

Contribuciones Territoriales en Chile y Propuesta de Reasignación, Recalculo y Protección del Adulto Mayor

INFORME SOLICITADO POR EL HONORABLE SENADOR SR. IVÁN
FLORES GARCIA

PhD Fernando De la costa L.

Tabla de contenido

INTRODUCCIÓN.....	3
MARCO GENERAL DEL IMPUESTO TERRITORIAL EN CHILE	3
<i>El Impuesto Territorial.....</i>	3
<i>Base gravable (avalúo fiscal):</i>	3
<i>Periodicidad de pago</i>	4
<i>Distribución de los recursos:</i>	4
<i>Uso de los fondos:</i>	4
<i>Cálculo del Impuesto: Tasas, Exenciones y Sobretasas.....</i>	5
TASAS DEL IMPUESTO TERRITORIAL:	6
☐ <i>Bienes raíces agrícolas</i>	6
☐ <i>Bienes raíces no agrícolas no habitacionales</i>	6
☐ <i>Bienes raíces no agrícolas habitacionales (viviendas).....</i>	6
☐ <i>Sobretasa fiscal 0,025%:.....</i>	7
☐ <i>Sobretasa a sitios no edificados (100%):</i>	7
☐ <i>Impuesto sustitutivo a propiedades de alto valor</i>	7
FRANQUICIAS Y EXENCIONES ESPECIALES.....	8
MONTOS RECAUDADOS Y USO DE LOS RECURSOS	9
<i>Concentración geográfica de la recaudación</i>	9
<i>Tendencias y ajustes:</i>	10
BENEFICIOS Y EXENCIONES VIGENTES PARA ADULTOS MAYORES	15
☐ <i>Edad y uso:</i>	15
☐ <i>Ingresos del adulto mayor</i>	15
☐ <i>Valor del inmueble.....</i>	15
☐ <i>Otras condiciones:.....</i>	15
OBJETIVO DE LA PROPUESTA.....	16
MARCO CONCEPTUAL, NORMATIVO Y OPERATIVO	18
METODOLOGÍA DE SIMULACIÓN ESPECIFICA	19
RESULTADOS AGREGADOS POR ESCENARIOS	20

SIMULACIÓN POR COMUNA (ESCENARIO CENTRAL).....	21
REGIÓN METROPOLITANA VERSUS REGIONES (ESCENARIO CENTRAL).....	21
GRÁFICOS COMPARATIVOS	22
<i>Ahorro de las familias por decil de avalúo.....</i>	<i>22</i>
<i>Costo fiscal del DPE a 12 años</i>	<i>22</i>
<i>Evolución del Hogares acogidos al DPE que quedan exentos de Impuesto</i>	
<i>Territorial.....</i>	<i>23</i>
<i>Distribución del impuesto base.....</i>	<i>23</i>
<i>Distribución del impuesto con DPE</i>	<i>24</i>
<i>Ahorro en pago de Impuesto Territorial por tramo etario</i>	<i>24</i>
<i>Ahorro en pago de Impuesto Territorial por permanencia.....</i>	<i>25</i>
<i>Tasa efectiva base vs DPE por decil.....</i>	<i>25</i>
<i>Participación del alivio por decil</i>	<i>28</i>
<i>Tasa efectiva por permanencia</i>	<i>28</i>
EQUIDAD, EFICIENCIA Y GOBERNANZA.....	29
REFERENCIAS:.....	30

Introducción

Las *contribuciones territoriales* o Impuesto Territorial, son un gravamen anual que recae sobre los bienes raíces en Chile. Este informe, analiza en profundidad cómo se calculan y pagan dichas contribuciones, cuánto recauda el fisco por este concepto, y cómo se utilizan esos recursos. Se incluyen ejemplos de cálculo en distintas zonas del país (en Santiago y varias regiones) para ilustrar el impacto según diferentes niveles socioeconómicos. Asimismo, se presenta una propuesta de reforma orientada a aliviar la carga del impuesto territorial para adultos mayores de larga residencia en sus viviendas, estableciendo una reducción progresiva del impuesto en el tiempo hasta eximir completamente a quienes llevan 40 años en su hogar, y a todos los mayores de 70 años en su vivienda principal. La propuesta se detalla con proyecciones de montos, escenarios de implementación y comparaciones internacionales, considerando también referencias legales y jurisprudenciales pertinentes.

Marco General del Impuesto Territorial en Chile

El Impuesto Territorial (conocido comúnmente como contribuciones de bienes raíces) grava el valor fiscal de los inmuebles, tanto urbanos como rurales, y está normado principalmente por la Ley N°17.235 sobre Impuesto Territorial. Se trata de un impuesto *real* sobre la propiedad inmueble, es decir, recae sobre el bien mismo más que sobre la persona del propietario. De hecho, la jurisprudencia chilena ha señalado su naturaleza de obligación que “persigue la cosa” independiente de quién sea el dueño. En términos prácticos, esto implica que el pago adeudado puede ser exigido contra el inmueble (por ejemplo, a través de embargos o remates) sin importar cambios de propietario, lo que refuerza la importancia de que los dueños cumplan con este impuesto para no arriesgar la pérdida de sus bienes.

Base gravable (avalúo fiscal): La base del impuesto es el avalúo fiscal del predio, determinado por el Servicio de Impuestos Internos (SII) mediante tasaciones masivas que se revisan periódicamente. Por ley, se realizan *reavalúos* cada 4 años aproximadamente para bienes raíces no agrícolas (el último reavalúo urbano entró en vigencia en enero de 2022) y con otra periodicidad para agrícolas (último reavalúo agrícola en 2020). El avalúo fiscal busca reflejar un valor técnico del terreno y las construcciones, aunque suele estar por debajo del valor de mercado. Tras cada reavalúo general, la ley establece mecanismos para evitar alzas súbitas, si la recaudación total nacional subiera más de 10% con los nuevos avalúos, las tasas se ajustan a la baja proporcionalmente para que el incremento no exceda ese 10%. Además, existe un beneficio de alza gradual para las propiedades cuya contribución sube bruscamente con

un reavalúo, de modo que el aumento anual no exceda 25% por semestre y se difiera en varios períodos. Esto amortigua el impacto para los contribuyentes, especialmente en zonas donde el valor fiscal se incrementó significativamente.

Periodicidad de pago: El pago del impuesto se divide en cuatro cuotas trimestrales con vencimiento el último día de abril, junio, septiembre y noviembre de cada año. La Tesorería General de la República recauda las contribuciones y emite avisos de pago. El retraso en el pago genera intereses y recargos, y como se mencionó, las deudas se asocian al inmueble (el *rol* de avalúo) por lo que pueden perseguirse legalmente contra la propiedad misma.

Distribución de los recursos: A diferencia de impuestos centrales como el IVA o la renta, las contribuciones benefician exclusivamente a los municipios. Sin embargo, existe un mecanismo solidario de redistribución intercomunal mediante el Fondo Común Municipal (FCM). Por ley (DFL 1-3063 de 1980, Ley de Rentas Municipales), la mayor parte de lo recaudado por contribuciones se aporta al FCM para ser redistribuido: en la mayoría de las comunas, un 60% de lo recaudado va al FCM y el municipio retiene el 40% restante; en cuatro comunas de altos ingresos (Santiago, Providencia, Las Condes y Vitacura) el aporte al FCM es del 65% y solo retienen el 35%. Los fondos del FCM se reparten luego entre todas las comunas con criterios de equidad, privilegiando a aquellas con mayor pobreza, menor base de contribuciones propias o mayor cantidad de propiedades exentas, entre otros factores. De esta forma, el impuesto territorial en Chile tiene un carácter marcadamente solidario y redistributivo a nivel comunal, en términos simples, las propiedades ubicadas en comunas de mayores ingresos o tasación, financian en parte el presupuesto de comunas más pobres. Por ejemplo, prácticamente el 40% de todo lo recaudado por contribuciones proviene solo de 10 comunas de altos ingresos, encabezadas por Las Condes, Lo Barnechea, Santiago, Vitacura y Providencia. A su vez, hay 230 municipalidades (de un total de 345) donde más del 50% de sus ingresos propios proviene de los recursos del FCM alimentado en gran medida por este impuesto. Este diseño busca mitigar las desigualdades territoriales en la capacidad de financiamiento local.

Uso de los fondos: Los recursos de las contribuciones, una vez distribuidos, financian los presupuestos municipales. Las municipalidades los destinan a bienes y servicios para la comunidad, tales como alumbrado público, aseo, áreas verdes, infraestructura comunitaria, programas sociales, entre otros. En otras palabras, el impuesto territorial contribuye directamente al desarrollo local y a la calidad de vida en los barrios, proveyendo fondos para obras y servicios municipales esenciales.

Cálculo del Impuesto: Tasas, Exenciones y Sobretasas

El cálculo del monto a pagar se basa en el avalúo fiscal del inmueble menos las exenciones aplicables, multiplicado por la tasa correspondiente. La fórmula general puede expresarse así:

Contribución Total Anual = Contribución Neta + Sobretasas (cuando correspondan)

La *Contribución Neta* es el impuesto calculado aplicando la tasa base al avalúo *afecto* (avalúo total menos avalúo exento). Adicionalmente existen dos *sobretasas*:

- Sobretasa fiscal de 0,025% anual.
- Sobretasa de 100% para sitios eriazos (predios urbanos no edificados o abandonados).

A continuación, se describen los elementos clave del cálculo:

- **Exenciones y avalúo afecto:** La ley establece montos exentos para ciertos tipos de propiedades, por debajo de los cuales *no se paga contribuciones*. En caso de aplicar más de una exención a un predio, el SII otorga siempre la más beneficiosa para el contribuyente. Las exenciones generales vigentes (valores a 1 de enero de 2025) son las siguientes:
 - *Inmuebles habitacionales (no agrícolas):* exentos hasta \$58.040.782 de avalúo fiscal. Es decir, las viviendas con avalúo igual o inferior a este tope no pagan impuesto territorial. Esta es la llamada exención general habitacional.
 - *Inmuebles no habitacionales (comerciales, industriales, segundas viviendas, etc.):* exentos solo por un monto casi simbólico, \$257.512, por lo que en la práctica todo su avalúo está afecto.
 - *Bienes raíces agrícolas:* el terreno agrícola está exento hasta \$47.192.449; adicionalmente, la casa patronal o vivienda principal dentro del predio agrícola, tiene una exención de \$13.031.732. Estas exenciones agrícolas benefician a pequeños agricultores, ya que un 81% de los predios agrícolas quedó exento tras el último reavalúo del 2020.

Cualquier avalúo que exceda estos montos pasa a ser avalúo afecto, base sobre la cual se aplican las tasas del impuesto.

