

En zonas donde los precios rondan las 4.000 UF, la mediana bordea los \$720.000 anuales

Cuánto pagan en contribuciones las comunas de clase media

BANYELIZ MUÑOZ

Ocho comunas de la Región Metropolitana concentran el 50% de las viviendas que pagan contribuciones, según un análisis de la consultora inmobiliaria Tinsa by Accumin, elaborado a partir de datos del Servicio de Impuestos Internos (SII). Las primeras cinco son conocidas y coinciden con las que concentran la población con más altos ingresos del país, pero luego aparecen comunas identificadas históricamente como de clase media, tales como Ñuñoa, San Miguel y Huechuraba.

Felipe García, director general de la compañía, explica que tomaron todas las propiedades con rol habitacional de la Región Metropolitana para calcular el promedio de pago por comuna. Se añadió la mediana de los pagos (indicador que muestra la media de los datos y que se distorsiona menos que el promedio cuando hay una variación muy amplia entre los extremos), el avalúo fiscal promedio (tasación que usa el Estado para calcular el impuesto) y el valor de mercado de los inmuebles.

En Huechuraba, por ejemplo, el valor promedio de los inmuebles alcanza 4.803 UF, el 50,4% de las propiedades paga contribuciones, mientras que el desembolso promedio anual llega a \$754.404.

En Peñalolén, donde el valor de mercado de las propiedades alcanza 4.278 UF en promedio, la mediana de las contribuciones llega a \$720.996 anuales. En esta comuna, el 32,5% de las viviendas paga el impuesto territorial. El resto queda exento debido a que su avalúo fiscal no supera los \$60.030.710. En términos simples, las propiedades con una tasación fiscal igual o inferior a ese monto no están afectas a este impuesto (*más comunas en la tabla*).

Según García, el valor promedio de las propiedades en la Región Metropolitana se sitúa en torno a las 4.000 UF.

Modelo californiano

La discusión sobre los gravámenes a los bienes raíces ha ganado fuerza, en especial desde que el Gobierno propuso eliminar este pago en el caso de los adultos mayores. En los últimos años, los valores se han disparado por los procesos de reavalúo fiscal, que consideran los cambios en la plusvalía de los barrios, y se han inventado varias fórmulas para ir en ayuda de quienes no pueden pagar y se arriesgan al remate de sus propiedades.

"Todo el mundo sostiene que el problema son los avalúos fiscales, pero incluso si el Servicio de Impuestos Internos lograra determinar el valor comercial exacto de cada propiedad, la pregunta seguiría siendo cuánto porcentaje se cobrará, quiénes deberían pagar y quiénes no, y qué deberíamos pagar", plantea García.

A su juicio, un sistema similar al utilizado en California -conocido como property tax- podría servir como referencia para Chile. Allí se fijan las contribuciones al momento de la

Especialistas proponen cobrar este tributo como en California, que aplica el alza al momento de vender, o determinar los pagos en función de los ingresos de los dueños.

compra de la vivienda y se reajustan según la inflación mientras el propietario mantenga el inmueble.

"Según ese modelo, las contribuciones podrían fijarse cuando una persona compra una vivienda por el avalúo vigente en ese momento", sostiene.

El aumento en el cobro crecería, entonces, cuando la vivienda se venda y la plusvalía se refleje efectivamente en su precio.

"Una vez que se concrete la venta debiera existir un cobro retrospectivo", explica.

José Miguel Simian, director del Centro de Estudios Inmobiliarios de la Escuela de Negocios ESE de la Universidad de los Andes, considera interesante el modelo californiano, aunque cree que el principal problema en Chile se originó por la falta de transparencia en

la metodología utilizada para calcular las contribuciones.

"El sostenido aumento de los precios de las propiedades en los últimos años hizo que el SII elevara también los avalúos fiscales sin dar a conocer cuál es la lógica del ajuste. No hay que olvidar que solo el 25% de las propiedades habitacionales paga contribuciones. El 75% está exento", señala.

Para el economista Santiago Truffa, académico de la Universidad Adolfo Ibáñez, el modelo californiano parece sencillo en teoría, pero puede generar distorsiones en la práctica.

Uno de los principales riesgos, expone el profesor, es que muchas operaciones inmobiliarias corresponden a transacciones entre familiares, herencias o ventas entre relacionados, donde el precio pactado no necesariamente re-

fleja el valor de mercado.

