

## PUNTO DE VISTA

—Por **Francisco Pérez Mackenna**  
Gerente general de Quiñenco



# Contribuciones: Ideas para acercar posiciones

**E**n las últimas semanas se han visto noticias y críticas sobre el sistema de contribuciones de bienes raíces. El Servicio de Impuestos Internos recibió más de 49 mil denuncias por los incrementos registrados en 2024 producto de reavalúos fiscales de los bienes raíces no agrícolas, cuyo cálculo para llegar a la base imponible parece ser un gran misterio. Por su parte, el director del SII reconoció ante el Congreso que la forma de determinar el costo del impuesto territorial no es hoy del todo transparente.

Sin duda, tasar bienes heterogéneos implica dificultades que no siempre se pueden resolver mediante algoritmos objetivos. Al mismo tiempo, ha aumentado la importancia de las contribuciones como fuente de financiamiento para el Fisco, pues las alzas en este tributo han superado las de las remuneraciones y las del crecimiento del país. El aumento nominal de la recaudación en los últimos cinco años

ha sido del 73%, y ha llegado a representar un 1,3% del PIB.

Al recaudar de los contribuyentes de altos ingresos para financiar programas que benefician a grupos de menores recursos, los bienes raíces han sido un camino predilecto en muchos países. ¿La razón? La vivienda no se puede esconder ni trasladar y al ser un “bien normal”, su demanda aumenta con el ingreso, por lo que los “ricos” suelen tener más inversiones de ese tipo.

El problema es que las contribuciones son, en la práctica, un impuesto al patrimonio que desafía los límites de los derechos de propiedad, ya que no considera la capacidad de pago del propietario afecto, cuyo bien gravado no es líquido. Si bien la Constitución no contempla tributos al patrimonio, un fallo del Tribunal Constitucional estableció que el impuesto territorial no contravenía la Carta Fundamental, porque a su juicio el concepto de renta y haberes son similares. Visto así, la razón que habilitaría al Estado a cobrar este gravamen proviene

del hecho de que la posesión de un bien raíz generaría a su propietario una especie de renta presunta. Mientras, los reclamos dan cuenta de una percepción de injusticia, ya que sólo el 40% de los bienes raíces están afectos e incluso son susceptibles de ser rematados en caso de mora, medida extrema para la primera vivienda.

La pregunta clave es cuánto se cobra con las tasas y tasaciones actuales, versus el impuesto a la renta. Con los datos disponibles y haciendo supuestos razonables de deuda hipotecaria, tasas de interés y de arriendos, valor comercial versus tasación, y considerando la depreciación, entre otros factores, se puede estimar que la contribución es cerca del doble de la que debiera cobrarse si la tasa marginal de impuestos fuera igual a la del global complementario del propietario. En otras palabras, las contribuciones debieran bajar a la mitad para igualar la renta asignada implícitamente al bien raíz, a las otras rentas del trabajo o del capital.

Se me ocurren al menos dos soluciones que se podrían considerar para que cada propietario tenga claridad de lo que deberá pagar en contribuciones al momento de su decisión de compra. Además, estas medidas podrían incluir al 60% de inmuebles que hoy no está afecto, ampliando así la base, ya que las exenciones debieran favorecer solo a un determinado grupo de personas de ingresos bajos y no a bienes específicos.

La primera es hacer que los montos del impuesto territorial se fijen en UF en la fecha de la escritura de compraventa de cada inmueble y hasta la próxima venta, pudiendo los contribuyentes por una vez tener la opción de retrotraer su valor al que éste tenía el día de la compra. Así, la decisión de la casa propia incluiría el valor futuro conocido de gastos por contribuciones al calcular si el presupuesto familiar alcanzará para pagarlas, y la plusvalía supuesta que el Fisco pretende cobrar se aplicaría en el momento de cada transacción, como un reavalúo real y no estimado como es hoy.

Una segunda alternativa es instaurar un sistema donde las contribuciones se calculen a partir de una proforma o estimación de los ingresos netos atribuidos a la propiedad, aplicable a la tasa marginal del contribuyente. Ello corregiría el actual doble cobro de impuestos por ingresos que afecta a la parte del bien raíz financiada con deuda, ya que los acreedores (bancos o mutuarías) también registran como ingreso tributario los intereses pagados por los deudores hipotecarios, lo que implica que se considera como perteneciente al contribuyente una parte de la propiedad que en realidad debe. Como se mencionó antes, en tal caso es probable que las contribuciones caigan a la mitad, lo que en parte podría ser compensado con el aumento de la base y con una inyección de mayor dinamismo en el mercado inmobiliario.