

NO +

CONTRIBUCIONES

A LA PRIMERA VIVIENDA.

Partido 
Republicano

Minuta Complementaria

Eliminación de contribuciones de bienes raíces para la vivienda principal

Enfoque General

En Chile, millones de familias han hecho el enorme esfuerzo de acceder a la casa propia. Sin embargo, el Estado los sigue castigando con un impuesto injusto y perpetuo: las contribuciones. Este impuesto territorial afecta de manera muy especial a la clase media y a los adultos mayores que, aún con muy pocos ingresos, deben seguir pagando por una vivienda que ya fue adquirida con esfuerzo y con impuestos previos. Nuestra propuesta es clara: eliminar el impuesto territorial para la primera vivienda. Porque el derecho a la vivienda no puede estar hipotecado al capricho del Estado ni de la burocracia tributaria.

Antecedentes

El impuesto territorial fue introducido en Chile mediante la Ley n.o 4.174 de 1927 con el objetivo de ampliar las fuentes de recaudación tributaria del Estado luego de la debacle del sistema de aranceles que existió hasta aquella época .

En su origen, el impuesto gravó con una tasa de 0,6% (0,4% a beneficio fiscal, y 0,2% a beneficio municipal) a todos los inmuebles, tasa que se aplicaba sobre su avalúo, que no era más que una tasación de su valor "íntegro y real" que realizaba la Dirección de Impuestos Internos en base a una declaración descriptiva y estimativa del inmueble que debía realizar el contribuyente. En sus inicios, el producto del impuesto era destinado para caminos y a la construcción y reparación de puentes.

Efectuada la tasación, el contribuyente perjudicado podía reclamar del avalúo ante tribunales especializados, compuestos por "el ingeniero de la provincia, de un funcionario nombrado por la Dirección de Impuestos Internos, de un miembro designado por la Municipalidad de la comuna a que pertenezca el inmueble de cuyo avalúo se reclama, y de otro elegido al sorteo entre los diez mayores contribuyentes por concepto de haberes inmuebles de la misma comuna". La resolución de este tribunal podía ser apelada ante el Tribunal Especial de Alzada, figura recientemente derogada por la Ley n.o 21.713 de 2024.

La ley sobre impuesto territorial, actualmente contenida en la Ley n.o 17.235 del año 1965, sufrió una serie de modificaciones durante los años, cambiando radicalmente su funcionamiento. Entre dichos cambios, actualmente vigentes, destacamos:

- Se distingue entre dos series: Primera Serie, Agrícola, y Segunda Serie, No Agrícola. Sus avalúos se actualizan cada cuatro años, en forma alternada. Por ejemplo, en 2026 corresponde la actualización del avalúo de la Segunda Serie; en 2028, el de la Primera; y así sucesivamente.
- Adicionalmente, la ley contempla circunstancias bajo las cuales el SII puede modificar de oficio los avalúos de los bienes raíces. Dichas circunstancias contemplan hechos concretos (como la realización de construcciones o demoliciones) pero otras genéricas o "etéreas" (como la omisión de "bienes" por parte del SII para efectos de la tasación, o cambios en el uso de los bienes raíces, siendo que los "usos" los ha ido definiendo el mismo SII existiendo cerca de 20 al día de hoy).

- El Servicio de Impuestos Internos (SII) determina el avalúo del inmueble en forma independiente. Ya no existe una referencia al “valor íntegro y real” del inmueble. Por su parte, los contribuyentes afectados pueden reclamar del avalúo ante el mismo SII (sirviendo en una suerte de juez y parte) y ante el Tribunal Tributario y Aduanero, pero las causales de reclamación son acotadas y se refieren principalmente a errores de cálculo o clasificación por parte del SII1 .

- La tasa del impuesto depende de la serie. Para la Primera Serie Agrícola, la tasa es de 1%. Para la Segunda Serie No Agrícola, es de 1,4% para la generalidad de los inmuebles y de 1,2% para aquellos destinados a la habitación. Sin embargo, en la práctica dicha tasa se ajusta para evitar un aumento de más de 10% del giro nacional del impuesto, rebajándose. Esto se realiza mediante un decreto de Hacienda, el cual rige para todo el período de vigencia del nuevo avalúo2.

