

J.P.P.

Propuestas para abordar el pago de las contribuciones se han expandido en el debate público. Hace dos años, de hecho, surgió en el Consejo Constitucional la idea de eximir ese cobro a la vivienda principal, y el republicano José Antonio Kast ha reflatado el tema durante la actual campaña presidencial.

La discusión política que ha surgido ocurre en medio de la preocupación por lo que muchos consideran como una disociación entre altos avalúos y cobros, por un lado, y un estancamiento económico y salarial, por el otro. Hay consenso en el espacio público en que los problemas más acuciantes los enfrentan los adultos mayores y sectores de clase media cuyos activos tributan como impuestos patrimoniales.

A nivel técnico, si bien existe cierto consenso en no eliminarlo completamente por la eficiencia en su recaudación y los recursos que aporta a las municipalidades, la mayoría de las propuestas apuntan a avanzar hacia un rediseño del gravamen que calcula el Servicio de Impuestos Internos (SII), vía los avalúos o tasación de las propiedades. También se enfatiza que es clave contar con una mayor transparencia en la fórmula del cálculo del tributo.

**Las ideas en debate**

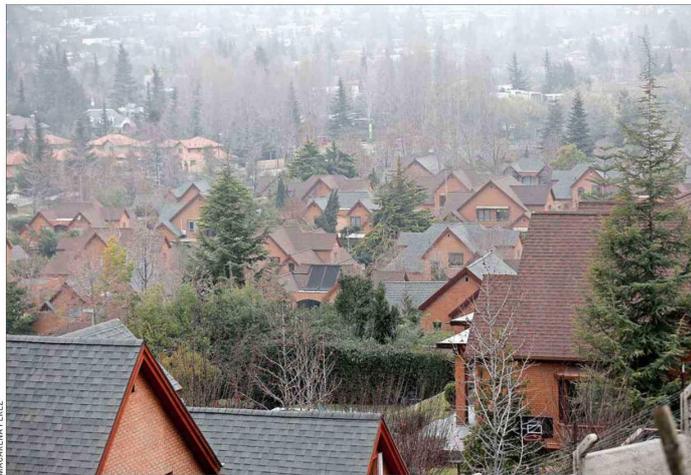
Para contrarrestar las críticas por el fuerte aumento que han tenido los avalúos que sirven para determinar la base del pago del impuesto territorial, el Servicio de Impuestos Internos (SII) ha adoptado un conjunto de acciones administrativas, como la eliminación del factor comercial que afectaba a oficinas y locales comerciales en Santiago Centro. Además, el director del SII, Javier Etcheberry, anticipó para el reavalúo de 2026 correcciones para propiedades habitacionales con una excesiva tasación fiscal, lo que a la vez haría disminuir el pago de esas contribuciones.

Sin embargo, los especialistas son de la idea de ir hacia cambios más profundos en el diseño del gravamen territorial.

# Cobrar por si se generan ganancias o descontar el cargo de otros impuestos surgen como ideas

## Rediseño del impuesto territorial: las propuestas técnicas para bajar y transparentar las contribuciones

Colegio de Contadores plantea opción de poder tributar por el costo de adquisición del inmueble. Hacienda entra al debate y propone mejora de beneficio a adultos mayores vulnerables.



MACARENA PÉREZ

Según el SII, del total nacional de bienes raíces, solo 3.818.627 propiedades deben pagar contribuciones, equivalentes a un total de \$1,4 billones de giro.

**REAVALÚO**  
 A inicios del próximo año, el SII determinará la nueva tasación de propiedades habitacionales.

Sebastián Hudson, gerente general de Póliza Gestión, apunta a avanzar hacia una tributación "respecto del flujo de caja o la ganancia de capital realizada, pero no sobre especulación estatal de bienes raíces". En esa línea, Hudson cuestiona la actual fórmula de cobro que está en función del avalúo fiscal de la propiedad. "Los impuestos normalmente se cobran sobre

ganancias realizadas, como cuando alguien vende acciones tras haber incrementado su valor. Aquí, en cambio, se estaría cobrando por una plusvalía especulativa, que (por ejemplo) un pensionado no ha convertido en dinero real", explica. En este mismo plano, Soledad Diharasarri, socia del estudio jurídico Palma, plantea "tener una discusión de fondo, seria y realista" sobre el impuesto territorial. Dice que "si bien (la contribución) grava las propiedades según un cierto valor

comercial —definido por el SII de manera arbitraria o al menos poco transparente—, se requieren criterios claros para determinar el valor comercial de los inmuebles; se debe considerar la capacidad de pago de sus propietarios y el número de propiedades que tenga cada uno". Desde el Colegio de Contadores, el presidente de su comisión tributaria, Juan Alberto Pizarro, expone que las ideas del gremio también van dirigidas a rebajar la carga de las contribuciones. "Proponemos dar mayor certeza

**“ Los impuestos normalmente se cobran sobre ganancias realizadas, como cuando alguien vende acciones tras haber incrementado su valor”.**

SEBASTIÁN HUDSON  
 GERENTE PÓLIZA GESTIÓN

**“ Proponemos dar mayor certeza a los contribuyentes, permitiendo optar por el costo de adquisición corregido por IPC o el valor de tasación fiscal”.**

JUAN ALBERTO PIZARRO  
 COLEGIO DE CONTADORES

**“ Se requieren criterios claros para determinar el valor comercial de los inmuebles, y se debe considerar la capacidad de pago de sus propietarios”.**

SOLEDAD DIHARASARRI  
 SOCIA ESTUDIO PALMA

a los contribuyentes, permitiendo optar por el costo de adquisición corregido por IPC o el valor de tasación fiscal, a elección del contribuyente como base del impuesto”, detalla. También plan-

tea que el impuesto territorial pagado sea crédito con derecho a devolución respecto al impuesto final global complementario.

Respecto del tributo a la herencia, que es otra carga que afecta a activos gravados con las contribuciones, Pizarro propone perfeccionar su pago: "Hemos propuesto incorporar cambios que mejoren su competitividad, cambiando el actual régimen que paga el impuesto independiente del flujo que genera el activo, a uno similar al de Estonia, donde el bien heredado tributa solo si posteriormente es vendido por el heredero".

Por otra parte, Patricio Gana, director AK Contadores, cree que lo clave es mejorar la transparencia en el cálculo y las reclamaciones. "Hay que pensar en las características de los contribuyentes (...). La solución que se necesita es que el SII debe transparentar la forma de cálculo del valor de las contribuciones. Lo segundo relevante es que los plazos de reclamación son muy acortados hoy (...) no debiera haber límite en los plazos de reclamación", planteó.

**La propuesta de Hacienda**

El ministro de Hacienda, Mario Marcel, comentó ayer que incluirá, en el proyecto que modifica el régimen de tributación de las pymes, una enmienda que permitirá ampliar el actual beneficio de rebaja y exención en el pago de contribuciones a los adultos mayores más vulnerables.

"Lo que está planteado es que para los adultos mayores pertenecientes al 60% más pobre de la población haya un límite en el pago de contribuciones correspondiente al 5% de su ingreso", adelantó Marcel.

