

OFICIO ORDINARIO N°1487.-

ANT.: Oficio N°1235 de 27.06.2025 de la Comisión de Agricultura, Silvicultura y Desarrollo Rural.

MAT.: Informar las razones del incremento en los avalúos fiscales de los predios agrícolas en la región de Aysén, así como el aumento en los arriendos y contribuciones de los predios fiscales. Detallar las medidas previstas para contener dichos aumentos.

SANTIAGO, 07 DE AGOSTO 2025

DE : DIRECTORA (S) DE SERVICIO DE IMPUESTOS INTERNOS

A: COMISIÓN DE AGRICULTURA, SILVICULTURA Y DESARROLLO RURAL

Se ha recibido en este Servicio, su presentación del antecedente en el que, la Comisión de Agricultura, Silvicultura y Desarrollo Rural, solicita a este *“Servicio informar sobre las razones del incremento en los avalúos fiscales de los predios agrícolas en la región de Aysén, así como del consecuente aumento en los arriendos de predios fiscales y del pago de contribuciones. Asimismo, se solicita detallar las medidas previstas para contener dichos aumentos”*, en atención a las consideraciones que expone.

Sobre el particular, se responden a continuación las consultas formuladas:

1. Razones del incremento en los avalúos fiscales de los predios agrícolas en la región de Aysén, así como del consecuente aumento en los arriendos de predios fiscales y del pago de contribuciones.

Según lo indicado en la Ley N° 17.235 sobre Impuesto Territorial, el avalúo de una propiedad puede verse modificado por efecto de la aplicación de un reavalúo. El reavalúo es un proceso de actualización de valores de suelos y construcciones, establecido en el artículo 3° que especifica que este Servicio deberá reavaluar cada 4 años los bienes raíces agrícolas y no agrícolas, y el artículo 4°, en el que se imparten las instrucciones técnicas y administrativas necesarias para efectuar la tasación.

“1.º Para la tasación de los predios agrícolas el Servicio de Impuestos Internos confeccionará:

- a) Tablas de clasificación de los terrenos, según su capacidad potencial de uso actual;*
- b) Mapas y tablas de ubicación, relativas a la clase de vías de comunicaciones y distancia de los centros de abastecimientos, servicios y mercados, y*
- c) Tabla de valores para los distintos tipos de terrenos de conformidad a las tablas y mapas señalados.”*

En particular, en el caso del Reavalúo de Bienes Raíces Agrícolas 2024, éste entró en vigencia a partir del día 1° de enero de 2024, para lo cual este Servicio dictó la Resolución Ex. SII N°150, del 28 de diciembre de 2023, que “Fija definiciones técnicas y aprueba tablas de valores de terrenos y construcciones para el Reavalúo de los bienes raíces de la primera

serie agrícola”. Dicha resolución fue modificada posteriormente mediante Resolución Exenta SII N° 42 del 02 de abril del 2024¹.

Es importante considerar, que el reavalúo de los predios agrícolas es un proceso de tasación masivo, basado en la capacidad potencial de uso actual de los predios (grupos de riego, grupos secano arable y secano no arable, terrenos agrícola y ganaderos de Magallanes y clase 8), considerando la clasificación de los suelos según su potencial productivo, por lo que es independiente del uso agropecuario o forestal para el cual se encuentre destinado el predio, por el propietario u ocupante.

Durante dicho proceso, y con el fin de considerar la capacidad potencial de uso indicada en el artículo 4° de la Ley 17.235, el Servicio de Impuestos Internos adaptó la clasificación efectuada por el proyecto Aerofotogramétrico Chile/OEA/BID, realizado por el Instituto de Investigación de Recursos Naturales (IREN) el año 1961, el cual estimó las Clases de Capacidad de Uso de los distintos terrenos estudiados.

Al respecto cabe señalar que la metodología de Capacidades de Uso de los suelos fue elaborada por el Departamento de Agricultura de Estados Unidos con el objetivo de evaluar la capacidad de uso de la tierra. Una muestra de su importancia es que es una metodología ampliamente adaptada y usada en todo el mundo, la cual fue adaptada por el Servicio de Impuestos Internos para aplicarla según la información de la cual se disponía y adecuándola a los patrones edáficos y climáticos existentes en el país.