- A su vez, entre cada reavalúo general, entre la última cuota del reavalúo anterior y la primera cuota de contribuciones de nuevo reavalúo no puede aumentar en más de un 25% y, si la cuota de contribución excediera dicho límite, el exceso se incorpora a razón de un 10% calculado sobre la cuota semestral del periodo inmediatamente anterior hasta por los 7 semestres siguientes3; es decir, durante los 4 años que duran los reavalúos, las contribuciones pueden incrementarse hasta en un 95% las contribuciones:

| Periodo | Aumento | Acumulado |
|------------------|---------|-----------|
| Año 1 semestre 1 | 25% | 25% |
| Año 1 semestre 2 | 10% | 35% |
| Año 2 semestre 1 | 10% | 45% |
| Año 2 semestre 2 | 10% | 55% |
| Año 3 semestre 1 | 10% | 65% |
| Año 3 semestre 2 | 10% | 75% |
| Año 4 semestre 1 | 10% | 85% |
| Año 4 semestre 2 | 10% | 95% |

- También se contempla el cobro de una sobretasa por sitios no edificados, abandonados o pozos lastreros ubicados dentro del área urbana (salvo que no cuenten con servicios de agua potable y recolección de aguas servidas, certificado por la respectiva municipalidad), y equivale a un incremento en un 100% de la contribución vigente. En estos casos, la ley faculta al SII para practicar reavalúos generales de forma anual. Esta sobretasa tiene una suerte de carácter “correctivo”, toda vez que busca modificar la conducta del dueño de dichos terrenos con el objeto que los desarrolle de alguna forma.

- A su vez, existe otra sobretasa (comúnmente llamada sobretasa “inmobiliaria”) de entre 0,075% y 0,425% para contribuyentes que tengan uno o varios inmuebles cuyo avalúo, en conjunto, supere las 670 UTA.
- El cobro del impuesto territorial y la sobretasa (si fuera aplicable) se realiza a opción de contribuyente: 1 sola cuota anual o, en su defecto, en 4 cuotas pagaderas en abril, junio, septiembre y noviembre.
- Las contribuciones se destinan por regla general en un 60% al Fondo Común Municipal (FCM) y el restante 40% al presupuesto municipal de la comuna donde se encuentra ubicado el inmueble. La excepción son las comunas de Las Condes, Providencia, Santiago y Vitacura, en cuyo caso un 65% se destina al FCM y 35% al presupuesto municipal.

Diagnóstico

a. Es un impuesto patrimonial

El impuesto territorial se clasifica como un **impuesto al patrimonio**, lo que quiere decir que grava la propiedad de un bien atendido a su valor y no a los flujos que esta o su dueño generan.

Una de las principales críticas que se realiza a este tipo de impuestos es que producen una doble tributación, al gravar bienes que fueron adquiridos con recursos que ya fueron sujetos a los impuestos no patrimoniales, como el impuesto a la renta y/o el impuesto al valor agregado, o bien, otros impuestos especiales, como el impuesto a la adquisición de bienes por herencia, legado o donación.

Asimismo, dado que el tributo no se encuentra unido al flujo sino al “stock”, quienes carecen del flujo suficiente para pagar el tributo pueden verse obligados a vender su propiedad, toda vez que el no pago del impuesto ante su requerimiento por parte de Tesorería General de la República y **por el solo ministerio de la ley, quedan sujetas a embargo**, lo cual es especialmente preocupante para la población de adultos mayores, que se encuentra en crecimiento en nuestro país, además de las familias de clase media donde su principal ahorro es precisamente su vivienda y quienes cada día se ven más agobiados con los costos de vida, personas con enfermedades de costos elevados y cesantes, entre otras personas y familias en situaciones similares. Lo anterior, unido a la poca predictibilidad del impuesto, dado por los constantes cambios en los avalúos y en su tasa bajo procedimientos oscuros y poco transparentes, que no permiten tener certeza sobre su aplicación en el futuro ni entrega los elementos suficientes que permitan su reclamo.

