

Estimación del índice entre uso y valor del suelo rural ¿Tiempo de reformas?

Por John E. Anderson y Richard W. England

EL USO DE UN TRATAMIENTO FISCAL PREFERENCIAL PARA PROTEGER AL SUELO RURAL DEL DESARROLLO en los Estados Unidos ha sido bastante ineficaz, ya que los costos, con frecuencia, han superado los beneficios, según un nuevo informe publicado por el Instituto Lincoln de Políticas de Suelo. La estimación del índice entre uso y valor del suelo (es decir, la valuación de propiedades rurales por debajo de su valor para reducir la carga fiscal) ha sido moderadamente exitoso en la protección de algunos terrenos; sin embargo, muchos estados han implementado esta política deficiente-mente, lo que, con frecuencia, ha generado consecuencias indeseadas.

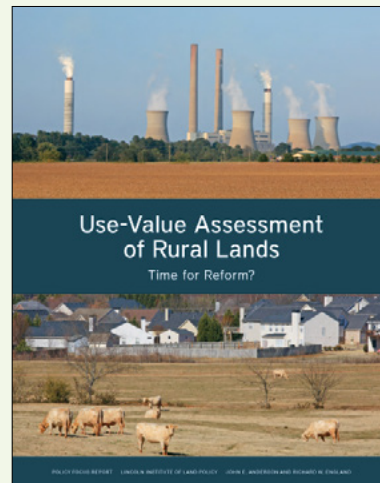
“Aunque bien intencionada, la estimación del índice entre uso y valor del suelo generalmente contribuye poco a la protección del suelo agrícola y de los espacios abiertos, mientras que la carga fiscal pasa injustamente a los propietarios residenciales y comerciales”, señala John E. Anderson, coautor, junto con Richard W. England, del informe *Use-Value Assessment of Rural Lands: Time for Reform? (Estimación del índice entre uso y valor del suelo rural: ¿Tiempo de reformas?)*.

Este informe es el resumen de un libro publicado en 2014, el cual ha sido condensado con la finalidad de brindar a los gestores de políticas y sus colaboradores (así como también a profesionales y expertos en impuestos a la propiedad) un panorama general sobre los antecedentes y las consecuencias de la estimación del índice entre uso y valor del suelo, así como también algunas opciones de reformas.

La estimación del índice entre uso y valor del suelo comenzó a aplicarse en la década de 1960 en un clima de creciente preocupación en torno a la urbanización acelerada. Hoy en día, casi todos los estados de los EE.UU. permiten (e, incluso, requieren) que algunas propiedades rurales sean valuadas por tasadores municipales por debajo de su precio justo de mercado, con el propósito de fomentar que se sigan usando con fines agrícolas o de preservación de zonas de bosque o espacios verdes.

A pesar del propósito expreso que tienen estas políticas de proteger del desarrollo el suelo agrícola y otras propiedades rurales, con frecuencia generan refugios fiscales para los propietarios de “falsas granjas” que están destinadas a futuros desarrollos o “granjas de aficionados” que, en realidad, no son verdaderas empresas comerciales. Estas políticas, además, emplean métodos inconsistentes o imprecisos para estimar el índice entre uso y valor de una propiedad o el valor de la granja según su uso empleado en ese momento, en contraposición al valor de mercado, que normalmente es más alto debido a que se considera el potencial de desarrollo del suelo.

Además, muchas de las políticas dictadas a nivel de los estados no penalizan adecuadamente a los propietarios rurales que gozan de beneficios fiscales durante muchos años para, finalmente, vender sus propiedades para desarrollarlas. Por último, la estimación del índice entre uso y valor del suelo generalmente no evalúa el beneficio público derivado de preservar un terreno o tipo de propiedad en particular.



Noviembre de 2015 / 48 páginas / Rústica / \$15
ISBN: 978-1-55844-339-6

Para encargar ejemplares:
www.lincolninst.edu/pubs

Los autores recomiendan varias reformas para mejorar la estimación del índice entre uso y valor del suelo, tales como:

- Erradicar a los falsos granjeros, intensificando los requerimientos de elegibilidad y la obligación de presentar informes.
- Inhabilitar a los granjeros que poseen solicitudes de re zonificación pendientes.
- Endurecer las sanciones que son muy leves o crear penas donde no existen.
- Estandarizar la práctica de estimar el índice entre uso y valor de una propiedad.
- Tener en cuenta el valor público de una propiedad.

John E. Anderson es profesor de Economía de la línea Baird en la Universidad de Nebraska en Lincoln y *visiting fellow* en el Instituto Lincoln de Políticas de Suelo.

Richard W. England es profesor de Economía en la Universidad de Nueva Hampshire en Durham y *visiting fellow* en el Instituto Lincoln de Políticas de Suelo.