

Una modernización seria a las contribuciones

“...establecer una base de contribución más estable, vinculada al valor de adquisición, reajustada en UF o IPC, con topes de crecimiento real, y permitir que parte del mayor valor no pagado durante la tenencia se difiera para el momento en que efectivamente se materialice la plusvalía...”.

MAXIMILIANO LUKSIC

Alcalde de Huechuraba

FELIPE ALESSANDRI

Alcalde de Lo Barnechea

En Chile, el debate sobre las contribuciones no puede abordarse desde consignas simples. Plantearlo como una elección entre mantener el sistema tal cual está o eliminarlo por completo es un error. Las contribuciones siguen siendo un instrumento fundamental para el financiamiento local y para la equidad territorial.



El impuesto territorial grava el avalúo fiscal de los bienes raíces y constituye una fuente estructural de ingresos municipales. De su recaudación, en general un 60% se destina al Fondo Común Municipal y un 40% queda como ingreso propio de cada comuna; en el caso de Santiago, Providencia, Las Condes y Vitacura, el aporte al Fondo asciende al 65%. Además, dentro del propio Fondo Común Municipal, el impuesto territorial representa su principal fuente de financiamiento.

Eso explica por qué una política que simplemente elimine las contribuciones sería fiscalmente irresponsable. Municipios con alta capacidad de generación de ingresos, como Lo Barnechea, también deben compensar desigualdades internas y financiar sectores que requieren inversión sostenida. Y comunas como Huechuraba, que han ido fortaleciendo sus ingresos propios permanentes, necesitan justamente esa autonomía financiera para no depender exclusivamente de transferencias redistributivas.

Las contribuciones permiten sostener inversión comunal, espacios públicos, progra-

mas sociales, salud primaria, seguridad, deporte, cultura y oportunidades de desarrollo local. La propia Ley Orgánica de Municipalidades asigna a los municipios funciones que exigen financiamiento cierto y permanente.

Sin embargo, reconocer la importancia de este impuesto no obliga a defender sin matices su diseño actual. Hoy el sistema se basa en el avalúo fiscal que se actualiza periódica-



mente mediante reavalúos y reajustes legales. Esa metodología busca reflejar las plusvalías o minusvalías que experimentan las propiedades. El problema es que, en la práctica, una familia puede no haber vendido su casa, no haber aumentado sus ingresos y, aun así, enfrentar un alza sostenida en sus contribuciones simplemente porque el entorno urbano se valorizó. Ese fenómeno puede ser razonable en términos patrimoniales, pero muchas veces resulta injusto en términos de liquidez y capacidad real de pago.

Esta tensión afecta especialmente a los adultos mayores y también a una parte importante de la clase media chilena. Muchas familias dedicaron décadas a pagar un diviendo, construir patrimonio y mantener una vivienda que representa su principal activo. Pero al jubilar, el sistema puede terminar transformando esa misma vivienda en una fuente de incertidumbre tributaria. Chile ya reconoce este problema: existe un beneficio para adultos mayores que permite rebajas de 50% o incluso 100%, y actualmente el pago puede quedar limitado a un máximo de 5% de sus ingresos anuales en ciertos casos. Ese avance va en la dirección correcta, pero probablemente ya no es suficiente frente a la magnitud del problema.

Por eso, más que abolir el impuesto territo-

rial, lo que corresponde es discutir una modernización seria de su diseño. Una alternativa razonable es avanzar hacia un sistema que otorgue más certeza al contribuyente, especialmente respecto de su vivienda principal. Establecer una base de contribución más estable, vinculada al valor de adquisición, reajustada en UF o IPC, con topes de crecimiento real, y permitir que parte del mayor valor no pagado durante la tenencia se difiera para el momento en que efectivamente se materialice la plusvalía, es decir, en la compraventa o en la sucesión. De esa forma, se protege al propietario que no ha realizado ganancia alguna, pero no se renuncia a capturar valor cuando ese mayor precio se concreta.

La ventaja de una reforma de este tipo es que permite equilibrar dos principios igualmente legítimos. Por una parte, mantener ingresos permanentes para la gestión municipal. Por otra, evitar que el Estado castigue a quienes, sin pedir subsidios ni depender históricamente de ayudas públicas, construyeron su patrimonio en torno a la vivienda familiar y luego quedan expuestos a una carga creciente justo en la etapa de menor capacidad económica de sus vidas. No es razonable que la política pública obligue a un adulto mayor a sentirse extranjero en su propia casa por no poder seguir financiando un aumento permanente del impuesto territorial.

El desafío, entonces, no es eliminar contribuciones, sino hacerlas más justas, previsibles y sostenibles. Chile necesita municipios fuertes, con recursos para invertir, compensar desigualdades y desarrollar sus territorios. Pero también necesita un sistema tributario que no confunda plusvalía estimada con liquidez disponible. Ese es el debate de fondo. Y vale la pena darlo con seriedad técnica, visión territorial y sentido de justicia social.