



TÓPICOS DE ACTUALIDAD
AGOSTO 2026

IUSI: 13 PREGUNTAS Y RESPUESTAS DE UN ECONOMISTA

Por Olav Dirkmaat



- 3 ¿Qué es el IUSI?
- 4 ¿Qué dice el decreto que pretende eliminar el IUSI sobre vivienda?
- 5 ¿Por qué es malo el IUSI?
- 6 ¿Cuál es el efecto del IUSI sobre los precios de los inmuebles?
- 6 ¿Cuál es el efecto del IUSI sobre los alquileres?
- 7 ¿A cuánto equivalía el IUSI entre todos los impuestos que pagamos?
- 8 ¿Dependen las municipalidades del IUSI?
- 10 ¿Se pueden reemplazar los ingresos que pierden las municipalidades?
- 11 ¿Existen argumentos económicos a favor del IUSI?
- 12 ¿No vamos a tener servicios públicos?
- 14 ¿Pero los impuestos sobre inmuebles existen en todo el mundo?
- 15 ¿Qué pasa con la gentrificación y el IUSI?
- 16 ¿Qué es «por millar»?

IUSI: 13 PREGUNTAS Y RESPUESTAS DE UN ECONOMISTA

Por Olav Dirkmaat

El reciente decreto del impuesto único sobre inmuebles (IUSI) ha revelado algunos opositores inesperados. Además de un grupo de alcaldes y del gobierno central, quienes, como era de esperarse, se oponen a la medida, varios autoproclamados «defensores del pueblo» también han rechazado la eliminación del IUSI para vivienda. El objetivo de este artículo es presentar los argumentos económicos tanto en contra como a favor del IUSI.

¿Qué es el IUSI?

El IUSI —impuesto único sobre inmuebles— es un impuesto progresivo con tasas del 0.3%, 0.6% y 0.9% (nueve por millar) sobre el valor de un inmueble (terrenos, casas y otras edificaciones). La tasa más alta (0.9%) se cobra sobre inmuebles con un valor superior a Q70,000.

El valor del inmueble se determina mediante un avalúo, aunque en la práctica muchas propiedades de mayor antigüedad están tasadas por debajo de su valor de mercado. Es precisamente en el avalúo donde, coincidentemente, surge la arbitrariedad, porque las municipalidades desean maximizar el

avalúo para maximizar los ingresos tributarios. Este es un problema en todo el mundo: la determinación del valor de un inmueble es, y siempre será, arbitraria, mientras que el incentivo por parte del Estado es maximizar los ingresos estatales.

¿Qué dice el decreto que pretende eliminar el IUSI sobre vivienda?

Concretamente, el decreto aprobado en el Congreso la semana pasada elimina el cobro del IUSI sobre la vivienda; es decir, todas las viviendas, no solo sobre la residencia primaria. Esto incluye viviendas de inversión destinadas al alquiler. También incluye «uso mixto»; es decir, pequeños negocios dentro de una vivienda. Se seguirá cobrando IUSI sobre todo inmueble de uso comercial.

Además, el decreto prohíbe condicionar servicios municipales al pago del IUSI («no recojo tu basura si no pagas IUSI»).

Algunos políticos han intentado argumentar que «la doña del comedor» ahora paga IUSI, pero «la mansión en zona 14 no». Esto es populismo barato, en el sentido de que todo inmueble comercial ya paga IUSI y, de hecho, el decreto actualiza los umbrales de tal modo que probablemente paga menos. Y, evidentemente, la eliminación del IUSI no solo favorece a la casa en zona 14 (que probablemente sí tendrá un avalúo bajo), sino a todos los propietarios y en especial a los de toda el área metropolitana.

¿Por qué es malo el IUSI?

Por múltiples razones, varias de las cuales se exponen a continuación.

