

El avalúo fiscal se calcula a partir de cerca de 200 parámetros que considera el SII, una tarea compleja, cuya actualización puede conducir a un ajuste del avalúo y a una devolución retroactiva de hasta tres años por el cobro excesivo. Datos del SII revelan que en 2023 fueron detectados 1,2 millones de predios con riesgo de eventuales desactualizaciones en el catastro de bienes raíces, que sin una revisión de su avalúo, podrían también iniciar la tramitación de devoluciones.

• GUILLERMO V. ACEVEDO

Cada semestre, la Tesorería General de la República devuelve cerca de US\$ 10 millones por exceso en el pago de contribuciones.

El diciembre pasado, empresas como Parque Arauco, inmobiliaria Dak, Bricsa, Río Napo, entre otras, fueron objeto de reintegros retroactivos de contribuciones por diferencia entre el avalúo de una propiedad y su tasación real. Son los “abonos por diferencia” generados por el Servicio de Impuestos Internos, y que concreta la Tesorería, según explica Póliza Gestión Inmobiliaria, empresa auditora especializada en impuesto territorial.

Aún más, datos del SII revelan que en 2023 fueron detectados 1,2 millones de predios con riesgo de eventuales desactualizaciones en el catastro de bienes raíces. Sin una actualización de su avalúo fiscal, podrían también iniciar la tramitación de devoluciones.

Actualmente, el avalúo fiscal se calcula a partir de cerca de 200 parámetros que considera el SII, explica Sebastián Hudson, arquitecto y gerente general de Póliza Gestión. Añade que una revisión detallada de estos criterios en cada propiedad, puede determinar que las contribuciones han sido mal cobradas, y conducir a un ajuste del avalúo y una devolución retroactiva de hasta tres años por el cobro excesivo.

Acá radica el problema de fondo, pues con un número tan alto de propiedades cuyo avalúo no corresponde, su revisión individual se complejiza, y dada la cantidad y tecnicidad de los insumos para calcular el avalúo, tampoco los contribuyentes pueden conocer con certeza este valor, señala el arquitecto.

Desde el 2022 a la fecha se han resuelto 26.112 solicitudes de contribuyentes relacionadas a las materias donde solicitan modificar el avalúo, según datos del SII, sumando en los últimos cuatro semestres un total de rebajas de \$82.878 millones (unos US\$ 87 millones).

El proceso se concreta cuando el Tribunal Tributario y Aduanero ordena al Servicio el reintegro de contribuciones pagadas como

Parque Arauco y terrenos de malls de Cencosud han obtenido devoluciones

“Abono por diferencia”: SII DEVUELVE MÁS DE US\$ 10 MILLONES semestralmente por sobrepago de contribuciones

“excesivos”. Esta operación permitió que el pasado diciembre, Parque Arauco recibiera una devolución de \$5.500 millones por parte del Estado, que se generó por las contribuciones de su propiedad en Avenida Kennedy.

Esto también sucedió con los terrenos donde Cencosud Shopping emplaza sus tiendas en el portal La Reina, donde les fueron devueltos a los propietarios cerca de \$2.200 millones. A su vez, los terrenos que Cencosud arrienda a la congregación ligada al colegio Saint George en Santa María —Av. Santa Cruz 5050—, tuvieron devoluciones por \$726 millones en 2023.

Documentos públicos de la TGR dan cuenta que se efectuaron otros giros importantes a empresas como las inmobiliarias Río Napo, Dak o Bricsa, a través de BBI, y otras también ese mes.

Esto atañe también a las instituciones públicas. Ejemplo de ellos son el Ministerio de Bienes Nacionales, que recibió más de \$100 millones desde Tesorería en junio de 2023, por la diferencia que arrojó su propiedad en Bulnes 590. Lo mismo sucedió con la Municipalidad de Viña del Mar, a quienes les fue

devuelta la cantidad de \$177 millones, en junio del año pasado.

Y es un problema ambivalente. En aquellas propiedades cuyo avalúo es más bajo de lo que corresponde, el Estado deja de percibir importantes sumas por concepto de contribuciones. A eso apunta uno de los focos del Plan de Cumplimiento Tributario anunciado por el SII en enero de este año, que pone especial atención en el catastro de inmuebles.

