



# Registro de Propiedad y su Impacto en la Tributación en Chile

Alejandro Camus, Oficina Operaciones, SII, Chile.





# ÍNDICE

Estructura de Catastro en Chile

**Evolución de Declaración sobre Enajenación e Inscripción**

Registro de Propiedades como Proceso

Administración de Impuestos Avaluaciones

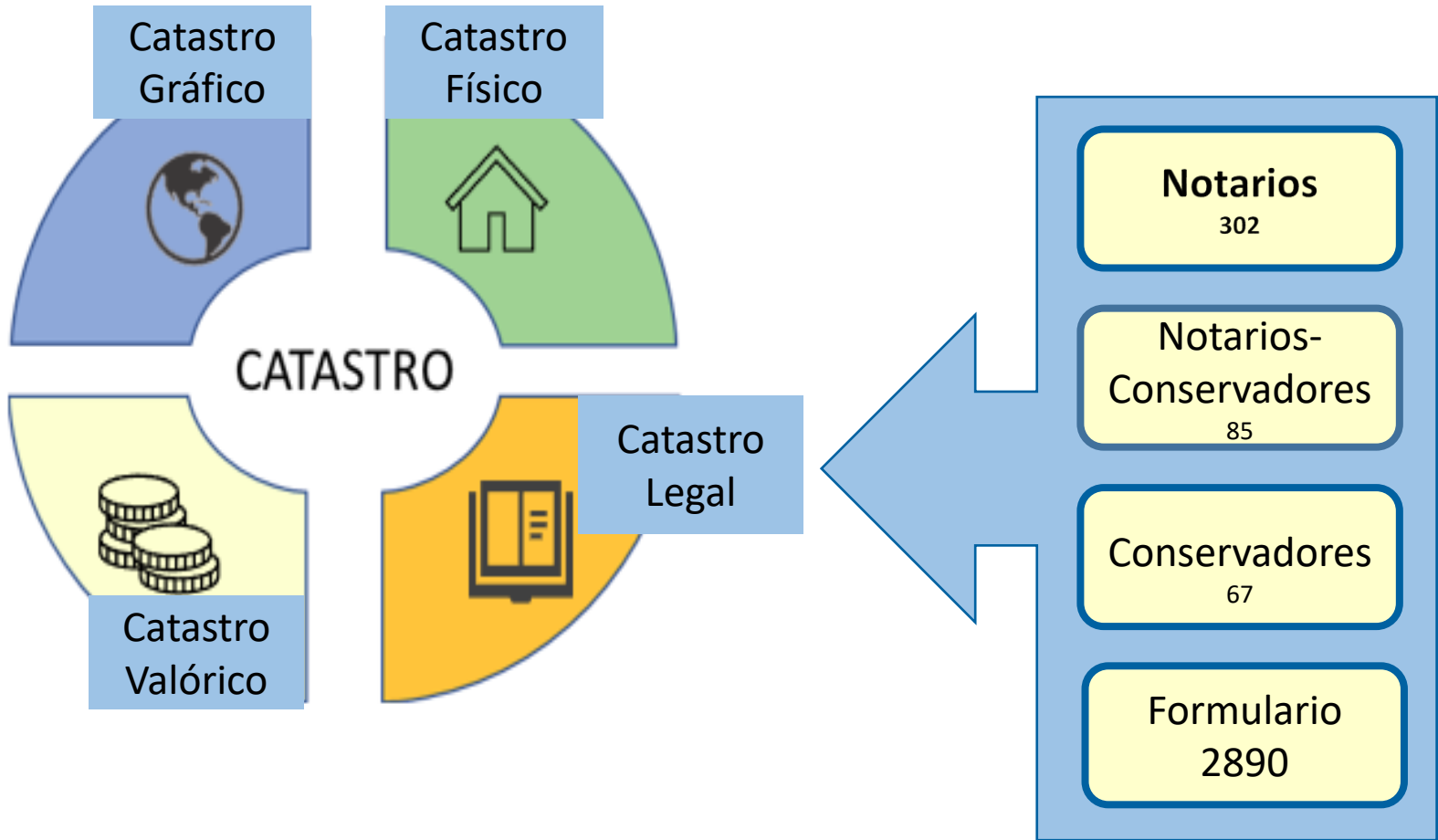
- Impuesto de Sobretasa Bienes Inmuebles
- Impuesto Territorial
- Beneficios Adulto Mayor

