DIARIO FINANCIERO®

Fecha: 15/07/2025 Audiencia: 48.450 Sección: OPINION
Vpe: $1.870.691 Tirada: 16.150 Frecuencia: DIARIO
Vpe pág: $7.443.240 Difusión: 16.150
Vpe portada: $7.443.240 Ocupación: 25,13%

LA COLUMNA DE...

LUIS FELIPE LAGOS M.
ECONOMISTA

Sobre las contribuciones

En períodos de elecciones vuelve el tema del impuesto territorial que afecta a los bienes raíces, conocido como contribuciones. Muchos jubilados se sienten apremiados por la carga que significa este impuesto, cuya base -avalúo de la propiedad-, se reajusta de manera poco transparente para los contribuyentes. Algunos candidatos incluso han propuesto su eliminación para la primera vivienda.

Las contribuciones son un impuesto al patrimonio inmobiliario. Una vivienda entrega servicios habitacionales al dueño que la habita, o un flujo de ingreso si decide arrendarla. Un impuesto patrimonial a la vivienda no es más que un impuesto anual al flujo de servicios habitacionales.

¿A cuánto asciende este impuesto? Veamos un ejemplo sencillo, algunos dirán que es un "cálculo de servilleta", pero ilustra el punto. Una propiedad cuyo valor de mercado es UF 12.000, paga un impuesto (contribuciones) que es entre un 10% a 13% del arriendo anual. Es decir, el 10%-13% es el impuesto sobre el ingreso, si arrienda la propiedad; o es sobre el consumo de servicios, si la habita. No es un impuesto bajo. Además, las viviendas nuevas pagan IVA, que es un impuesto al consumo de los mismos servicios habitacionales, y los ahorros que han contribuido a financiar la adquisición de la propiedad pagan el impuesto al ingreso. Dicho sea de paso, la vivienda es el principal ahorro de las familias. Por último, si el dueño arrienda, debe incluirlo en su base imponible (a menos que sea DFL2) del impuesto Global Complementario y, por cierto, las propiedades están afectas al impuesto de herencia y ganancia de capital con una exención de UF 8.000.

En la literatura económica, el impuesto a las propiedades es considerado como el que menos distorsiona las decisiones de ahorro e inversión, en comparación con el impuesto al ingreso personal o a las empresas y, por consiguiente, genera menos perjuicio al crecimiento; en particular, si se aplica a la tierra y no a la vivienda.

No obstante, es un impuesto muy oneroso para los mayores que ven disminuidos sus ingresos una vez jubilados y habitan una casa cuyo avalúo ha subido considerablemente, originando un alza significativa en el pago de contribuciones. Ningún impuesto debe ser expropiatorio.

El impuesto no debiera exceder de un 5% del arriendo imputado que refleja el valor de los servicios habitacionales. Además, el propietario de una vivienda debe tener la opción, una vez jubilado, de postergar el pago de contribuciones hasta que decida vender, o bien pase a ser parte de la herencia. Así se mantiene la coherencia tributaria con el caso de otro individuo que mantiene su riqueza en activos financieros (un fondo mutuo), el impuesto se paga solo cuando decide vender el activo.

Asimismo, para evitar un doble impuesto, el pago de contribuciones debiera constituir un crédito al impuesto Global Complementario o de herencia. El IVA a las propiedades nuevas debiera eliminarse; como vimos, es un impuesto al consumo y, por lo tanto, su base es equivalente al de las contribuciones: los servicios habitacionales.

Un gasto más eficiente, controlando, entre otros, la evasión del transporte público y el fraude de las licencias médicas, debe compensar la menor recaudación de las contribuciones.

> "El impuesto no debiera exceder de un 5% del arriendo imputado que refleja el valor de los servicios habitacionales. Además, el propietario debe tener la opción, una vez jubilado, de postergar el pago de contribuciones".