La clasificación de los suelos según su capacidad de uso es un ordenamiento sistemático de carácter práctico e interpretativo, fundamentado en la aptitud natural que presenta el suelo para producir constantemente bajo tratamiento continuo y usos específicos. Este ordenamiento proporciona una información básica que muestra la problemática de los suelos bajo los aspectos de limitaciones de uso, necesidades y prácticas de manejo que requieren y también suministra elementos de juicio necesarios para la formulación y programación de planes integrales de desarrollo agrícola.

Por lo anterior, el SII conservando los principios básicos de la Capacidad de Uso del suelo, adaptó la clasificación anterior y definió 12 clases de suelo (Capacidad de Uso Actual), las cuales se diferencian unas de otras por el grado de limitaciones permanentes o riesgos que involucra su uso.

En cuanto a los factores considerados en la definición de clases de suelos, estos son: disponibilidad de agua en forma permanente y no acotada al régimen pluviométrico, capacidad productiva natural, limitaciones para cultivos propios de la Región, Pendiente, Profundidad, Fertilidad Natural, Textura, Permeabilidad, Aireación, Susceptibilidad a la erosión, Salinidad y Drenaje.

Por su parte, en la Región de Magallanes, se considera la capacidad talajera de los predios ganaderos, partiendo de la base que la dotación normal es de un ovino por hectárea.

Los nuevos avalúos agrícolas sancionados el primero de enero del 2024, fueron determinados en un estudio de precios que considera muestras de valores a nivel nacional, del período comprendido entre el segundo semestre de 2019 hasta el primer semestre de 2023, provenientes de tasaciones de instituciones financieras y transferencias, cuyo uso fuera exclusivamente agropecuario o forestal y de superficie consistente con dicha explotación, descartándose aquellas muestras que pudieran representar otros usos distintos (como parcelas de agrado o agroturismo), y además, georreferenciando las muestras para visualizar su distribución en el territorio, así como su cercanía a ciudades y caminos, de manera de no influenciar los valores por situaciones específicas.

Cuando no se encontraron muestras representativas para una determinada comuna – sector, grupo de suelo o clase de suelo, o las que existen no son representativas, se definió

¹ La Resolución Exenta SII N° 42, del 2024, modificó el resolutivo 5° de la Resolución Exenta N° 150 de 2023, actualizando al primer semestre de 2024 el monto de avalúo exento de los bienes raíces pertenecientes a la primera serie agrícola, e incluyendo las actualizaciones catastrales realizadas, quedando en los siguientes términos: “5. De acuerdo con lo dispuesto en el inciso tercero del artículo 2° de la Ley N° 17.235, sobre impuesto territorial, el monto de avalúo exento de los predios pertenecientes a la primera serie agrícola se fijó en \$45.138.468, a contar del 1° de enero de 2024, valor expresado en pesos al primer semestre de 2024.”

el valor utilizando la metodología de extrapolación, que permite obtener el valor de suelo para una clase de una comuna – sector que no posee muestras o que estas no son representativas.

De esta forma, para definir el valor de una clase de suelo sin muestras, se consideraron los valores definidos para las clases de suelo de la comuna – sector que sí contaron con suficientes muestras, utilizando como referencia la estructura de valores vigente.

Para el caso de la región de Aysén, se tuvo a la vista más de 900 muestras de valor, las cuales permitieron realizar el análisis de precios respectivo.

Del estudio de precios, se obtuvieron los valores unitarios (\$/ha) de suelos agrícolas para todas las clases de suelo de cada una de las regiones y comunas del país, entre ellas Aysén, analizados según su mediana y su promedio.

Por lo tanto, el proceso de Reavalúo se ha efectuado según el ordenamiento jurídico vigente, bajo estándares de equidad según la metodología recientemente descrita.

Respecto a lo anterior la Región de Aysén presentó un incremento de su avalúo fiscal, el cual considera el comportamiento de las muestras ya mencionadas durante el período comprendido entre el segundo semestre de 2019 hasta el primer semestre de 2023. Ahora bien, el monto total de la contribución neta semestral subió en 15,1 % en igual periodo, debido a que la tasa fijada fue de 0,4%, la más baja de un reavalúo agrícola.

El número de propiedades exentas de impuestos territorial disminuyó en un 2 % aproximadamente de 11.542 a 11.313 y los predios afectos aumentaron en un 8,5 % aproximadamente de 2.690 a 2.919.

