



Exención al impuesto territorial de primera vivienda. Legislación extranjera

Autor

Juan Pablo Cavada H.
Email: jcavada@bcn.cl
Tel.: (56) 32 226 3905
(56) 2 22701873

Resumen

Se analizan las legislaciones y regulaciones de varios países, sobre los impuestos a la propiedad inmobiliaria personal, también conocidos como "Impuesto Territorial" en Chile o "Impuesto Predial" en algunos países de habla hispana, o "*Property Tax*" en el mundo anglosajón, con énfasis en las exenciones de este impuesto, basadas en el concepto de vivienda única o principal. Algunos aspectos relevantes de las diferentes legislaciones en esta materia son:

- Colombia: El impuesto se llama "Impuesto predial unificado". Se aplica a todos los propietarios de bienes raíces y se excluyen propiedades residenciales de estratos 1 y 2 con un valor catastral inferior a 16 salarios mínimos, propiedades afectadas por actos terroristas o desastres naturales, y propiedades de víctimas de secuestro o desaparición forzada.
- España: Se aplica el "Impuesto sobre el Patrimonio" sobre el valor de la propiedad inmobiliaria y se exime la vivienda habitual con un valor máximo de 300,000 euros.
- México: El "Impuesto Predial" se aplica anualmente a los propietarios. Se eximen del impuesto a las personas vulnerables, como jubilados, viudas, personas con discapacidad, entre otros.
- Canadá: Los impuestos territoriales son de carácter provincial. Algunos contribuyentes, como adultos mayores y personas en situación de discapacidad, pueden ser beneficiarios de exenciones parciales o créditos fiscales. Por el contrario, desde 2022, existe un impuesto federal anual de 1% a las viviendas desocupadas o infrautilizadas, especialmente dirigido a los propietarios extranjeros de bienes raíces no residentes en Canadá, existiendo numerosas exenciones para ciudadanos canadienses o residentes permanentes y para viviendas en función de su accesibilidad.
- Estados Unidos: En la ciudad de Nueva York y los estados revisados (California y Washington) existe un impuesto predial y exenciones en general para ciudadanos adultos, veteranos discapacitados, entre otros.

El Informe 2022 de la Organización para la Cooperación y el Desarrollo Económicos (OCDE), "Impuestos sobre la vivienda en los países de la OCDE", indica que la mayoría de los países miembros de la OCDE aplican impuestos a la propiedad, pero los ingresos por este impuesto representan una pequeña parte de los ingresos tributarios en promedio, y considera a los impuestos a la propiedad económicamente eficientes debido a la inmovilidad de la base impositiva.

Nº SUP: 139830

Introducción

A solicitud del requirente se revisan legislaciones extranjeras que eximen total o parcialmente de impuesto a la propiedad inmobiliaria personal (excluyendo a la propiedad corporativa o empresarial). En Chile, dicho impuesto se denomina “Impuesto Territorial” y en el extranjero suele llamársele “Impuesto Predial”, o “*Property Tax*” en el mundo anglosajón. La búsqueda se concentra, a petición del solicitante, en la exención de la primera propiedad, entendiendo por tal aquella que sea vivienda única o principal del propietario.

Para estos efectos se ha recurrido a las legislaciones y páginas web oficiales de administraciones tributarias o gubernamentales de Canadá, Colombia, España, México y Estados Unidos de América (ciudad de New York y estados de California y Washington), por encontrar en ellos información concreta sobre la materia.

También se ha recurrido al documento “Impuestos sobre la vivienda en los países de la OCDE” (OCDE, 2022), que no ofrece mucho detalle sobre la regulación particular en cada país, pero que si analiza y destaca la importancia de la vivienda como la mayor inversión de los hogares a lo largo de su vida y la mayor parte de su riqueza; su concentración entre los hogares de altos ingresos, de gran riqueza y de mayor edad; el aumento de precio sin precedentes en las últimas décadas; sus impactos ambientales; la creciente importancia de los impuestos a la vivienda dada la presión sobre los gobiernos para aumentar los ingresos, mejorar el funcionamiento de los mercados inmobiliarios y combatir la desigualdad, concluyendo el documento que la forma en que se diseñan los impuestos a la vivienda a menudo reduce su eficiencia, equidad y potencial de ingresos.

El presente informe describe los aspectos básicos del Impuesto Territorial en Chile, luego se citan casos de legislación extranjera para, finalmente, dar cuenta de datos y algunos análisis efectuados por la OCDE sobre la materia.

Para la elaboración del presente informe se han utilizado como fuentes de información los informes elaborados por la Biblioteca del Congreso Nacional sobre la materia, así como la legislación y doctrina extranjeras, y las páginas web oficiales de cada país revisado.

Las traducciones son propias.

I. Aspectos generales y regulación en Chile

Suelen emplearse las expresiones “Impuesto Territorial” y “Contribuciones de Bienes Raíces” para referirse al tributo establecido por el Decreto con Fuerza de Ley N° 1 de 1998, que fija el texto refundido, coordinado, sistematizado y actualizado de la Ley N° 17.235, de 24 de Diciembre de 1969, sobre Impuesto Territorial (BCN, 2020-a:2, citando a Retamal Rojas, 2001:1).

Este impuesto es un gravamen entendido como “una prestación pecuniaria requerida a los particulares por vía de autoridad, a título ejecutivo y sin contrapartida, con el fin de cubrir las obligaciones públicas” (Pérez de Ayala, 1968:201). Es necesaria esta precisión para evitar la confusión con el término

“contribución”, esto es, una “prestación obligatoria debida en razón de beneficios individuales o de grupos sociales derivados de la realización de obras públicas o de especiales actividades del Estado” (Giuliani Fonrouge, 1962:265)¹ (BCN, 2020-a:2).

Por la razón señalada en el párrafo anterior, en adelante hablaremos del Impuesto Territorial, siendo éste un impuesto fiscal, ya que la ley entrega al Servicio de Impuestos Internos (en adelante “SII”) la tasación de los inmuebles, la confección del rol de avalúos y la emisión del rol anual de contribuciones, entre otras funciones (BCN, 2020-a:3).

En Chile el Impuesto Territorial se determina sobre el avalúo fiscal de las propiedades, y su recaudación es destinada en un 60% al Fondo Común Municipal, y en un 40% constituye ingreso propio de cada municipio, salvo algunas excepciones.

La tasa del impuesto varía según se trate de bienes raíces agrícolas o no agrícolas, habitacionales, con o sin urbanización, sitios no edificados, propiedades abandonadas, etc., y se aplican sobretasas en ciertos casos (artículo 1°, Ley N° 17.235).

Respecto a la exenciones, la Ley N° 17.235 considera exenciones generales para las viviendas y predios agrícolas y especiales, como por ejemplo para predios destinados al culto, a la educación y al deporte. Tales exenciones están tratadas en el artículo 2° de la ley, que a su vez se remite a un Cuadro Anexo en la propia ley, que contiene la nómina de exenciones totales o parciales, y reales o personales; con exenciones de 100%, 75% y 50% del impuesto, y exenciones del Presidente de la República por Decreto Supremo; y exenciones a los concesionarios y ocupantes de bienes raíces fiscales, municipales o nacionales de uso público.

