



TRIBUNA LIBRE



NANCY SILVA

PHD EN ECONOMÍA,
EXDIRECTORA GENERAL
DE ESTUDIOS DE LA CMF

Una propuesta tributaria con enfoque "plateado"

La vivienda es el activo financiero más importante de la población mayor y, al mismo tiempo, el que enfrenta las mayores fricciones tributarias. Hoy, el debate está centrado en la eliminación de contribuciones, pero el problema es mucho más profundo: nuestro sistema castiga la movilidad y la liquidez de estos activos.

En Chile, la reciente propuesta de exención total para la vivienda principal de mayores de 65 años busca aliviar el gasto, pero presiona el financiamiento de los municipios, haciéndolos más dependientes del Presupuesto de la Nación. Esta presión se incrementa al considerar que la esperanza de vida supera los 81 años y que los mayores de 65 años representan el 14% de la población y se proyecta que hacia 2035 superarán el 20%.

Aunque según organismos internacionales el impuesto a la propiedad es uno de los menos distorsionadores y más progresivos,

el alivio en el pago de impuestos territoriales es una tendencia clara en la OCDE. Países como EEUU y Canadá utilizan mecanismos de *Circuit Breakers* o diferimiento de impuestos, donde el pago de contribuciones se posterga y se garantiza contra el valor de la propiedad. Esto protege el flujo de caja del adulto mayor sin desfinanciar a los municipios.

Una propuesta de alivio a las contribuciones corre el riesgo de incentivar el inmovilismo si no se acompaña de una reforma a la tributación sobre la venta. Para generar liquidez a partir de activos fijos, el adulto mayor debe poder "liberar" el valor de su vivienda. Muchas personas habitan casas que les resultan grandes, costosas de mantener o poco accesibles, pero el costo de salida es prohibitivo. Mientras en países como

"El alivio financiero de las personas mayores pasa por reducir sus gastos tributarios y por transformar su patrimonio inmobiliario en un recurso disponible para su bienestar".

España, Reino Unido y Francia la ganancia de capital por la venta de la vivienda principal está exenta para mayores de 65 años (fomentando que se muden a viviendas más adecuadas), en Chile opera el beneficio de las UF 8.000 de ingreso no renta. Este beneficio, acumulado de por vida, es una regla rígida. Para un adulto mayor que compró su propiedad hace décadas, el aumento del valor del suelo puede haber consumido gran parte de ese margen, transformando la decisión de

vender en una carga tributaria inesperada. Si a esto sumamos que la reinversión en una nueva vivienda de menor tamaño no cuenta con incentivos específicos, el resultado es el "atrapamiento" en activos ilíquidos.

Una reforma tributaria con enfoque "plateado" debería considerar más alternativas:

1. Rebajas escalonadas o diferimiento de contribuciones: Una alternativa es evaluar rebajas tributarias progresivas, ajustadas por patrimonio, modificando los parámetros del beneficio tributario de la Ley 21.210. Otra, es la postergación del pago contra la masa hereditaria, asegurando justicia fiscal y mayor liquidez inmediata.

2. Exención por reinversión: Permitir que la ganancia de la venta de la vivienda principal no tribute si se destina a la compra de una vivienda más pequeña, un seguro

de longevidad o gastos de cuidados para el propietario o su cónyuge.

El verdadero alivio financiero de las personas mayores pasa no solo por reducir sus gastos tributarios, sino por transformar su patrimonio inmobiliario en un recurso disponible para su bienestar. Nuestra estructura de impuestos debe dejar de mirar la edad solo para otorgar rebajas: debe hacerse cargo de promover el bienestar financiero integral de esta creciente población.