Adicionalmente, el impuesto territorial contiene elementos de al menos dudosa constitucionalidad, los cuales analizaremos a continuación:

b. Es un impuesto de afectación

Como hemos señalado, el destino de lo recaudado está definido por la propia ley: un 60% o 65% al FCM y el porcentaje restante al presupuesto municipal de la comuna donde se encuentra ubicado. Esta destinación se encuentra reñida con el principio de no afectación establecido en el artículo 19 n.o 20 incisos tercero y cuarto de la Constitución, el que solo permite tal afectación en el caso de la defensa nacional o, en el caso de tributos con una clara identificación local que se destinen a obras de desarrollo⁵.

Sin embargo, este impuesto no ha sido declarado inconstitucional debido a la disposición Sexta Transitoria de la Constitución, el cual también beneficia a la Ley de Rentas Municipales: "Sin perjuicio de lo dispuesto en el inciso tercero del número 20o del artículo 19, mantendrán su vigencia las disposiciones legales que hayan establecido tributos de afectación a un destino determinado, mientras no sean expresamente derogadas"

c. Su base imponible queda a criterio de la autoridad

En la actualidad, la determinación de la base imponible del impuesto, esto es el **avalúo fiscal**, queda entregado íntegramente al SII, sin mayores contrapesos. En efecto, y sin perjuicio de una muy escueta regulación en los artículos 3 al 6 de la Ley n.o 17.235, el SII es libre de establecer valores y criterios para realizar el avalúo. Lo anterior lo realiza a través de Resoluciones Exentas al comienzo de cada período de reavalúo, fijando valores de terreno⁶ y de construcciones⁷, así como ciertos coeficientes que alteran el avalúo final.

Esta evaluación **no parece obedecer a un criterio objetivo que provenga de la Ley, sino a determinaciones propias del SII** que, por más objetivas que pretenda que sean, en décadas y por inercia ha llevado a que finalmente siempre quedan sujetas el arbitrio del SII y determinadas negligentemente bajo un procedimiento sin transparencia y hasta desconocido para el mismo SII. En efecto, el propio director del SII ha reconocido recientemente que "no hay total transparencia" en el reavalúo⁸. Asimismo, el SII no ha podido explicar la forma en la cual fija los valores unitarios de terreno en cada área homogénea y suelos agrícolas, ni los valores de las construcciones.

Por su parte, en un comunicado reciente⁹, el SII anunció la eliminación de un factor que aumentaba el avalúo de los inmuebles con destino comercial en el centro histórico de la comuna de Santiago. Este es un factor que aumentaba hasta en 3,1 veces el valor de las construcciones de los inmuebles del área afectada. Lo anterior demuestra que no existen limitaciones objetivas para el establecimiento del avalúo, variando de acuerdo con el mero capricho de la autoridad de turno, lo que, a su vez, atenta expresamente con las garantías constitucionales de los contribuyentes.

En el mismo comunicado, el SII reconoció conocer el valor comercial de los inmuebles e incluso monitorear la distancia entre dicho valor y el avalúo fiscal en cada período (ver tabla a continuación). De esta forma, y siendo conocido el valor de mercado por el SII, queda en evidencia que su forma de determinación del avalúo resulta antojadiza, quedando por tanto sujeta al criterio de la autoridad de turno.

| Reavalúo | 2016 | 2018 | 2020 | 2022 | 2024 |
|-------------|------|------|------|------|------|
| Agrícola | 0,43 | | 0,50 | | 0,60 |
| No Agrícola | | 0,60 | | 0,60 | |

Así, queda en evidencia que la determinación del avalúo, además de ser sumamente opaco, como reconoce don Ricardo Escobar, exdirector del SII, en una entrevista reciente, carece además de cualquier tipo de objetividad en su aplicación, pasando a ser totalmente arbitraria. Lo anterior, unido a los permanentes reavalúos cada 4 años, sumado a la limitación existente para que los contribuyentes afectados puedan reclamar dicho avalúo ante tribunales (por no conocer las razones objetivas de los reavalúo y por existir causales taxativas en la Ley, que finalmente benefician al SII por cuando es la misma administración la que crea y determina la fórmula de cálculo), convierte a este impuesto en impredecible e injusto.