Tasas del Impuesto Territorial: Las tasas anuales dependen del destino del inmueble, según lo establecido en el *artículo 7° de la Ley 17.235*. En términos generales, existen tres categorías principales de tasas base:

- **Bienes raíces agrícolas:** tasa anual de 1,0% sobre el avalúo afecto. Dado que existe el monto exento antes mencionado, la estructura efectiva es progresiva, por ejemplo, un predio agrícola con avalúo de \$100 millones pagaría 1% solo sobre la parte que excede los \$47.200.000.
- **Bienes raíces no agrícolas no habitacionales:** tasa anual de 1,4% sobre el avalúo afecto. Esta es la tasa para propiedades comerciales, industriales, terrenos urbanizados sin construcción (*sitios*), segundas viviendas, etc., que no califiquen como habitación principal. En la práctica, estas propiedades no cuentan con una exención relevante, por lo que prácticamente todo su avalúo paga 1,4% anual. No obstante, como resultado de la aplicación del límite de alza nacional del 10% tras reavalúos, las tasas efectivas suelen ajustarse ligeramente por debajo del máximo legal. Por ejemplo, durante la vigencia del reavalúo 2018, la tasa aplicada a no habitacionales fue 1,088% anual, claramente menor al 1,4% establecido, y a partir del reavalúo 2022 la tasa se fijó en valores similares alrededor de 1,1% (según Decreto Supremo N°458/2021).
- **Bienes raíces no agrícolas habitacionales (viviendas):** tasa progresiva por tramos de avalúo. Legalmente, las tasas máximas son 1,2% y 1,4%, pero tras los ajustes por reavalúo estas se reducen porcentualmente. A enero de 2025 rigen los siguientes valores:
 - Tasa 1: 0,893% anual sobre la parte del avalúo que excede la exención habitacional (\$58.040.782) y hasta un cierto umbral superior.
 - Tasa 2: 1,042% anual sobre la parte del avalúo que excede el monto de cambio de tasa, fijado en \$207.288.476 (valor al 1 de enero de 2025).

En otras palabras, para una vivienda:

- Si el avalúo es menor a \$58.040.00, no paga (queda totalmente exenta).
- Si el avalúo está entre \$58,040 y \$207,3 millones, paga 0,893% anual sobre la diferencia por sobre \$58 millones.
- Si el avalúo excede \$207,3 millones, paga en dos tramos: 0,893% por la primera porción (entre \$58M y \$207,3M) más 1,042% por la porción que sobrepasa \$207,3 Millones.

Ejemplo: Para una vivienda con avalúo fiscal de \$200.000.000 (cifras 2018, antes de reajustes posteriores), la contribución neta anual se calcula sumando ambos tramos, por la parte desde \$33,2 millones hasta \$118,57 millones (valores 2018 equivalentes a los actuales \$58M y \$207M aprox.) a 0,933%, más y Por la parte sobre \$118,57M a 1,088%.

Esto dio \$1.682.459 al año, equivalente a \$420.600 trimestrales. Actualizando a 2025 con las tasas vigentes (0,893/1,042%) y umbrales mayores, la carga sería de magnitud similar en términos reales. Como se observa, el impuesto es moderadamente progresivo dentro de las propiedades habitacionales: los inmuebles de mayor avalúo enfrentan una tasa efectiva algo mayor en el margen (aprox. 1,04% vs 0,89% para la parte inicial). Aun así, la carga absoluta crece fuertemente con el valor de la propiedad, y cerca de 3/4 de las viviendas en Chile están completamente exentas gracias a la franquicia base (ver sección de ejemplos más adelante).

- **Sobretasa fiscal 0,025%:** Sobre la *tasa más alta aplicable* en cada caso se añade una sobretasa fija de 0,025% anual, cuyos fondos van en beneficio fiscal general (no municipal). Históricamente, esta sobretasa se cobraba a las propiedades no habitacionales (tasa 1,4%) y a las habitacionales en el tramo alto (1,143% antiguamente). Actualmente, tras los ajustes de tasas, equivale a aplicar aproximadamente 0,025% extra a las propiedades afectas a las tasas top (las viviendas en el segundo tramo y todos los no habitacionales). En la práctica, esta sobretasa aumenta levemente el gravamen para esos contribuyentes y provee ingresos al erario nacional. Por ejemplo, una propiedad no habitacional con tasa base 1,1% terminaría pagando 1,125% con la sobretasa incluida.
- **Sobretasa a sitios no edificados (100%):** Existe un recargo importante para terrenos urbanos sin construir, propiedades declaradas abandonadas y pozos lastreros ubicados en áreas urbanas. En estos casos, se aplica una sobretasa del 100% sobre la contribución, duplicando el impuesto anual. Esta medida, establecida en el artículo 7° ter de la Ley 17.235, busca desincentivar la tenencia de *sitios eriazos* o baldíos en zonas urbanizadas (promoviendo su desarrollo) y penalizar el abandono de inmuebles. Cabe destacar que esta sobretasa *no* se aplica en zonas rurales ni en áreas declaradas de expansión urbana mientras no cuenten con urbanización. En términos simples, si un terreno urbano sin edificaciones pagaría \$500.000 anuales según su avalúo y tasa, en realidad se le cobrará el doble, es decir \$1.000.000 al año, por efecto de esta penalización.
- **Impuesto sustitutivo a propiedades de alto valor** (Sobretasa por patrimonio inmobiliario): A partir de la Ley N°21.210 de 2020 (Modernización Tributaria) se incorporó una sobretasa progresiva adicional para grandes tenencias de bienes raíces, la cual fue incrementada por la Ley N°21.420 de 2022. Esta es esencialmente un impuesto al patrimonio inmobiliario del contribuyente, *separado* del cálculo anterior, que grava la suma de avalúos fiscales que una misma persona o empresa posee a nivel nacional. Los tramos vigentes son marginales:
 - Por el avalúo fiscal total que exceda 670 UTA (Unidades Tributarias Anuales) y hasta 1.175 UTA: 0,075% anual.
 - Por la parte que exceda 1.175 UTA y hasta 1.510 UTA: 0,15% anual.

- Por la parte que exceda 1.510 UTA: 0,425% anual (desde 2023, antes era 0,275%).

Para referencia, 670 UTA equivale aproximadamente a \$491 millones de pesos (valor 2023), de modo que esta sobretasa afecta principalmente a propietarios con varios inmuebles o con uno muy alta tasación. Por ejemplo, un contribuyente con propiedades que suman avalúo \$600 millones pagaría 0,075% sobre \$109 millones (el exceso sobre \$491M), lo que representa \$81.7 mil pesos anuales adicionales. Si sus propiedades sumaran \$1.000 millones, pagaría 0,075% sobre el tramo de \$491 a \$860Millones aproximadamente y 0,15% sobre los \$860 a \$1.000M, acumulando unos \$885 mil de impuesto extra. Y para patrimonios inmobiliarios extremadamente altos (excediendo 1.510 UTA esto es \$1.1 mil millones), la tasa marginal sube a 0,425% sobre el exceso. Este impuesto adicional es en beneficio fiscal (no va a municipios) y busca hacer más equitativa la carga tributaria sobre el patrimonio, complementando el impuesto territorial básico. En 2022, el SII reportó que esta sobretasa patrimonial recaudó cerca de \$484.815 millones en sus primeros años de vigencia, lo que da cuenta de la significativa concentración de propiedad inmobiliaria en algunos contribuyentes.

Franquicias y exenciones especiales: Además de la exención general por bajo avalúo, existen algunas franquicias históricas o especiales:

- Las propiedades acogidas al antiguo DFL-2 (viviendas económicas construidas antes de 1979, hasta dos por persona) gozaban de una exención del 50% del impuesto durante cierto tiempo. Actualmente, muchas de esas exenciones DFL-2 han expirado (tenían duración de 20–30 años), pero algunas subsisten y operan de modo que el SII aplica la exención mayor entre la general y la del DFL-2.
- Bienes raíces públicos fiscales, municipales, templos religiosos, federaciones deportivas y otros destinos declarados por ley no pagan contribuciones. Estas son exenciones por destinación pública o interés social.
- Adultos mayores vulnerables: Este punto merece sección aparte, pero adelantemos que desde 2014 existe un beneficio de reducción o exención para adultos mayores de bajos ingresos (Beneficio Adulto Mayor, BAM), que actualmente puede llegar al 100% para quienes cumplan ciertos requisitos de ingreso y valor de la propiedad. Dado su relevancia para el tema en discusión, se detalla más adelante.

En síntesis, el sistema chileno combina una base imponible determinada objetivamente (avalúo fiscal) con tasas moderadamente progresivas y un amplio tramo exento que deja fuera a la gran mayoría de viviendas de menor valor. Esto resulta en que aproximadamente 77% de las propiedades habitacionales no pagan contribuciones tras el reavalúo reciente. El impuesto recae principalmente sobre propiedades de sectores

medios y altos, y sus recursos se canalizan solidariamente a través del Fondo Común Municipal, lo que le da un carácter progresivo desde el punto de vista del territorio.

Montos Recaudados y Uso de los Recursos

El impuesto territorial es una fuente importante de ingresos fiscales municipales. En 2023 la recaudación total por contribuciones alcanzó aproximadamente \$2,2 billones de pesos, lo que supuso un aumento de un 16,6% respecto de 2022 debido al reavalúo y la inflación acumulada. Esta cifra equivale a cerca de 0,7% del PIB chileno. Si bien es inferior al promedio de países OCDE (donde los impuestos inmobiliarios representan un 1,0% del PIB en 2021), Chile está entre los países de Latinoamérica que más recaudan por impuesto predial como proporción de su economía. Por ejemplo, un estudio del Lincoln Institute (2010) señalaba que Chile y Colombia lideraban la región en recaudación predial relativa, debido a sistemas más desarrollados de catastro y cobro.

Dentro de la estructura tributaria nacional, las contribuciones aportan alrededor de 3 al 4% de los ingresos fiscales totales (dado que la carga tributaria total bordea 21% del PIB). Aunque esto es pequeño en comparación con IVA o impuestos a la renta, a nivel local su importancia es crítica. Como vimos, en muchas comunas bajos ingresos el Fondo Común Municipal (alimentado en gran medida por contribuciones de comunas de mayores ingresos) financia más de la mitad del presupuesto municipal. En promedio nacional, cerca del 0,8% del PIB terminó distribuido a municipios vía impuesto territorial en 2022. Es por ello que este impuesto se considera *altamente recaudador y solidario* en el debate público, su eliminación o rebaja general indiscriminada podría afectar la provisión de servicios locales en comunas más vulnerables, a menos que se implementen compensaciones desde el gobierno central.

