

■ Columnista - Espacio de Opinión

Las dudas sobre el método para calcular contribuciones y cómo modernizarlo

En junio vence el plazo para pagar la segunda cuota de las contribuciones, el impuesto territorial que deben cancelar los propietarios de bienes raíces en Chile. Este tributo es una fuente clave de financiamiento para las municipalidades.

Según Santiago Truffa, académico del Centro Inmobiliario de la Escuela de Negocios ESE de la Universidad de los Andes (UANDES), el sistema para calcular este impuesto es, en general, bastante transparente. "La fórmula es clara y precisa, y está disponible en la página del Servicio de Impuestos Internos (SII). Depende de factores como los metros cuadrados construidos, entre otros", señala.

No obstante, el experto apunta a un área crítica del sistema: la valorización del terreno. "Uno de los elementos clave de esa fórmula son los valores asociados al suelo, que se determinan a partir de una tabla de zonas llamadas 'áreas homogéneas'", explica.

Estas zonas definen cómo se valoriza el terreno según la ubicación de la propiedad, pero, indica el

académico, "no está del todo claro cómo se determina ese valor. Probablemente, se infiere a partir de precios de transacciones en la zona, pero no conocemos los métodos ni cómo se define cada área homogénea".

En este contexto, Truffa plantea la posibilidad de utilizar herramientas tecnológicas más avanzadas para mejorar la estimación del valor real de las propiedades: "Hoy existen modelos de inteligencia artificial y machine learning que pueden estimar, a nivel de rol, el valor de cada vivienda con gran precisión, considerando todas sus características y su localización geográfica".

Pese a ello, advierte que el inconveniente de fondo en el sistema de contribuciones no está únicamente en cómo se calcula el valor de la propiedad. "El problema tiene que ver con las reglas: quiénes pagan, quiénes no, qué incentivos existen, por qué esto no se integra al global de las personas. No se consideran características socioeconómicas del propietario para definir exenciones, lo que podría ser más justo".