

¿Eliminar las contribuciones?

El Presidente electo, José Antonio Kast, propone en su Plan de Gobierno, específicamente en el apartado “Contribuciones”, la eliminación progresiva de este tributo para la primera vivienda de personas naturales, en un plazo de cuatro años. La medida, sin duda atractiva para muchos propietarios, plantea interrogantes relevantes que merecen una reflexión más amplia.

Las contribuciones representan una fuente clave de financiamiento para las municipalidades, ya sea de forma directa o a través del Fondo Común Municipal. Hoy, cerca del 77% de las propiedades habitacionales se encuentra exento del impuesto territorial, mientras que aquellas que sí lo pagan enfrentan tasas diferenciadas: 1% para propiedades agrícolas, 1,4% para todo tipo de propiedades y 1,2% para viviendas habitacionales. Resulta ilustrativo recordar que, cuando este impuesto comenzó a aplicarse, la tasa era de apenas un 0,6%, lo que evidencia cómo la carga ha ido aumentando con el tiempo.

Si se observan experiencias internacionales, el debate adquiere mayor perspectiva. En España, la primera vivienda está exenta si su valor no supera los 300.000 euros; en Italia, la residencia principal suele estar liberada del tributo; y en Nueva York existe la conocida exención STAR para viviendas principales (Cavada, Juan Pablo, 2025, www.bcn.cl). Estos ejemplos muestran que es posible avanzar en esquemas más flexibles, pero siempre bajo reglas claras y bien definidas.

Ordenar la “casa propia”

En el caso de Chile, antes de discutir nuevas exenciones o la eliminación total del impuesto para la vivienda principal, parece indispensable ordenar la “casa propia” del sistema. Esto implica revisar tanto la base imponible como las tasas aplicables y, sobre todo, el destino y uso efectivo de los recursos recaudados, los cuales están llamados a financiar el desarrollo comunal.

En primer lugar, se requiere mayor transparencia en la forma en que se

realizan las tasaciones de las propiedades y en los mecanismos disponibles para que los contribuyentes puedan objetarlas. No resulta razonable que el Servicio de Impuestos Internos actúe simultáneamente como evaluador y árbitro de los reclamos. Una alternativa interesante sería aplicar la tasa del impuesto territorial sobre el avalúo neto de la propiedad, descontando el saldo pendiente del crédito hipotecario utilizado para su adquisición, tal como ocurre en España, especialmente para quienes se ubican en los tramos más bajos del Impuesto Global Complementario.

En segundo término, la tasa del impuesto —ya sea base o sobretasa— debería ajustarse de manera progresiva según los ingresos de los propietarios, incorporando un criterio de equidad que hoy se percibe insuficiente. No todos los contribuyentes enfrentan la misma capacidad de pago, aun cuando posean una vivienda de similar valor.

Legitimación del impuesto

Finalmente, no puede soslayarse la eficiencia en el uso de los recursos por parte de las municipalidades. Una gestión más eficiente permitiría potenciar los planes de desarrollo comunal y, al mismo tiempo, legitimar un impuesto que muchos ciudadanos pagan con esfuerzo y resignación, sin percibir un retorno claro en su entorno más cercano.

Como ocurre con muchos tributos, la retribución del Estado suele sentirse distante o mínima para los contribuyentes. De ahí la importancia de transparentar no solo la forma, sino también el fondo del impuesto territorial. Solo así el pago de las contribuciones dejará de percibirse como una carga injusta y podrá entenderse como un aporte concreto al desarrollo y bienestar de la comuna en la que se vive.



Roberto Carvajal
 – Director Escuela de
 Contador Auditor U.
Andrés Bello