Revisadas las historia de las leyes N°s 19.388, 20.033 y 20.280 que modifican la Ley N° 17.235, estas aducen como razones para otorgar las exenciones al Impuesto Territorial, justificaciones sociales o

¹ Rojas Retamal, Roberto C. (2001:3), señala que esta conclusión se justifica por las siguientes consideraciones:

a) La Constitución Política de la República de 1925 utilizaba la expresión “contribuciones”, en sentido restringido, para contraponerla al impuesto, y en sentido amplio, como sinónimo de tributo. Así, el artículo 10, N° 9 disponía: “la Constitución asegura a todos los habitantes de la República: La igual repartición de los impuestos y contribuciones, en proporción a los haberes”, mientras que el artículo 44, N° 1 disponía: “sólo en virtud de una ley se puede: Imponer contribuciones de cualquier clase o naturaleza”; y el artículo 45, inc. 3° disponía: “Las leyes sobre contribuciones de cualquier naturaleza que sean... sólo pueden tener principio en la Cámara de Diputados”.

b) El legislador dio esta denominación reiteradamente a varias de las leyes que antes de la Ley N° 17.235 gravaron la propiedad raíz. Por ejemplo, entre otras, la Contribución Territorial de 1853, la Contribución Agrícola de 1860 y la Contribución de Haberes de 1891.

c) Durante la discusión de la Ley N° 4.174, uno de los argumentos esgrimidos por quienes pretendían destinar el producto de la recaudación de este impuesto a la Municipalidad de la comuna en que se ubicaba el bien raíz, era el hecho de que esta entidad proporciona a su propietario determinados servicios que deben ser cubiertos a través de este impuesto. (Informe del Ministro de hacienda, en Sesión Ordinaria del Senado, de 4 de Julio de 1927, Diario de Sesiones del Senado, pág. 310, y “opinión errónea” del Diputado Sr. Carlos Cantero, en Sesión Ordinaria de la Cámara de Diputados de 31 de Agosto de 1993, Diario de Sesiones de la Cámara de Diputados, pág. 361).

d) En algunas disposiciones de la actual Ley sobre Impuesto Territorial se mantiene esta denominación. Por ej., en los artículos 17, 39, inc. 2°, y 48 inc. 2°.

e) El cobro del impuesto se realiza mediante los llamados “Roles de Contribuciones”, lo que induce a confundir la verdadera naturaleza jurídica de este tributo, al suponer que dicha denominación responde a ésta.

económicas; actividades económicas que producen rentas y están vinculadas a la educación, deporte y otras actividades; la realización de acciones de beneficencia, de culto religioso y de promoción de intereses comunitarios; favorecer a instituciones sin fines de lucro y que persigan objetivos de bien público que al Estado le interesa conservar y propiciar; y la de “permitir y proteger el acceso de la propiedad a la mayor parte de la población”.

II. Legislación extranjera

1. Canadá

El impuesto a la propiedad (*property tax*) es un impuesto de carácter local, y ha sido durante mucho tiempo la fuente principal de los ingresos municipales del país. En los últimos años, los gobiernos han implementado impuestos adicionales a la propiedad, incluidos impuestos a los compradores extranjeros e impuestos a las viviendas desocupadas, para abordar nuevas preocupaciones de política pública (Kitchen et al., 2019).

Dado que la legislación provincial rige los impuestos sobre la propiedad, su aplicación difiere de una provincia a otra, variando su monto per cápita y su proporción del presupuesto municipal. Asimismo, el nivel de autonomía municipal para fijar las tasas del impuesto a la propiedad también difiere significativamente en todo el país (incluyendo un par de provincias que establecen su propio impuesto a la propiedad) (Kitchen et al., 2019).

Exenciones del impuesto a la propiedad

Los estatutos municipales prevén exenciones adicionales en cada provincia (Kitchen et al., 2019). La mayoría de las provincias y territorios ofrecen créditos o exenciones fiscales a las personas adultas mayores. Por ejemplo, en la provincia de Ontario, en el caso de viviendas residenciales, si la propiedad alberga a una persona mayor (de 65 años o más) o una persona en situación de discapacidad, siempre que la vivienda se haya construido o modificado para acomodarles (MPAC, s.f.).

En el estado de la Columbia Británica, también pueden ser beneficiarios de una exención parcial los propietarios de viviendas residenciales, que tengan 65 años de edad o más, sean ciudadanos canadienses o residentes permanentes de Canadá, que vivan en la provincia y que la vivienda sea su residencia principal (Government of British Columbia, s.f.).

Impuesto a la vivienda infrautilizada (*underused housing tax*)

El caso contrario a la exención fiscal es el establecimiento de impuestos a la propiedad adicionales al regular. Desde el 1 de enero de 2022 se encuentra en vigor un impuesto federal anual del 1% sobre la propiedad de viviendas desocupadas o infrautilizadas (Government of Canada, 2023-a).

Generalmente, el impuesto a la vivienda infrautilizada lo pagan los propietarios no residentes y que a la vez sean no canadienses de viviendas desocupadas o infrautilizadas en este país. La gran mayoría de

los propietarios canadienses de propiedades residenciales son propietarios excluidos del mismo (Government of Canada, 2023-b).

Sin embargo, en algunas situaciones este impuesto se aplica a algunas categorías especiales de propietarios canadienses, tales como ciertos tipos de socios, fideicomisarios y empresas (Government of Canada, 2023-a).

El impuesto a la vivienda infrautilizada se aplica a la propiedad residencial. Generalmente, la propiedad residencial se define de las siguientes maneras (Government of Canada, 2023-b):

- Una casa unifamiliar o edificio similar que contenga hasta tres unidades de vivienda, junto con sus accesorios y el terreno relacionado.
- Una casa adosada, unidad de casa adosada, unidad de condominio residencial u otros locales similares, junto con las áreas comunes, sus accesorios y el terreno relacionado.

Frente a este impuesto también existen “propietarios excluidos”, quienes se eximen del impuesto, y casos especiales en los que se exime a la propiedad. Tales excepciones son las siguientes (Government of Canada, 2023-a):

- Ciertos casos de ciudadanos canadienses o residentes permanentes (salvo que estén incluidos en la lista de propietarios afectados).
- Cualquier persona que posea una propiedad residencial como fiduciario de un fondo mutuo, un fideicomiso de inversión en bienes raíces o un fideicomiso de flujo de inversión específico (SIFT, por sus siglas en inglés) a efectos del impuesto sobre la renta canadiense.
- Si se trata de una vivienda que forme parte de la propiedad residencial y ésta sea el lugar de residencia principal de cualquiera de los siguientes durante el año calendario:
 - El propietario, su cónyuge o pareja de hecho;
 - El hijo del propietario, o hijo del cónyuge o pareja de hecho del propietario, que ocupe la propiedad residencial mientras realiza estudios autorizados en una institución de aprendizaje designada.
- Vivienda recién construida.
- Vivienda no apta para vivir todo el año o inaccesible estacionalmente.
- Vivienda inhabitable durante un cierto número de días debido a un desastre o condiciones peligrosas o a una renovación.
- Vivienda de vacaciones ubicada en un área elegible o procedente de Canadá.
- Vivienda utilizada como lugar de residencia principal o para ocupación calificada.
- Vivienda no apta para su uso durante todo el año.

2. Colombia

En Colombia este impuesto se denomina “Impuesto predial unificado” y está regulado en la Ley N° 44 de 1990.

Este impuesto es de cargo de todo propietario, poseedor o quien disfrute de un bien raíz ajeno, y se aplica sobre los bienes inmuebles o predios ubicados en la respectiva jurisdicción del municipio o Distrito (Alcaldía de Bogotá, 2023).

El impuesto predial se aplica al propietario, poseedor, usufructuario, fideicomitentes y/o beneficiarios cuando se trate de predios vinculados y/o constitutivos de un patrimonio autónomo, y a los tenedores a título de concesión, de inmuebles públicos (Alcaldía de Bogotá, 2023).

