

GUÍA PARA CALCULAR LA CONTRIBUCIÓN DE UN BIEN RAÍZ

Las contribuciones corresponden al impuesto que se aplica a las propiedades, de acuerdo con lo establecido en la ley N°17.235 sobre Impuesto Territorial.



Base Imponible o Avalúo afecto

La fórmula de cálculo es:

$$\text{Avalúo Afecto} = \text{Avalúo Total del Bien Raíz} - \text{Avalúo Exento}^*$$

* Existen propiedades que se favorecen de alguna exención total o parcial del Impuesto Territorial. La forma y condiciones para gozar de esta exención se indican en el artículo 2° y Cuadro Anexo de la Ley N° 17.235 sobre Impuesto Territorial y también en leyes especiales.

Es importante mencionar, que en el caso que exista más de una exención para la propiedad, se aplicará solo una de ellas y siempre corresponderá a la más beneficiosa para el contribuyente.

Para conocer la información de los avalúos, podrá consultar las siguientes opciones:

- [MI Reavalúo](#)
- [Portal de Reavalúo 2022](#)
 - ✓ Carta de reavalúo.
 - ✓ Planos de precios que lleva a la “Cartografía Digital SII Mapas”.
 - ✓ Consulta avalúos y certificados donde podrá obtener el “Certificado de avalúo fiscal”.

Ejemplo, de certificado de avalúo fiscal:

Fecha de Emisión: 24 de Febrero de 2022

 Servicio de
Impuestos
Internos

CERTIFICADO DE AVALÚO FISCAL
Avalúos en pesos del PRIMER SEMESTRE DE 2022

Comuna : PUENTE ALTO
Número de Rol de Avalúo :
Dirección o Nombre del bien raíz :
Destino del bien raíz : HABITACIONAL

AVALÚO TOTAL	: \$	52.815.919
AVALÚO EXENTO DE IMPUESTO	: \$	47.360.490
AVALÚO AFECTO A IMPUESTO	: \$	5.455.429

El avalúo que se certifica ha sido determinado según el procedimiento de tasación fiscal para el cálculo del impuesto territorial, de acuerdo a la legislación vigente, y por tanto no corresponde a una tasación comercial de la propiedad.

Por Orden del Director



CERTIFICADO GRATUITO

Como se observa en el Certificado de Avalúo Fiscal, el avalúo total de la propiedad es de \$52.815.919 y el avalúo exento habitacional es de \$ 47.360.490, por lo tanto, el avalúo afecto es de \$5.455.429.

$$\text{Avalúo Afecto} = \$ 52.815.919 - \$ 47.360.490 = \$5.455.429$$

Tasas del Impuesto

Las tasas del impuesto a aplicar dependerán del destino de la propiedad. En el caso de las propiedades no habitacionales, la Ley establece una tasa máxima del 1,4% y para las propiedades habitacionales, dos tasas que se aplican de forma progresiva, la más alta de 1,4% y la más baja de un 1,2%. Estas tasas se ajustan en cada proceso de reavalúo, en virtud del incremento de giro máximo de un 10% a nivel país.

Las tasas del Impuesto Territorial, definidas por [Decreto Supremo N° 437](#), de 22 de marzo de 2022, se fijaron en 0,893% para los bienes raíces con destino habitacional en la parte de su avalúo de afecto hasta \$169.144.585 (monto de cambio de tasa), y en 1,042% sobre el avalúo que excede dicho valor.

Por lo tanto,

- **Para propiedades No Habitacionales: 1,042% anual**
- **Para propiedades Habitacionales: 0,893% y 1,042% anual, sobre el monto de cambio de tasa**

Para conocer más detalle de cómo se aplican estas tasas del impuesto, sigue al siguiente paso.

Cálculo de la Contribución Neta

En los ejemplos la contribución neta será un monto anual y la cuota de contribución neta un monto trimestral.

