 19966/98 (Aporte Al Clsc)	3.675
Multas Por Mora	
Importe a Pagar (Guaraníes)	
160.829	

Son Gs.: CIENTO SESENTA MIL DOSCIENTOS SETENTA Y NUEVE.=

Sup. Tierra: 388,0000 M2 - 0,0000 Ha	Sup. Edif.: 0,0000 M2	Ciudad: CAPIATA / VIRGEN DEE CARMEN
Frentes:		Uso: Baldío
Norte = 12,0000 Mts. - No Pavimentado		Finca: 30849
Sur = 0,0000 Mts. -		
Este = 0,0000 Mts. -		
Oeste = 0,0000 Mts. -		
V.Tierra: 7.350.272	V.Edif.: 0	Cajero 1
	V.Fiscal: 7.350.272	WILLIAN SAMUEL SALINAS GAUTO

Observaciones: [Handwritten notes and stamps]

Copia: Contribuyente // Este Comprobante no es valido sin la firma que lo autoriza y sin el timbrado de CAPIATÁ

En el presente ejemplo solo se consigna Superficie Tierra: 388 M2 . No cuenta con datos declarados referentes a Superficie Edificada.
No se consigna: tipo de pavimento, ni zona impositiva.

CÁLCULO DE VALOR FISCAL DE INMUEBLE URBANO

Cta Cte Ctral
27-6646-06

Distrito
Capiatá

Superficie Tierra
388 m²

Valor Tierra
7.350.272 Gs.

Los distritos pertenecientes al GRUPO 1 son:

Cod.	Distrito	Cod.	Distrito	Cod.	Distrito
B1	Concepción	J1	Paraguarí	L13	San Lorenzo
D1	Caacupé	J5	Carapeguá	L19	Lambaré
D14	San Bernardino	K1	Hernandarias	M1	Pilar
E1	Villarrica	K8	Presidente Franco	N1	Pedro Juan Caballero
F1	Cnel. Oviedo	L2	Capiatá	N6	Puerto Adela
F2	Caaguazú	L3	Fdo. de la Mora	S1	Salto del Guairá
H8	Coronel Bogado	L7	Limpio	S15	Cerro Cora
I1	San Juan Bautista	L8	Luque	-	-
I3	San Ignacio	L9	Mariano R. Alonso	-	-

Zona impositiva no delimitada por lo que se toma el valor de la zona 3; Tipo de pavimento "No pavimentado"

I.B.1.3 GRUPO 1			
Valor fiscal de la tierra por tipo de pavimento y zonificación geoeconómica			
Zonificación Geoeconómica	Tipo de Pavimento (G/m ²)		
	Asfalto/ Adoquinado	Empedrado	No Pavimentado
1	71.037	39.465	23.679
2	63.145	34.730	22.100
3	52.094	31.572	18.944

* Tabla de Valores Fiscales del Decreto N° 5181/2025 para el Ejercicio Fiscal 2026 elaborado por el Dpto de Fiscalidad Inmobiliaria.

IDENTIFICAR IMPUESTO ADICIONAL DEL INMUEBLE



Cta Cte
Ctral
27-6646-06



Distrito
Capiatá

Valor Fiscal de la
Tierra
7.350.272

Impuesto Adicional
147.005

Antigüedad	Alícuota Adicional
De 0 hasta 5 años de propiedad impuesto liquidado	20%
De 5 hasta 10 años de propiedad impuesto liquidado	30%
De 10 hasta 15 años de propiedad impuesto liquidado	40%
De 15 hasta 20 años de propiedad impuesto liquidado	50%



TOTAL DEL IMPUESTO

Valor Fiscal
7.350.272Gs

1% del Valor Fiscal
=
Impuesto Inmobiliario
73.503 Gs

Impuestos Adicionales
14.701 Gs.

Impuesto Inmobiliario
73.503 Gs

+

Impuestos Adicionales
14.701 Gs

=

Total del Impuesto
88.203 Gs

Material de uso exclusivo para capacitaciones gratuitas de la DNIT

Ejemplo de boleta de impuesto inmobiliario urbano con edificación

DIRECCIÓN DE RECAUDACIONES TASAS ESPECIALES

RUC: 80002491-5

MUNICIPALIDAD DE ASUNCION Desde: 2025 Hasta: 2025

FACTURA 55-08PC023-1
Itinerario 13-02-25

INFORMACIÓN DEL CONTRIBUYENTE

R.M.C.: 5843135 [REDACTED] Cédula / RUC: 1053367
CONTRIBUYENTE: [REDACTED]
DIRECCIÓN COBRO: AVDA. BRASILIA No. Casa 970 E/ . Y .
BLGQUE: PISO: DPTO: CC: CIUDAD: CTA CTE DIR: 1205933000000
(1205933000000)

OBJETO IMPONIBLE

Cta. Cte. Ctral: 1205933000000 CAT: C ANT: SI Categoría: V Zona 1: U 8 Zona 2: USin Definir
Ubic. Inmueble: CONCEPCIÓN DIA E/ CNEL. JOSE MANUEL ARGANA Y DR. PEDRO CHACIO
Sup. Terreno: 300,00 Edificada: 65,98 Su. C/ Vial: 0,00 Asfalto 10 0 0 0
Valor Terreno: 58.231,00 Valor Edificio: 15.500,00 Valor Fiscal: 73.739,00

