

Las contribuciones es un tema que se ha mantenido en el debate público, con cuestionamientos a la poca transparencia del Servicio de Impuestos Internos (SII) a la hora de calcular el alza del impuesto territorial y también los montos involucrados. Y si bien al comienzo la discusión se mantuvo a nivel de expertos, poco a poco se fueron sumando voces de parlamentarios, quienes han presentado propuestas y proyectos de ley para modificarlo e incluso eliminarlo para efectos de la primera vivienda.

Los candidatos presidenciales también han hecho sus planteamientos y el gobierno anunció una iniciativa legal para establecer un límite de pago para los adultos mayores que no están exentos y que sean parte del 60% de menores recursos.

De acuerdo a datos del SII, al primer semestre de 2025 hay 9.343.051 de propiedades registradas en el catastro de bienes raíces de la entidad. De ese total, 5.940.884 tienen destino habitacional, de las cuales un 76,9% se encuentra exenta del pago de contribuciones.

El Servicio de Impuestos Internos realiza los reavalúos de bienes raíces según lo mandado por la Ley 17.235, de Impuesto Territorial, la cual establece que se realicen los reavalúos generales cada cuatro años, y anualmente los de sitios no edificados, actualizando los avalúos que constituyen la base imponible de este impuesto.

Para el cálculo del impuesto territorial que corresponde a cada propietario, se considera el avalúo de cada bien raíz junto con las posibles modificaciones individuales que puedan experimentar, como por ejemplo, nuevas construcciones, ampliaciones, subdivisiones, entre otras.

En términos simples, la base imponible sobre la que se aplicará la tasa del impuesto corresponde al avalúo total, del que se resta el avalúo exento. El avalúo total de la propiedad es la suma del valor del terreno y de la construcción.

Se determina multiplicando la superficie del terreno por el valor unitario del metro cuadrado, definido previamente para el área o sector donde se ubica la propiedad (denominada área homogénea), entre otros factores.

Esa área homogénea está compuesta por predios de similares características en cuanto a uso de

suelo, categoría constructiva, densificación y otras variables urbanas.

Sobre el avalúo afecto se aplica la tasa de impuesto definida para cada reavalúo y se determina, por lo tanto, la cuota de contribuciones correspondiente. Las tasas del impuesto se definen mediante decreto supremo, y se encuentran disponibles en el portal de reavalúo respectivo, el cual puede ser consultado en el sitio web del SII.

Si por la aplicación del reavalúo, las contribuciones aumentan en más de un 25% respecto de lo que la persona debió pagar en el semestre anterior, se aplica un alza gradual de contribuciones. Este es un mecanismo de mitigación de alza de giros que permite que, en estos casos, el aumento en la primera cuota no puede superar este porcentaje (25% aumento máximo), pudiendo aumentar posteriormente en 10% semestral, hasta alcanzar el monto que debe pagar.

Realidad internacional

Este impuesto no se aplica sólo en Chile. Y en cada país tiene una realidad distinta. Un análisis comparativo realizado por Hugo Hurtado, socio de Tax & Legal, y Catalina Concha, gerente senior de Tax & Legal de Deloitte, muestra cómo las contribuciones operan en otras partes del mundo (**ver tabla**).

Una primera característica en común que resalta este análisis es que este impuesto territorial en los países Ocde se recauda para beneficio de autoridades locales como municipios o su equivalente, según sea el caso de cada país. Chile comparte este patrón mediante aportes

a las municipalidades donde está el inmueble y al Fondo Común Municipal.

Otro factor similar es que en la mayoría de los países Ocde buscan que la base imponible refleje el valor de mercado del inmueble, sea este el valor de venta o el valor de renta. Países como Chile, Japón, Canadá reavalúan regularmente por mandato legal.

A diferencia de los impuestos sobre la renta, el impuesto territorial en países Ocde no utiliza escalas progresivas por valor. La progresividad se logra porque los valores altos pagan más en términos absolutos, con la misma tasa sobre base mayor. Sin embargo, hay excepciones crecientes: por ejemplo, Irlanda introdujo tramos de valor para su impuesto de vivienda; varios estados de EE.UU. usan exenciones fijas que implican que las viviendas más baratas pagan proporcionalmente menos.

