



Reavalúo de bienes raíces agrícolas

Explicación del proceso y de la forma de cálculo del impuesto

Autor

Juan Pablo Cavada Herrera
Email: jcavada@bcn.cl
Tel.: (56) 32 226 3905

Comisión

Elaborado para la Comisión de Agricultura, Silvicultura y desarrollo rural, de la Cámara de Diputados.

Nº SUP: 124402

Resumen

El reavalúo de bienes raíces agrícolas es el proceso por el cual el Servicio de Impuestos Internos (SII) determina los nuevos avalúos fiscales de estos bienes raíces. Este proceso se realiza cada cuatro años, correspondiendo su realización a contar del 1º de enero de 2020.

Se denomina “avalúo fiscal” al valor que el SII fija a una propiedad basado en la tasación fiscal del predio. La tasación fiscal se realiza en base a la normativa legal, definiciones técnicas y tablas de valores actualizadas, y sirve de base para aplicar el Impuesto Territorial.

El avalúo fiscal no corresponde al valor comercial de una propiedad, pero para su determinación se utilizan y estudian fuentes objetivas y concretas de información de precios, tales como valores de transferencia de las propiedades y tasaciones comerciales de las instituciones financieras para determinar el costo del metro cuadrado de terreno de cada área homogénea (AH).

En la determinación del avalúo de los predios agrícolas se considera entre otros aspectos el avalúo del terreno, de las casas patronales, la materialidad del camino de acceso al predio, la distancia al edificio de la alcaldía respectiva.

El monto de exención General Agrícola, fijada en la Resolución Ex. SII. Nº144 del 31 de diciembre de 2019, es de \$24.222.145 de pesos, al segundo semestre de 2019. Esto significa que todo bien raíz agrícola con un avalúo total igual o inferior a dicho monto está exento en un 100% del pago de contribuciones.

El monto de avalúo de las casas patronales que no se considera en el avalúo para determinar el Impuesto Territorial es de \$9.495.450 de pesos, al segundo semestre de 2019.

El nuevo avalúo fiscal se determinó mediante la aplicación de los nuevos valores unitarios de terrenos y construcciones señalados en la Resolución Nº144, del 31.12.2019, sobre la base de la información catastral registrada en el SII.

Introducción

Se analizan sintéticamente los aspectos legales y reglamentarios del proceso de reavalúo de terrenos y construcciones agrícolas, teniendo en cuenta para ello las diferentes leyes que inciden en la materia y las instrucciones vigentes del Servicio de Impuestos Internos (SII).

Complementariamente, se explica en general el sistema de cálculo del monto a pagar por concepto de Impuesto Territorial, regulado en la Ley N° 17.235, sobre Impuesto Territorial, pues este impuesto es el que se aplicará sobre la base imponible determinada por el proceso de reavalúo.

I. Reavalúo fiscal y especialmente el de bienes raíces agrícolas

El 7 de enero de 2020 se publicó en el Diario Oficial un extracto de la Resolución Exenta N°144 del SII, que fijó las definiciones técnicas y aprobó las tablas de valores de terrenos y construcciones para el reavalúo de los bienes raíces agrícolas. En ese sentido, el 1 de enero de este año entró en vigencia el reavalúo masivo para los bienes raíces agrícolas, proceso en el que se determinan los avalúos de estas propiedades, correspondiendo ellos, a la base imponible sobre la que se realiza el cálculo del Impuesto Territorial.

El SII (2020) define el reavalúo fiscal de bienes raíces agrícolas como

[e] proceso mediante el cual el Servicio de Impuestos Internos determina los nuevos avalúos que se aplican a los bienes raíces agrícolas de todo el país, velando por mejorar la equidad tributaria, disminuir distorsiones entre el avalúo fiscal vigente y los precios de mercado de los bienes raíces.

Este proceso se realiza cada cuatro años, y el avalúo fiscal vigente para predios agrícolas, válido hasta el 31 de diciembre de 2019, fue determinado de acuerdo a definiciones y precios unitarios establecidos durante el proceso de reavalúo agrícola que rigió desde el 1 de enero de 2016.

