

EL IMPUESTO TERRITORIAL

Departamento de Catastro y Tasaciones
SERVICIO DE IMPUESTOS INTERNOS



La Estructura Tributaria Municipal

Ingresos propios año 2009:

	M\$ año 2009	%
Impuesto Territorial	593.533.883	50%
Patentes Comerciales	327.876.691	28%
Permisos de Circulación	184.278.629	16%
Derechos de Aseo	54.993.795	5%
Impuesto a la Transferencia de Vehículos	16.509.600	1%
	1.177.192.598	100%

Fuente: SINIM

SERVICIO DE IMPUESTOS INTERNOS

Entidad responsable de administrar el Impuesto Territorial, determinar el avalúo de las propiedades, y girar el impuesto respectivo.

Impuesto a la Propiedad

- También denominado **Impuesto Territorial o Contribuciones de bienes raíces.**
- Se determina sobre **el avalúo** de las propiedades.
- Su recaudación es destinada en su totalidad a los **gobiernos locales**, constituyendo una de sus principales fuentes de ingreso y financiamiento.

MARCO LEGAL

Ley 17.235 sobre de Impuesto territorial, publicada en el D.O. de 16 de diciembre de 1998 y actualizada al 23 de enero de 2006.

Decreto Ley N° 830 sobre Código Tributario, publicado en el D.O. de 31 de diciembre de 1974 y actualizado hasta el 27 de septiembre de 2005.

Resolución Exenta SII N°08 del 18 de Enero del 2006, Materia : Fija valores de terrenos, construcciones, definiciones técnicas y monto de avalúo exento para el reavalúo de los bienes raíces de la segunda serie no agrícola.

Resolución Exenta SII N°97 del 30 de Junio de 2009, Materia : Fija definiciones técnicas y aprueba tablas de valores de terrenos y construcciones para el reavalúo de los bienes raíces de la primera serie, agrícola.

Modelo actual de Impuesto a la Propiedad

- Impuesto de carácter **patrimonial**.
- Se aplica sobre **el valor del suelo y de las edificaciones**.
- **Retribución** del ciudadano por los servicios prestados por el municipio.
- Procesos de Reavalúos nacionales, quinquenales y anuales.

Tasación fiscal

- **No es una tasación comercial**, pero usa como referencia el valor de mercado.
- No considera todas las variables que inciden en el valor de mercado.
- Privilegia el valor relativo por sobre el valor absoluto.
- **Equidad vertical / Equidad horizontal**

Determinación del Avalúo Fiscal de las Propiedades Agrícolas

La tasación fiscal agrícola considera fundamentalmente la tasación del suelo.

Base para la tasación =

CLASIFICACIÓN DE SUELOS

-SUELOS DE RIEGO (4)
-SUELOS DE SECANO (8)



SUELO

+

CONSTRUCCIÓN



Las construcciones sólo se avalúan cuando el predio cuenta con casa patronal, o con establecimientos cuyo fin sea la obtención de productos agropecuarios primarios, vegetales o animales.

CASA PATRONAL

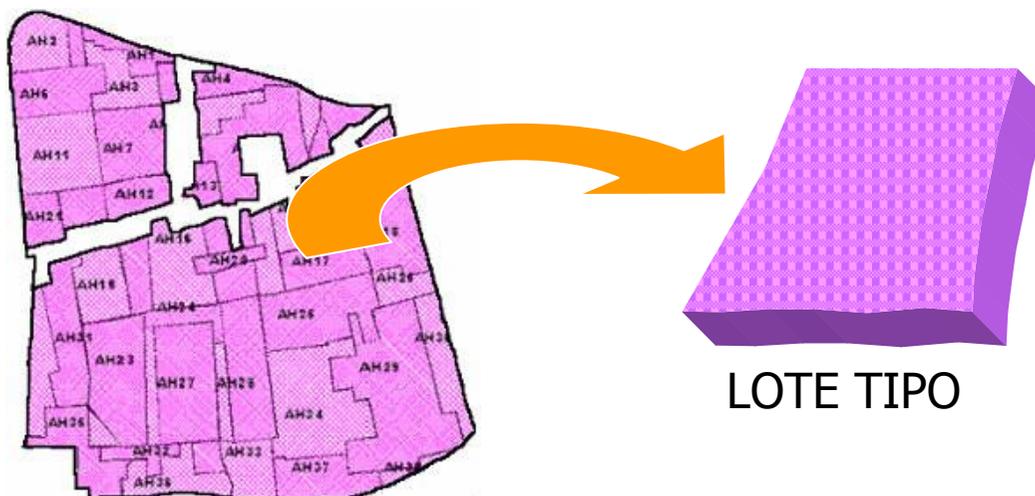
Determinación del Avalúo Fiscal de las Propiedades No Agrícolas