Concentración geográfica de la recaudación: Un rasgo destacable es la concentración de la recaudación en zonas de alto valor inmobiliario. Según datos de Tesorería (a septiembre de 2024), solo 10 comunas concentran el 40% de todo lo recaudado por contribuciones en el país. Estas incluyen Las Condes, Lo Barnechea, Santiago, Vitacura, Providencia, Ñuñoa y Colina en la Región Metropolitana, junto a Viña del Mar (Valparaíso) y Antofagasta, entre otras. Las cinco comunas con mayor recaudación representan por sí solas el 28,4% del total nacional en 2024. En contraste, muchas comunas pequeñas o rurales prácticamente ningún contribuyente paga porque casi todos los predios están exentos por bajo avalúo. Por ejemplo, en la comuna de Vitacura (sector oriente de Santiago) 98% de los bienes raíces pagan contribuciones, mientras que en una comuna popular como Lo Espejo sólo el 3,6% paga (el restante 96% de las viviendas está exento). Casos similares se observan en comunas de bajos ingresos como Cerro Navia (5% de propiedades afectan), Padre Las Casas (6%) o El Bosque (7%). Esta brecha refleja la

disparidad en avalúos, barrios con propiedades de mayor valor versus comunas donde la mayoría de viviendas tiene avalúos bajo el umbral exento. El sistema del FCM captura esa diferencia redistributiva, Vitacura y comunas ricas aportan gran parte de sus ingresos al fondo común, que luego se reparte a Lo Espejo, Cerro Navia, etc. En términos de uso, eso se traduce en que gracias a las contribuciones, muchos municipios pobres financian alumbrado público, aseo, áreas verdes, seguridad y programas sociales que de otro modo no podrían costear.

Tendencias y ajustes: La recaudación por impuesto territorial ha mostrado una tendencia al alza en los últimos años, impulsada por reavalúos periódicos e inflación. Entre 2018 y 2021, con reavalúos postergados, las contribuciones crecieron modestamente; pero en 2022-2023 pegaron un salto por el reavalúo no agrícola que actualizó avalúos después de 4 años de fuerte incremento inmobiliario e inflación. La ley de alza gradual moderó el impacto en 2022, pero para 2023 muchas propiedades ya pagaron la totalidad del alza, de allí el incremento de 16,6% en 2023 mencionado. Hacia adelante, se esperan reavalúos más frecuentes y oportunos, lo que permitiría que los avalúos fiscales sigan más de cerca el mercado, evitando saltos bruscos. Asimismo, la discusión tributaria reciente ha incluido propuestas tanto de exención ampliada (por ejemplo, eximir de contribuciones la vivienda principal familiar, como se propuso en el proceso constitucional 2023), como también ideas de incrementar los gravámenes inmobiliarios a grandes propiedades (vía sobretasas al patrimonio, eliminación de exenciones excesivas, etc.). Esto refleja un delicado equilibrio: por un lado, aliviar la carga a sectores vulnerables o a la clase media jubilada; por otro, mantener el impuesto territorial dada su efectividad, progresividad comunal y difícil evasión.

En suma, las contribuciones de bienes raíces en Chile aportan menos del 1% del PIB, pero son fundamentales para la gestión municipal. Comparado internacionalmente, Chile podría aún aumentar ligeramente la recaudación inmobiliaria (el promedio OCDE es mayor), pero social y políticamente existe sensibilidad en torno a este impuesto, percibido a veces como “pago por vivir en la propia casa”. De hecho, encuestas muestran que los impuestos a la propiedad suelen ser de los menos populares entre la ciudadanía, lo que explica la presión política por eximir a ciertos grupos (como adultos mayores) o por establecer topes. A continuación, evaluamos ejemplos concretos de cálculo de contribuciones en distintos escenarios, para luego presentar una propuesta de reforma enfocada en aliviar a los propietarios de tercera edad de larga data.

Ejemplos de Cálculo en Distintas Zonas del País

Para ilustrar la forma de cálculo del impuesto territorial y cómo varía según avalúo y ubicación, a continuación se presentan ejemplos representativos de distintas regiones

de Chile y estratos socioeconómicos. En cada caso se indica el valor fiscal del predio, y el impuesto anual aproximado que resultaría (considerando solo contribución neta, sin incluir posibles sobretasas por múltiples propiedades del dueño ni derechos de aseo municipal). Estos ejemplos permiten ver quiénes quedan exentos y quiénes pagan, así como la magnitud de las cuotas trimestrales en distintos contextos:

- Región de Arica y Parinacota (XV): Casa en Arica con avalúo fiscal de \$50.000.000 (vivienda de tamaño y barrio popular). *Cálculo:* Al estar por debajo de \$58,0 millones, esta propiedad no paga contribuciones, queda totalmente exenta por la franquicia habitacional. Sus cuatro cuotas trimestrales serían \$0. Este caso refleja muchas viviendas nortinas de sectores medios-bajos cuyo avalúo no supera el mínimo exento.
- Región de Tarapacá (I): un Departamento en Iquique con avalúo fiscal de \$90.000.000 (propiedad de clase media en zona urbana consolidada). *Cálculo:* Excediendo en \$32 millones el tramo exento, paga 0,893% anual sobre esos \$32.000.000. Esto da una contribución anual de \$286.000 (0,893% de 32 mill.), equivalente a \$71.500 por trimestre. Es una carga relativamente baja (menos de \$24.000 mensuales) dado que el avalúo no alcanza el cambio de tasa.
- Región de Antofagasta (II): Vivienda en Antofagasta con avalúo fiscal de \$150.000.000 (casa en sector de ingresos medio-alto, considerando que Antofagasta es de las ciudades con mayor valor inmobiliario por la actividad minera). *Cálculo:* El avalúo afecto es $\$150\text{M} - \$58\text{M} = \$92.000.000$ (no supera \$207M, así que todo paga a 0,893%). La contribución anual es de \$822.000 (0,893% de 92 mill.), equivalente a \$205.500 trimestral. Esto implica un pago mensual cercano a \$68.500. Es una cifra considerable, pero acorde al alto avalúo. Nótese que esta propiedad aún no entra al segundo tramo de tasa más alta.
- Región de Atacama (III): Casa en Copiapó con avalúo fiscal de \$60.000.000 (vivienda de clase media en la capital regional). *Cálculo:* Esta casa supera por poco el mínimo exento (\$60M vs \$58M), por lo que paga impuesto sobre \$2.000.000 a la tasa 0,893%. Eso da apenas \$17.860 al año (0,893% de 2 mill.), o \$4.465 trimestrales. En la práctica son menos de \$1.500 al mes, casi simbólico. Este ejemplo muestra cómo propiedades apenas por sobre el umbral enfrentan contribuciones muy reducidas.
- Región de Coquimbo (IV): Casa en La Serena con avalúo fiscal de \$80.000.000 (vivienda promedio en un barrio residencial de la ciudad). *Cálculo:* Avalúo afecto: $\$80\text{M} - \$58\text{M} = \$22.000.000$. Aplicando 0,893%, la contribución anual es \$196.000 aprox., lo que se traduce en \$49.000 por trimestre. Este monto (unos \$16.000 mensuales) representa la realidad de muchas familias de clase media propietarias de casa en regiones, un pago manejable, aunque no trivial, que deben asumir trimestralmente.

- Región de Valparaíso (V): Casa en Viña del Mar con avalúo fiscal de \$250.000.000 (ejemplo de vivienda en sector acomodado, e.g. Jardín del Mar en Reñaca). *Cálculo:* Aquí el avalúo sí cruza el “monto de cambio de tasa”. Se divide en dos tramos: desde \$58M hasta \$207,3M son \$149,3M afectos a 0,893%, y los \$42,7M restantes (de \$207,3M a \$250M) a 1,042%. Calculando: el primer tramo aporta \$1.331.000 y el segundo \$445.000. Sumando, la contribución anual ronda \$1.776.000. En cuatro cuotas, son \$444.000 trimestrales (cada cuota equivale a unos US\$500). Este es un impuesto significativo, acorde a una propiedad de alto valor. Cabe señalar que si este propietario tuviera además otras propiedades y su patrimonio inmobiliario superara 670 UTA (\$490 millones), pagaría adicionalmente la sobretasa patrimonial por el exceso. En este ejemplo individual no se activa, pero es relevante en casos de grandes inversionistas o quienes poseen múltiples inmuebles.
- Región Metropolitana de Santiago (RM): En la capital existe una enorme heterogeneidad. Presentamos dos extremos ilustrativos:
 - *Caso 1:* Vivienda en Las Condes con avalúo fiscal de \$300.000.000 (casa amplia en barrio alto). *Cálculo:* Por tramo 1 (hasta \$207,3M) paga 0,893% de \$149,3M = \$1.332.000, y por tramo 2 (de \$207,3M a \$300M, es \$92,7M) paga 1,042% = \$966.000. Total anual de \$2.298.000, es decir \$574.500 cada trimestre. Adicionalmente, esta comuna aporta el 65% de esa recaudación al Fondo Común, quedándose con \$201.000 por cuota y transfiriendo \$373.000 al fondo común en cada pago (antes de considerar la sobretasa fiscal de 0,025%, que sumaría unos \$75.000 anuales más en este caso). Este ejemplo muestra la carga para una familia de alto patrimonio residencial en Santiago, alrededor de \$191.500 mensuales en contribuciones. Aun así, es importante notar que la valorización de mercado probablemente sea mucho mayor (quizá \$600 a 700 millones en este caso), lo que implica que la tasa efectiva sobre el valor comercial es bastante más baja que la nominal.
 - *Caso 2:* Vivienda en La Pintana con avalúo fiscal de \$40.000.000 (casa sencilla en zona sur de Santiago). *Cálculo:* Al estar bajo \$58M, esta propiedad está exenta y no paga contribuciones. Cero costo tributario. Este es el escenario de la mayoría de los hogares en comunas de menores ingresos del Gran Santiago, con avalúos por lo general bajos que los dejan fuera del impuesto. De hecho, comunas como La Pintana, Puente Alto o Cerro Navia tienen gran parte de sus viviendas exentas (solo 5 al 10% de predios pagando algo).
- Región del Libertador O'Higgins (VI): Parcela agrícola cerca de Rancagua con avalúo total \$80.000.000 (terreno agrícola mediano con una casa patronal modesta). *Cálculo:* Separamos: terreno avaluado en \$70M y casa patronal en

\$10M (hipótesis). Exención agrícola: \$47,19M al terreno y \$13,03M a la casa. El terreno afecto sería \$22,8M (70 a 47,2) a 1% = \$228.000 anuales. La casa patrimonial, con avalúo \$10M que es menor a su exención \$13M, queda 100% exenta (no suma impuesto). Total impuesto = \$228.000 al año, o \$57.000 trimestrales. Este ejemplo muestra que muchos predios agrícolas pequeños pagan muy poco o nada, de hecho 81% están exentos, mientras que los predios agrícolas más grandes sí tributan, pero con una tasa plana de 1%. (Un gran fundo, e.g. avalúo \$500M tierra + \$50M casa, pagaría 1% sobre \$452M $\approx$ \$4,52 millones anuales).

