

Comentarios al proyecto de ley sobre

Transparencia del mercado del suelo e incrementos de valor por ampliaciones del límite urbano

Comisión de Hacienda

SENADO

Slaven Razmilic

Investigador

Centro de Estudios Públicos

11 de Septiembre de 2017

3 objetivos declarados del proyecto:

a) Más transparencia al mercado de suelo

b) Mejorar captura de valor vía impuesto territorial

c) Nuevo impuesto a la plusvalía por ampliación de límites

Lo positivo:

- Más instancias de difusión y participación.
- Catastro de propiedades públicas en Ministerio de Bienes Nacionales.

Lo insuficiente:

- Observatorio Mercado de Suelo MINVU (Artículo primero /Artículo 28 bis E)
- Mucho más pertinente habría sido publicar la base de datos del Formulario 2890. Transacciones son registros públicos. Facilitar acceso información a terceros permite una mucho mejor fiscalización:

Lo ideal:

saber quién compra qué, a
quién, cuándo y a qué precio

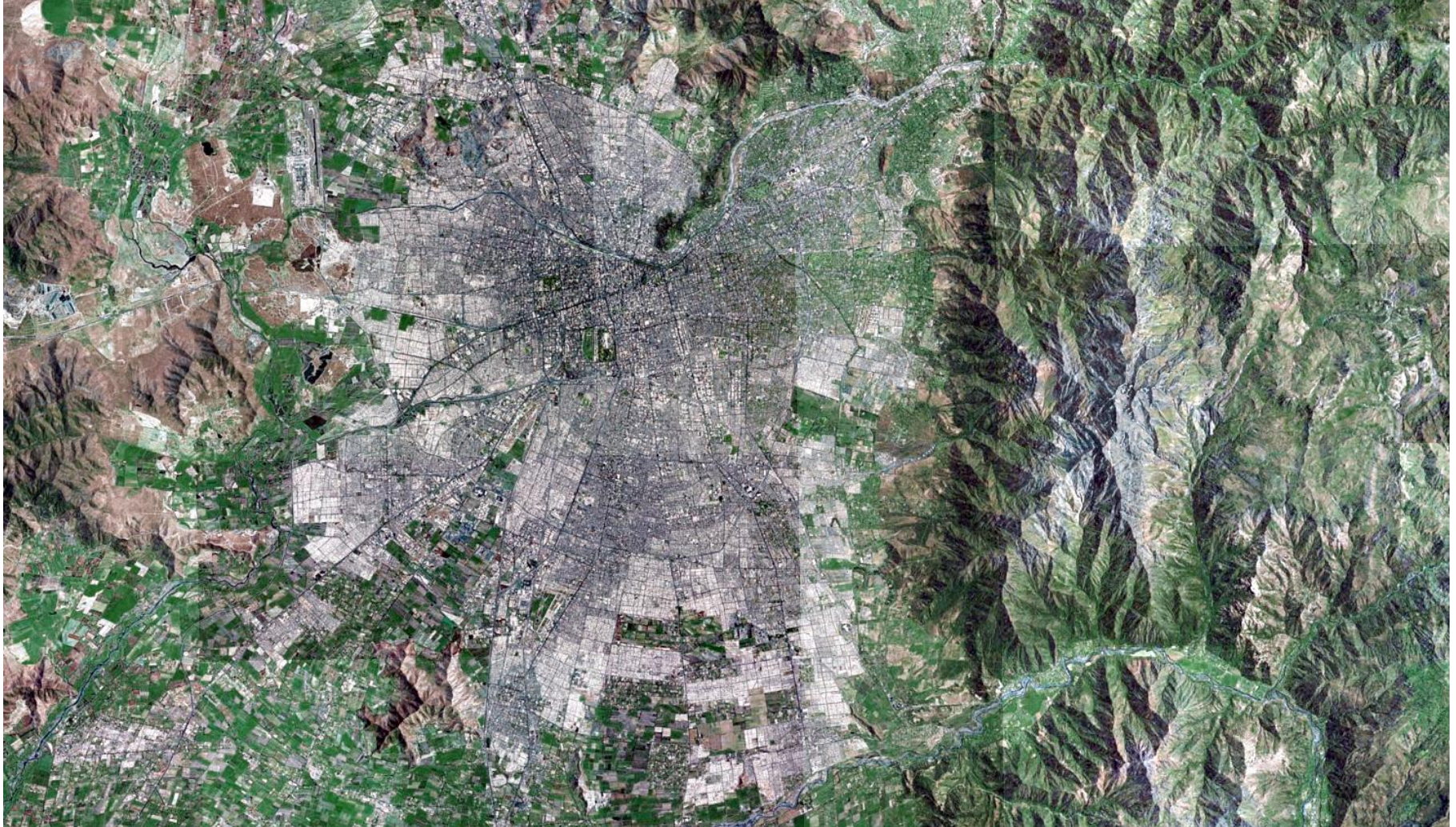
3 objetivos declarados del proyecto:

a) Más transparencia al mercado de suelo

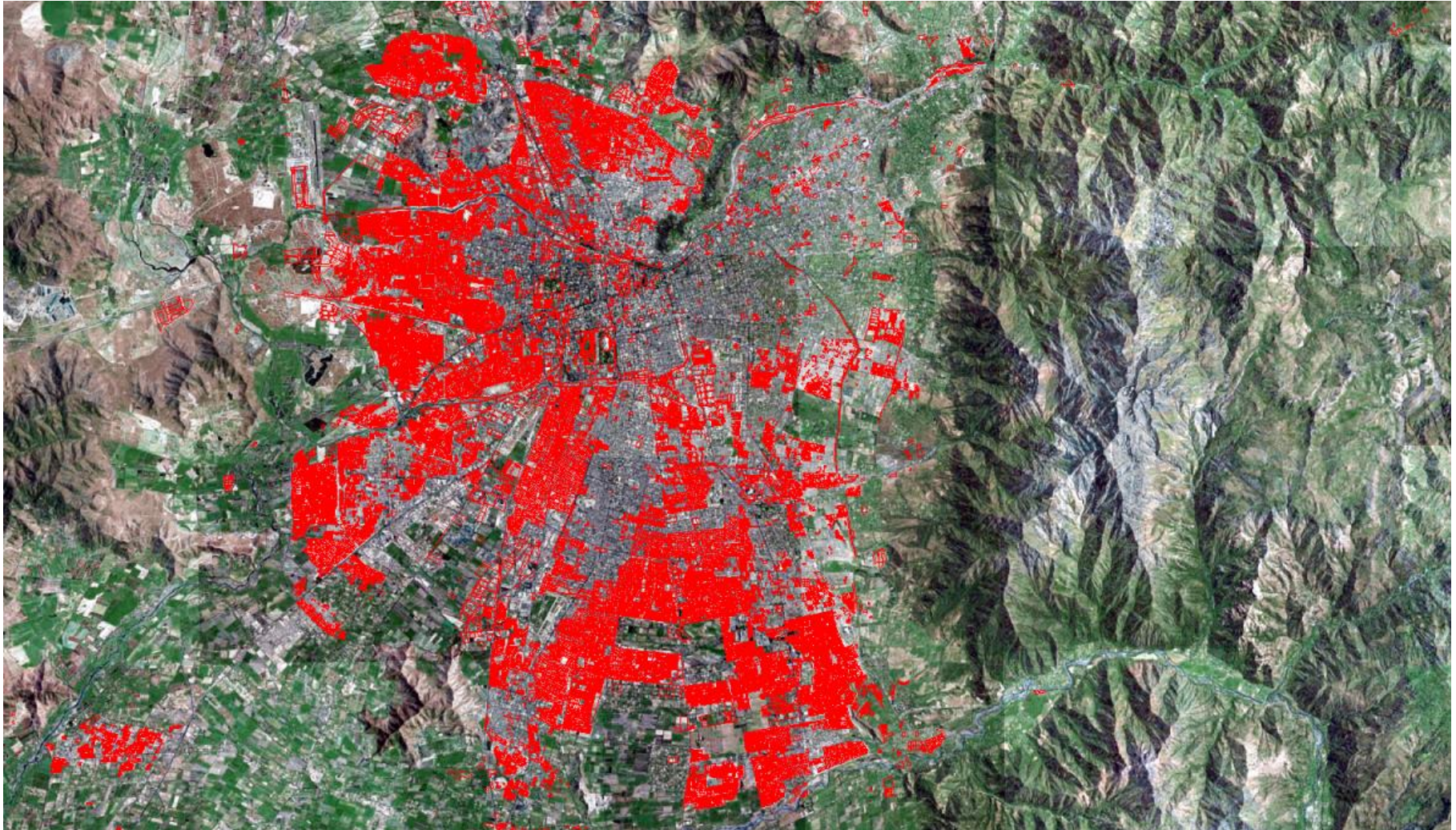
b) Mejorar captura de valor vía impuesto territorial

