

Contribuciones: informe advierte la brecha entre el avalúo fiscal y el valor comercial de las propiedades

■ GPS Property analizó casi 11 mil operaciones de compraventa de propiedades para el año 2024, observando que la mayoría de las transacciones se sitúa en un rango entre 1,8 y 2,3 veces mayor que el valor fiscal.

POR SEBASTIÁN VALDENEGRO

Las contribuciones de bienes raíces se han tomado la discusión económica debido al aumento de cobros en algunas comunas y la situación que afecta a adultos mayores, que no pueden pagar el

tributo debido al incremento de los avalúos, que contrastan con sus ingresos.

Aquello ha llevado a los candidatos presidenciales a abordar propuestas y al mismo Gobierno, a través del Ministerio de Hacienda, a proponer medidas, por ejemplo,

establecer un tope para el pago de contribuciones que no supere el 5% de los ingresos de los adultos mayores del 60% más vulnerable de la población.

El tema ha puesto en el debate la manera en la que el Servicio de Impuestos Internos (SII) calcula el valor fiscal de las propiedades, el que sirve como base para el cálculo de las contribuciones que trimestralmente deben pagar los bienes raíces afectos.

Aquello se realiza cada cuatro años de parte del SII. En 2026 corresponde tasar nuevamente las propiedades no agrícolas, lo que ha llevado al director del Servicio, Javier Etcheberry, a manifestar que este proceso habrá mayor transparencia en la manera en que se presentan los factores que indiquen sobre el valor, como el valor del metro cuadrado y las denominadas áreas homogéneas (en términos de densidad poblacional y acceso a servicios o áreas verdes, por ejemplo).

Un factor que incide sobre el valor fiscal es cuánto se distancia o no del valor comercial de las propiedades. Etcheberry ha manifestado de que en promedio, el

avalúo fiscal representa un 60% del precio comercial.

Un informe elaborado por GPS Property advierte, sin embargo, la amplia diferencia que existe entre ambos valores. La firma de asesoría inmobiliaria realizó un análisis a cerca de 11 mil transacciones, enfocadas en un conjunto de comunas clave desde el punto de vista inmobiliario en Chile, como Antofagasta, Valparaíso, Concepción, La Florida, Maipú, Puente Alto, Santiago y Las Condes; detectando que existiría una brecha entre 1,5 a 5 veces entre el valor fiscal y el comercial de los bienes raíces. La media de distancia se situó entre 1,8 y 2,3 veces.

Utilizando como fuentes los datos catastrales del SII y el formulario 2890, el análisis recalca que el valor fiscal y el comercial no es el mismo según la comuna que se analiza, lo que refuerza la necesidad de una mayor transparencia de los criterios de avalúo utilizados por el SII.

Así, para el ejercicio 2024, se detectaron 3.688 transacciones que estuvieron dentro del rango de 1,5 a cinco veces el avalúo fiscal; 7.194 transacciones por debajo de 1,5 veces, posiblemente operaciones

entre relacionados, herencias, donaciones u otras situaciones no comerciales; y 103 transacciones con una diferencia por sobre las 5 veces, lo que GPS Property califica como potenciales outliers (o sea, que se aleja de la tendencia) o propiedades con características excepcionales.

El panorama por regiones

Según el análisis, la mayor diferencia entre el valor fiscal y el comercial se detectó en Antofagasta, con un valor de compraventa 2,3 veces superior al avalúo fiscal. En contraste, la menor diferencia se constató en La Florida, con una valorización comercial de 1,8 veces superior al determinado por Impuestos Internos.

El jefe de Research de GPS Property, Nicolás Abarca, explicó que el análisis muestra que las propiedades habitacionales no se transan cerca del valor comúnmente citado de tres veces el avalúo fiscal.

“Este hallazgo abre una conversación necesaria sobre la forma en que se determina el avalúo fiscal en Chile. Mientras que el valor comercial de una propiedad puede estimarse a través de múltiples métodos –como comparables de mercado, flujos de caja descontados, costos de reposición, entre otros–, el avalúo fiscal es determinado por el SII bajo criterios que no siempre están disponibles para su análisis ni actualizados con la dinámica del mercado inmobiliario”, señaló el especialista.

Para mejorar, Abarca planteó que es “clave” que el SII actualice su metodología con mayor transparencia y se apoye en herramientas modernas, como análisis de datos en tiempo real, con más periodicidad y segmentación “más precisa” por tipo de propiedad y ubicación.

¿Cómo impacta aquello en la cuota de contribuciones? “El avalúo fiscal –base para el cálculo de contribuciones– ha ido acercándose al valor comercial en varias zonas, lo que ha resultado en una mayor carga tributaria para los propietarios. El tema no es solo si se pagará más, sino si la carga impositiva está siendo justa”, señaló el experto.

COMUNA	NÚMERO DE TRANSACCIONES DE 1,5 A 5 VECES EL AVALÚO FISCAL	AVALÚO FISCAL PROMEDIO 2024	VALOR COMPRAVENTA PROMEDIO 2024	DIFERENCIA ENTRE EL AVALÚO FISCAL Y COMPRAVENTA
Antofagasta	719	\$ 49.889.730	\$ 116.284.333	2,3
Valparaíso	369	\$ 32.219.428	\$ 71.589.943	2,2
Concepción	415	\$ 45.696.974	\$ 97.251.407	2,1
Las Condes	533	\$ 128.893.351	\$ 272.226.541	2,1
Maipú	378	\$ 46.167.433	\$ 91.093.181	2,0
Santiago	484	\$ 46.291.457	\$ 88.224.681	1,9
Puente Alto	379	\$ 42.003.371	\$ 79.997.041	1,9
La Florida	411	\$ 54.568.347	\$ 100.546.210	1,8

FUENTE: GPS PROPERTY



En enero del próximo año comenzará a entrar en vigencia el nuevo avalúo de propiedades no agrícolas, como las habitacionales y otras como estacionamientos y bodegas.

JULIO CASTRO