



Impuesto Territorial: Estadísticas a nivel nacional, regional y comunal

Autor

Pablo Morales P.
Email: pmorales@bcn.cl
Tel.: (56) 32 226 3196

Nº SUP: 138303

Tabla de contenido

I. Evolución de los predios enrolados en el SII	2
II. Total de predios enrolados en el SII (agrícolas y no agrícolas) a nivel regional y nacional	3
III. Aplicación del impuesto territorial a bienes raíces agrícolas y no agrícolas por comuna	4
IV. Exenciones del Impuesto Territorial	6
V. Avalúos de Bienes Raíces (periodo 2017 al segundo semestre del 2022)	7
Referencias	8

I. Evolución de los predios enrolados en el SII

Se presenta en la Tabla siguiente la evolución del total de predios enrolados por el SII y su variación (%) semestral para el período que va del 1er semestre del año 2016 al 2do semestre del año pasado. En último semestre disponible se puede apreciar que del total de predios enrolados (8.656.530), un 88,6% correspondió a predios no agrícolas mientras que el 11,4% restante correspondió a predios agrícolas.

Evolución del Total de predios enrolados por el SII. Período 2016 al Segundo Semestre 2022

PERÍODO	TOTAL PREDIOS AGRÍCOLAS	VARIACIÓN (%) (*)	TOTAL PREDIOS NO AGRÍCOLA	VARIACIÓN (%) (*)	TOTAL PREDIOS NACIONAL	VARIACIÓN (%) (*)
1er Sem 2016	871.895	1,15	6.295.694	2,24	7.167.589	2,11
2do Sem 2016	883.584	1,34	6.395.833	1,59	7.279.417	1,56
1er Sem 2017	899.757	1,83	6.531.496	2,12	7.431.253	2,09
2do Sem 2017	907.800	0,89	6.616.540	1,30	7.524.340	1,25
1er Sem 2018	917.326	1,05	6.693.604	1,16	7.610.930	1,15
2do Sem 2018	927.687	1,13	6.858.423	2,46	7.786.110	2,30
1er Sem 2019	943.546	1,71	6.997.676	2,03	7.941.222	1,99
2do Sem 2019	947.746	0,45	7.080.423	1,18	8.028.169	1,09
1er Sem 2020	959.554	1,25	7.196.692	1,64	8.156.246	1,60
2do Sem 2020	961.232	0,17	7.286.767	1,25	8.247.999	1,12
1er Sem 2021	969.101	0,82	7.391.198	1,43	8.360.299	1,36
2do Sem 2021	970.865	0,18	7.466.574	1,02	8.437.439	0,92
1er Sem 2022	985.408	1,50	7.580.045	1,52	8.565.453	1,52
2do Sem 2022	987.345	0,20	7.669.185	1,18	8.656.530	1,06

Fuente: SII (2023)¹

¹ https://www.sii.cl/sobre_el_sii/enrolados_por_sii.html

II. Total de predios enrolados en el SII (agrícolas y no agrícolas) a nivel regional y nacional

Tal como puede apreciarse en la Tabla siguiente, al 2do semestre del año 2022, el total de predios enrolados en el SII (agrícolas y no agrícolas) correspondió a 8.656.530, lo cual representa una variación del 2,60% respecto al 2do semestre del año anterior. Por su parte, del total de predios enrolados al 2do semestre del 2022 el **60,7%** (5.256.456) corresponde a predios exentos del pago del impuesto territorial y el **39,3%** (3.400.074) corresponden a predios afectados al pago total o parcial del impuesto territorial.