c) Nuevo impuesto a la plusvalía por ampliación de límites

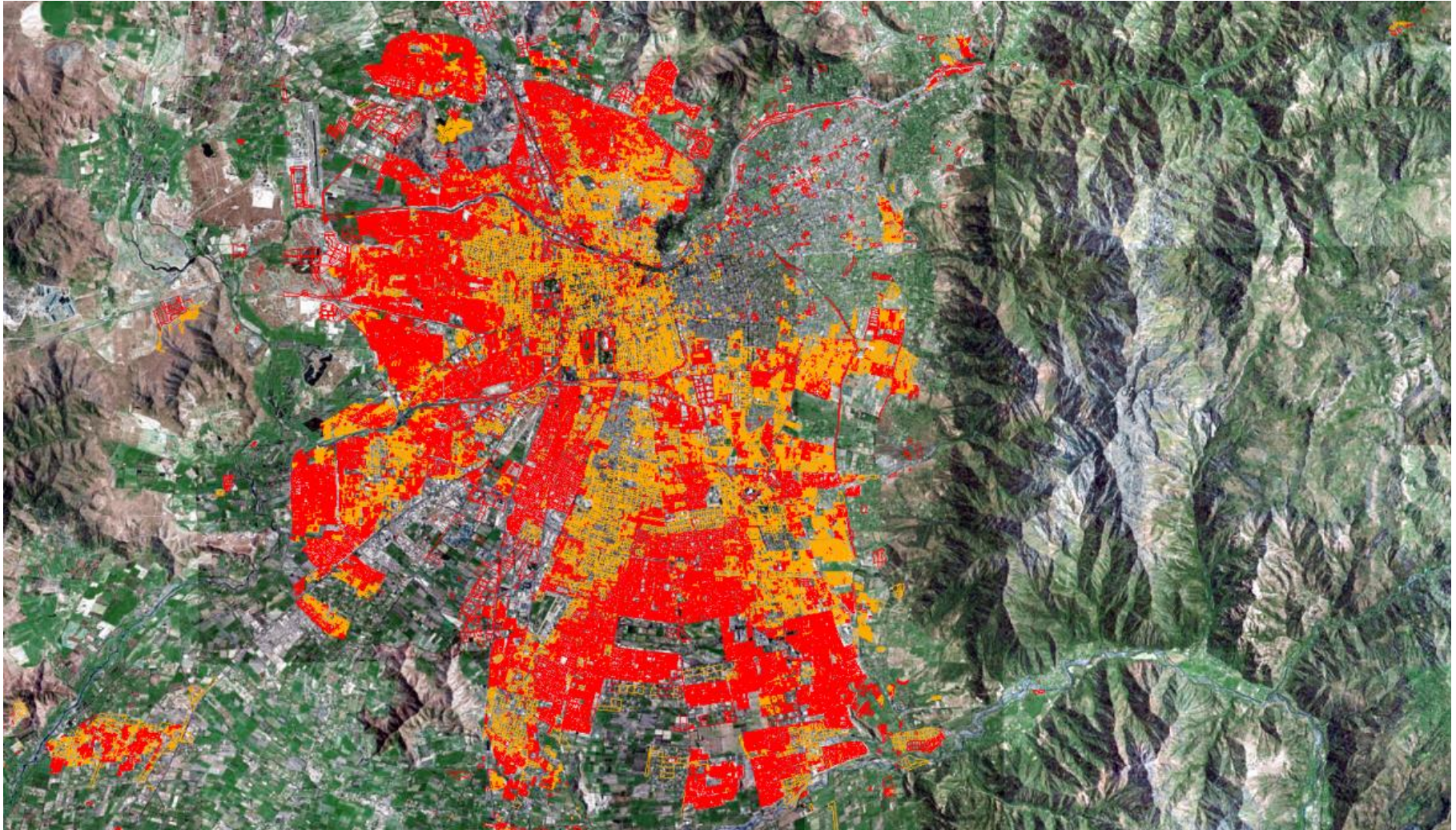
En Chile, incidencia del impuesto territorial es relativamente baja



