Proyecto de ley sobre transparencia del mercado del suelo e incrementos de valor por ampliaciones del límite urbano

Boletín N°10.163-14

Comisión de Hacienda

José A. Riquelme González
Profesor Derecho tributario UDD

Boletín N°10.163-14

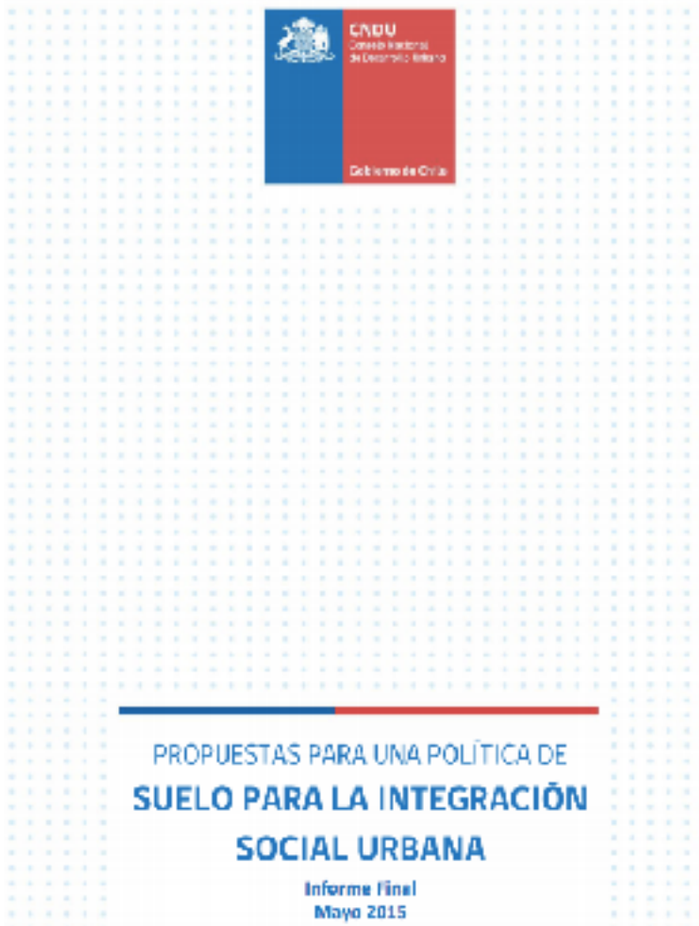
Se trata de la creación un nuevo impuesto a la renta, que no ha sido debidamente fundado, cuyo diseño es particularmente complejo y con objeciones constitucionales. Puede dejar a los contribuyentes en una situación de indefensión y no se hace cargo de las aprensiones que han planteado los parlamentarios a lo largo de su discusión legislativa.

Además, recaudaría muy poco si llegase a ser aprobado.

Boletín N°10.163-14

No ha sido debidamente fundado

Los impuestos deben tener una razón que justifique su creación



Boletín N°10.163-14

No ha sido debidamente fundado

"...con la finalidad de limitar los procesos especulativos que puedan producirse sobre la venta de terrenos se recomienda terminar con las exenciones y vacíos tributarios dentro del mercado de suelo, que generan desigualdades injustificadas entre quienes tributan y quienes no lo hacen, fomentando distorsiones y especulación en el mercado del suelo. En esta línea se propone restablecer ideas contenidas en el proyecto original de la Reforma Tributaria 2014, ampliando la tributación sobre las ganancias de capital producto a la enajenación de bienes raíces que realizan las personas naturales."

Boletín N°10.163-14

No ha sido debidamente fundado

"Estudiar medidas que permitan que el Estado capture una mayor parte de las ganancias asociadas a su propia acción, por ejemplo, en casos de cambios de uso de suelo desde agrícola a urbano, que hoy no se captan a través de las actualizaciones de los avalúos o de los impuestos a las ganancias de capital."

1. Legitimidad de la propuesta.
    i. Ideas matrices;
    ii. Atribuciones del Congreso.

2. Mérito de la misma.
    i. Actualizaciones de los avalúos.

Boletín N°10.163-14

Actualizaciones de los avalúos

Leyes que han postergado el re-avalúo de bienes raíces:

- Ley Nº 20.731, de 2014;
- Ley Nº 20.650, de 2012;
- Ley Nº 19.892, de 2003;
- Ley Nº 19.575, de 1998.

Boletín N°10.163-14

Un impuesto complejo

Es un impuesto a la renta, que no está en contenido en la ley de la renta;

No se puede deducir como gasto, pero si se deduce como tal, no tiene el mismo tratamiento que otro gasto rechazado (art. 21);

Para determinar el valor inicial, hay tres reglas diferentes. Una de ellas obliga a conocer actos del Concejo municipal, del Consejo regional o bien de la Seremi respectiva;

Para determinar el valor com. final, también hay tres reglas, que deben ser aplicadas en relación con normas de la Ley General de Urbanismo y Construcción.

