

“Mientras hacía unos trámites para regularizar la ampliación de una casa en Viña del Mar, me di cuenta de que disminuyó el valor fiscal de la propiedad. No sé cuál es el motivo”.

M. CRISTINA CONTE

“Vivo en Peñalolén y en dos años el aumento en las contribuciones ha sido de un 63,39%. Esta tendencia va contra los derechos humanos y la protección de la propiedad de la vivienda”.

JUAN PABLO BARBATO

Impuesto territorial:

Sepa por qué sube el valor de las contribuciones y quiénes pueden obtener beneficios

El reavalúo de las propiedades considera aspectos como categoría de las edificaciones, el uso de suelo, el comportamiento del mercado inmobiliario, la infraestructura vial y el equipamiento urbano.

En abril, junio, septiembre y noviembre de cada año los dueños de bienes raíces deben pagar las contribuciones, correspondientes a un impuesto territorial.

Línea Directa ha recibido varios casos de lectores que están disconformes con el alza en este tributo y de otros que quieren saber si pueden optar a algún beneficio en esta materia, en especial, adultos mayores.

Otros buscan descuentos, aprovechando las alternativas que entrega el SII en algunos casos.

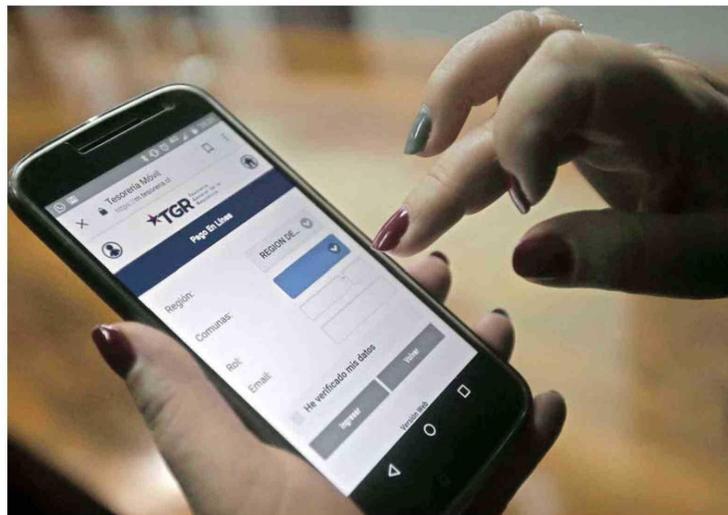
La consulta que nos hizo Silvia Bravo en abril es que había pagado las cuotas 1 y 2 por este concepto y dejó pendientes las 3 y 4 para el día 21, pues tenía entendido que se pueden cancelar todas en dicho mes, para evitar los intereses. “Intenté saldarlas y noté que ya no están y así nos obligan a efectuar el pago en junio”, nos manifestó.

En la ocasión nos contestaron del SII que de manera excepcional los contribuyentes tienen la opción de saldar las cuatro cuotas anuales de una sola vez, para evitar el reajuste del IPC, que se aplica en el segundo semestre. Según informaron, para que esta modalidad opere, el pago debe efectuarse de manera conjunta y en un mismo acto, ya que, si la persona cancela solo algunas, la aplicación desactiva automáticamente y de inmediato la opción de pagar en el segundo semestre.

Actualización

Cada cuatro años se realiza el avalúo de las propiedades, como nos aclara Jocelyn Reyes, abogada de AGS Visión Inmobiliaria. Precisa que la última actualización fue en 2022 para los bienes raíces no agrícolas y este año para los bienes raíces agrícolas. A su vez, el avalúo de los sitios eriazos ubicados en área urbana se realiza una vez al año.

Le preguntamos sobre los factores que inciden en estas variaciones y nos explicó que para el recálculo se consideran aspectos como categoría de las edificaciones, el uso de suelo, el comportamiento del mercado inmobiliario, la infraestructura vial y el equipamiento urbano. Por eso, eventualmente podría bajar el valor de un avalúo, por ejemplo, si las condiciones normativas han sido desfavorables para la construcción en al-



RUBÉN GARCÍA BLANCO

MOROSOS
 La abogada de AGS Visión Inmobiliaria advierte que si las contribuciones no se pagan dentro del plazo establecido, la TGR aplicará reajustes e intereses. En segundo lugar, Tesorería podría embargar y rematar el inmueble.

tura en alguna de las propiedades.

Hay bienes raíces exentos de pago, que son aquellas cuyo avalúo es igual o inferior a \$55.514.644 y que tienen un destino habitacional. Respecto al avalúo superior a este monto, añado, se paga este gravamen.

No obstante, existe el beneficio tributario (DFL 2) que permite cancelar el 50% de las contribuciones, cumpliendo algunos requisitos. Se aplica a personas naturales; la vivienda debe tener una superficie construida de hasta 140 m²; y rige para un límite de dos inmuebles. La duración de la exención dependerá de la superficie de la propiedad: hasta 70 m² son 20 años; entre los 70 m² y 100 m², corresponde a 15 años, y entre 100 m² y 140 m² es de 10 años.

Hay un beneficio para adultos mayores y lo precisa: este se aplica a mujeres a partir de 60 años y hombres desde 65 años. Implica un 100% de descuento. El requisito es que los ingresos al 31 de diciembre del año anterior a aquel en que se hace efectiva la rebaja, deben haber sido iguales o inferiores a 13,5 UTA (aproximadamente \$825.000).

Para tener el 50% de rebaja, los ingresos deben ser superiores a 13,5 UTA e inferiores o iguales a 30 UTA (\$1.830.000 aproximadamente).

La abogada puntualiza que la propiedad tiene que estar inscrita a nombre del adulto mayor o en conjunto con su cónyuge, conviviente o con los hijos que hayan sucedido a su marido fallecido. Asimismo, que se destine a habitación y con un avalúo fiscal no superior a \$207.000.000 (valor estimado).

Jocelyn Reyes afirma que es el SII el que comunica al adulto mayor la propuesta de este beneficio a través de carta enviada al domicilio. Si no se ha recibido tal notificación y, sin embargo, la persona cumple con los requisitos, debe ingresar una solicitud en el SII a través de internet.

De AGS Visión Inmobiliaria nos explicaron que si alguien no está de acuerdo con cierta tasación puede consultar por el valor de avalúo de la propiedad a través de un recurso de reposición administrativa frente al SII o mediante un reclamo en el Tribunal Tributario y Aduanero.

Los fundamentos de este reclamo son: errores en la determinación de la superficie de los terrenos o construcciones; aplicación errónea de las tablas de clasificación de las construcciones y de los terrenos en la propiedad (o en una parte de ella), y errores de transcripción, de copia o de cálculo.