

M. ARRIAGADA / A. LARA.

Sylvia Eyzaguirre, investigadora del CEP analiza el impuesto al arriendo de la reforma tributaria

El jueves pasado la investigadora del Centro de Estudios Públicos (CEP) envió una carta a "El Mercurio" donde rebate al ministro de Economía, Nicolás Grau, quien afirmó que las personas que viven en una propiedad arrendada no se verán afectadas con el impuesto a los arriendos que propone la reforma tributaria.

La idea del gobierno le permite a los arrendatarios descontar de su base imponible anual hasta \$450 mil de lo que pagan como arriendo mensual por una propiedad. "En los cursos de introducción a la economía se enseña que los mayores costos se traspasan en el tiempo a los consumidores", escribió Eyzaguirre.

**-¿Bajo ese principio, qué podrían esperar las personas que actualmente arriendan?**

-El ministro dijo que se iba a poner un impuesto al arriendo, y por lo tanto, ibas a pagar impuesto (por tener un departamento o casa en arriendo). Qué es lo que hace una persona cuando te aumenta el costo de algo, ya sea en la producción de un producto, por ejemplo. Si ahora te van a cobrar un impuesto al arriendo, lo que suele suceder es que suban los arriendos.

**-Es decir, se traspasa el costo al arrendatario.**

-Parte de ese aumento de impuesto, de todas maneras lo vas a traspasar al arrendatario. Lo que dijo el ministro es que van a subir los arriendos, pero usted no va a pagar más, porque usted va a poder descontar de su impuesto a la renta parte de lo que se gasta en arriendo, hasta 450 mil pesos. Por lo tanto, te aumentan 50 mil pesos más, pero tú descuentas del impuesto a la renta parte del arriendo como beneficio. Lo que no dijeron es que solo el 25% de la población que trabaja paga el impuesto a la renta y es el 25% más rico de Chile.

**-¿Y eso qué significa?**

# "La persona que arrienda una casa en Maipú o Puente Alto no va a tener beneficio tributario"



"Parte de ese aumento de impuesto, de todas maneras lo vas a traspasar al arrendatario", acota Eyzaguirre.

**Otros expertos afirman que el aumento en los costos de un arriendo va a depender, en parte, del momento en que comience a regir la nueva ley.**

## Otras opiniones

Cristian Ruiz, Broker/Owner de Remax Central, opina que para efectos de análisis de inversión inmobiliaria la rentabilidad podría ser menor. "Dicho esto, es probable que esos propietarios quieran traspasar ese mayor costo tributario al valor de los arriendos. Dependerá de cuánta oferta (de arriendo) exista al momento que entre en vigencia la ley, y también dependerá de la demanda por arriendos en esa fecha. Ahora, lo que sí podemos estimar es que las personas que son inversionistas hormiga, que tienen una o dos propiedades, no tienen ninguna posibilidad de influir en el precio de los arriendos. Los que podrían influir en el alza del precio son aquellos inversionistas que tienen muchísimas propiedades, como los multifamily"

"Es probable que estos impuestos sean traspasados directamente al valor del arriendo, pero considerando que la mayoría de los cánones de arriendo se han reajustado por la variación en el valor de la UF, este traspaso tiene un límite. Probablemente en este ejercicio ese aumento en el precio de los arriendos podría conversar más con el de los primeros tramos de impuesto a la renta, con lo que esperamos un rango de alza entre un 4% a 14% de aprobarse este proyecto", comenta Juan Pablo Salas CEO de Property Link, asesores en inversión inmobiliaria.

-Si tú ganas tres millones de pesos y arriendas un departamento por 600 mil pesos y te suben el arriendo, tú, de tu impuesto a la renta, vas a poder descontar. Sin embargo, el 75% (de las personas) no paga impuesto, por lo tanto, no van a tener beneficios. La persona que arrienda una casa en Maipú o Puente Alto no va a tener beneficio tributario. Es decir, al resto que no es ese 25% se le encarece la vida.