Finalmente, cabe recordar que la Constitución en sus artículos 19 n°20, 63 y 65 consagra el principio de legalidad de los tributos en virtud del cual todos los elementos de este, estos son el hecho gravado, el sujeto gravado, la **base imponible** y la tasa, deben estar determinados por ley. Dicho requisito **no se cumpliría** en este caso, como hemos demostrado, lo que obliga a realizar una profunda reforma al impuesto para enmendar esta situación.

d. Su tasa es fijada por la autoridad

Al igual que con la base imponible, la determinación de la tasa no cumple con el principio de legalidad establecido en los artículos 19 n° 20, 63 y 65 de la Constitución. En efecto, y si bien la tasa del impuesto se encuentra establecida en su artículo 7 en 1%, 1,4% y 1,2%, dependiendo del caso, está en definitiva queda supeditada al aumento en los avalúos fiscales, el cual, como hemos visto, queda a criterio exclusivo del SII. En efecto, dicha tasa se ajusta dependiendo del nivel de aumento del rol nacional de contribuciones, debiendo ajustarse a la baja cuando este supere el 10%. Para lograrlo, esta tasa se fija mediante **decreto de Hacienda**.

e. Sobretasa es injusta y produce distorsiones

Por último, a partir de la Ley n.º 21.210 de 2020, durante el último gobierno de Sebastián Piñera, se creó una sobretasa que afecta a contribuyentes (personas naturales o jurídicas) cuya suma de avalúos de sus inmuebles supere las 670 UTA (550 millones aproximadamente). La sobretasa se aplica en tramos:

| Tramo UTA | Tasa |
|---------------------------------|---------|
| Sobre 670 UTA hasta 1.175 UTA | 0,075 % |
| Sobre 1.175 UTA hasta 1.510 UTA | 0,15% |
| Sobre 1.510 UTA | 0,425 % |

| Desde | Hasta | Tasa |
|---------------|---------------|--------|
| 554.140.920 | 971.814.300 | 0,075% |
| 971.814.300 | 1.248.884.760 | 0,150% |
| 1.248.884.760 | < | 0,425% |

(UTA julio 2025)

Esta sobretasa tiene los mismos problemas que el impuesto territorial propiamente tal, al tratarse de un impuesto al patrimonio, gravándose el “stock” y no el flujo. Lo anterior afecta muy negativamente a la industria inmobiliaria y de la construcción, aumentando sus costos financieros, así como la renta inmobiliaria, uno de los principales instrumentos de inversión de personas naturales y jurídicas, así como de fondos de pensiones.

Nótese que los montos correspondientes a cada tramo se aumentan en el mismo porcentaje en que se aumente el avalúo de la serie no agrícola. De esta forma, los tramos no solo aumentan por la variación del IPC (inserto en la UTA) sino que, además, se aumentan de acuerdo con el aumento del avalúo de la primera serie, el cual se realiza por el SII sin mayores controles, como ya hemos mencionado.

Propuesta

Eliminación de la contribución para la primera vivienda (personas naturales)

Como un primer paso hacia la eliminación total del impuesto territorial **se propone la eliminación de dicho impuesto para las personas naturales respecto de su primera vivienda.**

De esta manera, se elimina la injusticia de este impuesto patrimonial, y se evita que aquellas personas que no tienen los ingresos suficientes para pagar el impuesto se vean obligadas a vender el inmueble en que viven, el que muchas veces es el activo más importante del patrimonio familiar.

Esto tendría un efecto en menor recaudación de al menos USD 380 millones anuales lo que equivale a un 14,8% a nivel nacional de lo recaudado por vía impuesto territorial total. Esta medida beneficiaría a más de 749.577 familias.

Análisis

Respecto a primeras viviendas, datos del 2023 muestran que solo el 10,1% de las propiedades correspondía a contribuyentes con un solo inmueble, lo que equivale a 574.846 viviendas, mientras que si sumamos a quienes tienen más de un inmueble el total de primeras viviendas que pagan contribuciones alcanzaba las 727.877 para ese año, ósea un 12,8% del total de propiedades habitacionales.

Tomando como supuesto que actualmente tenemos la misma proporción que en 2023 de predios habitacionales que son primera vivienda afectas, y que su peso relativo en la recaudación total por contribuciones también es la misma que en 2023, **tenemos que la recaudación por contribuciones se reduciría en un 14,8%, lo que equivale a 377.953 millones de pesos.** Respecto a los beneficiarios, **serían las 727.877 propiedades que quedarían exentas del pago de contribuciones**, que en este caso sí es mucho más cercano a la cantidad de personas beneficiadas, ya que casi el 80% de estas corresponden a contribuyentes con una sola propiedad.