Existen predios excluidos o exentos de este impuesto, que no tienen obligación de declarar ni pagar el impuesto, entre los cuales se encuentran (Alcaldía de Bogotá, 2023):

- Casas y apartamentos de uso residencial, ubicados en los estratos 1 y 2, cuyo avalúo catastral sea inferior a 16 salarios mínimos.
- Inmuebles y predios afectados por actos terroristas o catástrofes naturales ocurridos en el Distrito Capital.
- Predios de propiedad de personas víctimas de secuestro o desaparición forzada, o de su cónyuge o padres.

La base imponible del impuesto predial unificado para cada año será el valor que mediante autoavalúo establezca el contribuyente. Este valor en ningún caso puede ser inferior al avalúo catastral fijado por la Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital.

3. España

En España se aplica el Impuesto sobre el Patrimonio, que a su vez se aplica sobre la propiedad inmobiliaria (Agencia Tributaria española, s.f.).

En ese contexto, este impuesto considera un ingreso presunto, consistente en la imputación de rentas inmobiliarias, condicionado a que los inmuebles cumplan los siguientes requisitos (Agencia Tributaria española, s.f.):

- a) Que se trate de bienes inmuebles urbanos y no se encuentren afectos a actividades económicas.
- b) Que se trate de inmuebles rústicos con construcciones que no resulten indispensables para el desarrollo de explotaciones agrícolas, forestales o ganaderas, no afectos a actividades económicas.
- c) Que no generen rendimientos de capital como consecuencia de su arrendamiento, o negocios o minas o de la constitución o cesión de derechos o facultades de uso o disfrute sobre bienes inmuebles.

- d) Que no constituyan la vivienda habitual del contribuyente. A estos efectos, se entiende que forman parte de la vivienda habitual del contribuyente las plazas de garaje adquiridas conjuntamente con el inmueble hasta un máximo de dos.
- e) Que no se trate de suelo no edificado, inmuebles en construcción ni de inmuebles que, por razones urbanísticas, no sean susceptibles de uso.
- f) Luego de lo anterior, existe un tratamiento de la vivienda habitual en el Impuesto sobre el Patrimonio: se exime la vivienda habitual con un importe máximo de 300.000 euros.
- g) La exención de la vivienda habitual del contribuyente, con un importe máximo de 300.000 euros se aplicará por el sujeto pasivo que ostente sobre la vivienda habitual el derecho de propiedad, pleno o compartido, o un derecho real de uso o disfrute sobre la misma (usufructo, uso o habitación).

Paralelamente a lo anterior, a nivel municipal existe el Impuesto sobre Bienes Inmuebles (IBI); Este es un impuesto directo de titularidad municipal, de carácter periódico, anual, real y obligatorio en todos los Ayuntamientos, que grava el valor de los bienes inmuebles, y se gestiona por el Ayuntamiento (Agencia Tributaria de Madrid, s.f.).

El impuesto se gestiona a partir de la información contenida en el padrón catastral y demás documentos elaborados al efecto por la Dirección General del Catastro (Agencia Tributaria de Madrid, sf).

El hecho imponible lo constituye la titularidad de los siguientes derechos sobre los bienes inmuebles rústicos y urbanos y sobre los inmuebles de características especiales localizados en el municipio (Agencia Tributaria de Madrid, s.f.):

- De una concesión administrativa sobre los propios inmuebles o sobre los servicios públicos a que se hallen afectos.
- De un derecho real de superficie.
- De un derecho real de usufructo.
- Del derecho de propiedad.

Existen diversas bonificaciones en este impuesto, que disminuyen la cuota final a pagar, entre las cuales existe la de "familia numerosa"; esta bonificación opera en base a tramos de valor de la propiedad, desde los 204.000 hasta los 408.000 euros de valor catastral, eximiéndose en un 10, 30, 50%, 80% o 90%, en forma inversamente proporcional al valor de la propiedad, es decir, a menor valor, mayor exención, y solo opera sobre la vivienda habitual (Agencia Tributaria de Madrid, s.f.).

Los requisitos de la exención son los siguientes (Agencia Tributaria de Madrid, s.f.):

- El sujeto pasivo del IBI debe ser titular de familia numerosa en el momento del devengo del impuesto, es decir el 1 de enero.
- La persona beneficiaria debe estar empadronada en el municipio de Madrid.
- La bonificación se aplicará a la vivienda habitual de la familia, entendida como aquella en la que figura empadronada la misma a día 1 de enero del año en curso.

- Si el sujeto pasivo fuese titular de varias viviendas en Madrid, la bonificación se referirá solo a aquella que sea la vivienda habitual de la unidad familiar o de la mayor parte de la misma.
- El valor catastral de la vivienda debe estar individualizado.
- El porcentaje de la bonificación se aplicará sobre la cuota íntegra del impuesto.
- Si el inmueble careciese de datos catastrales, basta la aportación de la escritura de propiedad.

4. Estados Unidos de América

Tal como en Canadá, los impuestos a la propiedad raíz en los Estados Unidos son una importante fuente de ingresos para los gobiernos locales. Las tasas de dichos impuestos varían sustancialmente por estado y región, pero la mayoría de los condados establece impuestos que son de alrededor de \$1.000 dólares por propietario y bajo el 1% del valor de la residencia (Harris y Moore, 2013).

Los estados han instituido múltiples normas para limitar las cargas del impuesto a la propiedad, desde restricciones a la “fórmula” del impuesto (el cálculo de la tasa y la tasación) hasta reducciones o eliminación total de la obligación tributaria. Así, puede existir una reducción o exención total del impuesto (*homestead tax exemption*) respecto de viviendas principales ocupadas por ciertos propietarios, tales como adultos mayores, personas en situación de discapacidad, veteranos de guerra, o funcionarios encargados de hacer cumplir la ley (policías, gendarmes, de tribunales) o socorristas con discapacidad (Harris y Moore, 2013; Kagan, 2023).

Además, prácticamente todos los estados tienen leyes que limitan el alcance del impuesto a la propiedad, pero la naturaleza y la fuerza de estas limitaciones varían ampliamente (Harris y Moore, 2013).

Algunas exenciones del tipo *homestead tax exemption* se basan en una reducción de un valor fijo respecto del valor total imponible de la vivienda, que varía mucho por estado (por ej., en Wisconsin es de \$600.000 dólares para el propietario y \$100.000 dólares para las parejas casadas copropietarias; en Nevada es de \$550.000 dólares para el propietario y no aplica para los cónyuges; y en Florida es ilimitado para el propietario, pero tampoco aplica para los cónyuges). Otros casos de exención del impuesto a la propiedad familiar se calculan mediante un porcentaje. En la primera estructura, las viviendas de menor valor reciben una reducción mayor, mientras que la segunda es una mejor opción para las personas con propiedades de alto valor (Kagan, 2023).

a) Ciudad de New York

En la Ciudad de New York se aplica un impuesto predial calculado en base al valor de mercado de la propiedad, menos las exenciones, lo que da como resultado una base imponible a la que se aplican diferentes tasas (NYC, Department of Finance, 2017).

La propiedad en la Ciudad de Nueva York se divide en diferentes clases, y la ley trata a cada una de manera diferente. El tipo de propiedad que una persona posee determina la clase de impuesto de que se tratará, y cómo se calcula el valor de la propiedad (NYC, Department of Finance, 2017).