Han transcurrido cuatro años desde el último reavalúo, señalando el SII (2020) que

[d]urante este período el sector silvo-agropecuario del país ha experimentado transformaciones, producto de la implementación de nuevas tecnologías para el mejor uso de los recursos, cambios de demanda interna y externa, más otros factores que inciden en el precio de los inmuebles. Los nuevos avalúos recogen esta variación con el fin de mejorar la equidad tributaria.

El reavalúo consiste en un proceso con diferentes etapas. La primera, es la determinación de las tablas de valores fiscales de terrenos y construcciones, que se aplicarán de manera general a todos los bienes raíces, en base a las características propias de cada predio. La determinación de estos valores considera un análisis del comportamiento del mercado inmobiliario, con el objeto de recoger las plusvalías o minusvalías que ha experimentado en un período de tiempo. En la segunda etapa se lleva a cabo un proceso masivo de actualización de los avalúos o valores fiscales individuales de las propiedades. Este

nuevo valor servirá de base para determinar las propiedades que estarán exentas o sujetas a pago de contribuciones (SNA, s.f).

El estudio de estos valores concluye con la actualización de las tablas a nivel comunal, en las cuales se señala el nuevo valor para cada uno de los diferentes tipos de suelo según su capacidad potencial de uso, reconociéndose 4 clases de suelo correspondiente a Riego, y 8 clases correspondientes a Secano (dentro de las cuales existen 4 Arables y 4 No Arables) y las condiciones especiales aplicables a la región de Magallanes y la Antártica Chilena. El estudio considera también los diferentes destinos del suelo, que corresponde a agrícola, agrícola por asimilación y forestal (SII, 2020, Res. Ex. N°144).

En conjunto con cada proceso de reavalúo, se define además el valor exento bajo el cual los predios no pagan contribuciones, el cual a partir del 1 de enero de 2020 alcanzará la suma de \$24.123.736 (SII, 2020, Res. Ex. N°144).

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 Ley N° 17.235, se refiere a los bienes raíces de la primera y segunda serie, correspondientes a los bienes raíces agrícolas y no agrícolas, respectivamente (artículo 1°, letras A y B). Por lo tanto, cada vez que este Informe se refiera a los bienes raíces de la primera serie, por disponerlo así la ley o las instrucciones del SII, se referirá a los bienes raíces agrícolas.

Es importante distinguir que el carácter agrícola de una propiedad no está relacionado con su emplazamiento urbano o rural, sino con el destino definido, agrícola es aquel, cualquiera sea su ubicación, cuyo terreno está destinado, preferentemente, a la producción agropecuaria o forestal, o bien económicamente es susceptible de dichas producciones en forma predominante, según lo señalado en el artículo 1, letra A, de la Ley N° 17.235, sobre Impuesto Territorial.

También se clasifican en esta categoría, aquellos inmuebles o parte de ellos, si en dichos inmuebles existan establecimientos cuyo fin sea la obtención de productos agropecuarios primarios, vegetales o animales. La actividad ejercida en estos establecimientos también será considerada agrícola.

II. Antecedentes generales de proceso de reavalúo de terrenos y construcciones agrícolas

El SII debe efectuar la tasación general o reavalúo de los bienes raíces agrícolas, a contar del 1 de enero de 2020. Dicho proceso se efectúa realizando el siguiente proceso en general:

- a) El artículo 4°, N° 1, letra b), de la Ley N° 17.235, sobre Impuesto Territorial, dispone que para efectuar la tasación de los bienes raíces agrícolas, el SII debe confeccionar **mapas y tablas de ubicación**.

- b) Para determinar el avalúo fiscal de los bienes raíces agrícolas, se deben fijar **valores** para las diferentes clases de suelo y construcciones, y sus respectivas definiciones técnicas.

Esta tasación de terrenos y de construcciones contiene consideraciones generales y fórmulas para la determinación del avalúo.

Para determinar el avalúo del terreno de un bien raíz de la Primera Serie Agrícola se considera la clase de suelo, superficie, sector en el cual se ubica el predio y el porcentaje de deducción, el cual dice relación con las clases de vías de comunicación y la distancia, expresada en kilómetros, a la sede de la municipalidad en cuya comuna se emplaza el predio.

Para la clasificación de las construcciones agrícolas se debe considerar: clase, calidad y valores unitarios de estas. Dichos valores, se fijan tomando en cuenta sus especificaciones técnicas, costos de edificación, edad y destino.

