

Cambios para mejorar la administración del Impuesto Territorial

1) ESTADO GENERAL DE LA SITUACIÓN ACTUAL

- **Impuesto Territorial**

Actualmente el Servicio de Impuestos Internos cuenta con un catastro de bienes raíces de 9,3 millones de propiedades, de las cuales un 59% no pagan contribuciones. Del total nacional, 1 millón de propiedades corresponden a predios agrícolas, de los cuales un 83% no pagan contribuciones. Las propiedades no agrícolas con uso habitacional son 5,9 millones de las cuales un 77% están exentas. En el caso de las propiedades no agrícolas con usos distintos al habitacional, no pagan contribuciones un 5%.

Por lo anterior, del total nacional de bienes raíces, solo 3.818.627 propiedades deben pagar contribuciones, equivalentes a un total de \$1,4 billones de giro para el primer semestre del presente año.

Además, se debe incorporar el IPC acumulado cada semestre al valor de las propiedades, lo cual se realiza el primero de enero y de julio de cada año, lo que implica cambios en las contribuciones por este concepto. Por ejemplo, respecto del año 2022 el incremento en avalúos y contribuciones, sólo por concepto de reajuste por IPC, alcanza a un 22,55%.

- **Reavalúos**

De manera adicional, según lo establecido en la Ley 17.235 de Impuesto Territorial y de acuerdo con las recomendaciones internacionales, cada cuatro años, en un proceso conocido como reavalúo se deben actualizar en forma simultánea los valores de las propiedades, incorporando las variaciones que se observan en el mercado.

De esta forma, el próximo reavalúo debe efectuarse el primero de enero del año 2026 y corresponde a los bienes raíces no agrícolas.

En esta ocasión, este proceso considerará la actualización simultánea de los 8,3 millones de propiedades.

Con motivo de los reavalúos, se actualiza también el monto exento de las propiedades habitacionales, aumentando en la misma proporción en que crecen los avalúos de dichos inmuebles. Esto define un monto mayor en cada proceso, de tal forma que todas las viviendas en Chile que hoy están avaluadas en \$59 millones o menos no deben pagar contribuciones, permitiendo que el porcentaje de viviendas exentas de este pago en los últimos años se mantenga en torno a un 80%.

De esta forma, en el último reavalúo no agrícola el aumento del avalúo general fue de un 23,4%, y de las contribuciones, de un 6,2%. Ahora bien, si se consideran solo las contribuciones habitacionales, en dicho proceso estas se redujeron en un -0,03%. A nivel de municipios, las diez comunas con mayor contribución total semestral habitacional después del reavalúo practicado el año 2022, son las siguientes:

COMUNA	CONTRIBUCIÓN TOTAL HABITACIONAL SEMESTRAL	% RESPECTO DE LA CONTRIBUCIÓN NACIONAL HABITACIONAL	% APOORTE AL FONDO COMÚN MUNICIPAL *
LAS CONDES	\$ 53.069.374.712	17,39%	65%
LO BARNECHEA	\$ 35.018.858.536	11,48%	60%
VITACURA	\$ 28.590.817.412	9,37%	65%
PROVIDENCIA	\$ 14.247.065.024	4,67%	65%
ÑUÑO A	\$ 12.173.988.852	3,99%	60%
COLINA	\$ 11.957.236.660	3,92%	60%
VIÑA DEL MAR	\$ 11.442.008.286	3,75%	60%
LA REINA	\$ 10.013.265.778	3,28%	60%
PEÑALOLÉN	\$ 6.729.460.196	2,21%	60%
LA SERENA	\$ 5.528.035.562	1,81%	60%
TOTAL	\$188.770.111.018	62,87%	

* Las comunas reciben el 40% del giro del impuesto territorial que se determina en su jurisdicción y aportan el 60% al fondo común municipal, con excepción de las comunas de Las Condes, Providencia, Santiago y Vitacura que aportan el 65%. Estos recursos se distribuyen entre las comunas según factores como el nivel de pobreza que registran y la cantidad de predios, existentes en ellas, que no pagan contribuciones, entre otros.

- **Factor de distancia o seguridad**

En los distintos procesos de reavalúo que se han realizado a lo largo del tiempo se ha considerado mantener una distancia o factor de seguridad entre el valor de terreno fiscal y el valor de mercado, de manera que el avalúo fiscal no sobrepase el valor de mercado observado en un determinado periodo.

En los últimos reavalúos no agrícolas el factor de distancia o seguridad respecto a los valores de mercado ha sido de 0,6, esto es, un 60% del valor de mercado observado. De manera similar, en los reavalúos agrícolas, ha pasado de un 0,43 a un 0,6 entre los reavalúos 2016 y el 2024.

A continuación, se indican la distancia al valor de mercado utilizada en los últimos reavalúos realizados por serie

Reavalúo	2016	2018	2020	2022	2024
Agrícola	0,43		0,50		0,60
No Agrícola		0,60		0,60	

- **Beneficio Adultos Mayores**

La ley establece un beneficio especial que permite a los contribuyentes adultos mayores vulnerables económicamente acceder a la rebaja total o parcial de las contribuciones, alcanza a un 22,55%, sólo habitacionales afectas (398.819), el 48% (189.819) cuentan con el beneficio, ya que reúne las condiciones de vulnerabilidad (ingresos) y las características de sus viviendas (destinos y avalúos).