También se aplican exenciones en casi todos los países Ocde. Entre las más comunes está la que se realiza a propiedades del Estado, como parques y edificios públicos, y a instituciones sin fines de lucro, como templos y fundaciones. Varias naciones protegen a jubilados o vulnerables permitiendo aplazar el pago. Eso ocurre en algunos estados de EE.UU. y provincias de Canadá; otra exención es reducir tasas, como lo que se hace en Reino Unido, o excluir la vivienda principal en Italia. También es común la exención a tierras agrícolas productivas o bosques, para no sobrecargar al sector primario.

Un aspecto que es diferente en

esos países, es que el tasador o el encargado de fijar los precios es del municipio o provincia.

Cristóbal González, socio de Guzmán & González Abogados, añade antecedentes al análisis de Deloitte. "En EE.UU., por ejemplo, la tasación es una tarea descentralizada a nivel local. Las propiedades se valorizan cada uno o dos años con base en ventas comparables, ingresos generados o costos de reposición. Además, los propietarios cuentan con mecanismos accesibles para apelar y corregir errores de tasación".

En ese contexto, menciona que en "Alemania y Francia adoptan esquemas mixtos: combinan catastros históricos con ajustes periódicos mediante índices, y permiten que los municipios participen en la gestión del tributo, dotándolos de mayor flexibilidad y pertinencia local".

Luis Felipe Ocampo, socio de Recabarren & Asociados, se suma al análisis señalando que "en Chile, la administración, el catastro, el avalúo fiscal y la fiscalización están completamente centralizados en el Servicio de Impuestos Internos (SII)". Y agrega que "a diferencia de muchos países de la Ocde donde estas funciones son ejercidas por gobiernos locales o subnacionales, en Chile, los municipios no tienen injerencia directa en la gestión del impuesto, más allá de recibir la recaudación y proveer información relativa a permisos de edificación, que son un insumo con el cual trabaja el SII para fijar el avalúo".

En Sudamérica, según Deloitte, se repite el mismo patrón y es que este

impuesto es a beneficio de municipios o provincias. Una diferencia es que se requiere del apoyo técnico del gobierno central para funcionar: ya sea a través de catastros nacionales como Colombia, Paraguay y Honduras, o de legislación marco de valores unitarios, como en Perú y Ecuador.

Esa visión es reforzada por el socio de Guzmán & González Abogados, quien indica que "en Argentina y Colombia, por ejemplo, utilizan avalúos catastrales definidos centralmente por organismos técnicos estatales, aunque con cierta coordinación con municipios en la recaudación o fiscalización. En Brasil, el impuesto predial urbano se calcula sobre el valor de mercado estimado, con actualizaciones frecuentes y capacidad de revisión. Lo relevante es que son los municipios los que tasan y administran el impuesto, lo cual permite una adecuación más ágil a las realidades territoriales y una mayor legitimidad en la relación con los contribuyentes".

En la misma línea Ocampo explica que "Uruguay combina impuestos nacionales con contribuciones locales más equitativas, Brasil incorpora fines urbanísticos, penalizando la subutilización del suelo, y Colombia descentraliza el impuesto predial, aunque con disparidades en gestión. En general, se observan desafíos en la actualización catastral y en lograr una carga tributaria equitativa y eficiente".

Propuestas de los expertos

Los expertos tributarios también tienen una serie de propuestas para mejorar la fijación, gestión

Cómo opera el sistema de las contribuciones en países de la Ocde y Sudamérica

Un estudio realizado por Deloitte muestra que en la mayoría de los países analizados, tanto a nivel de la Ocde como de la región, la recaudación de los impuestos territoriales se distribuye en los municipios, con aspectos similares a como ocurre en Chile. Pero una de las diferencias radica en la autoridad que fija el cobro de este tributo. Los expertos a nivel local llaman a reformularlo y entregan sus propuestas.

CARLOS ALONSO

y administración de las contribuciones, lo que se suma al debate.

