

Beneficios tributarios:

# Hay opciones para rebajar el monto por concepto de contribuciones de bienes raíces

Como propietario de algún inmueble puede solicitar una revisión del avalúo fiscal del mismo, impugnarlo o, en el caso de adultos mayores, presentar los antecedentes que se exigen para pedir una disminución del valor o incluso quedar exentos del pago.

Marzo es un mes de alta carga de gastos de todo tipo y muchos añoran que pase pronto. No obstante, luego llega abril y comienza el pago de la primera de las cuatro cuotas de contribuciones de los bienes raíces.

Saldar este impuesto es una obligación para propietarios de inmuebles cuyo avalúo fiscal supera el umbral determinado por el Servicio de Impuestos Internos (SII). Sin embargo, existen mecanismos para reducir este gasto, como la revisión del avalúo fiscal, beneficios especiales o exenciones, como explica el abogado Sebastián Bozzo, decano de la Facultad de Derecho de la Universidad Autónoma de Chile.

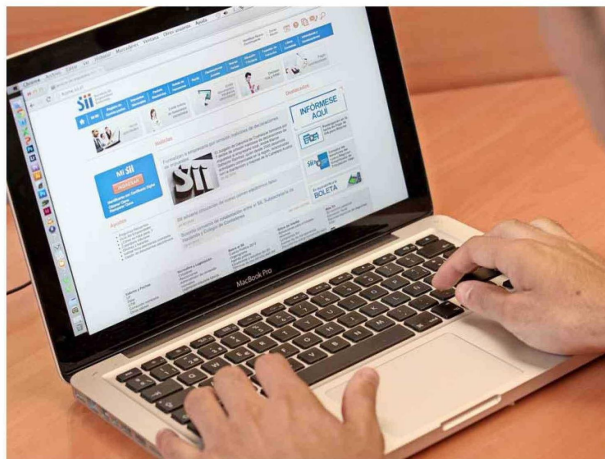
Estas son sus recomendaciones para revisar si se puede obtener algún beneficio:

■ **REVISIÓN DEL AVALÚO FISCAL:** El valor de la propiedad es determinado por el SII y puede ser revisado si hay errores en la tasación; si el bien raíz ha sufrido daños estructurales (incendios, terremotos, inundaciones); si se ubica en una zona de riesgo ambiental (incendios forestales, derrumbes, contaminación) o si se han producido cambios en la infraestructura del sector, que hayan reducido su plusvalía. Para conocer más detalles, se puede ingresar a [https://www.sii.cl/como\\_se\\_hace\\_para\\_peticiones\\_administrativas/revisar\\_modificar\\_avaluo\\_terreno\\_bien\\_raiz.pdf](https://www.sii.cl/como_se_hace_para_peticiones_administrativas/revisar_modificar_avaluo_terreno_bien_raiz.pdf)

Para solicitar la revisión se debe ingresar al portal del SII en la sección "Avalúos y Contribuciones de Bienes Raíces". Luego, seleccionar "Solicitudes de Bienes Raíces" > "Rectificación del Avalúo". Hay que adjuntar los documentos de respaldo como tasaciones, peritajes, evidencia de daños, etc. A continuación, esperar la evaluación del SII.

■ **IMPUGNACIÓN DEL AVALÚO:** Este proceso

**SON CUATRO**  
**Las contribuciones se cobran en cuatro cuotas durante el año, con vencimientos en abril, junio, septiembre y noviembre. El aviso de pago se envía por correo electrónico o a la dirección postal o predial que se encuentre registrada en el SII para dicha propiedad.**



**QUIÉN PAGA.**— Tanto las propiedades rurales destinadas a la agricultura como las urbanas (casas, departamentos, estacionamientos y bodegas) deben cancelar contribuciones (Ley N° 17.235).

se renueva cada cuatro años y está a cargo del SII. En estos casos, los propietarios pueden impugnar el avalúo dentro del proceso de exhibición de roles de avalúo municipal, que dura 30 días.

Las acciones que se presentan son el recurso de reposición administrativa ante el SII y un reclamo ante los Tribunales Tributarios y Aduaneros (TTA), si el avalúo no refleja el valor real.

En cuanto a los plazos, son de 30 días para la reposición administrativa y 180, para re-

clamar ante el TTA. Para más detalles, se puede consultar en <https://www.sii.cl/destacados/reavaluo/2024/4439-4445.html>

■ **BENEFICIOS PARA ADULTOS MAYORES:** Conforme a la Ley de Modernización Tributaria, es posible optar a la exención o rebaja del 50% en contribuciones a adultos mayores vulnerables.

La exención total es para mujeres desde 60 años y hombres a partir de 65 años, con ingresos anuales menores a 13,5 UTA

(\$730.809 mensuales), y siempre que el avalúo fiscal de la vivienda sea inferior a \$215.857.004.

La rebaja del 50% beneficia a mujeres desde 60 años y hombres mayores de 65 años. En este caso, se deben acreditar ingresos entre 13,5 UTA y 30 UTA (~\$730.809 a \$1.625.130 mensuales). Además, el avalúo fiscal de la propiedad tiene que ser inferior a \$215.857.004.

Bozzo explica que el SII verifica automáticamente los requisitos en agosto. Si un beneficiario califica, la reducción se aplica a las contribuciones de septiembre, noviembre, abril y junio. Para más detalles, ingrese a [https://www.sii.cl/destacados/avaluaciones/ban/descripcion\\_bam.html](https://www.sii.cl/destacados/avaluaciones/ban/descripcion_bam.html)

■ **EXENCIONES DE CONTRIBUCIONES:** Algunas propiedades pueden estar total o parcialmente exentas. Esto incluye bienes raíces agrícolas (con avalúo bajo el umbral del SII); propiedades de organizaciones sin fines de lucro (fundaciones, iglesias, clubes sociales); viviendas sociales o adquiridas con subsidios habitacionales, e inmuebles patrimoniales con beneficios tributarios especiales.

Si una propiedad califica, el propietario debe solicitar la actualización en el SII, especifica el abogado.

■ **REDUCCIÓN POR ZONAS DE RIESGO O RESTRICCIONES DE USO:** Es el caso cuando una propiedad está en una llamada zona de riesgo o tiene restricciones legales que afectan su valor, en cuyos casos el avalúo fiscal debería reflejarlo.

Aplica en los siguientes casos: colindancia con terrenos eriazos, zonas de alto peligro de incendios; restricciones legales que limitan su uso (planes reguladores, servidumbres), y también en caso de áreas contaminadas o con alta inseguridad, que afectan su mercado. Los propietarios pueden solicitar una revisión del avalúo fiscal presentando informes técnicos o tasaciones independientes.

Para cualquier solicitud de exención hay que dirigirse al SII.