



## Una mala política pública

Señor Director:

La eliminación del impuesto territorial a la primera vivienda anunciada por el Gobierno (comenzando con los adultos mayores) es un caso ejemplar de una política pública indiscutiblemente mala.

Buenas políticas tributarias tienen que ser eficientes o equitativas. Distintos gobiernos pueden legítimamente poner mayor énfasis en la eficiencia que en la equidad (o viceversa), pero no hay argumento válido para justificar políticas tributarias que fallan en ambos estándares. Eficiencia tributaria es la capacidad de recaudar impuestos con el mínimo de distorsiones al mercado. Equidad tributaria, por otro lado, es la distribución de las cargas impositivas de acuerdo con la capacidad de pago de los contribuyentes.

La eliminación del impuesto territorial falla dramáticamente en ambos estándares. Los impuestos territoriales son extremadamente eficientes, dado que solo alteran mínimamente los incentivos económicos del mercado inmobiliario. Esto es porque la oferta en este mercado es excepcionalmente inflexible, por lo que el impuesto es capitalizado en el precio de los inmuebles, dejando los incentivos para comprar intactos. El único efecto de la eliminación del impuesto es una ganancia inesperada para los actuales propietarios, en detrimento de todos los demás contribuyentes que deberán enfrentar el alza de algún otro impuesto (más ineficiente) o la reducción de servicios públicos.

Por el lado de la equidad, el proyecto también falla: según el SII, en 2022 el 77% de las residencias estaba exento. Es decir, el beneficio de la reforma se concentra exclusivamente en los dueños de las viviendas más caras, y el beneficio aumenta a medida que el valor de la vivienda aumenta (dada la estructura progresiva del impuesto).

Sin dudas el impuesto territorial tiene imperfecciones, pero estas solo pueden justificar una reforma para modernizarlo. Y si la preocupación del Gobierno es la falta de liquidez de ciertos contribuyentes, la solución debería ser adoptar medidas para posponer su pago. Usar estas razones para justificar su eliminación es intelectualmente deshonesto.

**SEBASTIÁN GAZMURI BARKER**

London School of Economics  
Centre for the Analysis of Taxation