Es importante notar que en este caso el importe total no necesariamente debiese ser financiado solo por el fisco, puesto que se pueden ajustar los aportes al FCM de las comunas con más recaudación por contribuciones, por ejemplo Lo Barnechea aporta menos al fondo que Santiago, Vitacura y Providencia, teniendo una mayor recaudación que estas. Es por esto que podemos concluir que **el costo fiscal puede ser aún menor que la pérdida en recaudación de esta medida, por lo que parece ser más viable y más eficiente esta respecto a la eliminación total del impuesto territorial.**

| Clasificación de predios y recaudación por impuesto territorial | | | | | |
|-----------------------------------------------------------------|------------------|-------------|------------------------------------------|------------|------------------|
| Categoría | Cantidad | Cantidad % | Montos anuales recaudados (en MM de CLP) | % Montos | Notas |
| Predios agrícolas | 1.002.453 | 11% | \$ 124.463 | 5% | Del total |
| Predios no agrícolas (NA) | 8.181.412 | 89% | \$ 2.553.735 | 95% | Del total |
| Exentas | 4.629.248 | 57% | \$ - | 0% | Del total |
| Afectas | 3.552.164 | 43% | \$ 2.553.735 | 95% | Del total |
| Habitacional | 5.856.068 | 72% | \$ 822.470 | 31% | Del total |
| Exentas | 4.526.741 | 77% | \$ - | 0% | Del total |
| Afectas | 1.329.327 | 23% | \$ 822.470 | 31% | Del total |
| Primera vivienda | 749.577 | 13% | \$ 377.953 | 15% | Del total |
| TOTAL | 9.183.865 | 100% | \$2.678.198 | - | |

Fuente: Elaboración propia Ideas Republicanas en base a datos de SII y TGR a **diciembre de 2024** y a datos publicados en Pulso, La Tercera, 9-09-23

Detalle de la Propuesta

1. Eliminación de las contribuciones a la primera vivienda, en 4 años como máximo, partiendo por adultos mayores, sin afectar los ingresos municipales.

La eliminación de las contribuciones a la primera vivienda registradas a nombre de personas naturales, **en un horizonte de hasta 4 años, partiendo por las primeras viviendas de adultos mayores gravadas actualmente.**

Esta medida implicaría una disminución en los ingresos de las municipalidades y nuestro compromiso es que eso sea compensado por el propio Estado. En este sentido, la disminución en los ingresos municipales será asumida por una conjugación de tres factores: una transferencia desde el Fisco, una racionalización de los presupuestos municipales y un mejoramiento en las gestiones de cobro de derechos de aseo, todo en la forma que establezca la misma ley que ordene la eliminación de las contribuciones para la primera vivienda.

Contando con que la eliminación de las contribuciones a la primera vivienda sea aprobada por el Congreso durante el primer semestre de 2026 y comience a regir a partir del segundo semestre, el menor ingreso estimado será de USD 75 millones para ese año, para llegar, progresivamente, a un menor ingreso por USD 380 millones en 2029.

De este modo, a partir del segundo semestre de 2026, los adultos mayores dejarían de estar gravados por contribuciones por su primera vivienda.

2. En cuanto al avalúo fiscal: transparentar y fijar un criterio objetivo.

Como segunda medida, se propone **objetivar la base imponible del impuesto, proponiendo una forma clara y establecida en la ley, dejando de lado los criterios arbitrarios implementados por el SII.**

Se propone que la base imponible del impuesto sea igual a su costo de adquisición para el contribuyente, sujeto a un reajuste anual o semestral por la variación del IPC, reajuste que incluso puede estar sujeto a un tope (por ejemplo, de 3% anual que equivale a la meta de inflación del Banco Central), como ocurre en el derecho comparado. Al valor de adquisición, se le incluirían las mejoras o construcciones efectuadas en el terreno.

