

EL IMPUESTO CAVAL

- El proyecto de ley crea un nuevo impuesto, con una tasa del 10%, que busca capturar parte de las ganancias que se obtengan a partir de las transacciones de propiedades que presentan aumentos en su valor como consecuencia de cambios en los límites urbanos.
- Se trata de un castigo excesivo e injustificado a propietarios de bienes raíces, con el cual se estaría agregando un impuesto a las transacciones de estos inmuebles, que se constituye en una sobretasa al impuesto a las ganancias de capital ya incorporada por la Reforma Tributaria aprobada el año pasado.
- Adicionalmente, el proyecto propone otras medidas para proporcionar mayor información, las que si bien son favorables, pasan a segundo plano por el excesivo énfasis en capturar las ganancias de capital a través de un impuesto.

PRINCIPIO LYD:

Derecho de propiedad.

A partir del escándalo en que el hijo de la Presidenta Bachelet se vio envuelto en presuntas irregularidades por la compra -por parte de la empresa de su esposa- de propiedades que estaban en proceso de cambio de su límite urbano, el Gobierno ingresó un proyecto de leyⁱ que busca regular este tipo de transacciones y aumentar su transparencia. Lo cierto es que esta iniciativa legal, que se enmarca en la agenda de probidad, aborda una materia de naturaleza distinta al del caso Caval, que no tiene que ver con el uso del suelo urbano, sino que con un posible tráfico de influencias. Si se llegara a probar que éste existió, estaríamos frente a un delito que la ley actual permite sancionar, y el procedimiento a seguir no requeriría del proyecto de ley recién presentado.

En términos generales, lo que hace esta iniciativa es crear un nuevo impuesto que busca capturar parte de las ganancias que se obtengan a partir de las transacciones de propiedades que presentan cambios en sus planes reguladores. Por esta vía se estaría castigando doblemente la transacción a las propiedades que se adquirieron después del año 2004, pues con la Reforma Tributaria aprobada el 2014 ya se eliminó la exención a las ganancias de capital obtenidas en bienes raícesⁱⁱ. Se debe recordar que la Reforma Tributaria buscó equidad horizontal al tratar esta ganancia de capital de la misma forma que en el caso de otros activos, salvo que se realiza al momento de la venta (por problemas de liquidez) y con un monto exento de 8.000 UF acumulados. Aún no se han visto efectos de esta modificación, ya que la entrada en vigencia es para 2017.

Adicionalmente, bajo el amparo de una mayor participación ciudadana, este proyecto de ley presenta nuevos cambios en el procedimiento de actualización de los planes reguladores, lo que en la práctica se traducirá en más burocracia y una eventual demora en la actualización de éstos. Esto va en contra de la idea que los planes reguladores se hagan cargo de manera más eficiente de los requerimientos que conlleva el desarrollo de las ciudades.

UN NUEVO IMPUESTO

El proyecto de ley establece un impuesto que busca capturar el mayor valor que experimenten los bienes raíces cuando un Plan Regulador amplíe su límite urbano. Para estos efectos se gravará con una tasa de 10% sobre el mayor valor obtenido en las transacciones de bienes raíces, derechos reales o cuotas de los bienes, situados en zonas incluidas en el proceso de ampliación del límite urbano. Este impuesto se aplicaría en todas las transacciones de propiedades que se realicen una vez iniciado el proceso de ampliación del límite urbano fijado por la presentación del informe que sintetice todas las observaciones del anteproyecto al Consejo Regional o al Consejo Municipal, según corresponda, hasta la primera transacción que se realice después de la publicación de la modificación del Plan Regulador en el Diario Oficial.

Se define como mayor valor el incremento del precio como el resultado de un proceso de ampliación del límite urbano. Para esto, el proyecto de ley propone un procedimiento para establecer la base imponible como la diferencia entre el valor comercial final y el valor comercial inicial.

El proyecto de ley determina como valor comercial inicial para la primera transacción la tasación del Servicio de Impuestos Internos (SII) al 31 de diciembre del año anterior a la publicación del ante proyecto del plan, cuando la propiedad se sitúe en un área que se incorpore a un proceso que amplía su límite urbano. Para las transacciones que se realicen con posterioridad, el valor comercial inicial será el precio de adquisición de la transacción anterior.

El valor comercial final será determinado por otra tasación del SII de aquellos bienes inmuebles que sean afectados con posterioridad a la publicación en el Diario Oficial del Plan Regulador o cuando se cumpla el plazo que deja sin efecto el pago de este impuesto. En las transacciones que se lleven a cabo en el período en que se hace el proceso en que se amplía el límite, el valor comercial final será el estipulado entre la partes.

Para el cálculo de la base imponible, el valor inicial de referencia será actualizado a partir de una tasa de largo plazo determinada por una metodología del Ministerio de Hacienda.

Se excluirían del pago de este gravamen a los inmuebles cuyo precio de venta sea menor a las 5.000 UFⁱⁱⁱ. Adicionalmente, si la ampliación del límite urbano es rechazada, este impuesto dejaría de aplicarse y al igual que en otros casos^{iv}.

Este impuesto tendrá una vigencia mínima de 18 años o 25 años si es que no se aprueba la ampliación del límite urbano.