El cálculo y las alternativas de solución

Desde el SII explican que por las dinámicas territoriales, la masividad del impuesto, y por las características específicas que posee cada bien raíz, la ley contempla un mecanismo de modificación permanente del cobro mediante la emisión de roles o giros suplementarios o de reemplazo con una retroactividad de tres años. Durante este lapso, el impuesto cobrado inicialmente puede experimentar modificaciones, ya sean alzas o disminuciones.

A esas características obedecen las variaciones en el cobro del impuesto y “no a un problema de orden metodológico”, comentan desde el Servicio. Agregan que esto “no obsta a que efectivamente puedan existir diferencias con los contribuyentes por temáticas específicas, que son resueltas por la vía de recursos administrativos o judiciales”.

“Los errores en la fijación de contribucio-

nes son normales en el mundo porque las contribuciones toman en cuenta demasiados criterios, el estándar global de error es de un 10%, y siempre son a favor del fisco”, plantea Hudson.

A raíz del descubrimiento de incongruencias entre el avalúo actualizado de una propiedad, y el valor real de acuerdo a la suma de los parámetros que considera el SII, el arquitecto cuenta que identificó una oportunidad de mercado, lo que derivó en su actual negocio que permite a dueños de propiedades conseguir eliminaciones de sobretasa y modificaciones del valor fiscal, que puede derivar en el reintegro retroactivo de la diferencia en las contribuciones pagadas en un plazo de hasta tres años.

Mediante un *software* que mapea Chile a través de las contribuciones, esta empresa actualmente evalúa 10.000 propiedades para detectar los lugares en que existe el “mayor error” del SII. De ellas, Póliza estima que alrededor de 1.000 propiedades van a tener posibilidad de rebaja o de recuperación de impuestos a junio de este año. “Tenemos identificados, por lo menos, 5.000 propiedades que están pagando de más, aunque hay muchas otras”, afirma.

“Hay un tema de traspaso de información desde los conservadores de bienes raíces y las municipalidades al SII”, comenta Hudson. Por ello, afirma que “los barrios más nuevos cuentan con mejor calidad de planos, mejor calidad de revisores, mayores estándares de entrega, entonces la información pasa de mejor manera al SII. Proporcionalmente, las comunas cuyos barrios son más antiguos carecen de estos estándares”.

Hoy en Chile hay más de diez millones de propiedades urbanas, de modo que la fiscalización convencional —manual— se hace imposible, afirma Hudson. Como respuesta, propone la reestructuración del impuesto, ya que se compone de una forma poco clara y muy difícil de evaluar.

Esta solución implica imitar el modelo estadounidense, donde el avalúo fiscal de una propiedad no se determina en base a los cerca de 200 parámetros que ha definido el SII (modalidad actual), sino que se define respecto al valor comercial de la propiedad. “Esto a su vez permitiría generar un impuesto que se vaya adaptando a los tiempos económicos”, afirma.

Desde el SII explican que trabajan en soluciones frente a esta problemática, entre las que cuentan una modernización de sus herramientas tecnológicas, facilitación y claridad para el contribuyente; actualización continua de la cartografía digital; mejorar la captura de información proveniente de organismos externos, automatización de geoprocesos y avances en tecnologías computacionales de apoyo al procesamiento de la información.

Sebastián Hudson explica, además, que actualmente los fiscalizadores del SII funcionan en base a metas, vale decir, incentivos económicos que podrían afectar a que esta situación se perpetúe, pues no se detienen a revisar si el avalúo está correcto.

Al mismo tiempo, estas metas de incremento de recaudación podrían resultar en un avalúo “inflado” que genere mayor recaudación y haga más probable alcanzar las metas.

Desde el SII rebaten esta idea y aseguran que no existen estímulos o incentivos monetarios para los funcionarios, ni tampoco ligados a metas específicas de recaudación. “En el SII existen metas de gestión incorporadas en su Convenio de Desempeño, pero no se vinculan con exigencias asociadas a la recaudación por casos fiscalizados”, aclaran.