**Mapa de relaciones Contribuyente y Bienes Raíces**

**Conclusiones**



# Estructura del Catastro

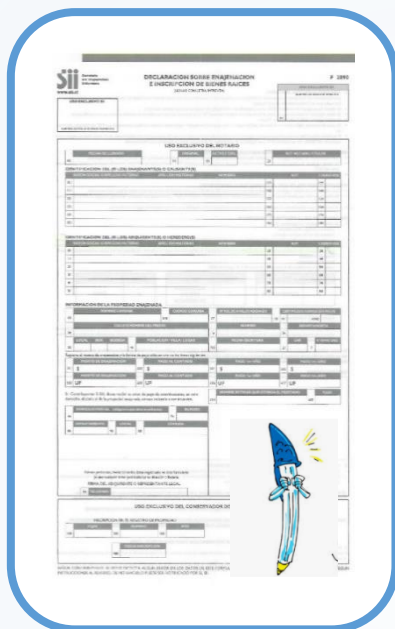


# Evolución de Declaración sobre Enajenación e Inscripción de Bienes Raíces (Formulario 2890)



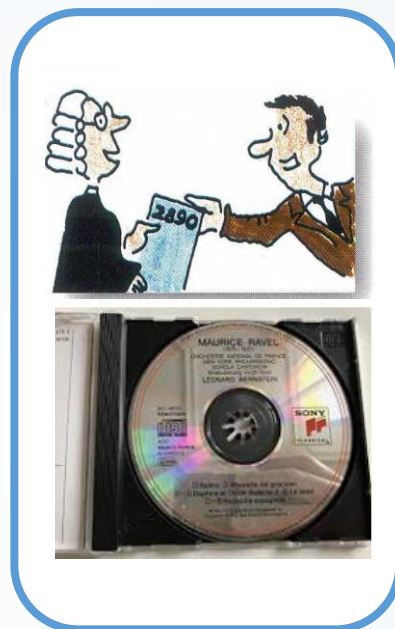
1996

- Escrituras enviadas a oficinas SII.
- Extracción manual de Información relevante



2000

- Se crea F2890
- EN PAPEL y manuscrito  
Captura estructurada de información y procesamiento de formularios mediante digitación externa



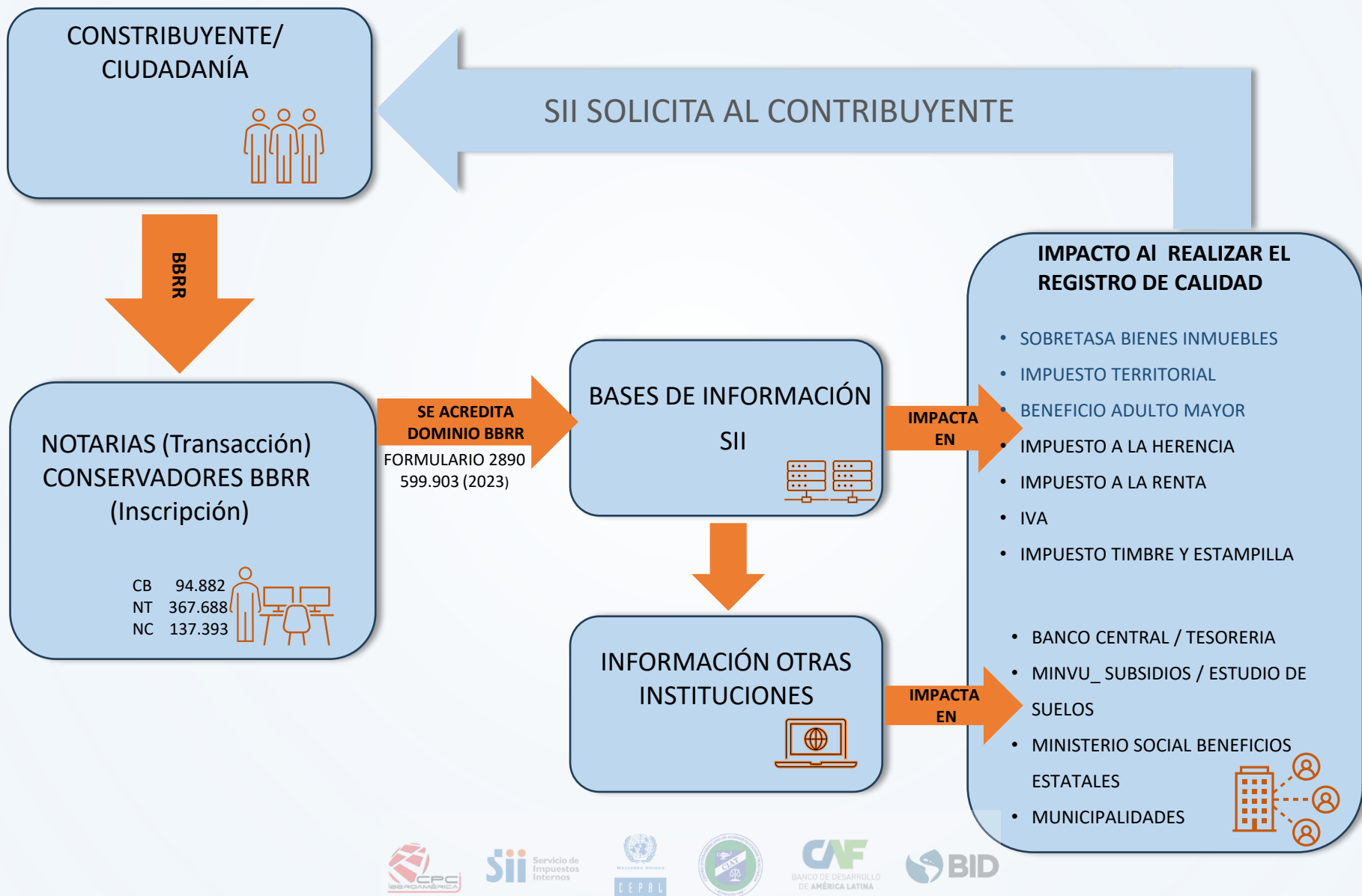
2007 – (2020-2023)

