Aprenda más sobre el Impuesto Territorial o Contribuciones a los Bienes Raíces

El Impuesto Territorial, más conocido como contribuciones a los bienes raíces, es el tributo que se aplica sobre el avalúo fiscal de las propiedades determinado por el Servicio de Impuestos Internos, de acuerdo a las normas de la Ley N° 17.235. Este impuesto se incorpora en su totalidad a los fondos municipales permitiendo la implementación de servicios a la comunidad, tales como educación, salud, electrificación, pavimentación, etc.

Para efectos de la aplicación del Impuesto Territorial, los bienes raíces se clasifican en agrícolas y no agrícolas, cuyos avalúos se determinan según metodologías diferentes. Es así como mientras la tasación de los bienes raíces agrícolas incluye sólo el valor fiscal del terreno y de las casas patronales que exceda de \$ 5.647.320, al 01.01.2003, la tasación de los bienes raíces no agrícolas considera el valor fiscal del terreno y de todas las construcciones existentes en él.

Para un bien raíz en particular, el monto de su contribución se obtiene de multiplicar su avalúo fiscal por la tasa vigente del impuesto. Sin embargo, antes de realizar esta operación, la Ley determina en algunos casos modificar la base del impuesto por la aplicación de una exención resultando, de este modo, bienes raíces exentos o sin cobro de contribuciones en forma total o parcial. Por ejemplo, los inmuebles destinados al uso habitacional con avalúo menor a \$10.507.487 están exentos del 100% de las contribuciones y por los que tienen un avalúo superior se paga sobre la diferencia. Por otra parte, los bienes raíces agrícolas están exentos hasta un avalúo fiscal de \$1.949.740.

Es importante tener presente que, el Servicio de Impuestos Internos, tiene registrada las propiedades de acuerdo a su número de rol de avalúo, el que corresponde a un identificador único por comuna para cada propiedad y que está compuesto de dos números separados por un guión. (Por ejemplo, rol 1573-24 de la comuna de La Florida)

Cuotas de Contribuciones

Anualmente, las contribuciones se cobran en cuatro cuotas que vencen en los meses de abril, junio, septiembre y noviembre, las que se denominan cuotas normales. Cuando se producen variaciones respecto a las cuotas normales giradas, el Servicio de Impuestos Internos efectúa cobros suplementarios o de reemplazos (rebajas) durante los meses de junio y diciembre de cada año. Los suplementarios corresponden a cobros adicionales que se originan, por ejemplo, por la tasación de una nueva construcción o ampliación, cambio de destino de la propiedad u otras causas. Los reemplazos, por

su parte, se generan en modificaciones por siniestros, demolición de construcciones, subdivisión de predios, aplicación de exenciones, etc.

El SII puede corregir las cuotas normales, mediante cobros suplementarios o de reemplazo, con una retroactividad de hasta 3 años. Así, por ejemplo, si el SII detecta el 2003 una ampliación efectuada en 1999, se cobrará en junio de este año las diferencias de contribuciones acumuladas desde el año 2000. Es importante que todos los contribuyentes informen al Servicio de Impuestos Internos de nuevas ampliaciones o modificaciones que hayan efectuado en sus propiedades para que éstas sean oportunamente incorporadas al catastro. En el caso que las contribuciones no se paguen oportunamente, se cobrarán con los respectivos reajustes e intereses.

En este punto es necesario señalar que junto con las contribuciones por bienes raíces, algunas municipalidades cobran los servicios de extracción domiciliar de basura.

Pago en Línea de Contribuciones a través de Internet

El Servicio de Impuestos Internos ha habilitado el pago en línea de las contribuciones de un bien raíz, a través de su sitio web www.sii.cl, brindando un servicio seguro, rápido y expedito, facilitando de esta forma el cumplimiento tributario.

Para efectuar el pago en línea de un bien raíz, basta con conocer el número de rol de avalúo de la propiedad y ser cuentacorrentista en alguno de los bancos habilitados con este sistema: BCI, Banco de Chile-Edwards, Banco del Desarrollo, Tbank, Banco Santander, Banco Santiago, BancoEstado y Scotiabank. También es posible el pago mediante tarjetas de crédito Visa, Mastercard, Magna, American Express y Diners, caso en el cual existe un cargo inmediato de intereses a partir del día en que se efectúa la transacción.

Mediante el pago en línea de contribuciones, se pueden pagar cuotas vigentes (dentro del plazo de pago) o vencidas (después del plazo de pago). Es necesario señalar que en caso de las cuotas vencidas, el monto a cancelar incluye reajustes, intereses y condonaciones.

