

Proceso que se haría a inicios de 2026 es clave para fijar el cobro de las contribuciones de bienes raíces: SII anticipa correcciones para propiedades habitacionales con un excesivo avalúo fiscal

Especialistas apuntan a esfuerzos adicionales para tener más transparencia en el cálculo. Director del Servicio, Javier Etcheberry, reconoció error al usar la expresión “del 20% más rico” en la discusión de las contribuciones.

Mayor transparencia

Entre los expertos creen que hay espacio para ajustes adicionales en la fórmula de cálculo del avalúo. El gerente general de Póliza Gestión, Sebastián Hudson, comentó que aunque las medidas anunciadas son “un buen comienzo, queda mucho por avanzar”. El profesional explica que en el acuerdo general de SII y la Dedecon, “se indica que se entregarán las muestras utilizadas para el cálculo de cada área homogénea y para cada materialidad y su calidad. Sin embargo, no se conocerá el universo total de muestras, los procesos de recolección, depuración y selección, dejando al SII en una posición en donde podrá elegir las muestras que mejor se acomoden al resultado que quiera lograr”. Añade que desde la perspectiva legal, las contribuciones son “un impuesto que tiene que ser repensado”, y alertó que un gravamen “patrimonial sobre activos que no han generado ganancia de capital hasta su venta, es un concepto sumamente controversial”.

De cara al reavalúo, Andrés Martínez, socio líder de consultoría tributaria de KPMG, plantea que este “tiene que darse de manera impecable respecto a los elementos técnicos que se utilicen en la determinación de las nuevas bases imponibles y de las potenciales alzas que sufran las contribuciones, pero por sobre todo, en lo relacionado con el estándar de transparencia que debe tener el SII en cuanto a esta información”.

En la oposición coinciden en aplicar medidas protransparencia. “(Esperamos) que sea objetiva la fórmula en que se establece el reavalúo, no puede ser que existan aspectos discrecionales”, dijo el diputado Felipe Donoso (UDI). En tanto, el diputado Miguel Mellado (RN) apuntó a Etcheberry: “Todavía le falta una parte de su arrepentimiento (opacidad en el cálculo) y esa parte es la que esperamos con fuerza que la pueda decir pronto”. Jaime Naranjo (ex-PS) cree que “se justifica” una sesión especial para aclarar estos temas.

J. P. PALACIOS

El reavalúo fiscal es clave para fijar la base del impuesto territorial o también conocido como contribuciones de bienes raíces. Este proceso consiste en la actualización masiva y simultánea de los valores o tasaciones fiscales de las propiedades, reflejando las plusvalías o detrimentos que han experimentado durante un período de tiempo.

El último reavalúo fue en 2022 y a inicios del próximo año el Servicio de Impuestos Internos (SII) realizará una actualización. Según anticipó ayer el director del SII, Javier Etcheberry, este nuevo proceso serviría para eventuales correcciones en la fórmula de las tasaciones. También ayudaría a decomprimir las presiones del mercado y de los especialistas al Servicio por la falta de transparencia en este cálculo.

“Tengo nada menos que la posibilidad de fijar todos los avalúos no agrícolas de Chile a partir del próximo año. Creo que esa es una buena responsabilidad y si hay avalúos que están muy caros, yo espero corregirlos a la baja”, adelantó Etcheberry.

El directivo también aprovechó de enmendar sus dichos de la semana pasada, y que ratificó el lunes, sobre que el 20% más rico era el que reclamaba por contribuciones. “Me equivocué al hablar de que esto lo pagan el 20% de los más ricos. Es cierto que el 80% de los dueños de propiedades están exentos, pero el 20% corresponde a las propiedades de más valor, que no necesariamente son los más ricos”, precisó.

Cambios ya en marcha

El lunes, el SII anunció la implementación de ajustes para mejorar la administración del impuesto territorial, corregir deficiencias y aumentar la información disponible para que los contribuyentes conozcan los mecanismos utilizados para de-



“Tengo nada menos que la posibilidad de fijar todos los avalúos no agrícolas de Chile a partir del próximo año. Creo que esa es una buena responsabilidad y si hay avalúos que están muy caros, yo espero corregirlos a la baja”

MACHENIA PEREZ

Las propuestas que han surgido en el Parlamento para enfrentar el aumento en el cobro del impuesto territorial

Los reclamos por el cobro del impuesto territorial o de las contribuciones de bienes raíces también escalaron al Congreso.

Esta semana, 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 (SII) 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 3 meses para reclamar desde que al contribuyente le notifican el alza de sus contribuciones.

Por su lado, a finales 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.

Actualmente, la ley tributaria ya establece un beneficio especial que permite a los contribuyentes de la tercera edad, que son vulnerables económicamente, acceder a la rebaja total o parcial del tributo territorial.

El SII detalló que unos 189.819 contribuyentes adultos mayores hoy cuentan con este beneficio. Este grupo representa al 48% de estas personas que tienen propiedades afectas al gravamen.

PROPIEDADES

Los bienes raíces no agrícolas con uso habitacional son 5,9 millones en el país.

SII beneficiará directamente a más de 3.400 locales comerciales y oficinas ubicados en el centro de la comuna de Santiago. Se anticipa que con esto, el 95% de los inmuebles que tienen este factor verán reducido hasta en 50% sus contribuciones a partir del segundo semestre de este año.

También como parte de la implementación de la ley de cumplimiento tributario, se podrá pedir al SII la revisión de otros aspectos del avalúo que antes no era posible, como la determinación de los valores

de la construcción o del terreno. Además, a partir de 2026, los reclamos presentados en el SII serán revisados por áreas distintas a las cuales determinaron el nuevo valor.

Y respecto del reavalúo 2026, el SII habilitará que cada contribuyente autenticado podrá conocer el detalle de las fuentes (muestras) que sirvieron de base para la determinación de la tasación de su propiedad, junto con la inclusión de antecedentes aclaratorios sobre la conformación de las áreas homogéneas, que reúnen a predios con caracte-

terísticas similares, junto con las guías necesarias para poder consultar. Estos ajustes se suman a las correcciones que aplicará el Servicio en tasaciones con alto valor injustificado. “Tengo la responsabilidad de hacer el reavalúo durante los meses que quedan de este año para que este otro año los avalúos estén lo mejor posible (es decir), que tengan una relación con el mercado (...), de modo que la gente vea su avalúo y vea a qué valor se han vendido ciertas propiedades parecidas y le haga sentido”, completó Etcheberry.