



Impuesto Territorial

Explicación de forma de cálculo.

Autor

Juan Pablo Cavada Herrera

Email: jcavada@bcn.cl

Tel.: (56) 32 226 3905

Nº SUP: 123410

Resumen

El Impuesto a los Bienes Raíces se determina sobre el avalúo de las propiedades y su recaudación es destinada en su totalidad a las municipalidades del país, constituyendo una de sus principales fuentes de ingreso y financiamiento.

El propietario u ocupante de la propiedad debe pagar este impuesto anual en cuatro cuotas, con vencimiento en los meses de abril, junio, septiembre y noviembre.

Los avalúos de las propiedades se determinan en los procesos de reavalúos, y se actualizan semestralmente con la variación del IPC del semestre anterior. Los avalúos se modifican cuando en las propiedades se efectúan cambios físicos.

La tasa anual del Impuesto Territorial de los bienes raíces no agrícolas, no habitacionales, correspondientes a sitios no edificados, propiedades abandonadas y pozos lastreros es de 1,204%.

La tasa anual del impuesto Territorial de los bienes raíces habitacionales es de 0,98% cuando el avalúo sea igual o menor a \$79.981.663 al 01.07.2016. Para aquellos bienes raíces con avalúo mayor a \$79.981.663 hasta ese monto se aplica la tasa del 0,98% y sobre la parte que exceda dicho monto se aplica la tasa del 1,143%.

Para los bienes raíces de la serie no agrícola, no habitacionales, se aplica una sobretasa de beneficio fiscal de 0,025% que se cobra conjuntamente con las contribuciones. Al igual que aquellos bienes raíces habitacionales con tasa de 1,143%, se aplica la misma sobretasa de beneficio fiscal de 0,025%.

Los bienes raíces no agrícolas afectos a Impuesto Territorial, ubicados en áreas urbanas, con o sin urbanización, y que correspondan a sitios no edificados, propiedades abandonadas o pozos lastreros, pagarán una sobretasa del 100% respecto de la tasa vigente del impuesto. Esta sobretasa no se aplica en áreas de expansión urbana ni rurales.

Los bienes raíces no agrícolas destinados a uso habitacional están exentos del pago de contribuciones hasta un avalúo de \$22.394.368 al segundo semestre del año 2016.

El avalúo afecto se reajusta cada semestre de acuerdo a la variación del IPC del semestre anterior.

La Ley de Impuesto Territorial considera exenciones generales para las viviendas y predios agrícolas y especiales, como por ejemplo para predios destinados al culto, a la educación y al deporte.

Introducción

Se explica en general el sistema de cálculo del monto a pagar por concepto de Impuesto Territorial, regulado en el Decreto con Fuerza de Ley N° 1, de 1998, del Ministerio de Hacienda, que fija el texto refundido, coordinado, sistematizado y actualizado de la Ley N°17.235, sobre Impuesto Territorial.

El Impuesto Territorial (también llamadas “contribuciones”) corresponden al impuesto que se aplica a las propiedades, de acuerdo a lo establecido en la ley N°17.235 sobre Impuesto Territorial. Los recursos que generan se distribuyen íntegramente entre los municipios de todo Chile y se destinan a financiar bienes y servicios que van en directo beneficio de la comunidad.

I. Impuesto Territorial

El Impuesto Territorial de una propiedad corresponde a la suma de 3 factores: la contribución neta, y dos sobretasas, una de ellas es la sobretasa fiscal del 0,025% y la otra es la sobretasa del 100% a sitios no edificados, pozos lastreros y propiedades abandonadas, estas dos últimas solo en los casos que corresponde su aplicación.

A continuación se describe el mecanismo de cálculo del impuesto.

1. Base Imponible:

Para determinar el monto del Impuesto Territorial a pagar por un bien raíz, se debe considerar en primer lugar su avalúo y la eventual exención que pueda beneficiarlo. Esta eventual exención determina el avalúo exento, mientras que el avalúo afecto al impuesto, o también conocido como base imponible, es equivalente al avalúo total menos el avalúo exento.

Si existe más de una exención para la propiedad, se aplica solo una de ellas, y siempre corresponde a la más beneficiosa para el contribuyente (artículo 2°, inciso penúltimo, Ley N° 17.235).

