



La caja negra de las contribuciones

Por **Iván Poduje**
 arquitecto



“Es el 20% más rico el que reclama”, afirmó el director del Servicio de Impuestos Internos (SII) Javier Etcheberry, debido a la ola de denuncias que han generado las alzas en las contribuciones de bienes raíces. Etcheberry se equivocó por dos razones. Primero porque el 20% que percibe más ingresos, según Casen 2022, gana entre \$715.000 y \$1.538.000 mensuales, lo que dista bastante del salario de un “rico”, más parecido al que percibe el mismo director del SII: \$12,3 millones pagado por los contribuyentes a los cuales les falta el respeto.

La segunda razón es que el propio Etcheberry reconoció que existen errores en el proceso de revaluó. Al principio lo hizo tímidamente, pero luego anunció que toda la comuna de Santiago – que es la segunda más poblada del país – deberá ser revisada a la baja.

Antes de seguir, es bueno explicar que las contribuciones o impuestos territoriales se pagan sobre el avalúo fiscal del bien raíz, determinado por el SII y que se actualiza cada cuatro años mediante el proceso de revaluó. Las viviendas con precios iguales o inferiores a \$56 millones no pagan contribuciones. Sobre este monto se aplica un factor que va creciendo a medida que las casas suben de valor, independiente si su propietario tiene los ingresos para pagarlo.

El avalúo fiscal se calcula a partir de dos criterios: el valor del terreno o “VUT”, determinado a nivel de “áreas homogéneas” que equivalen a los barrios donde se emplazan los bienes raíces, y el valor de la construcción, que es relativamente fácil de determinar. El problema es el VUT que dispara las contribuciones, y donde el SII aplica varios factores de “corrección” que son casi imposibles de auditar o trazar, lo que transforma el área homogénea, en una verdadera caja negra.

El SII también consulta referencias de mercado como tasaciones, ofertas o transacciones de propiedades. Pero como el impuesto se cobra sobre el avalúo fiscal, y no el de mercado, el servicio hace un ajuste a la baja, que varía según la composición socio económica, y que es otra caja negra que nadie entiende. En comunas ricas el avalúo fiscal se acerca más al precio de mercado y en comunas populares esta distancia aumenta.

Como los hogares de alta renta son pocos, y el apetito del Estado por impuestos es enorme, el SII ha ido reduciendo la diferencia entre avalúo fiscal y comercial, para sumar más contribuyentes. Solo en Santiago, 74 mil predios residenciales exentos comenzaron a pagar contribuciones entre 2018 y 2022. De este total, el 48% vino de tres comunas de clase media: La Florida, Maipú y Puente

Alto. Para sumarlos como contribuyentes, el SII elevó el avalúo fiscal de estas comunas en un 31%, 37% y 43% entre 2018 y 2022.

¿Qué factores explican una tasa tan alta en relación con el crecimiento de los salarios o la economía? Esa es la primera pregunta que deberá responder Etcheberry. Además, tiene que explicar por qué el apetito del fisco se movió hacia comunas de menos ingresos como Pudahuel, Cerrillos y La Granja donde el SII sumó a 6.973 nuevos contribuyentes, elevando sus avalúos en tasas de 40%, 43% y 49% respectivamente (2018 y 2022).

Punto aparte son las prestaciones que reciben estos vecinos que se suman al pago de impuestos territoriales. En seguridad es evidente que su plata se ha malgastado de forma grosera. Solo en La Florida, Puente Alto, Maipú y Pudahuel hubo un aumento de 8 mil robos entre 2021 y 2024 de acuerdo al STOP de Carabineros.

Estos son robos violentos, a los cuales debemos sumar los robos de cuello y (sin) corbata que cometieron funcionarios públicos con licencias truchas, parlamentarios vacacionando en semanas distritales, las fundaciones del Frente Amplio o los “coaching” contratados a dedo por Claudio Orrego para capacitar a sus equipos de campaña. Como vemos Etcheberry la tiene bien difícil. Veamos qué dice.