

MENSAJE DE S.E. EL PRESIDENTE DE LA REPÚBLICA CON EL QUE INICIA UN PROYECTO DE LEY QUE INTRODUCE BENEFICIOS A LAS PERSONAS ADULTAS MAYORES RESPECTO DEL IMPUESTO TERRITORIAL Y MODIFICA LOS APORTES AL FONDO COMÚN MUNICIPAL Y POSTPONE EL PROCESO DE REAVALÚO DE BIENES RAÍCES.

Santiago, 28 de octubre de 2025.

M E N S A J E N° 244-373/

**A S.E. EL
PRESIDENTE
DE LA H.
CÁMARA DE
DIPUTADAS Y
DIPUTADOS**

Honorable Cámara de
Diputadas y Diputados:

Tengo el honor de someter a vuestra consideración un proyecto de ley que introduce beneficios a las personas adultas mayores respecto del impuesto territorial y modifica los aportes al fondo común municipal y postpone el proceso de reavalúo de bienes raíces.

**I. ANTECEDENTES Y
FUNDAMENTOS**

1. Beneficio para adultos mayores

La ley N° 20.732 que rebaja el Impuesto Territorial correspondiente a propiedades de adultos mayores vulnerables económicamente fue introducida el año 2014 con el propósito que las personas adultas mayores no se vieran imposibilitadas de pagar el impuesto territorial y, en consecuencia, enfrentadas a la posibilidad de perder la propiedad de su inmueble. A continuación, el año 2020, mediante la ley N° 21.210 se introdujeron modificaciones a este beneficio con el propósito de ampliar la cantidad de beneficiarios, incorporando

a personas que perciben ingresos anuales entre 13,5 y 30 Unidades Tributarias Anuales (UTA).

Sin embargo, la actual regulación del beneficio contiene un vacío regulatorio al no hacerse cargo de la posibilidad de que las personas pierdan el beneficio de rebaja total o parcial del impuesto territorial por el solo aumento del valor de avalúo de sus inmuebles habitacionales; es decir, que aun manteniendo su nivel de ingresos (que es la justificación esencial del beneficio de rebaja), queden excluidos porque el valor de su inmueble se incrementa con el correr del tiempo, especialmente con ocasión de un proceso de reavalúo.

Si bien esta situación hoy la enfrenta un número acotado de contribuyentes -puesto que, de un total de 1.540.827 personas adultas mayores que cuentan con un inmueble habitacional, 1.144.354 de ellas actualmente se encuentran exentas de impuesto territorial y 189.644 ya acceden a una rebaja de su impuesto- no implica que sea una realidad irrelevante, respecto de la cual no sea pertinente regular para corregir los vacíos de la actual legislación. Esta iniciativa apunta en dicha dirección, permitiendo que la mayoría de los adultos mayores que tienen inmuebles sujetos a impuesto territorial, puedan acceder a una rebaja del impuesto en la medida que sus ingresos anuales se encuentren bajo las 30 UTA, esto es, ingresos anuales de hasta \$ 24.935.400 (considerando el valor de la UTA a octubre de 2025), situación en la cual se encuentran ciento veinte mil personas adultas mayores.

2. Aportes al Fondo Común Municipal

El Fondo Común Municipal es el principal mecanismo de financiamiento de gran parte de las municipalidades del país

y constituyen una herramienta fundamental para la equidad territorial. Del total de ingresos de este Fondo, el 60% proviene de la recaudación por impuesto territorial y una cantidad significativa de municipios depende sustancialmente de estos ingresos. Por ejemplo, la tasa de dependencia (esto es, la relación entre los ingresos propios permanentes y los ingresos percibidos a través del Fondo Común Municipal) da cuenta de que 25 municipios tienen una dependencia entre el 90% y 99%; 65 municipios cuentan con grados de dependencia entre 80% y 89% y 76 comunas entre el 70% y 79%. Si consideramos municipios con una dependencia igual o superior al 50%, encontramos que el 74% de ellas, esto es 256 comunas, se encuentran en esta situación.

Considerando lo anterior, además de los cambios que se han producido en las dinámicas relativas a la recaudación municipal por concepto de impuesto territorial y patentes comerciales, resulta pertinente actualizar las actuales reglas, vigentes desde 2007.

