SESIÓN 2

LOS DESAFÍOS DEL IMPUESTO PREDIAL Y CATASTRO EN AMÉRICA LATINA

Gestión Centralizada del Impuesto Territorial y Catastro en Chile

Carlos Fernando Orrego Acuña

Algunas reflexiones sobre el impuesto predial:

“Existo… Luego pago Impuestos…”

Anónimo

Algunas reflexiones sobre el impuesto predial:

¿Porqué es tan impopular?

DIARIO FINANCIERO®

$1.000 CON IVA, SANTIAGO Y REGIONES | SANTIAGO-CHILE | MIÉRCOLES 18.04.2018 | AÑO 30 | Nº 7.375 | WWW.DF.CL

IPSA ↑ VAR % 0,36 | DOW JONES ↑ VAR % 0,87 | DÓLAR OBSERVADO ↓ $ 595,82 | YEN → $ 5,57 | EURO ↓ $ 736,34 | PETRÓLEO BRENT US$/BARRIL 72,32 | COBRE US$/LIBRA 3,07717 | UF HOY $ 26.983,06

Fuerte interés de propietarios por reclamar **ante alza en contribuciones** tras el reavalúo fiscal

■ Estudios de abogados experimentan una avalancha de preguntas sobre el proceso. Cuatro comunas tienen más del 90% de propiedades afectas al gravamen.

POR SEBASTIÁN VALDENEGRO / PÁGS. 4 Y 5

ItaúCorpbanca enfrenta bajos resultados de la fusión y prepara plan para este año

PÁG. 22

Algunas reflexiones sobre el impuesto predial:

Si el Impuesto predial es potencialmente un buen instrumento para financiar servicios y obras de desarrollo en la ciudad, ayudando a corregir la desigualdad e inequidad local,
¿porque entonces, ello no ocurre en la magnitud deseada?...

¿Qué hemos hecho con el Predial?

Odiado, maltratado y con data de muerte de hace casi 200 años atrás… Pero aquí está mas vivo que nunca y todos nosotros congregados hablando del Predial.

Sus potencialidades:	Qué hemos hecho de él:
Impuesto Universal	Avalúos muy por debajo del mercado
Claro reconocimiento local	Nadie sabe como se hace el avalúo
Tradición	Impuesto poco transparente
No agota su base fiscal	Plantas de valores obsoletas
Alta Visibilidad	Catastros desactualizados
Promueve la autonomía local	Muy baja Recaudación
Regulador de Mercado	Tasas planas regresivas
Equitativo	Amnistías y Condonaciones
Progresividad	La tentación de las exoneraciones
Alto potencial de crecimiento	No existe cultura de pago
Círculo virtuoso del predial	Tenemos atribuciones sin ocupar

Su pago, al contrario de otros impuestos, es “extremadamente doloroso”

¿Porqué es tan impopular?

Estrés

El jefe de Avaluaciones del Servicio de Impuestos Internos (SII), Carlos Orrego, sufrió un severo desgaste que lo obligó a tomar un reposo médico de 10 días. El funcionario dedicó más de 15 horas diarias al tema de las contribuciones, pues le llegaron 52 mil reclamos por los reavalúos de las propiedades y además tuvo que enfrentar duras críticas de parlamentarios de distintos sectores.