- Software Liviano
- Se digitaba e imprimía EN PAPEL
- Inicio de validaciones asociadas a la completitud del formulario



- Ingreso WEB F2890.
- Captura on-line de información y validación de consistencia y completitud de la información

# Registro de Propiedades como Proceso





# Impuesto Sobretasa Bienes Inmuebles

## ¿Qué es Sobretasa Art 7 bis ley 17.235?.

- El impuesto Sobretasa consiste en el monto calculado que deberá pagar un contribuyente (persona natural, jurídica o entidad sin personalidad jurídica) cuando la suma total de sus avalúos fiscales de bienes raíces que sean de su propiedad, al 31 de diciembre del año anterior, actualmente sumen 827 Unidades Tributarias Anuales lo cual corresponde aproximadamente a 690 mil USD.
- El Impuesto Sobretasa se aplicará en forma marginal, considerando los siguientes tramos de la suma de los avalúos fiscales.

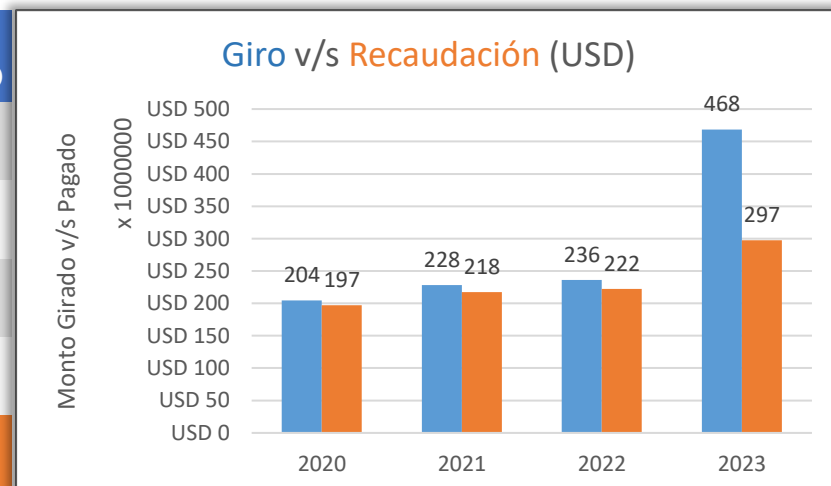




# Datos Sobretasa Bienes Inmuebles

Avalúo fiscal Total	Tasas según Tramo
Desde 827 UTA hasta 1.450 UTA	0,08%
Desde 1.450 UTA y hasta 1.863 UTA	0,15%
Sobre 1.863 UTA	0,275% (Año 2019 - 2021)
	0,425% (A partir de año 2023)

AÑO GIRO	CANTIDAD RUT	TOTAL GIRADO US\$	MONTO PAGADO US\$	% PAGADO
<b>2023</b>	52.635	468.387.244	297.383.827	63,49%
<b>2022</b>	56.042	236.072.893	222.132.118	94,09%
<b>2021</b>	55.719	228.413.440	217.526.196	95,23%
<b>2020</b>	50.347	204.469.248	196.927.107	96,31%
<b>Total</b>	<b>67.033</b>	<b>704.460.137</b>	<b>519.515.945</b>	<b>73,75%</b>



