LITORALPRESS

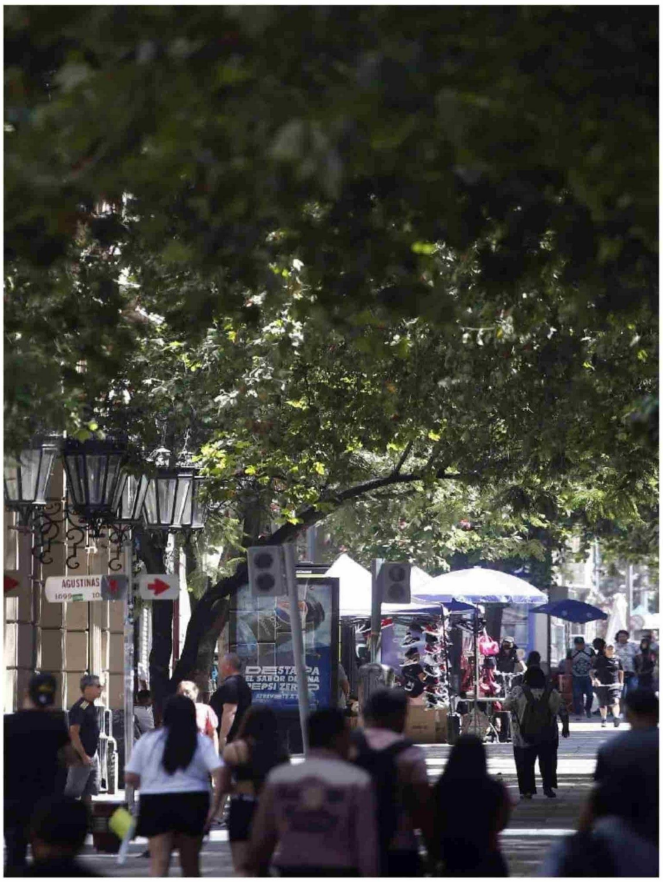
Fecha: 17-06-2025
Medio: La Tercera
Supl. : La Tercera - Pulso
Tipo: Noticia general
Título: SII elimina el "factor comercial" en contribuciones para Santiago Centro y comercio y restaurantes celebran

Pág. : 3
Cm2: 701,0

Tiraje: 78.224
Lectoría: 253.149
Favorabilidad: No Definida

SII elimina el "factor comercial" en contribuciones para Santiago Centro y comercio y restaurantes celebran

La medida que elimina esta sobretasa, beneficiará directamente a más de 3.400 locales comerciales y oficinas ubicados en el centro de Santiago. El 95% de los inmuebles que tienen este factor verán reducido hasta en un 50% sus contribuciones a partir del segundo semestre de este año.



CARLOS ALONSO

El pago del impuesto territorial más conocido como contribuciones sigue generando debate. De hecho, los candidatos presidenciales ya se han pronunciado. Por lo mismo, y dado que es una materia de preocupación y crítica ciudadana, el Servicio de Impuestos Internos (SII) salió a tratar de poner paños fríos para atenuar los reclamos.

Y una de las medidas que anunció para el corto plazo es eliminar el factor comercial en Santiago Centro.

De acuerdo a lo explicado por el director del SII, Javier Etcheberry, este es uno de los factores aplicados al avalúo de los bienes raíces no agrícolas desde la década del 90. Dicho factor, que es una sobretasa, afecta a los bienes raíces destinados total o parcialmente a comercio u oficina ubicados en las áreas comerciales de las principales ciudades del país, aumentando su avalúo por sobre el de los otros destinos con igual ubicación, de modo de incorporar el mayor valor generado por el auge comercial de los centros comerciales. Esta realidad coincidía en muchos casos con los centros históricos de las ciudades, impulsados principalmente por su gran afluencia de público, nivel de equipamiento, conectividad y seguridad.

No obstante, con la aparición de nuevos núcleos comerciales en las distintas ciudades, y especialmente, de los grandes centros comerciales o malls, significó para los centros históricos experimentar un retroceso que todavía no ha logrado ser revertido.