!Sigo Vivo¡

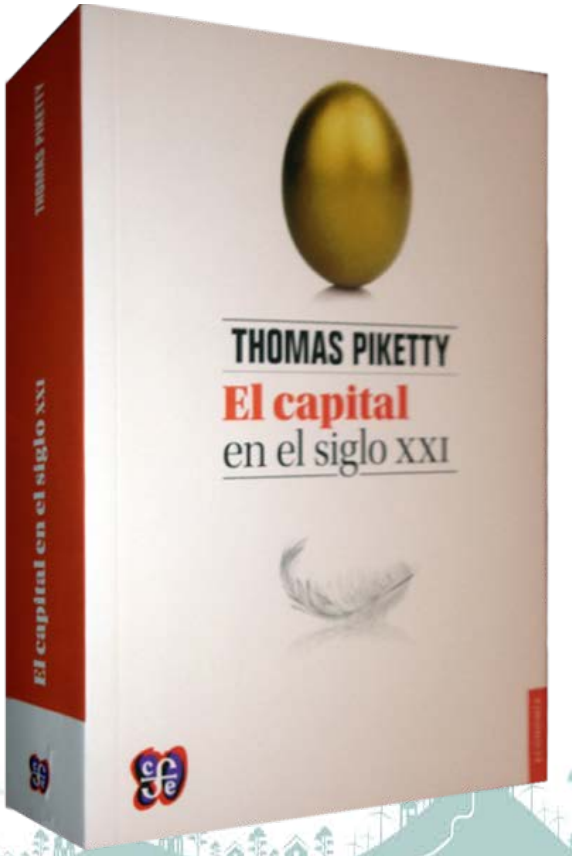
Algunas reflexiones sobre el impuesto predial:

Falta de Transparencia y certeza técnica en la determinación de los avalúos

Los avalúos fiscales deben, idealmente, corresponder al 100% del valor de mercado de los inmuebles, sin ajustes de ningún tipo. Esto le otorga al avalúo una característica de certeza y objetividad incuestionable y en el caso de error en su determinación, puede ser impugnado por el propietario con información verificable del real valor de mercado de su propiedad.