- Región del Maule (VII): Casa en Talca con avalúo fiscal de \$70.000.000 (vivienda urbana de clase media típica). *Cálculo:* Avalúo afecto: \$70M - \$58M = \$12M. A 0,893%, corresponde \$107.000 al año, es decir \$26.750 trimestrales. Monto razonable y similar al de Coquimbo mostrado antes, reflejando la realidad de muchas capitales regionales donde el avalúo de viviendas promedio gira entre 60 a los 80 millones.
- Región del Biobío (VIII): Departamento en Concepción con avalúo fiscal \$120.000.000 (sector centro o Andalué en San Pedro, por ejemplo). *Cálculo:* Avalúo afecto: \$120M - \$58M = \$62M, todo en primer tramo. Impuesto anual: \$554.000 aprox. (0,893% de 62M). Cuotas de \$138.500 cada una. Aquí ya la carga mensual supera \$46 mil, impacto relevante para un hogar clase media profesional, pero acorde al valor de una propiedad inmobiliaria importante en la región. Este bien no alcanza el segundo tramo ni tendría sobretasa patrimonial a menos que el dueño posea varios inmuebles.
- Región de Ñuble (XVI): Casa en San Carlos con avalúo fiscal \$30.000.000 (vivienda en zona semi-rural de nueva región Ñuble). *Cálculo:* Avalúo bajo el mínimo, exenta total. No paga contribuciones. Muchas viviendas en provincias rurales quedan exentas por esta razón, lo que implica que la municipalidad local depende sobre todo del Fondo Común Municipal para financiarse, dado su escaso base de contribuyentes propios.
- Región de La Araucanía (IX): Casa en Temuco con avalúo fiscal \$90.000.000 (vivienda sector poniente de la ciudad, clase media). *Cálculo:* Avalúo afecto: \$32M (90-58). Impuesto anual \$286.000 (igual que el ejemplo de Iquique, pues la diferencia es similar), con cuotas de \$71.500. Representa un esfuerzo moderado para el propietario. Por otro lado, en zonas semiurbanas de La Araucanía (ej. Padre Las Casas) abundan casas bajo el umbral, explicando que solo 6% de predios allí paguen contribuciones.
- Región de Los Ríos (XIV): Casa en Valdivia con avalúo fiscal \$100.000.000 (vivienda familiar en barrio consolidado). *Cálculo:* Avalúo afecto: \$42M (100 a 58). Contribución anual \$375.000 (0,893% de 42M), equivalente a \$93.750 por trimestre. La ciudad de Valdivia tiene zonas de alto valor (Isla Teja, barrios céntricos históricos) donde varias propiedades superan los \$58M y sí pagan

montos parecidos a este ejemplo, aunque también muchos sectores populares exentos.

- Región de Los Lagos (X): Casa en Puerto Montt con avalúo fiscal \$110.000.000 (propiedad en sector medio-alto, considerando el auge inmobiliario reciente en la ciudad). *Cálculo:* Avalúo afecto: \$52M. Impuesto anual \$464.000, cuotas de \$116.000. Puerto Montt presenta avalúos en alza por demanda habitacional, por lo que un segmento importante de viviendas ya paga contribuciones de este orden, aportando al Fisco local. No obstante, en la región conviven realidades muy distintas: comunas rurales de Chiloé o la cordillera con casi todas las casas exentas.
- Región Aysén (XI): Casa en Coyhaique con avalúo fiscal \$60.000.000. *Cálculo:* Excede apenas el exento en \$2M, resultando en \$17.860 anual de impuesto (similar al caso Copiapó). Prácticamente exento en la práctica, dado lo bajo del cobro. Muchas propiedades en Aysén (salvo quizás en Puerto Aysén o zonas céntricas) están bajo el umbral, por los valores de terreno más bajos y subsidios habitacionales, etc.
- Región de Magallanes (XII): Casa en Punta Arenas con avalúo fiscal \$80.000.000. *Cálculo:* Al igual que en La Serena, el avalúo afecto \$22M genera alrededor de \$196.000 al año en contribuciones, es decir cuotas cercanas a \$49.000. En Magallanes los sueldos y costos de construcción son altos, pero una parte de las viviendas aún cae bajo el exento o en tramos bajos. Este ejemplo representaría quizá una vivienda de clase media-alta en la ciudad austral.

Estos ejemplos evidencian varias conclusiones:

- Alrededor de un 80% de los propietarios de viviendas en Chile hoy no paga nada de contribuciones, por tener avalúos bajo la exención general.
- La carga impositiva se concentra en el 20% de las propiedades de mayor valor, típicamente ubicadas en zonas urbanas de ingresos medios y altos.
- Incluso dentro de quienes pagan, los montos varían mucho: desde cifras muy bajas (miles de pesos al año) para casas apenas sobre el límite, hasta varios millones anuales para casas de lujo.
- Las diferencias regionales reflejan las desigualdades económicas territoriales: comunas prósperas como las del Gran Santiago, Antofagasta o Viña del Mar aportan fuertes sumas por concepto de contribuciones, mientras comunas rurales o periféricas recaudan poco y dependen del FCM. (5) El diseño progresivo hace que el impuesto territorial sea, en general, pagado mayormente por quienes tienen mayor patrimonio inmobiliario, cumpliendo una función redistributiva importante entre comunas.

Beneficios y Exenciones Vigentes para Adultos Mayores

Antes de plantear la reforma propuesta, es importante revisar la situación actual respecto a los adultos mayores y el impuesto territorial, ya que existen medidas legales vigentes orientadas a aliviarlos parcialmente. En 2014 se aprobó la Ley N°20.732, profundizada en 2020 por la Ley 21.210, que estableció el *Beneficio para Adulto Mayor (BAM)*, consagrado en el Art. 7° bis de la Ley de Impuesto Territorial. Este beneficio otorga una rebaja de 100% o 50% en el pago de contribuciones de la vivienda principal del adulto mayor que cumpla ciertos requisitos de vulnerabilidad económica. A saber, las condiciones principales son:

- **Edad y uso:** Mujer de 60 años o más, u hombre de 65 o más, que sea propietario y residente de un bien raíz *habitacional* (vivienda) que sirve de domicilio propio. Solo aplica a una propiedad por persona (la de mayor avalúo que califique, si tuviera varias).
- **Ingresos del adulto mayor:**
 - Si los ingresos anuales totales del contribuyente son iguales o inferiores a 13,5 UTA (Unidad Tributaria Anual), aprox. \$10 millones al año, equivalentes a \$833 mil pesos mensuales, tiene derecho a rebaja del 100% del impuesto territorial de su vivienda. Es decir, queda totalmente exento de pagar contribuciones mientras dure el beneficio.
 - Si sus ingresos anuales superan 13,5 UTA pero son ≤ 30 UTA (hasta \$22,3 millones al año, unos \$1,86 millones mensuales, se aplica una rebaja del 50% de las contribuciones. En otras palabras, paga solo la mitad del monto calculado.
 - Por encima de 30 UTA de ingresos (sobre \$1,86 millones al mes), no califica para este beneficio especial.
- **Valor del inmueble:** El avalúo fiscal de la propiedad en cuestión tampoco puede exceder cierto límite. A 2023, el tope era alrededor de \$207 a \$210 millones (en UF, aproximadamente 5.000 UF) para la vivienda. Propiedades de avalúo muy elevado quedan excluidas del beneficio, bajo la lógica de focalizarlo en adultos mayores de clase media o baja. De hecho, la ley señala que para optar al 100% o 50%, el avalúo de la casa no debe exceder \$192,6 millones; y si el adulto mayor es dueño de más de un inmueble, la suma de avalúos no puede exceder \$257,3 millones.
- **Otras condiciones:** El contribuyente debe estar al día en el pago de sus contribuciones (si las estuvo pagando) antes de recibir el beneficio, y debe *postular* o solicitar la franquicia mediante los formularios dispuestos por el SII/Tesorería, acreditando sus ingresos (generalmente vinculado a la información de pensiones, etc.). El beneficio se renueva anualmente si se mantienen las condiciones.

Objetivo de la propuesta

En este informe se desarrolla un análisis detallado del impuesto territorial en Chile, abordando sus principales dimensiones, los mecanismos de cálculo, los procesos de recaudación, los usos que los municipios otorgan a estos recursos y la distribución territorial de los mismos. Sobre esta base, se introduce la propuesta de Descuento por Permanencia y Envejecimiento (DPE), concebida como una medida orientada a otorgar mayor equidad y sostenibilidad en la carga tributaria que enfrentan los contribuyentes, reconociendo el esfuerzo en la vivienda familiar permanente.

Este tributo, de carácter recurrente, constituye una de las fuentes de financiamiento más relevantes para los municipios, ya que aporta directamente a la provisión de servicios públicos locales y al financiamiento de proyectos de infraestructura urbana, generando así un vínculo directo entre la contribución de los hogares y la calidad de vida en los territorios.

Sobre esta base, esta propuesta de Descuento por Permanencia y Envejecimiento (DPE), concebida como un mecanismo tributario innovador orientado a promover mayor equidad en la carga fiscal de los hogares y, al mismo tiempo, fortalecer la cohesión social, introduce una reducción progresiva del impuesto territorial que se otorga en función de dos variables: el tiempo de residencia continua en la vivienda principal y la edad del contribuyente.

En términos operativos, la propuesta establece que, a medida que los propietarios acrediten un mayor número de años habitando de manera ininterrumpida su vivienda principal, el monto del impuesto territorial se reduzca gradualmente. Esta reducción culmina en una exención total después de 30 años de permanencia, reconociendo con ello el arraigo, la estabilidad residencial y el aporte sostenido de los hogares al desarrollo comunitario. De manera complementaria, el DPE contempla una exención automática para las personas de 70 años o más, medida que responde a la necesidad de proteger a los adultos mayores frente a cargas tributarias que podrían resultar desproporcionadas en relación con sus ingresos en etapas de retiro laboral.

La iniciativa incorpora, además, salvaguardas que aseguran su focalización y evitan distorsiones en la aplicación del beneficio. En este sentido, el descuento no es transferible ni heredable, extinguiéndose en el momento en que el beneficiario deja de ocupar la vivienda. Asimismo, si el contribuyente decide mudarse, el cómputo de los años de permanencia se reinicia desde cero, de manera que la exención se asocie estrictamente al vínculo entre el propietario y la vivienda que constituye su residencia habitual.

Desde una perspectiva social, la propuesta busca otorgar mayor seguridad y estabilidad a los hogares, en particular a aquellos de ingresos medios y bajos, para quienes el impuesto territorial puede representar una carga significativa. Al mismo tiempo, reconoce el valor de la permanencia en la comunidad, favoreciendo la construcción de lazos vecinales sólidos y la consolidación de identidades territoriales.

