

## Nuevos impuestos a los Bienes Raíces

*Por Ricardo Walker Mena*

*Abogado*

El 15 de febrero pasado se publicó la Ley 21.078 sobre transparencia del mercado del suelo e impuesto al aumento de valor por ampliación del límite urbano. En su artículo 4 se aprueba la normativa que grava con impuesto a la renta, con tasa del 10%, la parte del mayor valor obtenido en aquellas ventas de bienes raíces o cuotas sobre los mismos, que se encuentren en zonas incluidas en un proceso de ampliación del límite urbano. Este impuesto se aplicará con independencia y sin perjuicio del tributo establecido en la Ley de la Renta que grava el mayor valor obtenido en las enajenaciones de inmuebles.

La reforma tributaria impulsada en el año 2014 por el gobierno saliente ha sido transversalmente criticada en cuanto ha significado un retroceso a la inversión y al crecimiento del país. Sin perjuicio de lo anterior, creemos que deben revisarse varios aspectos técnico-constitucionales de la ley que pueden ser cuestionables desde la óptica jurídica, como es el caso de gravar doblemente la renta obtenida en la enajenación de inmuebles, en la especie, con la tributación que establece la ley en comento, más la que establece la Ley de la Renta, en la que en el precio obtenido, y en la eventual utilidad que se grava, estará considerada la plusvalía por el mayor valor del inmueble como consecuencia de la ampliación del límite urbano. La confiscatoriedad de la tributación total podría ser cuestionable.

Asimismo, también merece reparos la evidente contravención al principio de legalidad del tributo en la determinación de la base imponible, en donde, para determinar la parte del mayor valor que corresponda al incremento del valor experimentado por el inmueble en virtud de la ampliación del límite urbano, derivado del proceso de cambio del plan regulador, se debe deducir del valor comercial final el valor comercial inicial, valores ambos, que de acuerdo con la nueva norma, se fijarán según sea el resultado de las tasaciones que al efecto el Servicio de Impuestos Internos deberá practicar. Al final el impuesto lo determinará una autoridad administrativa y no la ley, como lo ordena la Constitución.

La nueva normativa entrará a regir el 15 de agosto próximo. Es de esperar que antes de su entrada en vigencia ella pueda ser corregida.