

@TAXNET_CHILE

TaxNet

TAX & LEGAL

LEY N°17.235

IMPUESTO TERRITORIAL

26-08-2024



PEDRO BAEZA

ABOGADO– U. DE CHILE

MAGISTER EN TRIBUTACIÓN– U. DE CHILE

RELATORES

GERMAN GUERRERO AVELLO

INGENIERO EN INFORMACIÓN Y CONTROL DE GESTIÓN – U. DE CHILE

CONTADOR AUDITOR– U. DE CHILE

MAGISTER EN TRIBUTACIÓN– U. DE CHILE



CONTROVERSIAS

@TAXNET_CHILE

SII
ad



INICIO

ES NOTICIA

EMPRESAS

MERCADOS

ECONOMÍA

INTERNACIONAL

INNOVACIÓN

SE

de la UC sobre la manera en que el SII determina las contribuciones

- *Pla*
COI
- *Un*
COI

El documento elaborado por académicos del Instituto de Estudios Urbanos y Territoriales de la casa de estudios, identifica una serie de problemáticas en el proceso de reavalúo de las propiedades, entregando también una serie de propuestas.

Por: **Sebastian Valdenegro** | Publicado: Miércoles 20 de agosto de 2025 a las 10:20 hrs.

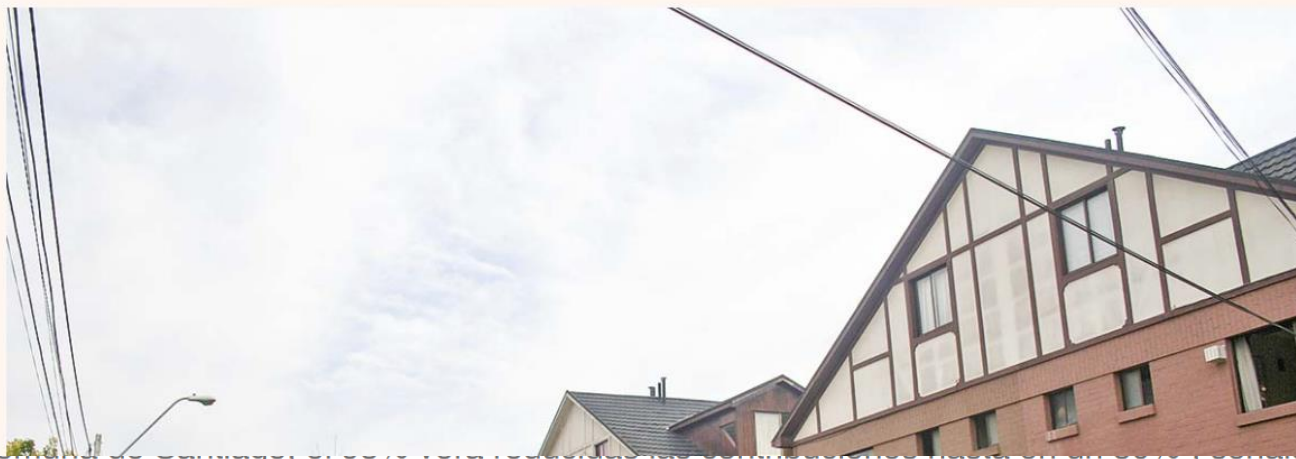
▶ SEBASTIAN VALDENEGRO

▶ SII

▶ HACIENDA

▶ IMPUESTOS

▶ REFORMA TRIBUTARIA



Santi
creen
existi
de la

para el
!
algunas

entación
ación del
aumentar
oyentes
minar el

vicio de
minación
Hay una
para el
ercial de
lo tanto
tre ya no
el centro

LUES

El hecho habría sido un sicariato,

a los \$ 800 mil anuales.

Diego Pereira.

