

Estudio comparativo de impuestos en 50 estados: impuestos pagados en 2016

Del Instituto Lincoln de Políticas de Suelo y el Centro de Excelencia Fiscal de Minnesota

DURANTE 12 AÑOS CONSECUTIVOS, Nueva York fue la ciudad con mayor discrepancia en los Estados Unidos en las tasas de impuesto a la propiedad inmobiliaria para el alquiler de edificios de departamentos para múltiples familias, en comparación con las casas ocupadas por sus propietarios. Esto se establece en el *Estudio comparativo de impuestos en 50 estados*, una publicación anual del Instituto Lincoln de Políticas de Suelo y el Centro de Excelencia Fiscal de Minnesota.

Debido a los límites y las prácticas de tasación, y a otros factores, la tasa impositiva efectiva de una casa típica ocupada por sus propietarios es apenas un quinto de lo que paga el propietario de un edificio de departamentos. Estos costos luego se trasladan a los inquilinos.

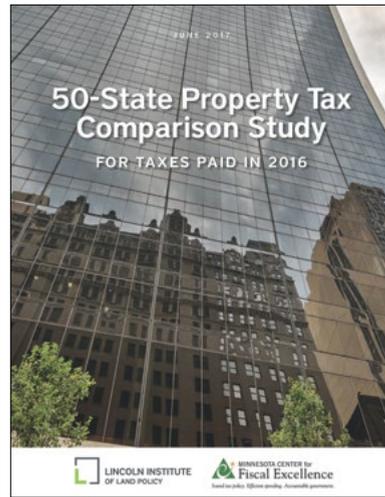
Estas discrepancias en el sistema de Nueva York surgen en un análisis exhaustivo sobre la tasa efectiva del impuesto a la propiedad inmobiliaria (el pago del impuesto es un porcentaje del valor de mercado) para las propiedades residenciales, comerciales, industriales y de departamentos en más de 100 ciudades de los EE.UU. El informe pone énfasis en la importancia del tributo inmobiliario como una fuente estable de renta para las ciudades y en los desafíos que implica el ajuste de los sistemas de este impuesto a las condiciones tan cambiantes del mercado de los EE.UU.

Muchas ciudades con las tasas más altas tienen dificultades para pagar el impuesto, lidian con una base imponible baja que requiere tasas fiscales más altas para lograr una renta suficiente, y se ven restringidas por las

leyes estatales que limitan el acceso a las fuentes de renta que les permitirían reducir su dependencia en los tributos inmobiliarios. Detroit posee la tasa impositiva efectiva más alta sobre casas de valuación media, y el valor promedio de hogares más bajo de las ciudades consideradas en el informe. Bridgeport, que tiene la segunda tasa más alta sobre casas de valuación media, depende más del impuesto a la propiedad inmobiliaria para financiar al gobierno local que cualquier otra ciudad incluida en el informe, debido a que las leyes estatales limitan el acceso a otros impuestos de base más amplia.

Pero en otros lugares, el hecho de que las tasas del impuesto a la propiedad inmobiliaria sean altas o bajas es, en su mayor parte, el resultado de otras decisiones sobre políticas que tomaron los gobiernos locales. Esto es notable en Nueva York más que en otras ciudades; ya que posee una de las tasas impositivas más bajas de la nación en los hogares ocupados por sus propietarios, pero la más alta en edificios de departamentos y la segunda más alta en propiedades comerciales. Allí, una propiedad comercial que vale 1 millón de dólares posee una tasa impositiva efectiva 4,1 veces más alta que un hogar de valuación media, mientras que para un edificio de departamentos que vale US\$600.000, la tasa es 5 veces más alta. Las discrepancias en Nueva York son las más altas de todas las ciudades incluidas en el informe.

Estas diferencias en el sistema, que salen a la luz en muchos informes recientes de distintos medios, están



Junio de 2017 / 108 páginas / www.lincolninst.edu

sujetas a una investigación del Instituto Lincoln y la Asociación del Plan Regional. Dicho trabajo revisará la evidencia existente, explorará las reformas de políticas que aumentan la eficiencia y la equidad del impuesto a la propiedad inmobiliaria, y realizará un análisis empírico para determinar el impacto de las reformas propuestas en distintos grupos de contribuyentes y en las recaudaciones tributarias.

Dado que se trata de la mayor fuente de renta que recaudan los gobiernos locales, es fundamental poseer un sistema de tributos inmobiliarios que funcione bien para mejorar la salud fiscal de cada municipio. El *Estudio comparativo de impuestos en 50 estados* incluye datos de 73 ciudades grandes de los EE.UU. y un municipio rural de cada estado, además de un análisis que explica por qué las tasas impositivas varían tanto. El contexto es importante porque las tasas altas suelen reflejar una cierta combinación de dependencia alta del impuesto a la propiedad inmobiliaria con impuestos bajos sobre las ventas y la renta, valores bajos de los hogares que aumentan la tasa impositiva necesaria para recaudar renta suficiente o gastos gubernamentales más altos, y mejores servicios públicos. Además, algunas ciudades utilizan una clasificación del impuesto a la propiedad que puede resultar en tasas mucho más altas sobre propiedades comerciales y

de departamentos que sobre los hogares ocupados por sus propietarios.