Para la tasación del suelo se realiza una clasificación de estos entre suelos de riego y de seco, y las construcciones sólo se evalúan cuando el predio cuenta con casa patronal, o con establecimientos cuyo fin sea la obtención de productos agropecuarios primarios, vegetales o animales.

- c) Para determinar el Impuesto Territorial se debe fijar el **monto del avalúo exento** según lo dispuesto en el artículo 2° de la Ley N° 17.235. Para ello debe tenerse presente que por Resolución Ex. SII N°118, del 29 de diciembre de 2015, se fijó el monto de avalúo exento de los predios agrícolas en \$11.174.080, desde el 1° de enero de 2016, en pesos del 1° de julio de 2015 (inciso tercero del artículo 2° de la Ley N° 17.235).
- d) Las **definiciones técnicas**, los **precios unitarios** de las construcciones y los **porcentajes de ajuste** por distancia y tipo de camino, que se usaron en la determinación de los avalúos de los bienes raíces agrícolas, se contienen en los anexos N° 1 y 2 de la Resolución exenta N° 144, de diciembre de 2019, del SII, que fija definiciones técnicas y aprueba tablas de valores de terrenos y construcciones para el reavalúo de los bienes raíces de la primera serie agrícola.
- e) Luego, los **mapas** a que se refiere la letra c) del artículo 4° de la Ley N° 17.325, sobre Impuesto Territorial, serán los mosaicos u ortofotos¹ con división predial confeccionados por el “Centro de Información de Recursos Naturales CIREN”, en versión impresa, disponibles para su consulta en las respectivas Direcciones Regionales del SII, los cuales se entienden como parte integrante de la resolución señalada.
- f) Los **valores unitarios comunales** de los distintos tipos de terrenos se aplican de acuerdo a las tablas de valores contenidas en el anexo N°3 de la Resolución citada.

¹ Ortofotografía: presentación fotográfica de una zona de la superficie terrestre, en la que todos los elementos están en la misma escala, libre de errores y deformaciones, con la misma validez de un plano cartográfico. (Wikipedia, s/f)

- g) Finalmente, el **monto de avalúo exento** de los predios agrícolas se fijó en la suma de \$24.222.145 a contar del 1° de enero de 2020, valor expresado en pesos al segundo semestre del año 2019 (inciso tercero del artículo 2° de la Ley N° 17.235, sobre Impuesto Territorial, y SII, 2020, Rex. Ex. N° 12).

III. Determinación del Impuesto Territorial

El Impuesto Territorial de una propiedad se calcula mediante la suma de 2 factores:

- a) la contribución neta;
- b) La sobretasa progresiva proporcional sobre activos inmobiliarios de un contribuyente cuyo avalúo fiscal total exceda de \$400 millones.

A continuación se describe el mecanismo de cálculo del impuesto, contenido en la Ley N° 17.235 y en la Resolución exenta N° 144, del SII, ya citada.

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 (SII, 2018).

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 (art. 2°, inc. penúltimo, Ley N° 17.235).

A su vez, el avalúo fiscal de una propiedad corresponde a la suma del avalúo de terreno más el avalúo de las construcciones que existan en él. En el caso excepcional de propiedades agrícolas acogidas a la Ley de Copropiedad Inmobiliaria, se debe considerar además el avalúo prorrateado correspondiente al o los bienes comunes asociados a la propiedad (arts. 1° y 7°, Ley N° 17.235), como por ejemplo, un Condominio Industrial en donde procesen agroproductos.

Para determinar el avalúo del terreno de un bien raíz, se debe considerar su superficie por el valor unitario del mismo (\$/m²) definido por el SII para el Área Homogénea (AH) donde se ubica la propiedad. De acuerdo a los arts. 3 a 6, Ley N° 17.235, la fórmula de cálculo es la siguiente:

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

Este cálculo entrega un primer valor, el que posteriormente, se ajusta en función de diversos factores, relacionados con sus características físicas, entorno, grado de urbanización, equipamiento urbano, etc., y con el comportamiento del mercado inmobiliario. Ninguna de estos ajustes está relacionado con el valor comercial de la propiedad, razones por las que el avalúo fiscal no equivale exactamente al avalúo comercial (SII, 2018).

