

J.P. PALACIOS

En el debate de los altos montos y la falta de transparencia en el cálculo de las contribuciones, se ha apuntado al fuerte crecimiento que han tenido los avalúos fiscales que cuantifica cada cuatro años el Servicio de Impuestos Internos (SII).

Este proceso consiste en la actualización masiva y simultánea de los valores o tasaciones fiscales de las propiedades, reflejando en teoría las plusvalías o minusvalías que han experimentado durante un período de tiempo. Al actualizar este valor, se recalcula el monto del impuesto territorial.

Desde un punto de vista técnico, lo que se espera es que si bien el nivel del avalúo no coincida exactamente con el precio comercial de una vivienda, sí siga una trayectoria similar a la evolución de los precios. Sin embargo, las tasaciones no han capturado adecuadamente el avance real de los valores.

Esa es la conclusión a la que llega un análisis del investigador Santiago Truffa, profesor del ESE Business School de la Universidad de Los Andes, que examinó las dificultades de este proceso y propone mejoras metodológicas en el cálculo.

Fórmula de análisis

Utilizando datos del universo de compraventas de viviendas en Chile entre los años 2010 y 2024, extraídos del Servicio de Impuestos Internos (SII) y otros catastros que contienen información sobre viviendas, se estudió a nivel de comunas y por años el cambio porcentual en precios de propiedades con el ajuste en avalúos fiscales que realiza el SII.

En términos gráficos se observa una “nube” de puntos, que al graficarla en una sola línea termina siendo plana. Es decir, no se advierte una correlación esperable. “Lo que uno esperaría ver es una relación clara: cuando los precios suben, los avalúos deberían subir también. Idealmente, los puntos debiesen alinearse sobre una diagonal con pendiente positiva (y cercana a los 45 grados)”, indica Truffa (ver gráfico).

El ejercicio permite concluir que las tasaciones fiscales no están capturando adecuadamente la evolución real de los precios de las viviendas. “Es decir, en años o comunas donde los precios suben con fuerza, los avalúos no necesariamente lo hacen en la misma magnitud, y viceversa”, advierte Santiago Truffa.

El especialista sostiene que uno de los componentes más relevantes, y también más opaco, en el avalúo es el valor del suelo. “No está claro cómo se fijan ni cómo evolucionan esos valores base. Y cuando tratamos de predecir esos avalúos usando precios de mercado, no obtenemos buenos resultados. Eso sugiere que hay margen de mejora, tanto en la precisión de los modelos utilizados como en la transparencia del proceso de valorización”, plantea.

Datos complementarios de LyD también revelan que en el mismo período (2010-2024) el avalúo total de las propiedades prácticamente se triplicó, pero la economía solo creció un 44%.

Espacios de mejora

Truffa plantea que además de “estimar rangos de valores mucho más ajustados y creíbles para cada vivienda” en el avalúo, el problema de fondo es el diseño del impuesto territorial.

Asimismo, cree que es fundamental avanzar en transparencia. “Si el algoritmo y sus parámetros son públicos, si se explica con claridad el objetivo —aproximar el valor comercial de la propiedad—, se gana en legitimidad ciudadana y en confianza hacia este tributo”, propone. Asimismo, enfatiza “el impuesto territorial es clave para el desarrollo local, y eso exige un sistema creíble, moderno y explicable”.

Guillermo Henríquez, del estudio Ruiz Salazar, igualmente propone cambios en ese sentido. “El principal ajuste que debe hacerse en los avalúos no agrícolas es aumentar la transparencia y objetividad del

ANÁLISIS A CIFRAS ENTRE LOS AÑOS 2010 Y 2024:

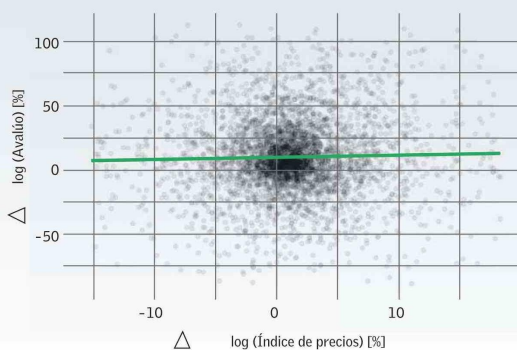
Evolución de avalúos fiscales se desancla del valor real en el mercado de viviendas

Académico de la U. de Los Andes concluye que en comunas donde los valores suben con fuerza, las tasaciones no necesariamente lo hacen en la misma magnitud, y viceversa. Plantean mejoras en el cálculo.



En el período 2010-2024 el avalúo total de las propiedades prácticamente se triplicó, pero la economía solo creció un 44%, según LyD.

Precios de viviendas y avalúos fiscales



Fuente Universidad de Los Andes

EL MERCURIO

proceso de cálculo. El contribuyente debe conocer claramente cuáles son los criterios técnicos y datos utilizados por el SII para determinar el avalúo de su propiedad, así como la metodología aplicada en cada reavalúo. Esto implica publicar de forma accesible la fórmula de cálculo, las fuentes de información y los parámetros ponderados, de manera que exista plena trazabilidad y posibilidad de defensa”, sugirió.

En el mismo plano, Sebastián Hudson, gerente de Póliza Gestión, cree que “urge revisar los criterios de avalúo y generar mecanismos más transparentes y accesi-

bles de revisión”. Alerta que “de lo contrario, seguimos cargando la cuenta sobre quienes menos pueden defenderse”.

¿Se posterga avalúo?

El Gobierno propuso en su nuevo proyecto de reforma tributaria postergar desde inicios de 2026 al 2027 la actualización de las tasaciones de propiedades habitacionales.

Pero esa iniciativa no ha avanzado y mientras el Congreso no la apruebe y despache a ley, sigue vigente el nuevo avalúo para enero del próximo año por parte del SII.