Cada clase de impuesto paga un porcentaje diferente de impuesto predial. La tasa de impuesto predial de cada clase se denomina “porcentaje de clase”. La ley del estado de Nueva York limita el porcentaje en que el impuesto puede aumentar anualmente. El Concejo de la Ciudad puede solicitar que una legislatura estatal reduzca esos aumentos. Una vez que se establecen para el año, los porcentajes de clase se usan para determinar las tarifas de impuesto para cada clase. Aunque el valor del mercado de las propiedades de clase 1 es de cerca de 46% del valor del mercado de toda la propiedad gravable en la ciudad, los contribuyentes de clase 1 pagan cerca del 15.5% del impuesto predial de la ciudad (NYC, Department of Finance, 2017).

Respecto del impuesto a pagar, existen varias exenciones (NYC, Department of Finance, 2017):

i. STAR básico (Alivio al impuesto escolar):

Disponible para todos los propietarios de viviendas, cooperativas y condominios con ingreso bruto de \$500.000 dólares o menos siempre que al menos un propietario use la propiedad como su residencia principal. No hay requerimiento de edad.

Ahorros de impuesto: Aproximadamente \$300 dólares al año.

ii. STAR mejorado:

Disponible para adultos de 65 años o mayores con ingresos brutos anuales de \$86.000 o menos.

Ahorros en impuestos: Aproximadamente \$600 dólares al año.

iii. Exención para ciudadanos adultos, propietarios de inmuebles (SCHE):

Disponible para adultos de 65 años o mayores con ingresos brutos anuales de menos de \$37.400 dólares. Reduce el valor estimado entre 5 y 50%, dependiendo del ingreso.

iv. Exención para propietarios de inmuebles discapacitados (DHE):

Disponible para propietarios de viviendas con discapacidades, con ingresos brutos anuales de menos de \$37.400 dólares. Reduce el valor estimado entre 5 y 50% dependiendo del ingreso.

v. Exención para veteranos

Disponible para veteranos de las Fuerzas Armadas de los Estados Unidos que sirvieron durante períodos designados de conflicto, sus cónyuges, viudas/viudos de veteranos para quienes proceda el beneficio (elegibles), y padres de Gold Star (ej., padres de soldados muertos en combate).

El nivel de beneficio depende de si el veterano sirvió en un área de combate y/o fue discapacitado durante el servicio.

vi. Exención para víctima de crimen incapacitada y Buen Samaritano

Alivio tributario para víctimas de crímenes que sufrieron una discapacidad como resultado del crimen y para los Buenos Samaritanos que sufrieron una discapacidad mientras intentaban evitar un crimen o ayudar a la víctima. No procede para los oficiales de policía.

También procede para compensar al propietario de la vivienda por los costos de las renovaciones efectuadas al inmueble para acomodarse a la discapacidad.

vii. Excepción para clero

Disponible para los miembros del clero cuyo trabajo principal es ministerial, miembros retirados del clero y viudas/viudos de miembros del clero. El miembro del clero, no la organización religiosa, debe ser el propietario de la vivienda.

Reduce el valor estimado de la vivienda en \$1.500 dólares. Ahorros en impuestos: Aproximadamente \$256 dólares al año.

b) California

Antes de 1912 el estado obtenía hasta el 70% de sus ingresos de los impuestos a la propiedad. El estado ya no depende de los impuestos a la propiedad como su principal fuente de fondos, desde 1933, el único impuesto a la propiedad directamente recaudado y retenido por el estado ha sido el impuesto a los vagones de ferrocarril de propiedad privada. Actualmente, las principales fuentes de ingresos del estado son los impuestos sobre la renta personal, los impuestos sobre las ventas y el uso, los impuestos bancarios y corporativos y una serie de impuestos especiales (Gobierno de California, 2018).

Hoy en día, son los condados, ciudades, escuelas y distritos especiales de California los que dependen del impuesto a la propiedad como fuente principal de ingresos. El impuesto a la propiedad recaudó más de \$62.1 mil millones de dólares al año para el gobierno local durante 2016-17. Estos fondos se asignaron de la siguiente manera: condados 15%, ciudades 12%, escuelas (distritos escolares y comunidades universidades) 54%, y distritos especiales 19% (Gobierno de California, 2018).

- **Proposición 13**

El 6 de junio de 1978, los votantes de California aprobaron abrumadoramente la Proposición 13, una iniciativa de limitación del impuesto a la propiedad. Esta enmienda a la Constitución de California fue la respuesta colectiva de los contribuyentes a los dramáticos aumentos en los impuestos a la propiedad y al creciente superávit de ingresos estatales de casi \$5 mil millones de dólares al año. La Proposición 13 revirtió la mayoría de las valoraciones de bienes raíces locales a los niveles de valor de mercado de 1975, limitó la tasa del impuesto a la propiedad al 1% más la tasa necesaria para financiar el endeudamiento en bonos aprobado por los votantes locales y limitó los aumentos futuros del impuesto a la propiedad (Gobierno de California, 2018).

Después de la Proposición 13, los ingresos por impuestos a la propiedad del condado cayeron de \$10.3 mil millones en 1977-78 a \$5.04 mil millones de dólares en 1978-79. Como resultado, muchos gobiernos locales atravesaron una crisis fiscal. Mantener a los gobiernos locales en funcionamiento los primeros dos años posteriores a la Proposición 13 requirió “rescates” legislativos para compensar las pérdidas de ingresos por impuestos a la propiedad. Fue necesaria una medida provisional para el primer año que costó 4.170 millones de dólares en fondos excedentes estatales para ayudar directamente a los gobiernos locales. Un rescate de segundo año, un plan de alivio fiscal a largo plazo, le costó al estado 4.850 millones de dólares (Gobierno de California, 2018).

Antes de 1978, los bienes inmuebles se tasaban cíclicamente, con un intervalo no superior a cinco años entre retasaciones. Dado que los valores de las propiedades se revisaban y actualizaban sistemáticamente, los valores tasados generalmente se mantenían en los niveles actuales de valor de mercado o cerca de ellos. Por el contrario, según la Propuesta 13, las propiedades se revalúan al valor actual de mercado sólo tras un cambio de propiedad o finalización de una nueva construcción (llamada valor del año base). Además, la Proposición 13 generalmente limita los aumentos anuales en el valor del año base de los bienes inmuebles a no más del 2%, excepto cuando la propiedad cambia de propietario o se somete a una nueva construcción. Esencialmente, la Propuesta 13 convirtió el sistema de impuestos a la propiedad basado en el valor de mercado en un sistema basado en el valor de adquisición (Gobierno de California, 2018).

- Exenciones de impuestos sobre la propiedad

La norma previene diversas excepciones del impuesto a la propiedad para propietarios de viviendas y para veteranos discapacitados. También se eximen propiedades utilizadas exclusivamente para fines religiosos, hospitalarios, científicos o caritativos, siempre que sea de propiedad y esté operada para esos fines por organizaciones sin fines de lucro calificadas (Gobierno de California, 2018).

La Constitución establece una reducción de \$7.000 dólares del valor imponible para viviendas ocupadas por sus propietarios, cuando dicha vivienda es el lugar de residencia principal de los propietarios. Los alquileres y las casas de vacaciones no califican. El estado reembolsa a las agencias locales por la pérdida de ingresos por impuestos a la propiedad (Gobierno de California, 2018).