En el plano económico, la medida podría contribuir a una mayor previsibilidad financiera para los adultos mayores y las familias con trayectoria residencial prolongada, reduciendo su vulnerabilidad frente a aumentos en las contribuciones derivados de reavalúos fiscales. Ello no solo aliviaría la presión tributaria sobre sectores más expuestos, sino que también podría incentivar la estabilidad en los barrios, disminuyendo la rotación habitacional forzada por motivos financieros.

En términos territoriales, el DPE tiene el potencial de equilibrar la carga tributaria en áreas donde los procesos de valorización del suelo han generado alzas significativas en el impuesto territorial, especialmente en comunas urbanas con fuerte dinamismo inmobiliario. Al otorgar un beneficio asociado a la permanencia, se contribuye a mitigar los efectos indirectos de la gentrificación y a evitar la expulsión de residentes históricos de sus barrios.

En suma, el Descuento por Permanencia y Envejecimiento se proyecta como una política innovadora que articula objetivos de equidad tributaria, justicia social y cohesión territorial, sin perder de vista la necesidad de resguardar la sostenibilidad fiscal y la autonomía financiera de los municipios. Su diseño incorpora mecanismos de progresividad y focalización que buscan equilibrar el alivio a los hogares con la preservación de los recursos necesarios para el financiamiento de los bienes y servicios públicos locales.

Marco conceptual, normativo y operativo

El marco conceptual, normativo y operativo del impuesto territorial en Chile se sustenta en una estructura jurídica y administrativa compleja que articula los principios básicos del avalúo fiscal, las disposiciones relativas a exenciones y tasas, los procesos de reavalúo periódico, los mecanismos de recaudación y la distribución de los recursos recaudados entre las municipalidades y el Fondo Común Municipal (FCM).

En primer lugar, el avalúo fiscal constituye el elemento central para la determinación de la base imponible. Este procedimiento técnico, realizado por el Servicio de Impuestos Internos (SII), busca reflejar de manera objetiva el valor de los bienes raíces en función de criterios tales como ubicación, superficie, destino y características constructivas. A partir de dicho valor se calculan las contribuciones que deberán ser pagadas por los propietarios, aplicando las tasas impositivas definidas en la normativa vigente.

Asimismo, la legislación contempla diversas exenciones orientadas a proteger a determinados sectores de la población o a incentivar el uso social de ciertos inmuebles. Estas incluyen, entre otras, exenciones para inmuebles destinados a fines públicos, de beneficencia o educación, así como franquicias específicas para pequeños propietarios en determinadas condiciones.

El sistema establece, además, la práctica de reavalúos periódicos, mediante los cuales se actualiza el valor fiscal de los inmuebles para mantener su correspondencia con las dinámicas del mercado inmobiliario. Estos reavalúos, efectuados generalmente cada cierto número de años, pueden generar incrementos o disminuciones en las contribuciones, dependiendo de la evolución de los valores de suelo y edificación en cada territorio.

En lo que respecta a la recaudación, esta se materializa a través de la Tesorería General de la República, que concentra los pagos de las contribuciones en cuotas trimestrales. Una vez recibidos, los recursos son distribuidos en dos direcciones principales, una parte se transfiere directamente a las municipalidades, para ser utilizada en la provisión de servicios públicos y el financiamiento de iniciativas locales; otra parte se canaliza hacia el Fondo Común Municipal (FCM), instrumento redistributivo que tiene por finalidad equilibrar las brechas de ingresos entre comunas de distinta capacidad tributaria, asegurando así un piso mínimo de financiamiento para todas las administraciones locales.

Finalmente, es importante señalar que esta sección requiere ser analizada a la luz de los textos legales y circulares vigentes, los cuales establecen con precisión las normas aplicables, los procedimientos operativos y las responsabilidades de las instituciones

involucradas. Solo a través de este contraste normativo es posible evaluar la consistencia, la legalidad y la efectividad de los mecanismos que sostienen el funcionamiento del impuesto territorial en Chile.

Metodología de Simulación Específica

La metodología de *Simulación Específica* que se usará en este estudio para entender en mejor forma los alcances de esta propuesta, se sustenta en la construcción de una base de datos simulada que permite modelar, con un grado significativo de realismo, el comportamiento del impuesto territorial y los efectos de la aplicación del Descuento por Permanencia y Envejecimiento (DPE) en distintos contextos comunales.

Para ello, se seleccionó una muestra representativa de 10 comunas, que incluye tanto a la Región Metropolitana como a diversas regiones del país, con el propósito de capturar la heterogeneidad territorial en materia de avalúos fiscales, estructuras demográficas y dinámicas de residencia. En cada comuna se generaron 6.000 observaciones sintéticas, lo que proporciona un universo total de 60.000 unidades de análisis, suficiente para realizar estimaciones robustas y comparables.

El diseño estadístico de la muestra se estructuró sobre la base de supuestos paramétricos que reflejan patrones observados en la realidad:

Los avalúos fiscales fueron modelados mediante distribuciones lognormales, lo que permite representar de manera adecuada la asimetría típica de este tipo de variable, caracterizada por una mayoría de propiedades con valores bajos o medios y una cola superior que concentra inmuebles de alto valor.

La permanencia residencial fue representada con una distribución bimodal, diferenciando a los hogares de residencia corta o intermedia respecto de aquellos con permanencias prolongadas, capturando así la coexistencia de trayectorias habitacionales divergentes dentro de una misma comuna.

La edad de los contribuyentes se correlacionó con los años de permanencia, bajo el supuesto de que existe una asociación positiva entre ambas variables: a mayor edad, mayor probabilidad de permanencia extendida en la vivienda principal.

Con base en esta estructura de simulación, se definieron tres escenarios paramétricos para simular el funcionamiento del sistema:

- Escenario base, que calcula el impuesto territorial en ausencia de cualquier beneficio, utilizando únicamente las tasas y normas vigentes.

- Escenario de aplicación progresiva del DPE, donde el impuesto se reduce gradualmente en función de los años de residencia y de la edad, hasta alcanzar la exención completa en los umbrales definidos por la propuesta.
- Escenario combinado, que integra variaciones en el diseño paramétrico (tasas, umbrales de permanencia y edad) para analizar la sensibilidad de los resultados y evaluar la robustez de la medida frente a diferentes configuraciones posibles.

Esta metodología no solo permite estimar los efectos distributivos y fiscales del DPE a nivel comunal y agregado, sino que también abre la posibilidad de explorar impactos diferenciales entre comunas con dinámicas socioeconómicas diversas. En consecuencia, constituye una herramienta analítica de gran valor para orientar la discusión de política pública con evidencia cuantitativa.

Resultados agregados por escenarios

Escenario	Impuesto base total	Impuesto con DPE	Costo fiscal	Ahorro promedio por hogar
Conservador	\$ 63.981.774.910	\$ 38.385.899.867	\$ 25.595.875.043	\$ 426.598
Central	\$ 61.675.409.332	\$ 37.000.367.614	\$ 24.675.041.718	\$ 411.251
Expansivo	\$ 61.906.412.781	\$ 37.133.895.332	\$ 24.772.517.449	\$ 412.875

Fuente: elaboración propia a partir de simulación planteada

Simulación por comuna (Escenario Central)

Región	Comuna	N (muestra)	Avalúo medio	Impuesto base	Impuesto con DPE	Alivio promedio por hogar
Biobío	Concepción	6.000	120.281.758	4.538.402.312	2.764.178.681	295.703
Coquimbo	La Serena	6.000	130.012.608	5.112.389.482	2.973.234.873	356.525
La Araucanía	Temuco	6.000	100.521.442	3.384.425.537	2.032.550.425	225.312
Los Lagos	Puerto Montt	6.000	104.517.353	3.614.352.654	2.210.477.335	233.979
Los Ríos	Valdivia	6.000	110.194.730	3.942.071.467	2.382.364.658	259.951
RM	Las Condes	6.000	249.579.353	12.335.378.948	7.376.315.792	826.510
RM	Maipú	6.000	89.967.553	2.772.313.348	1.647.361.623	187.491
RM	Providencia	6.000	304.021.614	15.651.876.010	9.429.225.929	1.037.108
RM	Puente Alto	6.000	80.049.185	2.240.786.316	1.348.770.760	148.669
RM	Ñuñoa	6.000	179.531.965	8.083.413.253	4.835.887.535	541.254

Fuente: elaboración propia a partir de simulación planteada

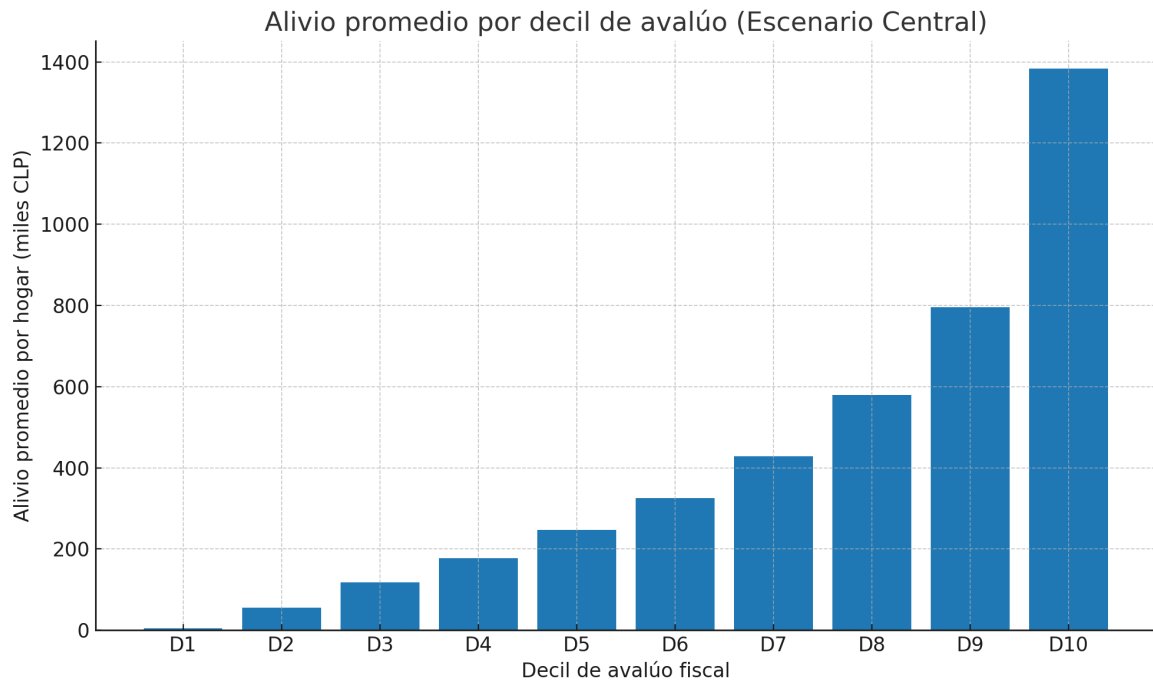
Región Metropolitana versus Regiones (Escenario Central)