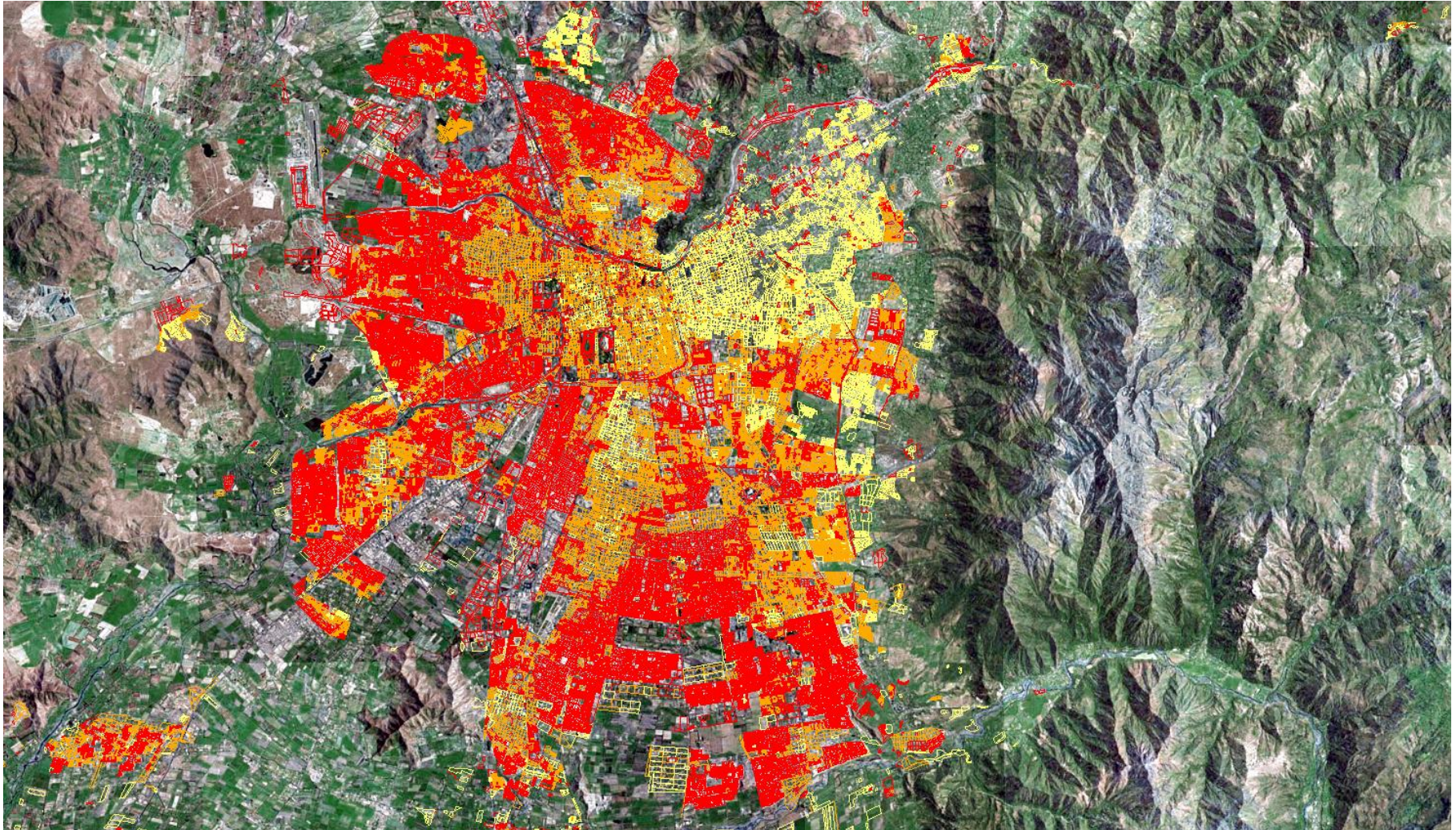
Manzanas en que el aporte habitacional por contribuciones es **CERO**