Este valor es sumamente sencillo de fiscalizar, dado que la información de las transferencias de inmuebles ya es informada al SII por los Notarios y Conservadores de Bienes Raíces mediante el formulario 2890. Por su parte, las mejoras u obras nuevas que requieran permiso municipal son informadas al SII por las respectivas municipalidades cuando ocurre la recepción.

Esta medida tiene las siguientes ventajas:

- (1) Se le da a los contribuyentes certeza en la determinación de la base, la cual estará completamente determinada en la ley y fuera de la arbitrariedad del SII.
- (2) Se libera la burocracia del SII, haciendo innecesario contar con personal en el departamento de evaluaciones. Sin perjuicio de lo anterior, el SII igualmente contará con facultades de fiscalización, como el artículo 64 del Código Tributario (facultad de tasar cuando el valor asignado en la transferencia del inmueble difiera notoriamente de los valores normales de mercado) y, de esta forma, detectar, fiscalizar y sancionar cualquier intento de manipular el costo de transferencia.
- (3) El financiamiento municipal se mantiene constante.

La implementación consistirá en una modificación a la Ley n.º 17.235, modificando los artículos 3 al 6 respecto de la determinación del avalúo, y otras normas complementarias. **Se propone adicionalmente implementar un artículo transitorio que permita a los contribuyentes elegir entre el avalúo vigente o el precio de adquisición reajustado para la aplicación del impuesto por primera vez.**

3. Fijación de la tasa

Como tercera medida, **se propone fijar la tasa del impuesto, no quedando está sujeta a variaciones ni menos a un cálculo que realiza el Ministerio de Hacienda y sobre el cual no se tiene más información.**

Asimismo, como el avalúo queda fijo según la propuesta anterior, dicha norma de ajuste carece de sentido. La tasa deberá ser determinada en la ley en atención a las necesidades de financiamiento municipales, considerando la fijación del avalúo fiscal al precio de adquisición.

Estimación de menores ingresos en municipios, directos e indirectos vía Fondo Común Municipal, por exención del impuesto territorial a la primera vivienda

Las contribuciones, formalmente impuesto territorial, corresponden a un gravamen aplicado a los bienes raíces, que se paga semestralmente sobre el avalúo fiscal de los predios, por lo que constituye un impuesto patrimonial. La recaudación por contribuciones en 2024 fue de 2,68 billones de pesos. Este monto está liderado fuertemente por Las Condes, que recauda alrededor del 10% del total con 255 mil millones de pesos. El 40% del total recaudado viene de solamente 10 comunas: Las Condes, Lo Barnechea, Santiago, Vitacura, Providencia, Colina, Viña del Mar, Ñuñoa, Antofagasta y Pudahuel, cuya recaudación conjunta corresponde a un poco más de 1 billón de pesos.

Respecto al destino de lo recaudado por contribuciones, en casi todas las comunas el 60% tiene como destino alimentar al Fondo Común Municipal (FCM) mientras que un 40% va al presupuesto comunal, a excepción de 4 de las 5 comunas con más recaudación (Las Condes, Providencia, Santiago y Vitacura), en las que el 65% va dirigido, por disposición de la ley, al FCM y el 35% va al presupuesto de su respectiva comuna.

| Fondo Común Municipal (FCM) 2024 | | | | | |
|-------------------------------------------|-----------------------|---------------|-------------------|---------------------|------------------|
| Categoría | Stgo, LC, Provi, Vita | Otras comunas | Peso relativo FCM | Montos(M\$CLP) | Notas |
| Contribuciones | 65% | 60% | 61% | \$ 1.533.382 | |
| Permiso de circulación | | 62,5% | 25% | \$ 636.823 | |
| Patentes comerciales | 55% | 0% | 10% | \$ 254.931 | *Santiago |
| | 65% | | | | *LC, Provi, Vita |
| Transferencias de vehiculos (1,5% impto) | | 50% | 3% | \$ 75.367 | |
| Multas de Tránsito | | 100% | 1% | \$ 27.567 | *Fotorradares |
| | | 50% | | | *Tag |
| Contribuciones terrenos fiscales | | 100% | 0% | \$ 101 | |
| TOTAL RECAUDADO | | N.A. | 100% | 2.529.081 | |
| Aporte Fiscal Permanente de 1.052.000 UTM | | N.A. | 3% | \$ 66.485 | |
| TOTALES | | N.A. | N.A. | \$ 2.595.566 | |

A su vez, al analizar la composición del FCM podemos ver que lo recaudado por contribuciones corresponde al 60,63% del presupuesto total del fondo, por lo que la eliminación total de las contribuciones afectaría los ingresos de las municipalidades fuertemente.