No pueden acceder al beneficio quienes no cumplen con los requisitos que establece la Ley 20.732, principalmente por tener ingresos más elevados (para acceder al descuento del 100%, los ingresos deben ser iguales o inferiores a 13,5 UTA \$10.901.628 y para acceder al descuento del 50% de las contribuciones, el adulto mayor debe tener ingresos anuales superiores a 13,5 UTA e inferiores o iguales a 30 UTA entre \$10.901.628 y \$24.225.840. Tampoco pueden beneficiarse con el BAM los propietarios de inmuebles que no tienen destino habitacional o que su avalúo es superior al establecido en la Ley (\$215.857.004, al 1° de Julio del 2024).

Este avalúo se reajusta en la misma proporción que aumentan en promedio los avalúos de los destinos habitacionales después de cada proceso de Reavalúo.

Caracterización de Adultos Mayores y Beneficio BAM

Total adultos mayores		
Adultos mayores no tienen propiedad habitacional	2.835.004	68%
Adultos mayores que tienen a lo menos una propiedad habitacional	1.351.183	32%
	4.186.187	100%

Adultos mayores con propiedades		
Adultos mayores con propiedades exentas	952.364	70%
Adultos mayores con propiedades afectas	398.819	30%
	1.351.183	100%

Total de Adultos mayores con propiedades afectas		
Adultos mayores con Beneficio	189.644	48%
Adultos mayores sin beneficio	209.175	52%
	398.819	100%

De las cifras anteriores se desprende que, considerando el total de adultos mayores que registran propiedades habitacionales, el 85% están exentos del pago de contribuciones o cuentan con algún tipo de beneficio.

2) MEDIDAS DE APLICACIÓN INMEDIATA

- **Anular el factor comercial Santiago Centro**

Uno de los factores aplicados al avalúo de los bienes raíces de la segunda serie No Agrícola desde la década del 90, corresponde al de localización en sectores comerciales. Dicho factor afecta a los bienes raíces destinados total o parcialmente a comercio u oficina ubicados en las áreas comerciales de las principales ciudades del país, aumentando su avalúo por sobre el de los otros destinos con igual ubicación, de modo de incorporar el mayor valor generado por el auge comercial de los centros comerciales. Esta realidad coincidía en muchos casos con los centros históricos de las ciudades, impulsados principalmente por su gran afluencia de público, nivel de equipamiento, conectividad y seguridad.

La aparición de nuevos núcleos comerciales en las distintas ciudades, y especialmente, de los grandes centros comerciales o Malls, significó para los centros históricos experimentar un retroceso que todavía no ha logrado ser revertido. Debido a lo anterior, se ha limitado la aplicación de este factor por Localización en Sectores Comerciales de forma paulatina, desde su aplicación en el reavalúo de 1995 a 16 comunas (Santiago, Providencia, Las Condes, Recoleta, Valparaíso, Viña del Mar, Antofagasta, Rancagua, Curicó, Talca, Chillán, Concepción, Temuco, Valdivia, Osorno y Puerto Montt), pasando por 5 durante el realizado el año 2006 (Santiago, Providencia, Las Condes, Valparaíso y Viña del Mar), 4 en el de 2013-2014 (Santiago, Providencia, Valparaíso, Viña del Mar), para finalmente estar presente solo en la comuna de Santiago desde el Reavalúo realizado el año 2018.

Al observar el centro histórico y comercial de la comuna de Santiago se ha evidenciado la migración del comercio, con el cierre y desplazamiento de tiendas y negocios. Este proceso ha impactado negativamente en la demanda de la comuna y en la confianza de inversionistas y residentes, por lo que el centro de Santiago ya no presenta el auge comercial histórico, sin repuntar en el último tiempo.

Por lo anterior, se anulará este factor de localización comercial a partir de enero de 2025, lo que beneficiará directamente a más de 3.400 locales comerciales y oficinas ubicados en el centro de la comuna de Santiago, los que se traduce en que el 95% de los inmuebles que tienen este factor verán reducido hasta en un 50% sus contribuciones a partir del segundo semestre de este año.

- **Proceso de Reclamos de avalúos**

De acuerdo con lo establecido por Ley de Cumplimiento Tributario se han ampliado las causales legales para presentar solicitudes de reposición administrativas, por lo que se podrá pedir la revisión de otros aspectos del avalúo que antes no era posible, como, por ejemplo, la determinación de los valores de la construcción o del terreno.

Hasta ahora, solo era posible reclamar por tres causales específicas, ampliando ahora “a algún otro factor que influya en su avalúo fiscal”.

Por último, a partir del próximo año los reclamos presentados en el SII serán revisados por áreas distintas a las cuales determinaron el nuevo valor en un proceso general.

3) MEDIDAS QUE SE IMPLEMENTARAN DESDE 2026

- **Más y mejor información disponible para el contribuyente sobre tasaciones y reavalúos**

En el marco del próximo Reavalúo general no agrícola del año 2026, y con el fin de aumentar y mejorar la información disponible para los contribuyentes sobre la determinación del avalúo fiscal de sus propiedades. Cada contribuyente autenticado, podrá conocer el detalle de las fuentes (Muestras) que sirvieron de base para la determinación del avalúo de su propiedad.

Además, se incluirán antecedentes aclaratorios sobre la conformación de las áreas homogéneas que reúnen a predios con características similares, junto con las guías necesarias para poder consultarla.