A su vez, el avalúo fiscal de una propiedad corresponde a la suma del avalúo de terreno y el avalúo de las construcciones que existan en él, y para propiedades acogidas a la Ley de Copropiedad Inmobiliaria, se debe considerar además el avalúo prorrateado correspondiente al o los bienes comunes asociados a la propiedad (Artículos 1° y 7°, Ley N° 17.235).

Para determinar el avalúo de terreno de un bien raíz, se debe considerar el valor unitario del terreno (\$/m²) definido por el Servicio de Impuestos Internos (SII) para el Área Homogénea (AH) donde se ubica la propiedad. La fórmula de cálculo es (Artículos 3 a 6, Ley N° 17.235):

- Avalúo Terreno = Superficie (m²) * Valor Terreno AH (\$/m²).

Posteriormente, se hace una serie de ajustes al valor, en función de diversos factores, ninguno de los cuales se relaciona directamente con el valor comercial de la propiedad, sino con sus características físicas, entorno, grado de urbanización, equipamiento urbano, etc., y con el comportamiento del mercado inmobiliario, razones por las que el avalúo fiscal no equivale exactamente al avalúo comercial.

2. Tasas del Impuesto:

Las tasas del Impuesto a aplicar dependen del destino de la propiedad. Para las propiedades no habitacionales la ley establece una tasa máxima de 1,4%, y para las propiedades habitacionales, existen dos tasas que se aplican de forma progresiva, la más alta de 1,4% y la más baja de un 1,2% (Artículos 7 y 8, Ley N° 17.235).

Estas tasas se ajustan en cada proceso de reavalúo, en virtud del incremento de giro máximo de hasta 10% a nivel nacional. Las tasas que rigen durante el período de vigencia del reavalúo correspondiente al año 2018 son:

- Para propiedades No Habitacionales: 1,088%
- Para propiedades Habitacionales: 0,933% y 1,088%

Tasas del Impuesto fijadas mediante el Decreto Supremo N° 458

3. Cálculo de la Contribución Neta (Artículos 9 y ss., Ley N° 17.235):

a) Para propiedades No Habitacionales:

- Contribución Neta = Avalúo Afecto * Tasa del Impuesto
- Ejemplo: Contribución Neta anual = $(100.000.000 \cdot 1,088\%) = \$1.088.000$, es decir:
 - una (1) Cuota de Contribución Neta Trimestral = $\$1.088.000/4 = \272.000 .

Este tipo de propiedades pueden estar exentas de todo o de parte del Impuesto Territorial, siempre que cumplan determinados requisitos señalados en la ley. Por ejemplo, bienes raíces fiscales, municipales, destinados al culto o deporte, entre otros.

Bienes raíces de otros destinos, como comercio, industria, etc., en general no se benefician de ninguna exención, y por tanto el avalúo afecto corresponde exactamente al avalúo total.

b) Para propiedades Habitacionales:

En el caso de las propiedades habitacionales la Ley sobre Impuesto Territorial establece una exención general, que producto del proceso de reavalúo 2018, alcanzó los \$33.199.976, en pesos del 1 de enero de 2018. Sobre dicho monto, y hasta un avalúo de \$118.571.329 la tasa del impuesto a aplicar corresponde a 0,933% (Tasa 1). Sobre este último valor de avalúo, conocido como monto de cambio de tasa, la tasa del impuesto a aplicar es de 1,088% (Tasa 2).

Los montos de avalúos exento y para cambio de tasa del Impuesto Territorial son determinados mediante Resolución Exenta SII N°28 del 9 de marzo de 2018.