Una de ellas es la que entrega Hugo Hurtado, de Deloitte, quien dice que "se debe aumentar el tramo exento para viviendas de bajo valor. Por ejemplo, elevar el avalúo fiscal exento habitacional desde \$58 millones a \$70-75 millones, lo que corresponde aproximadamente al valor de una vivienda promedio básica en regiones. Esto podría aumentar entre un 5% -7% adicional de viviendas exentas, aliviando a algunas familias de clase media en comunas periféricas que hoy pagan pequeñas contribuciones, y también bajando la tasa efectiva a quintiles superiores. Dado que el 77% ya está exento, llegaríamos a 80-82% de viviendas exentas".

Cristóbal González menciona que "más que cambiar la estructura institucional del sistema, lo que resulta necesario es modernizar y perfeccionar la metodología de tasación utilizada para determinar el avalúo fiscal. Uno de los principales desafíos es que, en muchos casos, el valor asignado a las construcciones no refleja con precisión su valor, estado real, nivel de deterioro, estándar de edificación o intensidad de uso".

Por tanto, apunta que incorporando estos criterios "más dinámicos y ajustados a la realidad material de las edificaciones permitiría una estimación más justa y representativa del valor imponible. Con ellos, se puede disminuir la distorsión que se genera al momento de tasar las construcciones e impedir que el avalúo fiscal supere al avalúo comercial".

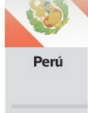
Y Ocampo plantea como necesario "mejorar la transparencia y descripción de la manera cómo se determina el avalúo y justificar detalladamente y de manera sencilla las razones de alzas abultadas en el avalúo". Pero a diferencia de Hurtado, manifiesta "la necesidad de ampliar la base de quienes pagan el tributo, es decir, que se amplíe a la totalidad de las propiedades el pago, y con ello rebajar el monto que cada uno entera, así no se afecta la recaudación fiscal, y se hace más equitativo el gravamen".

Felipe Le-Fort, de Aninat Abogados, acota que "es necesario incorporar el principio de capacidad contributiva. Hoy, el impuesto territorial se aplica sin considerar si el propietario tiene o no ingresos suficientes para pagarlo, lo que puede generar efectos regresivos". ●

CÓMO SE APLICA EL IMPUESTO TERRITORIAL EN PAÍSES OCDE Y SUDAMÉRICA

País (OCDE)	Tasa anual y progresividad	Base de cálculo y reavalúo	Nivel de gobierno y destino	Exenciones destacadas
 EE.UU.	1-2% valor mercado (varía localmente). No tramos progresivos, pero exenciones/créditos locales.	Valor de mercado estimado por tasador local; reavalúos cada 1-5 años según jurisdicción.	Local (condados/ciudades/escuelas). Ingresos 100% locales.	Vivienda habitual: exención parcial en muchos estados; veteranos, adultos mayores.
 Reino Unido	Residencial: Council Tax por bandas fijas (base 1991); no proporcional al valor actual. 1,5%. Sin tramos progresivos más allá de bandas.	Valor catastral muy desactualizado (1991) para viviendas; negocios reavaluados cada 5 años.	Council Tax: ingreso municipal (con transferencias). Business Rates: recaudación y redistribución nacional parcial.	Exento Council Tax: bajos ingresos ("council tax reduction"), viviendas desocupadas (temporal), discapacitados (descuento).
 Francia	2023: Solo Taxe Foncière (propietarios). Tasas efectivas típicas 0,5-1% del valor. Sin tramos progresivos.	Valor locativo catastral (50% valor mercado); última revisión general 1970s, ajustado por inflación.	Municipal y departamental	Exención TF: mayores/ discapacidad bajos ingresos; propiedades agrícolas (parcial); edificios nuevos exentos 2 años.
 España	0,4% - 1,1% del valor catastral (según ayuntamiento). No tramos progresivos, pero recargos locales posibles.	Valor catastral 50% del mercado. Revalúos generales cada <10 años; actualizaciones anuales por coeficientes.	100% municipal (IBI es ingreso de cada Ayuntamiento).	Exenciones: inmuebles del Estado/municipio, Iglesia, ONGs, monumentos. Bonificaciones a viviendas protegidas, familias numerosas.
 Canadá	0,5-1,5% del valor de mercado (según ciudad/provincia). No progresivo, pero tasa diferente por tipo.	Valor de mercado estimado por agencias provinciales; reavalúo cada 2-4 años según provincia.	Mayormente municipal (propio y para educación local). Provincias fijan marco y tasa educacional.	Exenciones: gubernamentales, caritativas. Créditos o congelamiento para jubilados y vulnerables en algunas provincias.
 Australia	Municipal: 0,3-1% valor (varía). Estatal (Land Tax sobre no-residencial): tramos progresivos 1-2% sobre excedente de mínimo exento.	Valor de mercado o solo de tierra según jurisdicción. Revalúos anuales o bianuales.	Municipal (rates) financia concejos locales. Land Tax es ingreso de estados (regiones).	Exención total de Land Tax para vivienda propia; exención municipal a tierras agrícolas; caridad e inmuebles públicos exentos.