- **Capacidad contributiva:** están divorciados el hecho fiscal (poseer un inmueble) y la capacidad contributiva del contribuyente (tener los ingresos para pagar el impuesto). Esto convierte al IUSI en un impuesto potencialmente expropiatorio y constituye una afrenta directa al derecho de propiedad.
- **Doble o triple tributación:** para adquirir un inmueble, uno ya tuvo que haber pagado impuestos sobre los ingresos para adquirirlo o incluso IVA u otros impuestos durante su adquisición. Lo ideal sería evitar la doble tributación en general.
- **Castiga el desarrollo inmobiliario y la creación de plusvalía sobre la tierra:** cualquier impuesto, en este caso sobre el inmueble, reducirá la cantidad demandada y ofrecida en el mercado.
- **La distribución del impuesto es poco equitativa y no corresponde a la capacidad de pago del contribuyente:** existen viviendas que pagan relativamente mucho y otras que pagan relativamente poco.
- **La tasa impositiva es alta:** 0.9 % (nueve por millar), en la práctica, a nivel internacional, es una tasa alta, especialmente dado el estado actual de la infraestructura (por ejemplo, en Hawái, EE. UU., la tasa total equivale a 0.3 %; es decir, un tercio).

¿Cuál es el efecto del IUSI sobre los precios de los inmuebles?

El IUSI encarece el inmueble. Como cualquier impuesto, en particular castiga el uso eficiente del suelo. Reduce la rentabilidad de un desarrollo (y por ende la inversión y la oferta) en la medida que el costo lo absorbe el oferente y/o reduce la cantidad demandada en la medida que el costo recae sobre el demandante.

La ley de la demanda indica que, a mayor precio, menor cantidad demandada. Es posible que, sin el IUSI, la construcción de inmuebles sería todavía mayor que la actual.

También cambia la rentabilidad relativa de la vivienda frente a los inmuebles de usos alternativos (como el comercio); esto, en igualdad de condiciones, aumentaría la construcción de vivienda frente a la de comercios.

¿Cuál es el efecto del IUSI sobre los alquileres?

Legalmente, el IUSI lo paga el propietario del inmueble. Sin embargo, esto no significa necesariamente que la «incidencia económica» recaiga sobre él. A la vez, muchas personas tienen la idea errónea de que el oferente puede «trasladar el impuesto completo al inquilino» y cuando quitan el impuesto «el inquilino se lo ahorra». Ambas ideas son incorrectas y ejemplos de un razonamiento económico equivocado.

Si el impuesto recae económicamente sobre los hombros de propietarios (oferta) o inquilinos (demanda) depende de las «elasticidades relativas» de oferta y demanda: en el caso de Guatemala, el mercado de alquileres es amplio, lo cual implica que, generalmente, la demanda sea más elástica que la oferta. Esto implica que el IUSI recae más sobre los hombros del propietario que del inquilino; el propietario era capaz de trasladar solo una fracción del IUSI al inquilino (digamos 80/20, 80 % del IUSI lo pagaba el propietario y 20 % el inquilino).

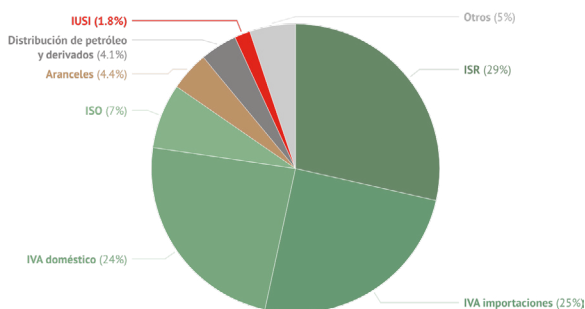
Al eliminar el IUSI, entonces los alquileres podrían bajar un poco (digamos, el 20 % del IUSI), pero beneficia, en el caso de Guatemala, al propietario y su rentabilidad. Eso no significa que no haya beneficio para los inquilinos, porque, a mayor rentabilidad, mayor inversión en vivienda para alquiler. Esta relación 80/20 es más o menos lo que demuestran varios estudios sobre impuestos similares en Nueva York, California, etcétera.

¿A cuánto equivalía el IUSI entre todos los impuestos que pagamos?

La respuesta es que, a nivel nacional, el IUSI pesa poco en los ingresos totales del Estado. Sin embargo, su carga está increíblemente concentrada y distribuida de forma injusta.

El **IUSI** representa el 1.8 % de los impuestos totales

Recaudación por impuesto (en porcentaje del total)



Datos del 2025 (año completo)

Gráfico: UFM Market Trends • Fuente: SAT

En menos de una docena de las más de 300 municipalidades el IUSI es un tributo relevante, y el peso allí ni siquiera recae sobre «los hombros más fuertes», sino sobre unos pocos desafortunados cuya propiedad está registrada a un monto cercano a su valor de mercado, especialmente las construcciones verticales recientes o propiedades a nombre personal transferidas recientemente.