Este impuesto tendrá una vigencia mínima de 18 años para la primera transacción a partir de la publicación del Plan Regulador en el Diario Oficial o 25 años si es que no se aprueba. Según el proyecto de ley, se dejará de aplicar este impuesto a aquellas transacciones que se realicen transcurridos los 18 años contados desde la fecha de publicación en el Diario Oficial del Plan Regulador con el nuevo límite urbano o las transacciones que se realicen a partir de 7 años desde el inicio del proceso de ampliación del límite urbano. Esta excepción no se aplica a las operaciones leasing.

Tomemos como ejemplo el caso de un bien raíz que se ubica en una zona sujeta al proceso de ampliación del límite urbano, en que el SII informa que el valor comercial inicial de referencia es 4.000 UF. Un año después del informe del acuerdo del Consejo Municipal o Consejo Regional, se vende la propiedad a un valor de 5.100 UF. Si la tasa de variación real del precio de la propiedad es 5%, el valor comercial inicial de referencia sería 4.200 UF (4.000 x 1.05), entonces la base imponible sería 900 UF (5.100-4.200 UF) y el impuesto a pagar 90 UF (aproximadamente \$ 2.250.000).

Luego, supongamos que nuevamente previo a la aprobación del Plan Regulador, dos años después del acuerdo antes mencionado, se realiza una segunda transacción con un precio de 7.000 UF. En este caso, el valor comercial inicial sería el valor de la transacción anterior ajustada por la tasa de variación real, es decir, 5.355 UF (5.100 x 1,05). Con esto, la base imponible sería 1.645 UF (7.000-5.355 UF) y el impuesto a pagar 164,5 UF (aproximadamente \$ 4.115.500).

Finalmente, se realiza una transacción con un precio de venta de 9.000 UF al tercer año del inicio del proceso de ampliación del límite urbano, pero esta vez ya publicada la modificación de Plan Regulador en el Diario Oficial. En este caso, el valor comercial inicial sería el valor de la transacción anterior ajustada por la tasa de variación real, es decir, 7.350 UF (7.000 x 1,05). Luego, la base imponible sería 1.650 UF (9.000-7.350 UF) y el impuesto a pagar 165 UF (aproximadamente \$4.125.000).

CONCLUSIÓN

El proyecto presentado por el Gobierno responde a un diagnóstico equivocado, pues de probarse la existencia de tráfico de influencias, se estaría hablando de un delito que ya es sancionable. En cambio, el nuevo impuesto es un castigo excesivo e injustificado a los dueños de determinadas propiedades, ya que se estaría agregando un impuesto a las transacciones de bienes raíces, que se constituye en una sobretasa para las viviendas adquiridas después del año 2004 al impuesto a las ganancias de capital incorporada por la Reforma Tributaria aprobada en 2014.

El aumento de valor de un bien raíz no sólo se produce por cambios en los límites urbanos, también se puede deber a mejoras realizadas por privados, lo que el procedimiento de la iniciativa no permite diferenciar. La labor de desarrolladores inmobiliarios permite agregar valor y muchos proyectos que tienen éxito comercial atraen otras inversiones y mejoran el entorno de barrios y sectores de la ciudad.

Este proyecto busca solucionar de forma engorrosa los problemas de tráfico de influencias que existen en torno a las modificaciones en los planes reguladores debido a las fuertes fluctuaciones en los precios de los bienes raíces como consecuencia de cambios en los usos permitidos. Estos cambios de precio se deben a la excesiva rigidez de los instrumentos de planificación urbana y que llevan a que modificaciones en ellos se traduzcan en enormes cambios en el precio de los inmuebles. Por ello, se debe evaluar la conveniencia de eliminar los límites urbanos y flexibilizar los mecanismos de actualización de los planes reguladores, de manera que no se produzcan cambios abruptos en los valores de los terrenos.

ⁱ Mensaje N°555-363, proyecto de ley sobre Transparencia del mercado del Suelo e Incremento de Valor por Ampliaciones del Límite Urbano. Las normas contenidas entrarán en vigencia un año después de su publicación en el Diario Oficial.

ⁱⁱ A partir de este cambio legal, si el contribuyente tiene una ganancia sobre 8.000 UF a lo largo de su vida, independientemente del número de propiedades que venda, deberá pagar, por la parte que exceda, el impuesto a la renta que corresponda. Este impuesto podrá reliquidarlo durante el número de años que es dueño del bien raíz (con un máximo de 10 años) o con un impuesto con una tasa única del 10%. Ello es sólo aplicable en los casos en que la diferencia entre el precio en que compró la(s) propiedad(es), descontándole las mejoras a la propiedad que pudieron haber aumentado su valor, y el precio en que la(s) vendió, siempre y cuando sea superior a 8.000 UF.

ⁱⁱⁱ En el caso de los derechos reales y las cuotas se considerara la suma de los valores asignados sobre los bienes raíces dentro del año comercial respectivo.

^{iv} Para aquellas transacciones que ocurran en una zona que posteriormente se excluya de la ampliación ni en otros casos especiales y enajenaciones forzadas en cumplimiento de una ley especial o que autorice la expropiación por causa de utilidad pública o interés nacional.