Al finalizar la transacción del pago de contribuciones, se obtendrá un "Certificado de información del pago en línea de contribuciones", que respalda la operación realizada. Además, se ha habilitado en el sitio web del SII, en el menú de Bienes Raíces, una opción que permite consultar y obtener duplicados del certificado de información de pago en línea de contribuciones, de manera de contar con un registro de las transacciones históricas realizadas en nuestro sitio Web.

Para realizar el pago en línea de contribuciones, se deberán seguir los siguientes pasos:

1. Conectarse al sitio web del SII (www.sii.cl).
2. Seleccionar el Menú de Bienes Raíces y luego la opción "Pago de Contribuciones".
3. Ingresar a "Pago en Línea de Contribuciones" e indicar el rol de la propiedad afecta a pago, así como la comuna y región en que está ubicada.
4. Obtener la información de pago y seleccionar la institución financiera autorizada.
5. Realizar el pago y obtener un "Certificado de Información de Pago de Contribuciones".

Formulario de Pago o Aviso Recibo de Contribuciones

El Servicio de Impuestos Internos remite semestralmente un aviso recibo de contribuciones a la dirección del inmueble objeto del impuesto, o bien al domicilio postal del propietario que esté registrado en el SII. Cabe destacar que, a través del sitio web del SII, es posible obtener un duplicado de los avisos de recibo de contribuciones.

Los avisos recibo de contribuciones correspondientes a predios agrícolas o sitios eriazos, que no tienen registrada una dirección para envío de correspondencia (domicilio postal), son despachados a las respectivas municipalidades.

El aviso recibo de contribuciones contiene los principales datos de identificación de la propiedad y del propietario, las cuotas correspondientes al semestre que se emite (con sus respectivos montos de cobro) y un certificado de avalúo fiscal vigente de la propiedad.

El extravío de este aviso recibo de contribuciones no libera al contribuyente del oportuno cumplimiento de sus obligaciones (artículo N° 46 del Código Tributario), pudiendo solicitar copia de él a través de Internet en el sitio www.sii.cl o en las oficinas de la Tesorería General de la República. Con este documento podrá realizarse el pago de estas cuotas en bancos e instituciones financieras autorizadas.

PAC (Pago Automático de Contribuciones en cuenta corriente)

Para acceder a esta modalidad de pago, se deberá gestionar un convenio de pago con el banco, de modo de cargar automáticamente a la cuenta corriente las cuotas de contribuciones.

Guía paso a paso:

A continuación, se muestra cada una de las etapas para efectuar el pago en línea de contribuciones en forma exitosa.

1 Seleccione la región y comuna donde se encuentra su propiedad. Luego, ingrese el número de Rol en el espacio siguiente y presione el botón "Buscar".

2 Seleccione la(s) cuota(s) que desea pagar y presione botón "Pagar".

Este vínculo permite obtener el listado de transacciones que muestra el historial de pagos efectuados a través del web del SII.

3 Seleccione una de las instituciones financieras habilitadas para pago donde usted es cliente. Siga las instrucciones que la institución seleccionada le dará para ejecutar el pago.

4 Una vez realizado el pago en forma exitosa, podrá obtener un certificado de Información de pago con el detalle de lo que pagó.

Para obtener una copia del certificado de Información de Pago en Línea de Contribuciones, seleccione "Imprimir". Si desea continuar pagando otras cuotas seleccione "Volver".

9 EN RESUMEN:

Preguntas frecuentes

Aprenda más sobre el Impuesto Territorial o Contribuciones a los Bienes Raíces

(9 de 9)

1.- ¿Dónde se pagan las contribuciones?

El pago de contribuciones se puede efectuar en:

1. El sitio www.sii.cl a través de la opción del pago en línea de contribuciones.
2. El sitio web de la Tesorería General de la República www.tesoreria.cl
3. Bancos e instituciones financieras habilitadas (requiere presentar aviso recibo de contribuciones).
4. Mediante "Pago Automático de Cuentas (PAC)" en los bancos autorizados.

2.- ¿Qué hacer en caso de pérdida del aviso recibo de contribuciones?

El duplicado del aviso recibo de contribuciones se puede obtener en:

- 1.- Sitio www.sii.cl en el menú de bienes raíces
- 2.- En las unidades del SII

3.- En las oficinas de la Tesorería General de la República ó en su sitio web www.tesoreria.cl.

3.- ¿Hasta qué hora puedo pagar las Contribuciones por Internet?

En general, las instituciones financieras permiten el pago durante las 24 horas del día.

4.- Requisitos necesarios para efectuar el pago por Internet:

1. Disponer de PC con acceso a Internet.
2. Ingresar al www.sii.cl.
3. Ser cliente cuentacorrentista en alguna de las instituciones financieras habilitadas para el pago en línea o ser poseedor de tarjetas de crédito.
4. Conocer el número de rol de la propiedad por la que se pagarán las contribuciones.