

## LA COLUMNA DE...



**MARCELA RUIZ-TAGLE O.**  
SOCIA GEMINES  
CONSULTORES

### Contribuciones: un problema de diseño

La propuesta de eliminar el pago de contribuciones —o impuesto territorial— a los adultos de 65 años o más ha generado controversia sobre quiénes se benefician con la medida y quiénes asumirían los costos. Sin embargo, el debate ha omitido el problema de fondo: las contribuciones son un impuesto al patrimonio inmobiliario cuya base de cálculo es dinámica, difícil de anticipar y desacoplada de la capacidad de pago de muchos hogares. A diferencia de los tributos vinculados a flujos observables —ingresos, consumo o utilidades—, esta obligación se determina sobre el avalúo fiscal y los sucesivos reavalúos aplicados por el SII.

Aunque las tasas y reglas generales tienen respaldo normativo, para el contribuyente resulta complejo prever su carga futura. La metodología de valorización es técnica, difícil de replicar y con baja trazabilidad predial. Pero el problema principal es conceptual: si bien el impuesto grava una manifestación de patrimonio, en la vivienda principal se trata de un activo fijo que no genera necesariamente liquidez. El mayor (o menor) valor respecto al precio de adquisición solo se materializa plenamente al vender, antes de ello el aumento del avalúo puede representar riqueza potencial pero no mayor capacidad de pago anual. En cambio, el criterio vigente ajusta el avalúo no sólo por mejoras realizadas por los propietarios, sino también por cambios en el entorno urbano, infraestructura y valorización del suelo.

Así, mientras más se desarrollen las ciudades mayores serán los avalúos, la carga tributaria asociada y las presiones para suspender reavalúos o ampliar exenciones. De hecho, el sistema ha respondido acumulando tratamientos especiales —exenciones por bajo avalúo, rebajas para adultos mayores vulnerables, beneficios DFL 2 y exenciones institucionales— que excluyen a una parte relevante de las propiedades y concentran la recaudación en una fracción menor de roles. Frente a esta realidad, más que seguir agregando beneficios parciales, corresponde revisar integralmente el diseño del impuesto territorial. Una reforma debiera dar mayor certeza al contribuyente, conectar mejor el pago con la capacidad económica del propietario, aplicar gradualidad a los aumentos por reavalúo y revisar beneficios que ya no cumplen adecuadamente su objetivo original.

Entre las medidas a evaluar podrían considerarse: usar el precio de compra de la vivienda, expresado en UF, como referencia para la base imponible; establecer un límite máximo del pago anual respecto del ingreso en la vivienda principal; aplicar topes graduales a los incrementos reales por reavalúo; y definir una edad o condición socioeconómica desde la cual el pago pueda suspenderse, rebajarse o diferirse hasta la venta del inmuebles. Estas medidas debieran compensarse revisando exenciones vigentes, incluidas las asociadas a viviendas DFL 2 y otros inmuebles con beneficios permanentes. El objetivo no debiera ser debilitar una fuente relevante del financiamiento municipal, sino rediseñar un impuesto necesario y que este sea más transparente, legítimo y sostenible, al cual la mayoría pueda efectivamente contribuir.

**Aunque las tasas y reglas generales tienen respaldo normativo, para el contribuyente resulta complejo prever su carga futura.**