

OF. ORD. N°766.-

ANT.: Oficio N°139-2024, de la comisión de Emergencia, Desastres y Bomberos de la Honorable Cámara de Diputados, de fecha 09.04.2024.

MAT.: Informa sobre procedimiento de aplicación de Rebajas de Avalúo para Propiedades Destruídas o Gravemente Dañadas, ubicadas en Zona Declarada de Catástrofe.

SANTIAGO, 18 DE ABRIL DE 2024.

DE : DIRECTOR DEL SERVICIO DE IMPUESTOS INTERNOS

A : SRA. SECRETARIA COMISIÓN EMERGENCIA, DESASTRES Y BOMBEROS DE LA CÁMARA DE DIPUTADOS

Por el oficio señalado en el antecedente, se ha recibido en este Servicio solicitud de la Comisión de Emergencia, Desastres y Bomberos de la Honorable Cámara de Diputados, con el propósito de que tenga a bien informar sobre la modificación del avalúo de las propiedades de aquellas personas que perdieron sus casas o sufrieron daños irreparables en éstas, producto del incendio que afectó a la región de Valparaíso en el mes de febrero recién pasado.

Respecto de lo consultado, se informan las medidas de alivio tributario adoptadas por este Servicio en relación con la emergencia derivada de los Incendios de la Quinta Región, para lo cual explicamos sus fundamentos y contexto a continuación:

La ley 17.235 sobre Impuesto Territorial, encomienda al Servicio de Impuestos Internos la determinación y giro de contribuciones de los bienes raíces, para lo cual éste tiene la responsabilidad de mantener actualizado un catastro cercano a 9 millones de propiedades a lo largo de todo el país, lo cual se efectúa con la información provista por entidades públicas, municipalidades, contribuyentes o por fiscalización directa de los Tasadores del SII.

Asimismo, la ley señala que los valores, tanto de los terrenos como de las construcciones, se actualizan cada 4 años en los procesos denominados Reavalúos Agrícolas y Reavalúos No Agrícolas, que son determinados por el SII en base al estudio del comportamiento del mercado inmobiliario que se relaciona directamente con la evolución del territorio, la normativa territorial existente, los cambios físicos del entorno, la urbanización presente, entre otros.

Es así como, la construcción de un hospital, un centro comercial, una estación de metro o habilitación de accesos, generan una plusvalía de determinadas áreas del territorio nacional. Asimismo, la proximidad de basurales, cementerios, terrenos baldíos, derrumbes, etc., constituyen una minusvalía que afecta negativamente el valor de las propiedades.

Al aplicar estos valores al catastro físico de los 9 millones de bienes raíces, se determina un avalúo fiscal de carácter general (es decir, no es un avalúo individual de cada predio) que constituye la base imponible del impuesto territorial y que no constituye un valor comercial.

Ahora bien, con ocasión de los graves incendios ocurridos en la V región, se produjeron daños materiales de gran magnitud, tanto desde el punto de vista de los terrenos, como también de las construcciones, lo que indudablemente se traduce en una disminución drástica de los valores de los avalúos fiscales, que deben ser actualizados por el SII con la mayor diligencia, ya que el no hacerlo constituiría un agravio más a la angustiosa situación de las personas damnificadas. De no hacerlo oportunamente, los afectados deberían pagar durante el mes de abril del presente año, unas contribuciones respecto a una propiedad que ha sido destruida total o parcialmente, o bien cuyo entorno se ha desvalorizado drásticamente.

Por lo anterior, nuestro Servicio ha implementado rápidamente medidas de alivio tributario, entre las que se encuentran la **rebaja de avalúo fiscal y/o contribuciones** de inmuebles afectados en el área de afectación de los incendios ocurrido en el mes de febrero.

Elo se ha realizado dentro del marco de lo establecido en la letra e) del art 10 de la Ley 17.235 sobre Impuesto Territorial y en la **Resolución Ex. SII N°22 publicada el 05.02.2024 que "REITERA PROCEDIMIENTO ESPECIAL PARA SOLICITAR REBAJA DE AVALÚOS O CONTRIBUCIONES DE INMUEBLES UBICADOS EN ZONAS AFECTADAS POR CATASTROFES"**. Esta última está referida específicamente, al tratamiento tributario de inmuebles ubicados en zonas afectadas por catástrofes.

Es así como, con la información proporcionada por el Servicio Nacional de Prevención y Respuesta ante Desastres (SENAPRED), y también con la levantada por el propio Servicio mediante presencia en terreno, realizada por la Subdirección de Avaluaciones en conjunto con la Dirección Regional del Servicio de Impuestos Internos de Valparaíso, se ha determinado un universo de 11.174 predios potencialmente afectados por los incendios, de los cuales se excluyó alrededor del 5% de predios de grandes avalúos.

En el caso de los predios No Agrícolas, con el objeto de realizar la actualización del **Avalúo Fiscal** y su consiguiente disminución o eliminación de contribuciones, el SII ha actuado de oficio, procediendo a aplicar un coeficiente general para la zona afectada de, al menos, un 90% de rebaja a los avalúos de terreno y además una rebaja de todas las construcciones de los inmuebles emplazados en la zona afectada. De este modo, de los 1.859 predios que estaban afectos al pago de contribuciones ha quedado exento del pago de contribuciones un 81%, incluyendo el 100% de los predios con destino habitacional.

Cabe señalar que estos valores de avalúos se actualizarán nuevamente el año 2026, de acuerdo comportamiento del mercado inmobiliario durante este periodo. Asimismo, las construcciones de los predios incendiados se irán actualizando en la medida en que estén en condiciones de ser utilizadas o cuenten con documentación de obras de la Municipalidad respectiva. No obstante, de manera permanente, el SII pone a disposición de los contribuyentes la opción de solicitar una revisión y actualización de su avalúo, a través de su sitio web, en Avalúos y Contribuciones de Bienes Raíces (menú Servicios On Line), seleccionando: Solicitudes.

En relación con los predios agrícolas afectados, por las características de éstos, el impacto en el valor del terreno es marginal y de corto plazo, por lo que en este caso se aplicó una disminución de un 50% del impuesto anual, eliminando la primera **cuota semestral** como una medida de Alivio, y manteniendo los avalúos sin modificación.

Es importante señalar que esta modificación general realizada a los Avalúos Fiscales que realiza el SII es exclusivamente para fines TRIBUTARIOS, principalmente asociados a la rebaja de contribuciones, y **no forma parte de requisitos o antecedentes que otras organizaciones solicitan para acceder a otros beneficios definidos para las y los afectados.**

Aquellos contribuyentes cuyos predios fueron afectados y no han sido beneficiados por esta medida, pueden realizar una solicitud a través del sitio web www.sii.cl o bien directamente en oficinas.

Saluda atentamente a Ud.,

DIRECTOR

MAMM/PMC/AAF

Distribución:

- Sra. Secretaria de Comisión Emergencia, Desastres y Bomberos de la Cámara de Diputados
- Gabinete Director
- Subdirección de Avaluaciones
- Departamento de Fiscalización del Catastro
- Of de Partes