Este mecanismo permita abordar la situación de propiedades con características específicas y corresponde a la posibilidad de que en algunos casos existan coeficientes de ajuste al valor de terreno del Área Homogénea, denominados Coeficiente Guía y Coeficiente Corrector. Para estos casos la fórmula de cálculo es la siguiente (SII, 2018):

- $\text{Avalúo Terreno} = \text{Superficie (m}^2\text{)} * \text{Valor Terreno AH (\$/m}^2\text{)} * \text{Coeficiente Guía} * \text{Coeficiente Corrector}$.

2. Tasas del Impuesto

Las tasas del Impuesto a aplicar dependen del destino de la propiedad. Para las propiedades agrícolas, en comento, la tasa es de 1% al año sobre la base imponible, determinada por el avalúo fiscal del terreno (artículo 7°, Ley N°17.235).

Para evitar alzas desproporcionadas, si con motivo de los reavalúos, el giro total nacional del impuesto aumenta más de un 10% en el primer semestre de vigencia del nuevo avalúo, en relación con el giro total nacional para el semestre inmediatamente anterior, entonces la tasa señalada se rebajará proporcionalmente de modo que el giro total nacional del impuesto no sobrepase el referido 10%, manteniéndose la relación porcentual que existe entre las señaladas tasas. Estas nuevas tasas así calculadas regirán durante todo el periodo de vigencia de los nuevos avalúos.

Las tasas que resulten se fijarán por Decreto Supremo del Ministerio de Hacienda.

En síntesis, estas tasas se ajustan en cada proceso de reavalúo, permitiendo un incremento de giro máximo de hasta 10% a nivel nacional.

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

a) Para propiedades No Habitacionales:

- $\text{Contribución Neta} = \text{Avalúo Afecto} * \text{Tasa del Impuesto}$

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.

4. Alza Gradual de Impuesto Territorial (arts. 3° y 7° y art. 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 reavaluada resulte superior a \$8.072 pesos,

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 pesos) 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)².

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 la suma de \$8.072 pesos al 1° 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 la mencionada suma de \$8.072 pesos al 1° de enero de 2018, no aplica este beneficio de alza gradual, por lo que deberán pagar el total de la contribución.

Este beneficio no se 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

Una sobre tasa corresponde según la RAE, a un “Recargo sobre la tasa ordinaria”. En este caso, la Ley 21.210 ha establecido sobretasas progresiva con las siguientes características:

² La Ley 21.210, que moderniza la legislación tributaria, amplió el beneficio para los adultos mayores vulnerables económicamente, propietarios de bienes raíces no agrícolas con destino habitacional, permitiéndoles acogerse a una mayor rebaja de sus cuotas de contribuciones, a partir de abril y junio de 2020, dependiendo de sus ingresos:

- Si sus ingresos mensuales son iguales o inferiores a \$ 669.911 (13,5 UTA), tendrán una rebaja del 100% del Impuesto Territorial, respecto de una propiedad con destino habitacional de la cual sea propietario.
- Si sus ingresos mensuales son superiores a \$ 669.911 (13,5 UTA) e inferiores o iguales a \$ 1.488.690 (30 UTA), gozarán de una rebaja del 50% de las contribuciones para dicha propiedad.
- En caso de ser propietario de varios inmuebles, el beneficio se aplicará sobre el que tenga el mayor avalúo.

Requisitos para acceder al beneficio:

- Tener sobre 60 años si es mujer y 65 si es hombre, cumplidos al 31 de diciembre del año anterior.
- El inmueble debe estar inscrito a su nombre, en el Registro de Propiedad del Conservador de Bienes Raíces respectivo, al 31 de diciembre del año anterior.
- La inscripción puede estar a nombre del beneficiario exclusivamente o en conjunto con su cónyuge, conviviente civil o en conjunto con los hijos que hayan sucedido a su cónyuge fallecido.
- El inmueble debe estar destinado a la habitación.
- El avalúo fiscal vigente del inmueble que pertenece al contribuyente, no debe exceder de \$133.319.168 al 1° de enero del 2020.
- Si el contribuyente tiene varios inmuebles, la suma de los avalúos fiscales de los bienes raíces, no debe exceder la cantidad de \$178.106.076 pesos al 1° de enero del 2020.

