

*Consultorio Tributario*

**MODIFICACION DEL IMPUESTO INMOBILIARIO**

**PREGUNTAS:** Varias personas me han consultado sobre el impacto del proyecto de ley que pretende modificar el impuesto inmobiliario (actualmente a consideración del Senado). En vez de responder directamente, he invitado al economista Peter Hansen, autor principal del informe "*Paraguay - Impuesto Inmobiliario: Herramienta Clave para la Descentralización Fiscal y el Mejor Uso de la Tierra*" (Banco Mundial, 2007), a expresar su análisis del proyecto. Lo hará en dos columnas. 19.set.15 [rrr@rsa.com.py](mailto:rrr@rsa.com.py) Ricardo Rodríguez Silvero.

**RESPUESTAS DE PETER HANSEN:**

**LA BASE IMPOSITIVA.** El proyecto de ley en cuestión deroga el objetivo original de la Ley 125/91 de "alcanzar el valor real de mercado" como la base impositiva. En los 24 años desde que entró en vigencia la Ley, no se ha alcanzado esa meta debido a limitaciones en el mecanismo de ajuste de los valores fiscales usado para calcular el impuesto. Igualmente, la brecha entre los valores fiscales y reales de la tierra ha aumentado, impulsada por el auge de los precios de la soja y la carne. El proyecto de ley, en lugar de adecuar el mecanismo de ajuste para alcanzar el "valor real de mercado" como la base impositiva, sustituye un concepto impreciso, el de la "aptitud agrológica" de la tierra. Este concepto no coincide con un principio fundamental de una economía de mercado, el de utilizar precios reales para cuantificar todo tipo de transacción y guiar la asignación de recursos. Todos los otros impuestos (IVA, IRACIS, IRAGRO, IRP) utilizan precios reales como la base impositiva e así debe ser el impuesto inmobiliario.

Es más, los valores fiscales propuestos por el Servicio Nacional de Catastro (SNC) basados en el concepto de la "aptitud agrológica" están muy lejos de valores reales de mercado. Por ejemplo, el valor fiscal propuesto en 2016 para los 68 Distritos clasificados como "tierras agrícolas" es de G 1.092.000 por hectárea (aprox. USD 200), según un artículo de Ultima Hora del pasado 10 de septiembre. En comparación, esas tierras tienen valores reales de entre USD 5.000 y hasta USD 15.000 o más por hectárea en las zonas más fértiles del país. Es cierto que el nuevo valor fiscal estaría 1,5 veces más que los valores fiscales actuales para estos 68 Distritos (en promedio G 430.265 para 2015), pero el impuesto resultante de G 10.920 por hectárea quedaría muy por debajo de lo que apunta la mencionada Ley 125/91 (1% sobre el valor real de mercado).

**MECANISMO DE AJUSTE.** El proyecto de ley no solo mantendría el inadecuado mecanismo de ajuste anual basado en el Índice de Precios al Consumo, pero eliminaría la facultad de agregar un incremento adicional de hasta el 15% como provee la Ley actual. Esta facultad ha sido utilizada en el 2013 y 2014 para aumentar los valores fiscales por encima de la tasa de inflación y reducir un poco la brecha entre valores fiscales y valores de mercado. Pero en el futuro, sin la opción de agregar un incremento adicional, los nuevos valores fiscales basados en la “aptitud agrológica” quedarían congelados en términos reales y la situación actual de sub-valoración aguda continuaría sin fin. Mejor ir directamente al concepto de valores reales de mercado y reducir la tasa del impuesto durante un periodo de transición hasta recuperar gradualmente la tasa actual del 1% sobre el valor real.

**ÁREAS RURALES BOSCOSAS.** El proyecto de ley tomaría en cuenta la existencia de áreas boscosas en la fijación del valor imponible. En vista de la deforestación extensiva en el país, la modificación debe otorgar una exoneración automática para la parte de la propiedad mantenida en estado de bosque natural y certificada por el SNC y/o por un servicio de certificación privado.

**OPINIÓN DE PETER HANSEN:** La modificación de la Ley no cerrará la brecha entre valores fiscales y valores de mercado y, por ende, tendrá poco impacto sobre el impuesto a pagar. Es una lastima que no se haya aprovechado esta oportunidad para hacer una reforma más profunda.

*Continuará*