Magallanes

263

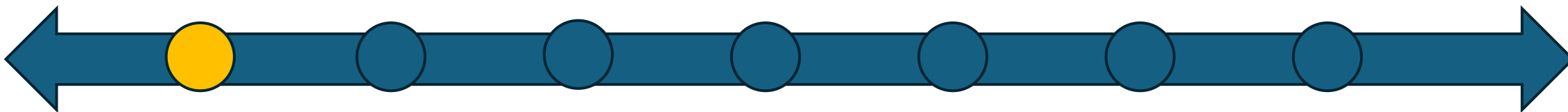
SUPERFICIE OCUPADA POR REGIÓN

HISTORIA

PERIODO DE LA COLONIA

la **alcabala** fue un impuesto de origen castellano-medieval que gravaba ventas y otros actos onerosos; introducido en América a fines del siglo XVI, tuvo relevancia en Chile durante el siglo XIX. Su cobro pasó de **oficiales reales** a **concesionarios privados** por cédula de 1753 y provocó resistencias populares, como el **motín de 1776**.

@TAXNET_CHILE

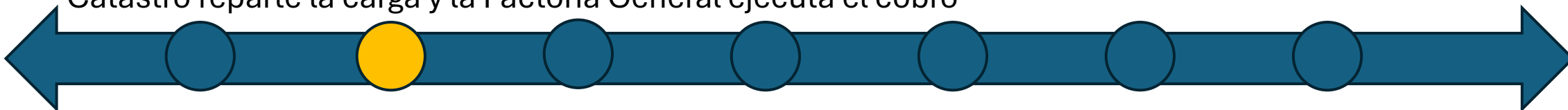


HISTORIA

LEY DE CATASTRO 1831

recauda principalmente una contribución anual sobre todos los predios rústicos, distribuida proporcionalmente al producto (renta) estimado de cada predio. Complementariamente, conserva —de modo transitorio y con tasas reducidas— la alcabala de contratos (4% para ventas de fundos rústicos y urbanos; 3% para sitios eriales) hasta la plena operación del catastro. La Junta Central del Catastro reparte la carga y la Factoría General ejecuta el cobro

@TAXNET_CHILE



HISTORIA

DECRETO 1269, AÑO 1925

En el Decreto 1269 (10-jun-1925), la Primera Categoría fija para bienes raíces y muebles una tasa de 9% sobre la renta; dicha renta se determina presuntivamente como el 6% del avalúo (con rebaja de 5% del avalúo para casas habitación y 10% para predios rurales y edificios industriales al calcular la renta). De ese 9%, 5,5 puntos se destinan a municipios y 3,5 puntos a rentas nacionales; además, cuando la renta anual del inmueble no excede \$300, solo el municipal.

@TAXNET_CHILE

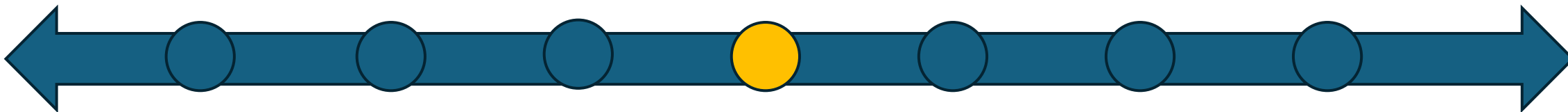


HISTORIA

DECRETO LEY 756, AÑO 1925

creó **el impuesto municipal** a los bienes raíces (tasa 3‰ sobre el avalúo), encargó los avalúos quinquenales a la DII, fijó pagos en mayo/noviembre, estableció exenciones (culto, beneficencia, educación, etc.), rebajas (vivienda obrera/forestación), y un régimen de mora con interés y embargo/remate.

@TAXNET_CHILE

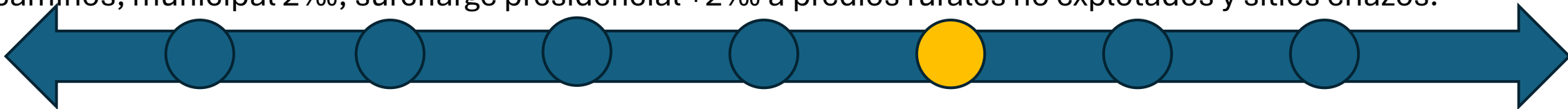


HISTORIA

LEY 4.174, AÑO 1927

Sistema unificado del Impuesto Territorial con reglas nacionales de tasación, cobro y pago. catastro comunal, retasaciones cada 5–10 años y ajustes automáticos si ventas/hipotecas revelan subavalúos. Crédito contra impuesto a la renta por lo pagado de territorial en inmuebles usados exclusivamente en el negocio. Tasas estandarizadas: fiscal 4‰ (con asignación a caminos y puentes) + 0,5‰ adicional para caminos; municipal 2‰; surcharge presidencial +2‰ a predios rurales no explotados y sitios eriazos.