Zona	N	Avalúo medio	Impuesto base	Impuesto con DPE	Costo fiscal	Alivio promedio por hogar
RM	30.000	180.629.934	41.083.767.877	24.637.561.640	16.446.206.236	548.206
Regiones	30.000	113.105.578	20.591.641.454	12.362.805.973	8.228.835.481	274.294

Fuente: elaboración propia a partir de simulación planteada

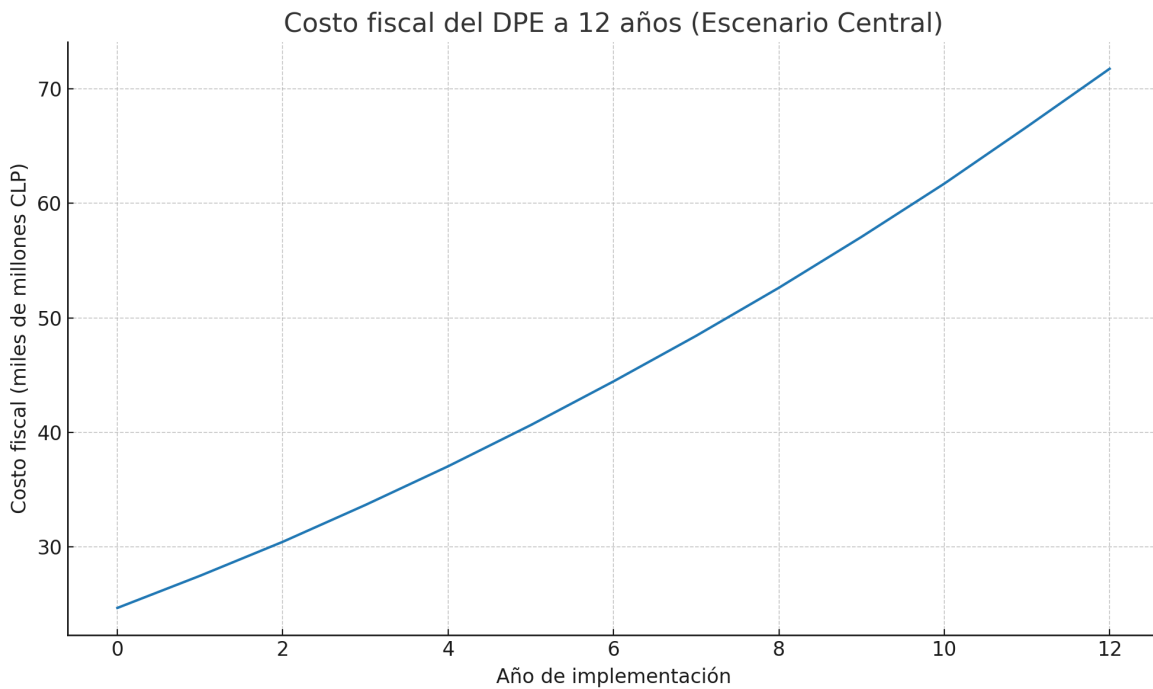
Gráficos comparativos

Ahorro de las familias por decil de avalúo



Fuente: elaboración propia a partir de simulación planteada

Costo fiscal del DPE a 12 años



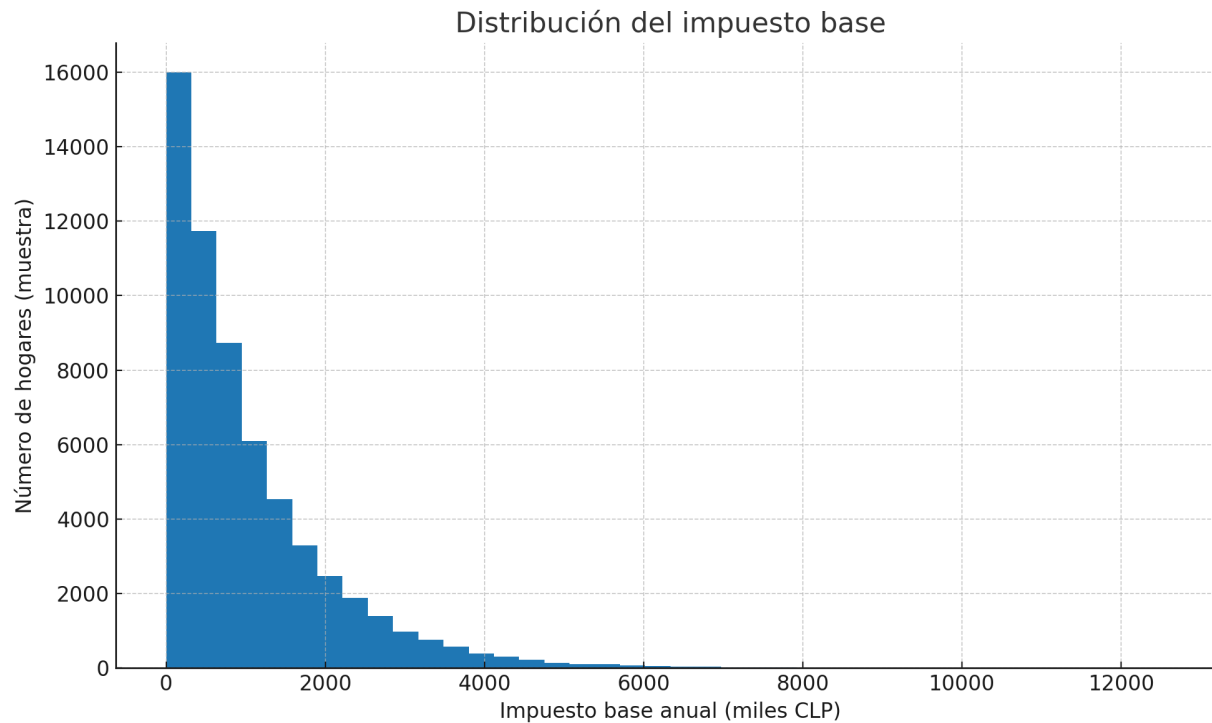
Fuente: elaboración propia a partir de simulación planteada

Evolución del Hogares acogidos al DPE que quedan exentos de Impuesto Territorial



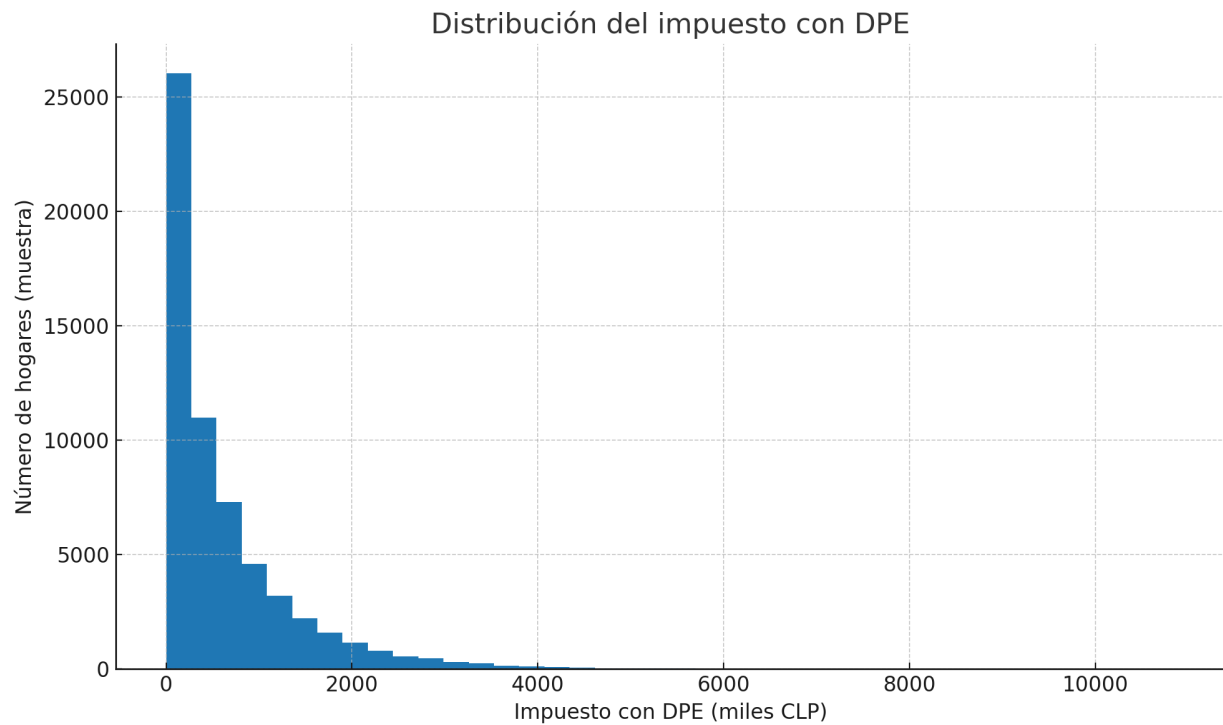
Fuente: elaboración propia a partir de simulación planteada

Distribución del impuesto base



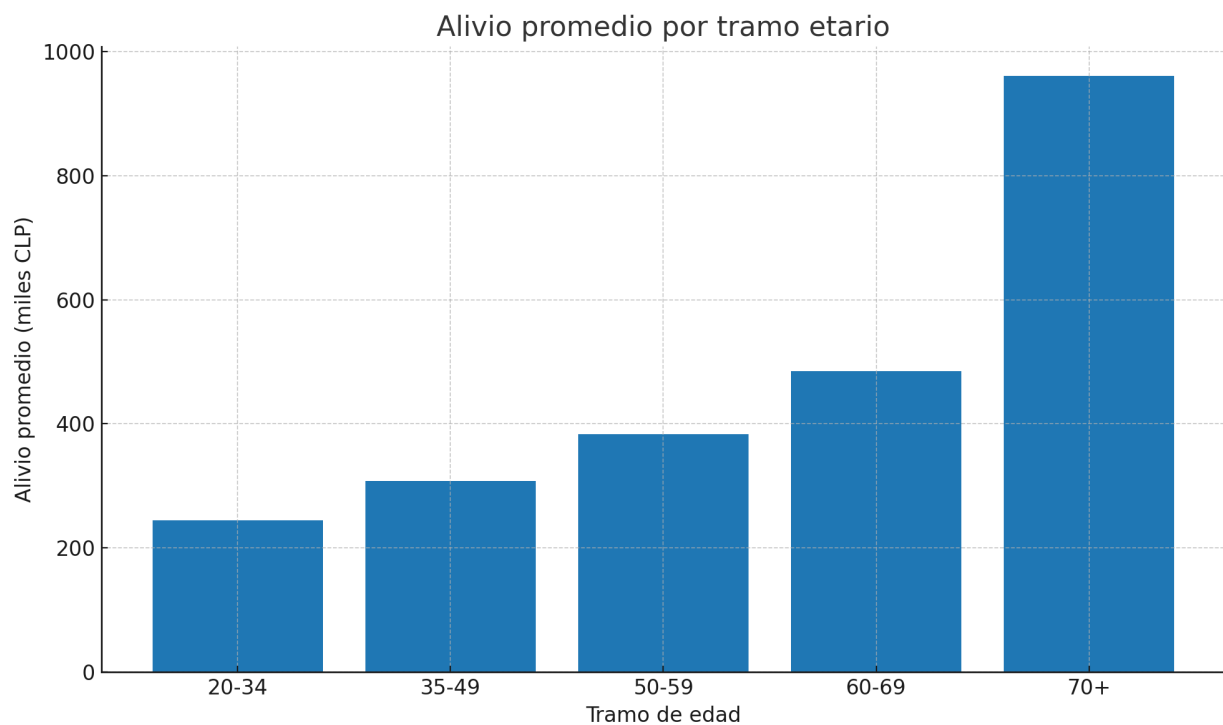
Fuente: elaboración propia a partir de simulación planteada

