

## Más información referida a la tributación del nuevo impuesto a los activos inmobiliarios

Estimados(as):

Por si les preguntan, aquí están los tramos del nuevo impuesto que se aplicará a la tenencia de bienes inmuebles, donde se considera el avalúo de ellos sin aplicar ninguna rebaja, sumándose por RUT incluyendo también derechos sobre ellos (en la proporción que corresponda). La aplicación es a lo que supere determinado valor y se cobrará en la misma oportunidad de las contribuciones (aquí habrá un tema práctico, ya que por ejemplo, si una persona tiene tres bienes, en cuál de ellos se hará el cobro, si con la suma sobrepasa los MM\$400).

Desde \$0 a \$400.000.000, una tasa de 0%.

Desde \$400.000.001 a \$700.000.000, una tasa de 0,075%.

Desde \$700.000.001 a \$900.000.000, una tasa de 0,15%.

Desde \$900.000.001 a más, una tasa de 0,275%.

Será un impuesto que tendrá el mismo tratamiento que las contribuciones, es decir, podría incluso rematarse un bien si no se paga, siendo la Tesorería la que tiene la misión del cobro. Será un tributo que esté asociado al bien inmueble y ante cualquier transferencia, se pagará hasta el momento en que sea transferido (dado que está asociado al RUT del propietario).

Se incluyen tanto los propietarios personas naturales como empresas. Esto significa que todas las empresas que tienen bienes raíces, tendrán desde ya que provisionar el pago de ese impuesto.

### Ejemplo:

La suma de los avalúos, supongamos al 01.01.2020 asociados a un RUT es de MM\$600. Se pagará un impuesto de MM\$0,15 ( $600 - 400 = 200 \times 0,075\%$ ).

Un contribuyente que tenga una suma de avalúos asociados a su RUT de MM\$1.000 debe pagar un impuesto de MM\$ 0,80 ( $400 \times 0\% + (700 - 400) \times 0,075\% + (900 - 700) \times 0,15\% + (1.000 - 900) \times 0,275\%$ ). Por un total de bienes inmuebles de mil millones se pagarán anualmente \$800.000.

Para que dimensionen los montos futuros a pagar, el nuevo impuesto no será mayor que el valor de las contribuciones que hoy ya se pagan por los inmuebles, dado que la tasa del nuevo impuesto es menor que el gravamen del impuesto territorial que hoy se aplica a dichos bienes, lo que pueden ver en el siguiente detalle (la única distorsión puede estar en la cantidad exenta que se rebaja del avalúo total y ello en algunos casos puede cambiar la cifra a comparar):

**Nota:** las contribuciones (impuesto territorial es la definición legal) tienen tasas superiores y se aplican sobre los avalúos vigentes, los cuales se actualizan todos los años, de acuerdo a lo indicado en el art. 3 de la Ley de Impuesto territorial (en enero de 2020 debería estar disponible un nuevo reavalúo no agrícola de sitios no edificados, propiedades abandonadas y pozos lastreros ubicados en zonas urbanas).

La contribución total de una propiedad corresponde a la suma de tres componentes: contribución neta (depende el tipo de bien: si es habitacional 0,975%, no habitacional 1,138% o agrícola 0,86%; tiene

algunos matices específicos por monto de avalúo y exenciones), sobretasa fiscal (0.025%), y sobretasa (100%) aplicadas a sitios no edificados, pozos lastreros y propiedades abandonadas. Las sobretasas se aplican cuando corresponda.

Si quieren saber cómo se calcula el impuesto territorial pueden ver en la página del SII el [reavaluo/2019](#).

**Nota Adicional:**

Por lo que se está apreciando el concepto del nuevo impuesto, al sector más rico del país, NO es de una gran envergadura recaudadora y seguramente no será suficiente para obtener los recursos que el Estado requerirá y ya están existiendo voces que los “super ricos” no están aportando valores adecuados en el proceso de redistribución. En mi opinión, al menos éste impuesto, no aportará muchos recursos, por lo que en la discusión parlamentaria es posible que se modifique (obviamente hacia un mayor valor, modificando quizás las tasas).

Saludos,



**OMAR A. REYES RÍOS**

Ricardo Lyon 222, Of 703, Providencia

Fono: +56 222 701 000 • [www.circuloverde.cl](http://www.circuloverde.cl)