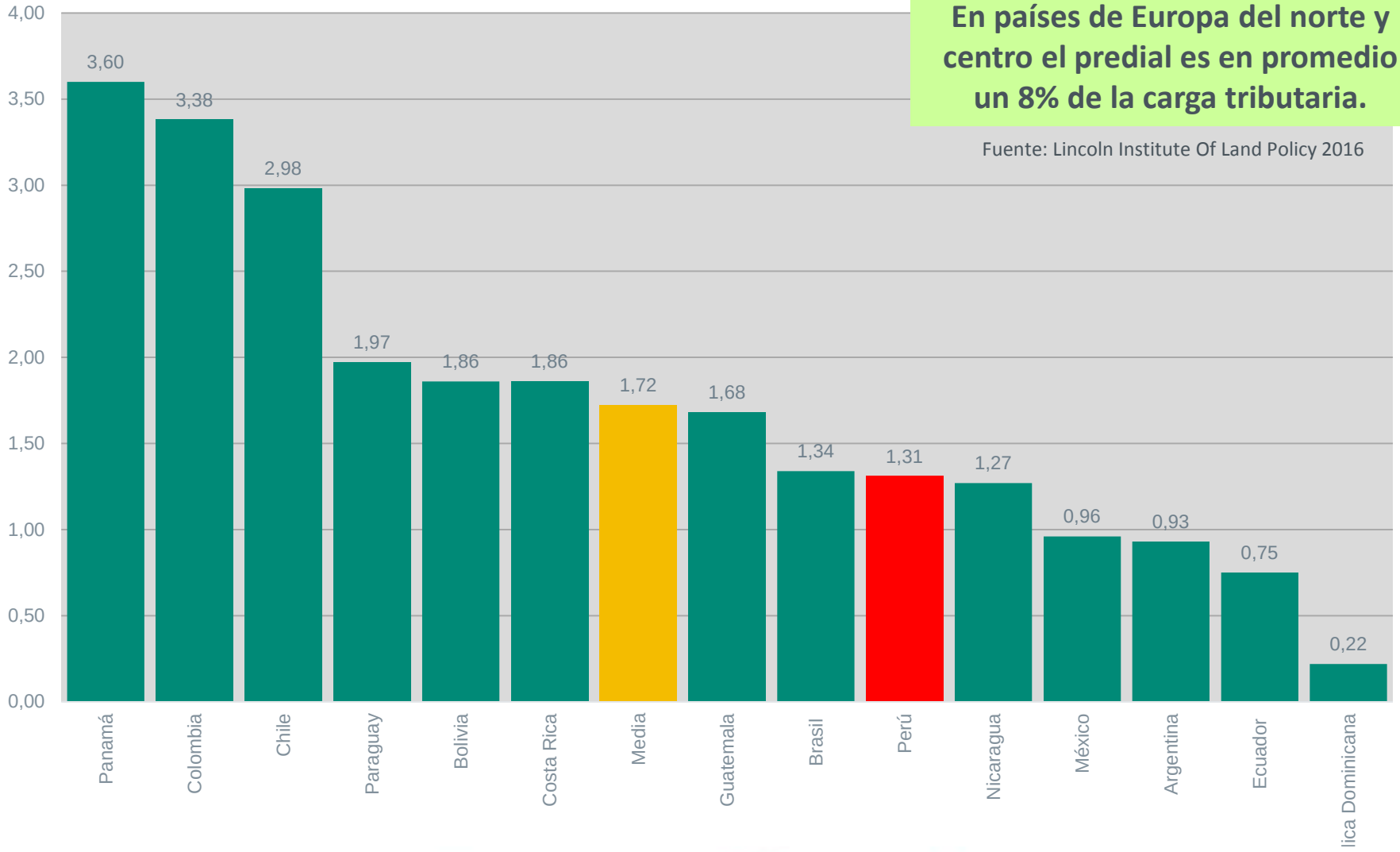
El predial está de moda…

- **Los impuestos indirectos son en esencia regresivos… (IVA).**
- **Los impuestos directos, redistribuyen con mayor eficiencia y equidad.**
- **AL 20.7% de la carga Tributaria.**



"…el capital sencillamente parece ser un mejor indicador de la capacidad contributiva de las personas más acaudaladas que su ingreso anual, el cual suele ser difícil de cuantificar. El impuesto sobre el capital permite así complementar el impuesto sobre el ingreso para todas aquellas personas cuyo ingreso fiscal es manifiestamente insuficiente en comparación con su patrimonio"

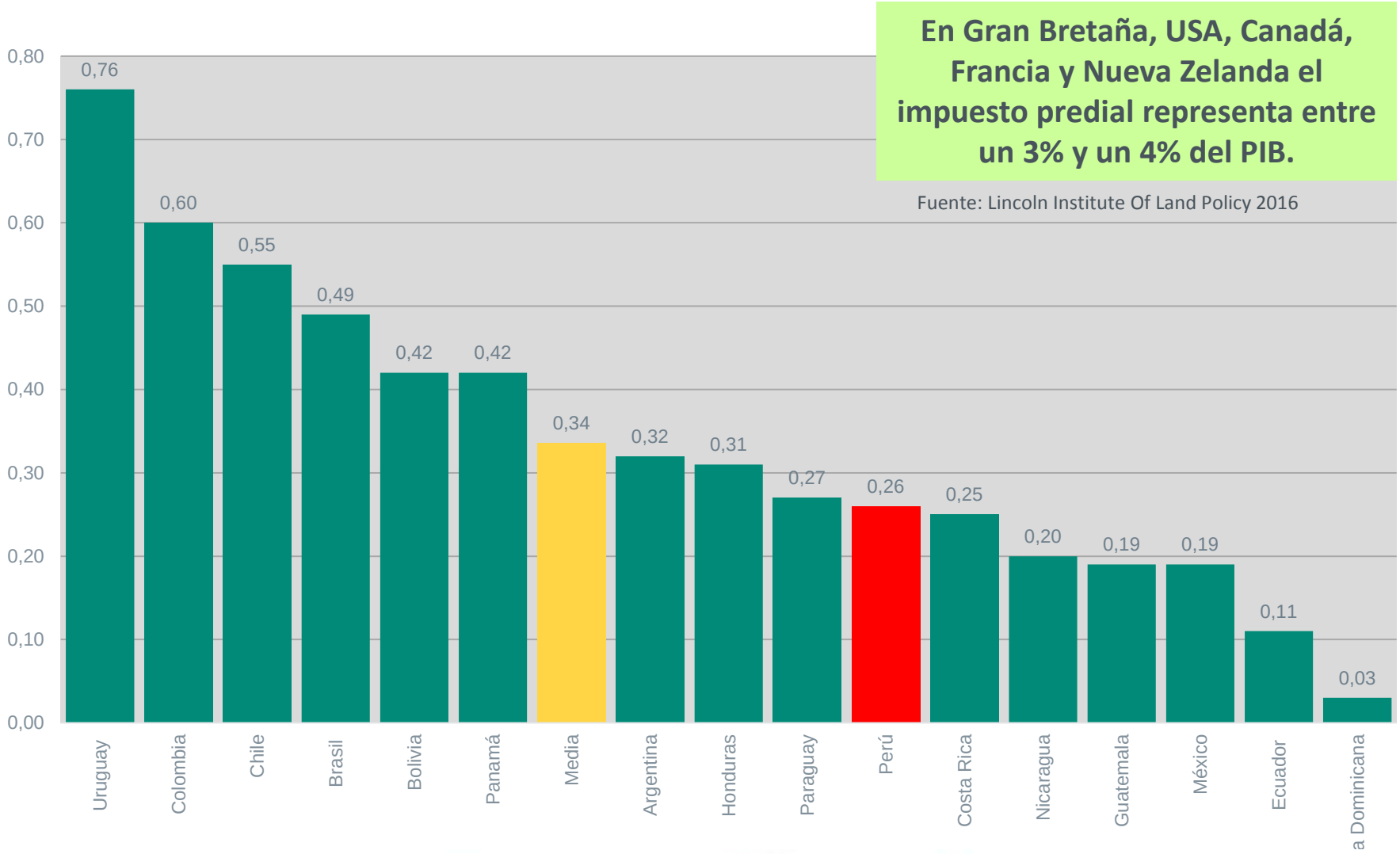
Predial como % de la carga tributaria del país