@TAXNET_CHILE

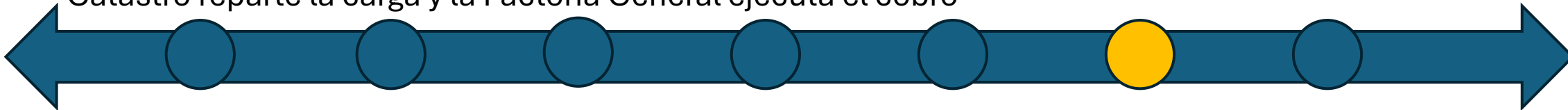


HISTORIA

LEY 16.623, AÑO 1967

recauda principalmente una contribución anual sobre todos los predios rústicos, distribuida proporcionalmente al producto (renta) estimado de cada predio. Complementariamente, conserva —de modo transitorio y con tasas reducidas— la alcabala de contratos (4% para ventas de fundos rústicos y urbanos; 3% para sitios eriales) hasta la plena operación del catastro. La Junta Central del Catastro reparte la carga y la Factoría General ejecuta el cobro

@TAXNET_CHILE



HISTORIA

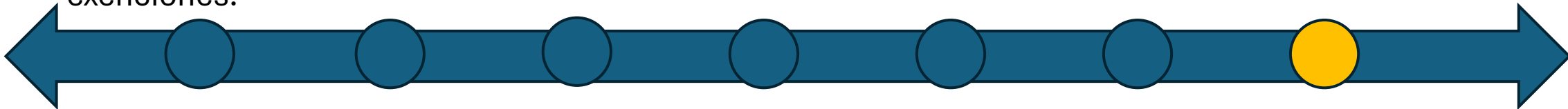
LEY 17.235, AÑO 1969

Se fija que la base es el avalúo fiscal, determinado técnicamente por el SII.

SII con atribuciones para elaborar roles de avalúo y catastros nacionales.

Enfocado al financiamiento municipal, con redistribución posterior vía Fondo Común Municipal (1979). Se crean sobretasas a sitios eriazos y terrenos no edificados. Se sistematizan las exenciones.

@TAXNET_CHILE



CONSTITUCION

Artículo 19.- La Constitución asegura a todas las personas:

20°.- La **igual repartición de los tributos en proporción a las rentas o en la progresión** o forma que fije la ley, y la igual repartición de las demás cargas públicas.

En ningún caso la ley podrá establecer tributos **manifiestamente desproporcionados o injustos**.

Los tributos que se recauden, cualquiera que sea su naturaleza, ingresarán al patrimonio de la Nación y **no podrán estar afectos a un destino determinado**.

Sin embargo, la ley podrá autorizar que determinados tributos puedan estar afectados a fines propios de la defensa nacional. Asimismo, podrá autorizar que los que gravan actividades o bienes que tengan una clara identificación regional o local puedan ser aplicados, dentro de los marcos que la misma ley señale, por las autoridades regionales o comunales para el financiamiento de obras de desarrollo;

SEXTA.- Sin perjuicio de lo dispuesto en el inciso tercero del número 20° del artículo 19, **mantendrán su vigencia las disposiciones legales que hayan establecido tributos de afectación a un destino determinado, mientras no sean expresamente derogadas**



