



Contribuciones de bienes raíces

POR PATRICIO HERMAN, PRESIDENTE DE LA FUNDACIÓN DEFENDAMOS LA CIUDAD

A través de la prensa se han publicado innumerables cartas que reclaman en contra del Servicio de Impuestos Internos (SII) porque consideran que los avalúos de sus viviendas, por los cuales se establecen las sumas de las contribuciones de bienes raíces o impuestos territoriales, son muy altos. Se debe tener presente que los afectados perfectamente pueden requerir a dicho servicio, con buenos argumentos, que tal avalúo sea menor; y si se demuestra que se cometió un error, el SII tiene la mejor disposición para reducir el monto cobrado. Se debe saber que el SII emite los cobros de acuerdo al avalúo fiscal del inmueble, el que siempre es menor al avalúo comercial. Como en pedir no hay engaño, unos cuantos audaces plantean la derogación de este impuesto, debido a que deteriora el patrimonio de las personas.

De acuerdo a la información que se tiene, en Chile existen del orden de 7.000.000 de viviendas y el 77% de ellas, por su reducido avalúo, no pagan estas contribuciones de bienes raíces y 5.200.000 se acogieron a la figura del DFL2 instaurada en el año 1959, pues se consideran "viviendas económicas" de hasta 140 m² edificadas, a pesar de que las localizadas en las comunas de



Las Condes, Vitacura, Colina, Providencia y Lo Barnechea, dentro de la Región Metropolitana, se transan en el mercado en precios de \$350.000.000 y más. Lo mismo sucede con este tipo de viviendas construidas en balnearios top y en las ciudades más importantes de las 16 regiones que tiene el país.

Ahora bien, se debe saber que durante 64 años los dueños

de viviendas DFL2, por las rentas que recibían de los alquileres de las mismas, no pagaban el impuesto a la renta, pues así lo fijó el estatuto del DFL2, y más encima el pago de las contribuciones tiene una sustantiva reducción, por ciertos periodos de tiempo, que depende de la superficie edificada del inmueble. Asimismo el 65% de los montos recaudados anualmente por este impuesto

son asignados a las comunas donde se sitúan estas viviendas.

Recién a partir del año en curso, todos aquellos que se desenvuelven en el negocio de la renta residencial empezarán a pagar el impuesto respectivo por los dineros que reciben de los arriendos de sus viviendas y es conveniente que se sepa, con información oficial de fecha 31 de marzo de 2023, emanada del

SII y dirigida en respuesta a este columnista, que a esa data existían las siguientes personas propietarias de viviendas DFL2 que eran alquiladas con los privilegios tributarios reseñados: 77.412 personas tenían entre 3 y 10 viviendas; 2.295 personas tenían entre 11 y 30 viviendas; 505 personas tenían entre 31 y 100 viviendas; 135 personas tenían entre 101 y 200 viviendas; 89 perso-

nas tenían entre 201 y 500 viviendas; 36 personas tenían entre 501 y 1.000 viviendas; 16 personas tenían entre 1.001 y 3.000 viviendas y 9 personas tenían más de 3.001 viviendas

A propósito, debido a que son más de 2.000.000, no informamos la cantidad de personas que son propietarias de una y dos viviendas y es cosa de multiplicar el precio promedio mensual del canon de arriendo, por la cantidad de viviendas que sus 80.497 dueños no pagaron, hasta hace poco tiempo, el impuesto a la renta, para conocer la excesiva suma de dinero que el Estado no recaudó por tantos años, entendiéndose que a esta fecha las cifras indicadas son mayores.

En la búsqueda de cierta justicia, sería deseable que se proponga un proyecto de ley para admitir que el dueño, siempre que sea jubilado, de una vivienda donde él obligatoriamente reside, con un determinado avalúo fiscal, pero que no sea dueño de otras viviendas ni disponga de diferentes activos afectos a este impuesto, esté exento del pago de la contribución de bienes raíces de su propio inmueble. Pero, al contrario de lo que expresan muchos, somos partidarios de que se mantenga este gravamen, pues con su dinero se financian indispensables bienes públicos. ☞