\* cambio \$ 878



# Impuesto Territorial

## ¿Qué es el Impuesto Territorial ley 17.235?

- El Servicio de Impuestos Internos (SII) es la entidad responsable de administrar el Impuesto Territorial: establece el avalúo de los bienes raíces y determina el giro del impuesto.
- La recaudación de este impuesto la realiza Tesorería General de la República, los montos recaudados del Impuesto Territorial, no va a los ingresos fiscales considerados en el presupuesto, su destino se considera ingreso al presupuesto de las Municipalidades, a través del Fondo Común Municipal.
- Existen algunas exenciones y beneficios tributarios relacionados con el Impuesto Territorial, que se pueden aplicar en casos especiales, como religión, deportes, educacional, propiedades de interés histórico y cultural, entre otros.
- También se realizan en forma periódica reavalúos (redefinición de nuevas reglas de cálculo y valores de suelo) de bienes raíces Agrícolas y bienes raíces No Agrícolas, así como reavalúos de Sitios No Edificados, Propiedades Abandonadas y Pozos Lastreros.

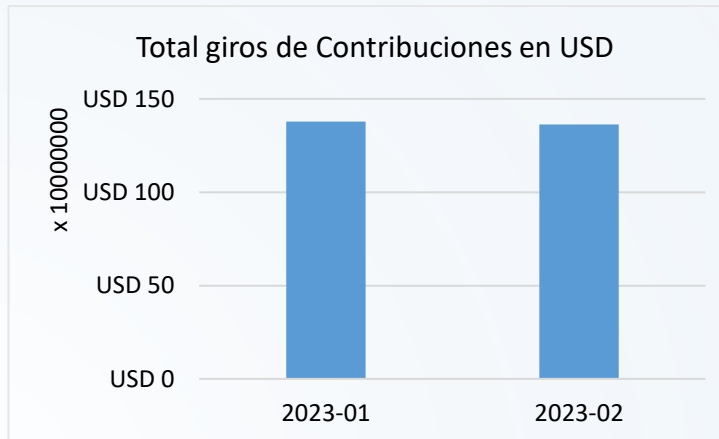






# DATOS DEL IMPUESTO TERRITORIAL GIROS 2023-2 (USD)

SEMESTRE	PREDIOS EXENTOS	PREDIOS AFECTOS	MONTO GIRADO US\$
2023-1	5.325.697	3.537.000	1.379.250.019
2023-2	5.662.315	3.278.043	1.362.155.901
<b>Total</b>			<b>2.741.405.920</b>



\* cambio \$ 878

## Financiamiento del Fondo Común Municipal



# Beneficio Adulto Mayor

- Está dirigido a los adultos mayores vulnerables económicamente y que sean propietarios de bienes raíces con destino habitacional, quienes pueden acogerse a la rebaja del valor de sus contribuciones con un 50% o en un 100%.
- Si los ingresos mensuales del adulto mayor son iguales o inferiores a \$ 825.620 (13,5 UTA anuales), tendrá una rebaja del 100% del Impuesto Territorial asociado a la propiedad con destino habitacional de la que es propietario.
- Si los ingresos mensuales son superiores a \$ 825.620 (13,5 UTA anuales) e inferiores o iguales a \$ 1.834.710 (30 UTA anuales), se aplicará una rebaja del 50% de las contribuciones.
- En estos casos, el adulto mayor queda exento total o parcialmente del pago de contribuciones por el período en el que cuente con el beneficio.

# Datos 2023 Beneficios Adulto Mayor

<b>Total Beneficiarios</b> 175.786	<b>Rebaja 100%</b> 124.308	<b>Rebaja 50%</b> 51.478	<b>Monto Otorgado USD</b> 22.179.488
---------------------------------------	-------------------------------	-----------------------------	---

Año - Semestre	Cantidad	Costo	Costo Unitario
2023-2	175.786	22.179.468	126
2022-2	164.218	18.420.659	112

	2023-2	2022-2	INCREMENTO
Rebaja 100%	124.308	115.580	8.728
Rebaja 50%	51.478	48.638	2.840
Total	175.786	164.218	11.568