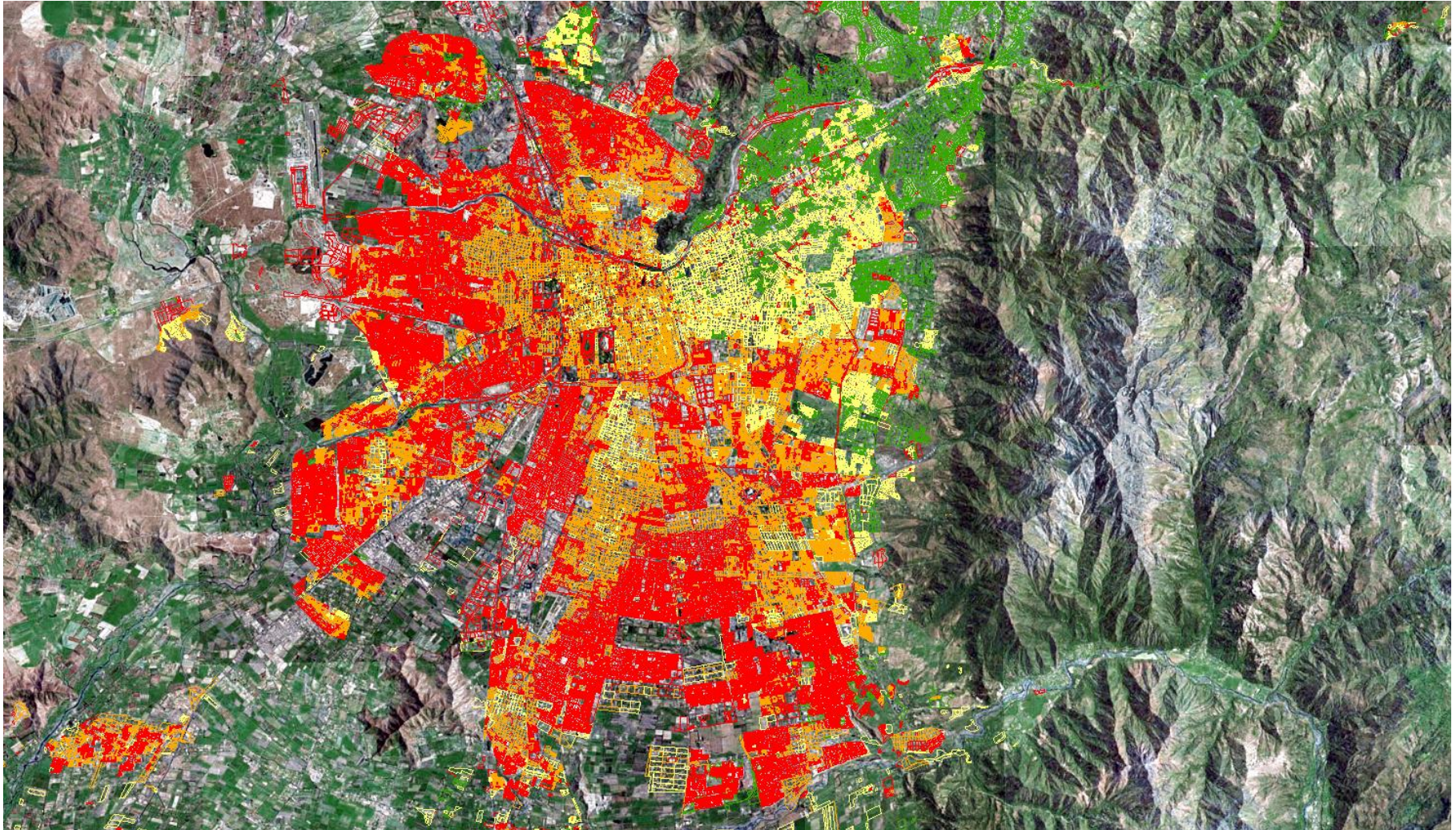
Manzanas en que el aporte habitacional promedio es menor a 100mil al año



