

El reavalúo fiscal es un proceso que consiste en definir una nueva estructura de avalúos fiscales de las propiedades no agrícolas, de manera que los precios relativos considerados en dichos avalúos reflejen, lo más cercanamente posible, la situación de precios relativos vigentes en la economía para esas propiedades urbanas.

1. COMO SE HACE EL REAVALÚO:

La Ley sobre Impuesto Territorial (Ley 17.235) establece la periodicidad, forma y antecedentes que el Servicio de Impuestos Internos debe tener en consideración para llevar a cabo los procesos de reavalúo.

Aquellos valores vigentes hasta el 31 de diciembre de 2005, fueron determinados de acuerdo a las definiciones y precios unitarios establecidos en el anterior proceso de reavalúo, que fue realizado en 1995. Por lo tanto, reflejaban la estructura de precios relativos de predios no agrícolas correspondiente a esa época. El reavalúo vigente desde enero de 2006 modifica esa estructura de precios correspondiente a 1995, apuntando a reflejar la situación de los valores relativos de mercado entre las propiedades urbanas que hoy existe.

1.1. Factores urbanísticos:

Como resultado de los aspectos señalados, algunas comunas o sectores de ellas han tenido en los últimos 10 años una plusvalía en el valor de las propiedades como por ejemplo, entre otras, las comunas de Las Condes, Lo Barnechea, Vitacura, Providencia, Viña del Mar, Antofagasta, Puerto Montt. Esto se explica esencialmente por dos razones:

- Inversiones públicas y/o privadas: Construcciones de líneas de metro, autopistas, mejoramiento en el transporte público, construcción de áreas verdes y de equipamiento urbano. En el ámbito privado ejecución de nuevas áreas residenciales, centros comerciales, etc.
- Modificaciones a la normativa comunal a través del plano regulador: Cambios de uso de suelo, de la densidad permitida en algunas zonas de la comuna, etc.

Por otra parte, también se presenta el efecto contrario, en que algunas comunas del país han tenido una minusvalía en el valor de sus propiedades en que el caso más representativo es Arica.

1.2. Estudio de precios:

Para conocer la estructura de precios de las propiedades, el SII efectúa un estudio de valores de ellas. Este estudio se inició el año 2000 y consideró cerca de 1.500.000 de datos de valores de terrenos y construcciones provenientes de diferentes fuentes, tales como:

- **Tasaciones comerciales**, procedentes de bancos e instituciones financieras.
- **Transferencias de propiedades urbanas**, de todos los tipos y ubicadas en todas las comunas del país.
- **Avisos de prensa**, con información de oferta de venta de bienes raíces.
- **Otras fuentes**, como instituciones o personas relacionadas con el sector inmobiliario, tales como: universidades, entidades fiscales o privadas, tasadores bancarios, corredores de propiedades, entre otras.

2. AVALÚO FISCAL/VALOR DE MERCADO:

El avalúo fiscal no representa ni corresponde al valor comercial de una propiedad. En efecto, la tasación fiscal tiene por objetivo determinar la base para la aplicación de un impuesto y corresponde a un procedimiento simplificado de tasación de aplicación masiva, por lo que no apunta a reproducir todos los factores que inciden en una tasación "comercial" detallada, que muchas veces se hace de un bien raíz específico para fines comúnmente vinculados a transacciones comerciales. Por cierto que la tasación fiscal guarda si algún nivel de relación con el valor de mercado. Históricamente ha sido así.