

■ La aprobación del reajuste del sector público implicó que el proceso se realizará en 2027, dando tiempo al SII para realizar cambios metodológicos para afinar el cálculo de las contribuciones.

POR SEBASTIÁN VALDENEGRO

Uno de los artículos más importantes que superó la tramitación del reajuste del sector público es la postergación del proceso de reavalúo de propiedades habitacionales.

En medio de la polémica por el aumento en los avalúos y las cuotas de contribuciones, el Ejecutivo incorporó un artículo para que se postergue el reavalúo que se realizaría este año, desde 2026 a 2027, a la espera de que el Servicio de Impuestos Internos (SII) actualice la metodología para calcular el valor de las propiedades.

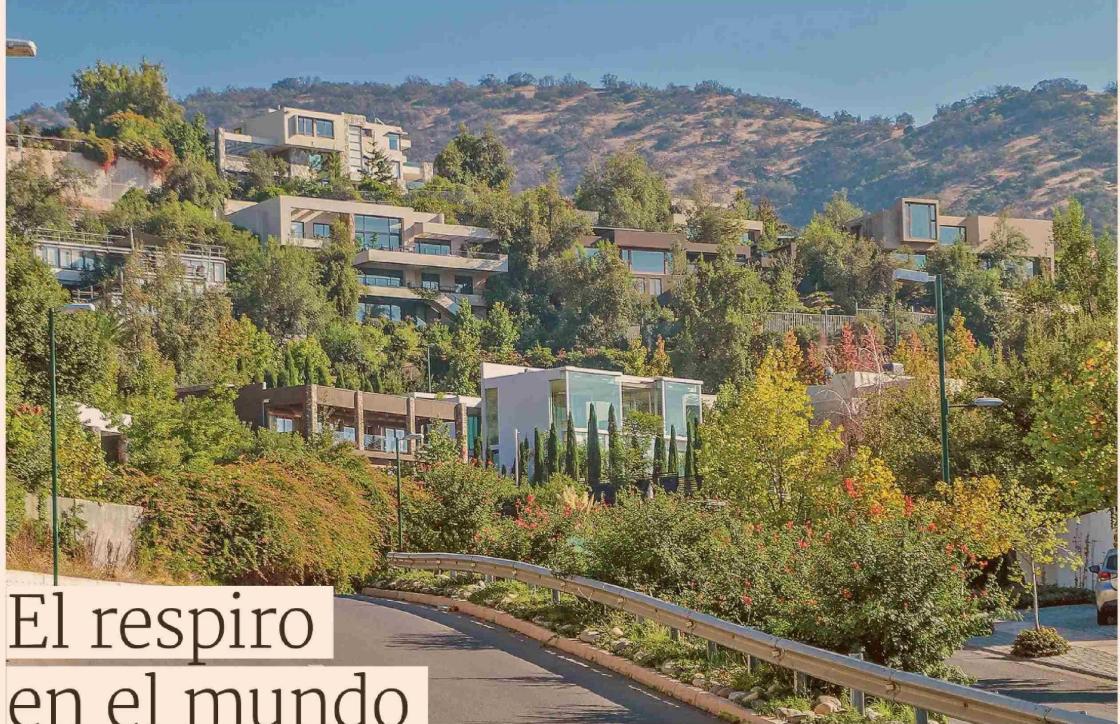
Esto supone un importante alivio para el mundo tributario, dado que el pasado 30 de diciembre el SII publicó la resolución que establece las condiciones técnicas para el proceso, el que si bien incorpora mayor información y transparencia en el método, no despejó las dudas entre los especialistas.

Un análisis elaborado por el director de Solución de Controversias Tributarias de Fischer y Cía., Patricio Casas, comparó esta resolución con la que dio forma al reavalúo anterior hace cuatro años, cuestionándose si realmente hay un esfuerzo por dar mayor transparencia al reavalúo.

El especialista mencionó que uno de los cambios más relevantes es la eliminación de los denominados coeficiente guía, el coeficiente por relación línea oficial-fondo, el coeficiente por altura y el coeficiente excepcional, entre otros, que en el reavalúo anterior permitían ajustar los valores del terreno para establecer de forma individual aquel que guarda relación con las características específicas de cada predio.