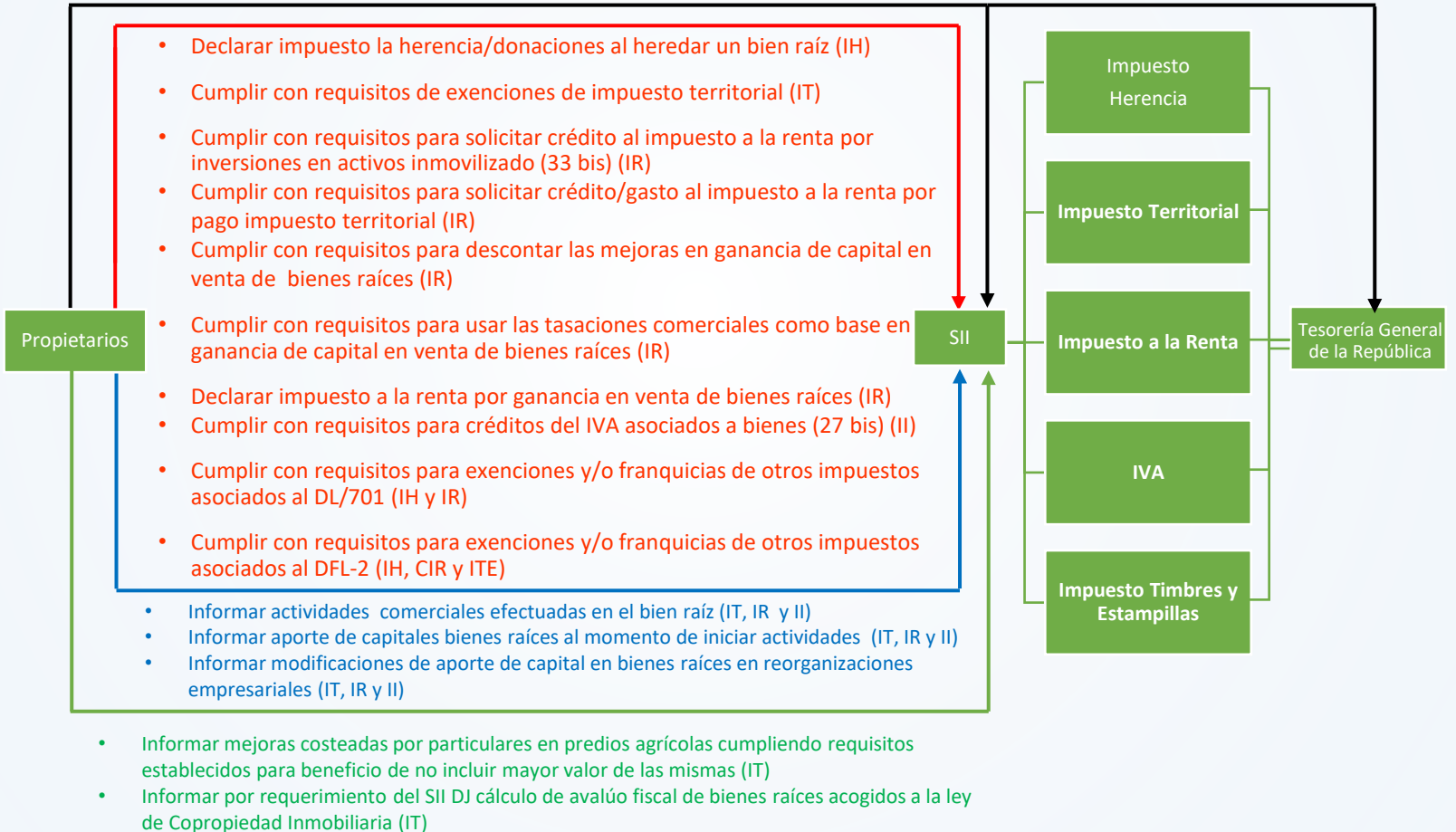
# Mapa relación Contribuyente - Bienes Raíces



# Relación con otros Impuestos

- Pagar impuesto herencia/donaciones del bien raíz (IH)
- Pagar impuesto Territorial (IT)
- Pagar impuesto timbre y estampilla al comprar un bien raíz con crédito (ITE)

- 3 obligaciones tributarias REGISTRO
- 2 obligaciones tributarias INFORMACIÓN
- 10 obligaciones tributarias DECLARACIÓN
- 3 obligaciones tributarias PAGO



# CONCLUSIONES

- En Chile, el Registro de Propiedad es un pilar fundamental para la estabilidad económica y la justicia fiscal.
- Con un registro confiable, impuestos equitativos y beneficios fiscales, el país logra un equilibrio que beneficia a todos los ciudadanos.
- El trabajo conjunto entre notarios, conservadores y el Servicio de Impuestos Internos demuestra que la colaboración es la clave para el éxito en la gestión del **registro de propiedades y su impacto en la Tributación Chilena.**





# GRACIAS!