La dependencia del impuesto a la propiedad es uno de los motivos principales por los que las tasas varían en cada ciudad. Por un lado, algunas ciudades recaudan la mayor parte de su renta con los impuestos a la propiedad, mientras que otras dependen más de fuentes alternativas. Las ciudades que poseen impuestos locales altos sobre la venta o la renta no necesitan recaudar tanto del impuesto a la propiedad, y por lo tanto este tiene un promedio inferior. Por ejemplo, el informe muestra que Bridgeport, Connecticut, tiene una de las tasas impositivas efectivas más altas por hogar de valuación media, mientras que Birmingham, Alabama, tiene una de las más bajas. Sin embargo, los residentes de Bridgeport no pagan impuestos locales a la venta ni a la renta, mientras que en Birmingham pagan ambos a los gobiernos locales. Por consiguiente, a pesar de que el impuesto a la propiedad es mucho más alto en Bridgeport, el total de los impuestos locales son más altos en Birmingham (US\$2.560 contra US\$2.010 per cápita).

El valor de las propiedades es otro factor determinante que explica las diferencias en las tasas de impuestos a la propiedad. Las ciudades con valores superiores pueden imponer una tasa inferior y aun así recaudar por lo menos la misma cantidad de renta que una ciudad con valores inferiores. La factura de cobro promedio del impuesto a la propiedad para un hogar de valuación media en las ciudades grandes incluidas en este informe es de US\$2.871. Para poder recaudar ese valor en Detroit, que tiene los valores promedio más bajos del estudio, se debería aplicar una tasa impositiva efectiva 20 veces mayor que en San Francisco, que posee los valores promedio de hogares más altos.

También hay variaciones considerables en las distintas ciudades entre los impuestos a la propiedad comercial, que incluyen los impuestos a edificios de oficinas y propiedades similares. En 2016, la tasa impositiva efectiva sobre una propiedad comercial que valía US\$ 1 millón tenía un promedio

de 2,1 por ciento en todas las ciudades grandes de los estados. Las tasas más altas estaban en Detroit, Nueva York, Chicago, Bridgeport y Providence; todas ellas tenían tasas impositivas efectivas al menos un 75 por ciento mayores que el promedio de las ciudades. Por otro lado, las tasas estaban por debajo de la mitad del promedio en Cheyenne, Seattle, Honolulu, Fargo, Billings (MT) y Virginia Beach.

Hay variaciones muy amplias en todo el país en los impuestos a la propiedad inmobiliaria de las residencias primarias ocupadas por los propietarios, que también se llaman propiedades ocupadas. Según un análisis de la ciudad más grande de cada estado, el promedio de la tasa impositiva efectiva en propiedades ocupadas de valuación media era del 1,5 por ciento en 2016. En el extremo superior, hay tres ciudades con una tasa impositiva efectiva apenas 2,5 veces más alta que el promedio: Detroit, Bridgeport y Aurora (IL). Por otro lado, hay seis ciudades con tasas impositivas inferiores a la mitad del promedio del estudio: Honolulu, Boston, Denver, Cheyenne (WY), Birmingham (AL) y Washington, DC.

Muchas ciudades tienen preferencias en su sistema de impuestos a la propiedad inmobiliaria que generan índices efectivos más bajos para ciertos tipos de propiedad. Estas características se suelen diseñar para beneficiar a los propietarios. El “coeficiente de clasificación” describe estas preferencias al comparar la tasa impositiva efectiva sobre la tierra y los edificios para dos tipos de propiedad. Por ejemplo, si la tasa efectiva de una ciudad es del 3 por ciento para las propiedades comerciales y del 1,5 por ciento para las propiedades ocupadas, el coeficiente de clasificación comercial-ocupadas es de 2 (3 por ciento dividido 1,5 por ciento).

El análisis de las ciudades más grandes de cada estado muestra un promedio del coeficiente de clasificación comercial-ocupadas de 1,67, lo que significa que, en promedio, las propiedades comerciales poseen una tasa impositiva efectiva un 67 por ciento más alta que las propiedades ocupadas. El coeficiente de clasificación de alrededor de un cuarto de las ciudades es

mayor que 2, lo que significa que las propiedades comerciales poseen una tasa impositiva efectiva al menos dos veces superior a la de las propiedades ocupadas.

Para finalizar, el informe también mide el impacto de los límites en la tasación del impuesto a la propiedad inmobiliaria que han adoptado 19 estados. Los límites en la tasación suelen restringir el aumento del valor determinado de las parcelas individuales y luego restablecer el valor imponible de las propiedades cuando se venden. Se basan en dos factores: la cantidad de tiempo que el propietario poseyó la casa y la apreciación del valor de mercado del hogar según el aumento permitido del valor determinado. Como resultado, los límites de la tasación pueden llevar a diferencias importantes en las facturas de cobro de tributos inmobiliarios entre los propietarios con casas casi idénticas según la cantidad de tiempo que poseyeron la casa.

En Los Ángeles, por ejemplo, el promedio de posesión es de 13 años y el valor promedio es de US\$542.100. Debido al límite estatal en la tasación, alguien que posee una casa desde hace 13 años pagaría un 39 por ciento menos en tributos inmobiliarios que el propietario de una casa recién comprada, aunque ambas propiedades valgan US\$542.100. □

SOBRE LOS AUTORES

El **Centro de Excelencia Fiscal de Minnesota** se fundó en 1926 para promover políticas fiscales sólidas, gastos eficientes y un gobierno responsable. Como grupo sin fines de lucro y sin inclinación política respaldado por las cuotas de membresía, para alcanzar su misión el centro educa e informa a los minnesotanos sobre las políticas fiscales sólidas; ofrece a los gestores de políticas estatales y locales investigaciones objetivas y sin inclinaciones políticas sobre los impactos de las políticas fiscales y de gastos, y defiende la implementación de políticas que reflejen los principios de excelencia fiscal.