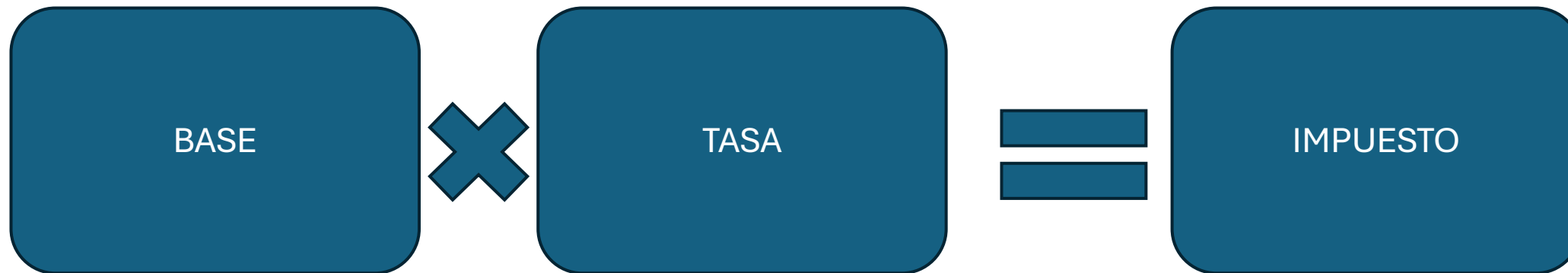
MODIFICACION LEY 17.235

@TAXNET_CHILE



Tras 1969, la Ley N° 17.235 fue reformada para fortalecer su rol municipal. En 1979, con el DL 3.063, se creó el Fondo Común Municipal, que redistribuye la recaudación entre comunas. Luego se ajustó la periodicidad de los reavalúos y se incorporaron metodologías más modernas de avalúo. En 2005 y 2010 se limitaron los beneficios del DFL2 para evitar abusos, y en años recientes se introdujeron sobretasas a sitios eriazos y propiedades de alto avalúo, además de medidas de transparencia, buscando un impuesto más equitativo y eficiente.

COMO OPERA ESTE CALCULO



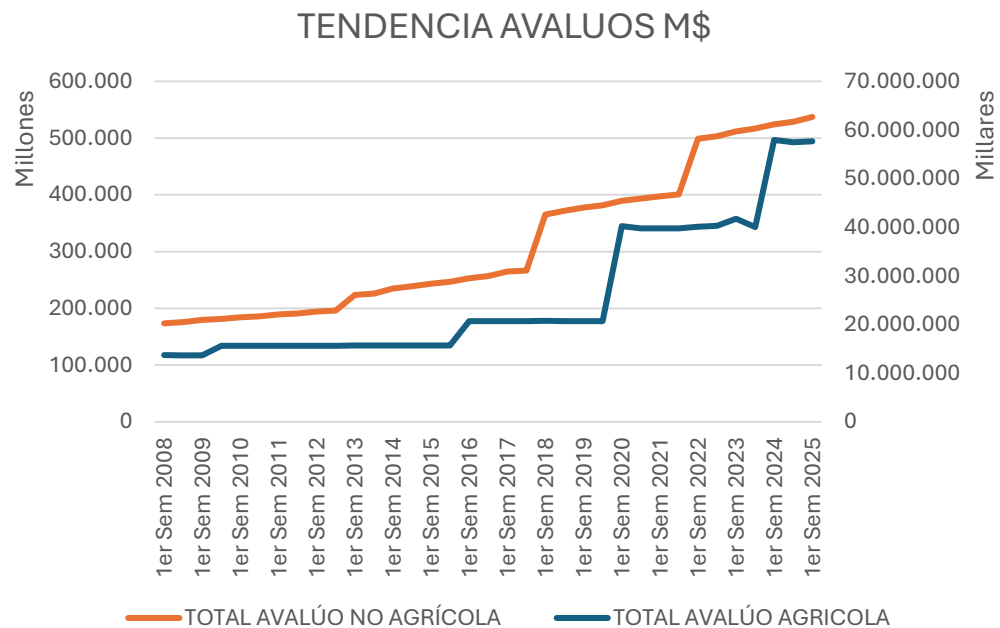
La Base, es el avalúo que se realiza por parte del SII. No esta establecida por ley.