También existe una exención del impuesto a la propiedad de bajo valor. La junta de supervisores del Condado está autorizada a eximir de impuestos a la propiedad bienes inmuebles cuando su valor, incluyendo los muebles, de hasta \$10.000 de dólares (Gobierno de California, 2018).

c) Washington

En el estado de Washington, todos los bienes muebles e inmuebles están sujetos a impuestos a menos que estén específicamente exentos por ley. El impuesto a la propiedad fue el primer impuesto recaudado en el estado de Washington. Actualmente el impuesto a la propiedad representa aproximadamente el 30% del total de los impuestos estatales y locales. Sigue siendo la fuente de ingresos más importante para las escuelas públicas, la protección contra incendios, las bibliotecas y los parques y la recreación (*Department of Revenue, Washington State, 2023*).

La Constitución del Estado de Washington limita la tasa impositiva combinada regular (no votada) sobre la propiedad que se aplica a la propiedad de un individuo al 1% del valor de mercado. Los impuestos especiales aprobados por los votantes, como los impuestos especiales para las escuelas, se suman a esta cantidad (*Department of Revenue, Washington State, 2023*).

- Exenciones

Existen exenciones del impuesto predial para personas mayores y discapacitadas. Este programa de exenciones “congela” el valor de la residencia, exime todos los impuestos excesivos y puede eximir una parte de los impuestos regulares, reduciendo así el monto del impuesto a la propiedad (*Department of Revenue, Washington State, 2023*).

Las personas mayores, los veteranos con una discapacidad 100% relacionada con el servicio y las personas discapacitadas pueden acceder a esta exención (*Department of Revenue, Washington State, 2023*).

Los ingresos del hogar condicionan la procedencia de la exención y su nivel (*Department of Revenue, Washington State, 2023*).

- Exención de impuestos por tres años sobre el valor de la remodelación

Si mejora la residencia unifamiliar, por ejemplo, al agregar una nueva habitación, terraza o patio, se puede calificar para una exención de impuestos de tres años sobre el valor de las mejoras (*Department of Revenue, Washington State, 2022*).

5. México

Esta materia está regulada en la Ley de Impuesto Predial de 1961. En México el impuesto predial se aplica a las personas que tienen un inmueble a su nombre, y es de carácter anual (BBVA, s.f.).

Se eximen del impuesto predial las personas vulnerables: jubilados, pensionados; viudas pensionadas o huérfanos pensionados, conyugue superviviente del propietario, mujer separada, divorciada, jefa de hogar o madre soltera, todas ellas con dependientes económicos; o personas con discapacidad permanente (BBVA, s.f.).

6. Aspectos generales de la exención en países de la OCDE

A continuación, se inserta una tabla que permite apreciar los principales aspectos de la tributación que afecta a la propiedad residencial en los países de la OCDE (OCDE:2022).

La información relativa al Impuesto Territorial o Impuesto Predial se encuentra en la columna titulada “Otros Impuestos”, “Valor del activo, pudiéndose apreciar que todos los países de la OCDE aplican impuestos a la propiedad (lo que en la tabla se señala como impuesto al “valor del activo”).

Lo dicho por la OCDE sobre dichos países puede resumirse de la siguiente manera:

- a) Colombia: Se trata de un impuesto predial recurrente más, al patrimonio neto.
- b) España: Se trata de un impuesto predial recurrente y de un impuesto al patrimonio neto. En el caso del impuesto sobre el patrimonio neto, se aplica un umbral de exención de 300.000 EUR para la residencia principal.
- c) Francia: se trata de un impuesto recurrente sobre la propiedad, además de existir un impuesto sobre el patrimonio neto inmobiliario. El umbral imponible del impuesto sobre el patrimonio inmobiliario neto es de 1,3 millones de euros, pero una vez alcanzado este umbral, los activos se gravan a partir de 800.000 euros.
- d) Hungría: Se trata de un impuesto predial recurrente (impuesto a la construcción de viviendas) que se paga sólo en algunos municipios. En 2017, solo 548 municipios de 3.178 aplicaban el impuesto de construcción a las viviendas.
- e) Italia: Sólo viviendas de lujo están sujetas al impuesto predial recurrente.
- f) Noruega: Se trata de un impuesto predial recurrente y a la vez de un impuesto al patrimonio neto. Sólo el 25% del valor de la propiedad ocupada por el propietario está sujeta al impuesto. A partir de 2022, para las residencias principales valoradas en más de 10 millones de coronas noruegas, el 50% del valor de la propiedad estará sujeta al impuesto sobre el patrimonio.
- g) Polonia: Se trata de un impuesto inmobiliario recurrente, pero no se aplica al valor de los bienes inmuebles. La base imponible es la superficie en el caso de terrenos y la superficie útil en el caso de edificaciones.
- h) Suecia: El impuesto recurrente sobre la propiedad tiene un monto máximo de 8.874 coronas suecas para una casa y de 1.519 coronas suecas para un apartamento.
- i) Suiza: En muchos cantones, pero no en todos, se aplican impuestos sobre las transacciones, e impuestos recurrentes sobre la propiedad.

A continuación se señalan algunos análisis del Informe de la OCDE “Impuestos sobre la vivienda en los países de la OCDE” (2022).

- a) Durante el período de tenencia, todos los países de la OCDE imponen impuestos recurrentes sobre los bienes inmuebles.**

Sobre la aplicación de Impuesto Territorial o Impuesto Predial, señala:

Los impuestos recurrentes sobre bienes inmuebles se aplican en los 38 países de la OCDE (aunque no en todos los gobiernos subcentrales). Los impuestos recurrentes sobre bienes inmuebles suelen ser pagados por los propietarios (aunque hay excepciones cuando el impuesto se aplica al ocupante de una propiedad) y en la mayoría de los casos se aplican tanto a edificios como a terrenos, aunque unos pocos gobiernos y países subnacionales recaudan impuestos únicamente sobre terrenos (Nueva Gales del Sur en Australia y Dinamarca) o aplican diferentes tipos impositivos sobre terrenos y edificios (Finlandia y algunos municipios de Hawái y Pensilvania, Estados Unidos).

En la mayoría de los países, las obligaciones tributarias dependen del valor de mercado estimado de la propiedad, que en la práctica puede diferir significativamente de su verdadero valor de mercado, pero cuatro países (la República Checa, Israel, Polonia y Eslovaquia República) utilizan sistemas basados

en áreas, donde la obligación tributaria se basa principalmente en el tamaño de la propiedad. Una minoría de países impone impuestos recurrentes sobre bienes inmuebles a tasas progresivas (por ejemplo, Chile, Dinamarca, Grecia, Corea, Letonia, México), aunque estos impuestos también tienen un elemento de progresividad en los países que aplican un umbral libre de impuestos (por ejemplo, Lituania).

b) Los impuestos a la propiedad suelen representar una pequeña fuente de ingresos para los países de la OCDE.

Sobre la recaudación de los Impuestos Territoriales, señala:

En promedio en los países de la OCDE, los impuestos a la propiedad representan alrededor del 6% de los ingresos tributarios totales, una proporción mucho menor que otros impuestos, incluidos los impuestos sobre bienes y servicios (33% de los ingresos tributarios totales), las contribuciones a la seguridad social (26%), los ingresos personales impuestos (23%) e impuestos sobre la renta de las empresas (10%).

Sin embargo, existe cierta variación entre países: una minoría de países recauda el 10% o más de sus ingresos tributarios totales a partir de impuestos a la propiedad. Los ingresos por impuestos sobre la propiedad representan alrededor del 14% de los ingresos tributarios totales en Corea, el 12% en el Reino Unido, los Estados Unidos y Canadá y el 10% en Luxemburgo, mientras que representan menos del 1% de los ingresos tributarios totales en la República Checa. Estonia y Lituania.

c) Los impuestos recurrentes sobre bienes inmuebles se consideran una de las formas de tributación económicamente más eficientes.