De acuerdo a lo anterior, se detallan los distintos casos:

- i. Propiedades Habitacionales con avalúos totales menores o iguales a la exención general habitacional:
 - Contribución Neta = 0
- ii. Propiedades Habitacionales con avalúos totales mayores a la exención general habitacional y menor igual al monto de cambio de tasa:
 - Contribución Neta = ('Avalúo Total' - 'Monto Exento Habitacional') * 'Tasa 1'

Por ejemplo, para una propiedad con avalúo fiscal total de \$100.000.000, se tiene que:

- Ejemplo: Contribución Neta anual = $(100.000.000 - 33.199.976) \cdot 0,933\% = \623.244 , es decir:
 - Una (1) Cuota de Contribución Neta Trimestral de \$155.811

iii. Propiedades Habitacionales con avalúos totales mayores al monto de cambio de tasa:

- Contribución Neta = ('Monto cambio de tasa' - 'Monto Exento Habitacional') * 'Tasa 1' + ('Avalúo Total' - 'Monto cambio de tasa') * 'Tasa 2'

Por ejemplo, para una propiedad con avalúo fiscal total de \$200.000.000, se tiene que:

- Contribución Neta anual = $(118.571.329 - 33.199.976) \cdot 0,933\% + (200.000.000 - 118.571.329) \cdot 1,088\%$ Contribución Neta anual = \$1.682.459, es decir:
 - Una (1) Cuota de Contribución Neta Trimestral de \$420.615

iv. Propiedades Habitacionales con avalúo exento mayor al monto de exención general habitacional:

En caso que la propiedad se beneficie de alguna exención distinta a la exención general habitacional, el SII aplica la exención que más beneficie al contribuyente. Por ejemplo, una propiedad con un avalúo total de \$100.000.000 y con exención del 50% por corresponder a una propiedad acogida al Decreto con Fuerza de Ley N° 2, de 1959, sobre Plan Habitacional (DFL N°2):

- Avalúo Fiscal Total = \$100.000.000
- Avalúo Exento DFL 2 = \$50.000.000
- Exención general habitacional = \$33.199.976

Dado que el avalúo exento DFL 2 es mayor al monto de la exención general habitacional, corresponde calcular la contribución descontando este mayor valor:

- Contribución Neta anual = $(100.000.000 - 50.000.000) \cdot 0,933\% = \466.500 , es decir:
 - Una (1) Cuota de Contribución Neta Trimestral de \$116.625.

4. **Alza Gradual de Impuesto Territorial** (Artículos 3° y 7°, y Artículo 3° Transitorio, Ley N° 17.235):

La ley sobre Impuesto Territorial establece que ocurrido un reavalúo de bienes raíces, ninguna propiedad podrá aumentar en más de un 25% su cuota de contribución, en el primer semestre de aplicación del reavalúo, respecto de la que debió pagar en el semestre inmediatamente anterior. Adicionalmente, es necesario que la cuota de contribución revaluada resulte superior a \$8.072, monto trimestral en pesos al 1 de enero de 2018. Por lo tanto, el monto de contribución que exceda a ambos guarismos (25% y \$8.072) deberá incorporarse gradualmente en hasta un 10% por un período máximo de hasta 7 semestres.

Si la cuota del semestre inmediatamente anterior a la entrada en vigencia del reavalúo ya gozaba del beneficio de alza gradual, la cuota base con la que se debe revisar si la nueva cuota aumenta en más de un 25%, corresponderá a la cuota sin el beneficio de alza gradual anterior. Lo anterior, sin perjuicio de otras situaciones particulares, como por ejemplo, la pérdida de exenciones con vigencia primer semestre de 2018, caducidad del DFL N° 2, y cálculos asociados al Beneficio del Adulto Mayor (BAM).

Para propiedades que al segundo semestre del año 2017 se encontraban exentas del pago de Impuesto Territorial y que producto de este proceso de reavalúo pasan a estar afectas, es decir, que por primera vez pagarán Impuesto Territorial, y cuya nueva cuota neta sea mayor a \$8.072, al 01 de enero de 2018, pagan como máximo dicho monto en las primeras 2 cuotas de Impuesto Territorial, correspondientes al primer semestre, incrementando su valor en hasta un 10% en los siguientes 7 semestres, o hasta alcanzar el monto total de Impuesto Territorial a pagar. En el caso que la nueva cuota sea menor o igual a \$8.072, al 01 de enero de 2018, no aplica este beneficio de alza gradual, por lo que deberán pagar el total de la contribución.”

Este beneficio no aplica a las componentes de giro de Impuesto Territorial asociadas a las sobretasas, ya sea la sobretasa fiscal del 0,025% o la sobretasa del 100% para sitios no edificados.