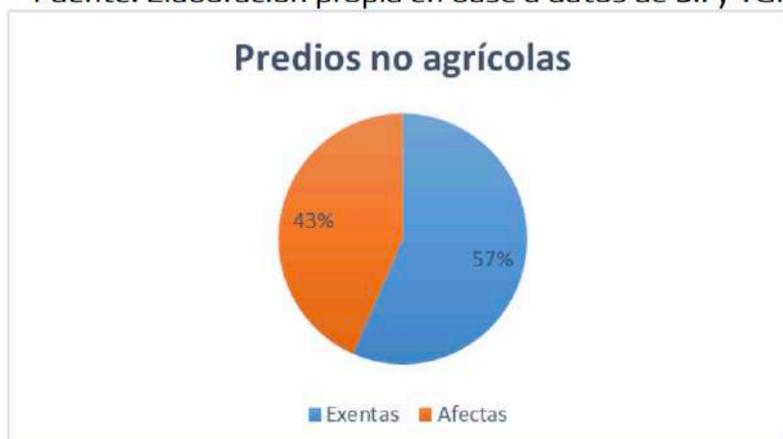
Por otra parte, es importante notar la importancia del Fondo Común Municipal en el financiamiento de los gobiernos locales, con datos que nos muestran que -a 2020- el 88% de las municipalidades dependían íntegramente de los aportes del FCM, representando gran parte de su presupuesto. A su vez, cabe destacar que el peso de los aportes del FCM en el presupuesto es variable para cada municipio.

Es importante tener presente que una disminución en los ingresos por contribuciones afecta a los municipios tanto por su ingreso propio como por el impacto en el FCM.

| Categoría | Cantidad | %Cantidad | Notas | Montos anuales (MM\$CLP) | %Montos | Notas |
|---------------------------|-----------|-----------|--------------------|--------------------------|---------|-----------|
| Predios totales | 9.183.865 | 100% | | \$ 2.678.198 | 100% | |
| Predios agrícolas | 1.002.453 | 11% | De predios totales | \$ 124.463 | 5% | Del total |
| Predios no agrícolas (NA) | 8.181.412 | 89% | De predios totales | \$ 2.553.735 | 95% | Del total |
| Exentas | 4.629.248 | 57% | De predios NA | \$ - | 0% | Del total |
| Afectas | 3.552.164 | 43% | De predios NA | \$ 2.553.735 | 95% | Del total |
| Habitacionales | 5.856.068 | 72% | De predios NA | \$ 822.470 | 31% | Del total |
| Exentas | 4.526.741 | 77% | De habitacionales | \$ - | 0% | Del total |
| Afectas | 1.329.327 | 23% | De habitacionales | \$ 822.470 | 31% | Del total |
| Primeras viviendas | 749.577 | 13% | De habitacionales | \$ 377.953 | 15% | Del total |

A julio de 2024, en Chile existían 9.183.865 predios totales afectos al impuesto, de los cuales 8.181.412 corresponden a predios no agrícolas; a su vez, 4.629.248 están exentos de impuestos, correspondiendo a un 57% del total, mientras que 3.552.164 están afectos a impuestos, correspondiendo a un 43% del total. La recaudación por contribuciones de los predios no agrícolas fue de 2.553.735 millones de pesos (2,55 billones).

Fuente: Elaboración propia en base a datos de SII y TGR



Respecto a las propiedades habitacionales, existe una cantidad de 5,86 millones, lo que representa alrededor de un 70% del total de predios no agrícolas.

De las propiedades habitacionales, alrededor del 77% están exentas de impuestos, lo que corresponde a alrededor de 4,5 millones de propiedades, lo que deja casi un 23% de propiedades habitacionales pagando impuesto territorial, lo que equivale a alrededor de 1,3 millones. Estas cifras incluyen todo tipo de viviendas (primera, segunda, etc.) tanto de personas naturales como jurídicas.