SUELO



CONSTRUCCIÓN

Determinación del Avalúo Fiscal de las Propiedades No Agrícolas



$$\text{Valor Fiscal Suelo} = \text{VB} \times \text{CG} \times \text{CC}$$

VB: Valor base de suelo por m2.

Valor unitario de terreno asignado a un Área Homogénea al interior de la comuna.

CG: Coeficiente Guía de suelo por manzana.

Ajusta el Valor Base por localización del predio al interior del área homogénea.

CC: Coeficiente Corrector

Ajusta el valor unitario de terreno por características físicas del mismo, que lo diferencian del lote tipo.

Determinación del Avalúo de Construcción:



$$\text{Valor Fiscal m2 Construido} = \text{VU} \times \text{CE} \times \text{D} \times \text{GC}$$

VU: Valor unitario de construcción de acuerdo a su tipología (clase – calidad).

CE: Factor por Condición Especial de edificación.

D: Factor por Edad de la edificación.

GC: Factor correspondiente al grupo en el que se encuentra clasificada la comuna donde se ubica el bien raíz (importancia relativa).

Reavalúos de los bienes raíces

- Los procesos de reavalúos nacionales consisten en **actualizar los avalúos fiscales de los bienes raíces mediante la captura de plusvalías y minusvalías que reflejan la dinámica de la ciudad (externalidades).**
- Privilegian el aspecto relativo por sobre el absoluto en la determinación de los avalúos.
- Se modifican las **tablas de los precios unitarios de suelo y de construcciones.**
- No debiera superar el valor de mercado.
- Se reavalúan todas las propiedades simultáneamente.
- **Proceso técnico con efectos políticos**

Captura de Externalidades

Plusvalías

- Inversiones públicas (Estado-Municipios): infraestructura, áreas verdes y equipamiento urbano.
- Modificaciones a la normativa comunal que favorecen el desarrollo (PRC): densidades, uso de suelo, otras.
- Accesibilidad a medios de transporte.
- Accesibilidad a zonas de servicio y comercio.



Captura de Externalidades

Minusvalías

- **Condicionantes restrictivas del terreno:** Prohibición de edificar, afecto a expropiación, terreno declarado de utilidad pública con limitación de uso a espacio público o área verde complementaria, ubicado en zona de protección por riesgo de siniestros naturales o de protección de obras de infraestructura peligrosa, etc.
- Cualquier circunstancia que afecte negativamente el valor de la propiedad. Por ejemplo: propiedad vecina a un cementerio, rodeada de sitios eriazos abandonados, vecina a un basural, terreno sin factibilidad sanitaria, propiedad rodeada por edificaciones en altura, que restringen su aprovechamiento o afectan su valor.



Ley 20.033, sobre Rentas Municipales II

Establece mecanismos de mitigación del impacto del reavalúo 2006:

- **Limite máximo de crecimiento del impuesto en un 10% a nivel nacional.**
- **Limite máximo crecimiento del impuesto en un 25% a nivel predial en el primer semestre de aplicación.**
- **Se establece sistema de incremento gradual del impuesto en razón de un 10% semestral, en un máximo de 8 semestres.**

Ley 20.455, sobre Reconstrucción Nacional

- **Posterga entrada en vigencia del Reavalúo de Bienes Raíces No Agrícolas, para el 01.01.2013.**
- **Prorroga la aplicación del procedimiento de incremento gradual de contribuciones establecido en el artículo 3° de la Ley N° 17.235 hasta el primer semestre de 2012.**

Ley 17.235, sobre Impuesto Territorial, establece:

- Que los bienes raíces se dividen en dos series, **la Agrícola y la No Agrícola (Art. 1°)**.
- **La información catastral** a considerar en la determinación del avalúo, en ambos casos (Art. 16).
- Las directrices para la metodología de tasación de las propiedades (Art. 4°).