Sobre la eficiencia de los impuestos sobre la propiedad, señala:

Si bien la naturaleza del impuesto a la propiedad ha sido debatida durante mucho tiempo en la literatura teórica, una extensa investigación ha resaltado sus propiedades de eficiencia. Los impuestos recurrentes sobre los bienes inmuebles de los hogares son una fuente comparativamente eficiente de ingresos tributarios porque la base impositiva (generalmente tierras y mejoras) es altamente inmóvil, lo que limita el margen de respuestas conductuales al impuesto. Este es particularmente el caso de la tierra, cuya oferta es fija. De hecho, en teoría, un impuesto territorial puro sería más eficiente ya que no desalentaría la inversión en mejoras de capital, pero la mayoría de los países gravan tanto la tierra como las mejoras debido a las dificultades prácticas de medir el valor de cada uno por separado.

Además, un impuesto recurrente sobre la propiedad residencial puede actuar hasta cierto punto como un “impuesto a los beneficios”, en el sentido de que puede verse como un pago (parcial) por bienes públicos locales y, por lo tanto, ser menos distorsionante que un impuesto puro. Los impuestos recurrentes sobre bienes inmuebles también suelen capitalizarse en los precios de la vivienda a lo largo del tiempo, lo que sugiere que estos impuestos pueden ayudar a frenar los aumentos de los precios de

la vivienda y estabilizar las fluctuaciones en el mercado inmobiliario y son menos distorsionantes que otros impuestos que no se capitalizan en los precios.

Por último, los impuestos recurrentes son difíciles de evadir debido a la naturaleza altamente visible de los bienes inmuebles y también pueden contribuir a un uso más eficiente de la tierra. Empíricamente, se ha descubierto que los impuestos recurrentes sobre bienes inmuebles se encuentran entre los impuestos menos perjudiciales para el crecimiento económico a largo plazo.

d) La eficiencia, la equidad y el potencial de recaudación de ingresos de los impuestos recurrentes sobre bienes inmuebles también dependen fundamentalmente de la forma en que estén diseñados.

Sobre la eficiencia, equidad y potencial de recaudación de los impuestos recurrentes sobre bienes inmuebles, señala:

La eficiencia, la equidad y el potencial de recaudación de ingresos de los impuestos recurrentes a la propiedad dependen en última instancia de su diseño, incluida la amplitud de la base impositiva, las tasas impositivas aplicables, la disponibilidad de desgravaciones fiscales para los hogares de bajos ingresos y tal vez más, fundamentalmente de si el impuesto se aplica a los valores inmobiliarios actualizados periódicamente.

La evaluación siguiente sugiere que hay un margen significativo para mejorar el diseño de los impuestos recurrentes sobre bienes inmuebles en la OCDE y que los países podrían considerar una serie de reformas para aumentar su eficiencia, equidad e ingresos. También habrían varias estrategias que los gobiernos podrían adoptar para mejorar la aceptabilidad pública de las reformas del impuesto a la propiedad.

Finalmente la OCDE señala que el diseño de políticas fiscales sobre la vivienda requiere equilibrar cuidadosamente los diferentes objetivos y evaluar las interacciones entre los diferentes tipos de políticas y mercados inmobiliarios. En general, hay un margen significativo para mejorar el diseño y funcionamiento de los impuestos a la vivienda y hay una serie de opciones de reforma concretas que los gobiernos podrían considerar.

Tabla N° 1: Tratamiento fiscal de propiedades residenciales ocupadas por sus propietarios (al 01 de enero de 2022)

País	Adquisición de activo	Tenencia de activo				Enajenación de activos	
	Impuesto sobre transacciones	Impuesto a la Renta Personal		Otros impuestos		Ganancias de capital	Impuesto sobre sucesiones
		Ingresos del activo	Intereses deducibles como gastos	Ingresos del activo	Valor del activo		
Australia	Si	No	No	No	SI	No	..
Austria	Si	No	No	No	SI	No	..
Bélgica	Si ¹	No	SI	No	SI	No	SI ²
Canadá	SI	No	No	No	SI	No	..
Chile	No	No	SI ³	No	SI ⁴	SI ⁵	SI
República Checa	SI	No	SI	No	SI	SI ⁶	..
Colombia	No	No	SI	No	SI ⁷	SI	..
Costa Rica	SI	No	No	No	SI	SI	..
Dinamarca	SI	No	SI	SI ⁸	SI	No	SI
Estonia	No	No	SI ⁹	No	SI	No	..
Finlandia	SI	No	SI ¹⁰	No	SI	No	SI

Francia	SI	No	No	No	SI ¹¹	No	SI ¹²
Alemania	SI	No	No	No	SI	número ¹³	SI ¹⁴
Grecia	SI	No	No	SI ⁸	SI	No	SI ¹⁵
Hungría	SI	No	No	No	SI ¹⁶	SI ¹⁷	SI
Islandia	SI	No	No	No	SI	No	SI
Irlanda	SI	No	No	No	SI	No	SI ¹⁸
Israel	SI ¹⁹	No	No	No	SI	SI ²⁰	..
Italia	SI	No	SI ²¹	No	SI ²²	No	SI
Japón	No	No	SI ²³	No	SI	SI	SI ²⁴
Corea	SI	No	SI ²⁵	No	SI	SI ²⁶	SI ²⁷
Letonia	SI	No	No	No	SI	número ²⁸	..
Lituania	No	No	No	No	SI	SI ²⁹	SI
Luxemburgo	No	No	SI ³⁰	No	SI	No	SI
México	SI	No	SI	No	SI	número ³¹	..
Países Bajos	SI	SI ⁸	SI	No	SI ³²	No	SI
Nueva Zelanda	No	No	No	No	SI	No	..

Noruega	SI	No	SI	No	SI ³³	No	..
Polonia	SI	No	No	No	SI ³⁴	número ³⁵	SI ³⁶
Portugal	SI	No	No	No	SI	No	SI ³⁷
República Eslovaca	No	No	No	No	SI	No	..
Eslovenia	SI	No	No	No	SI	SI	SI
España	SI	No	número ³⁸	No	SI ³⁹	SI ⁴⁰	SI ⁴¹
Suecia	SI	No	SI	No	SI ⁴²	SI ⁴³	..
Suiza	SI ⁴⁴	SI ⁸	SI	No	SI ^{7,44}	SI ⁴⁵	SI ⁴⁶
Turquía	SI	No	No	No	SI	No	SI
Reino Unido	SI	No	No	No	SI	No	SI ⁴⁷
Estados Unidos	SI	No	SI	No	SI	SI ⁴⁸	SI

¹ Los primeros 175 000 EUR del valor de la vivienda están exentos de impuestos sobre transacciones, cuando la vivienda sea adquirida por una persona física para su residencia principal si tenga un valor igual o inferior a 500 000 EUR.

² La vivienda ocupada por el propietario está exenta si la hereda el cónyuge que vivía en la vivienda en el momento de la muerte del donante. Se grava con tipos más bajos si lo heredan los copropietarios que son herederos directos o convivientes.

³ Intereses no deducibles si el contribuyente gana más de CLP 97 507 800. Límite de intereses deducibles igual a CLP 5 200 416. Valores al 31 de diciembre de 2021.

⁴ El impuesto predial recurrente se aplica si el valor de la vivienda es mayor a CLP 47.360.490 (al 1 de enero de 2022).

⁵ Las ganancias de capital acumuladas están exentas de impuestos hasta por un valor de CLP 247.933.920 (al 1 de enero de 2022).