Manzanas en que el aporte habitacional promedio es inferior a 500mil al año



En verde las manzanas en que el aporte promedio es mayor a 500mil al año



Lo positivo:

- Obligación al SII de reevaluar los predios beneficiados por ampliaciones del límite urbano

pero insuficiente:

- Reavalúos deben ser más frecuentes y generalizados, NO estar circunscritos sólo a esfuerzos específicos.
- ¿por qué sólo en estos casos? ¿y las plusvalías por nuevas infraestructuras? ¿por cambios normativos? ¿las minusvalías?
- Reavalúos generales suelen posponerse y después son más difíciles de aplicar (porque se acumulan las alzas postergadas)

También insuficiente:

- Ninguna mención a los predios urbanos en uso agrícola
- Actualmente éstos pagan contribuciones a valor de predio agrícola y no son afectos a sobretasa de sitios eriazos.
- Otras exenciones que no se justifican:
 - DFL2
 - Límite exento para viviendas (independiente del número de viviendas que tenga la persona)
 - Tope de 10% al aumento del giro del impuesto luego de un reavalúo

Propuesta:

- Reavalúos deben ser más frecuentes y generalizados, NO estar circunscritos sólo a esfuerzos específicos.
- Reavalúo “extraordinario” no debiera hacerse sólo cuando cambia el límite urbano, sino ante cualquier cambio normativo o provisión de nueva infraestructura que potencialmente altere precios.
- Predios agrícolas en áreas urbanas debiesen estar valuados a precios urbanos
- Límite exento: limitar el beneficio de exención a 2 predios habitacionales por persona natural.
- Eliminar tope máximo de 10% al aumento de giro de contribuciones luego de un reavalúo

3 objetivos declarados del proyecto:

- a) Más transparencia al mercado de suelo
- b) Mejorar captura de valor vía impuesto territorial
- c) Nuevo impuesto a la plusvalía por ampliación de límites

Reforma tributaria de 2014 ya aborda este punto

Solución llegó antes que el problema

Inclusión de ganancias de capital inmobiliario como renta imponible es el tratamiento más apropiado para este tipo de ganancias:

- Rentas se gravan a la tasa marginal del contribuyente
- Considera plusvalías de todo tipo (servicios, infraestructura, cambios normativos)
- No requiere fijar plazos desde cambios normativos

Desde una perspectiva económica, propuesta tiene poco asidero, lo que dificulta anclarla a parámetros objetivos

Es por esto que características del tributo carecen de justificación:

- ¿Tasa del 10%?
- ¿Plazos de aplicación? ¿7-18 años?
- ¿Exención de UF 5.000?
- ¿Renta general o impuesto local? (debiera ser local)

Además, sistema propuesto es engorroso y vulnerable a acusaciones de discrecionalidad y arbitrariedades