Mecanismos de actualización catastral (Art. N°16 Ley 17.235), o la Metodología de tasación de las propiedades

- **La información que aporten los propietarios** de bienes raíces, en la forma y plazo que el Director del Servicio determine.
- **La información que emane de las escrituras públicas de transferencia** y de las inscripciones que se practiquen en los registros de los Conservadores de Bienes Raíces.
- Los procesos propios de **fiscalización selectiva del SII**.
- Y la información que deberán remitirle las respectivas **municipalidades**:

Ley 17.235, Artículo 16:

“Los roles definitivos de los avalúos de los bienes raíces del país, deberán ser mantenidos al día por el Servicio de Impuestos Internos, utilizando, entre otras fuentes: ...

La información que deberán remitirle las respectivas municipalidades, relativa a permisos y recepciones de construcciones, loteos y subdivisiones, patentes municipales, concesiones de bienes municipales o nacionales de uso público entregados a terceros y aprobaciones de propiedades acogidas a sobre Copropiedad Inmobiliaria, en la forma y plazo que este Servicio determine.”

CONVENIO SII - MUNICIPIO

Tasas Anuales del Impuesto

TASAS	PROPIEDADES (\$ del 1 de enero de 2011)
Exentos	Habitacionales con avalúo menor a \$ 17.628.486
1.0 %	- Propiedades Agrícolas - Habitacionales con avalúo entre \$ 17.628.486 y \$ 62.958.875
1.2 %	- No Habitacionales y - Habitacionales con avalúo mayor a \$ 62.958.875 en la parte que exceda de este monto.
Sobretasa del 100%	Sitios urbanos no edificados, Propiedades abandonadas y Pozos lastreros

Giro del Impuesto a La Propiedad

El Impuesto a la propiedad es de carácter anual y se gira en 4 cuotas, con vencimiento de pago en los meses de abril, junio, septiembre y noviembre.

Tipo de Propiedad	Total 1er Semestre 2011 (MM \$)	% del Total
Agrícolas	26.567	8%
No Agrícolas	292.363	92%
Totales	318.930	100%

Notas:

- 1.El Giro considera giro neto y sobretasa a sitios no edificados.
- 2.Cifras extraídas del rol de cobro del 1er. semestre de 2011.
- 3.Las diferencias y rebajas se cobran en Roles de Reemplazos y Suplementarios cuando tienen vigencia retroactiva (meses de junio y diciembre).
- 4.La retroactividad puede ser de hasta 3 años (C. T.)

El Catastro Fiscal 2011: Su Composición

Tipo de Propiedad	Total	%	% Afectos	% Exentos
Agrícolas	786.389	13%	23%	77%
No Agrícolas	5.475.013	87%	37%	63%
Totales	6.261.402	100%	35%	65%

→ Propiedades No Agrícolas:

Tipo de Propiedad	Total	%	% Afectos	% Exentos
Habitacional	4.279.314	78%	22%	78%
No Habitacional	1.195.699	22%	93%	7%
Totales	5.475.013	100%	37%	63%

