Biblioteca del Congreso Nacional de Chile / BCN
Asesoría Técnica Parlamentaria
Julio de 2025

Participación de los impuestos a la propiedad inmobiliaria sobre la recaudación a nivel de gobierno central, regional y local. Análisis de los países miembros de la OCDE

Autor

Samuel Argüello Verbanaz
Correo electrónico: sarguello@bcn.cl

N.º SUP: 148.586

Resumen

En 2023, en los países miembros de la OCDE, los impuestos sobre la propiedad inmobiliaria tienen mayor participación en los ingresos de los gobiernos locales que en los ingresos de los gobiernos estatales, provinciales o regionales y los gobiernos centrales.

Es importante tener en cuenta que los porcentajes entre distintos niveles de la administración no se pueden sumar y que lo que se contabiliza a cada nivel no se contabiliza a los otros niveles. Es decir, la recaudación total y por impuestos a la propiedad inmobiliaria de una división administrativa es un compartimento estanco respecto a las otras dos divisiones.

A nivel de gobiernos locales, los impuestos sobre la propiedad inmobiliaria representan en promedio no ponderado un 39,3% de los ingresos totales de este nivel de la administración. En Chile esta proporción es del 46,3%. Los porcentajes varían entre un 100% y un 2,4% de los ingresos de los gobiernos locales de los países miembros de la OCDE.

En los países OCDE federales, a nivel de los gobiernos estatales, provinciales o regionales los impuestos sobre la propiedad inmobiliaria representan en promedio no ponderado un 3,7% de los ingresos totales de este nivel de la administración. Para esta división administrativa los porcentajes varían entre un 15,7% y un 0,4%.

A nivel de gobierno central, estos impuestos son en promedio no ponderado el 0,46% del total de ingresos de los gobiernos centrales de la OCDE. En Chile este porcentaje es del 0,93%. A nivel central, los porcentajes de recaudación varían entre un 4,28% y un 0,03%.

Finalmente, si se comparan los ingresos a la propiedad inmobiliaria como porcentaje de producto interior bruto de los países de la OCDE, el promedio no ponderado es del 1% del PIB y en Chile es el mismo porcentaje. En este caso los porcentajes varían entre un 2,8% y un 0,1% del PIB.

I. Introducción

En este informe se muestran los datos sobre el porcentaje de ingresos que representa la recaudación por impuestos a la propiedad inmobiliaria para los países miembros de la Organización para la Cooperación y el Desarrollo Económico (OCDE) en tres niveles de la división político y administrativa: 1) gobierno central, 2) gobiernos estatales, provinciales o regionales y 3) gobiernos locales. Se ha decidido presentarlo de esta manera porque cuando se muestra como porcentaje de los ingresos del gobierno general, es decir, como el porcentaje de los ingresos de todas las subdivisiones administrativas, se puede perder información relevante. Así, por ejemplo, en algunos países sucede que el impuesto a la propiedad inmobiliaria es relativamente bajo para el conjunto de los ingresos del gobierno general pero es una proporción muy importante de los ingresos del gobierno local o estatal.

Para precisar mejor lo que se entiende por cada nivel administrativo para la determinación de las clasificaciones estadísticas, a continuación se detalla la definición que toma la OCDE para cada nivel:

Administración central: “el subsector de las administraciones centrales agrupa todos los ministerios, oficinas, establecimientos y otros organismos que son servicios o medios de acción del poder central y cuya competencia se extiende a la totalidad del territorio, con excepción de la administración de las tesorerías de la seguridad social. Por lo tanto, la administración central tiene el poder de recaudar impuestos sobre todas las unidades residentes y no residentes que ejercen actividades económicas en el interior de país.” (OCDE 2024, p. 379).