1. Para propiedades No Habitacionales:

Contribución Neta = Avalúo Afecto • Tasa del Impuesto

Fecha de Emisión: 13 de Abril de 2022

Sii Servicio de
Impuestos
Internos

CERTIFICADO DE AVALÚO FISCAL
Avalúos en pesos del PRIMER SEMESTRE DE 2022

Comuna : PUENTE ALTO
Número de Rol de Avalúo : 01000 - 00001
Dirección o Nombre del bien raíz : LAS FLORES 1589 LT H 1 -A
Destino del bien raíz : COMERCIO

AVALÚO TOTAL	: \$	100.000.000
AVALÚO EXENTO DE IMPUESTO	: \$	0
AVALÚO AFECTO A IMPUESTO	: \$	100.000.000

El avalúo que se certifica ha sido determinado según el procedimiento de tasación fiscal para el cálculo del impuesto territorial, de acuerdo a la legislación vigente, y por tanto no corresponde a una tasación comercial de la propiedad.

Por Orden del Director



CERTIFICADO GRATUITO

Ejemplo: el avalúo afecto de un local comercial es de \$100.000.000, por lo que la contribución neta es de:

Contribución Neta = (\$100.000.000 • 1,042%) = \$1.042.000

Cuota de Contribución Neta = \$1.042.000 / 4 = \$260.500

No obstante, las propiedades **no habitacionales**, podrán estar exentos de todo o de parte del Impuesto Territorial, siempre que cumplan determinados requisitos señalados en la ley. Por ejemplo, bienes raíces fiscales, municipales, destinados al culto o deporte, entre otros. Bienes raíces de otros destinos, como comercio, industria u oficina, en general no se benefician de ninguna exención, y por tanto el avalúo afecto corresponde exactamente al avalúo total.

2. Para propiedades Habitacionales:

En el caso de las propiedades habitacionales la Ley sobre Impuesto Territorial define una exención general, la que producto del proceso de reavalúo 2022, alcanzó los **\$47.360.490***, al 1 de enero de 2022. Sobre dicho monto, y hasta un avalúo de **\$169.144.585*** la tasa del impuesto a aplicar corresponde a la del **0,893%** (Tasa 1) y de **1,042%** (Tasa 2) sobre el avalúo que excede dicho valor, conocido como monto de cambio de tasa.

* Montos de avalúos exento y para cambio de tasa del Impuesto Territorial fijados mediante [Resolución Exenta SII N°11 del 1 de febrero 2022](#).

De acuerdo con lo anterior, se detallan los distintos casos:

a) Propiedades Habitacionales con avalúos totales menores o iguales a la exención general habitacional:

$$\text{Contribución Neta} = \$0 \text{ (avalúo afecto)} \cdot 0,893\% = \$0$$

Fecha de Emisión: 13 de Abril de 2022



CERTIFICADO DE AVALÚO FISCAL
Avalúos en pesos del PRIMER SEMESTRE DE 2022

Comuna	:	PUENTE ALTO
Número de Rol de Avalúo	:	00010 - 00005
Dirección o Nombre del bien raíz	:	PJ LAS ABEJAS 1375
Destino del bien raíz	:	HABITACIONAL

AVALÚO TOTAL	:	\$	29.439.418
AVALÚO EXENTO DE IMPUESTO	:	\$	29.439.418
AVALÚO AFECTO A IMPUESTO	:	\$	0

El avalúo que se certifica ha sido determinado según el procedimiento de tasación fiscal para el cálculo del impuesto territorial, de acuerdo a la legislación vigente, y por tanto no corresponde a una tasación comercial de la propiedad.

Por Orden del Director



CERTIFICADO GRATUITO

Ejemplo: una casa tiene un avalúo fiscal de **\$29.439.418** que es menor al monto exento habitacional que es de \$ **47.360.490**, por lo tanto, su avalúo afecto a impuesto es \$0 y por tanto, su contribución neta anual es \$0, y se encuentra **exenta del pago contribuciones**.

b) Propiedades Habitacionales con avalúos totales mayores a la exención general habitacional y menor igual al monto de cambio de tasa:

Contribución Neta = (Avalúo Total - Avalúo Exento Habitacional) • Tasa 1

Servicio de Impuestos Internos

Fecha de Emisión: 01 de Marzo de 2022

CERTIFICADO DE AVALÚO FISCAL
Avalúos en pesos del PRIMER SEMESTRE DE 2022

Comuna	:	PROVIDENCIA
Número de Rol de Avalúo	:	
Dirección o Nombre del bien raíz	:	
Destino del bien raíz	:	HABITACIONAL

AVALÚO TOTAL	:	\$ 100.486.104
AVALÚO EXENTO DE IMPUESTO	:	\$ 47.360.490
AVALÚO AFECTO A IMPUESTO	:	\$ 53.125.614

El avalúo que se certifica ha sido determinado según el procedimiento de tasación fiscal para el cálculo del impuesto territorial, de acuerdo a la legislación vigente, y por tanto no corresponde a una tasación comercial de la propiedad.

