

ÓRGANOS JURISDICCIONALES ORDENARON REHACER TASACIONES TRAS DETECTAR ERRORES:

Los casos de empresas que doblegaron al SII en tribunales tributarios y corrigieron avalúos

Fallos cuestionan el uso de metodologías que se alejan de lo que dicta la ley. El SII respondió que apeló a tres de las causas: Penta Vida, Cencosud Shopping y Rentas Falabella. Abogados enjuician los procedimientos.

PABLO CORREA L.

Una serie de fallos emitidos por Tribunales Tributarios y Aduaneros (TTA) desde 2022 en adelante han puesto bajo la lupa la metodología del Servicio de Impuestos Internos (SII) para calcular el avalúo fiscal de los inmuebles, lo que incide en el cobro del impuesto territorial o contribuciones.

En seis casos analizados por “El Mercurio”, que involucran a cinco empresas y un particular, los tribunales tributarios ordenaron rehacer los avalúos, por no ajustarse a los parámetros exigidos por ley.

En uno de los casos, el Primer Tribunal Tributario y Aduanero de la Región Metropolitana falló a favor de Penta Vida Compañía de Seguros de Vida. El SII había fijado el valor unitario de construcción en 14,90 UF por metro cuadrado (m²) para una propiedad no agrícola en Pudahuel, mientras que la aseguradora acreditó un costo real de 8,58 UF por m². Según la sentencia, no se aplicaron factores técnicos, como economías de escala, lo que llevó a un avalúo sobrestimado del inmueble.

En otro fallo de ese mismo tribunal, en favor de Rentas Falabella, se criticó la falta de consideración de la magnitud del proyecto —un inmueble no agrícola ubicado en la comuna de Las Condes— y sus efectos sobre el costo unitario.

El tribunal concluyó que el SII no acreditó haber incorporado economías de escala ni justificó técnicamente el valor fiscal asignado a construcciones con características especiales.

También el TTA de la Región Metropolitana acogió un reclamo presentado por Cencosud Shopping S.A. en relación a un inmueble no agrícola en la comuna de Maipú. El tribunal concluyó que el SII utilizó parámetros no permitidos por ley, como “uso de suelo” y “condiciones de edificación”, en vez de los establecidos en el artículo 4 de la Ley N° 17.235, como urbanización, ubicación y equipamiento.

En la Región de Tarapacá, el Tribunal Especial de Alzada de Iquique, en segunda instancia, falló a favor de la empresa Zona Franca Iquique S.A. (Zofri) en un caso relacionado con un inmueble no agrícola de aquella ciudad. El SII había tasado el terreno de forma parcela-



En la Región de Tarapacá, el Tribunal Especial de Alzada de Iquique, en segunda instancia, falló a favor de la empresa Zona Franca Iquique (Zofri) en un caso relacionado con un inmueble no agrícola de la comuna de Iquique.

da, pero el tribunal ordenó valorar el inmueble como un solo macro lote, respetando los deslindes. La sentencia invocó la causal de “determinación errónea de la superficie del terreno” del artículo 149 del Código Tributario.

Nuevamente en la RM, otro fallo acogió el reclamo de la sociedad Inversiones Praderas de la Dehesa Ltda. El tribunal anuló tanto el reavalúo como la sobretasa del 100%, al establecer que el inmueble no agrícola, ubicado en Lo Barnechea, no contaba con acceso a servicios básicos como agua potable y electricidad. Esto lo eximía de dicha sobretasa, según el artículo 8° de la Ley sobre Impuesto Territorial.

Otra situación fue protagonizada por un particular. En el caso de Pilar Eugenia Aguirre Barraza, el TTA de Atacama acogió una acción de nulidad respecto del reavalúo aplicado a un inmueble no agrícola de su propiedad en Copiapó. La sentencia estableció que el acto carecía de fundamentación aritmética

y no explicaba cómo se calculó el incremento aplicado entre el avalúo de 2021 y el de 2022-2025.

Impuestos Internos inicia correcciones... y también apelaciones

Consultado sobre estos temas, el SII indicó que los casos mencionados corresponden a reclamos “respecto de detalles técnicos en la determinación de la tasación de sus propiedades, en el marco del proceso de reavalúo no agrícola de 2022”.

Sobre la situación de la Zofri, el SII señaló que ya emitió la resolución con los ajustes ordenados por el tribunal. Respecto de las causas ligadas a Penta Vida, Cencosud Shopping y Rentas Falabella, la entidad confirmó haber apelado.

Y en cuanto a los casos de Inversiones Praderas de la Dehesa y Pilar Aguirre, afirmó que uno ya fue cumplido y el otro está en proceso de implementación.

Visión de los abogados

Tres de estas seis causas fueron representadas por el abogado Matías Guzmán Ossa, socio fundador del estudio Guzmán & González, quien señala que este problema es estructural. “La ley dice A, y el servicio hace B”, grafica.

Guzmán añade que el SII utiliza el costo de reposición para determinar el valor de las construcciones, cuando la ley exige considerar el costo de edificación. Explica que se debe tomar en cuenta lo que le costó al propietario edificar en determinado momento y no el valor en el período del reavalúo.

Agrega que la depreciación es otro elemento cuestionable. Indica que para el SII, las construcciones tienen una vida útil de 125 años y que cada año se deprecian 0,8%. Esta fórmula no se condice con lo que se utiliza en otros impuestos, como el de la renta, donde la vida útil de una bodega es de solo 20 años, según el especialista.

También observa un problema institucional, pues “los reclamos son ante la misma entidad que fijó el avalúo fiscal (...). Entonces, la posibilidad de ganarlo es súper baja”.

Eugenio Benítez, abogado relacionado al caso Cencosud, coincide en que el sistema afecta la certeza jurídica. “¿Quién puede afirmar que sabe cuál es la contribución que deberá pagar a partir del próximo reavalúo? ¿Cuál es el avalúo fiscal de la propiedad? Nadie lo sabe a ciencia cierta. Solo se sabe que se deberá pagar lo mismo o más contribuciones que antes”, indica.

Benítez añade que el SII no considera economías de escala: “No es lo mismo construir 700 que 50.000 metros cuadrados... Resulta evidente que en este último caso se generan economías que no se ven reflejadas en el valor que se asigna a las construcciones”.

Para Claudio Bustos, abogado tributario y socio de Bustos Tax & Legal, las metodologías del SII “no son transparentes, no son objetivas y no han sido informadas debidamente al público”. Asegura que, aunque las causales legales para reclamar son acotadas, “el nivel de error o la falta de rigurosidad ha sido tal, que ha llevado a los tribunales a ordenar que se practique un nuevo avalúo fiscal”.