Fuente: Elaboración propia en base a datos de SII y TGR

Finalmente, otro dato importante a considerar es el beneficio al adulto mayor, que permite a una cantidad no menor de personas rebajar su pago de contribuciones, cubriendo en algunos casos el 100% el pago. Este tiene ciertos requisitos: primero para acceder al beneficio el avalúo fiscal vigente del inmueble por el cual se hace efectiva la rebaja, no debe exceder de \$192.603.583 al 1° de Julio del 2022, y si el contribuyente es propietario de varios inmuebles, la suma de los avalúos fiscales de los bienes raíces, independientemente de su destino (habitacional, bodega y almacenaje, comercio u otro), no debe exceder de \$257.306.349 al 1° de Julio del 2022. A su vez si sus ingresos mensuales, al 31 de diciembre del año anterior a aquel en que se hace efectiva la rebaja, son iguales o inferiores a 13,5 UTA anuales (casi \$925.00 pesos mensuales), tendrán una rebaja del 100% del Impuesto Territorial, respecto de una propiedad con destino habitacional de la cual sea propietario, mientras que si sus ingresos mensuales, al 31 de diciembre del año anterior a aquel en que se hace efectiva la rebaja, son superiores a 13,5 UTA anuales e inferiores o iguales a 30 UTA anuales (casi \$2.050.000 pesos mensuales), gozarán de una rebaja del 50% de las contribuciones para dicha propiedad.

| Tipo | 100% | 50% | Total |
|------------------------|------------------------|----------------------|---------|
| Beneficio Adulto Mayor | 118.289 | 66.845 | 185.134 |
| Requisito ingresos | Hasta 13,5 UTA anuales | Hasta 30 UTA anuales | |

Cabe destacar que, pese a solicitarlos por transparencia, no tuvimos acceso a datos acerca de los montos de la recaudación que se deja de percibir por el beneficio de adulto mayor para ninguno de los 2 tramos de beneficiarios, por lo que no sabemos cuánto costaría expandir el beneficio de 50% a 100% ni cuánto costaría dejar exentos a todos los adultos mayores de contribuciones, lo que obliga a hacer estimaciones.

Fuentes para la estimación del impacto fiscal y sobre el Fondo Común Municipal de la medida:

- Estadística Nacional de Bienes Raíces No Agrícolas, segundo semestre 2024. https://www.sii.cl/sobre_el_sii/no_agricolas_resumen_nacional.html

- Estadísticas de Bienes Raíces Agrícolas y No Agrícolas por Destino, segundo semestre de 2024. https://www.sii.cl/sobre_el_sii/bienes_raices_por_destino.html

- TGR en medios, noviembre 2024. <https://www.tgr.cl/2024/11/23/recaudacion-por-contribuciones-suben-casi12-a-septiembre-y-10-comunas-concentran-el-40-del-monto-total-en-medios/>

- TGR, sección noticias, febrero de 2025. <https://tgr.cl/2025/02/10/recaudacion-del-impuesto-territorial-subio-108-en-2024/noticias/#:~:text=De%20este%20modo%2C%20la%20suma,350%20millones%20ingresados%20en%202023.>

- Pulso, La Tercera, febrero de 2025. <https://www.latercera.com/pulso/noticia/la-recaudacion-por-contribuciones>

- [subio-108-en-2024-y-el-40-proviene-de-10-comunas/QJDPJJ2ERFCK7LUNRXP5HRWK5JM](https://www.latercera.com/pulso/noticia/subio-108-en-2024-y-el-40-proviene-de-10-comunas/QJDPJJ2ERFCK7LUNRXP5HRWK5JM)

- Pulso, La Tercera, septiembre de 2023. <https://www.latercera.com/pulso/noticia/sii-solo-el-128-de-los-inmuebles-paga-contribuciones-como-primera-vivienda/ZALS6X3WC5HPBD4LGG52J27YZA/>

- Beneficio rebaja de contribuciones para el Adulto Mayor, SII. https://www.sii.cl/destacados/reavaluo/2018/beneficio_adultomayor_rav.html

- UTM - UTA - IPC 2025, SII. https://www.sii.cl/valores_y_fechas/utm/utm2025.htm

NO +

CONTRIBUCIONES

A LA PRIMERA VIVIENDA.

Partido 
Republicano