- ⁶ Las ganancias están sujetas a impuestos si se mantienen durante cinco años o menos; o dos años o menos si es la residencia principal del contribuyente (a menos que las ganancias se utilicen para financiar una nueva residencia, en cuyo caso no están sujetas a impuestos incluso si se mantienen durante dos años o menos).
- ⁷ Impuesto predial recurrente más impuesto al patrimonio neto.
- ⁸ Impuesto sobre la renta imputada por alquileres.
- ⁹ Los intereses hipotecarios son deducibles hasta 300 EUR al año Si se limitan al 50% de la renta imponible del contribuyente en el ejercicio fiscal respectivo.
- ¹⁰ El 10% del interés hipotecario es deducible de la renta del capital. Del exceso de intereses deducibles sobre los rendimientos del capital, el 30% (32% para los compradores de primera vivienda) puede deducirse del impuesto sobre la renta del trabajo hasta un máximo de 1.400 euros.
- ¹¹ Impuesto recurrente sobre la propiedad más impuesto neto sobre el patrimonio inmobiliario. El umbral imponible del impuesto sobre el patrimonio inmobiliario neto se fija en 1,3 millones de euros, pero una vez alcanzado este umbral, los activos se gravan a partir de 800.000 euros.
- ¹² Parcialmente exento (20%) si lo hereda el cónyuge o los hijos del donante que vivían en la vivienda al momento de la muerte del donante.
- ¹³ No tributan si están ocupadas por el propietario desde la adquisición o construcción, o durante al menos 2 años antes del año de venta o si se mantienen durante más de 10 años.
- ¹⁴ Exento si lo hereda el cónyuge o los hijos del donante que vivan en la vivienda durante 10 años después de la muerte del donante.
- ¹⁵ Se aplica un umbral adicional libre de impuestos cuando lo hereda el cónyuge o los hijos, que no poseen otra vivienda.
- ¹⁶ Impuesto predial recurrente (impuesto a la construcción de viviendas) que se paga sólo en algunos municipios. En 2017, solo 548 municipios de 3.178 aplicaban el impuesto de construcción a las viviendas.
- ¹⁷ La ganancia de capital imponible se reduce en un porcentaje creciente cada año Si está exenta después de cinco años.
- ¹⁸ Exención para beneficiarios que vivan en la vivienda durante 3 años antes Si 6 años después del fallecimiento del donante Si no sean propietarios de otra vivienda.
- ¹⁹ Los compradores que poseen más de una propiedad están sujetos a impuestos sobre transacciones más altos.
- ²⁰ CGT sólo se aplica a las ganancias superiores a un precio de venta de 4,5 millones de ILS.
- ²¹ Se proporciona un crédito fiscal del 19% del interés hipotecario hasta un máximo de 4 000 EUR de pago de intereses.
- ²² Sólo viviendas de lujo sujetas al impuesto predial recurrente.
- ²³ Crédito fiscal equivalente al 1% del saldo restante de la hipoteca al final de cada año. Solo disponible cuando la renta imponible del año es menor o igual a JPSI 30 millones. El crédito fiscal tiene un límite de 400 000 JPSI por año si el contribuyente comenzó a vivir en la casa entre 2014 Si 2019 Si adquirió la vivienda después del aumento del impuesto al consumo en 2014. En otros casos, el crédito fiscal tiene un límite de 200 000 JPSI por año. año.
- ²⁴ Parcialmente exento (80%)
- ²⁵ Deducible a la tasa marginal del contribuyente a menos que la casa cueste más de KRW 400 millones Si hasta un límite que depende de los años en que se paga.
- ²⁶ Tipo impositivo del 40% para tenencias a corto plazo inferiores a 1 año. Sin CGT si se mantiene durante 2 años o más. Sin embargo, el CGT sigue siendo aplicable si la vivienda vale más de 900 millones de KRW.

- ²⁷ Exención con un límite de KRW 600 millones para niños Si descendientes directos que vivieron en la vivienda durante 10 años antes de la muerte del donante Si no poseen otra vivienda.
- ²⁸ Las ganancias de capital provenientes de la enajenación de bienes inmuebles no estaban sujetas a impuestos, si se cumplían los siguientes criterios: propiedad ≥ 60 meses Si el lugar de residencia declarado durante al menos 12 meses hasta la celebración del contrato de enajenación; propiedad ≥ 60 meses Si el único inmueble poseído durante los últimos 60 meses antes de la enajenación; el único inmueble ha sido sustituido por otro inmueble funcionalmente similar 12 meses antes o después de la enajenación del primer inmueble; los ingresos por enajenación de bienes inmuebles se hayan producido en relación con la división de bienes en caso de disolución del matrimonio, siempre que sea el lugar de residencia declarado de ambos cónyuges al menos 12 meses antes de la fecha de celebración del contrato de enajenación; el inmueble se ha enajenado de conformidad con los procedimientos especificados en la Ley sobre enajenación de bienes inmuebles para necesidades públicas, siempre que la propiedad sea ≥ 60 meses o los ingresos se inviertan nuevamente en bienes inmuebles funcionalmente similares dentro de los 12 meses posteriores a la enajenación de bienes inmuebles para las necesidades públicas.
- ²⁹ Sujeto a impuestos a menos que sea lugar de residencia durante al menos 2 años; o si son menos de 2 años Si los ingresos se utilizan dentro de un año para comprar un nuevo lugar de residencia.
- ³⁰ Los intereses hipotecarios son deducibles por debajo de un umbral (2 000 EUR en los años 1 a 5; 1 5 000 EUR en los años 5 a 10; luego 1 000 EUR).
- ³¹ Salvo que la ganancia exceda de 700 mil unidades de inversión, o haya vendido una casa dentro de los cinco años anteriores.
- ³² Impuesto predial recurrente.
- ³³ Impuesto predial recurrente e impuesto al patrimonio neto. Sólo el 25% del valor de la propiedad ocupada por el propietario está sujeto al impuesto. A partir de 2022, para las residencias principales valoradas en más de 10 millones de coronas noruegas, el 50% del valor de la propiedad estará sujeto al impuesto sobre el patrimonio.
- ³⁴ El impuesto inmobiliario recurrente no se aplica al valor de los bienes inmuebles. La base imponible es la superficie en el caso de terrenos Si la superficie útil en el caso de edificaciones.
- ³⁵ Los ingresos obtenidos por la enajenación de bienes inmuebles están sujetos a impuestos si la enajenación tiene lugar menos de cinco años después de la adquisición o construcción del activo.
- ³⁶ Totalmente exento para la familia inmediata. Exento hasta 110 m2 de propiedad residencial para familiares extensos Si cuidadores que no sean propietarios de propiedad residencial Si vivan en la vivienda durante cinco años después del fallecimiento del donante. Se entiende por cuidadores a personas no emparentadas que han cuidado al donante durante al menos dos años, previa autorización notarial de un acuerdo escrito Si firmado.
- ³⁷ Las viviendas ocupadas por sus propietarios están parcialmente exentas bajo un límite máximo Si luego están sujetas a tasas impositivas más bajas que las tasas impositivas estándar sobre sucesiones.
- ³⁸ En 2013 se derogó un crédito fiscal (que cubría los intereses Si el importe de la adquisición). Sin embargo, todavía puede ser aplicado como régimen temporal por los contribuyentes que aplicaban el crédito antes de 2013. Según sus competencias legales, la mayoría de los gobiernos regionales Los gobiernos (Comunidades Autónomas) aplican el crédito fiscal.
- ³⁹ Impuesto predial recurrente e impuesto al patrimonio neto. En el caso del impuesto sobre el patrimonio neto, se aplica un umbral de exención de 300 000 EUR para la residencia principal.
- ⁴⁰ Sin embargo, se aplica una exención total por reinversión respecto de las ganancias de capital provenientes de enajenaciones por parte de cualquier contribuyente de su residencia principal. La exención requiere que todos los ingresos se reinviertan dentro de un período de dos años en la adquisición de otra residencia principal. Se aplica la exención total a los contribuyentes mayores de 65 años (ver arriba).
- ⁴¹ Parcialmente exento (95%), con un límite de 122.606 euros, para los cónyuges, ascendientes Si descendientes que vivan en la vivienda durante 10 años después del fallecimiento del donante.