PAÍSES DE SUDAMÉRICA

País (OCDE)	Tasa anual y progresividad	Base de cálculo y reavalúo	Nivel de gobierno y destino	Exenciones destacadas
 Argentina	Varía por provincia. Progresivo en tramos: ej. Buenos Aires 0,028%-1,7% sobre excedentes. Promedio efectivo 0,3%-0,8%.	Valor fiscal provincial, muy inferior a mercado (<20% en algunos casos). Actualización irregular, afectada por inflación.	Provincial: recaudación por Rentas provinciales; parte coparticipada a municipios.	Exento: propiedades públicas, templos, ONG. Exenciones sector agro pequeño. Bienes Personales nacional grava adicional 0,5-1,25% sobre inmuebles.
 CHILE	Tasa según tipo de predio: 1% bienes raíces agrícolas; 1,4% bienes no agrícolas. Bienes no agrícolas destinados a habitación: 1,2% hasta umbral del avalúo, 1,4% de avalúo sobre umbral.	Avalúo fiscal determinado por SII (= 50% del valor de mercado). Reavalúo general cada 4 años.	100% Municipal: 40% municipio en que está ubicado inmueble; 60% Fondo Común Municipal.	Exento: No agrícola, habitacional \$58 millones aprox.; Predios agrícolas \$47 millones aprox.; inmuebles de culto, educación, beneficencia, etc.
 Colombia	0,1%-1,0% valor catastral según municipio. Tarifas diferenciadas por estrato socioeconómico y avalúo (progresividad explícita).	Valor catastral gestionado por IGAC o entes locales; plan de catastro multipropósito en marcha. Revisiones cada 5 años máx.	Municipal: 100% ingreso propio local.	Exento: inmuebles de la Nación, parques, reservas indígenas. Exenciones locales a vivienda interés social nuevo. Descuento por pronto pago.
 Perú	Tramos nacionales: 0,2% (≤15 UIT); 0,6% (15-60 UIT); 1,0% (>60 UIT). Max. efectiva -1%. Progresivo.	Autoavalúo por municipio, tablas del Min. Vivienda. Reavalúo legal anual; actualización de tablas cada 2-3 años.	Municipal (distrital): 90% municipio, 10% fondo intermunicipal.	Exento: Estado, gobiernos locales, templos, benéficas. Jubilados con bajo ingreso pueden exonerar única vivienda. Descuentos pronto pago.
 Uruguay	Urbano: 0,25%-0,55% aforo (Montevideo 0,18% primer tramo), tramos progresivos. Rural: 1,025% aforo.	Aforos catastrales por Catastro (MEF) y departamentales. Actualización periódica, rezago vs mercado.	Departamental: ingreso para Intendencias/juntas locales. Rural: tasa nacional, 90% a Intendencias.	Exento: Estado, intendencias, culto, plazas. Jubilados bajos ingresos exonerados. Impuesto Educación exime viviendas hasta cierto valor.

FUENTE: Deloitte