Por Orden del Director

CERTIFICADO GRATUITO

Ejemplo: un departamento, presenta un avalúo fiscal total de \$100.486.104, la contribución neta es:

Contribución Neta = (\$100.486.104 – \$47.360.490) • 0,893% = \$474.412
Cuota de Contribución Neta = \$474.411/4 = \$118.603

c) **Propiedades Habitacionales con avalúos totales mayores al monto de cambio de tasa:**

$$\text{Contribución Neta} = (\text{Monto Cambio de Tasa} - \text{Avalúo Exento Habitacional}) \bullet \text{Tasa 1} + (\text{Avalúo Total} - \text{Monto Cambio de Tasa}) \bullet \text{Tasa 2}$$

Fecha de Emisión: 28 de Febrero de 2022

Sii Servicio de
Impuestos
Internos

CERTIFICADO DE AVALÚO FISCAL
Avalúos en pesos del PRIMER SEMESTRE DE 2022

Comuna : LAS CONDES
Número de Rol de Avalúo :
Dirección o Nombre del bien raíz :
Destino del bien raíz : HABITACIONAL

AVALÚO TOTAL	: \$	179.793.163
AVALÚO EXENTO DE IMPUESTO	: \$	47.360.490
AVALÚO AFECTO A IMPUESTO	: \$	132.432.673

El avalúo que se certifica ha sido determinado según el procedimiento de tasación fiscal para el cálculo del impuesto territorial, de acuerdo a la legislación vigente, y por tanto no corresponde a una tasación comercial de la propiedad.

Por Orden del Director



CERTIFICADO GRATUITO

Ejemplo: una casa con avalúo fiscal total de \$179.793.163, la contribución neta es:

Primer tramo de cálculo, con tasa 1:

(Monto cambio tasa – Monto de exención habitacional) * tasa 1
(\$169.144.585 – \$47.360.490) * 0.893% = **\$1.087.532**

Segundo tramo de cálculo, con tasa 2:

(Avalúo total – Monto cambio tasa) * tasa 2

(\$179.793.163 -\$169.144.585) * 1.042% = **\$110.958**

Suma de ambos tramos de cálculo

\$1.087.532+ \$110.958= **\$1.198.490**

Cuota de Contribución Neta = \$1.198.490/4 = \$299.623

d) Propiedades Habitacionales con avalúos totales menores al monto de cambio de tasa y con avalúo exento mayor al monto de exención general habitacional:

En el caso que su propiedad se beneficie de alguna exención distinta a la exención general habitacional, el SII aplicará la exención que más beneficie al contribuyente.

Contribución Neta = (Avalúo Total - Avalúo Exento) • Tasa 1

Sii Servicio de Impuestos Internos Fecha de Emisión: 01 de Marzo de 2022

CERTIFICADO DE AVALÚO FISCAL
Avalúos en pesos del PRIMER SEMESTRE DE 2022

Comuna	:	PROVIDENCIA
Número de Rol de Avalúo	:	
Dirección o Nombre del bien raíz	:	
Destino del bien raíz	:	HABITACIONAL

AVALÚO TOTAL	:	\$	163.000.922
AVALÚO EXENTO DE IMPUESTO	:	\$	81.500.461
AVALÚO AFECTO A IMPUESTO	:	\$	81.500.461

El avalúo que se certifica ha sido determinado según el procedimiento de tasación fiscal para el cálculo del impuesto territorial, de acuerdo a la legislación vigente, y por tanto no corresponde a una tasación comercial de la propiedad.