En la práctica, dijo, estos ajustes cumplían una función correctiva, ya que permitían reconocer que, aun dentro de una misma área homogénea (AH) existían predios con desventajas -o ventajas- objetivas que justificaban un tratamiento diferenciado.

Sin embargo, Casas sostuvo que el cambio metodológico podría ser evaluado positivamente si viniera acompañado de un fortalecimiento equivalente -o superior- de la información pública y de la motivación técnica asociada a las áreas homogéneas para "disminuir la opacidad del sistema que ha sido



El respiro en el mundo tributario por la postergación del reavalúo de propiedades en un año

reiteradamente motivo de críticas".

Factor de seguridad

Otro punto sobre el cual Casas pone la lupa es la introducción del denominado "factor de seguridad" de aplicación nacional, cuyo objetivo es situar los valores fiscales en torno al 60% de los valores de mercado analizados durante el proceso de reavalúo.

"Su alcance es limitado. La resolución no detalla qué mercados se consideran, qué transacciones se analizan, qué períodos se utilizan ni cómo se distribuye ese estándar del 60% entre las distintas áreas homogéneas", sostuvo, por lo que dijo que este factor más bien "intenta justificar el monto global del reavalúo que se aleja de la explicación

El pasado 30 de diciembre el SII publicó la resolución que establece las condiciones técnicas para el proceso, el que si bien incorpora mayor información y transparencia, no despejó dudas entre especialistas.

concreta del reavalúo individual".

Un respiro

En el mundo de la consultoría tributaria e inmobiliaria es visto con buenos ojos que se haya finalmente postergado el reavalúo.

El director ejecutivo de Colliers, Jaime Ugarte, sostuvo que en base a las nuevas reglas del SII para la tasación de propiedades no agrícolas, el efecto esperado habría sido un aumento de las contribuciones a nivel país: "Esto no responde a un cambio en la estructura de la

fórmula, sino a una actualización de los valores unitarios de terreno y construcción, que en el pasado estaban más rezagados respecto al mercado. Al incorporar información más reciente, el reavalúo fiscal tiende a acercarse al valor comercial de los inmuebles, elevando la base imponible, aunque con topes y mecanismos transitorios que moderan el impacto inicial".

La gerenta inmobiliaria de GPS Property, Claudia Sepúlveda, agregó que, a partir de la revisión de los procesos anteriores y considerando que entre 2016 y 2022 se registró a nivel nacional un incremento promedio del 67% en el reavalúo fiscal, se ve una convergencia "progresiva" entre los reavalúos fiscales y los valores

foco en uno de los coeficiente que incorporó la resolución de Impuestos Internos, que -dijo- es un multiplicador para las propiedades que tengan siete o más pisos de construcción: "Las casas se verán más beneficiadas que los departamentos, ya que todas las construcciones tendrán un multiplicador que les incrementará el reavalúo en aproximadamente un 70%; esto quiere decir que mientras las construcciones que sean casas podrán bajar hasta un 30%, los departamentos podrían subir hasta un 40%".

El investigador asociado de la Fundación Plensa, Ignacio Aravena, afirmó que hay elementos "discutibles" en la resolución del SII, por ejemplo que el umbral de siete

de mercado, alcanzando en muchos casos hasta un 60% de estos últimos.

"En algunas comunas o sectores específicos podría existir un menor margen para nuevos incrementos en las contribuciones. Por el contrario, en áreas con un crecimiento urbano acelerado durante los últimos cuatro años, es esperable un aumento en dichas contribuciones. Las reducciones, en cambio, solo se producirían en zonas afectadas por procesos de degradación urbana", planteó.

El socio de Póliza Gestión Inmobiliaria, Sebastián Hudson, puso el

pisos para ajustar construcciones "no necesariamente calza" con la estructura de costos, ya que hay saltos antes, cuando se incorporan ascensores, y también más arriba, donde aparecen economías de escala.

"El efecto del factor de seguridad dependerá de su implementación. Si descansa en áreas homogéneas que no capturan bien la heterogeneidad del mercado, es probable que algunos inmuebles -probablemente los de menor calidad o más antiguos- queden sobrevalorados respecto de sus condiciones específicas", planteó.