

Transparencia de tasaciones y avalúos

Tal como ha ocurrido en los años recientes —el tema estuvo presente en los dos procesos constituyentes—, las contribuciones han vuelto a ocupar un lugar importante en la discusión impositiva debido al incremento de los cobros, el impacto de las alzas en las personas de mayor edad y los reparos a la metodología de avalúo que utiliza el Servicio de Impuestos Internos (SII).

De acuerdo con datos oficiales, desde 2018 las contribuciones han subido en promedio un 82,1%; la consultora de servicios inmobiliarios Colliers ha estimado un aumento de 152% en los últimos 15 años. Para las familias que cancelan el impuesto territorial —cerca del 80% de las viviendas están exentas de pago—, su peso ha subido al 2% de los ingresos; antes del ciclo de reajustes equivalía a un porcentaje de 0,5% a 0,7%. Durante 2024 casi 50 mil contribuyentes reclamaron ante el SII por los reavalúos, un número que casi duplica los registrados hace una década.

A diferencia de otros impuestos, la legislación entrega al SII el cálculo de las contribuciones; su evolución depende de antecedentes que suministran las propias mu-

“La falta de claridad en la forma de ponderar el gravamen lesiona la confianza ciudadana en el régimen impositivo”.

nicipalidades, los conservadores de bienes raíces, las notarías y las transacciones en el sistema bancario; los avalúos están determinados por las características endógenas o la materialidad de las construcciones, el entorno urbano y el desarrollo de las ciudades.

Con todo, los especialistas advierten de inconsistencias en los procedimientos de tasación, una insuficiente validación de las fuentes del SII y la no consideración de aspectos específicos como la realidad del mercado, los niveles de ocupación o el deterioro de los inmuebles.

En estas páginas, el economista Pablo Trivelli, uno de los principales investigadores del mercado del suelo, ha planteado que el SII es “poco transparente”, no sólo al momento de incrementar el cobro sino también respecto de la tasación de aquellos terrenos aún tienen carácter agrícola pero que en realidad son urbanos y están a la es-

pera del crecimiento de las ciudades. Según Trivelli, aunque es razonable que los municipios se financien con el impuesto territorial, los contribuyentes tienen el derecho de conocer las herramientas y cálculos del SII en el proceso de avalúo.

Desde luego el concepto de impuesto territorial está ampliamente difundido a nivel comparado; de hecho, la OCDE ha sugerido que en el caso de Chile habría incluso margen de elevar su participación como porcentaje del PIB. En este contexto, los expertos han postulado cambios en los procedimientos de valoración de los bienes raíces, y perfeccionar el rango legislativo de las normas por encima de las disposiciones administrativas o reglamentarias.

La importancia de las contribuciones requiere de transparencia en los criterios de reavalúo de las propiedades, mejorar la calidad y oportunidad de la información a los contribuyentes, y garantizar principios básicos de estabilidad o predictibilidad que permitan a las personas planificar sus obligaciones tributarias presentes y futuras. La falta de claridad en la forma de ponderar el gravamen lesiona la confianza ciudadana en el régimen impositivo y favorece, como ha venido ocurriendo, la polarización y politización de la discusión.