

La columna de...

PEDRO FECCI GALLARDO,
PRESIDENTE REGIONAL DEL COLEGIO DE CONTADORES

El Impuesto Territorial (Contribuciones) en el Chile Actual

En el actual escenario de presión fiscal y ajustes económicos, la gestión del patrimonio inmobiliario se ha vuelto una tarea crítica tanto para familias como para empresas. Por ello nuestro rol como asesores contables y financieros de los contribuyentes no debe ser meramente el procesar datos, sino que debemos ser un puente técnico y ético entre la rigidez de la normativa fiscal y la realidad tangible del ciudadano. El Impuesto Territorial, conocido popularmente como "contribuciones", se encuentra hoy en el epicentro del debate público debido a los procesos de reavalúo que impactan directamente la caja de los contribuyentes.

Lo primero que se debe señalar es que el acceso a la información técnica es un derecho fundamental que garantiza la equidad y la justicia tributarias. No se trata solamente de cumplir a ciegas con una obligación tributaria, sino de asegurar que la carga impositiva sea fiel a la realidad física y jurídica de cada propiedad, bajo el amparo de la Ley 17.235.

Es importante comprender además que el Impuesto Territorial posee una naturaleza estratégica distinta a otros tributos: es una de las fuentes principales del financiamiento municipal. Los recursos recaudados no se pierden en las arcas generales del Estado, sino que retornan a la comunidad en forma de luminarias, pavimentación, áreas verdes y programas sociales.

Sin embargo, su estructura refleja un profundo espíritu de solidaridad intercomunal que es importante considerar, el Servicio de Impuestos Internos (SII) administra el impuesto (determina el valor y la tasa), mientras que la Tesorería General de la República (TGR) ejecuta la recaudación. Por regla general, el 40% de lo recaudado permanece en la comuna de origen, mientras que el 60% se destina al Fondo Común Municipal (FCM). Para equilibrar la balanza, las comunas de Santiago, Providencia, Las Condes y Vitacura aportan un 65% al FCM.

El corazón de este impuesto es el avalúo fiscal, un valor que el SII actualiza masivamente cada cuatro años basándose en "áreas homogéneas". Es aquí donde el riesgo de error aumenta, porque al ser un proceso estadístico, muchas veces no se consideran las particularidades de nuestra topografía, el clima extremo que deteriora los materiales o los altos costos de construcción en zonas australes.

Es fundamental recordar que la ley protege al ciudadano ante alzas desmedidas en los avalúos: el incremento total del giro país no puede superar el 10%, a nivel individual, el alza inicial tiene un tope del 25%, aplicándose luego incrementos graduales del 10% semestral.

La revisión de un avalúo no debe interpretarse como una voluntad de evasión de impuestos, sino como el ejercicio de una facultad que tienen los contribuyentes frente a la discrecionalidad técnica. Muchas veces, el criterio de un fiscalizador puede ser subjetivo —por ejemplo, al evaluar el daño de un siniestro o la calidad de una terminación— y es allí donde el peritaje de un profesional experto se vuelve en una importante ayuda para el contribuyente.

Basándonos en la normativa actualmente vigente, existen rutas legales claras para poder optimizar el pago de impuesto territorial:

- Optimización para Adultos Mayores: No es un beneficio genérico. La exención del 100% aplica a quienes están en el "tramo exento" del Global Complementario, y del 50% para quienes se ubican en el "primer tramo afecto", siempre que cumplan con los topes de avalúo y propiedad única.
- La Sobretasa 7 bis (Impuesto al Patrimonio): Si la sumatoria de sus avalúos supera los \$600 millones, se activa este impuesto adicional. Una correcta revisión de las propiedades puede evitar que usted pague por predios que deberían estar exentos o mal vinculados a su RUT.
- Cambio de Destino y Calidad Constructiva: La ley estipula que es responsabilidad del propietario mantener actualizado el catastro. Pasar un predio de "comercial" a "habitacional" puede reducir el pago de contribuciones drásticamente. Asimismo, rectificar la calidad de los materiales (madera vs. hormigón) es vital, pues los valores por metro cuadrado varían significativamente según la tabla de costos de reposición.
- Impugnaciones por Discrecionalidad: Ante errores en el catastro gráfico (límites mal dibujados) o físico (metros cuadrados informados que no existen), la petición administrativa es la vía para corregir el cobro antes de que se convierta en una deuda retroactiva inmanejable.

Nuestra labor en el Colegio de Contadores de Magallanes siempre es velar por un sistema tributario que sea transparente y se ajuste a la verdad material de lo que se grava. No es posible permitir que el desconocimiento técnico o la inercia administrativa mermen el patrimonio que con tanto esfuerzo han construido los habitantes de nuestra región. La ley le otorga el derecho a solicitar la revisión y/o a reclamar del avalúo fiscal establecido por el SII, y nosotros poseemos la pericia técnica administrativa para liderar estos procesos.