Por Orden del Director



CERTIFICADO GRATUITO

Ejemplo: un departamento habitacional con un avalúo total de \$163.000.922 y con exención del 50% por corresponder a una propiedad DFL2:

Contribución Neta = $(\$163.000.922 - \$81.500.461) \cdot 0.893\% = \$ 727.800$
Cuota de Contribución Neta = $\$ 727.800/4 = \181.950

Alza Gradual de Contribuciones

La Ley sobre Impuesto Territorial, establece que ocurrido un reavalúo de bienes raíces, toda propiedad que aumente sus contribuciones en más de un 25% respecto del monto que debió girarse el semestre anterior al reavalúo, y cuya cuota trimestral revaluada es superior a **\$9.415** (\$5.000 al 1 de enero de 2003), gozará de un beneficio de alza gradual de contribuciones. Por lo que las cuotas 1 y 2 de 2022 se incrementan en hasta un 25%, y la parte que excede este valor, presenta aumentos graduales semestrales de hasta un 10%, que se extenderán como máximo hasta el segundo semestre de 2025.

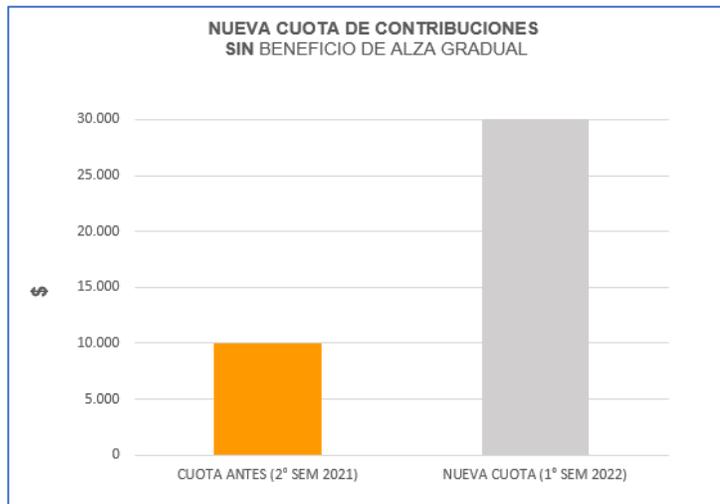
La cuota base con que se calcula el alza gradual corresponde a la cuota que debiera pagar un bien raíz el segundo semestre 2021, sin beneficio de alza gradual, ni de otras situaciones particulares como lo son la pérdida de exenciones con vigencia primer semestre de 2022, caducidad del DFL2, y cálculos asociados al Beneficio del Adulto Mayor (BAM).

Para propiedades que al segundo semestre del año 2021 se encontraban exentas del pago de contribuciones y que producto de este proceso de reavalúo pasan a estar afectas y las cuotas 1 y 2 de 2022 sean mayores a **\$9.415**, pagarán como máximo dicho monto el primer semestre, incrementando su valor en hasta un 10% que se extenderán como máximo hasta el segundo semestre de 2025 o hasta alcanzar el monto total de contribuciones a pagar. En el caso que la nueva cuota sea menor o igual a \$9.415, no aplica este beneficio de alza gradual, por lo que deberá pagar el total de la contribución.

Este beneficio no aplica a las componentes de giro de contribuciones asociadas a las sobretasas, ya sea la sobretasa fiscal del 0,025% o la sobretasa del 100% para sitios no edificados.

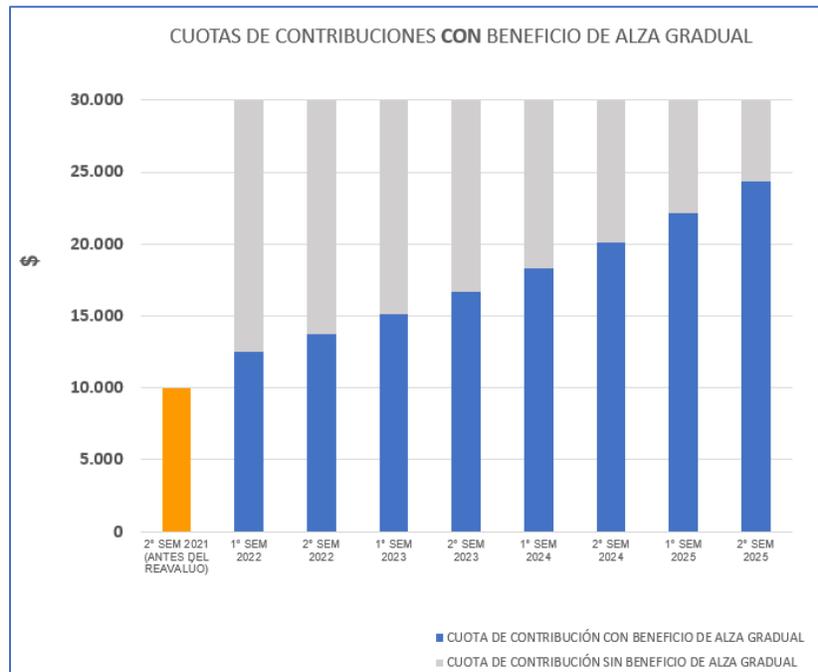
Ejemplo de cálculo de alza gradual:

- a) Si una propiedad habitacional aumenta su cuota trimestral de contribución desde \$10.000 a \$30.000, producto de la entrada en vigencia de un reavalúo, y no presentaba este beneficio anteriormente, debería pagar en el primer semestre la cuota de \$30.000:



b) Sin embargo, dado que el aumento de contribuciones es mayor a un 25%, y superior a la cuota mínima revaluada de \$9.415, las contribuciones se incrementarán semestralmente, tal como se aprecia en la siguiente tabla y gráfico:

SEMESTRES	CUOTA DE CONTRIBUCIÓN SIN BENEFICIO DE ALZA GRADUAL	DESCUENTO POR BENEFICIO DE ALZA GRADUAL	CUOTA DE CONTRIBUCIÓN CON BENEFICIO DE ALZA GRADUAL SIN FACTOR DE ACTUALIZACIÓN	VARIACIÓN PORCENTUAL SEMESTRAL
2° SEMESTRE 2021 (ANTES DEL REVALÚO)	10.000			
1° SEMESTRE 2022	30.000	17.500	12.500	25%
2° SEMESTRE 2022	30.000	16.250	13.750	10%
1° SEMESTRE 2023	30.000	14.875	15.125	10%
2° SEMESTRE 2023	30.000	13.362	16.638	10%
1° SEMESTRE 2024	30.000	11.698	18.302	10%
2° SEMESTRE 2024	30.000	9.868	20.132	10%
1° SEMESTRE 2025	30.000	7.855	22.145	10%
2° SEMESTRE 2025	30.000	5.640	24.360	10%



La contribución al segundo semestre de 2025 (semestre 8, de entrada en vigencia el Reavalúo), llega a \$24.360, producto de la aplicación de este beneficio, por lo que no llegará a completar su cuota reavaluada de \$30.000. Sin embargo, la cuota base a considerar para el siguiente Reavalúo es \$30.000.

Cálculo de Sobretasas

1. Sobretasa de beneficio fiscal de 0,025%

a) Para propiedades no habitacionales:

$$\text{Sobretasa Beneficio Fiscal Anual (SBFA)} = (\text{Avalúo Afecto} \cdot 0,025 \%)$$

Ejemplo, si el avalúo afecto de un negocio es de \$ 100.000.000, la sobretasa de beneficio fiscal es de:

$$\text{Sobretasa Beneficio Fiscal Anual} = (100.000.000 \cdot 0,025\%) = \mathbf{\$25.000}$$

$$\text{Cuota Trimestral Beneficio Fiscal} = \$ 25.000/4 = \mathbf{\$6.250}$$

b) Para propiedades habitacionales:

$$\text{SBFA} = (\text{Avalúo Fiscal Mayor al Monto Cambio Tasa} - \text{Monto Cambio de Tasa}) \cdot 0,025\%$$

Cabe recordar que, en propiedades con destino habitacional, se aplican 2 tasas progresivas para calcular las contribuciones, en el caso de la sobretasa fiscal se aplica el 0,025% sobre el tramo de avalúo fiscal afecto a la tasa mayor, es decir, a la parte del avalúo fiscal mayor al monto de cambio de tasa.

Ejemplo, si el avalúo fiscal de una casa es de \$200.000.000, la sobretasa de beneficio fiscal es de:

$$\text{Sobretasa Beneficio Fiscal Anual} = (200.000.000 - 169.144.585) \cdot 0,025\% = \$7.714$$
$$\text{Cuota Trimestral Beneficio Fiscal} = \$7.714/4 = \$1.928$$

2. Sobretasa a sitios no edificados, propiedades abandonadas y pozos lastreros

Sobretasa del 100% de la Tasa Vigente Anual = (Avalúo afecto • 1,042%)

Esta sobretasa se aplica a los bienes raíces no agrícolas afectos a impuesto territorial, ubicados en áreas urbanas, y que correspondan a sitios no edificados, propiedades abandonadas o pozos lastreros, correspondiente a un **100%** respecto de la tasa vigente del impuesto.