Desde luego, la recaudación del IUSI sobre inmuebles comerciales tendrá un mayor peso en, digamos, la Ciudad de Guatemala, por sus muchos y enormes centros comerciales; y un menor peso en, digamos, Santa Catarina Pinula, que es primordialmente residencial.

¿Dependen las municipalidades del IUSI?

Sí y no. Muchas municipalidades más pequeñas o del interior no recaudan IUSI. Existen

muchas personas, en muchas municipalidades, que no pagan IUSI. Pero entre las (pocas) municipalidades del área metropolitana, aproximadamente un tercio de los ingresos municipales provienen del IUSI.

Dependencia municipal del IUSI en el tiempo

El impuesto único sobre el inmueble (IUSI) como porcentaje de los ingresos municipales

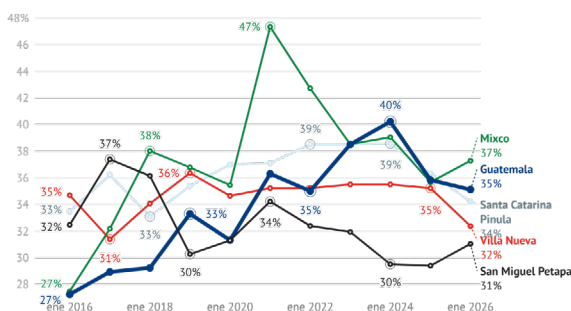


Gráfico: UFM Market Trends • Fuente: Ministerio de Finanzas Públicas de Guatemala

Con la modificación, no pierden el ingreso completo, ya que una parte sustancial del IUSI es sobre inmuebles de uso comercial. En el caso de la Ciudad de Guatemala, con muchos centros comerciales y oficinas, el impacto sería menor que en otras municipalidades con más residencias.

Por ley, las municipalidades deben destinar el 70 % de los ingresos del IUSI a obras y gastos de inversión. Sin embargo, en muchas municipalidades, en papel destinan el 70 % a obra, pero en la práctica muchos movieron el gasto de inversión, que antes pagaban con otras fuentes de ingresos, al gasto financiado por IUSI, con tal de mantener el gasto de

inversión y aumentar las contrataciones, salarios e, incluso, la compra de votos.

¿Se pueden reemplazar los ingresos que pierden las municipalidades?

Sí. Como el IUSI pesa poco en los ingresos totales del Estado, es factible desviar más fondos desde el gobierno central a las municipalidades. Es más, bastaría con reducir el presupuesto actual del Ministerio de Desarrollo (MIDES), un nido de corrupción, tan solo al nivel que tenía al inicio de su gobierno en el 2024 para compensar esa pérdida.

Para evitar el «secuestro político» de las municipalidades por parte del gobierno central, los pagos pueden ser automáticos, como ya ocurre. Además, generalmente es una buena idea vincular la fuente de un tributo con su uso; es decir, un impuesto al uso de vehículos debe destinarse al mantenimiento de las calles, carreteras y puentes.

Y, por último, el impuesto más arbitrario es probablemente el impuesto sobre circulación. De este modo, sería mejor destinar el 50% en lugar del actual 20% a las municipalidades. Esto es fácil de justificar, porque el gobierno central ha fallado por completo en proveer infraestructura (vial) suficiente y de calidad en los últimos años. Para asegurar que los fondos sean destinados a obra, se puede volver obligatorio que el 100 % del dinero se utilice en obra municipal en lugar del 70 % que actualmente exige la ley para

el IUSI. La exigencia de un gasto mínimo en obra o inversión también podría aplicarse a otras fuentes de ingresos municipales.

¿Existen argumentos económicos a favor del IUSI?

La respuesta es sí, principalmente por dos razones que, desde mi punto de vista, son malas.

Uno de los argumentos se resume en «desarrollo de la tierra»: al tener un tributo sobre el inmueble (terreno o terreno con construcción) o sobre la tierra —como algunos en Guatemala han propuesto en el pasado—, el costo de oportunidad de no desarrollar la tierra sube: no solo pierdes los potenciales ingresos de la tierra, sino que además tienes que pagar el impuesto. Esto incentiva al propietario a desarrollarlo o venderlo a alguien más que la desarrolle.