La tasa, se determina por decreto supremo el actual es el art 102 de Marzo del 2024,

- a) BRA 0,4%
- b) BRNA 1,23%
- c) BRNAH 0,893%

AVALUOS FISCALES 2008 - 2025

@TAXNET_CHILE



	AGRICOLA	NO AGRICOLA	INFLACION
AVALUO	420%	309%	96,80%

Período de Cálculo

Inicio:

Término:

Valor a Ajustar:

Variación del Período

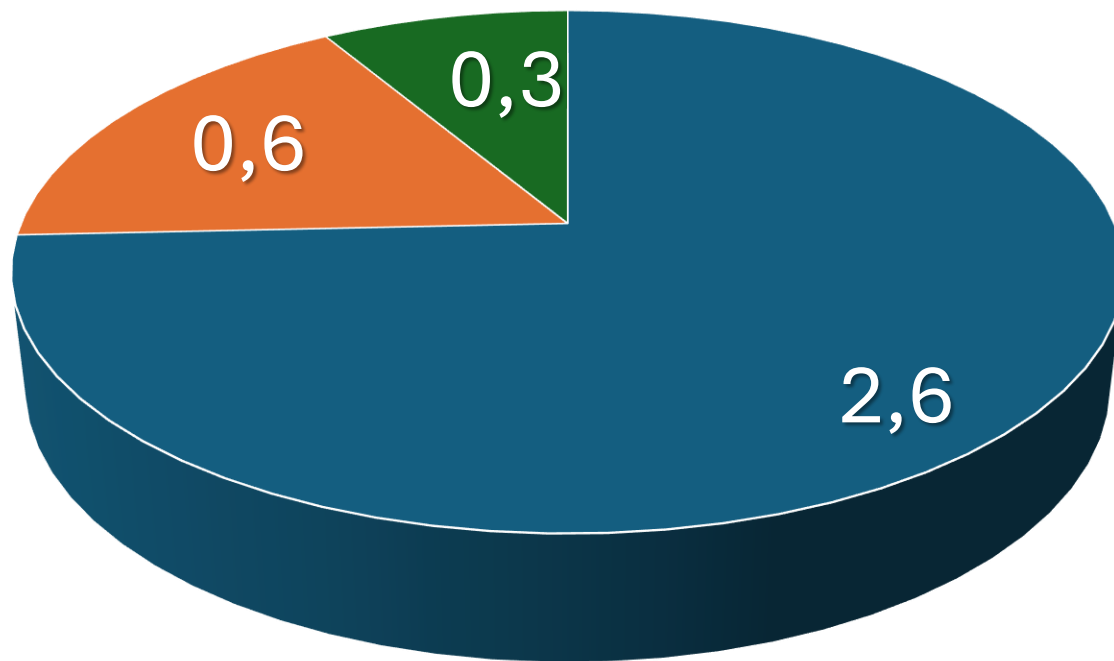
Enero 2008 a Enero 2025

96,8 %

Nota: Internamente se realizan los cálculos con 12 decimales y las variaciones resultantes correspondientes a las series empalmadas para fines de reajustabilidad. La variación presentada es a un decimal, ya que la variación oficial del índice también es a un decimal.

BENEFICIADO DEL IMPUESTO

BILLONES



■ CONTRIBUTIONES ■ PERMISO CIRCULACION ■ PATENTES COMERCIALES ■

El **Fondo Común Municipal** redistribuye parte de lo recaudado (40% queda en comuna, 60% al fondo; 35/65 en Santiago, Barnechea, Providencia, Las Condes y Vitacura)

