

SII da inicio al proceso de Reavalúo de Bienes Raíces No Agrícolas correspondiente a 2018

La Ley N°17.235 de Impuesto Territorial establece que cada cuatro años debe aplicarse un proceso de reavalúo masivo para los bienes raíces no agrícolas del país. En este marco, el proceso que corresponde aplicar en 2018 considera a más de 6,6 millones de predios.

El 1 de enero entra en vigencia el proceso de reavalúo 2018 para más de 6,6 millones de bienes raíces no agrícolas en el país, mecanismo que, de acuerdo a la legislación vigente, debe aplicarse cada 4 años. El reavalúo consiste en un proceso de diferentes etapas, entre las que se incluye la tasación masiva mediante la cual se actualizan los avalúos o valores fiscales individuales de las propiedades.

En este proceso se consideran las plusvalías o minusvalías que el mercado ha experimentado en un período de tiempo, asociados a temas como la implementación de nuevos servicios (Metro y hospitales, entre otros) o, en el sentido inverso, a la instalación de basurales o sitios eriazos en el entorno de un área determinada.

Posteriormente, este reavalúo sirve de base para determinar las propiedades gravadas o exentas a las que se les aplicará el Impuesto Territorial que corresponde pagar en cuotas, más conocido como contribuciones.

De las propiedades que serán revaluadas, el 75% corresponden a bienes habitacionales, siendo el 25% restante, propiedades destinadas a comercio, bodegas o estacionamientos, entre otros.

En este caso, del total de propiedades no agrícolas registradas en el catastro de bienes raíces del SII, cerca del 60% está exento del pago de contribuciones. Así, hoy un predio no agrícola cuyo avalúo fiscal no exceda los \$22.754.417 está exento de este impuesto. En el nuevo proceso de reavalúo, este tope debería aumentar a cerca de los 33 millones de pesos.

Cómo se determina el avalúo de un bien raíz

El avalúo de una propiedad considera la suma de los valores de terreno y de construcción de una propiedad. Para determinar el avalúo de un terreno, se debe multiplicar la superficie de terreno por el valor unitario del metro cuadrado, definido previamente para el área o sector donde se ubica la propiedad (denominada Área Homogénea), entre otros factores.

El área homogénea está compuesta por predios de similares características en cuanto a uso de suelo, categoría constructiva, nivel de densificación y otras variables urbanas. Para este proceso de Reavalúo, se consideró el análisis de 13.859 áreas homogéneas existentes en el país.

En tanto, el avalúo de las construcciones se determina multiplicando la superficie de la construcción por el valor unitario del metro cuadrado respectivo, el cual considera el material estructural y la calidad de la construcción, entre otros aspectos. También se considera la antigüedad y características especiales, por ejemplo, si corresponde a una mansarda, subterráneo o zócalo, entre otras.

Cronograma del proceso

El proceso se inicia con la firma y publicación en www.sii.cl de la resolución respectiva, y la publicación en el sitio web del SII un Portal Informativo, que irá gradualmente recogiendo la información sobre el Reavalúo.

El próximo hito corresponderá al 22 de enero, fecha en la que se publicarán en sii.cl los certificados de Avalúos que recogen la actualización de los valores individuales de los predios. Luego, el 30 de enero, se iniciará la distribución de Cartas a Contribuyentes con la actualización de valores de avalúos y contribuciones, los que también se publicarán en sii.cl. En esta fecha también se pondrá a disposición de los contribuyentes una nueva app que permitirá revisar el avalúo desde el celular, de manera que los contribuyentes tengan mayor facilidad para revisar su propia situación, y se dará inicio al proceso de consultas y recepción de observación de contribuyentes.

La emisión de los avisos de recibo de contribuciones correspondiente al primer trimestre de 2018 se realizará el 30 de marzo, y el primer pago del período deberá realizarse hasta el 30 de abril.

Fuente Boletín Transtecnia