Ahora bien, como la reforma del IUSI en Guatemala solo exenta la vivienda, no modifica realmente el incentivo a desarrollar la tierra como tal. Entonces, en el caso de Guatemala, ese argumento resulta irrelevante porque no estamos hablando de una eliminación total del IUSI, sino de una eliminación parcial para la vivienda.

El otro argumento atenta directamente contra el derecho de propiedad, porque implica que «el beneficio del IUSI» es que sea expropiatorio. La idea de esta supuesta eficiencia es, especialmente en un lugar donde

el Estado prácticamente prohíbe la construcción: que las personas vivan en casas grandes cuando tengan una familia numerosa, pero deben mudarse a casas pequeñas cuando ya no las necesiten.

Cuando existe un impuesto como el IUSI, el costo de quedarse en su casa aumenta, no solo por el costo de oportunidad de tener habitaciones vacías, sino porque el propietario tendrá que seguir pagando el impuesto, incluso un IUSI creciente debido a la plusvalía del inmueble (por ejemplo, por alta demanda o por poca oferta). El impuesto, entonces, obliga a parejas mayores a vender su propiedad para que otra familia «joven» pueda adquirirla, y hacer un *downgrade*, por ejemplo, a una casa más pequeña o un apartamento. El IUSI aumentaría, entonces, la «movilidad residencial» y eso sería económicamente eficiente. Si este es el último argumento económico que queda para defender el IUSI, es un terrible argumento, porque implica que la expropiación o desplazamiento involuntario mediante impuestos es algo deseable.

¿No vamos a tener servicios públicos?

Quizá un tercer argumento económico a favor del IUSI es que vincula de la forma más directa un impuesto con los servicios públicos que paga. La idea es que quien tiene un inmueble paga impuestos por mantener limpia, segura, bonita (vegetación, parquecitos)

y accesible (que incluye infraestructura vial) la zona alrededor de su inmueble.

Sin embargo, aunque dudo de que esto sea precisamente así, es un argumento que no se puede aplicar a Guatemala. Las municipalidades no tienen potestad para cobrar impuestos (de allí la idea de la inconstitucionalidad del IUSI) y solo pueden cobrar por los servicios que prestan. De este modo, el guatemalteco paga una tasa municipal por la recolección de basura y otros servicios.

En otros países, el impuesto a la propiedad cubre esos servicios. En realidad, no haría falta un tributo para que la municipalidad pueda cobrar a sus vecinos por los distintos servicios que provee. El IUSI hoy día no paga por la recolección de basura. Precisamente, la práctica guatemalteca de vincular el cobro municipal con la prestación de un servicio ha permitido lo que se supone que hace que el IUSI sea «económicamente eficiente»: vincular directamente un pago con un servicio.

A veces las municipalidades intentan cobrar un impuesto disfrazado de «servicio». En el 2019, la Corte de Constitucionalidad anuló un intento del alcalde Neto Bran de cobrar dinero a los expendedores de bebidas alcohólicas. No se prestaría ningún servicio a los expendedores; de hecho, argumentaba que «iba a obra», entonces sería un impuesto y, por ende, ilegal para una municipalidad.

¿Pero los impuestos sobre inmuebles existen en todo el mundo?

No, no existen en todo el mundo. En países como Croacia, Qatar, Arabia Saudita, Malta, EAU o Dubái (el emirato no petrolero), Mónaco, Georgia, Liechtenstein e incluso El Salvador no existe «un IUSI». No solo funcionan perfectamente bien, sino suelen contar con una mejor calidad de infraestructura local que la mayoría de países que sí tienen un impuesto. Varias ciudades en Estados Unidos no tienen «IUSI», y el gobernador Ron DeSantis quiere eliminarlo en Florida (argumentando que con solo volver al gasto municipal de hace unos años es suficiente para eliminar el impuesto sobre vivienda, tal como se hizo en Guatemala).

Además, en algunos lugares, a diferencia de Guatemala, no existen cobros municipales separados por servicios como la recolección de la basura, ya que se supone que el impuesto cubre esos gastos, cosa que en Guatemala no sucede.

