

Consultorio Tributario

MODIFICACIÓN DEL IMPUESTO INMOBILIARIO II

Continuando la columna publicada el 23 de septiembre sobre el proyecto de ley que modifica el impuesto inmobiliario (actualmente a consideración del Senado), sigue el análisis del 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).
Dr. Ricardo Rodríguez Silvero, 0981 450 550, www.rsa.com.py,
25sep15

TEXTO DE PETER HANSEN

RESUMEN DE LA COLUMNA ANTERIOR: La modificación de la Ley no cerraría la brecha enorme, especialmente en las zonas rurales, entre los valores fiscales usados para calcular el impuesto y los valores reales de la tierra, lo que fue la meta principal de la Ley 125/91. Peor aún, eliminaría una característica del mecanismo de ajuste anual (el incremento adicional) sin la cual los valores fiscales quedarían congelados en términos reales en el futuro. Por ende, la modificación tendrá poco impacto sobre el impuesto a pagar.

LA BASE IMPOSITIVA EN ZONAS URBANAS. Es importante recordar que la Ley 125/91 grava las edificaciones en las zonas urbanas, pero no en las zonas rurales, donde se consideran las mejoras una inversión de capital necesaria para producir. Este concepto de no gravar las mejoras es muy saludable para el crecimiento económico del país y debe ser extendido a las zonas urbanas. Esto es porque un impuesto sobre las edificaciones (y sobre las mejoras en general) penaliza la inversión y frena el desarrollo urbano. En cambio, un impuesto sobre la tierra tiene un impacto económico muy diferente -- crea un incentivo para utilizar la tierra de la forma mas eficiente. En el contexto urbano, el impuesto sobre el terreno crea un incentivo para desarrollar los lotes y no dejarlos en estado de baldío.

Actualmente, los incentivos creados por el impuesto inmobiliario actúan en contra del desarrollo urbano. El impuesto sobre los terrenos es poco y el impuesto sobre las edificaciones es alto. Suele ocurrir que el impuesto sobre el edificio es un múltiplo del impuesto sobre el terreno. El resultado es un régimen de tributos que incentiva la especulación en terrenos baldíos y penaliza la inversión en casas y edificios.

El proyecto de ley incluye un intento modesto de penalizar los baldíos a través de una tasa adicional de entre 20% y 50% en función al número de años que la propiedad está en estado de baldío, pero como el impuesto básico sobre el terreno sigue bajo, el impacto de la tasa adicional sería poco. Como es el caso con los terrenos rurales, la falla principal del proyecto de ley es no acercar los valores fiscales de la tierra a los valores reales de mercado.

El proyecto de ley podría dar un impulso a la inversión y al desarrollo urbano a través de una reducción gradual en el impuesto sobre las edificaciones, al mismo tiempo gravando los terrenos urbanos sobre su valor real de mercado. Un periodo de transición de 10 años sería razonable, durante el cual los impuestos sobre los edificios se reducirían al mismo tiempo que los impuestos sobre el terreno aumentarían.

El objetivo debe ser una reforma “revenue neutral” (neutral ante los ingresos) que no aumenta el total de recaudación sobre las propiedades urbanas pero que sí impulsa el buen uso del territorio urbano. Si no se puede acordar la eliminación total del impuesto sobre las edificaciones, por lo menos se debe crear un tope que limita el monto máximo del impuesto sobre las mejoras al monto del impuesto sobre el terreno.