RECAUDACION DE IMPUESTO TERRITORIAL

@TAXNET_CHILE

N°	COMUNA	2019	2020	2021	2022	2023	2024
1	LAS CONDES	176.912	173.682	185.633	210.337	226.179	253.008
2	LO BARNECHEA	81.842	81.459	89.558	99.571	118.985	129.662
3	SANTIAGO	84.676	83.331	88.841	102.181	114.543	120.795
4	VITACURA	70.697	71.502	76.790	91.790	102.756	113.671
5	PROVIDENCIA	69.449	68.685	73.237	80.990	90.764	97.798
6	COLINA	32.927	34.493	37.603	44.990	53.375	66.291
7	VIÑA DEL MAR	43.333	46.298	49.940	54.393	62.777	65.760
8	ÑUÑO A	33.837	35.873	37.908	44.525	54.476	58.130
9	ANTOFAGASTA	35.219	33.280	37.358	40.874	49.589	55.578
10	PUDAHUEL	23.072	30.346	33.370	39.133	50.022	54.225
11	LA SERENA	22.012	21.328	25.100	29.340	35.836	40.879
12	IQUIQUE	22.889	20.729	26.005	31.318	36.328	39.148
13	QUILICURA	20.975	21.748	22.507	30.223	36.851	38.986
14	LA FLORIDA	19.400	20.822	24.202	29.942	35.548	38.865
15	TEMUCO	20.932	20.637	23.116	28.573	34.279	38.173
16	CONCEPCIÓN	25.304	23.763	25.922	30.744	35.339	37.564
17	MAIPÚ	19.655	20.139	22.053	28.765	32.027	36.523
18	SAN BERNARDO	16.683	17.384	18.314	25.286	32.720	35.869
19	LA REINA	21.048	21.345	23.135	28.768	33.220	34.935
20	HUECHURABA	19.408	20.505	20.788	26.014	30.117	33.602
21	OTRAS COMUNAS	602.283	616.245	697.164	858.812	1.015.619	1.139.620
		1.462.553	1.483.594	1.638.546	1.956.571	2.281.350	2.529.081

BENEFICIADO DEL IMPUESTO FCM

@TAXNET_CHILE

Componentes	2019	2020	2021	2022	2023	2024	% 2024	
Impuesto Territorial	898.356	910.703	1.005.204	1.199.221	1.396.727	1.551.587	60,63%	85,81%
Permisos de Circulación	364.670	357.295	417.616	527.330	601.032	644.386	25,18%	
Patentes Comerciales	180.159	183.452	195.436	215.055	242.199	258.019	10,08%	
Impuesto por Transferencias de Vehículos	49.115	49.124	66.222	61.366	61.255	76.212	2,98%	
Multas, Fotorradars, TAG	14.410	10.413	18.801	25.616	26.386	28.004	1,09%	
Bienes Fiscales	1.927	1.873	2.043	2.383	935	985	0,04%	
Total MM\$	1.508.638	1.512.860	1.705.323	2.030.971	2.328.533	2.559.193	100,00%	
Δ% anual		0,28%	12,72%	19,10%	14,65%	9,91%		

BENEFICIADO DEL IMPUESTO FCM

N°	COMUNA	2019	2020	2021	2022	2023	2024
1	PUENTE ALTO	59.660	60.160	67.449	76.064	82.467	85.271
2	MAIPÚ	49.042	49.454	55.445	62.527	67.791	70.095
3	LA FLORIDA	27.482	27.712	31.069	35.038	37.987	39.279
4	VALPARAÍSO	19.282	19.360	21.950	25.114	32.128	38.899
5	TEMUCO	19.965	20.094	22.741	25.872	31.159	34.659
6	LA PINTANA	21.576	21.757	24.393	27.284	29.810	31.398
7	ARICA	18.528	18.700	20.966	24.662	28.372	30.706
8	COQUIMBO	17.289	17.605	18.967	23.764	28.044	30.386
9	VALDIVIA	18.201	18.417	20.650	23.288	26.203	29.188
10	LOS ANGELES	15.091	15.314	17.173	21.606	25.077	27.293
11	RANCAGUA	12.497	12.632	14.241	18.293	22.149	25.944
12	PUERTO MONTT	17.768	18.011	20.193	22.542	24.520	25.829
13	SAN BERNARDO	17.923	18.073	20.263	22.425	24.740	25.617
14	EL BOSQUE	17.546	17.693	19.836	22.370	24.276	25.107
15	ISLA DE PASCUA	9.374	10.509	12.602	15.680	20.161	24.940
16	TALCA	14.692	14.816	16.611	19.320	22.217	24.293
18	CHILLÁN	15.318	15.447	17.318	19.784	22.563	23.801
19	CERRO NAVIA	14.817	14.941	16.737	19.133	21.249	22.221
17	PUDAHUEL	14.778	14.902	16.707	18.841	20.427	21.122
20	QUILPUÉ	11.841	11.941	13.387	15.815	18.728	20.810
21	OTRAS COMUNAS	1.125.889	1.143.097	1.282.725	1.519.907	1.755.414	1.922.294
TOTAL MM\$		1.538.560	1.560.634	1.751.423	2.059.330	2.365.484	2.579.152