Los países donde sí existe «IUSI» han sido un infierno para la ciudadanía. Existe en muchas partes no porque sea un «buen impuesto» para la población, sino porque es muy conveniente para los gobiernos. Concretamente, en economía decimos que la base tributaria es inamovible; es decir, no hay forma de que el contribuyente escape del impuesto. Si existe un impuesto sobre el tabaco, puedo dejar de fumar; si existe un impuesto sobre

el trabajo, puedo trabajar menos; si existe un impuesto sobre la empresa y el capital, puedo dejar de invertir. Sin embargo, ese argumento es precisamente uno de los motivos para eliminarlo: el impuesto es una constante fuente de tributos arbitrarios por parte de municipalidades, con burocracias municipales que se han ido expandiendo.

Además, el mayor problema en el resto del mundo es que la tasa del impuesto sobre el inmueble se calcula sobre el «valor» del inmueble; pero es un dato más o menos arbitrario. Entonces, las municipalidades en todo el mundo abusan de «fijar» o al menos «sesgar» el valor hacia arriba para así cobrar más impuestos sin tocar la tasa. Esto, como es de esperarse, es una fuente recurrente de conflicto entre municipalidades y propietarios.

¿Qué pasa con la gentrificación y el IUSI?

«Gentrificación» es un concepto popular entre la izquierda. Todavía es una discusión poco relevante en Guatemala, pero en nuestro vecino México forma parte del pan diario. La idea es que la llegada de nuevos vecinos desplaza a vecinos que ya vivían en la ciudad, cambiando el carácter del barrio. En el caso de México, la queja es que la demanda adicional de vivienda por parte de extranjeros aumenta los precios de vivienda y desplaza a los mexicanos hacia otras zonas.

Desde el punto de vista económico, la gentrificación surge, primero, porque el gobierno limita y encarece la construcción de vivienda nueva (esto hace que, en lugar de construir más, los precios y alquileres suben) y, segundo, porque la plusvalía aumenta la carga tributaria de los residentes.

En otras palabras, el IUSI contribuiría directamente a la gentrificación. Si un propietario ya tiene su casa o apartamento, nadie lo puede «desplazar» en contra de su voluntad, mientras no exista el IUSI. Si existe IUSI, la situación cambia: al tener una creciente plusvalía en la zona, el «valor» del inmueble sube y, por ende, el cobro del IUSI también. Esto podría, entonces, convertirse en una «expropiación encubierta», como se mencionó anteriormente.

Al eximir del IUSI a la vivienda, la gentrificación involuntaria es imposible (la voluntaria seguirá existiendo porque el propietario original siempre puede decidir aprovechar la mayor plusvalía y vender su inmueble).

¿Qué es «por millar»?

No entiendo el contexto guatemalteco en el que surgió la terminología utilizada para el IUSI, ya que 9 por millar significa simplemente 0.9%. En el resto del mundo, diríamos que el impuesto es del 0.9% del valor de la propiedad.

Que las personas, de vez en cuando, tengan dificultades para entender este concepto es una cosa. Sin embargo, cuando los

diputados, evidentemente, no entienden ni lo más básico, debemos empezar a preocuparnos. Particularmente, en el bloque legislativo oficialista, varios diputados decían «9 por ciento por millar» (incorrecto: 9% por millar equivale a 0.009%) y posteriormente declararon que querían cobrar «12 % de IUSI» a los alcaldes y que «las casas en zona 14» debían pagar un «9 %».

Sobre el autor

— Olav Dirkmaat

Profesor de Economía en la Escuela de Negocios, codirector de Market Trends y director de CADEP en la Universidad Francisco Marroquín. Además, es Chief Investment Officer (CIO) de Hedgehog Capital. Formó parte de dos startups en el sector financiero: GoldRepublic (una plataforma para la compra y venta de oro físico en línea) y Nxchange (una innovadora bolsa de valores). También fue traductor de *La acción humana* de Ludwig von Mises al neerlandés.

Consejo Directivo

Ricardo Castillo A., presidente

Ramón Parellada

Carroll Ríos de Rodríguez

Fernando Monterroso

Juan Fernando Aldana

Manuel Ayau Aguilar

Luis Aragón Yanes

Director ejecutivo

Pedro Pablo Velásquez

Contacto

Edificio Escuela de Negocios, 4.º nivel

Universidad Francisco Marroquín

Calle Manuel F. Ayau (6 Calle final), zona 10

Guatemala, Guatemala 01010

Teléfono (+502) 2338-7828

cees@cees.org.gt