Total Predios Agrícolas y No Agrícolas por Región

REGIÓN	PREDIOS AFECTOS 2DO SEM 2021	PREDIOS EXENTOS 2DO SEM 2021	TOTAL PREDIOS 2DO SEM 2021	PREDIOS AFECTOS 2DO SEM 2022	PREDIOS EXENTOS 2DO SEM 2022	TOTAL PREDIOS 2DO SEM 2022	Variación N° de Predios 2022/ 2021
REGIÓN DE ARICA Y PARINACOTA	17.701	66.364	84.065	17.386	67.480	84.866	0,95
REGIÓN DE TARAPACÁ	60.725	82.244	142.969	62.962	81.224	144.186	0,85
REGIÓN DE ANTOFAGASTA	107.298	132.694	239.992	106.235	137.401	243.636	1,52
REGIÓN DE ATACAMA	23.833	95.061	118.894	26.231	95.028	121.259	1,99
REGIÓN DE COQUIMBO	137.485	257.692	395.177	137.277	266.122	403.399	2,08
REGIÓN DE VALPARAÍSO	376.444	572.191	948.635	385.843	583.938	969.781	2,23
REGIÓN DEL LIBERTADOR GRAL. BERNARDO O'HIGGINS	119.439	313.302	432.741	131.626	319.250	450.876	4,19
REGIÓN DEL MAULE	113.061	445.952	559.013	123.068	459.816	582.884	4,27
REGIÓN DE ÑUBLE	56.960	220.056	277.016	60.446	225.920	286.366	3,38
REGIÓN DEL BIO BIO	166.120	516.646	682.766	170.827	529.695	700.522	2,60
REGIÓN DE LA ARAUCANÍA	127.055	382.882	509.937	140.333	389.074	529.407	3,82
REGIÓN DE LOS RÍOS	49.741	114.054	163.795	54.536	116.587	171.123	4,47

REGIÓN DE LOS LAGOS	117.817	283.995	401.812	132.483	288.424	420.907	4,75
REGIÓN DE AYSÉN DEL GRAL. CARLOS IBÁÑEZ DEL CAMPO	16.958	39.275	56.233	18.667	40.742	59.409	5,65
REGIÓN DE MAGALLANES Y ANTÁRTICA CHILENA	22.557	46.653	69.210	24.496	47.355	71.851	3,82
REGIÓN DE METROPOLITANA DE SANTIAGO	1.717.392	1.637.792	3.355.184	1.807.658	1.608.400	3.416.058	1,81
TOTAL NACIONAL	3.230.586	5.206.853	8.437.439	3.400.074	5.256.456	8.656.530	2,60

Fuente SII (2023)²

III. Aplicación del impuesto territorial a bienes raíces agrícolas y no agrícolas por comuna

El detalle información estadística (N° predios totales, N° exentos, N° afectos, Avalúos y Contribuciones Netas) respecto a la aplicación del impuesto territorial a bienes raíces agrícolas y no agrícolas por comuna, se encuentra disponible en los siguientes links para cada una de las comunas de la región correspondiente:

Región de Arica y Parinacota

Bienes raíces agrícolas https://www.sii.cl/sobre_el_sii/agricolas_region_de_arica_y_parinacota.html

Bienes raíces no agrícolas https://www.sii.cl/sobre_el_sii/no_agricolas_arica_y_parinacota.html

Región de Tarapacá

Bienes raíces agrícolas https://www.sii.cl/sobre_el_sii/agricolas_region_de_tarapaca.html

Bienes raíces no agrícolas https://www.sii.cl/sobre_el_sii/no_agricolas_tarapaca.html

Región de Antofagasta

Bienes raíces agrícolas https://www.sii.cl/sobre_el_sii/agricolas_region_de_antofagasta.html

Bienes raíces no agrícolas https://www.sii.cl/sobre_el_sii/no_agricolas_antofagasta.html

² https://www.sii.cl/sobre_el_sii/predios_agricolas_y_no_agricolas.html

Región de Atacama

Bienes raíces agrícolas https://www.sii.cl/sobre_el_sii/agricolas_region_de_atacama.html

Bienes raíces no agrícolas https://www.sii.cl/sobre_el_sii/no_agricolas_atacama.html

Región de Coquimbo

Bienes raíces agrícolas https://www.sii.cl/sobre_el_sii/agricolas_region_de_coquimbo.html

Bienes raíces no agrícolas https://www.sii.cl/sobre_el_sii/no_agricolas_coquimbo.html

Región de Valparaíso

Bienes raíces agrícolas https://www.sii.cl/sobre_el_sii/agricolas_region_de_valparaiso.html

Bienes raíces no agrícolas https://www.sii.cl/sobre_el_sii/no_agricolas_valparaiso.html

Región del Libertador General Bernardo O'Higgins

Bienes raíces agrícolas https://www.sii.cl/sobre_el_sii/agricolas_region_bernardo_ohiggins.html

Bienes raíces no agrícolas https://www.sii.cl/sobre_el_sii/no_agricolas_region_bernardo_ohiggins.html

Región del Maule

Bienes raíces agrícolas https://www.sii.cl/sobre_el_sii/agricolas_region_del_maule.html

Bienes raíces no agrícolas https://www.sii.cl/sobre_el_sii/no_agricolas_region_del_maule.html