En países de Europa del norte y centro el predial es en promedio un 8% de la carga tributaria.

Fuente: Lincoln Institute Of Land Policy 2016

Predial en LA como porcentaje del PIB



El Impuesto Predial: Aspectos Críticos

Materia	Descripción
Base Imponible	En LA, salvo excepciones, el avalúo es el resultado de combinar plusvalías (terreno) y esfuerzo propio (mejoras). Es un impuesto patrimonial (al stock de la ciudad) ¿Avaluar por uso real o uso expectante?
Tasas Impositivas	¿Tasas definidas a nivel central o local? ¿O una combinación de ambas? ¿Las mismas tasas para terrenos y mejoras? ¿Planas o progresivas marginales? Sobre tasas: terrenos eriazos, usos peligrosos.
Actualización de planta de valores	Idealmente cada 3 o 4 años como máximo. No hacerlo distorsiona la base imponible y daña severamente la credibilidad en el impuesto. OCDE: cada 3 a 5 años. Observatorios de mercado (transparencia). Fuente: Transacciones.
Relación Avalúo/ valor de mercado (Elemento clave en la transparencia del impuesto.)	¿A qué % del valor de mercado nos ubicamos? Idealmente, Avalúo= Valor de Mercado, pero si no es así debemos decir cual es el % definido. Este % debe aplicarse a todos por igual. Equidad H/V. Promedio LA década 2000: 46%. CdeCesare

El Impuesto Predial: Aspectos Críticos

Materia	Descripción
Relación Giro/Recaudación	Construyamos estrategias simples y eficaces para el Cobro Coactivo del impuesto. ¿Garrote o zanahoria? Fomentemos el pago voluntario. Evitemos las amnistías y perdonazos. Si bien es un impuesto, intentemos transparentar en que se usan los recursos, o al menos parte de él. Educación fiscal (política pública). Promedio LA recauda 67% de lo puesto en cobro. CdeCesare
Exenciones (a todos los exentos, el Estado les está regalando su patrimonio)	Por valor: Avalúos muy bajos. Por usos: bienes del estado, educación, deporte. Por tipo de contribuyentes: jubilados, embajadas. En general las exenciones no son "técnicamente" correctas. Erosionan la base imponible. Caso emblemático es Chile: 64% exentos. Todos deberíamos pagar predial. Para los que no pueden pagar: Subsidios, traslado de la deuda al momento de la venta del inmueble, etc.

