

Impuesto a la propiedad inmobiliaria en África: estado, desafíos y posibilidades

Por Riël Franzsen y William McCluskey

PARA LOGRAR QUE EL CRECIMIENTO Y LA URBANIZACIÓN SEAN RÁPIDOS EN ÁFRICA, SE NECESITARÁN GOBIERNOS LOCALES estables que provean bienes y servicios a miles de millones de personas. Los autores Riël Franzsen y William McCluskey sugieren que el impuesto a la propiedad inmobiliaria puede ayudar a las comunidades africanas a superar este desafío.

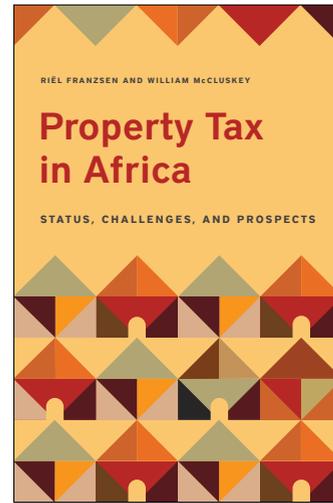
En *Impuesto a la propiedad inmobiliaria en África: estado, desafíos y posibilidades*, Franzsen y McCluskey, del Instituto Tributario Africano, Universidad de Pretoria, ofrecen el primer estudio exhaustivo sobre tributos inmobiliarios del continente. Allí, plantean los desafíos, oportunidades y caminos a seguir para poder mejorar. Analizan los sistemas de este impuesto en 29 países, ofrecen revisiones de cuatro regiones y resaltan los principales problemas políticos, administrativos y técnicos que afectan al funcionamiento de estos sistemas.

Este libro llega en un momento crítico para África. Se trata del continente con crecimiento más veloz: ha sumado más de 500 millones de personas desde 1990, y para 2050 albergará

un cuarto de la población mundial. El continente se está urbanizando a toda velocidad y, junto con Asia, absorberá la mayor parte del crecimiento mundial en las décadas venideras.

“Los desafíos fiscales de la urbanización son más notables en África que en cualquier otra parte del mundo”, comenta George W. “Mac” McCarthy, presidente y director ejecutivo del Instituto Lincoln, en el prefacio. “Se necesitará mucho trabajo para establecer sistemas eficientes que puedan obtener flujos de renta anual confiables y ayuden a las ciudades a sobrevivir. Pero hay muchos motivos para ser optimistas”.

Algunas ciudades africanas generan rentas importantes con el impuesto a la propiedad inmobiliaria, a pesar de que este impuesto no se use mucho en la mayoría de los países del continente: el 42 por ciento de toda la renta generada de forma local en Freetown, Sierra Leona; el 23 por ciento en Nairobi, Kenia, y el 21 por ciento en Accra, Ghana, por ejemplo. Sin embargo, en el continente, el promedio de uso del impuesto es solo del 0,38 por ciento del producto interno bruto, en comparación con el



Junio de 2017 / 625 páginas / US\$40
ISBN: 978-1-55844-363-1
Para encargarlo, visite
www.lincolninist.edu/publications/books/property-tax-africa

2 por ciento que se observa en casi todos los países desarrollados que conforman la Organización para la Cooperación y el Desarrollo Económicos (OCDE).

En *Impuesto a la propiedad inmobiliaria en África* se identifican los desafíos más comunes, como la deficiencia en la recaudación y la ampliación del impuesto, la mala administración y los sistemas insuficientes para valorar las propiedades de forma sistemática.

Además, el libro destaca algunos logros en ciudades que pudieron reafirmar sus sistemas de tributos inmobiliarios. En la ciudad de Kitwe, Zambia, se realizan valuaciones suplementarias que aumentaron la cantidad de propiedades en el registro de impuestos y los valores valuados, lo que llevó a un aumento en la renta. En Kampala, Uganda, los funcionarios de la Autoridad de rentas y el Ministerio de finanzas colaboraron con el gobierno para fundar una nueva oficina para recaudar rentas; esta oficina logró más del doble de recaudación del impuesto a la propiedad en cuatro años.

Este libro es un recurso para los expertos en el impuesto a la propiedad inmobiliaria, funcionarios públicos y profesionales; ofrece recomendaciones

para mejorar el desempeño del tributo inmobiliario en África, como las siguientes:

- Analizar con detalle el sistema del impuesto a la propiedad inmobiliaria y decidir cómo se relaciona con las metas de desarrollo económico del país.
- Auditar los apoyos legales del impuesto y reescribir las leyes, de ser necesario, para establecer las bases e implementar sistemas más efectivos.
- En la mayoría de los países, concentrar la reforma en las ciudades más grandes.
- Concentrarse primero en los sistemas de recaudación y aplicación.
- Planificar transiciones graduales que permitan a la administración fiscal ponerse al día y a los contribuyentes adaptarse al nuevo sistema.