La Ley N° 21.210, que moderniza la Legislación Tributaria, entre otras modificaciones en materia de Ley sobre Impuesto Territorial, considera una nueva sobretasa para inmuebles, aumentando las contribuciones a las propiedades más caras, de acuerdo con tramos de valor y de forma marginal, contemplando en el avalúo fiscal total de los inmuebles del contribuyente, inscritos al 31 de diciembre del año anterior.

- Para el tramo de propiedades menores a la suma de 400 millones de pesos (equivalentes a 670 UTA) no hay sobretasa;
- Entre 400 y 700 millones de pesos: sobretasa de 0,075% (1.175 UTA);
- Entre 700 y 900 millones de pesos: sobretasa de 0,15% (1.510 UTA);
- Sobre 900 millones de pesos: sobretasa de 0,275%.
- Pymes: estarán exentas parcialmente, pues las medianas empresas que están en el rango de ventas entre 75.000 UF y 100.000 UF pueden exceder los 400 millones de pesos, pagando entonces sobretasa.

Avaluos desde*	Avaluos hasta*	Sobre tasa	Tasa normal	Valor del avalúo
0	400	0,000%	0,86	132%
400	700	0,075%	0,86	132%
700	900	0,150%	0,86	132%
900	O más	0,275%	0,86	132%

* Millones de pesos. Fuente: SNA s.f.

Si los reavalúos aumentan en más del doble, las contribuciones a pagar pueden llegar a ser de hasta 174% más. Sin embargo, luego de un proceso de reavalúo, si las contribuciones de una propiedad aumentan en más de un 25% respecto de las que les correspondía pagar en el semestre inmediatamente anterior, se deberá aplicar un alza gradual de contribuciones. Partiendo con un incremento del 25% en el primer semestre y en hasta un 10%, durante los siguientes 7 semestres. Lo que significa que al cabo de 4 años ya estará pagando la totalidad del alza producto del nuevo avalúo (SNA, s.f.).

Fuentes normativas

Ley N° 21.210, de 2020, que Moderniza la Legislación Tributaria. Disponible en: <http://bcn.cl/2d66w> (marzo, 2020).

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> (marzo, 2020).

Resolución Exenta N°144 de 2019, del Servicio de Impuestos Internos, que fijó las definiciones técnicas y aprobó las tablas de valores de terrenos y construcciones para el reavalúo de los bienes raíces agrícolas. Disponible en: http://www.sii.cl/normativa_legislacion/resoluciones/2019/reso144.pdf (marzo, 2020).

Resolución Exenta N° 12, de 2020, del Servicio de Impuestos Internos, que modifica resolución ex. sii n° 144, de 31 de diciembre de 2019, que fija valores de terrenos y construcciones para el reavalúo de los bienes raíces de la primera serie agrícola. Disponible en: http://www.sii.cl/normativa_legislacion/resoluciones/2020/reso12.pdf (marzo, 2020).

Resolución Exenta N°118, de diciembre de 2015, del Servicio de Impuestos Internos, que Fija definiciones técnicas y aprueba tablas de valores de terrenos y construcciones para el reavalúo de los bienes raíces de la primera serie, agrícola. Disponible en: http://www.sii.cl/normativa_legislacion/resoluciones/2015/res_ind2015.htm (marzo, 2020).

Referencias

Servicio de Impuestos Internos (2020), Reavalúo 2020, Bienes Raíces Agrícolas). Disponible en: http://www.sii.cl/destacados/reavaluo_agricola/2020/index.html (marzo, 2020).

Servicio de Impuestos Internos (2018). Guía para calcular las contribuciones de un bien raíz. Disponible en: http://www.sii.cl/destacados/reavaluo/2018/quiapasoapaso_contribuciones.html (marzo, 2020).

Sociedad Nacional de Agricultura (s.f.), Nuevos avalúos agrícolas: causas y consecuencias del fenómeno. Disponible en: <http://www.sna.cl/noticias/nuevos-avaluos-agricolas-mitos-y-verdades-del-fenomeno/> (marzo, 2020).

Nota aclaratoria

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)