

## Transparencia en el avalúo fiscal, una legítima exigencia de los contribuyentes al SII

Como cada año, el Servicio de Impuestos Internos (SII) presentó su Plan de Gestión de Cumplimiento Tributario (PGCT) en este caso para el año 2025, con estrategias especialmente enfocadas y dirigidas a fortalecer la fiscalización de la evasión y la elusión de impuestos. En este contexto, una vez más el SII incluyó líneas de acción relacionadas con el control del impuesto territorial, lo que encuentra su fundamento en la relevancia de dicho impuesto tanto a nivel de recaudación fiscal como respecto de su impacto directo en los contribuyentes.

Si bien el impuesto territorial resulta un impuesto clave, respecto del cual el SII pondrá un especial foco, el enfoque anunciado por el ente fiscalizador no se hace cargo de resolver una persistente crítica que históricamente se le ha planteado: la publicidad y claridad sobre los elementos y factores que el SII considera para determinar el avalúo fiscal de los bienes raíces.

La Ley N°17.235 sobre Impuesto Territorial establece que corresponde al SII efectuar cada cuatro años, el reavalúo de los bienes raíces agrícolas y no agrícolas y, anualmente, los bienes raíces no edificados, propiedades abandonadas o pozos lastreros, ubicados en zonas urbanas.

En este contexto, la normativa fija los parámetros generales que el servicio debe observar para tales efectos, siendo dicho organismo el encargado de determinar la base imponible y calcular el monto a pagar por concepto de contribuciones. En este proceso, el contribuyente no tiene participación ni capacidad de incidencia en la determinación de los valores que sirven de base al impuesto, lo cual no ocurre con tributos de autodeterminación, como el Impuesto a la Renta o el Impuesto al Valor Agregado (IVA), en los cuales –según ha señalado el propio SII– es el propio contribuyente, en un principio, quien debe proceder con la determinación de su carga



**CARLOS DÍAZ**  
ABOGADO  
RECABARREN &  
ASOCIADOS

tributaria y responsabilidad impositiva.

Así las cosas, bajo el mismo principio, corresponde al SII asumir el accertamiento del impuesto territorial. En virtud de dicho rol, es el organismo el que debe proporcionar con claridad y precisión, no solo el mecanismo de determinación del impuesto territorial, sino también su aplicación concreta para cada giro emitido; ello, como ya se ha dicho, en atención a su calidad de ente encargado de dicha determinación. De lo anterior se desprende que resulta plenamente razonable exigir que el SII entregue la información considerada a efectos del avalúo con el mismo estándar de exactitud y transparencia que exige en las declaraciones de impuestos de autodeterminación.

Aun así, y a lo lógico que lo expuesto puede sonar, el último reavalúo de bienes raíces no agrícolas en el año 2022, evidenció incrementos importantes en las contribuciones sin una determinación clara y específica detrás del

valor asignado a las propiedades. Aunque el SII indica que existen instrucciones en que explica la mecánica y que parte de la información utilizada puede provenir del Formulario N° 2.890 completado por los propios contribuyentes o de muestras recogidas por el SII, no existe certeza sobre cómo se ponderan estos datos, cuándo se utilizan y, menos aún, información que posibilite al contribuyente, de manera simple, clara y rápida, reconstruir la base imponible que el SII consideró, con el mismo estándar que se nos exige para otros impuestos. Esto último es muy importante, ya que la falta de simetría en el acceso a información y determinaciones impositivas debilita la legitimidad del proceso y erosiona la confianza pública, en un impuesto que históricamente ha tenido críticas por su propia naturaleza.

De cara al próximo reavalúo en 2026, es de esperar que el SII considere las constantes solicitudes de los contribuyentes y se encuentre avanzando, a la par de sus modelos de fiscalización como indica el PGCT del presente año, en un modelo más accesible, participativo y por sobre todo que posibilite a los contribuyentes no solo conocer el resultado final (el giro), sino también el proceso que lo sustenta (la base imponible); todo ello, velando por la transparencia del proceso, pues el impacto del impuesto territorial a la generalidad de los contribuyentes, así lo amerita.

**“La falta de simetría en el acceso a información y determinaciones impositivas debilita la legitimidad del proceso y erosiona la confianza pública, en un impuesto que históricamente ha tenido críticas”.**