La estructura tributaria Municipal Chilena:

Está compuesta de 4 Impuestos:

- Impuesto Territorial: 50%
- Patentes Comerciales
- Permiso de Circulación
- Transferencia de vehículos usados

Otros ingresos Municipales:

Aseo o recogida de basuras.

De propaganda.
De construcción.
De subdivisión de terrenos.
Multas de tránsito.

El FCM es un mecanismo de redistribución de los ingresos destinados a equilibrar el sistema presupuestario municipal, apoyando financieramente a los municipios de menores recursos.

ITEM	PORCENTAJE		
Impuesto Territorial	60 %	Santiago	65%
		Providencia	65%
		Vitacura	65%
		Las Condes	65%
Patentes Comerciales	0 %	Santiago	55%
		Providencia	65%
		Vitacura	65%
		Las Condes	65%
Permisos de Circulación	62,5%		
Transferencia de vehículos	50%		
Multas tránsito detectada por equipos electrónicos	50%		
Aporte Fiscal	218.000 UTM		
	Imp. Terr. Inmuebles Fiscales		
Aportes adicionales	- Providencia, Vitacura y Las Condes realizan un aporte anual adicional de 70.000 UTM. Pueden eximir un monto de este pago equivalente al aporte efectuado en el mismo año a la Corporación Cultural de la Municipalidad de Santiago.		

El impuesto territorial

- Impuesto al patrimonio.
- Se determina sobre el avalúo de la propiedad.
- Grava suelo más mejoras.
- Mientras más construyo más pago.
- Se basa en los valores de mercado.
- Avalúo no es igual al valor de mercado.
- Se desconoce el factor de relación.
- Propietario: pasivo.
- Reavalúos discontinuos.
- Destino Municipal.

SERVICIO DE IMPUESTOS INTERNOS

- Encargado de la Administración y fiscalización

TESORERÍA

- Recaudación
- Cobranza administrativa y judicial

MUNICIPALIDAD

- Recibe los ingresos

Fuente :SII

Administración del Impuesto Territorial en Chile

- Catastro único nacional (Agrícola y No Agrícola)identificando cada predio con un código nacional predial.
- Administrado por una sola entidad a nivel nacional, con apoyo en algunos casos del Municipio a través de convenios.
- Metodología de trabajo única nacional.
- Tasa de impuestos y exenciones a nivel nacional, fijadas cada 4 años mediante reavalúos a nivel nacional, diferenciados por catastro Agrícola y No Agrícola.
- Administración financiada por Gobierno Central, Ministerio de Hacienda.
- Impuesto redistributivo a través del Fondo Común Municipal.

sii.cl

- Efectuar tasaciones generales o reavalúos periódicos (cada 4 años y sitios no edificados anualmente)
- Determinación del avalúo de la propiedad
- Determinación del Giro (monto) del impuesto territorial
- Mantener el Catastro actualizado
- Resolver solicitudes administrativas de los contribuyentes (F2118)
- Resolver solicitudes de reposición administrativas de los contribuyentes (impugnación al acto administrativo)

Administración del Impuesto Territorial en Chile

Oficinas de Convenio Municipal

Colaboración entre el SII y los municipios para actualizar y mantener el catastro de bienes raíces.

Regularizar los ingresos municipales por concepto de Impuesto Territorial.

Otorgar una mejor atención a los ciudadanos.

- Local.
- Profesionales, Administrativos y Dibujantes con un mínimo de uno por cada 20.000 propiedades o menos.
- Vehículo con chofer para inspección en terreno.
- Computadores e impresoras para el intercambio y procesamiento de información entre ambas entidades. Estos computadores deberán estar conectados al SII vía Internet.
- Área de atención de público que cuente con computador e impresora para la entrega de información y certificados de avalúos, con zona de exhibición de planos de la comuna.
- Mobiliario, equipos, materiales de oficina para el personal.

