

Fecha: 05-07-2025
Medio: La Tercera
Supl.: La Tercera
Tipo: Noticia general
Título: ¿Es conveniente terminar con el impuesto territorial a la primera vivienda?

Pág.: 10
Cm2: 806,4
VPE: \$ 8.023.091

Tiraje: 78.224
Lectoría: 253.149
Favorabilidad: ☒ Positiva

Frente a frente



Luis Riveros

Decano Facultad de Economía U. Central



Andrés Hernando

Director del Magister en Políticas Públicas UDP

Un debate necesario

El impuesto territorial o contribuciones grava propiedades con determinado avalúo fiscal. Actualmente considera un piso de alrededor de \$57 millones para el cobro del impuesto. El propósito de la recaudación obtenida es financiar a los municipios, los cuales reciben el monto de las contribuciones en forma directa o a través de un fondo nacional. Con ello, teóricamente al menos, se cancelan servicios que van en directo apoyo al ciudadano. Todo parece ser muy claro y pertinente, sin embargo, hay consideraciones que discutir en el fondo y la forma de este impuesto.

En primer lugar, se trata de un impuesto al patrimonio, que grava el valor de un bien que ya ha pagado los impuestos correspondientes. Es decir, parece asumirse que la compra de una casa, por ejemplo, no hace al ciudadano pleno propietario de la misma ya que, a pesar de haber cancelado todos los impuestos asociados a la adquisición de la misma, ésta debe continuar enfrentando un impuesto. Se está pagando además sobre el valor de impuestos ya pagados. Esto significa cancelar una especie de "arriendo" al Estado, so pena de ser expropiado y el Estado adueñarse de la propiedad así adquirida.

En segundo lugar, y a pesar de las excepciones que se han ido adoptando a lo largo del tiempo, el monto de las contribuciones queda muchas veces muy por encima del ingreso efectivo del propietario. A menudo se escuchan reclamos por que la cobranza del impuesto, hecha a menudo del modo más amenazante, puede llevar a su apropiación por parte del Estado, el cual puede rematar la propiedad dejando al dueño en total indefensión. Según algunos, eso estaría muy bien porque los propietarios son a menudo "gente rica" que no cancelan el impuesto por capricho. Pero en realidad, se trata muchas veces de jubilados que enfrentan severos problemas para pagar las contribuciones.

En tercer lugar, y como lo prueban las acciones consuetudinarias por parte del Estado, para obtener mayores ingresos por el pago de contribuciones se recurre al simple subterfugio de aumentar el avalúo o valor referencial. Sobre esto no hay regla alguna y es más bien el campo de una gran arbitrariedad, usualmente justificada sobre la base argumental de la necesidad de mayores recursos fiscales.

Es innegable que las municipalidades necesitan recursos para cumplir con su misión. Actualmente la discusión que se necesita es acerca de que las municipalidades obtengan sus presupuestos del fondo general de recaudaciones del Estado, además de la recuperación de costos por sus servicios. Con ello mejoraría la eficiencia, porque muchas veces la pregunta es por qué recibiendo significativos ingresos, las tareas de prevención del delito, mantenimiento de calles y alumbrado, así como de paseos y jardines, labores todas de las municipalidades, dejan muy insatisfecha a la ciudadanía. Más allá, el país necesita una reingeniería de su gasto público y de un mejor diseño de las políticas tributarias. Esto, que iba a ser abordado por medio de un pacto fiscal, se ha pospuesto llevando como resultado a la consabida medida de aumentar lo más posible los impuestos para financiar el gasto público.

Abundan las sospechas de mal uso de recursos públicos. Mientras tanto, jubilados no pueden hacer frente al cobro de contribuciones y son calificados como "ricos". Es hora de un debate destinado a una solución justa y eficiente, la cual debe considerar una reestructuración del financiamiento municipal.

No eliminemos lo que funciona

La reciente propuesta de eliminar las contribuciones para la primera vivienda ha reabierto el debate sobre el impuesto territorial en Chile. La idea, presentada como un alivio para las familias de clase media, ha ganado popularidad, pero adolece de una mirada más amplia sobre lo que está en juego. Suprimir este impuesto —aunque sea parcialmente— implica debilitar una herramienta tributaria eficiente, justa y crucial para el financiamiento local.

Los impuestos a la propiedad, como el territorial, tienen virtudes difíciles de replicar. Gravan un bien inmóvil —la tierra y los bienes raíces—, lo que reduce la evasión, son progresivos y no distorsionan, de manera importante, decisiones económicas clave como el trabajo, el ahorro o el consumo.

En Chile este tributo va directamente a los municipios, ayudando a costear bienes públicos locales como iluminación, áreas verdes o seguridad, en los que el Estado central no siempre llega con eficacia.

Esto introduce un elemento de solidaridad intracomunal: quienes tienen propiedades de mayor valor aportan más al bienestar colectivo. Y como el valor de esos servicios suele reflejarse en el precio de las viviendas, quienes más se benefician también contribuyen más. A ello se suma un componente de equidad territorial, dado que parte importante de la recaudación se redistribuye entre comunas, permite corregir desigualdades.

Ninguno de estos argumentos es menor, y todos se ven amenazados cuando se plantea eximir del pago a las primeras viviendas. La lógica de que este impuesto castiga la propiedad familiar desconoce que se trata de un tributo a la riqueza, no al ingreso, y que financiar los servicios municipales requiere recursos estables y suficientes.

Es comprensible que el tributo genere malestar, sobre todo en adultos mayores, pensionados u hogares que enfrentan caídas en sus ingresos. Más aún cuando, durante la última década, los precios de los bienes raíces han crecido muy por encima de los ingresos de los hogares, tensionando la relación entre avalúo fiscal y capacidad de pago.

Pero el problema no está en la existencia del impuesto, sino en su diseño actual: en la opacidad con que se determinan los reavalúos y en la falta de mecanismos para adaptar el cobro a circunstancias diversas.

Una primera corrección imprescindible es que el Servicio de Impuestos Internos (SII) publique de forma clara su metodología de reavalúo, y habilite auditorías independientes cuando un contribuyente lo requiera. Así como en la declaración de renta anual el ciudadano puede revisar y corregir la propuesta del SII, también debiese poder verificar cómo se valoró su propiedad.

Además, se deben crear fórmulas que permitan diferir el pago del impuesto en situaciones justificadas. En casos como el de adultos mayores con viviendas valiosas pero bajos ingresos, podría postergarse el pago —reajustado en términos reales— hasta que la propiedad sea vendida o heredada. Así, se evita que las contribuciones se transformen en una amenaza al derecho a permanecer en el hogar adquirido con el esfuerzo de toda una vida.

Eliminar las contribuciones para la primera vivienda puede sonar bien, pero no resuelve los problemas de fondo y debilita la provisión de servicios públicos locales. El camino correcto es fortalecer este tributo, no vaciarlo. Reformarlo con justicia, transparencia y sensibilidad social es más difícil que eliminarlo. Pero es lo que realmente necesitamos.

¿Es conveniente terminar con el impuesto territorial a la primera vivienda?

Un intenso debate se ha desarrollado en relación a las contribuciones, no solo por la opacidad en la determinación de los avalúos, sino por su razón de ser. El escenario preelectoral no ha hecho sino resaltar el tema por el impacto que tiene para los propietarios de viviendas, y en que se han planteado propuestas que apuntan a introducir cambios e incluso a aplicar una exención a la primera vivienda.



ILUSTRACIÓN: XXXXXXXXX