

# Contribuciones cuestionadas

**H**ay crecientes quejas ciudadanas ante el aumento de las contribuciones que se pagan por los bienes raíces. La opaca metodología que el Servicio de Impuestos Internos (SII) utiliza para revaluar (al alza) la tasación fiscal de aquellos —sobre la que se calcula el monto a pagar— está tras esas quejas, y ha generado un cuestionamiento a ese servicio.

No acalló las quejas el que su director, Javier Etcheberry, dijera que las contribuciones impactaban solo al 20% más rico de la población, cual si ello justificara dicho aumento o minimizara el problema. Sin embargo, posteriormente, y con su habitual honestidad intelectual, admitió que se había equivocado. Afirmó que el 20% se refiere a las propiedades afectas a pago —un 80% de ellas, aquellas cuya tasación es inferior a 57 millones de pesos, se encuentran exentas— pero que sus propietarios no necesariamente corresponden al 20% más rico del país.

Aun así, el hecho de que la tasación fiscal de las propiedades en algunos casos haya subido en términos reales de manera alarmante, y que esto sea el resultado de un mero cálculo interno del Servicio —para el que no hay suficiente transparencia respecto de su metodología— le da un carácter discrecional a dicho impuesto, y le otorga al servicio una potestad que resulta a todas luces cuestionable.

Quizás la génesis del problema resida en que, a pesar de que el avalúo fiscal de una propiedad y su valor comercial no coinciden, en los hechos el SII los ha venido acercando. El avalúo fiscal se determina al momento en que el SII enrola una nueva propiedad y para su cálculo aplica una serie de parámetros y factores cuya pertinencia es cuestionada; un ejemplo es el “factor comercial” que hasta este año se aplicaba en la comuna de Santiago, sobrecargando el valor de locales ubicados allí, pese a la ostensible decadencia del sector. El valor comercial, en cambio, lo establece el mercado inmobiliario, puede fluctuar al alza o a la baja, e históricamente ha tendido a ser más del doble de la tasación fiscal. Como las contribuciones se calculan

sobre el avalúo fiscal, al que se le aplica una tasa de alrededor del 1% anual, y luego la tasación se revalúa cada cuatro años, el que paulatinamente ella haya ido convergiendo al valor comercial de la propiedad implica que en la práctica el SII ha estado elevando las contribuciones en términos reales, sin que una ley explícitamente lo establezca. Pero, adicionalmente, el Servicio no ha tenido la misma agilidad para adaptar el avalúo a la baja cuando su valor comercial decrece. Todo ello es lo que ha generado las quejas de los contribuyentes. Resultaría mucho más transparente que si lo que se busca es que las contribuciones se calculen sobre el valor comercial de la propiedad, el

Ejecutivo envíe un proyecto de ley que lo explicita, que se discuta en su tramitación la tasa a aplicar y que además se establezca un procedimiento para determinar el cálculo, así como la manera

*La percepción de discrecionalidad encuentra su fundamento en la falta de transparencia que acompaña a los reavalúos.*

en que los contribuyentes puedan reclamar cuando consideran que este no se ajusta a la realidad.

Todo lo anterior ha puesto en entredicho la existencia de este impuesto. Algunos argumentan que quienes adquieren una propiedad lo hacen con recursos que ya han pagado impuestos a los ingresos o a las ganancias; otros, que la variabilidad de los avalúos resulta discrecional. Se agrega la situación de personas de la tercera edad enfrentadas a la paradoja de ver reducidos sus ingresos por la jubilación y al mismo tiempo tener que pagar cada vez mayores contribuciones para vivir en la casa que constituye su único patrimonio, “castigados” por el alza del valor del suelo en dicho sector. Siendo las contribuciones una importante fuente de ingresos para los municipios, su eventual eliminación —en la actualidad recaudan más de US\$ 2.500 millones al año— constituiría un problema mayor para estos, y también para el fisco, que debería buscar una forma de compensarlos.

Como se trata de una materia que ha tomado un creciente protagonismo en la discusión pública, probablemente formará parte del debate a desarrollarse durante la inminente campaña presidencial.