Distribución del impuesto con DPE



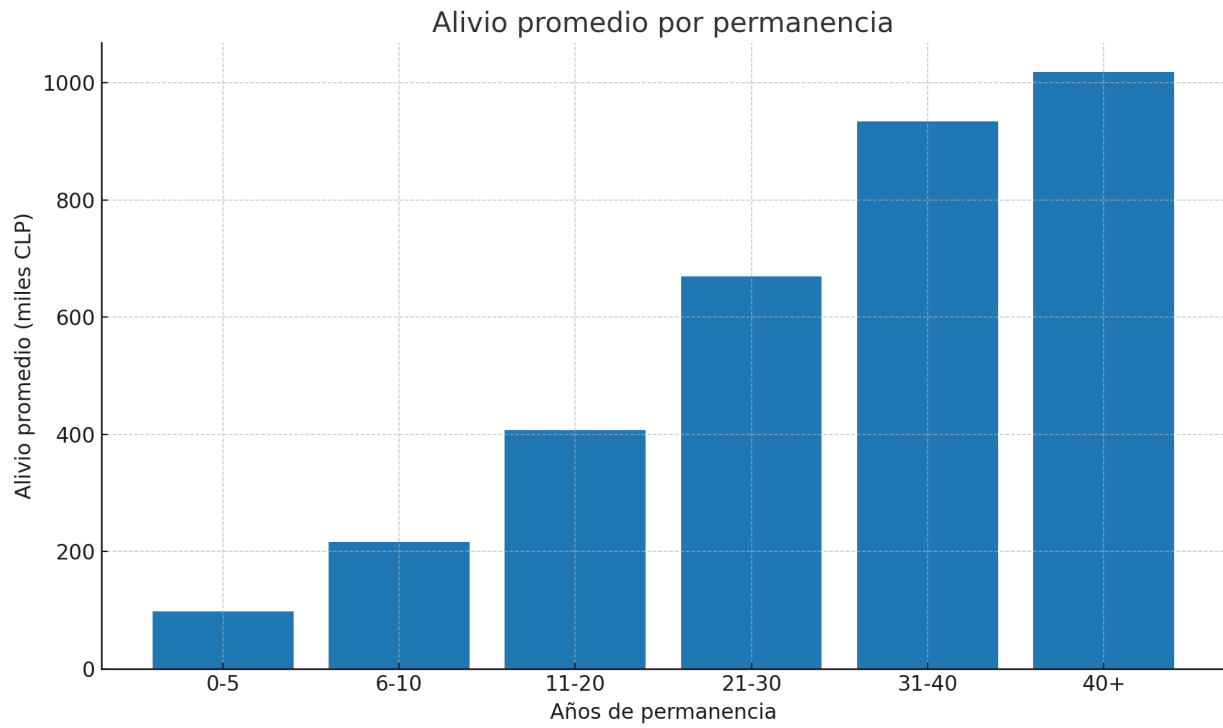
Fuente: elaboración propia a partir de simulación planteada

Ahorro en pago de Impuesto Territorial por tramo etario



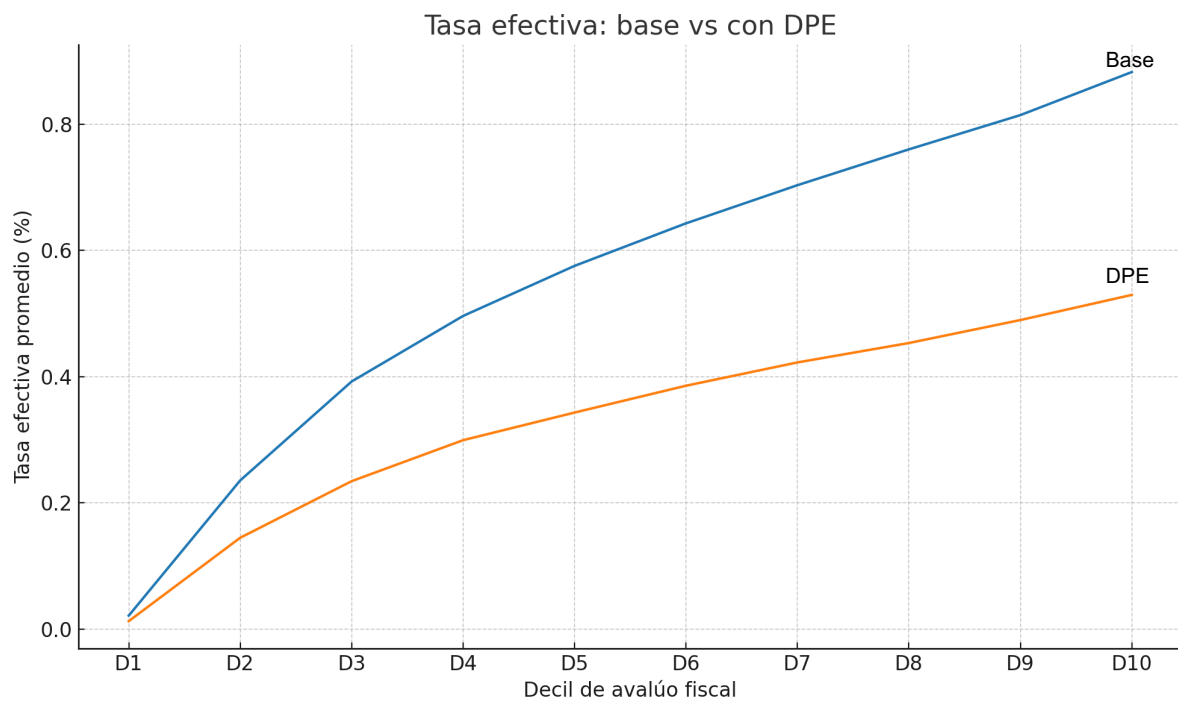
Fuente: elaboración propia a partir de simulación planteada

Ahorro en pago de Impuesto Territorial por permanencia



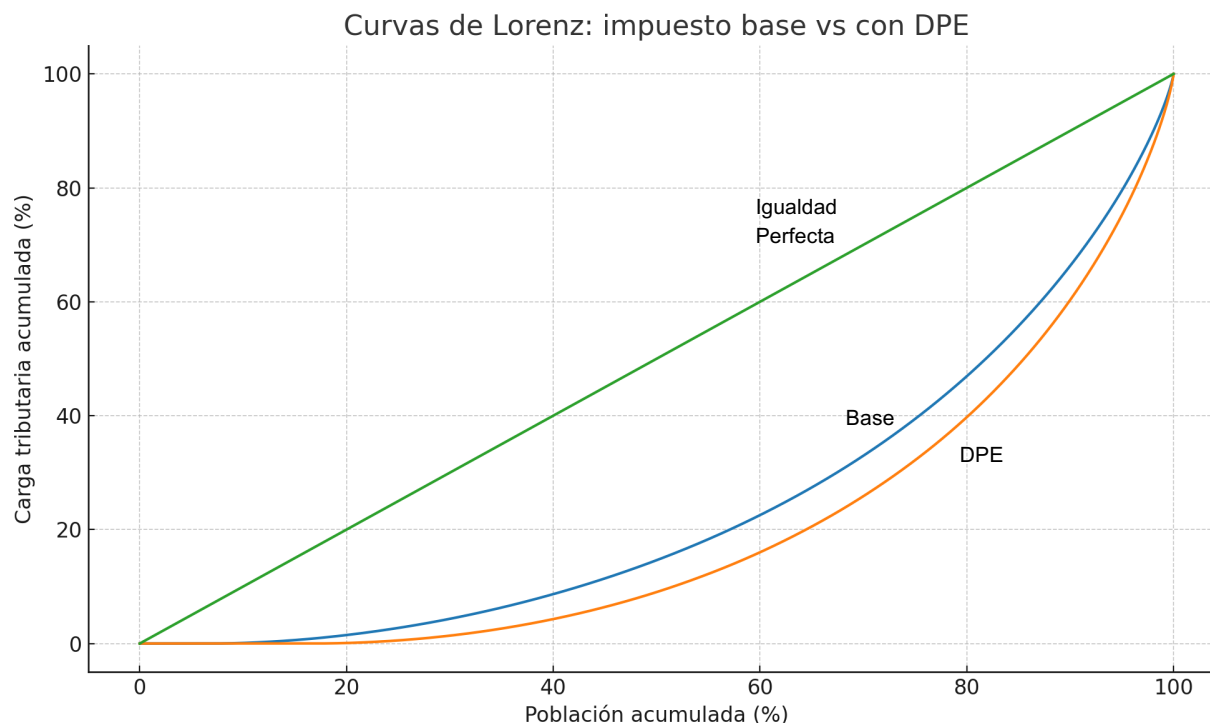
Fuente: elaboración propia a partir de simulación planteada

Tasa efectiva base vs DPE por decil



Fuente: elaboración propia a partir de simulación planteada

Curvas de Lorenz: base vs con DPE



Fuente: elaboración propia a partir de simulación planteada

Esta es una Curva de Lorenz, que se usa comúnmente para analizar desigualdad. En este caso, se aplica a la tributación por Impuesto Territorial en que el:

- Eje horizontal (X): vemos la Población acumulada (%)
- Eje vertical (Y): Carga tributaria acumulada (%), es decir qué porcentaje de los impuestos totales está pagando esa fracción acumulada de la población.

En esta gráfica la línea verde diagonal, es la línea de igualdad perfecta, si la curva coincidiera con esta línea, significaría que todos los grupos de población pagan impuestos en proporción exacta a su tamaño poblacional. Un ejemplo: el 20% más pobre paga el 20% de los impuestos, el 50% más pobre paga el 50%, etc. esto sería un sistema de impuestos proporcional.

