

Especialistas en bienes raíces se quejan de cierta opacidad del SII

Errores que se cometen con el avalúo de propiedades y que encarecen el pago de sus contribuciones

“Existen errores de distinto tipo. Muchas veces la documentación, como los permisos de edificación antiguos y de recepción final, no es clara en el sentido de la especificación técnica”, dice el especialista en temas de contribuciones, Gonzalo Vicencio.

FABIÁN LLANCA

Un crecimiento explosivo de reclamos por parte de los contribuyentes han generado los reavalúos fiscales de propiedades urbanas y agrícolas, en 2022 y 2024 respectivamente, sumados al recálculo que en enero de este año se aplicó a nivel nacional a los sitios no edificados, propiedades abandonadas o pozos lastreros ubicados en áreas urbanas. El descontento provocó la respuesta de los especialistas tributarios, quienes han articulado estrategias para responder a las quejas, fundamentadas en la opacidad con que el Servicio de Impuestos Internos (SII) estableció el pago de los impuestos territoriales.

Caso

“Tenemos un caso en Santiago Centro en que el Servicio de Impuestos Internos decía que un galpón era de acero calidad 1, aunque en realidad era de albañilería calidad 3, lo que originaba una tremenda desviación y significó una disminución del 82% en el pago de las cuotas”, dice Gonzalo Vicencio, socio fundador de MAMD, empresa especialista en contribuciones y que por estos días se desdobra para cumplir con los requerimientos de propietarios que quieren bajar la carga impositiva.

La escoba

Vicencio identifica el año 2022 como un punto de inflexión. “Quedó la escoba porque se provocaron aumentos desproporcionados. Tenemos un caso que subió 700%. Se generó una ola de afectados. En Colina, por ejemplo, hubo un aumento del 70% de los avalúos”, dice. Respecto de la operatividad, explica que “hacemos un estudio sobre cómo se cobran las contribuciones de cada propiedad. Se analiza el terreno, las extensiones, las sobretasas, las condiciones del terreno y luego se analiza lo de arriba, la construcción misma. Con esos estudios, de cien propiedades treinta tienen un error de cálculo”, explica Vicencio.

¿Cómo aparecen los errores de cálculo?

“Existen errores de distinto tipo.



Ojo con las especificaciones técnicas, la documentación no actualizada y los terrenos que no son rectangulares.

Muchas veces la documentación, como los permisos de edificación antiguos y de recepción final, no es clara en el sentido de la especificación técnica. También hay errores de tipo y de interpretación. Por eso, revisamos la documentación y hacemos una visita técnica para reevaluar lo que dice el papel, el SII, la municipalidad y la realidad de la propiedad. En Pudahuel dimos con un galpón con un permiso de edificación por 12 mil metros cuadrados, pero en la realidad tenía 11 mil metros cuadrados. La diferencia representa unos 10 millones de contribuciones al año”.

Errores

Otros ejemplos: “Una propiedad cerca de un cementerio tiene exenciones que a veces no se aplican. Por la forma de otro terreno logré una disminución del 30%, porque no era rectangular. Cuando tiene formas extrañas se puede optar a disminuciones”. Andrés Sepúlveda, de BS Chile Consultores, opina que “el principal error es que los avalúos comerciales no están siendo consistentes, han aumentado respecto de los avalúos fiscales, que en algunos casos son superiores. Esto se debe a que los anteceden-

tes considerados por el SII no están de acuerdo con la realidad”.

Tablas de clasificación

Gonzalo Vicencio, de MAMD, argumenta que “en 2022 se pretendía acercar el avalúo fiscal al comercial, para que fuera el 60% del valor comercial. Pero muchas veces no ocurre eso. Un terreno en Limache según el SII vale 300 millones de pesos, pero el valor comercial bajó de los 100 millones, o sea, no se puede vender”. Para el abogado Luis Zúñiga, del estudio LZ Lex y Tax, “las fallas más comunes dicen relación con la errónea determinación del avalúo fiscal de los terrenos, aplicación errónea de las tablas de clasificación, superficie de las diferentes calidades de terreno e incorrecta clasificación del área homogénea, entre otros”.

Parámetros

Andrés Sepúlveda añade que “los parámetros de medición, desconocidos para nosotros, son ecuaciones secretas, se supone que se determinan de acuerdo a un estudio de mercado que hace el servicio, y en base a eso debe evaluar y estimar el valor. Lo que no sabemos es por qué el

servicio está teniendo este comportamiento”. A modo de contexto, Sepúlveda asegura que “nosotros realizamos un diagnóstico y una revisión profunda del inmueble y en base a eso hacemos preguntas enfocadas en la forma de la propiedad, tipo de construcción, terreno y en base a eso estimamos si la tasación es razonable según la ley tributaria. Cuando vemos que es factible, la tasa de éxito es buena, cobramos contra resultado cuando detectamos las anomalías”.

Transparencia

Luis Zúñiga asegura que “uno de los temas que causa descontento es la poca transparencia del SII en la determinación de ciertos valores y explicar cálculos que son claves para entender los cambios en los avalúos. Es un tema que se debe analizar caso a caso, respetando por sobre todo el principio de legalidad”. Destaca que “es importante que los contribuyentes conozcan sus derechos para reclamar. El plazo para reclamar ante el SII vence el 23 de junio. También se puede reclamar vía judicial ante los Tribunales Tributarios, en este caso el plazo es de 180 días hábiles, contados desde el 8 de mayo”.