Reavalúo nacional 2018

Se reavalúan todas las propiedades no agrícolas:

1. **Habitacionales.**
2. **Comerciales.**
3. **Sitios No edificados.**

- **Último reavalúo comercial: 2013.**
- **Último reavalúo habitacional: 2014.**
- **Último reavalúo sitios: 2017.**

Proceso de tasación masiva mediante el cual se actualizan los valores fiscales de las propiedades, asumiendo las plusvalías o minusvalías que el mercado ha experimentado durante un periodo de tiempo

Fuente :SII

Sonría… aquí le informamos su nuevo avalúo…

Servicio de Impuestos Internos

Mi Sii | Servicios online | Ayuda | Contacto

SII Mapas

Reavalúo 2018

Los propietarios pueden reclamar los nuevos avalúos reflejados por el SII presentando un Recurso de Reposición Administrativa ante el propio SII o un Reclamo ante el respectivo Tribunal Tributario Aduanero.

En enero de 2018 entró en vigencia el **nuevo avalúo de tu propiedad**. Infórmate sobre el nuevo valor fiscal de tu bien raíz, cómo calcularlo y su efecto en las contribuciones.

- ¿Qué es Reavalúo?
- Cartas de reavalúo
- Resultados Del Proceso De Reavalúo
- Rol de Avalúo
- Exhibición de roles de avalúo
- Vías de Impugnación o reclamo

“Fusibles”

Cuando se acumula mucho tiempo con valuaciones desactualizadas, el proceso se hace inviable y para corregir este problema se crean mecanismos extra-valor para solucionarlos. (“fusibles”)

Son una “lamentable necesidad”…

Las tasas impositivas y los exentos (2018):

Tasas	Tipo de propiedad
Exentos	Habitacionales con avalúo menor a **US$ 48.000**
0,933%	Habitacionales con avalúo entre **US$ 48.000 y US$ 168.000**
1.088%	Habitacionales con avalúo mayor a **US$ 168.000** en la parte que excede este monto
1.088%	Comerciales y Sitios No Edificados
Sobretasa del 100%	Sitios No Edificados

59% exentos

7 de cada 10 casas no paga

Propiedades Habitacionales	Cantidad	%
Predios afectos habitacionales	1.160.815	30%
Predios exentos habitacionales	3.860.932	70%