Administración de un Estado federado, de una provincia o de una región: “este subsector comprende las unidades administrativas intermedias e incluye todas las unidades administrativas cuya competencia se ejerce independientemente de la Administración central sobre una parte del territorio englobando un cierto número de pequeñas localidades, a excepción de las tesorerías de la seguridad social. En los países unitarios las administraciones regionales pueden ser considerados como dotados de una existencia diferenciada cuando disponen de una autonomía sustancial para percibir una parte importante de sus ingresos de fuentes bajo su control y cuando sus agentes no están sometidos a un control administrativo externo en el ejercicio de sus actividades dentro del Estado unidad del país.

Actualmente, los países con estructura federal representan la mayoría de los casos en los que los ingresos atribuidos a las unidades administrativas intermedias se identifican de manera separada. Colombia y España son los dos únicos países con estructura unitaria que se encuentran en esta situación. En los otros países unitarios los ingresos de las administraciones regionales se incluyen en aquellos de las administraciones locales.” (OCDE 2024, p. 379).

Administraciones locales: “este subsector comprende todas las otras unidades que ejercen una competencia independiente sobre una parte del territorio de un país, con la excepción de las administraciones de la tesorería de la seguridad social. Engloba las diversas circunscripciones urbanas y/o rurales (por ejemplo, las municipalidades, las ciudades, los pueblos o los distritos).” (OCDE 2024, p. 379).

Como se puede ver, los ingresos de la seguridad social no se contabilizan en ninguno de los tres niveles administrativos.

Finalmente, para precisar mejor qué se entiende por impuesto a la propiedad inmobiliaria, las estadísticas que se muestran son las que la OCDE clasifica como "impuestos recurrentes sobre la propiedad inmobiliaria" y los define de la siguiente manera (OCDE 2024, p. 366)[1]:

> Este subgrupo comprende los impuestos recaudados de manera regular por concepto de uso o de la propiedad de bienes inmobiliarios.
>
> - Estos impuestos se recaudan sobre los terrenos y los edificios.
> - Estos impuestos se calculan en porcentaje sobre el valor del bien evaluado según un ingreso de alquiler ficticio, el precio de venta o el rendimiento capitalizado, o en función de otras características del bien, como su dimensión o su localización, a través de lo cual se puede deducir el valor de alquiler supuesto o el valor del capital.
> - Estos impuestos recaen sobre el propietario, el arrendador o los dos. Pueden igualmente pagarse por una administración a otra administración a título de un bien que es competencia de esta última.
> - No se tienen en cuenta las deudas para la determinación de la base impositiva, contrariamente a los impuestos sobre el activo neto.

Los datos que se muestran a continuación agrupan tanto los impuestos a la propiedad inmobiliaria de los hogares como de las unidades económicas que no son hogares. Los promedios para los países de la OCDE no están ponderados por el peso relativo de cada país (OCDE 2024, p. 16). Todos los datos son de la base estadística oficial de la OCDE.

Para poder interpretar bien los datos es importante tener en cuenta que los porcentajes entre distintos niveles de la administración de cada país no se pueden sumar y que lo que se contabiliza a cada nivel no se contabiliza a los otros niveles. Es decir, la recaudación de una división administrativa es autocontenida y un compartimento estanco respecto a las otras dos divisiones, tanto en la contabilización de los ingresos por impuestos a la propiedad inmobiliaria como en la recaudación total a cada nivel administrativo. Dicho de otro modo, la recaudación total y la recaudación por impuestos a la propiedad inmobiliaria de un nivel administrativo es independiente de los otros dos niveles.

[1] En la clasificación de la OCDE los impuestos periódicos sobre la propiedad inmobiliaria tienen el código de identificación 4100 y están dentro de la categoría de impuestos sobre el patrimonio que tiene el código 4000 (OCDE 2024, p. 377)

II. Recaudación del impuesto sobre la propiedad inmobiliaria a nivel de gobiernos locales

En la tabla 1 se muestra la recaudación de impuestos recurrentes sobre la propiedad inmobiliaria de los gobiernos locales en proporción a su recaudación total, es decir, se divide la recaudación que genera este impuesto por la recaudación total del gobierno local y se multiplica por cien para expresarlo en porcentaje. Los países se ordenan de mayor a menor según el porcentaje que representa sobre la recaudación local total.