CONCEPTO	CUOTA	IMPORTE	MUNICIPIO	ENTE
CONSERVACION DE PARQUES, JARDINES Y PASEOS PUBLICOS		73.100	756.400	764.650
LIMPIEZA EN LA VIA PUBLICA (14)		118.400	VENCIMIENTO 28/2/2025	
CONTRIBUCION ESPECIAL POR CONSERVACION DE PAVIMENTOS		270.100		
TASA DE RECOLECCION DE RESIDUOS (115)		155.000		
TASA DE DISPOSICION FINAL DE RESIDUOS SOLIDOS URBANOS		121.700		
TASA SERVICIO MANTENIMIENTO DESAGUE PLUVIAL (398)		43.900		
SUBTOTAL		782.200	Esta factura no justifica pagos anteriores Válido solamente con la certificación mecánica de CAJA	
DESCUENTO / EXONERACIÓN		-25.800		
IMPORTE A PAGAR (Guaraníes)		756.400		
COMISIÓN BANCARIA + I.V.A.		8.250		
TOTAL C/ COMISION		764.650		

MUNICIPALIDAD DE ASUNCION
13.02.2025 09:53 No. CERT 1205118
CAJA 01 Cajero: WILVERDO
NRO. FACTURA: 55-08PC023-1
TOTAL: 756,400 Gs
FORMA DE PAGO: TD
Sello del Ente recaudador

SATI - Generado por: gleon 13-02-2025 09:55:24

Material de uso exclusivo de la DNIT

CÁLCULO DE VALOR FISCAL DE INMUEBLE URBANO



Cta Cte Ctral
12-593-30

Distrito
San Roque

Superficie Tierra
300 m²

Valor Tierra
58.231.200 Gs.

ANEXO I

VALORES FISCALES PARA INMUEBLES URBANOS (G/m²)

I.A - INMUEBLES DE LA CAPITAL

I.A.1. - Valor fiscal de la tierra			
ZONIFICACIÓN GEOECONÓMICA	TIPO DE PAVIMENTO(G./m ²)		
	ASFALTO /ADOQ.	EMPEDRADO	NO PAVIMENTADO
5	386.693	200.170	101.601
6	324.518	166.809	86.437
7	257.795	130.413	71.272
8	194.104	98.567	62.174
9	128.898	71.272	42.459
10	386.693	200.170	101.601
11	542.883	324.518	162.258
12	386.693	200.170	101.601
13	542.883	324.518	162.258
14	324.518	166.809	86.437
15	194.104	98.567	62.174

Zona Impositiva 8
Pavimento Asfalto

* Tabla de Valores Fiscales del Decreto N° 3165/2024 elaborado por el Dpto de Fiscalidad Inmobiliaria.

CÁLCULO DE VALOR FISCAL DE INMUEBLE URBANO

Cta Cte Ctral
12-593-30

Distrito
San Roque

Superficie Edificada
65,98 m²

Valor Edificada
15.508.533

Tipo de Construcción
Categoría C
Tipo de Antigüedad
Antigua

I.A.2.- Valor Fiscal de las construcciones y mejoras para inmuebles urbanos de Asunción		
TIPO DE CONSTRUCCIÓN	ANTIGÜEDAD (G./m ²)	
	NUEVA	ANTIGUA
R	1.596.808	803.713
A	736.988	370.011
B	561.081	313.902
C	476.162	235.048
D	379.109	192.588
E	283.574	147.095
F	538.335	303.288
G	454.932	225.951
H	227.466	113.732

* Tabla de Valores Fiscales del Decreto N° 3165/2024 para el Ejercicio Fiscal 2025 elaborado por el Dpto de Fiscalidad Inmobiliaria.

TOTAL DEL IMPUESTO

Valor Fiscal: Valor Tierra + Valor Edificación

$58.231.200 + 15.508.533 = 73.739.733$
Gs.

1% del Valor Fiscal

=

Impuesto Inmobiliario

737.397 Gs.

Impuestos Adicionales

0 Gs.

Impuesto Inmobiliario

737.397 Gs

+

Impuestos Adicionales

0 Gs

=

Total del Impuesto

737.397 Gs

Material de uso exclusivo para capacitaciones gratuitas de la DNIT

REVALÚOS

Causales de Revalúo:

- Subdivisión o reunión de parcelas.
- Nuevas construcciones
- Cambio de categoría (Rural a urbano)

Propiedad Horizontal:

- Se avalúan áreas propias y comunes según reglamento de co-propiedad.

NACIMIENTO DE LA OBLIGACIÓN

Artículo 56 – Ley 125/91

01
DE ENERO

La obligación nace el primer día del año civil.

Material de uso exclusivo para capacitaciones gratuitas de la DNIT

Conclusión

Se desarrollaron los conceptos fundamentales para el cálculo del impuesto inmobiliario de los inmuebles rurales y urbanos, abordando la interpretación de boletas, la valuación fiscal y la aplicación de los adicionales correspondientes conforme a la normativa vigente del Ejercicio Fiscal 2026.

El conocimiento y correcta aplicación de estos procedimientos permiten fortalecer una gestión tributaria más eficiente, precisa y transparente.

Material de uso exclusivo para capacitaciones gratuitas de la DNIT

¿Consultas?

**Departamento de Fiscalidad Inmobiliaria
Coordinación de Seguimiento y Operaciones
Gerencia General de Impuestos Internos**

021 417 7745 al 7747

dfi@dnit.gov.py



Material de uso exclusivo para capacitaciones gratuitas

¡MUCHAS GRACIAS!

Material de uso exclusivo para capacitaciones gratuitas
© DNIT