BENEFICIO ADULTO MAYOR



Adulta mayor de 99 años pidió rebaja de contribuciones por recibir PGU de \$408 mil: TC rechazó y arriesga embargo de vivienda

@TAXNET_CHILE

4. El inmueble debe estar **inscrito a nombre del adulto mayor** exclusivamente o en conjunto con su cónyuge, conviviente civil o en conjunto con los hijos que hayan sucedido a su cónyuge fallecido, en el Registro de Propiedad del Conservador de Bienes Raíces respectivo, al 31 de diciembre del año anterior a aquel en que se hace efectiva la rebaja en las contribuciones.

1. **Tener al menos 60 años si eres mujer y 65 años si eres hombre, cumplidos al 31 de diciembre del año anterior** al periodo en el que se aplica la rebaja de contribuciones.

2. Para acceder al descuento del **100% de las contribuciones**, los ingresos anuales del adulto mayor, al 31 de diciembre del año anterior a aquel en que se hace efectiva la rebaja, deben **ser iguales o inferiores a 13,5 UTA**. En este caso, el adulto mayor queda exento del pago de contribuciones, durante el periodo de vigencia del beneficio.

3. Para acceder al descuento del **50% de las contribuciones**, el adulto mayor debe tener ingresos anuales **superiores a 13,5 UTA e inferiores o iguales a 30 UTA** al 31 de diciembre del año anterior a aquel en que se hace efectiva la rebaja.

5. El inmueble no supere los 128.000.00 de avaluo fiscal y si es más de 1 que no supere en conjunto los 161.000.000 del 1 de julio del 2018, reajustado según art 9 y 3 de la ley 21.235.

SOBRETASA DE BIENES RAICES

Avalúo fiscal

Avalúo fiscal Total (UTA) _ Tramo Tasas según Tramo

Desde 827 UTA hasta 1.450 UTA 0,075%

Desde 1.450 UTA y hasta 1.863 UTA 0,15%

Sobre 1.863 UTA
0,275% (Año 2019 - 2020 - 2021)
0,425% (A partir de año 2023)



@TAXNET_CHILE

Para la determinación de los tramos de avalúo fiscal total, la Unidad Tributaria Anual (UTA) se convertirá a valor en pesos al mes de diciembre del año anterior en que deba pagarse Sobretasa. La ley en su artículo 7 bis establece que se incrementa los tramos en el mismo porcentaje que avance el avalúo fiscal. **(Este Impuesto es posterior a la constitución de 1980)**

RECLAMOS A TASAS Y AVALUOS

SOBRETASA

Se Pueden reclamar según el procedimiento del Art 123 y siguiente del Código tributario.

RAV - > plazo 30 días, suspende los plazos para el reclamo judicial.

Se puede Reclamar:

- Sobretasa
- Fundamentos
- Giro

AVALUOS

Se puede reclamar por el art 149 y Siguiendo del código tributario. Norma Vigente hasta el 31 de octubre del 2024 (Ley 21.713) que era la tramitación judicial.