Se presenta primero esta estadística porque, como se verá, los ingresos de los gobiernos locales son los que muestran una mayor importancia respecto a la recaudación de impuestos a la propiedad inmobiliaria.

Los impuestos sobre la propiedad inmobiliaria representan en promedio un 39,3% de los ingresos totales de este nivel de la administración para los países de la OCDE. En Chile esta proporción es del 46,3%. En el conjunto de los países OCDE, los porcentajes varían entre un 100% y un 2,4% de los ingresos de los gobiernos locales.

Tabla 1. Porcentaje de la recaudación de los gobiernos locales originados por impuestos recurrentes a la propiedad inmobiliaria. 2023

Australia*	100,0	Polonia	27,9
Reino Unido	99,5	Colombia	27,3
Irlanda	93,6	Japón	25,5
Nueva Zelanda	89,0	Portugal	22,9
Canadá	84,2	Italia	19,5
Lituania	80,5	Islandia	16,7
Estonia	79,7	Finlandia	16,1
Estados Unidos	69,3	Corea	15,1
Israel	67,1	Eslovenia	14,6
República Eslovaca	64,7	Hungría	14,2
Bélgica	60,3	Austria	13,0
Países Bajos	55,5	Letonia	11,0
República Checa	50,2	Dinamarca	10,1
Costa Rica	47,8	Alemania	9,9
Chile	**46,3**	Noruega	6,5
México	42,2	Turquía	5,6
Promedio de la OCDE*	39,3	Luxemburgo	3,3
Grecia*	36,7	Suiza	3,2
España	32,9	Suecia	2,4
Francia	30,3		

Fuente: OCDE (2025a). Los datos de países marcados con un asterisco son para el año 2022.

III. Recaudación del impuesto sobre la propiedad inmobiliaria a nivel de gobiernos estatales, provinciales o regionales

En la tabla 2 se muestra en porcentaje la recaudación de impuestos recurrentes sobre la propiedad inmobiliaria que recaudan los gobiernos estatales, provinciales o regionales en proporción a su recaudación total. Los países se ordenan de mayor a menor según el porcentaje que representa sobre la recaudación total y se muestran solo los países para los que la OCDE tiene información. Estos impuestos representan en promedio un 3,7% de los ingresos totales de este nivel de la administración para los países de la OCDE. Para esta división administrativa los porcentajes varían entre un 15,7% y un 0,4%.

Como se comentó en la introducción, para el caso de países unitarios como Chile, la recaudación que no es del gobierno central se contabiliza en los gobiernos locales.

Tabla 2. Porcentaje de la recaudación de los gobiernos locales originados por impuestos recurrentes a la propiedad inmobiliaria. 2023

Australia*	15,7
México	9,1
Promedio de la OECD *	3,7
Bélgica	2,1
Canadá	2,1
Austria	1,3
Estados Unidos	1,2
Suiza	0,8
Alemania	0,4

Fuente: OCDE (2025b). Los datos de países marcados con un asterisco son para el año 2022.

IV. Recaudación del impuesto sobre la propiedad inmobiliaria a nivel de gobierno central

En la tabla 3 se muestra en porcentaje la recaudación de impuestos recurrentes sobre la propiedad inmobiliaria que recaudan los gobiernos centrales en proporción a su recaudación total. Los países se ordenan de mayor a menor según el porcentaje que representa sobre la recaudación total y se muestran solo los países para los que la OCDE tiene información. En esta tabla se han incluido dos decimales en los porcentajes porque en algunos casos son cifras inferiores a 0,05% y al redondear a un decimal aparecerían países con 0,04% o menos como 0,0%.

En promedio, estos impuestos son el 0,46% del total de ingresos de los gobiernos centrales de la OCDE. En Chile este porcentaje es del 0,93%. A nivel central, los porcentajes de recaudación varían entre un 4,28% y un 0,03%.

