



De acuerdo con datos de la Tesorería General de la República, en 2024 la recaudación proveniente del Impuesto Territorial alcanzó los \$2,5 billones (millones de millones), casi 11% más que en 2023.

## Recaudación fiscal por cuotas suplementarias se duplicó en últimos dos años: **Alza en contribuciones “retroactivas” genera críticas de expertos por fallas en información y cobros**

Los cuestionamientos apuntan principalmente al SII, pero también a los antecedentes que salen desde los municipios sobre las propiedades. También hay un llamado de atención a los contribuyentes sobre las consecuencias de no regularizar sus bienes raíces.

MARCO GUTIÉRREZ V.

Opacidad en la información entregada a los contribuyentes y falencias en el proceso de implementación, son algunos de los cuestionamientos que realizan expertos a los denominados “cobros suplementarios”, que se traducen en aumentos en las contribuciones, que se pagan de forma retroactiva.

Estos cobros han registrado un fuerte aumento en los últimos años, concuerdan expertos, afectando a contribuyentes residenciales —de sectores acomodados principalmente— y también a los de los rubros comercial e industrial. La recaudación fiscal por este concepto se ha duplicado en los dos últimos años, según un análisis de la empresa de consultoría y auditoría fiscal inmobiliaria Póliza Gestión.

### De qué se trata

Los cobros suplementarios corresponden a “las diferencias de contribuciones, provenientes de las modificaciones que implican una mayor contribución que la que figura en los roles semestrales”, señala el Servicio de Impuestos Internos (SII) en su sitio web.

Esas mayores contribuciones se generan por una modificación del avalúo, que puede ser cambio de serie o destinación del bien raíz, nuevas construcciones o instalaciones, ampliaciones, fusiones y, en general, eventos que provoquen un aumento en los valores de los bienes raíces y la pérdida o caducidad de las exenciones. La retroactividad de los cobros no podrá ser superior a tres años, precisa el SII.

Según un análisis de la consultora Póliza Gestión, sobre la base de datos del SII obtenidos mediante una solicitud de Ley de Transpa-

“La ley de impuesto territorial delega de forma explícita el cálculo y giro de las contribuciones en el SII, quien apoyado por las municipalidades, conservadores y notarías determina los avalúos fiscales y consecuentes impuestos asociados”.

SEBASTIÁN HUDSON  
 GERENTE GENERAL DE PÓLIZA GESTIÓN

rencia, el monto total recaudado por cuotas suplementarias “ha crecido de forma alarmante”. Las cifras pasaron de unos \$218 mil millones en 2022, a \$414 mil millones en 2023, y a \$426 mil millones en 2024. Así, en un lapso de dos años, los montos se duplicaron.

Póliza Gestión indicó que los montos anteriores consideran solo las cuotas suplementarias de contribuciones y no involucran la sobretasa del artículo 7 bis de la ley sobre impuesto territorial, información que igualmente fue solicitada por la firma al SII, pero que no se incluyó en dichas sumas, dijo.

“El Mercurio” consultó al SII por este incremento y los cuestionamientos a los cobros, pero no fue posible obtener una respuesta para esta publicación.

### Las críticas

Sebastián Hudson, gerente general de Póliza Gestión, calificó como “preocupante” la tendencia al alza en la recaudación, porque “sugiere

la lamentable percepción del público de que el Estado busca financiarse a costa de actos administrativos”.

Hudson indicó que “la ley de impuesto territorial delega de forma explícita el cálculo y giro de las contribuciones en el SII, quien apoyado por las municipalidades, conservadores y notarías determina los avalúos fiscales y consecuentes impuestos asociados”. Agregó que el Servicio, “por su naturaleza reactiva, muchas veces demora en ponerse al día con la situación actual de la propiedad, por ejemplo, en el caso de que se haya desarrollado una construcción”. Con esto, indicó, “se castiga al contribuyente por errores producidos por la administración”.

Francisco Sackmann, gerente de Asesoría Legal y Tributaria de PwC Chile, comentó que, “en los últimos años, hemos visto en más de una oportunidad que el SII emite los denominados como cobros suplementarios, ya sea de las contribuciones (impuesto territorial) o de su sobretasa, a través de cartas en las que escuetamente explica el motivo de su modificación en contra de los contribuyentes”.

Sackmann añadió que “no se explica generalmente el porqué de la modificación del valor de la contribución o de su sobretasa... Este tipo de cartas o resoluciones han sido dejadas sin efecto por tribunales del país, en donde se ha reconocido la falta de fundamentación de las mismas”.

Otra falencia, sostuvo, está ligada al cobro retroactivo. “Si bien la ley confirma la posibilidad de cobrar de forma retroactiva, no parece justo, y así se ha entendido por diversos tribunales; que se cobre de esta manera a contribuyentes que actúan de buena fe”.

Daniela Olmos, gerente del área de Desarrollo Inmobiliario y Regularizaciones de Colliers, señaló que

“aunque el proceso está normado, existen falencias: contribuyentes señalan que los cobros retroactivos son atribuibles a errores del SII, y el Servicio puede atribuir esto a que no existieron regularizaciones de obras o pagos oportunos”.

Olmos explicó que “hay un tema de comunicación. La DOM (Dirección de Obras Municipales) debería ser lo suficiente rápida para alertar al SII antes de que pase mucho tiempo y, además, los contribuyentes deberían estar informados de las implicancias en las contribuciones de lo que significa no regularizar”.

### Cómo mejorar

Mejorar la coordinación entre municipios y el SII para actualizar los avalúos oportunamente es una de las medidas para mejorar en este tema, indicó Olmos. Agregó que se debe facilitar la comunicación de convenios de pago y condonaciones de intereses para deudas retroactivas, junto con “promover una especie de regularización voluntaria como la ‘Ley del Mono’ vía SII en coordinación con las DOM”.

Sebastián Hudson comentó que “establecer una vía de comunicación entre contribuyente y SII sería un gran aporte”. Sackmann, a su vez, coincidió en que “pareciera que la claridad es la mejor alternativa para mejorar el procedimiento relacionado con el cobro retroactivo y la emisión de cuotas suplementarias”. Indicó que “un contribuyente debidamente informado del porqué de la modificación, por qué se determinó un monto originalmente y ahora otro, y cómo esto impacta en su cuota a ser pagada, permite que conozca de un impuesto determinado por el Servicio y pueda defenderse en caso de no concordar”.