Desde el 01 de Noviembre del 2024 por el artículo 124 Código tributario. (superficie, Calidad, transcripción, inclusión errónea de mejoras Art 8 Ley 11.575. todo esto antes del giro y pago. Máximo 90 días desde la notificación



SOBRETASA DE BIENES RAICES

@TAXNET_CHILE

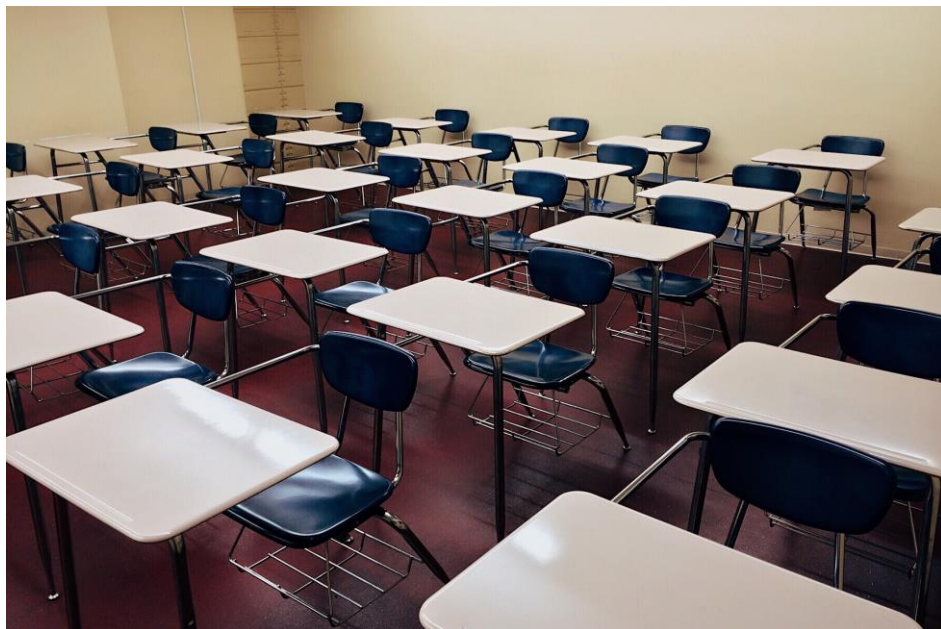


Los bienes raíces **no agrícolas** **afectos a impuesto territorial**, **ubicados en áreas urbanas**, y que correspondan a sitios no edificados, propiedades abandonadas o pozos lastreros, pagarán **una sobretasa del 100%** respecto de la tasa vigente del impuesto. La referida sobretasa no se aplicará en áreas de extensión urbana o urbanizables, así determinadas por los respectivos instrumentos de planificación territorial.

- No corresponde áreas urbanas donde no llegue servicios públicos.
- con motivo de un siniestro o por causa no imputable al propietario u ocupante, se produzca la demolición total de las construcciones de un inmueble, o quede inhabilitado para ser utilizado, la sobretasa a que se refiere el inciso primero de este artículo sólo se aplicará transcurrido el plazo de diez años.

EXENCIÓN

@TAXNET_CHILE



Las exenciones están el cuadro anexo de la ley 17.235 y puede ser del 100%, 75% y 50%

Destacan, las educacionales, deportivas, cultos y los DFL2



2025

REPÚBLICA DE CHILE
TRIBUNAL CONSTITUCIONAL

Sentencia

Rol 15.953-2024

[31 de julio de 2025]

REQUERIMIENTO DE INAPLICABILIDAD POR
INCONSTITUCIONALIDAD ARTÍCULO 1º, INCISO SEGUNDO,
NUMERAL 4, DE LA LEY N° 20.732 QUE REBAJA EL IMPUESTO
TERRITORIAL CORRESPONDIENTE A PROPIEDADES DE ADULTOS
MAYORES VULNERABLES ECONÓMICAMENTE

1. Antecedentes del caso

- **Requirente:** Marina Latorre Uribe (99 años).
- **Situación:** Propietaria de inmueble en Santiago, única vivienda.
- **Problema:** No accede a rebaja de contribuciones de Ley 20.732 porque el **avalúo fiscal excede el tope legal**.
- **Acción:** Requerimiento de inaplicabilidad por inconstitucionalidad del art. 1º, inc. 2º, N° 4 de la Ley 20.732.

2. Norma impugnada

- Ley 20.732 establece rebaja de impuesto territorial a adultos mayores vulnerables.
- Requisito clave: inmueble con **avalúo fiscal**