



BIENES RAÍCES

Impuesto Territorial en Chile, Ley N 17.235.

LEGAL CONSULTORA

Av. Freire 979, oficina 203

Quilpué. Quinta Región

 +56 926 064 797

 contactos@legalconsultora.cl



IMPUESTO TERRITORIAL EN CHILE (BIENES RAÍCES) LEY N 17.235

Definición y Bienes Afectos

El Impuesto Territorial, comúnmente conocido como contribuciones, es un tributo anual que grava a los bienes raíces en Chile. Los recursos que genera se distribuyen íntegramente entre las municipalidades.

Según la Ley N° 17.235, los inmuebles se clasifican en dos series. Esta columna se enfoca en la Segunda Serie: Bienes Raíces No Agrícolas. Esta serie comprende todos los bienes raíces no incluidos en la serie agrícola, con excepción de las minas, maquinarias e instalaciones, a menos que sean parte integral de un edificio (como ascensores o calefacción) . En términos prácticos, esto incluye:

- **Viviendas:** Casas y departamentos.
- **Locales comerciales:** Oficinas, tiendas, y otros espacios destinados al comercio.
- **Sitios eriazos o no edificados:** Terrenos urbanos sin construcción.

Base Imponible

La base imponible del impuesto es el avalúo fiscal de la propiedad, determinado por el Servicio de Impuestos Internos (SII). Este valor se calcula sumando el avalúo del terreno y el de las construcciones .

- **Actualización:** El avalúo fiscal se actualiza cada cuatro años para la mayoría de los bienes. Sin embargo, para los sitios no edificados, propiedades abandonadas y pozos lastreros, la tasación se actualiza anualmente.



Determinación del Monto del Impuesto (Cálculo)

Para calcular el monto a pagar, se deben seguir los siguientes pasos:

1. **Determinar el Avalúo Afecto:** Al avalúo total de la propiedad se le resta el avalúo exento (si corresponde, según las exenciones detalladas en el punto 5) .
 - $\text{Avalúo Afecto} = \text{Avalúo Total} - \text{Avalúo Exento}$
2. **Aplicar las Tasas:** Sobre el avalúo afecto se aplican las tasas vigentes establecidas en la ley. La Contribución Neta es el resultado de aplicar estas tasas.
3. **Contribución Total:** A la contribución neta se le deben sumar las sobretasas que correspondan, como la sobretasa fiscal del 0.025% y, en los casos que aplique, la sobretasa del 100% para sitios no edificados, pozos lastreros y propiedades abandonadas .
 - $\text{Contribución Total} = \text{Contribución Neta} + \text{Sobretasas}$

El monto resultante se paga en cuatro cuotas anuales, con vencimientos en abril, junio, septiembre y noviembre.

Sujetos Obligados al Pago

La ley establece una red de obligados al pago para asegurar la recaudación, otorgando a la Tesorería General de la República (TGR) la facultad de exigir el pago a distintas personas vinculadas al inmueble.

- **El Sujeto Pasivo Principal:** Es el dueño de la propiedad. Para efectos tributarios, se considera dueño al "poseedor inscrito" en el Conservador de Bienes Raíces al 1 de enero de cada año.



- **Sujetos Responsables (Obligados Solidarios):** El artículo 25 de la Ley N° 17.235 establece que el impuesto también puede ser pagado por el ocupante de la propiedad, ya sea :
- **Usufructuario:** Quien tiene el derecho a usar y gozar del bien, pero no es el propietario (nudo propietario).
- **Arrendatario:** Inquilino que habita o utiliza el inmueble.
- **Mero tenedor:** Quien posee la cosa pero no es dueño, como un comodatario.

Es crucial entender que la TGR puede dirigir el cobro indistintamente contra el dueño o el ocupante. Si el ocupante paga, tiene el derecho legal de repetir o reembolsarse de lo pagado en contra del dueño, a menos que exista un pacto en contrario.

Exenciones

No todas las propiedades están obligadas a pagar contribuciones. Las principales exenciones son:

- **Exención por Avalúo Fiscal Bajo:** Las viviendas con un avalúo fiscal igual o inferior a un monto determinado por la ley quedan exentas del pago. Para el periodo 2025, las propiedades con avalúo fiscal igual o inferior a \$56.846.995 quedan exentas de contribuciones . Se estima que aproximadamente el 70% de las propiedades en Chile se benefician de esta exención.
- **Adultos Mayores:** Los dueños de viviendas que sean adultos mayores y cumplan ciertos requisitos (como que la propiedad sea su vivienda principal y cumplan condiciones socioeconómicas) pueden acceder a rebajas significativas, que van desde el 50% hasta el 100% del total de contribuciones.



- ***Instituciones sin Fines de Lucro***: Los bienes raíces pertenecientes a instituciones como iglesias, corporaciones municipales, o establecimientos educacionales y de beneficencia pueden estar exentos, siempre que cumplan con los requisitos legales y sus propiedades se destinen a los fines de la institución.
- ***Bienes Nacionales de Uso Público***: Estos bienes no son valuados, excepto en casos específicos señalados por la ley.

En resumen

El Impuesto Territorial para bienes no agrícolas en Chile se calcula sobre el avalúo fiscal actualizado, considera diversas exenciones que benefician a la mayoría de las viviendas, y establece una responsabilidad de pago compartida entre el propietario y el ocupante del inmueble.

Cualquier duda no dudes en consultarnos.

Contenido

Impuesto Territorial en Chile (Bienes Raíces) Ley N 17.235	2
Definición y Bienes Afectos.....	2
Base Imponible.....	2
Determinación del Monto del Impuesto (Cálculo)	3
Sujetos Obligados al Pago	3
Exenciones	4
En resumen	5

Legal Consultora

ESTUDIO JURÍDICO TRIBUTARIO

Asesoría legal experta en materia tributaria

CONTÁCTENOS