Boletín N°10.163-14
Un impuesto complejo

¿Qué debe saber una persona que quiera vender su propiedad, y cuyo suelo cambió de rural a urbano?

- Existe o no un diseño de un ante proyecto de plan regulador que considere una ampliación del límite urbano.
- Saber si se aprobó o no un plan regulador por la SEREMI competente o por el Concejo Municipal, según corresponda.
- Si se aprobó, ¿se le informó al SII? ¿Si no fue así, hay multa para la municipalidad?
- ¿Han pasado 7 o 18 años desde la aprobación?

Boletín N°10.163-14

Un impuesto complejo

¿Cuál es el problema de tener sistemas tributarios complejos?

- Deterioro en la relación que existe entre simplicidad del sistema tributario y la cohesión social;
- La complejidad es un factor que puede producir exclusión y desigualdad;
- Genera regresividad.

Boletín N°10.163-14

Objeciones constitucionales

El impuesto mismo, por su falta de justificación, ya tiene un problema de constitucionalidad. Además, el diseño que el mismo tiene también vulnera garantías constitucionales.

- Constitución (art. 19 N° 20, inc. 2°)
  En ningún caso la ley podrá establecer tributos manifiestamente desproporcionados o injustos;
- Principio de legalidad;
- Derecho de propiedad;
- Se podría gravar hasta tres veces una misma situación.

Boletín N°10.163-14

Objeciones constitucionales: principio de legalidad

El principio de legalidad implica que sólo por ley se pueden crear tributos, contemplando todos los elementos de los mismos.

- El hecho imponible, definido de manera cierta;
- Los presupuestos de hecho;
- Sujetos obligados al pago;
- El método o sistema para determinar la base imponible, en sus lineamientos esenciales (artículo 9°).

Autores que han sostenido esta idea:

- Víctor Manuel Avilés;
- Arturo Fermandois;
- José Luis Cea;
- Evans de la Cuadra y Evans Espiñeira.

Boletín N°10.163-14

Objeciones constitucionales: principio de legalidad

El principio de legalidad implica que sólo por ley se pueden crear tributos, contemplando todos los elementos de los mismos.

Tribunal Constitucional (STC Nº 759-2007).

"...como puede apreciarse, le corresponde a la ley, emanada del Congreso Nacional, indicar con suficiente precisión todos los elementos esenciales de la obligación tributaria, esto es, el sujeto pasivo obligado, el hecho gravado, la base imponible, la tasa imponible y las situaciones de exención".

Boletín N°10.163-14

Objeciones constitucionales

El impuesto mismo, por su falta de justificación, ya tiene un problema de constitucionalidad. Además, el diseño que el mismo tiene también vulnera garantías constitucionales.

- Co[redacted] inc. 2°)
  En[redacted] establecer tributos manifiestamente desproporcionados o injustos;
- Pri[redacted]
- De[redacted]
- Se [redacted] veces una misma situación.

Valor comercial final
ARTÍCULO 6°

VCF de referencia
Tasación SII

Precio estipulado
por las partes*

Bn. Rs
7 años
después de
iniciado el
proceso

Bienes
raíces
después de
la ampliación
del radio

Boletín N°10.163-14

Pagar tres veces por el mismo hecho

En el supuesto que los re-avalúos no se sigan postergando y que el vendedor ya haya obtenido utilidades por sobre las 8.000 uf enajenando propiedades, ante una aumento en el valor del suelo, pagaría los siguientes impuestos:

- Aumento de las contribuciones (Ley Nº 17.235);
- Ganancia de capital (DL Nº 824);
- Incremento de valor por ampliaciones del límite urbano.

Boletín N°10.163-14

Compartir y compensar

compartir

Que los agentes compartan con la sociedad una mayor parte de la plusvalía del suelo asociada a los procesos de ampliación del límite urbano.

Boletín N°10.163-14

Compartir y compensar

compartir

Que los agentes compartan con la sociedad una mayor parte de la plusvalía del suelo asociada a los procesos de ampliación del límite urbano.

compensar

Cárcel;
Vertedero;
Autopista;
Metro en altura;
Torre soporte de antena.

Boletín N°10.163-14

Situación de indefensión para los contribuyentes

Tal y como se ha señalado en instancias anteriores, se puede terminar persiguiendo un mayor valor ocurrido hace 25 años.

Es reclamable, pero para reclamar, el Código Tributario señala que se requiere siempre que invoque un interés actual comprometido (artículo 124).

Boletín N°10.163-14

No recoge planteamientos pedidos

H. Senador Montes:

Reiteró que la distinción entre lo rural y lo urbano no recoge todas las realidades que hoy se dan en Chile, como lo que ocurre con los terrenos turísticos (propiedades cerca de lagos).

¿Se puede corregir esto con re-avalúos? ✔
¿Ganancia de capital? ✔
¿Incremento? No.

Muchas gracias

Proyecto de ley sobre transparencia del mercado del suelo e incrementos de valor por ampliaciones del límite urbano

Boletín N°10.163-14

Comisión de Hacienda

José A. Riquelme González
Profesor Derecho tributario UDD