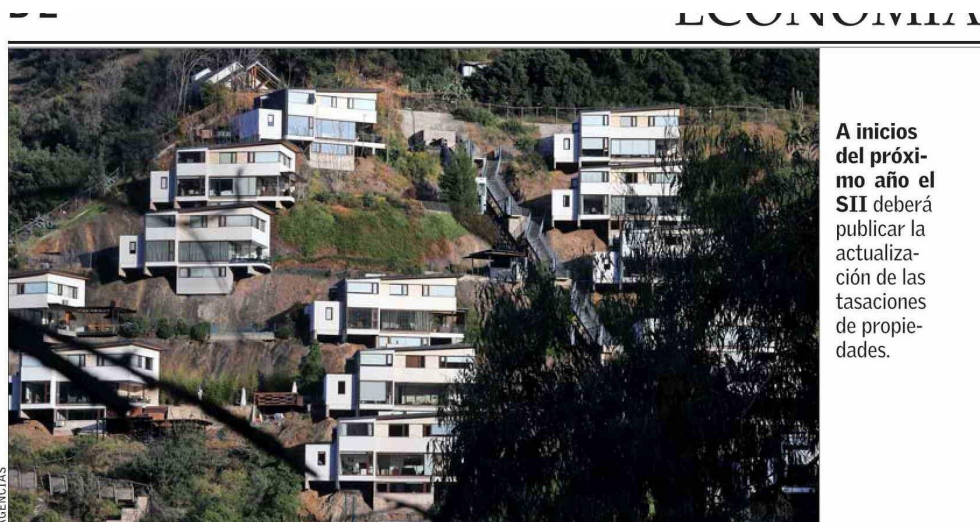




A inicios del próximo año el SII deberá publicar la actualización de las tasaciones de propiedades.

DE CARA AL REAVALÚO HABITACIONAL DE 2026

Pérdida de valor de bienes: el factor que el SII podría actualizar para bajar contribuciones

Experto advierte que “el sistema (de depreciación) está desfasado por decisiones administrativas”, afectando la base del tributo.

J. P. PALACIOS

En el debate de los altos montos y la falta de transparencia en el cálculo de las contribuciones, han surgido varias propuestas para perfeccionar la definición del cobro. Entre ellas están la revisión de las tasaciones hasta el rediseño del gravamen. En este plano, el Servicio de Impuestos Internos (SII) ha empezado a adoptar medidas como esclarecer los criterios de los avalúos y ajustar algunas “clavijas” relacionadas con la eliminación del factor comercial en oficinas y locales comerciales en Santiago Centro. Esto, sumado a otras acciones, según el SII, podría rebajar el pago de impuestos en algunos inmuebles con un avalúo excesivo.

Sin embargo, hay una medida que no ha estado en discusión y que podría ayudar a rebajar de manera más directa las contribuciones: la depreciación de los activos inmobiliarios, que es la pérdida de valor que

sufren los inmuebles por el uso, desgaste o el paso de los años.

La base normativa para la depreciación territorial está en el DFL N°1 de 1998 (Ley sobre impuesto territorial) y en los anexos N°2 y N°3 de la Resolución Exenta SII N°143 de 2024. Sobre esa base, el SII realiza ajustes en los valores cada cuatro años en el reavalúo, no considerando períodos intermedios y aplicando una escala que es menos favorable para el contribuyente, dicen los expertos.

Sebastián Franco, socio de Franco y Corvalán, explica que por la vía administrativa se podría actualizar en forma más justa la pérdida de valor. “Con la ley actual —tanto en el impuesto territorial como en la ley de la renta— es perfectamente posible actualizar el cálculo de la depreciación, pero en la práctica el sistema está desfasado por decisiones administrativas”, advierte. Detalla que en contribuciones, “la tabla de vida útil aplicable arrastra criterios

técnicos que no se han revisado a fondo en décadas, lo que produce distorsiones: bodegas que aún se valorizan como si fueran nuevas y oficinas cuya depreciación no refleja su deterioro”.

El experto apunta que el reavalúo no agrícola que el SII publicará en 2026, y que servirá de base para fijar las nuevas contribuciones, “representa una oportunidad concreta y legítima para modernizar estos parámetros (de depreciación)”.

Sebastián Hudson, gerente general de Póliza Gestión, alerta que en el anterior avalúo “las construcciones subieron más de valor que lo que alcanzaron a depreciarse, por lo que en la realidad no se depreciaron, sino que se apreciaron”.

Reinaldo Gleisner, vicepresidente de Colliers, cree que “sería muy lógico que (el SII) considerara factores de pérdida de valor por destrucción o disturbios”. Pero alerta que “los avalúos de los últimos períodos siempre han tendido a subir”.