⁴² El impuesto recurrente sobre la propiedad tiene un monto máximo de 8 874 SEK para una casa Si 1 519 SEK para un apartamento.

⁴³ Sólo una proporción (22/30) de la ganancia de capital está sujeta a impuestos.

⁴⁴ En muchos cantones, pero no en todos, se aplican impuestos sobre las transacciones Si impuestos recurrentes sobre la propiedad.

⁴⁵ Todos los cantones imponen un impuesto sobre las ganancias de bienes inmuebles El tratamiento fiscal de las ganancias de propiedad puede depender de factores como el período de tenencia.

⁴⁶ Valorado ligeramente por debajo del valor de mercado.

⁴⁷ Exención parcial para descendientes en línea recta.

⁴⁸ No sujeto a impuestos si la ganancia de capital es inferior a USD 250 000 (o USD 500 000 para casados que presentan una declaración conjunta) Si se mantiene durante al menos 2 de los últimos 5 años. De lo contrario, se gravan a tipos marginales del IRPF para las ganancias a corto plazo, Si a tipos preferenciales a largo plazo para las ganancias a largo plazo.

Fuente: Cuestionario sobre tributación del ahorro de los hogares, 2016, actualizado a enero de 2022 en consulta con los delegados de los países. Cuestionario sobre impuestos sobre sucesiones, sucesiones Si donaciones, 2020.

Fuente: OCDE, 2022.

Fuentes legales

Chile

Decreto con Fuerza de Ley N° 1 de 1998, Ministerio de Hacienda, Fija texto refundido, coordinado, sistematizado y actualizado de la Ley Número 17.235 sobre Impuesto Territorial. Disponible en: <https://bcn.cl/2f817> (Noviembre, 2023).

México

Ley del Impuesto Predial. Disponible en: <http://bcn.cl/3gbae> (Noviembre, 2023).

Referencias

Ayuntamiento de Madrid (2023). Preguntas frecuentes sobre el Impuesto sobre Bienes Inmuebles (IBI). Disponible en: <http://bcn.cl/3g9sk> (Noviembre, 2023).

BBVA, México, SA. (2023). ¿Qué es el predial y cómo cumplir con el pago?. Disponible en: <http://bcn.cl/3g9t7> (Noviembre, 2023).

Biblioteca del Congreso Nacional

- (2008) Historia de la Ley N° 20.033, que modifica la Ley n° 17.235, sobre Impuesto Territorial; el Decreto Ley n° 3.063, sobre Rentas Municipales; la Ley n° 18.695, Orgánica Constitucional de Municipalidades, y faculta a las municipalidades para otorgar condonaciones que indica. Disponible en: <http://bcn.cl/3cnbo> (Noviembre, 2023).
- (2019), Historia de la Ley N° 20.280, que Introduce diversas modificaciones a la ley N° 17.235, sobre Impuesto Territorial, al decreto ley N° 3.063, de 1979, sobre Rentas Municipales y a otros cuerpos legales. Disponible en: <http://bcn.cl/3cnb6> (Noviembre, 2023).
- (2020 a.) Biblioteca del Congreso Nacional, Impuesto territorial. Tasas y principales aspectos en Chile y algunos países de la OCDE, China y Brasil. Elaborado por Juan Pablo Cavada. Disponible en: <http://bcn.cl/3cnsd> (Noviembre, 2023).
- (2020 b.) Historia de la Ley N° Ley n° 19.388 de 1979, que Modifica el Decreto Ley N° 3.063, de 1979, sobre Rentas Municipales y la Ley N° 17.235, sobre Impuesto Territorial. Disponible en: <http://bcn.cl/3cndw> (Noviembre, 2023).

Gobierno de California (2018). California State Board Of Equalization. California Property Tax An Overview. Disponible en: <http://bcn.cl/3g9t1> (Noviembre, 2023).

Government of British Columbia (s.f.). Home owner grant for seniors. Disponible en: <https://www2.gov.bc.ca/gov/content/taxes/property-taxes/annual-property-tax/home-owner-grant/senior> (Noviembre, 2023).

Government of Canada (2023-a). Underused Housing Tax. Disponible en: <http://bcn.cl/3g9s7> (Noviembre, 2023).

-- (2023-b). Introduction to the Underused Housing Tax. Disponible en: <https://www.canada.ca/en/revenue-agency/services/forms-publications/publications/uhtn1/introduction-underused-housing-tax.html> (Noviembre, 2023).

Harris, B. y Moore, B.D. (2013). Residential Property Taxes in the United States. The Brookings Institution. Disponible en: <https://www.brookings.edu/articles/residential-property-taxes-in-the-united-states/> (Noviembre, 2023).

Kagan, J. (2023). Homestead Exemptions: Definition and How It Works, With State List. Investopedia. Disponible en: <https://www.investopedia.com/terms/h/homestead-exemption.asp> (Noviembre, 2023).

Ministerio de Hacienda, Agencia Tributaria (2023). Tratamiento de la vivienda habitual en el Impuesto sobre el Patrimonio. Exención de la vivienda habitual. Disponible en: <http://bcn.cl/3g9se> (Noviembre, 2023).

Municipal Property Assessment Corporation (s.f.). Exemption for Seniors and Persons with a Disability. Disponible en: <https://www.mpac.ca/en/MakingChangesUpdates/ExemptionSeniorsandPersonsDisability#:~:text=You%20may%20qualify%20for%20a%20property%20tax%20exemption%20of%20up,or%20per%20son%20with%20a%20disability> (Noviembre, 2023).

Kitchen, H., Slack, E., y Hachard, T. (2019). Property Taxes in Canada: Current Issues and Future Prospects. IMFG perspectives no. 27/2019. Disponible en: <https://tspace.library.utoronto.ca/bitstream/1807/98034/1/Perspectives-27-Kitchen-Slack-Hachard-Property-Tax-Issues-Prospects.pdf> (Noviembre, 2023).

NYC, Department of Finance (2017). Impuestos prediales RESIDENCIALES EN NYC. Disponible en: <http://bcn.cl/3q9sz> (Noviembre, 2023).

OECD (2022). Impuestos sobre la vivienda en los países de la OCDE. Disponible en: <http://bcn.cl/3gese> (Noviembre, 2023).

Pérez de Ayala, J.L. (1968). Curso de Derecho Tributario, Editorial de Derecho Financiero, Madrid, 1968.

Rojas Retamal, R. (2001). El Impuesto Territorial, Editorial Jurídica Conosur Ltda., Chile.

FALTA LA CITA DE WASHINGTON

Disclaimer

Asesoría Técnica Parlamentaria, está enfocada en apoyar preferentemente el trabajo de las Comisiones Legislativas de ambas Cámaras, con especial atención al seguimiento de los proyectos de ley. Con lo cual se pretende contribuir a la certeza legislativa y a disminuir la brecha de disponibilidad de información y análisis entre Legislativo y Ejecutivo.



Creative Commons Atribución 3.0
(CC BY 3.0 CL)