Región del Ñuble

Bienes raíces agrícolas https://www.sii.cl/sobre_el_sii/agricolas_region_del_nuble.html

Bienes raíces no agrícolas https://www.sii.cl/sobre_el_sii/no_agricolas_region_del_nuble.html

Región del Bío Bío

Bienes raíces agrícolas https://www.sii.cl/sobre_el_sii/agricolas_region_del_bio_bio.html

Bienes raíces no agrícolas https://www.sii.cl/sobre_el_sii/no_agricolas_region_del_bio_bio.html

Región de la Araucanía

Bienes raíces agrícolas https://www.sii.cl/sobre_el_sii/agricolas_region_de_la_araucania.html

Bienes raíces no agrícolas https://www.sii.cl/sobre_el_sii/no_agricolas_la_araucania.html

Región de los Ríos

Bienes raíces agrícolas https://www.sii.cl/sobre_el_sii/agricolas_region_de_los_rios.html

Bienes raíces no agrícolas https://www.sii.cl/sobre_el_sii/no_agricolas_los_rios.html

Región de Los Lagos

Bienes raíces agrícolas https://www.sii.cl/sobre_el_sii/agricolas_region_de_los_lagos.html

Bienes raíces no agrícolas https://www.sii.cl/sobre_el_sii/no_agricolas_los_lagos.html

Región de Aysén del General Carlos Ibáñez del Campo

Bienes raíces agrícolas https://www.sii.cl/sobre_el_sii/agricolas_region_de_aysen.html

Bienes raíces no agrícolas https://www.sii.cl/sobre_el_sii/no_agricolas_aysen.html

Región de Magallanes

Bienes raíces agrícolas https://www.sii.cl/sobre_el_sii/agricolas_region_de_magallanes.html

Bienes raíces no agrícolas https://www.sii.cl/sobre_el_sii/no_agricolas_magallanes.html

Región Metropolitana de Santiago

Bs. raíces agrícolas https://www.sii.cl/sobre_el_sii/agricolas_region_metropolitana_de_santiago.html

Bs. raíces no agrícolas https://www.sii.cl/sobre_el_sii/no_agricolas_metropolitana_de_santiago.html

IV. Exenciones del Impuesto Territorial

El Impuesto Territorial dispone de ciertas exenciones, las cuales se encuentran fijadas en el Artículo 2° de la Ley N° 17.235. Conforme a lo anterior las exenciones son las siguientes:

- Los predios no agrícolas destinados a la habitación, gozarán de monto de avalúo exento de Impuesto Territorial el cual alcanzó a \$47.360.490, al 1° de enero de 2022 (SII, 2022, Res. Ex. N° 11). Cada vez que se practique un reavalúo de los bienes raíces no agrícolas, el monto de avalúo exento se reajustará en la misma proporción en que varíen en promedio los avalúos de las propiedades habitacionales.
- Los predios agrícolas gozarán de un monto de avalúo exento de Impuesto Territorial el cual alcanzó a \$ 24.222.145, al primer semestre de 2020 (SII, 2020, Res. Ex. N°144). Cada vez que se practique un reavalúo de los bienes raíces agrícolas, el monto de avalúo exento se reajustará en la misma proporción en que varíen en promedio los avalúos de las propiedades agrícolas.

El avalúo fiscal de las propiedades inmuebles se recalcula en los procesos de reavalúos que se realizan cada cuatro años (considerando la plusvalía o minusvalía que experimente el bien en el periodo de tiempo considerado) y se ajustan semestralmente, según la variación que haya experimentado el Índice de Precios al Consumidor, IPC, del semestre anterior. Teniendo presente lo anterior, el impuesto territorial para los predios no agrícolas destinado para fines habitacionales alcanzó a \$ 53.417.698 para el primer semestre del año 2023. Por su parte, para los predios agrícolas este guarismo llegó a \$ 30.147.995 para este mismo periodo.

V. Avalúos de Bienes Raíces (periodo 2017 al segundo semestre del 2022)

La Tabla siguiente, muestra el avalúo de los Bienes Raíces para el periodo comprendido entre el primer semestre de 2017 y el segundo semestre de 2022. Este avalúo es la base del impuesto territorial, y por tanto es esperable que los pagos de contribución describan la tendencia que este avalúo muestre. La Tabla, muestra que el total de avalúo nacional, así como también el avalúo agrícola y no agrícola, se ven importantemente alterados en su tendencia cuando cambian las tasas de impuestos, debido a los procesos de reavalúo, estos son los casos de los primeros semestres del año 2018 y 2022 para las propiedades no agrícolas y el semestre 2020 para las propiedades agrícolas.