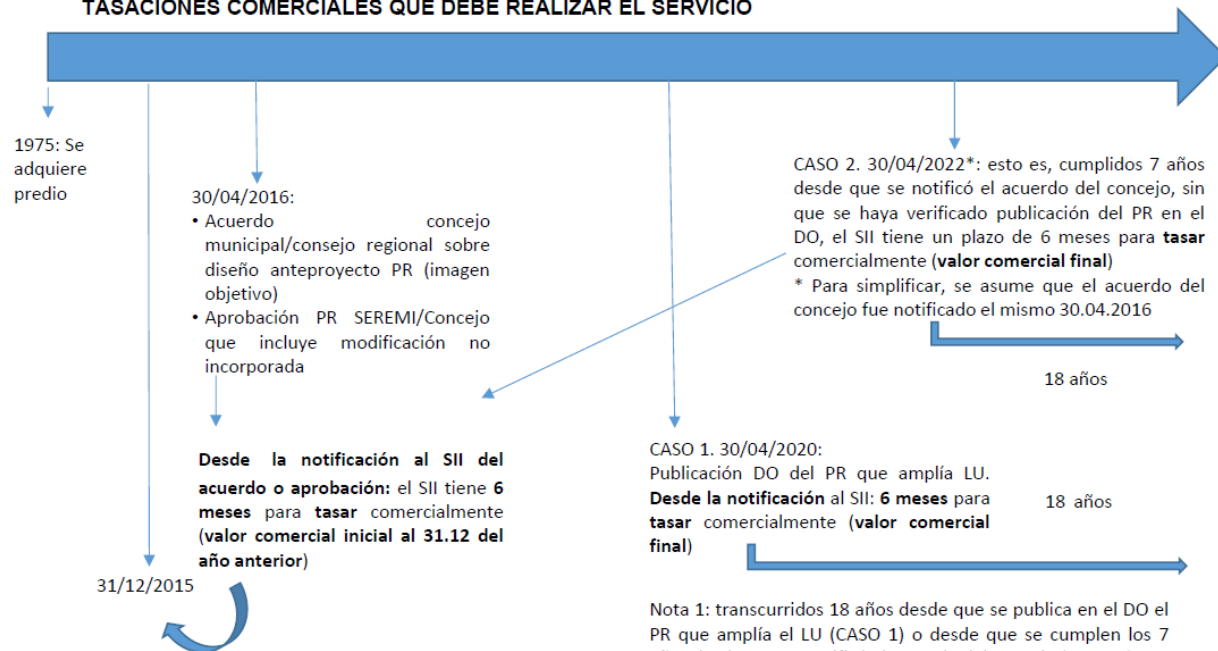
- tasación de predios agrícolas es mucho más compleja (existen menos operaciones comparables)
- ¿Índice de variación del valor de los bbrs rurales?

El SII determinará precios de referencia iniciales y finales

BREVE EXPLICACIÓN DEL NUEVO IMPUESTO

LÍNEA DE TIEMPO (contribuyente que adquiere antes de iniciado el Proceso de ampliación del límite urbano y enajena una vez finalizado)

TASACIONES COMERCIALES QUE DEBE REALIZAR EL SERVICIO



Nota 1: transcurridos 18 años desde que se publica en el DO el PR que amplía el LU (CASO 1) o desde que se cumplen los 7 años desde que se notificó el acuerdo del concejo (CASO 2), NO se gravarán las enajenaciones posteriores a esa fecha.

Nota 2: el impuesto grava hasta la primera enajenación posterior a la publicación en el DO del PR que amplía LU

¿Alguna aproximación empírica al efecto del impuesto que se discute?

Hacia adelante:

- ¿Estimaciones de recaudación esperada?
- ¿Simulaciones?
- ¿Análisis de sensibilidad?

o más fácil, un diagnóstico:

- ¿Cuántos terrenos agrícolas se transan al año?
- ¿Dónde?
- ¿En qué rango de precios?
- ¿Ingresos de compradores y vendedores?

¿Alguna aproximación empírica al efecto del impuesto que se discute?

Jueves 17.08.2017
Pág. D3C01, p.400 | 18.1-15-10-101-XV, p.000

LT
LATERCERA

2-4 TEMAS DE HOY
Álgido debate en primer día de alegatos por ley de aborto
Proceso ante el TC sigue hoy en medio de manifestaciones

29-40 TENDENCIAS
47% de los jóvenes dice que irá a votar
Además, de acuerdo a encuesta del Injuv, otro 27% es probable que concurre a sufragar en las elecciones de fin de año.