Por lo mismo, desde el SII señalaron que se ha limitado la aplicación de este factor por localización en sectores comerciales de forma paulatina, desde su aplicación en el reavalúo de 1995 a 16 comunas (Santiago, Providencia, Las Condes, Recoleta, Valparaíso, Viña del Mar, Antofagasta, Rancagua, Curicó, Talca, Chillán, Concepción, Temuco, Valdivia, Osorno y Puerto Montt).

Luego durante el revalúo realizado el año 2006 bajó a 6 comunas (Santiago, Providencia, Las Condes, Valparaíso y Viña del Mar), y a 4 en el de 2013-2014 (Santiago, Providencia, Valparaíso, Viña del Mar), para finalmente estar presente solo en la comuna de Santiago desde el reavalúo realizado el año 2018.

"Al observar el centro histórico y comercial de la comuna de Santiago se ha evidenciado la migración del comercio, con el cierre y desplazamiento de tiendas y negocios. Este proceso ha impactado negativamente en la demanda de la comuna y en la confianza de inversionistas y residentes, por lo que el centro de Santiago ya no presenta el auge comercial histórico, sin repuntar en el último tiempo", añadió Etcheberry.

Por lo anterior, se anulará este factor de localización comercial a partir de enero de 2025, lo que beneficiará directamente a más de 3.400 locales comerciales y oficinas ubicados en el centro de la comuna de Santiago, los que se traduce en que el 95% de los inmuebles que tienen este factor verán reducido hasta en un 50% sus contribuciones a partir del segundo semestre de este año.

COMERCIO Y GASTRONOMÍA

Los principales sectores que se verán favorecidos con esta medida son los locales comerciales y los restaurantes. Ante esta noticia, el presidente de la Cámara Nacional de Comercio (CNC), José Pakomio, afirmó que "como sector valoran esta medida como un importante incentivo para volver al centro y revitalizar los barrios comerciales históricos".

Asimismo, el líder del comercio añadió que "este mismo esfuerzo debe estar acompañado del compromiso de otros organismos públicos, así como también del sector privado, para que, en conjunto, hagamos de los centros espacios dinámicos, atractivos y seguros".

Por su parte, el presidente de la Asociación Chilena de Gastronomía, Máximo Picallo, la definió como una medida "justa" para un lugar que "actualmente está muy depreciado". Para el dirigente, esta decisión "podría reactivar de alguna manera el comercio, ya que el casco histórico hoy está muy desvalorizado, entonces ese cobro adicional ya no se justificaba por las condiciones de seguridad que tiene esa zona actualmente".

Desde la Cámara de Comercio de Santiago (CCS), su presidenta, María Teresa Vial, también valoró la medida, puesto que "las contribuciones en Santiago Centro se encontraban desactualizadas producto de los cambios forzados que ha vivido la comuna en los últimos años, afectando su atractivo comercial y la valorización de sus inmuebles".

En ese contexto, apuntó que "la aplicación del factor comercial en las tasaciones fiscales ha significado, en la práctica, una discriminación hacia el comercio formal, dificultando aún más su reactivación y la lucha contra el comercio ilegal, por lo que la eliminación de este factor viene a traer justicia a quienes apuestan por la recupera-

SIGUE

LITORALPRESS

Fecha: 17-06-2025
Medio: La Tercera
Supl. : La Tercera - Pulso
Tipo: Noticia general
Título: SII elimina el "factor comercial" en contribuciones para Santiago Centro y comercio y restaurantes celebran

Pág. : 4
Cm2: 335,0

Tiraje: 78.224
Lectoría: 253.149
Favorabilidad: No Definida

ción de Santiago Centro".

Los expertos tributarios, en tanto, tienen miradas enfrentadas sobre el anuncio realizado por el SII. Mientras algunos mantienen su crítica opinión, otros la consideran positiva.

En el primer grupo está Álvaro Moraga socio de Moraga & CIA, quien comentó que "es una medida reactiva a la crítica unánime por la completa falta de transparencia, proporcionalidad y justicia que hay detrás de este impuesto, tanto en su cálculo como en los procedimientos de reclamo, y donde el SII es un legislador de facto". Por lo mismo, añadió que "más que parches puntuales, lo que se espera es la entrega completa y clara de los distintos factores que inciden en los avalúos de las propiedades en todo Chile, y no solo en el centro de Santiago".