Además de las revisiones de casos por región y en todo el continente, el libro incluye análisis detallados de los 29 países: Benín, Botsuana, Cabo Verde, Camerún, Costa de Marfil, Egipto, Gabón, Gambia, Ghana, Guinea Ecuatorial, Kenia, Liberia, Madagascar, Marruecos, Mauricio, Mozambique, Namibia, Níger, República Centroafricana, República Democrática del Congo, Ruanda, Senegal, Sierra Leona, Sudáfrica, Sudán, Tanzania, Uganda, Zambia y Zimbabue. □

SOBRE LOS AUTORES

Riël Franzsen ocupa la presidencia en investigación sudafricana en políticas fiscales y gobernación, y también es director del Instituto tributario africano, de la Universidad de Pretoria, Sudáfrica.

El **Dr. William McCluskey** se unió a la Universidad de Ulster en 1986. Fue contratado como profesor de estudios de la propiedad en la Universidad de Lincoln, Christchurch, Nueva Zelanda, entre 2001 y 2002. Hoy, es profesor extraordinario del Instituto tributario africano de la Universidad de Pretoria, Sudáfrica.

ÍNDICE

PARTE I

Estado actual y desafíos

- 1 Introducción, *Riël Franzsen y William McCluskey*
- 2 Política y práctica, *William McCluskey, Riël Franzsen y Roy Bahl*

PARTE II

Revisiones por países

- 3 Benín, *Bernard Tayoh y William McCluskey*
- 4 Botsuana, *William McCluskey, Riël Franzsen y Mundia Kabinga*
- 5 Cabo Verde, *Riël Franzsen, William McCluskey y Vasco Nhabinde*
- 6 Camerún, *Bernard Tayoh Riël Franzsen y Roy Bahl*
- 7 República Centroafricana, *Bernard Tayoh y Riël Franzsen*
- 8 Costa de Marfil, *Bernard Tayoh*
- 9 República Democrática del Congo, *Jean-Jacques Nzewanga y Riël Franzsen*
- 10 Egipto, *Khaled Amin, William McCluskey y Riël Franzsen*
- 11 Guinea Ecuatorial, *Bernard Tayoh y Riël Franzsen*
- 12 Gabón, *Nara Monkam*
- 13 Gambia, *William McCluskey y Samuel Jibao*
- 14 Ghana, *Samuel Jibao*
- 15 Kenia, *William McCluskey, Riël Franzsen y Washington Olima*
- 16 Liberia, *Riël Franzsen y Samuel Jibao*
- 17 Madagascar, *Jean-Jacques Nzewanga, Riël Franzsen y William McCluskey*
- 18 Mauricio, *Riël Franzsen y William McCluskey*

- 19 Marruecos, *Riël Franzsen y Maria Elkhadari*
- 20 Mozambique, *William McCluskey y Vasco Nhabinde*
- 21 Namibia, *Riël Franzsen y William McCluskey*
- 22 Níger, *Boubacar Hassane, Riël Franzsen y William McCluskey*
- 23 Ruanda, *William McCluskey y Jean-Jacques Nzewanga*
- 24 Senegal, *Nara Monkam*
- 25 Sierra Leona, *Samuel Jibao*
- 26 Sudáfrica, *Riël Franzsen*
- 27 Sudán, *Shahenaz Hassan y Riël Franzsen*
- 28 Tanzania, *William McCluskey y Riël Franzsen*
- 29 Uganda, *Riël Franzsen y William McCluskey*
- 30 Zambia, *Riël Franzsen, Mundia Kabinga y Chabala Kasese*
- 31 Zimbabue, *John Chakasikwa, Riël Franzsen y William McCluskey*

PARTE III

Países africanos por región

- 32 África angloparlante, *Riël Franzsen y William McCluskey*
- 33 África francófona, *Riël Franzsen y William McCluskey*
- 34 África lusófona, *William McCluskey, Riël Franzsen y Washington Olima*
- 35 África del norte y noreste, *Riël Franzsen y William McCluskey*

PARTE IV

El futuro del impuesto a la propiedad inmobiliaria en África

- 36 Desafíos, perspectivas y recomendaciones, *William McCluskey, Riël Franzsen y Roy Bahl*