

Fecha: 21-08-2025
 Medio: Diario Financiero
 Supl.: Diario Financiero
 Tipo: Noticia general
 Título: "Avalúos fiscales por arte de magia": el duro informe sobre el modo en que el SII define las contribuciones

Pág.: 19
 Cm2: 667,1

Tiraje: 16.150
 Lectoría: 48.450
 Favorabilidad: ☐ No Definida

POR SEBASTIÁN VALDENEGRO

"Avalúos fiscales por arte de magia": el duro informe sobre el modo en que el SII define las contribuciones

Ad portas de que el Gobierno iniciara este miércoles en el Congreso el trámite de su reforma tributaria, la cual incluye limitaciones al cobro de contribuciones a adultos mayores, uno de los estudios que ha generado comentarios es el realizado a fines de 2023 por los académicos Pablo Trivelli y Alejandro Rojas, del Instituto de Estudios Urbanos y Territoriales de la Universidad Católica.

A inicios de julio, de hecho, los académicos pidieron a la comisión de Hacienda de la Cámara una audiencia para presentar el análisis.

El texto parte con una frase provocadora: "La falta de transparencia del SII es una falta inexcusable".

Desde una perspectiva de equidad tributaria, plantean los autores, es "justo y razonable" que el servicio realice un reavalúo fiscal de los bienes raíces, de tal manera de restablecer la proporcionalidad entre el avalúo fiscal y el valor comercial de las propiedades. "Sin embargo -advierten-, y por un sentido básico de transparencia, el organismo debiese hacer explícito cuál es la proporción de valor comercial en que se determina o se fija ese avalúo fiscal. Porque si de lo que se trata es de que los avalúos fiscales reflejen los precios relativos de los valores comerciales de los bienes raíces, entonces lo razonable sería que esa proporción fuera la misma para todas las propiedades no agrícolas del país", exponen.

Otro problema que detectan tiene que ver con la transparencia, ya que para hacer el reavalúo, el SII cuenta con muchas fuentes de información, siendo la principal el registro de todas las transacciones de bienes raíces que se realizan en el país.

El SII recibe por ley una copia del formulario F 2890, que contiene antecedentes de la transacción, incluyendo el rol, el precio y la

■ Estudio de académicos de la UC identifica una serie de problemáticas en el proceso de reavalúo de las propiedades, entregando también una serie de propuestas.

fecha, ya que es una copia fiel de lo que se registra en el Conservador de Bienes Raíces.

"Es información que, según varias resoluciones del Consejo para la Transparencia, debiera ser de acceso público, pero no se ha obtenido ese acceso, pues hasta fecha reciente los tribunales han dado la razón al SII de no entregar esa información", sostienen los investigadores.

Otra consigna provocadora del

estudio es: "La determinación de los avalúos fiscales por arte de magia".

En este punto, los autores profundizan en que "no hay ningún lugar donde se informe cómo es que el SII estima los avalúos fiscales de los bienes raíces. Es un misterio. Ni se informa cómo es que el SII procesa la información del F 2890

ni tampoco las demás fuentes de información que obtiene para estos efectos (tasaciones comerciales, en especial las procedentes de bancos e instituciones financieras; avisos de prensa, con información de oferta de venta de bienes raíces; y otras fuentes, como instituciones o personas relacionadas con el sector inmobiliario, incluyendo universidades, entidades fiscales o privadas, tasadores bancarios, corredores de propiedades, entre otras)".

Los investigadores sostienen que el SII no solo es poco transparente con los códigos de exenciones que benefician a algunas propiedades, sino que también lo es para explicar el reavalúo de algunas propiedades cuyo ajuste en el avalúo fiscal se hace "difícil de entender".

Las propuestas

Trivelli y Rojas también exponen ideas para mejorar la transparencia y hacer más representativo de la realidad el proceso de reavalúo.

Así, plantean la eliminación del coeficiente de localización comunal, que implica un factor de ajuste para el valor unitario de la construcción de propiedades habitacionales por su ubicación en determinadas comunas.

"Las viviendas ubicadas en las comunas de Zapallar, Viña del Mar, Santo Domingo, Concepción, Santiago, Providencia, Ñuñoa, La

Reina, Las Condes, Vitacura y Lo Barnechea, no tienen factor de corrección. Significa que el avalúo fiscal se aplica tal y como está determinado al hacer los avalúos fiscales. En todas las demás viviendas el avalúo fiscal de las edificaciones se corrige a la baja con un factor que va entre el 10% y el 60%, solo en razón del municipio en que se ubica la vivienda. Significa que un mismo tipo de vivienda, de la misma calidad y superficie, construida con los mismos materiales, con el mismo costo de edificación, tiene rebajas en el avalúo fiscal de la edificación según la comuna en que fue construida", sostienen.

También, proponen eliminar la norma que establece un límite para el incremento de la recaudación, que permite al Presidente de la República reducir las tasas de contribución cuando el reavalúo derive en un aumento en el giro total del impuesto territorial sobre un 10%. Así ha sucedido con los reavalúos de 1995, 2006, 2013-2014, 2018 y 2022.

"El resultado de estas decisiones de política pública es que en la actualidad no pagan contribuciones alrededor de un 80% de las viviendas en Chile. La cosa es peor aún, porque del 20% de las viviendas que sí pagan, un alto porcentaje tiene al menos una exención parcial por concepto del DFL 2", agregan.