La referida sobretasa no se aplicará en áreas de extensión urbana o urbanizables, así determinadas por los respectivos instrumentos de planificación territorial.

Con todo, esta sobretasa no se aplicará a los inmuebles localizados fuera de los límites del área geográfica donde se prestan los servicios públicos de distribución de agua potable y de recolección de aguas servidas. Dicha situación deberá acreditarse por el dueño u ocupante del inmueble ante la respectiva municipalidad mediante la presentación de certificado expedido por la empresa concesionaria correspondiente.

Por ejemplo, para una propiedad con destino eriazos, con un avalúo afecto de \$ 100.000.000, la sobretasa será:

$$\text{Sobretasa Anual} = (100.000.000 \cdot 1,042\%) = \$ 1.042.000$$
$$\text{Cuota Trimestral Sobretasa} = \$ 1.042.000/4 = \$ 260.500$$

Contribución Total

La contribución total de una propiedad corresponde a la suma de 3 componentes, el primero corresponde a la contribución neta, y los otros 2 a sobretasas, una de ellas es la sobretasa fiscal del 0,025% y la otra es la sobretasa del 100% a sitios no edificados, pozos lastreros y propiedades abandonadas, estas dos últimas solo en los casos que corresponde su aplicación.

Contribución Total = Contribución Neta + Sobretasa SNE + Sobretasa Beneficio Fiscal

Las contribuciones se cobran en cuatro cuotas durante el año, con vencimientos los días 30 de abril, junio, septiembre y noviembre, las que son informadas mediante el aviso de pago de contribuciones que se envía vía email o a la dirección postal o predial, que se encuentre registrada en el SII para la propiedad.

Adicionalmente, se pueden incluir en el aviso de pago de contribuciones el monto correspondiente al pago por **derechos de aseo** domiciliario, en el caso que las municipalidades lo soliciten al SII. Es importante tener claro que el monto por este concepto es determinado por la municipalidad correspondiente a la comuna donde se encuentra el bien raíz.

1. Cálculo de contribuciones totales para propiedades habitacionales con avalúos mayores al monto de cambio de tasa.**Contribución Total = Contribución Neta + Sobretasa Beneficio Fiscal**

Ejemplo, una casa con destino habitacional, presenta un avalúo fiscal de \$179.793.163 la contribución total será:

$$\text{Contribución Total} = ((169.144.585 - 47.360.490) \cdot 0,893\%) + ((179.793.163 - 169.144.585) \cdot 1,042\%) + ((179.793.163 - 169.144.585) \cdot 0,025\%)$$

$$\text{Contribución Total} = \$1.087.532 + \$110.958 + \$2.662 = \$1.201.152$$

$$\text{CT Trimestral} = \$1.201.152 / 4 = \$300.288$$

2. Cálculo de contribución total para propiedades no habitacionales.**Contribución Total = Contribución Neta + Sobretasa Beneficio Fiscal**

Ejemplo, un negocio presenta un avalúo fiscal de \$ 100.000.000, la contribución total será:

$$\text{Contribución Total} = (100.000.000 \cdot 1,042\%) + (100.000.000 \cdot 0,025\%)$$

$$\text{Cuota Trimestral Beneficio Fiscal} = (\$ 1.042.000 + \$ 25.000) / 4 = \$ 266.750$$

3. Cálculo de contribución total para bienes raíces con Sobretasa a sitios no edificados (SNE), propiedades abandonadas (PA) y pozos lastreros (PL).

Contribución Total = Contribución Neta + Sobretasa Beneficio Fiscal + Sobretasa Anual (SNE, PA y PL)

Ejemplo, un terreno con destino eriazo, ubicado en un área urbana, presenta un avalúo fiscal de \$ 100.000.000, la contribución total será:

Contribución Total = (\$100.000.000 • 1,042%) + (\$100.000.000 • 0,025%) + (\$100.000.000 • 1,042%)

Cuota Total Trimestral = (\$1.042.000 + \$ 25.000 + \$ 1.042.000) / 4 = \$ 527.250