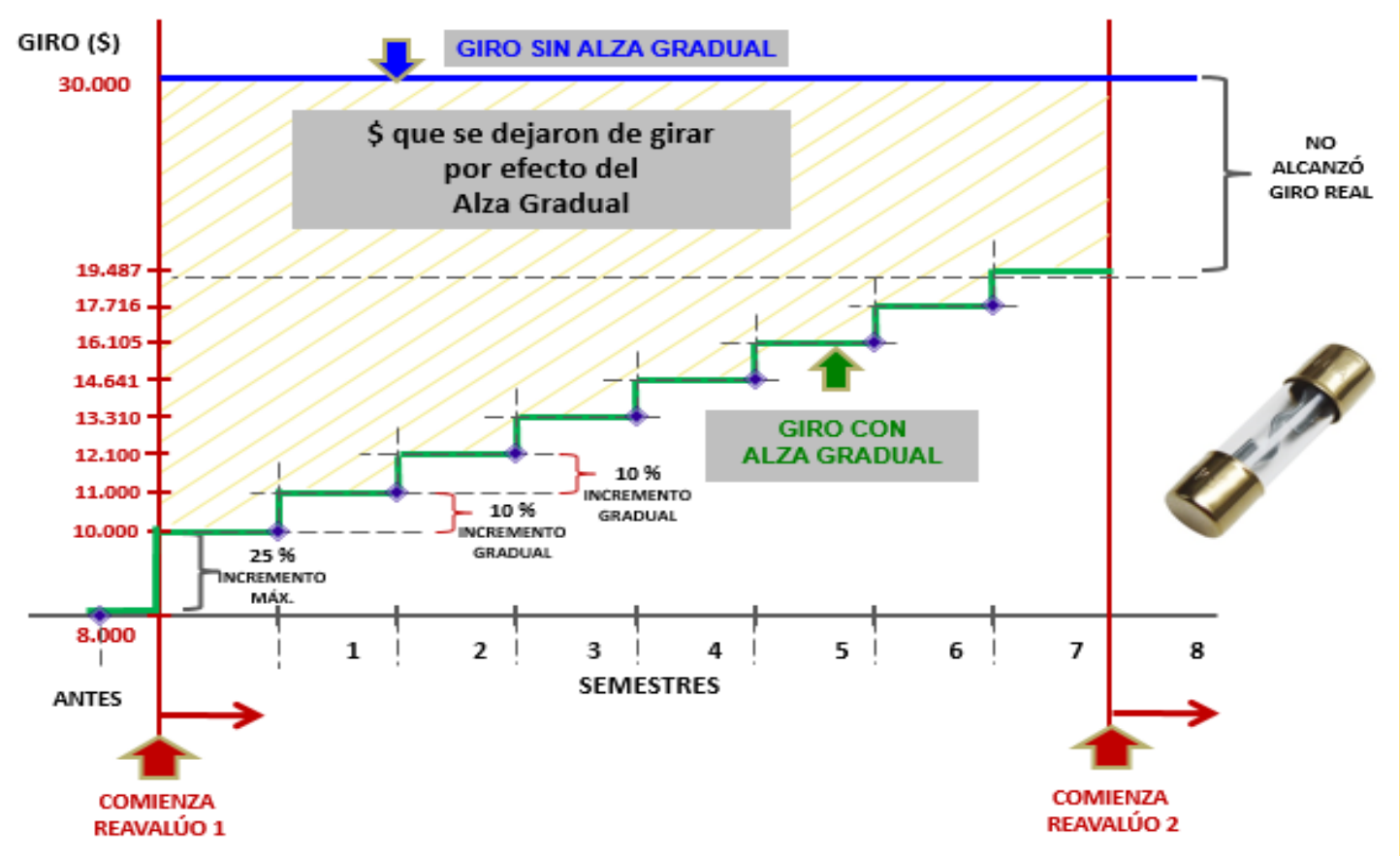
Mecanismos de mitigación de impacto

A nivel nacional:

Incremento de giro nacional al primer semestre de aplicación del reavalúo debe ser <u>menor o igual a un 10%</u>

A nivel predial:

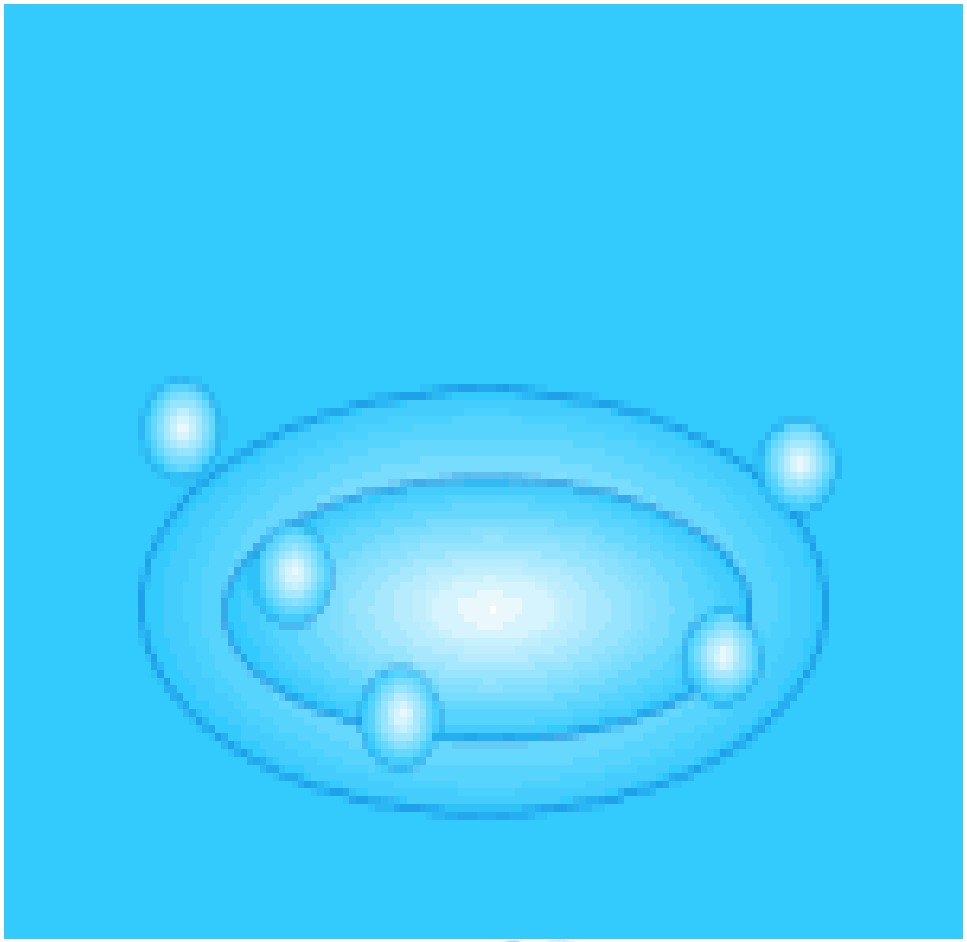
Incremento de giro a nivel predial al primer semestre de aplicación del reavalúo <u>debe ser de hasta de un 25% y en los siete semestres siguientes se incrementa en razón de un 10%</u>.



Metodología de valoración: Método comparativo:

Como impugnar el avalúo

Año 2013, entraron en operación Tribunales Tributarios y Aduaneros Independientes en todo el país.



El Catastro y sus problemas

El Catastro: Un medio, no un fin…
El Catastro y el Registro: Cuando no puedes unirlos en uno solo, pues coordínate con eficiencia.

¿Catastro fiscal y Registro usan la misma llave de acceso a la información?

El Catastro: Aspectos críticos

Materia	Descripción
Catastros en LA **(el problema del catastro es su dinámica)**	Usualmente desconectados entre las entidades que gestionan el territorio. El catastro fiscal tiene fin meramente tributario. Todos tienen catastros: La administración tributaria, Ministerios, municipios, empresas públicas y privadas de servicios. Todos tienen y no dialogan.
¿Cómo se actualiza y con qué frecuencia?	Con transferencia de información entre EP. Y los propietarios. ¿Qué tal si participan?
¿Se puede actualizar valores con un catastro desactualizado?	Si se puede, pero daña severamente la variable de corrección de equidad que persigue el impuesto. Aplicaríamos el tributo sobre una base obsoleta. El predial pierde credibilidad ante el ciudadano.
Avancemos hacia el CTM	Vamos paso a paso. Partamos por coordinarnos cada vez mejor. “Para leer el suelo Urbano” Diego Erba-Mario Piumetto LILP

El Impuesto Predial base suelo

El Impuesto Predial, al valorar suelo y mejoras no es un instrumento adecuado para capturar plusvalías, ya que al establecer el avalúo de un inmueble está capturando sólo parcialmente las plusvalías del suelo –ya que su valor está muy lejos del mercado- y además, está gravando las mejoras, cuyo valor no tiene relación con las plusvalías.

Un impuesto predial robusto y fuerte –base suelo- con su planta de valores y con la información jurídica y física de los inmuebles actualizada periódicamente, sería un excelente instrumento para capturar plusvalías urbanas y corregir la desigualdad en nuestros países.

De no ser así, existen otros instrumentos más adecuados para movilizar plusvalías de manera muy eficiente.

Ser más transparentes, si se puede.
Muchas Gracias

| Carlos Fernando Orrego A.|

| c.orregomed@yahoo.com

LINCOLN INSTITUTE
OF LAND POLICY