"Si el incentivo es que el impuesto se pague en función de ese precio, el valor declarado no va a reflejar un precio de mercado", advierte. "La ayuda sería establecer límites a los impuestos que una persona paga en función de sus ingresos. Esa es la solución, sobre todo para los adultos mayores".

Truffa recuerda que muchas personas mayores enfrentan hoy ingresos más bajos que durante su vida laboral y, al mismo tiempo, mayores gastos asociados a salud y cuidados.

"Son personas que tienen que seguir tributando por algo que, en teoría, genera riqueza, pero esa riqueza es ficticia. Ese es un problema real. Creo que es mucho menos distorsivo que generar incentivos a partir de la forma en que tributa una propiedad", manifiesta.

Propiedades que pagan contribuciones en comunas de clase media en la Región Metropolitana

Comuna	Propiedades afectas	Promedio contribuciones anuales	Mediana contribuciones anuales	Avalúo fiscal promedio*	Precio de mercado promedio*
Ñuñoa	69,0%	\$ 463.684	\$ 360.744	\$ 90.343.974	5.387 UF
San Miguel	51,1%	\$ 299.966	\$ 214.140	\$ 69.667.934	3.219 UF
Huechuraba	50,4%	\$ 876.302	\$ 754.404	\$ 89.031.622	4.803 UF
Pirque	46,4%	\$ 872.908	\$ 683.900	\$ 96.859.564	5.889 UF
Colina	41,2%	\$ 1.635.172	\$ 1.341.616	\$ 108.089.949	7.591 UF
Santiago	37,0%	\$ 255.440	\$ 185.528	\$ 59.464.833	2.946 UF
La Florida	36,8%	\$ 373.398	\$ 247.028	\$ 61.865.386	3.182 UF
Lampa	33,9%	\$ 360.898	\$ 254.472	\$ 57.361.755	3.563 UF
Peñalolén	32,5%	\$ 925.200	\$ 720.996	\$ 74.727.114	4.278 UF
San José de Maipo	32,1%	\$ 524.840	\$ 225.812	\$ 63.030.336	4.568 UF
Padre Hurtado	31,5%	\$ 519.776	\$ 315.556	\$ 61.928.953	2.928 UF
Calera de Tango	31,2%	\$ 1.392.768	\$ 1.236.634	\$ 86.138.965	4.985 UF
Macul	31,2%	\$ 281.984	\$ 222.988	\$ 55.222.887	3.311 UF
Buín	31,0%	\$ 452.624	\$ 265.504	\$ 57.247.847	3.559 UF
Maipú	24,3%	\$ 263.240	\$ 169.652	\$ 52.352.392	2.779 UF
Peñaflor	22,3%	\$ 459.458	\$ 200.336	\$ 49.010.778	2.684 UF
Puente Alto	20,9%	\$ 270.600	\$ 172.292	\$ 47.373.068	2.455 UF
San Joaquín	20,9%	\$ 249.820	\$ 201.812	\$ 46.314.070	2.677 UF
La Cisterna	20,5%	\$ 348.664	\$ 174.952	\$ 52.994.566	2.993 UF
Cerrillos	20,4%	\$ 240.256	\$ 166.200	\$ 44.944.749	2.555 UF
Estación Central	19,5%	\$ 219.214	\$ 144.936	\$ 47.289.383	2.512 UF
Isla de Maipo	17,8%	\$ 772.852	\$ 388.920	\$ 49.622.035	3.204 UF
Recoleta	17,8%	\$ 262.166	\$ 159.884	\$ 45.915.165	2.612 UF
Quilicura	16,1%	\$ 273.724	\$ 203.336	\$ 41.576.501	2.437 UF
Talagante	15,7%	\$ 641.482	\$ 277.700	\$ 46.445.853	2.567 UF
Independencia	15,0%	\$ 268.624	\$ 179.308	\$ 44.962.185	2.559 UF
San Bernardo	13,9%	\$ 364.000	\$ 199.926	\$ 41.294.406	2.499 UF
Paine	12,6%	\$ 636.582	\$ 369.996	\$ 41.523.884	2.876 UF
Pudahuel	12,2%	\$ 244.754	\$ 147.004	\$ 41.099.890	2.216 UF
Quinta Normal	10,5%	\$ 316.224	\$ 212.312	\$ 42.627.623	2.522 UF

*Calculado sobre las propiedades afectas a contribuciones.

Fuente: Tinsa by Accumin.

