



Consultora detecta que la morosidad en contribuciones en Chile aumentó siete veces en cuatro años

■ Colliers sugiere que el límite de tolerancia al pago del impuesto se ha alcanzado en amplios segmentos de contribuyentes, lo que, a su juicio, debe ser considerado en la discusión sobre eliminar el gravamen a mayores de 65 años y no afectar así a los municipios.

POR J. TRONCOSO OSTORNOL

El cobro de las contribuciones de bienes raíces está hoy en el centro de la discusión luego que el Presidente José Antonio Kast anunciara, como parte del proyecto de Plan de Reconstrucción Nacional y Desarrollo Económico Social, la eliminación del impuesto para la vivienda principal de los adultos mayores de 65 años. Ahora, uno de los principales actores del mercado de consultoría inmobiliaria, la intermediadora Colliers, sumó un nuevo factor a considerar. Si bien desde la firma destacaron que la mentada medida busca reconocer el esfuerzo de una vida de trabajo y resguardar el patrimonio de quienes enfrentan ingresos reducidos en la vejez, detrás de esta iniciativa -afirman- existe una realidad cuantitativa que la discusión política no puede soslayar: el estado actual de la recaudación del impuesto territorial en Chile.

Ana López, consultora del Área de Regularizaciones y Desarrollo de Colliers, afirma que los datos de la Tesorería General de la República (TGR) para el período 2022-2025 revelan un deterioro sostenido en los niveles de cumplimiento.

Destaca que tras el Reavalúo de Bienes Raíces No Agrícolas del año 2022, liderado por el Servicio de Impuestos Internos (SII), se esperaba una estabilización de los ingresos municipales.

Añade que los planes de gestión tributaria del SII de los últimos años, orientados a la modernización y al cierre de brechas de cumplimiento, permitieron incluso un crecimiento en el número de roles catastrales.

“No obstante, la práctica muestra un fenómeno distinto: comunas tradicionalmente cumplidoras han transitado hacia niveles de morosidad históricamente altos. A nivel nacional, el saldo deudor neto pasó de \$ 63.000 millones en 2022 a los \$ 442.100 millones en 2025, lo que representa un incremento del 601%”, señala la experta.

A su juicio, este salto no es homogéneo, pero sí generalizado. Ejemplos emblemáticos, destaca, ilustran la magnitud del fenómeno: menciona Maipú, donde la deuda neta se elevó de \$ 888 millones en 2022 a \$ 6.636 millones en 2025 (crecimiento de 647%). Viña del Mar: que pasó de \$ 1.382 millones a \$ 9.037 millones (553% de aumento), y Las Condes: de \$ 1.091 millones a \$ 20.044 millones

(1.737% de incremento). Esta es una de las comunas con mayor concentración de propiedades de alto valor.

El análisis destaca que el aumento se observa incluso en comunas de altos ingresos, donde el Fondo Común Municipal (FCM) cumple un rol redistributivo clave.

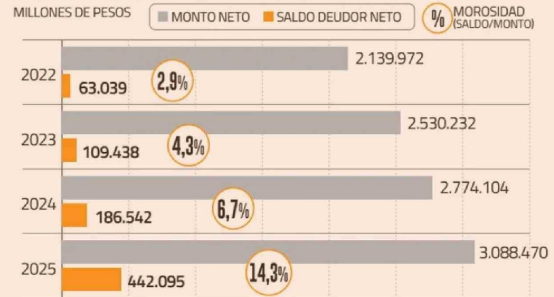
“Esto sugiere que el límite de tolerancia al pago del impuesto territorial se ha alcanzado en amplios segmentos de contribuyentes, agravado por la persistente inflación y la presión sobre los presupuestos familiares”, sostiene la experta.

Salud de municipios

Según López, la curva ascendente es uniforme a lo largo del territorio. “Todas las regiones registran incrementos superiores al 400% en el período, con casos extremos como Tarapacá (+977%) o La Araucanía (+594%). Este patrón apunta a factores estructurales más allá de particularidades locales: el impacto del reavalúo sobre avalúos fiscales, sumado a un contexto macroeconómico que ha erosionado la capacidad de pago de muchos hogares”, manifiesta.

Para la experta, el riesgo es evidente: señala que diseñar políticas de alivio tributario, por más legítimas

RESUMEN NACIONAL - IMPUESTO TERRITORIAL



FUENTE: COLLIER'S EN BASE A INFORMACIÓN DE LA TGR

que sean, sobre una base de recaudación ya sometida a estrés severo puede amplificar los desequilibrios financieros de los municipios.

“La exención de contribuciones para adultos mayores de 65 años en su vivienda principal, si bien responde a un principio de justicia intergeneracional, debe calibrarse considerando la real capacidad de los gobiernos locales para absorber la pérdida de ingresos sin deteriorar servicios esenciales”, destaca.

López enfatiza que no se trata de oponerse al beneficio, sino de dimensionar correctamente sus efectos. “La cultura de pago del impuesto territorial se ha debilitado de manera significativa en los últimos cuatro años”, dice la experta, quien reafirma: “Ignorar los niveles de morosidad de 2025 y su proyección, sería un error que las comunas chilenas, especialmente las más dependientes de la recaudación propia, no pueden permitirse”.

Con todo, afirma que el éxito de cualquier plan de reconstrucción y desarrollo exige que los números cuadren no solo en el papel, sino en la salud financiera de quienes sostienen el sistema: los contribuyentes y los municipios.

La eliminación del impuesto a los mayores de 65 años implicaría US\$ 200 millones menos en ingresos para el Fondo Común Municipal (FCM), que es el instrumento que recibe la recaudación del gravamen a los bienes raíces -de beneficio municipal- y que luego se redistribuye entre las distintas comunas.

Para mitigar el impacto en los municipios, el gobierno propone una compensación o reposición de fondos de US\$ 130 millones al FCM.

“La exención de contribuciones para adultos mayores de 65 años en su vivienda principal, si bien responde a un principio de justicia intergeneracional, debe calibrarse considerando la real capacidad de los gobiernos locales para absorber la pérdida de ingresos sin deteriorar servicios esenciales”, dice Ana López de Colliers.