



BIENES RAÍCES AGRÍCOLAS

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 PARA BIENES RAÍCES AGRÍCOLAS

Definición General

El Impuesto Territorial, comúnmente conocido como contribuciones, es un tributo periódico que grava el dominio o posesión de los bienes raíces. En el caso de los predios agrícolas, su regulación se encuentra en la Ley N° 17.235 y sus ingresos son de beneficio íntegramente municipal, destinados a financiar servicios y obras comunales.

Bienes Raíces Agrícolas Afectos

Se consideran bienes raíces agrícolas aquellos que, según los registros del Servicio de Impuestos Internos (SII), tengan destino agrícola, agrícola por asimilación o sean forestales. Están afectos al impuesto la generalidad de estos predios, salvo que se beneficien de una exención expresa.

Sujetos Obligados

Es el propietario u ocupante del bien raíz agrícola (persona natural o jurídica) que figure como tal en los registros del SII. La obligación de pago recae sobre quien detenta el dominio del inmueble a la fecha de devengo del impuesto.

Base Imponible

La base imponible se determina a partir del avalúo fiscal del predio. El SII realiza periódicamente un proceso de Reavalúo Agrícola para actualizar estos valores, buscando reflejar de manera más equitativa el valor de mercado de las propiedades rurales.



El cálculo del monto afecto se realiza de la siguiente forma:

1. **Avalúo Total:** Corresponde a la suma del avalúo del terreno y el de las construcciones (como la casa patronal, bodegas, cobertizos, etc.).

$$\text{Avalúo Total} = \text{Avalúo del Terreno} + \text{Avalúo de las Construcciones}$$

2. **Avalúo Afecto (Base Imponible):** Es el valor sobre el cual se aplica la tasa del impuesto. Se obtiene restando del Avalúo Total los montos que estén exentos.

$$\text{Base Imponible (Avalúo Afecto)} = \text{Avalúo Total} - \text{Avalúo Exento}$$

Monto del Impuesto y Tasas

Para calcular el impuesto a pagar (contribución), se aplica una tasa sobre la base imponible. Es crucial entender que el impuesto territorial en Chile tiene un tratamiento diferenciado según el destino y valor de la propiedad.

Exenciones Aplicables

Existen diversos casos en los que un bien raíz agrícola puede quedar total o parcialmente liberado del pago del impuesto.

A. Exenciones Generales por Avalúo (Parcial)

La ley contempla montos mínimos exentos de impuesto. Para el primer semestre de 2026, los valores son los siguientes:

Parte del Predio Destino Específico Monto Exento (\$ al 01.01.2026)

Terreno Agrícola propiamente tal \$ 48.810.443

Construcción Casa patronal \$ 13.478.525



Interpretación: En un predio agrícola, el valor del terreno destinado a la actividad silvoagropecuaria está exento hasta por un monto de \$48.810.443.

El exceso sobre esa cifra es lo que constituye la base imponible. De manera similar, el valor de la casa patronal (construcción con fin habitacional dentro del predio) está exento hasta por \$13.478.525.

B. Exenciones Subjetivas o Especiales

- ***Pequeños Agricultores***: Existe una exención total del impuesto para las tierras de pequeños agricultores, siempre que la superficie no supere las 50 hectáreas y se cumplan los requisitos establecidos por la ley. Esta medida busca proteger la agricultura familiar campesina.
- ***Propiedades de Uso Público***: Inmuebles de propiedad fiscal, municipal, o destinados a servicios públicos, establecimientos educacionales, de culto, etc., están totalmente exentos.
- ***Situaciones Especiales***: Pueden existir exenciones o rebajas por desastres naturales, o para Establecimientos de Larga Estadía para Adultos Mayores (ELEAM), entre otros.

Cualquier duda no dudes y consúltanos.

CONTENIDO

Impuesto Territorial para Bienes Raíces Agrícolas	2
Definición General	2
Bienes Raíces Agrícolas Afectos	2
Sujetos Obligados.....	2
Base Imponible	2
Monto del Impuesto y Tasas	3
Exenciones Aplicables.....	3
A. Exenciones Generales por Avalúo (Parcial).....	3
B. Exenciones Subjetivas o Especiales	4

Legal Consultora

ESTUDIO JURÍDICO TRIBUTARIO

Asesoría legal experta en materia tributaia

CONTÁCTENOS

