EL MERCURIO

Fecha: 05/07/2025 Audiencia: 320.543 Sección: PORTADA
Vpe: $10.155.600 Tirada: 126.654 Frecuencia: SEMANAL
Vpe pág: $20.570.976 Difusión: 126.654
Vpe portada: $20.570.976 Ocupación: 49,37%

EVOLUCIÓN EN LOS ÚLTIMOS AÑOS DE LA CARGA DEL TRIBUTO TERRITORIAL

Crecimiento desalineado: Alza en las contribuciones supera ampliamente el avance de los salarios

Se estima que desde 2009 el cobro del gravamen creció un 47% más que las remuneraciones reales. Especialistas apuntan a cambios para acortar el diferencial.

J.P. PALACIOS

Los datos del Instituto Nacional de Estadísticas (INE) muestran una recuperación de los salarios. En abril el índice nominal de remuneraciones registró un aumento interanual de 8,3%.

Las autoridades han destacado que esta variación indica una mejoría en el poder adquisitivo de las personas, tras períodos de alta inflación. Sin embargo, al comparar el crecimiento que han tenido los ingresos laborales con el aumento en el cobro de las contribuciones de bienes raíces, la brecha se ha ido ampliando en el tiempo, dejando atrás a los salarios.

Según estimaciones realizadas por Colliers, en el período de 2018 al 2024 el impuesto territorial se expandió un 35%, mientras que los sueldos reales subieron solamente un 9%.

No obstante, al enfocar el análisis en un período mayor de tiempo —que va desde el año 2009 hasta ahora— la brecha es mayor: las contribuciones habitacionales crecieron un 47% más que los salarios reales (ver gráfico).

Respecto del precio de las viviendas, que ha sido un sector golpeado por la crisis inmobiliaria y altas tasas de interés, el diferencial con el pago del impuesto territorial es menor. Colliers calcula que si se compara la trayectoria de las contribuciones, que crecieron 35% en los últimos seis años, con el precio de las viviendas nuevas que subió 23% en el período, se genera una diferencia del 12% entre el mercado de vivienda nueva y el avalúo.

Inconsistencias en avalúos

Según el análisis de la consultora, en los datos se evidencia una inconsistencia en los avalúos fiscales, que crecen aun cuando el país registra bajas tasas de crecimiento y, en particular, el mercado de la vivienda experimenta la mayor caída de valor de la que se tenga registro. También se alerta sobre el rezago que hay respecto de los ingresos laborales.

"El Índice de Contribuciones (de Colliers, ver gráfico) se duplicó, creciendo más que el valor real de las viviendas y mucho más que los ingresos reales de las personas. Esto sugiere que la carga tributaria por contribuciones habitacionales ha aumentado desproporcionadamente, especialmente si se compara con la capacidad de pago", alerta Daniela Olmos, gerente del área de desarrollo y regularizaciones de Colliers.

Con el fin de corregir las distorsiones que se han ido generando, el presidente de la comisión tributaria del Colegio de Contadores, Juan Alberto Pizarro, planteó modificaciones.

"El aumento significativo de las contribuciones de bienes raíces a partir del año 2010 no está en concordancia con la capacidad contributiva de los contribuyentes, considerando que se trata de activos con poca liquidez. Por tal razón hemos propuesto que se cambie legalmente la base del impuesto, siendo el costo de adquisición del bien más corrección monetaria o tasación a elección del contribuyente", explicó.

Sebastián Hudson, gerente general de Póliza Gestión, coincide en la necesidad de revisar el cálculo del gravamen a partir de las brechas reportadas. "Urge revisar los criterios de avalúo y generar mecanismos más transparentes y accesibles de revisión. De lo contrario, seguimos cargando la cuenta sobre quienes menos pueden defenderse", advierte.

HACIENDA INCLUIRÁ EN EL PROYECTO QUE MODIFICA EL RÉGIMEN TRIBUTARIO DE LAS PYMES UNA ENMIENDA QUE AMPLIARÁ EL ACTUAL BENEFICIO DE REBAJA Y EXENCIÓN EN EL PAGO DE CONTRIBUCIONES A ADULTOS MAYORES MÁS VULNERABLES.

Las medidas del SII

Para contrarrestar las críticas por el fuerte aumento que han tenido los avalúos que sirven para determinar la base del pago del impuesto patrimonial a los bienes raíces, el director del Servicio de Impuestos Internos (SII), Javier Etcheberry, adoptó un conjunto de acciones administrativas.