5. **Cálculo de Sobretasas:**

a) **Sobretasa de beneficio fiscal de 0,025%** (Artículo 7°, Ley N°17.235)

i. **Para propiedades no habitacionales:**

Se aplica sobre el avalúo afecto a impuesto. Por ejemplo, si el avalúo total y el avalúo afecto de la propiedad corresponden a un monto de 100 millones de pesos, esta sobretasa será:

- Ejemplo: Sobretasa de beneficio fiscal de 0,025% = $(100.000.000 \cdot 0,025\%) = \25.000 , monto anual. Equivalente a:
 - una (1) Cuota Trimestral de \$6.250 por este concepto.

ii. **Para propiedades habitacionales:**

Para propiedades con destino habitacional, se aplican 2 tasas progresivas para calcular las Impuesto Territorial, en el caso de la sobretasa fiscal se aplica el 0,025% sobre el tramo de avalúo fiscal afecto a la tasa mayor, es decir, a la parte del avalúo fiscal mayor al monto de cambio de tasa. Por ejemplo, para una propiedad con avalúo fiscal de \$200.000.000, se tiene que la sobretasa fiscal será:

- Ejemplo: Sobretasa de beneficio fiscal de 0,025% = $(200.000.000 - 118.571.329) \cdot 0,025\% = \20.357 es decir:
 - Una (1) Cuota Trimestral de \$5.089 por este concepto.
- b) Sobretasa a sitios no edificados, propiedades abandonadas y pozos lastreros (Artículos 3° y 8°, Ley N°17.235)

Esta sobretasa se aplica a los bienes raíces no agrícolas afectos a impuesto territorial, ubicados en áreas urbanas, y que correspondan a sitios no edificados con urbanización, propiedades abandonadas o pozos lastreros, correspondiente a un 100% respecto de la tasa vigente del impuesto.

Esta sobretasa no se aplica en áreas de extensión urbana o urbanizables, así determinadas por los respectivos instrumentos de planificación territorial.

Por ejemplo, para una propiedad con destino eriazo, con un avalúo total y avalúo afecto de 100 millones de pesos, esta sobretasa será:

- Ejemplo: Sobretasa del 100% de la tasa vigente = $(100.000.000 \cdot 1,088\%) = \$1.088.000$, es decir:
 - Una (1) Cuota Trimestral de \$272.000 por este concepto.

Fuentes Normativas

Decreto con Fuerza de Ley N° 1, de 1998, del Ministerio de Hacienda, que fija el texto refundido, coordinado, sistematizado y actualizado de la Ley N°17.235, sobre Impuesto Territorial. Disponible en: <http://bcn.cl/25tpr> (Diciembre, 2019).

Decreto N° 1101, de 1960, del Ministerio de Obras Públicas, que fija el texto definitivo del Decreto con Fuerza de Ley N°2, de 31 de Julio de 1959, sobre Plan Habitacional. Disponible en: <http://bcn.cl/25tpk> (Diciembre, 2019).

Referencias

Servicio de Impuestos Internos (2018). Resolución Exenta N° 28 de 9 de marzo de 2018, Refunde y complementa Resoluciones Exentas SII n° 128 de 29 de diciembre de 2017; n° 7, de 18 de enero de 2018; n° 16, de 14 de febrero de 2018, que fijan valores de terrenos y construcciones para el reavalúo de los bienes raíces de la segunda serie no agrícola, y Resolución Exenta n° 11, de 30 de enero de 2018, que fija valores de montos de avalúo exento, de avalúo para cambio de tasa del impuesto territorial y exención de pleno derecho, para predios no agrícolas reavaluados con vigencia 1° de enero de 2018. Disponible en: <http://bcn.cl/2cjj0> (Diciembre, 2019).

Disclaimer

Asesoría Técnica Parlamentaria, está enfocada en apoyar preferentemente el trabajo de las Comisiones Legislativas de ambas Cámaras, con especial atención al seguimiento de los proyectos de ley. Con lo cual se pretende contribuir a la certeza legislativa y a disminuir la brecha de disponibilidad de información y análisis entre Legislativo y Ejecutivo.



Creative Commons Atribución 3.0
(CC BY 3.0 CL)