

SII sincera “problemas” en el cálculo del impuesto territorial y acuerda un conjunto de medidas para implementar correcciones

J.P. PALACIOS

Opacidad en cálculos, falta de transparencia en los factores que inciden en el cobro y fuerte aumento en los montos de tributación. Esas han sido las principales críticas al Servicio de Impuestos Internos (SII) en el proceso de cobro de las contribuciones de bienes raíces habitacionales y agrícolas.

Los cuestionamientos provienen de expertos tributaristas, pero también de la Defensoría del Contribuyente (Dedecon), una unidad pública que funciona como contraparte del SII. La Dedecon había diagnosticado que la información sobre la metodología y la fórmula de cálculo de las contribuciones no era accesible y no estaba disponible de manera transparente para las personas. Su informe preliminar, que publicó este medio en febrero, exhibía numerosas críticas —nutrida de opiniones de

EXENCION
Según el SII, el 77% de las propiedades habitacionales está exenta del pago del impuesto territorial.

especialistas— al SII, tras lo cual se armó una mesa de trabajo con el servicio para implementar medidas correctivas.

De acuerdo con el acta de acuerdos de solución N°5 de la semana pasada, Impuestos Internos y la Dedecon consensuaron 12 puntos de mejoras.

En paralelo, el director del SII, Javier Etcheberry, salió ayer a informar correcciones de algunas deficiencias y el aumento de la información disponible a los contribuyentes sobre la fórmula de determinación del avalúo fiscal de su propiedad. Entre esas medidas, destaca la eliminación para Santiago Centro del denominado “factor comercial”, un recargo que aumentaba el valor fiscal de propiedades en zonas con mucho comercio. Dado que las condiciones han cambiado en esa zona, el SII rebajará hasta en 50% el impuesto territorial de locales comerciales y oficinas en Santiago Centro, anunció.

Problemas en cálculos

Etcheberry ya había reconocido una falta de transparencia en el reavalúo de bienes raíces, que es un proceso clave para la base de cobro del impuesto territorial. Ayer, respecto de la forma de cálculo de las contribuciones, sostuvo: “De que hay un problema, hay un problema”.

También anunció cambio que rebajará hasta 50% el impuesto territorial de locales comerciales en Santiago Centro, entre otros ajustes. Expertos apuntan a soluciones más de fondo.



Del total nacional de bienes raíces, solo 3.818.627 propiedades deben pagar contribuciones.

“Los contribuyentes deben tener acceso total a las fuentes de información que permitieron al SII establecer la base imponible del impuesto territorial”.

RICARDO PIZARRO
DIRECTOR DEDECON

Las dificultades están en los avalúos fiscales de las propiedades. “Por distintas razones a este país le ha ido bien, las propiedades han subido y, de acuerdo a la ley, siguen subiendo con el IPC. Pero esto ha cambiado. Ya no hay muchas construcciones, la situación económica ha estado apretada. Creo que seguíamos con el ‘vuelito’, con valores a mi juicio un poco altos para la realidad que hay hoy. Creo que hay un poco de ese factor y por eso que el reavalúo es un momento para corregir eso”, explicó.

Acuerdos con la Dedecon

Entre los compromisos adoptados por el SII para dar mayor transparencia a sus cálculos, destacan desarrollar un nuevo portal informativo de avalúo fiscal. A partir del proceso de 2026 y posteriores incorporará, al menos, el mismo nivel de in-

“Esta medida no va a reactivar por sí sola al comercio de Santiago Centro, se requieren acciones adicionales, firmes y decididas”.

MARÍA TERESA VIAL
PRESIDENTA CCS

formación actualmente disponible en el portal del reavalúo 2025 para sitios no edificados, propiedades abandonadas y pozos lastreros. En el nuevo portal 2026 de reavalúo no agrícola y posteriores se entregarán datos sobre cálculo del valor m2 de terreno por cada una de las áreas homogéneas o similares existentes, determinación del valor m2 de construcción y listado de muestras válidas que señale el área homogénea a la que corresponde. Un área homogénea es un sector con propiedades parecidas entre sí, usado para calcular el avalúo.

Además, se acordó que el SII pondrá a disposición de los contribuyentes para el reavalúo no agrícola 2026 la metodología relativa al tratamiento de datos del proceso. Por ejemplo, en la sección “Mi Reavalúo”, en la web, se buscará sumar datos de las muestras que se toman en las áreas homogéneas, con deta-

“La degradación del sector ha empujado a las empresas de mayores recursos a reubicarse en nuevos ejes de negocio de Santiago como Nueva Las Condes”.

SEBASTIÁN HUDSON
GERENTE PÓLIZA GESTIÓN

lles que ayudan a un contribuyente a comprender su caso.

Observaciones técnicas

Sebastián Hudson, gerente general de Póliza Gestión, dice que la medida de anular el factor comercial “provoca alivio momentáneo, pero no un cambio real”. Esta medida apunta “a un sector muy acotado del microcentro de Santiago”.

Claudio Bustos, socio de Bustos Tax & Legal, comenta que “las medidas propuestas por el SII respecto al tema de las contribuciones son bastante generales y poco claras”.

En tanto, Matías Guzmán, socio de Guzmán & González Abogados, destaca que “por primera vez, el propio director del SII reconoce de forma clara que el avalúo fiscal estaba desalineado con la realidad. Un reconocimiento inédito, que marca un precedente”.