Tabla. Avalúos de bienes raíces (En miles de \$ al 1 de julio de 2022)

Período	Total avalúo agrícola	Var. (%)	Total avalúo no agrícola	Var (%)	Total avalúo nacional	Var. (%)
1er Sem 2017	18.096.866.712	0,09	231.417.868.333	3,04	249.514.735.046	2,82
2do Sem 2017	18.104.026.059	0,04	233.084.042.539	0,72	251.188.068.599	0,67
1er Sem 2018	18.148.365.911	0,24	319.106.594.768	36,91	337.254.960.679	34,26
2do Sem 2018	18.108.156.359	-0,22	325.308.993.349	1,94	343.417.149.708	1,83
1er Sem 2019	18.114.057.689	0,03	330.030.712.322	1,45	348.144.770.011	1,38
2do Sem 2019	18.078.254.420	-0,2	333.570.994.573	1,07	351.649.248.994	1,01
1er Sem 2020	35.171.433.389	94,55	340.185.949.716	1,98	375.357.383.105	6,74
2do Sem 2020	34.796.176.619	-1,07	343.704.377.427	1,03	378.500.554.045	0,84
1er Sem 2021	34.796.143.034	0	347.397.474.249	1,07	382.193.617.283	0,98
2do Sem 2021	34.769.339.041	-0,08	350.033.760.016	0,76	384.803.099.057	0,68
1er Sem 2022	35.076.239.131	0,88	435.807.215.856	24,5	470.883.454.988	22,37
2do Sem 2022	35.232.779.002	0,45	439.796.891.894	0,92	475.029.670.896	0,88

Fuente: SII (2023)

Para el periodo que comprende entre el primer semestre de 2017 y el segundo semestre de 2022, el avalúo total de los predios agrícolas se incrementó en cerca de un 95% real (equivalente a \$17.135 millones al 1 de julio de 2022). Si el mismo análisis lo replicamos para los semestres extremos de los años analizados para los predios no agrícolas se observa que estos aumentaron en un 90% real (equivalente a \$ 208.379.023 millones al 1 de julio de 2022).

En cuanto al avalúo total de los bienes raíces, para el periodo analizado, muestra que estos permanentemente han mostrado una tendencia creciente aunque con diferentes tasas de crecimiento (y muy influenciados por los procesos de reavalúos que se realizan cada cuatro años). En efecto, la variación real para el periodo considerado en el análisis, evidencia que existe una expansión del 90% o \$225.514.936 millones al 1 de julio de 2022.

En resumen, a partir de los datos entregados por el SII (2022), es posible observar que los avalúos fiscales totales, han mantenido una tendencia creciente en el periodo analizado, lo cual, responde en gran medida a los mayores aportes observados por los bienes no agrícolas, más aún si estos últimos representan cerca del 93% del total de los avalúos nacionales, para el periodo de la referencia.

Referencias

Resolución Exenta N° 11, de 2022, del Servicio de *Impuestos* Internos, que fija valores de monto de avalúo exento, de avalúo para cambio de tasa del impuesto territorial y exención de pleno derecho, para predios no agrícolas reevaluados con vigencia 1° de enero de 2022. Disponible en: <http://bcn.cl/358i3> (Mayo, 2023).

Resolución Exenta N° 12, de 2020, del Servicio de *Impuestos* Internos, que modifica resolución ex. SII N° 144, de 31 de diciembre de 2019, que fija valores de terrenos y construcciones para el reavalúo de los bienes raíces de la primera serie agrícola. Disponible en: <http://bcn.cl/3d2s0> (Mayo, 2023).

SII (2022): Avalúo de Bienes Raíces. Periodo 2008 al segundo semestre del 2022. Servicio de *Impuestos* Internos, SII. Disponible en: <http://bcn.cl/3d2y8> (Mayo, 2023).

Nota aclaratoria

Asesoría Técnica Parlamentaria, está enfocada en apoyar preferentemente el trabajo de las Comisiones Legislativas de ambas Cámaras, con especial atención al seguimiento de los proyectos de ley. Con lo cual se pretende contribuir a la certeza legislativa y a disminuir la brecha de disponibilidad de información y análisis entre Legislativo y Ejecutivo.



Creative Commons Atribución 3.0
(CC BY 3.0 CL)