Entre las principales correcciones figura la eliminación del factor comercial en el centro de Santiago. "Hay una medida que estamos tomando de forma inmediata para el segundo semestre, que es anular el factor comercial de Santiago Centro, que ha ido perdiendo importancia como lugar de comercio y de oficinas, por lo tanto creemos que no tenemos que esperar el próximo reavalúo, sino que desde el segundo semestre ya no existirá este factor comercial, lo que va a beneficiar directamente a 3.400 locales comerciales del centro de la comuna de Santiago, el 95% verá reducidas las contribuciones hasta en un 50%", anunció Etcheberry hace unos días.

Otra de las medidas del SII corresponde a aumentar y mejorar la información disponible para los contribuyentes sobre la determinación del avalúo fiscal de sus propiedades, permitiendo que cada persona pueda conocer el detalle de las fuentes que sirvieron de base para la determinación del avalúo de su propiedad.

También el jefe del Servicio adelantó que el organismo está trabajando en el reavalúo de los bienes raíces no agrícolas que corresponde aplicar en 2026 para los próximos cuatro años, con el objetivo de utilizar su capacidad y atribuciones para que el proceso sea el mejor posible, transparente y que el nuevo valor fiscal de las propiedades refleje la situación que está sucediendo en el mercado.

"Tenemos la responsabilidad de hacer el reavalúo durante los meses que quedan este año, para que en 2026, cuando las personas consulten el avalúo de sus propiedades, conozcan también a qué valor se han vendido propiedades de características similares y le haga sentido", explicó. De acuerdo al SII, esto implicaría correcciones para las propiedades habitacionales con una excesiva tasación fiscal, lo que a la vez haría disminuir el pago de esas contribuciones.

Si bien en el mercado ven como un avance los esfuerzos que está realizado el SII, creen que es necesario ir hacia cambios más profundos en el diseño del gravamen territorial.

Sebastián Hudson, gerente general de Póliza Gestión, apunta a avanzar hacia una tributación "respecto del flujo de caja o la ganancia de capital realizada, pero no sobre especulación estatal de bienes raíces". En esta línea, Hudson cuestiona la actual fórmula de cobro que está en función del avalúo fiscal de la propiedad. "Los impuestos normalmente se cobran sobre ganancias realizadas, como cuando alguien vende acciones tras haber incrementado su valor. Aquí, en cambio, se estaría cobrando por una plusvalía especulativa, que (por ejemplo) un pensionado no ha convertido en dinero real", explica.

Por su parte, el Colegio de Contadores planteó la opción de poder tributar por el costo de adquisición del inmueble, reajustado por el Índice de Precios al Consumidor (IPC).

Índices de variación de contribuciones habitacionales, precios de vivienda y remuneraciones

Muestras julio. Habitacional (en millones de pesos).
Base 2009=100 fuente SII, Banco Central y CChC.

Año	Contribuciones anual	Índice Contribuciones	Índice Real Precio Vivienda	Índice Real Remuneraciones
2009	376.262.952	100	100	100
2010	389.795.330	103,6	98,55	100,96
2011	423.391.780	112,53	109,94	104,33
2012	436.682.696	116,06	114,47	108,58
2013	423.771.645	112,63	123,89	120,13
2014	439.204.070	116,73	139,47	123,21
2015	469.189.555	124,7	154,61	125,73
2016	495.161.779	131,6	158,15	131,86
2017	523.192.474	139,05	163,63	137,78
2018	604.432.296	160,64	172,2	139,64
2019	650.927.918	173	186,21	143
2020	663.023.134	176,21	184,2	143,46
2021	681.375.800	181,09	207,85	146,24
2022	744.532.700	197,88	218,4	142,07
2023	785.125.258	208,66	213	145,94
2024	816.179.665	216,92	211,04	147,48
Var. desde 2024/2009 (en número de veces)	2,17	2,17	2,11	1,47

Fuente Colliers. EL MERCURIO

> "La carga tributaria por contribuciones habitacionales ha aumentado desproporcionadamente, especialmente si se compara con la capacidad de pago".
>
> **DANIELA OLMOS**
> GERENTE DE DESARROLLO COLLIERS

> "Urge revisar los criterios de avalúo y generar mecanismos más transparentes y accesibles de revisión. De lo contrario, seguimos cargando la cuenta sobre quienes menos pueden defenderse".
>
> **SEBASTIÁN HUDSON**
> GERENTE PÓLIZA GESTIÓN

> "El aumento significativo de las contribuciones de bienes raíces a partir del año 2010 no está en concordancia con la capacidad contributiva de los contribuyentes".
>
> **JUAN ALBERTO PIZARRO**
> COLEGIO DE CONTADORES