

Avalúos fiscales de terrenos agrícolas se dispararon hasta 190% en 2024: regiones del extremo norte y sur lideran alzas



■ El significativo incremento en los avalúos agrícolas, sumado a la falta de transparencia del proceso, llevaron a la Contraloría a iniciar una investigación contra el SII.

POR LAURA GUZMÁN

Desde que Dorothy Pérez asumió como contralora general de la República, la entidad ha abierto múltiples investigaciones, y uno de los nuevos focos de éstas apunta al reavalúo de bienes agrícolas realizado por el Servicio de Impuestos Internos (SII), tras una serie de denuncias presentadas por parlamentarios y organizaciones del agro.

En concreto, los cuestionamientos apuntan a la falta de claridad en la metodología empleada por el servicio, acusando desproporcionadas alzas en los avalúos de terrenos. A lo anterior se suma que el proceso de reavalúo se habría llevado a cabo sin inspecciones ni una evaluación específica del uso actual del suelo.

Para dimensionar el impacto,

49,9%
 DISMINUYÓ
 EL AVALÚO FISCAL DE LA REGIÓN DE VALPARAÍSO EN 2024.

Tattersall Campos analizó cuánto aumentó el avalúo fiscal de los terrenos agrícolas por región en la última tasación de 2024, proceso que se realiza cada cuatro años.

Las regiones que registraron los mayores incrementos en comparación al año anterior fueron aquellas ubicadas en los extremos norte y sur del país, donde la actividad agrícola no es predominante. Destacaron Tarapacá (191,5%), Antofagasta (145,6%), Atacama (106,5%) y Magallanes (84%). Asimismo, se observaron alzas en Aysén (63%) y Arica y Parícuta (53,1%).

En las zonas con mayor desarrollo agrícola, también se evidenciaron aumentos importantes, como en Coquimbo (74,6%), Región Metropolitana (44,8%), O'Higgins (44,3%), Maule (52,7%), Nuble (58,4%), Biobío (57,4%), Los Ríos

(45,9%) y Los Lagos (52,2%).

Según explicó el gerente del área agrícola de Tattersall, Hans Holzhauer, estos incrementos se deben al valor asignado a las zonas, que se determina a partir de tasaciones comerciales, transferencias de propiedades y avisos de prensa.

En contraste, La Araucanía no presentó mayores variaciones en el reavalúo agrícola, con un alza marginal de apenas 1%. Esto se explicaría por una menor cantidad de transacciones y una baja en los valores por hectárea.

Por su parte, la Región de Valparaíso fue la única que mostró una disminución, con una caída de 49,9% en su reavalúo. Esto se debe a que, tras la petición de algunos diputados, el SII aplicó un ajuste especial en ciertas comunas debido a las condiciones de sequía.

Los efectos en el sector

La firma explicó que el alza en los avalúos impacta directamente a los propietarios, ya que eleva las contribuciones territoriales y, con ello, sus costos operativos. Esto puede afectar la rentabilidad, limitar la inversión en modernización o expansión, y reducir la competitividad del sector.

“En algunos casos pueden acceder a beneficios tributarios o exenciones específicas que ayudan a mitigar este impacto. No obstante, la falta de transparencia y errores en la metodología generan incertidumbre y preocupación en el sector”, enfatizó Holzhauer.

Para erradicar las dudas en torno al proceso, Tattersall sugiere que todos los datos sean públicos, de modo que los usuarios puedan revisar los cálculos realizados. Asimismo, proponen que el SII incorpore un factor de ajuste que considere la plusvalía negativa.

“Se necesita una forma distinta de calcular los avalúos, basada en los valores de compraventa, que luego se ajusten únicamente por IPC”, señaló Holzhauer.

Consultados por los incrementos, el SII destacó que en el reavalúo agrícola se consideran las transformaciones que el sector silvoagropecuario ha experimentado, cambios de demanda interna y externa, más otros factores que inciden en el precio de los inmuebles.

Así, según datos del servicio, a nivel nacional la variación del avalúo fiscal fue de 44%, mientras que el aumento de las contribuciones fue de un 9,2% en el país y solo un 17,7% de los predios revaluados paga este impuesto.

Respecto a las críticas por faltas de claridad, el SII indicó que “entendemos que, por tratarse de materias técnicamente complejas y de procesos de carácter masivo, los reavalúos tienen un alto impacto en la ciudadanía y por ello estamos permanentemente analizándolos”.

Agregaron que durante la ejecución de este estudio, se realizaron reuniones con organismos gubernamentales y universidades –las que siguen al día de hoy–, con el fin de informar sobre el proceso, alcances y metodología.

Finalmente, en relación a la investigación de Contraloría, indicaron que han aportado con los antecedentes que han sido requeridos.