

Fecha: 28-07-2025
 Medio: Diario Financiero
 Supl. : Diario Financiero
 Tipo: Columnas de Opinión
 Título: COLUMNAS DE OPINIÓN: El problema no es el reavalúo, es la ley

Pág. : 14
 Cm2: 258,4
 VPE: \$ 2.289.592

Tiraje: 16.150
 Lectoría: 48.450
 Favorabilidad: ☐ No Definida

El problema no es el reavalúo, es la ley

La postergación del reavalúo de bienes raíces, incluida en la **reforma tributaria** para las PYME que anunció el ministro de Hacienda recientemente, es insustancial y superflua, ya que la problemática del impuesto territorial está en la ley, siempre postergada, de un análisis serio de política fiscal.

Primero, la ley sobre impuesto territorial no establece cuál debe ser la base imponible. Si bien refiere a tablas de clasificación de terrenos y construcciones, en ninguna parte dice a qué valor debe corresponder la tasación. Ninguna referencia al valor comercial o un porcentaje de éste. El servicio dice utilizar promedios de valores de transferencia y tasaciones, pero no sabemos qué hace con esos números y cómo llega a la base imponible. Nuestra Constitución exige que los tributos y sus elementos esenciales estén establecidos en la ley, y ésta deja al arbitrio de la autoridad el procedimiento de cálculo y el resultado esperado. En cualquier



FRANCO GORZIGLIA C.
 SOCIO GRUPO VIAL
 ABOGADOS

“No existe un estudio que permita comparar el impuesto territorial con otros países, siendo que el hecho gravado, base y exenciones son distintos en todas las jurisdicciones. Pero no cabe duda que Chile se escapa de cualquier curva”.

impuesto, cualquier persona puede calcular la base imponible siguiendo un método, pero en el impuesto territorial el resultado no es determinable dependiendo de la discrecionalidad.

Segundo, vulnera la garantía de igual repartición de los tributos. Dos propietarios en igual situación están afectos a cargas distintas, dependiendo en suerte si los datos han sido o no actualizados. Basta ver el caso del exdirector para comprobar cómo propiedades de igual ubicación y características pueden tener avalúos sustancialmente diferentes.

Tercero, no considera la capacidad contributiva del contribuyente, que puede llegar a tener un pasivo equivalente al elemento ad valorem del impuesto. Tampoco distingue si la propiedad genera renta, es primera o segunda vivienda, o ninguna circunstancia relativa a la capacidad de pago. Para los de alto patrimonio es un impuesto casi irrelevante, mientras para otros implica la pérdida de su único patrimo-

nio. Esto hace del impuesto territorial profundamente regresivo, aún en mayor medida que el IVA.

Cuarto, se produce doble tributación con el mismo impuesto sobre misma base. Grava un activo adquirido con fondos que ya pagaron otros impuestos, incluyendo el de renta, y si sumamos lo pagado desde la adquisición del inmueble a lo largo del tiempo, podría volver a tributar varias veces su valor.

Finalmente, no existe ningún estudio que permita una comparación adecuada del impuesto territorial con otros países, siendo que el hecho gravado, base y exenciones son distintos en todas las jurisdicciones. Pero no cabe duda que Chile se escapa de cualquier curva. Invito a reflexionar cómo en los últimos años países como Francia, Italia y España han establecido exenciones o reducciones a la vivienda principal, siendo que nos superan con creces en su capacidad tributaria.