LITORALPRESS

Fecha: 23-06-2025
Medio: El Mercurio
Supl. : El Mercurio - Cuerpo B
Tipo: Noticia general
Título: Avalúo fiscal de propiedades casi se ha triplicado y el alza es mayor al crecimiento de la economía

Pág. : 1
Cm2: 676,4

Tiraje: 126.654
Lectoría: 320.543
Favorabilidad: No Definida

Variación en los últimos 14 años de tasación, que es clave para la fijación de contribuciones:

Avalúo fiscal de propiedades casi se ha triplicado y el alza es mayor al crecimiento de la economía

También en este período, la recaudación del impuesto territorial a bienes raíces aumentó en 137%, mientras que los salarios crecieron solo 28,5%. Surgen propuestas de rediseño del gravamen.

J. P. PALACIOS

El impuesto territorial o pago de contribuciones es, probablemente, uno de los temas más debatidos en la actual discusión pública. Especialmente, por la fórmula de cálculo para definir el avalúo fiscal o tasación de las propiedades, que incide en la base para definir el cobro del gravamen. Ese proceso está a cargo del Servicio de Impuestos Internos (SII).

Siendo el avalúo uno de los factores más controversiales en la ecuación, los datos muestran que en los últimos años su variación ha registrado un fuerte crecimiento.

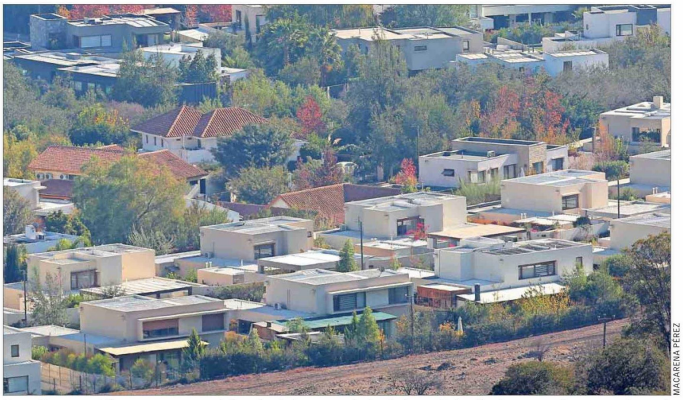
La recaudación del impuesto territorial —que se aplica tanto a propiedades agrícolas como no agrícolas— entre el 2010 y 2024 aumentó, en términos reales, en 137%, mientras que el Índice Real de Remuneraciones creció 28,5% en el mismo período, según datos recabados por LyD.

Asimismo, la entidad también estima que este incremento es consecuencia directa del alza en el valor de los bienes raíces, que ha superado ampliamente el crecimiento económico. Se detalla que en los últimos 14 años, el avalúo fiscal total prácticamente se ha triplicado en términos reales, mientras que la economía creció un 44% en igual período (ver gráfico).

Para contrarrestar las críticas por el fuerte aumento que han tenido los avalúos que sirven para determinar la base del pago de la contribución, el Servicio de Impuestos Internos ha adoptado un conjunto de acciones correctivas administrativas. Parte de esos cambios podrían ajustar a partir de 2026 las tasaciones de bienes raíces que tienen un valor excesivo, lo que a la vez haría disminuir el pago de esas contribuciones.

Pago de una minoría

Se advierte que quienes pagan contribuciones por sus viviendas siguen siendo una minoría. Según LyD, un número importante de propiedades con destino habitacional se encuentra exenta del pago de contribuciones. Luego del último reavalúo de bienes raíces no agrícolas de 2022, un 77% de los roles habitacionales quedó exento, mientras que en los roles no habitacionales esa cifra fue de solo un 5%.



MACARENA PÉREZ

Se estima que 10 comunas, especialmente de la zona oriente de la capital y de algunas regiones, aportan más recaudación en el pago de contribuciones.

Hoy están exentos del tributo aquellos inmuebles con un avalúo fiscal inferior a $59 millones. Según el SII, esto permite que el porcentaje de viviendas exentas de este pago en los últimos años se mantenga en torno a un 80%.

Para ejemplificar: mientras en la comuna de Vitacura el 96% de las propiedades habitacionales paga contribuciones, en Lo Espejo lo hace el 1,4%.

Asimismo, datos del SII revelan que las 10 comunas con mayor contribución total semestral habitacional después del reavalúo practicado en 2022, son: Las Condes, Lo Barnechea, Vitacura, Providencia, Ñuñoa, Colina, Viña del Mar, La Reina, Peñalolén y La Serena. Todas estas localidades recaudaron por este concepto $188.770 millones.

Propuestas de cambio

Actualmente, el cobro de las contribuciones se realiza en función del avalúo fiscal de la propiedad, lo que provoca que el monto a pagar no guarde necesariamente relación con la capacidad de pago del contribuyente.

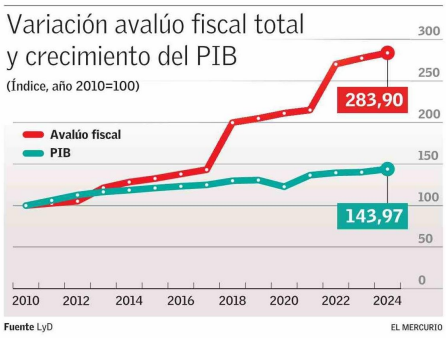
Para corregir esta y otras distorsiones, el presidente de la comisión tributaria del Colegio de Contadores, Juan Alberto Pizarro, planteó modificaciones.

"El aumento significativo de las contribuciones de bienes raíces a partir del año 2010 no está en concordancia con la capacidad contributiva de los contribuyentes, considerando que se trata de activos con poca liquidez. Por tal razón hemos propuesto que se cambie legalmente la base del impuesto, siendo el costo de adquisición del bien más corrección monetaria o tasación a elección del contribuyente", explicó.

En LyD proponen que "lo esencial" es transparentar el mecanismo de reavalúo de propiedades y cerrar espacios de discrecionalidad en la determinación de las tasaciones. También proponen introducir un límite máximo de pago del 3% de los ingresos a los propietarios que viven en ellas.

A nivel político también han surgido planteamientos. La senadora Ximena Rincón (Demócratas) anunció la presentación de una reforma constitucional para congelar el aumento en el pago del gravamen. En específico, propuso establecer que el Servicio de Impuestos Internos no pueda subir las contribuciones hasta que exista una ley que regule los puntos por los cuales se sube o se baja el tributo. También anticipó un proyecto de ley que fija un plazo de tres meses para reclamar desde que al contribuyente le notifican el alza de sus contribuciones.

Por su lado, a fines de 2024, el actual presidente de la Cámara de Diputados, José Miguel Castro (RN), con el patrocinio de otros legisladores de la oposición y del oficialismo, ingresó una reforma a la Carta Fundamental para eximir del pago de impuesto territorial a los adultos mayores.



96%
de las propiedades habitacionales de la comuna de Vitacura pagan contribuciones, situándose entra las 10 comunas con mayores aportes en esta materia. En Lo Espejo solo lo hace el 1,4% de las viviendas.

$59 millones
es el valor máximo del avalúo fiscal de un inmueble para eximirse del tributo. Según el SII, esto permite que el porcentaje de viviendas exentas de este pago en los últimos años se mantenga en torno a un 80%.