13 POLÍTICA

EL MERCURIO
www.elmercurio.com

EDICIÓN DE 42 PÁGINAS

PONDAMOS / ARAUCO EL 11 DE SEPTIEMBRE DE 1817 / AÑO CXC Nº 45

SANTIAGO DE CHILE, JUEVES 17 DE AGOSTO DE 2017

PONDAMOS / SANTIAGO EL 1 DE JUNIO DE 1890 / AÑO CIVIL Nº 43.800 DE PROPIEDAD

Las nuevas estrellas de Disney explican el fenómeno de "Descendientes"
C 12

Apple invertirá US\$ 1.000 millones para generar sus propias series y películas, al estilo Netflix. B 4

Uber sobrepasa los 2 millones de usuarios en Chile y es la segunda opción en días de restricción vehicular. C 1

Chilesaurus sería un eslabón perdido entre los dinosaurios carnívoros y herbívoros. A 12

Exposiciones ante el TC:
Maratónica sesión por proyecto de ley de aborto se centró en derechos de la mujer y de la vida del que está por nacer
Primera jornada terminó pasada la medianoche, tras 68 presentaciones.
DETALLES DE ALGUNAS INTERVENCIONES | C 4

Vinculado al fraude:
Fiscalía investiga pagos de Carabineros con gastos reservados a funcionario de Hacienda

Según informe de productividad que acompaña a los proyectos de ley sobre pensiones:
Gobierno estima pérdida de hasta 394 mil empleos formales por alza de 5% en cotización previsional
ECONOMISTAS ANALIZAN ALCANCES DE LAS PROPUESTAS QUE COMENZARON SU TRAMITACIÓN | B 3

Ministro Valdés afirmó que ello implica un escenario extremo, que no considera la gradualidad y los beneficios del mayor ahorro.

En el escenario de menor impacto, el estudio calcula solo 2.200 puestos de trabajo menos.

Dijo que efecto es similar al de la propuesta de pensiones de Sebastián Piñera, que plantea un aumento del 4%.

Informe del Ejecutivo añade que salarios líquidos podrían caer 3,3% real a largo plazo.

Apicultores protestan ante el Congreso. Productores reclamaron por la paulatina desaparición de las abejas y exigen una mejor fiscalización en el uso de plaguicidas en el agro. | C 5

ISAPIES
Superintendencia dice que utilidades del sector crecieron 130% en primer semestre y gremio asegura que cifras son erradas | B 6

Gobierno admite impacto de reforma de pensiones en empleos y salarios
SEGÚN EL INFORME DE PRODUCTIVIDAD QUE ACOMPAÑA LA INICIATIVA, LA NUEVA COTIZACIÓN DE 5% PODRÍA AFECTAR ENTRE DOS MIL Y 394 MIL PUESTOS DE TRABAJO, MIENTRAS QUE HARÍA CAER LAS REMUNERACIONES REALES EN 3,3% EN EL LARGO PLAZO.

¿No podría el Ejecutivo presentar un Informe de Productividad de este proyecto?

Hoy tenemos dos instrumentos para hacernos cargo del problema:

- **Impuesto a las ganancias de capital**
(vigente desde Enero 2017)
- **Impuesto territorial**

¿Impuesto a las ganancias de capital en Reforma Tributaria 2014 tiene exenciones excesivas?

- No lo sabemos
- No se discutió en profundidad cuando correspondía ya que tampoco se tuvieron los datos a la vista
- ¿Son excesivas las primeras UF 8.000 de exención? ¿Los plazos de aplicación muy cortos?
- Desde una perspectiva económica, parece más sensato utilizar el régimen general (impuesto a las ganancias de capital)

¿No es posible utilizar impuesto territorial porque muy pocos lo pagan y porque los avalúos no sirven?

- Precisamente por aquí pasan las correcciones pendientes
 - Perfeccionar régimen de reavalúos
 - Revisar exenciones
-
- Crear sistemas paralelos no resuelve los problemas
 - Es más probable que los agraven

**Es preferible tener 2
instrumentos que funcionen bien
antes que 3 que lo hagan mal**

Comentarios al proyecto de ley sobre

Transparencia del mercado del suelo e incrementos de valor por ampliaciones del límite urbano

Comisión de Hacienda

SENADO

Slaven Razmilic

Investigador

Centro de Estudios Públicos

11 de Septiembre de 2017