

Para el economista Jorge Berrios "lo que ha generado molestia es el porcentaje de alza de que ha tenido el último año y el aumento de los reclamos recibidos por el SII, porque no se han transparentado los coeficientes de corrección o por qué han aumentado las contribuciones".



Análisis sobre el aumento de la carga impositiva de bienes raíces

Alza abrupta de contribuciones: "Me llegó el recibo del cobro con un aumento del 60% de lo que pagaba"

FABIÁN LLANCA

Diputado dice que es insólito que no exista un criterio objetivo para calcular los reavalúos de propiedades.

"Fue muy abrupto, no avisaron nada, solo me llegó el recibo del cobro con un aumento del sesenta por ciento respecto de la cuota que pagaba, de la noche a la mañana, de golpe y porrazo, fue muy abrupto", dice Alvaro Gatica, propietario de una propiedad en la comuna de Pinto, región de Ñuble.

"Tuve que pagar y me falta todavía para ponerme al día porque no hice ninguna negociación. Si antes pagaba cuotas de alrededor de seiscientos mil pesos, ahora pago más de un millón trescientos mil pesos por cada cuota. Es una barbaridad", recalca Gatica.

Alza

El descontento por el alza de contribuciones se extiende a los bienes raíces urbanos y agrícolas y se refleja en que unas 49.000 personas le reclamaron al Servicio de Impuestos Internos (SII) por considerar desmesurado el aumento del impuesto territorial correspondiente al año pasado. La molestia se incrementa por la opacidad del modelo de cálculo y la información parcial entregada por la institución a cargo de la recaudación impositiva. "Nos han llegado denuncias

de explosivos aumentos de los reavalúos fiscales que impactan en el pago de contribuciones. Hicimos una denuncia en Impuestos Internos y hay una investigación de Contraloría porque el SII ha reconocido que es probable que haya habido un mal cálculo en predios agrícolas y urbanos", refiere Frank Sauerbaum, diputado RN.

SII

El martes de la próxima semana, adelanta el parlamentario, "va a la comisión de Hacienda el director de Impuestos Internos para que dé luces sobre qué se está haciendo. No hay un criterio objetivo para hacer un reavalúo fiscal, no está contemplado en ninguna parte, no está definido cuáles son los criterios y ahora depende del criterio de los directores locales del SII, básicamente de la comuna o región, para que una propiedad valga más o menos". El congresista acentúa que "es una cuestión bastante insólita, pero no está claramente definida en la ley. Estamos trabajando en un proyecto para fijar criterios y evitar las arbitrariedades que han habido hasta ahora".

Coefficientes

Para Jorge Berríos, director académico del diplomado de Finanzas FEN de la Universidad de Chile, "lo que ha generado molestia es el porcentaje de alza de que ha tenido el último año y el

aumento de los reclamos recibidos por el SII, porque no se han transparentado los coeficientes de corrección o por qué han aumentado las contribuciones. No se entiende en algunos casos los factores". Como ejemplo menciona la Zona Cero de Santiago, alrededor de Plaza Italia, donde "se corrigió en 300%, aunque las propiedades ahí valen menos y están cerradas. El sentimiento de las personas es que aquí hay algo que no cuadra". Berríos acota que "si antes el 0,7 % del ingreso familiar se ocupaba en pagar las contribuciones, ahora es el 2%. También ha afectado a comunas que no tenían un impacto fuerte en contribuciones. Hay poca claridad sobre los factores".

Reavalúos

Según María Angélica Arze, de la Subdirección de Asistencia al Contribuyente del SII, "los reavalúos son el proceso de actualización masiva y simultánea de los valores o avalúos fiscales de las propiedades, reflejando las plusvalías o minusvalías que han experimentado durante un período". De esta forma, añade, "al actualizar este valor se determinan las contribuciones. Están establecidos en el artículo 3°, de la Ley 17.235, sobre impuesto Territorial, y se realizan cada 4 años y anualmente para sitios eriazos y propiedades abandonadas ubicadas dentro de los límites urbanos de cada comuna. En el caso de los bienes raíces no agrícolas, el último se aplicó en 2022".

Impuesto

María Angélica Arze recalca que "el impuesto territorial o contribuciones corresponde al impuesto que se aplica a las propiedades y cuya recaudación se distribuye íntegramente entre las municipalidades, representando en promedio el 60% del financiamiento del fondo común municipal, que es la principal fuente de financiamiento de los municipios". "Para el cálculo del impuesto territorial que corresponde a cada propietario, se considera el avalúo de cada bien raíz junto con las posibles modificaciones individuales que puedan experimentar, como por ejemplo, nuevas construcciones, ampliaciones, subdivisiones, entre otras. En términos simples, la base imponible sobre la que se aplicará la tasa del impuesto corresponde al avalúo total del que se resta el avalúo exento", explica Arze.

Avalúo total

La funcionaria del SII detalla que "el avalúo total de la propiedad es la suma del valor del terreno y de la construcción. El avalúo exento está definido por ley y para el primer semestre del año 2025 corresponde a \$58.040.782 para las propiedades habitacionales y a \$47.192.449 para propiedades agrícolas, valores que se fijan en cada reavalúo y se actualizan semestralmente. En el caso de propiedades con destino distinto al habitacional no existe un monto de avalúo exento".