Tabla 3. Porcentaje de la recaudación de los gobiernos centrales originados por impuestos recurrentes a la propiedad inmobiliaria. 2023

Grecia*	4,28
Reino Unido	4,24
Corea	1,60
Suecia	1,30
Chile	**0,93**
Italia	0,78
Irlanda	0,59
Promedio de la OECD*	0,46
Hungría	0,32
Portugal	0,26
Lituania	0,10
Costa Rica	0,08
Austria	0,04
Bélgica	0,04
Francia	0,03
Islandia	0,02

Fuente: OCDE (2025c). Los datos de países marcados con un asterisco son para el año 2022.

V. Recaudación del impuesto sobre la propiedad inmobiliaria sobre el total del producto interior bruto

Finalmente, en la tabla 4 se muestra cuánto representa el total de la recaudación por el impuesto a la propiedad inmobiliaria sobre el total del producto interior bruto (PIB) expresado en porcentaje para los países de la OCDE. Como se puede ver, Chile se sitúa en el promedio de los países de la OCDE.

Tabla 4. Recaudación por impuestos recurrentes a la propiedad inmobiliaria como porcentaje del PIB. 2023

Reino Unido	2,8	Países Bajos	0,7
Canadá	2,7	Letonia	0,6
Estados Unidos	2,5	Portugal	0,6
Nueva Zelanda	2,0	Suecia	0,6
Francia	1,9	Alemania	0,4
Japón	1,9	Hungría	0,4
Islandia	1,7	Irlanda	0,4
Israel	1,7	República Eslovaca	0,4
Australia*	1,6	Eslovenia	0,4
Grecia*	1,5	Costa Rica	0,3
Bélgica	1,3	Lituania	0,3
Dinamarca	1,2	Noruega	0,3
Italia	1,1	Austria	0,2
Chile	1,0	Estonia	0,2
Corea	1,0	México	0,2
España	1,0	Suiza	0,2
Polonia	1,0	República Checa	0,2
Promedio de la OCDE*	1,0	Luxemburgo	0,1
Finlandia	0,8	Turquía	0,1
Colombia	0,7		

Fuente OCDE (2025d). Los datos de países marcados con un asterisco son para el año 2022.

Referencias

OCDE (2024). Statistiques des recettes publiques. Les taxes sur les produits nocifs pour la santé dans les pays de l'OCDE. 1965-2023. Organización para la Cooperación y el Desarrollo Económico. Disponible en https://www.oecd.org/content/dam/oecd/fr/publications/reports/2024/11/revenue-statistics-2024_6e88b46e/2ea729a7-fr.pdf (Consultado el 14 de julio de 2025).

OCDE (2025a). OECD data explorer. A comparative table of tax revenues for Revenue Statistics in OECD member countries. Local government. Disponible en https://data-viewer.oecd.org?chartId=7153d1d9-df87-4707-9a52-088d3904501f (consultado el 15 de julio de 2025).

OCDE (2025b). OECD data explorer. A comparative table of tax revenues for Revenue Statistics in OECD member countries. State government. Disponible en https://data-viewer.oecd.org?chartId=f9ec1695-1ce2-4554-958d-253842cfc209 (consultado el 15 de julio de 2025).

OCDE (2025c). OECD data explorer. A comparative table of tax revenues for Revenue Statistics in OECD member countries. Central government. Disponible en https://data-viewer.oecd.org?chartId=dc01d9cd-83bd-4b56-a2ac-969a1563339f (consultado el 15 de julio de 2025).

OCDE (2025d). Tableaux comparatifs des Statistiques des recettes publiques pour les pays membres de l'OCDE. Pourcentage du PIB. Disponible en https://data-viewer.oecd.org?chartId=c913a288-02e1-4dce-ae60-b773cc5b10f6

Nota aclaratoria

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)