Por otra parte, de acuerdo con el artículo 9° de la Ley 17.235 los bienes raíces agrícolas y no agrícolas, así como los montos exentos, se reajustan semestralmente a partir del 1 de enero y 1 de julio de cada año. Este reajuste se realiza en el mismo porcentaje que experimente la variación del Índice de Precios al Consumidor (IPC), calculado por el Instituto Nacional de Estadísticas, en el semestre inmediatamente anterior. A modo de ejemplo, el IPC acumulado entre el primer semestre del año 2024 y el segundo semestre del 2025, es de un 1,065369%.

Además de lo anterior se debe considerar que cada propiedad puede ser actualizada producto de modificaciones individuales a su catastro, las cuales pueden ser motivadas por los contribuyentes o planes de fiscalización realizados por el SII.

En cuanto al aumento del arriendo fiscal, este Servicio no tiene competencias para determinar su monto.

Respecto al monto a pagar por impuesto territorial, se debe descontar del avalúo total las exenciones indicadas en el artículo N°2 de la Ley 17.235 correspondientes a las del Cuadro Anexo y las señaladas en leyes especiales, con sus montos actualizados según las respectivas Resoluciones, quedando como resultado el avalúo afecto, el cual debe ser multiplicado por la tasa respectiva para obtener el monto de contribuciones neta anual, la cual se cobra en cuatro cuotas trimestrales.

Como ya hemos señalado, las contribuciones se determinan mediante la tasa, la que es fijada en cada reavalúo por el Ministerio de Hacienda y el Presidente de la República, que determina el impuesto a pagar según la base imponible determinada.

En el último reavalúo agrícola, del año 2024, dichas tasas fueron fijadas mediante el Decreto Supremo N° 102 del 07 de marzo de 2024, publicado en el Diario Oficial de la República de Chile, el cual señala en 0,4% al año, la tasa aplicable a los bienes raíces agrícolas, a contar del 1° de enero del año 2024.

2. Asimismo, se solicita detallar las medidas previstas para contener dichos aumentos.

En cuanto a las medidas preventivas para contener los aumentos de los avalúos y contribuciones, se puede señalar las siguientes:

1. Al valor unitario de suelo se aplica un factor de seguridad de 60% de manera de asegurar que se mantenga una distancia respecto de los valores comerciales observados en el periodo.
2. Con ocasión de los reavalúos, el giro del impuesto territorial a nivel nacional no podrá aumentar en más de un 10% en el primer semestre de vigencia, según lo establecido en el artículo 4° de la Ley 17.235.
3. Las propiedades que aumenten sus contribuciones en más de un 25%, la parte que exceda se incorporará semestralmente hasta en un 10% por un período máximo de hasta 7 semestres, excluido el primero (artículo 4° de la Ley 17.235).
4. Los predios agrícolas gozan de un monto de avalúo exento, el que fue determinado por la Resolución Exenta SII N°42 de 2024, que modifica el resolutivo 5° de la Resolución Exenta SII N° 150 de 2023, actualizando al primer semestre de 2024. Dicha exención presentó un incremento en un 46,5 % (\$45.138.468, a contar del 1° de enero de 2024) en relación al Reavalúo Agrícola año 2020 (\$30.802.599 al 2° semestre 2023).
5. En la tasación de las casas patronales el impuesto recaerá sobre aquel valor que exceda de \$289.644, cantidad que se reajustará, a contar del 1° de julio de 1980 (artículo 1° de la Ley 17.235), semestralmente a partir del 1 de enero y 1 de julio de cada año. Este reajuste se realiza en el mismo porcentaje que experimente la variación del Índice de Precios al Consumidor (IPC), calculado por el Instituto Nacional de Estadísticas, en el semestre inmediatamente anterior, según lo indicado en el artículo 9° de la Ley 17.235. De esta forma, el monto de beneficio de casa patronal es de \$ 13.031.732 al primer semestre del año 2025.
6. Las tasaciones no incluirán el mayor valor que adquieran los terrenos como consecuencia de ciertas mejoras costeadas por los particulares (como represas, tranques, canales, obras de drenaje, limpias, destronques, empastadas artificiales, mejoras para defensa contra la erosión, contención de dunas, cortinas contra el viento, puentes y caminos). Este beneficio se mantiene por 10 años desde la tasación en que se otorgue, pero se extingue si el predio se enajena, según lo establecido en el artículo 1° de la Ley 17.235.

Saluda atentamente a Ud.

DIRECTORA (S)

PCM/AND

DISTRIBUCIÓN:

- Comisión de Agricultura, Silvicultura y Desarrollo Rural, de la Cámara de Diputados
- Gabinete del Director
- Subdirector de Avaluaciones
- Oficina de Partes