En la otra vereda está Matías Guzmán, socio de Guzmán & González Abogados. "Es una gran noticia y un gran alivio para miles de contribuyentes cuyas propiedades tenían avalúos fiscales completamente desalineados con su valor comercial".

Para el experto "es una gran ayuda financiera para ellos, porque sabemos que muchas veces este impuesto excede su capacidad de pago, y algo muy relevante es que la medida tendrá efecto retroactivo desde enero de 2025, lo que implicará devoluciones por lo pagado en el primer semestre y una rebaja efectiva en el segundo semestre, con impacto también en el cálculo de la sobretasa patrimonial".

Sebastián Benedetti socio de CBC Abogados también lo ve de manera positiva: "Sin dudas es una buena noticia para los contribuyentes. Hay muchos comerciantes e inversionistas que, desde el estallido social a la fecha, han visto severamente castigadas sus operaciones e inversiones, en un Santiago Centro que claramente dejó de ser el polo de actividad comercial que fue en décadas anteriores. La eliminación del llamado "factor comercial" corrige una distorsión que elevaba artificialmente los avalúos fiscales y las contribuciones de locales y oficinas, aplicando sobrecargas".

Para Luis Felipe Ocampo, socio de Recabarren & Asociados, "de lo señalado por el director no se desprende en detalle cuáles son las razones que mueven a efectuar ese cambio, pero puede estar reconociendo los cambios tan severos en Santiago Centro desde el 18 de octubre de 2019, que representan la inseguridad que allí se vive a diario, y que ha traído un verdadero despoblamiento de comercio y actividades profesionales".

PRÓXIMAS MEDIDAS

El director también reiteró que para el próximo reavalúo no agrícola del 2026 se mejorará la información y transparencia para que todos los contribuyentes puedan conocer en detalle por qué le suben sus contribuciones. "Cada contribuyente autenticado, podrá conocer el detalle de las fuentes (muestras) que sirvieron de base para la determinación del avalúo de su propiedad".

Además, indicó que "se incluirán antecedentes aclaratorios sobre la conformación de las áreas homogéneas que reúnen a predios con características similares, junto con las guías necesarias para poder consultarla".

Otro tema que entregó el SII fue la diferencia entre el avaluó comercial con el fiscal. "En los últimos reavalúos no agrícolas el factor de distancia o seguridad respecto a los valores de mercado ha sido de 0,6, esto es, el cobro del avalúo es 60% del valor de mercado observado" dijo Etcheberry.

Impuesto territorial: CPC pide a Etcheberry no minimizar la discusión

–"El 79 % de las viviendas en Chile está exenta del pago de contribuciones, entonces, los que reclaman son el 20 % más rico del país. Esa es la verdad", dijo el director del SII, Javier Etcheberry. Unas declaraciones que no cayeron bien en el gran empresariado.

La líder de la Confederación de la Producción y del Comercio (CPC), Susana Jiménez, comentó que no se debe bajar el perfil a la discusión por motivo de que se esté hablando de un sector de alto patrimonio dentro de Chile. "Decir que porque afecta a un 20 % uno pudiera minimizarlo no es el mensaje correcto, menos cuando sabemos que también ese mismo 20 % probablemente es el que paga impuesto a la renta, porque tenemos un tramo exento muy grande y sobre todo porque lo que corresponde es tener sistemas con criterios objetivos y transparentes para definir la carga tributaria que asumen las personas y las empresas", comentó la líder gremial en entrevista con radio Infinita.

Además, Jiménez estimó que no se debe considerar un contexto socioeconómico homogéneo para el grupo de personas que pagan contribuciones. "En ese 20 % hay una diversidad de realidades, personas que han logrado con su trabajo y esfuerzo tener activos como su casa propia, su departamento y que de repente ve crecer sus pagos de contribuciones, sin tener muy claro por qué y con dificultades muchas veces para pagarlo, sobre todo para las personas mayores", comentó.