Las dos curvas (azul y naranja)

Estas son las curvas de Lorenz reales bajo dos escenarios:

- **Curva azul:** “Impuesto base” (sin considerar DPE).
- **Curva naranja:** “Con DPE”

Ambas curvas están por debajo de la línea verde, lo que significa que:

- Las personas de deciles menores pagan menos proporción de impuestos acumulados que su peso poblacional.
- Los mayores ingresos concentran una mayor proporción de la carga tributaria.

Esto indica un sistema progresivo, es decir, los que tienen más, pagan relativamente más.

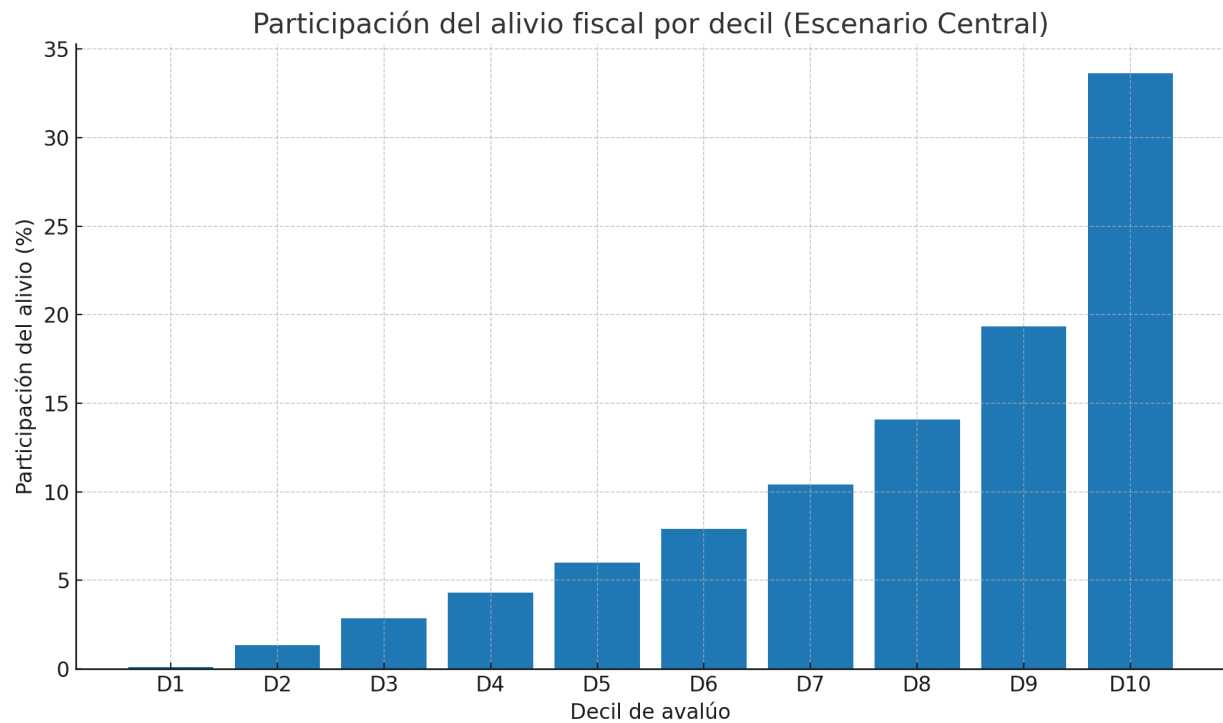
Pero, ¿Cuál es la diferencia entre las curvas azul y naranja?, la curva naranja está más abajo que la azul. Esto significa que con DPE la concentración de la carga impositiva en las personas con mayores ingresos es todavía mayor.

Si lo simplificamos vemos que:

- **Sin DPE (azul):** el sistema ya es progresivo, pero quienes pertenecen a un sector más vulnerable aún pagan un poquito más en proporción.
- **Con DPE (naranja):** se alivia aún más la carga para los de abajo, y se traslada más hacia los de arriba.

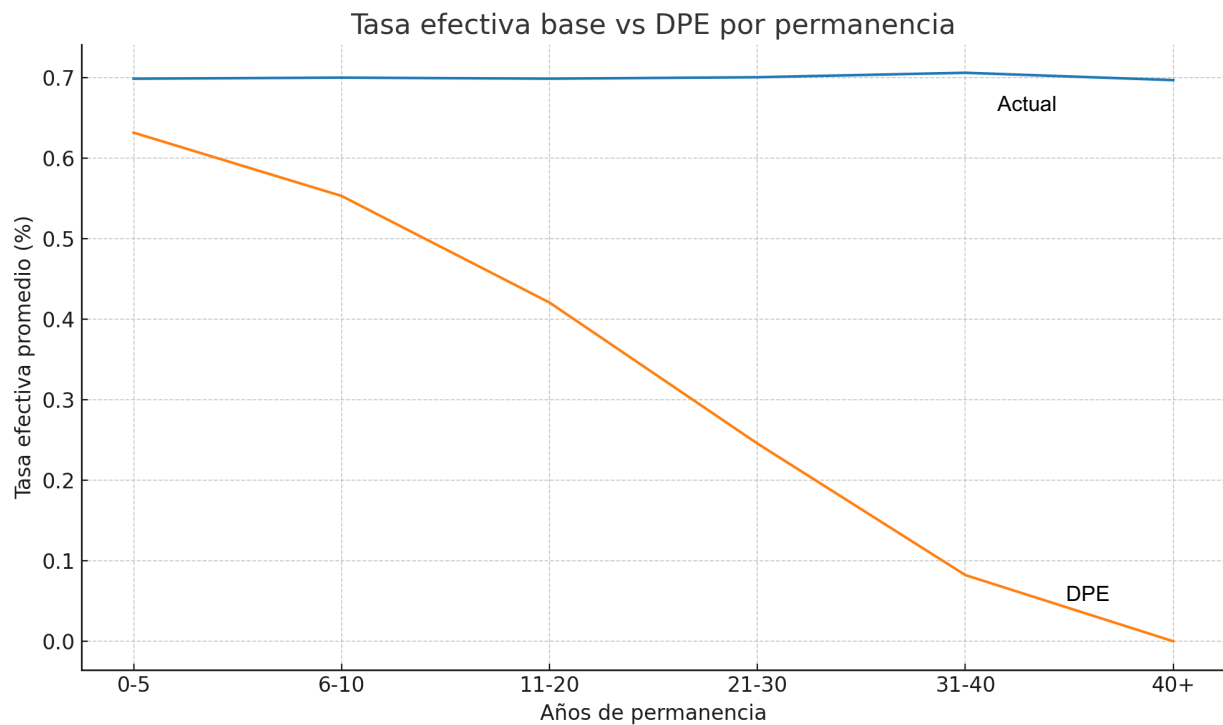
En conclusión vemos en que la gráfica muestra que el sistema tributario es progresivo en ambos casos, pero con DPE se vuelve aún más progresivo, trasladando más peso fiscal hacia los que más tienen y aliviando a los que menos.

Participación del alivio por decil



Fuente: elaboración propia a partir de simulación planteada

Tasa efectiva por permanencia



Fuente: elaboración propia a partir de simulación planteada

Equidad, eficiencia y gobernanza

En el Escenario Central de simulación, el Índice de Gini de la carga tributaria presenta un valor de 0,513 en la base y de 0,598 al incorporar el DPE. Este incremento refleja que el Dispositivo de Protección Económica (DPE) disminuye la concentración relativa de la carga fiscal en los segmentos de ingresos medios-bajos, lo que implica que estos contribuyentes soportan una menor proporción del total de impuestos en comparación al escenario base. En consecuencia, se observa un aumento de la progresividad a lo largo del ciclo de vida, dado que el esfuerzo tributario se redistribuye de manera más equitativa y consistente con la capacidad de pago.

Para garantizar la correcta implementación y sostenibilidad del DPE, resulta indispensable un marco de gobernanza robusto que incluya:

- Registro y acreditación de la vivienda principal, como condición necesaria para acceder al beneficio.
- Control efectivo de la multi-propiedad, a fin de evitar abusos mediante la fragmentación patrimonial.
- Establecer la no heredabilidad del beneficio, de modo que éste se limite estrictamente al hogar beneficiario.
- Un reinicio automático del beneficio en caso de mudanza, asegurando su focalización en la residencia habitual.
- Interoperabilidad de sistemas entre el SII, TGR, Registro Civil y SUBDERE, permitiendo trazabilidad, verificación cruzada y eficiencia administrativa.
- Auditorías aleatorias y focalizadas, orientadas a fiscalizar el correcto uso del mecanismo.
- Régimen sancionatorio disuasivo frente a conductas de simulación, que resguarde la integridad del instrumento y refuerce su legitimidad social.

Referencias:

- Asociación Chilena de Municipalidades (ACHM), Documento “Contribuciones: un impuesto necesario” (2023)achm.clachm.cl.
- Biblioteca del Congreso Nacional de Chile. Sistema Ley Chile. Recuperado de <https://www.bcn.cl/leychile>
- Biblioteca del Congreso Nacional, Informe Exenciones Impuesto Territorial (2020)bcn.clachm.cl.
- Consejo Nacional para la Igualdad (Ecuador), *Exoneración impuesto predial adultos mayores* (2023)igualdad.gob.ec.
- Fiat Lux Legal (Italia), *Exención IMU primera casa* (2021)fiatlux.legal.
- Infobae México, *Descuentos predial INAPAM 2025* infobae.com.
- Ley N°17.235 sobre Impuesto Territorial y modificaciones (incluyendo Ley 20.732 y 21.210).
- National Conference of State Legislatures (NCSL) / Realtor.com, *State Senior Property Tax Relief* (USA, 2022)realtor.com.
- Organización para la Cooperación y el Desarrollo Económicos. Revenue Statistics. Recuperado de <https://www.oecd.org/tax/revenue-statistics/>
- Organización para la Cooperación y el Desarrollo Económicos. (s. f.). Fiscal Decentralisation Database. Recuperado de <https://stats.oecd.org/>
- Servicio de Impuestos Internos (SII), información oficial sobre reavalúos 2018/2022 y cálculo de contribucionessii.clsii.cl.
- Servicio de Impuestos Internos. Sitio oficial del SII. Recuperado de <https://www.sii.cl>
- SII, Beneficio Adulto Mayor (BAM) – descripción y requisitossii.clachm.cl.
- Subsecretaría de Desarrollo Regional y Administrativo. (s. f.). Fondo Común Municipal. Recuperado de <https://www.subdere.gov.cl>
- Tesorería General de la República / La Tercera, datos de recaudación 2022-2024latercera.com/la-tercera.com.
- Tesorería General de la República. (s. f.). Portal de Contribuciones. Recuperado de <https://www.tgr.cl>