

TITULO: Implicancias del reavalúo de bienes raíces agrícolas				
NÂ°	FECHA	MEDIO	SECCIÃ“N	PÃ•GINA
76639	2020-06-03	Elmercurio.com	On Line	SP

Imagen 1/1

Campo | Análisis | Economía y gestión | Artículo 1 de 1

Implicancias del reavalúo de bienes raíces agrícolas

Este procedimiento, ejecutado por el SII, generó un alza promedio de 92,3% en la tasación de los predios a nivel nacional.

Marques, 02 de junio de 2020 a las 0:30



José Gabriel Undurraga

El último reavalúo de bienes inmuebles agrícolas que inició en enero de este año el Servicio de Impuestos Internos (SII), provocó un profundo impacto en la tasación de los predios, ya que aumentó su valor en un promedio de 92,3% a nivel nacional.

Esto implica que los dueños de dichos terrenos tendrán que pagar contribuciones mayores para tales propiedades.

En este sentido, la región más afectada fue la del Maule, donde los predios agrícolas registraron un alza promedio de 79,3% en su tasación fiscal.

Qué causó esta alza

Considerando que el reavalúo es un proceso que no se puede evitar, ya que está estipulado en la Ley N° 17.235 sobre Impuesto Territorial, solo es posible determinar las razones que están detrás de este aumento.

Para ello, es necesario comprender que este procedimiento considera los valores fiscales de los terrenos y las construcciones que posee cada predio, según lo que establezca el SII.

Además, este organismo realiza un análisis del comportamiento del mercado inmobiliario, con el objeto de recoger las plusvalías o minusvalías que han experimentado estos predios en un periodo de tiempo, por lo que los valores de mercado también influyen como factor del avalúo.

Finalmente, el ente recaudador ejecuta un proceso de actualización de las construcciones autorizadas en las Direcciones de Obras. Por ello, si en un predio se realizan mejoras en obras o crean nuevas edificaciones, también se puede registrar un alza en el valor de los bienes.

¿Es posible reclamar?

Si el contribuyente considera que el aumento fue excesivo, hay dos procedimientos posibles para objetarlo: reclamo ante los Tribunales Tributarios y Aduaneros (TTA) o un reclamo administrativo ante el SII.

Para el primer caso, es necesario que el dueño del bien presente un reclamo formal ante el TTA de la comuna donde se encuentra ubicado el bien raíz. Este documento se podrá entregar en un plazo máximo de 180 días siguientes hábiles —considerando lunes a sábado— desde que termina la exhibición de los roles de avalúos en las municipalidades.

Por ello, es muy importante que cada municipalidad confirme la fecha en que fue realizada dicha exhibición.

Por otra parte, también es posible realizar un reclamo administrativo ante el SII, el cual se puede hacer dentro de los 30 días siguientes a que concluya la exhibición de roles en la respectiva municipalidad.

En este caso, el organismo recaudador tiene un plazo de 90 días para contestar. Si este plazo vence, se entiende que la solicitud del contribuyente fue rechazada.

Es necesario destacar que las reclamaciones ante el SII proceden únicamente respecto de las siguientes causales:

- Determinación errónea de la superficie de los terrenos o construcciones;
- Aplicación errónea de las tablas de clasificación respecto del bien gravado o de una parte del mismo, así como en cuanto a la superficie de las diferentes calidades de terreno;
- Errores de transcripción, copia y/o cálculo; e
- Inclusión errónea del mayor valor que han adquirido los terrenos a consecuencia de mejoras costeadas pagadas por los particulares, en los casos en que dicho mayor valor deba ser excluido del avalúo del predio.

A esto se suma que, si el SII no realizó un análisis de mercado considerando la situación de sequía por la que atraviesa la zona donde está ubicado el predio, sería plausible reclamar, en la medida que esto genere una disminución permanente del valor de los predios.

La agricultura familiar campesina

Si bien la Ley N° 17.235 sobre Impuesto Territorial contempla numerosas exenciones, que atienden a algunas entidades fiscales, establecimientos de educación, actividades de beneficencia y otros más específicos, no contempla a la agricultura familiar campesina.

Por ello, si se cumplen los criterios analizados por el SII, podría generarse un aumento en el avalúo fiscal de sus predios y, por ende, del valor de sus contribuciones.

El efecto perjudicial más relevante, sería para aquellos agricultores cuyos activos superen las 3.500 UF (dentro de los cuales se consideran las tierras), ya que dejarían de calificar para los beneficios otorgados por el Instituto de Desarrollo Agropecuario (INDAP), perdiendo un importante acceso a créditos y apoyo estatal.

Además, esto aumentaría el impuesto a la renta que deberá pagar el productor, ya que los pequeños agricultores suelen acogerse a la renta presunta, cuya base para determinar el impuesto es el 10% del avalúo fiscal.