Modificaciones al Catastro

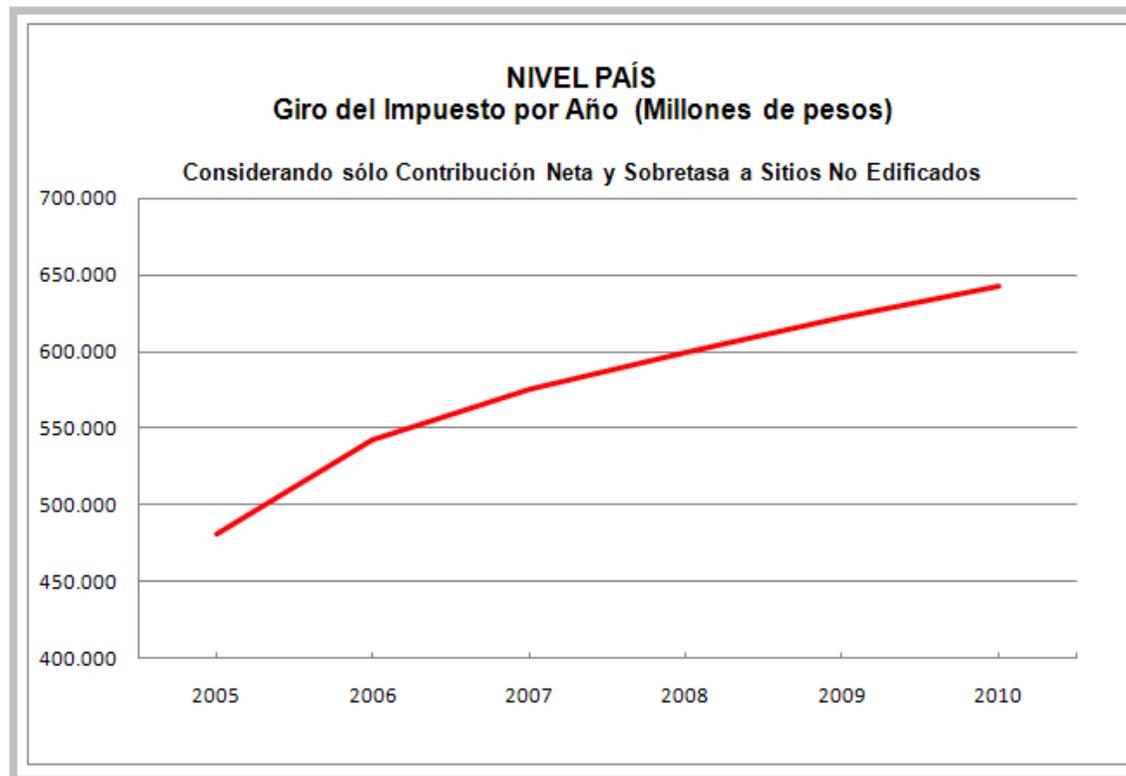
Concepto	Cantidad de Predios					
	2008	%	2009	%	2010	%
Modificaciones de Catastro Legal	385.186	47%	461.779	51%	403.905	47%
Modificaciones de Catastro Físico	204.846	25%	229.819	25%	234.854	27%
Ingreso de nuevos predios a la base catastral	235.249	29%	217.278	24%	218.869	26%
TOTAL	825.281	100%	908.876	100%	857.628	100%

Evolución del Giro del Impuesto a La Propiedad – Nivel País

AÑO	GIRO NETO Y SOBRETASA A SITIOS NO EDIFICADOS (MM\$ de 01.07.2010)
2005	481.177
2006	542.454
2007	575.461
2008	599.861
2009	622.090
2010	642.586

Incremento 2005 – 2010: 33%

**MM\$
161.409**



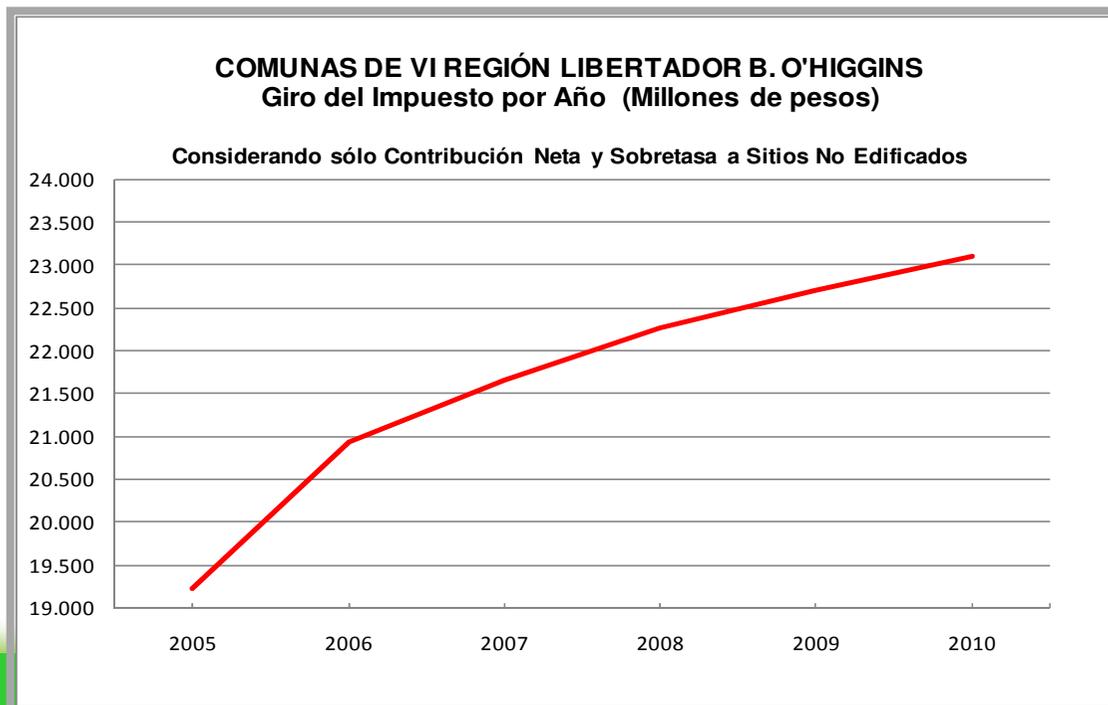
Evolución del Giro del Impuesto a La Propiedad – Comunas VI Región

