

TRIBUNA LIBRE



DIEGO GARCÍA
 SOCIO CMS CAREY &
 ALLENDE

Contribuciones, un impuesto que debemos rediseñar

En Chile, las contribuciones de bienes raíces operan como un impuesto patrimonial, pero con un diseño que urge revisar. El punto crítico es que la base del tributo no la fija la ley, sino un avalúo fiscal elaborado y actualizado por el Servicio de Impuestos Internos (SII). Es decir, el valor sobre el que se calcula lo que pagamos no lo determina el Congreso, sino un órgano administrativo.

Desde la óptica constitucional, esta delegación excesiva vulnera los principios de reserva legal máxima y de seguridad jurídica. El artículo 19 N° 20 de la Constitución exige que sea la ley –y no un servicio público– la que defina al menos: (i) el hecho gravado, (ii) el contribuyente, (iii) la base y (iv) la tasa del impuesto.

El legislador no puede entregar en blanco al Ejecutivo (en este caso, al SII) la facultad de fijar los elementos esenciales de un tributo. Y si excepcionalmente decide remitir algo a la administración, debe acompañarlo de criterios estrictos y parámetros claros: métodos de valoración, límites a las variaciones, periodicidad de los avalúos. Nada de eso existe hoy.

El problema no es solo teórico. A quienes compran una vivienda se les cobra por el valor total del inmueble, aunque gran parte esté financiado con deuda.

Si alguien adquiere una casa de \$ 100 millones, con un pie del 10 %, en realidad solo posee \$ 10 millones; sin embargo, paga contribuciones como si fuera dueño del total.

Difícil llamar “impuesto al patrimonio” a algo que ignora por completo las deudas.

Peor aún, el avalúo puede subir bruscamente de un período a otro sin debate público ni control democrático. Reclamar es posible, pero el proceso suele ser lento y poco accesible para el ciudadano común.

Urge, por tanto, replantear el impuesto territorial:

- Establecer en la ley parámetros claros y verificables de valoración, como topes de alza, coeficientes máximos y ajustes zonales transparentes.
- Exigir que las tablas de valores y factores complementarios sean aprobados mediante decreto supremo tomado de razón, para asegurar control político y publicidad; y
- Consagrar un procedimiento de impugnación expedito y eficaz ante avalúos que excedan lo razonable.

Solo así se restablecerá la plena sujeción de las contribuciones a la ley, y se evitará que sigan operando como un verdadero “impuesto en blanco”.

En una democracia moderna, los tributos deben ser claros, proporcionales y dictados por ley.

Hoy, nuestras contribuciones no cumplen ese estándar. Y es hora de corregirlas.

“El problema no es solo teórico. A quienes compran una vivienda se les cobra por el valor total del inmueble, aunque gran parte esté financiado con deuda”.