

Contribuciones de bienes raíces de adultos mayores: elementos para el debate

El debate sobre el tratamiento tributario de las propiedades de adultos mayores ha cobrado relevancia en el país, impulsado principalmente por las dificultades que enfrentan quienes, al alcanzar cierta edad, deben hacer frente al pago de las contribuciones de bienes raíces.

Considerando un principio de equidad intergeneracional, es relevante considerar que los adultos mayores no son el grupo donde el país tiene más pobreza, sino que esta se encuentra en la niñez. Los datos de la Casen 2024 muestran que la tasa de pobreza por ingresos en adultos mayores alcanza el 13,5%, por debajo del promedio nacional de 17,3%, lo que la convierte en el grupo etario con menor incidencia de pobreza monetaria. En contraste, entre los niños de 0 a 3 años alcanza el 25,7% y entre los de 4 a 17 años llega a 24,6%. La pobreza es dolorosa en cualquier edad y sus efectos no deben ser minimizados, pero entender cómo se distribuye es relevante para el diseño de políticas públicas.

Al mismo tiempo, el gasto fiscal en pensiones solidarias equivale al 2,1% del PIB en 2025. La PGU benefició a más de 2,2 millones de adultos mayores, el 76% de la población de 65 años o más (Consejo Consultivo Previsional, 2026). Por lo tanto, el Estado hace un esfuerzo importante en el gasto por apoyar a los adultos mayores, el que contribuye a que sea el grupo etario con menor pobreza de ingresos.



CLAUDIA MARTÍNEZ A.
 DIRECTORA DEL INSTITUTO DE
 ECONOMÍA UC

Desde el punto de vista de diseño de las contribuciones, el impuesto territorial presenta atributos que facilitan su cálculo, administración y cobro, factores importantes en política tributaria. Al gravar un activo físico e inamovible, su base imponible es altamente visible y difícil de evadir.

En la actualidad, las contribuciones ya contemplan exenciones que protegen a la mayoría de los contribuyentes de mayor edad. Según datos del Ministerio de Hacienda, el 74% de las propiedades habitacionales de propiedad de adultos mayores no paga contribuciones,

pues su avalúo fiscal se encuentra en el tramo exento. Adicionalmente, el Beneficio de Adulto Mayor genera una exención del 100% de las contribuciones para ingresos mensuales bajo 13,5 UTA y rebaja del 50% para ingresos de hasta 30 UTA (aproximadamente 940.000 y 2 millones de pesos) para viviendas bajo un avalúo de 225 millones de pesos aproximadamente. Este beneficio afecta a un 12,3% de los adultos mayores, por lo que solo el 13,4% de los adultos mayores pagarían la totalidad del impuesto.

Un aspecto que merece atención y ha estado en la discusión pública es el efecto de los procesos de reavalúo: un propietario con ingresos fijos puede ver aumentado el valor de su propiedad por dinámicas del mercado inmobiliario - no por decisión propia - y verse enfrentado a cargas tributarias crecientes que no puede pagar. Es decir, se puede producir un descalce entre riqueza patrimonial y capacidad de pago.

La experiencia comparada muestra tres mecanismos que distintos países han adoptado para atender esta dificultad, sin eliminar las contribuciones. Primero, el congelamiento del avalúo o del monto del impuesto: cuando el propietario cumple cierta edad (65 años, por ejemplo), el avalúo afecto al impuesto queda fijo (Illinois) o el monto a pagar queda topado al del año en que se accedió al beneficio (Texas y Nueva Jersey). Segundo, los circuit breakers: si el impuesto supera un porcentaje del ingreso del hogar, el Estado devuelve la diferencia mediante un crédito. Este mecanismo opera en cerca de 30 estados de Estados Unidos. Tercero, el diferimiento del pago: el Estado paga el impuesto en nombre del propietario, acumula interés moderado, y la deuda se liquida al vender la propiedad o al fallecimiento del titular. Este esquema se aplica en varios estados de EE.UU. y en provincias canadienses como British Columbia y Ontario.

La dificultad atendible del aumento de las contribuciones en un periodo en que los ingresos por jubilación están fijos, por decisiones que no dependen de los propietarios, ha sido acogida en otros países sin eliminar el tributo necesariamente. El diseño de sistemas impositivos debe considerar la equidad, eficiencia, transparencia y simplicidad. Un impuesto territorial bien diseñado para propiedades con propietarios adultos mayores puede cumplir adecuadamente con estas características.

En la actualidad, las contribuciones ya contemplan exenciones que protegen a la mayoría de los contribuyentes de mayor edad. Según datos del Ministerio de Hacienda, el 74% de las propiedades habitacionales de propiedad de adultos mayores no paga contribuciones, pues su avalúo fiscal se encuentra en el tramo exento.