Montos consideran efectos de Reemplazos y Suplementarios emitidos hasta el 2º semestre de 2010.
 Montos en MM\$ del 01.07.2010

AÑO	CONTRIBUCIÓN NETA (1)	SOBRETASA A SITIOS NO EDIFICADOS (2)	TOTAL GIRO IMPUESTO (1) + (2)	INCREMENTO PORCENTUAL DEL GIRO TOTAL	40% DE (1) + (2)
2005	19.119	115	19.234		7.693
2006	20.270	658	20.928	9%	8.371
2007	21.021	637	21.658	3%	8.663
2008	21.548	711	22.258	3%	8.903
2009	21.998	713	22.711	2%	9.084
2010	22.381	727	23.108	2%	9.243

Incremento 2005 – 2010: 20%

MM\$ 3.875



Comparación Giro semestral 2010-2 y 2011-1 – Comunas VI Región

(TOTALES CONSIDERAN CONTRIBUCIÓN NETA Y SOBRETASA A SITIOS NO EDIFICADOS, EN M\$ AL PRIMER SEMESTRE DE 2011)

2010-2		2011-1		VARIACIÓN DEL GIRO SEMESTRAL		VARIACIÓN DEL 40% DEL GIRO SEMESTRAL	
GIRO SEMESTRAL	40% DEL GIRO SEMESTRAL	GIRO SEMESTRAL	40% DEL GIRO SEMESTRAL	\$	%	\$	%
11.673.397	4.669.359	11.855.105	4.742.042	181.708	2%	72.683	2%

Fuente: Roles semestrales de contribuciones Agrícola y No Agrícola, de 2010-2 y 2011-1 . No considera R/S

Reemplazo y Suplementario Agrícola y No Agrícola – Comunas VI Región Segundo semestre de 2010

(TOTALES CONSIDERAN CONTRIBUCIÓN NETA Y SOBRETASA A SITIOS NO EDIFICADOS, EN MM\$ AL PRIMER SEMESTRE DE 2011)

TOTAL SUPLEMENTARIO	TOTAL REBAJA	EFFECTO NETO R/S	40% DEL EFFECTO NETO R/S
335	324	11	4

Modificaciones al Catastro – Comunas VI Región

Cantidad de Movimientos con Aumento de Contribuciones		Cantidad de Movimientos con Disminución de Contribuciones	
2009	2010	2009	2010
5.471	5.888	3.916	4.324

Movimientos generados por petición del contribuyente	
2009	2010
8.137	9.922

¿QUÉ QUEREMOS PEDIRLES?

Mejorar el flujo de
información desde
la Municipalidad al
SII:



- Colaborar en la mantención de los roles definitivos de los avalúos de los bienes raíces del país, mediante la remisión de información: permisos y recepciones de construcciones, loteos y subdivisiones, patentes municipales, concesiones de bienes municipales o nacionales de uso público entregados a terceros y aprobaciones de propiedades acogidas a la Ley de Copropiedad Inmobiliaria (Artículo 16 numeral 2, Ley N° 17.235 de Impuesto Territorial)
- Cooperar en los trabajos de tasación de la propiedad raíz en la forma, plazo y condiciones que determine el Director (Artículo 83 D.L. N° 830 Código Tributario)
- Apoyar en el proceso de lanzamiento de los reavalúos (Artículo 6°, Ley N° 17.235 de Impuesto Territorial)
- Sobretasa Sitios No Edificados
- Plan Regulador
- Informar a tiempo las tarifas de aseo
- Declarar "Propiedades Abandonadas"



Carlos Orrego A.
Jefe del Departamento de Catastro y Tasaciones
carlos.orrego@sii.cl