Actualmente la comuna de Las Condes es la que más recauda por concepto de impuesto territorial, duplicando en ingresos a la comuna que se ubica en segundo lugar y recaudando 3,4 veces más por patentes comerciales que la segunda comuna que más recauda por este concepto. Por su parte la comuna de Lo Barnechea, que no se encuentra sujeta a normas especiales de aporte al Fondo Común Municipal, es la tercera comuna que más recauda por impuesto territorial y la quinta en materia de patentes comerciales. Modificar los aportes de estas dos comunas, permite avanzar en una mayor equidad territorial y además compensa el costo del aumento del beneficio para adultos mayores respecto del impuesto territorial de manera que esta modificación no produzca una disminución

de los ingresos que las comunas de menores ingresos reciben anualmente que, como se ha señalado, corresponden a ingresos esenciales para su funcionamiento.

3. Postergación del proceso de reavalúo

El artículo 3° de la ley N° 17.235 sobre impuesto territorial establece la obligación de reevaluar cada cuatro años los bienes raíces agrícolas y no agrícolas en forma simultánea, para todas las comunas del país. Considerando que los últimos procesos de reavalúo han dado cuenta de ciertas falencias metodológicas es que el Servicio de Impuestos Internos ha convocado, desde inicios de septiembre del presente año, a un panel de expertos con el propósito de buscar mejoras al procedimiento de reavalúo no agrícola que debería entrar en vigencia a partir de 2026, panel que se encuentra compuesto por los principales actores del sector inmobiliario, tanto del sector privado como a nivel académico. El resultado de este panel de expertos no solo dotará de mayor transparencia a los procesos de reavalúo de inmuebles sino también permitirá introducir modificaciones metodológicas que aumenten la certeza y previsibilidad de las modificaciones que se producen a partir de un proceso de reavalúo.

En atención a lo anterior, se hace necesario posponer el proceso de reavalúo correspondiente al año 2026 a la espera de las conclusiones del panel de expertos, así como para permitir la introducción de mejoras metodológicas para un mejor y más transparente proceso de reavalúo en el futuro.

II. CONTENIDOS

El proyecto de ley consta de 3 artículos permanentes que modifican distintos cuerpos legales, además de las

disposiciones transitorias necesarias para su correcta implementación.

1. Rebaja del impuesto territorial

Se modifica el artículo único de la ley N° 20.732 para mejorar el beneficio a las personas adultas mayores respecto del impuesto territorial, permitiendo que aquellos que no accedan al beneficio producto del valor del avalúo de su inmueble accedan igualmente a una rebaja de acuerdo a la cual el impuesto a pagar no podrá superar el 5% de sus ingresos.

2. Aportes al Fondo Común Municipal

Para avanzar en mayor equidad territorial y compensar los menores ingresos de la ampliación del beneficio para adultos mayores, se modifican las normas respecto del aporte que realizan las comunas de Las Condes y Lo Barnechea por los ingresos asociados al impuesto territorial y patentes comerciales. En el caso de la comuna de Lo Barnechea, se incorpora a las comunas con obligación de aporte del 65% de los ingresos por impuesto territorial y, además, se incorpora dentro de aquellas comunas que deben aportar por la recaudación asociada a patentes comerciales. Tratándose de la comuna de Las Condes, se incrementan sus porcentajes de aportes al fondo: en el caso de ingresos por impuesto territorial pasa de un 65% a un 80% y, respecto de sus ingresos por patentes comerciales, su aporte pasa de un 65% a un 70%. El aumento de los aportes será gradual en 5 puntos porcentuales anualmente hasta alcanzar los valores actualizados.

3. Reavalúo 2026

Se prorroga el reavalúo de inmuebles no agrícolas correspondiente al año 2026, a la espera de las conclusiones del panel de expertos. Asimismo, se prorrogan los procesos de reavalúo correspondiente a los años siguientes.

En consecuencia, tengo el honor de someter a vuestra consideración el siguiente

P R O Y E C T O D E L E Y:

"Artículo primero.- Introdúcense las siguientes modificaciones en el artículo 1° de la ley 20.732, sobre rebaja del impuesto territorial correspondiente a propiedades de adultos mayores vulnerables económicamente:

1) Sustitúyese el literal b de su inciso primero por el siguiente:

"b. Si los ingresos anuales del contribuyente de impuesto territorial al 31 de diciembre del año anterior superan la cantidad señalada en la letra anterior y no exceden del límite superior del primer tramo afecto al impuesto global complementario, considerando para este efecto el valor de la unidad tributaria anual en el mes de diciembre del año anterior a aquel en que se hace efectiva la rebaja, el impuesto a pagar será el monto menor entre una rebaja del 50% del impuesto territorial determinado para el periodo de aplicación de este beneficio o el 5% de los ingresos anuales del contribuyente."

2) Agrégase a continuación del inciso primero, el siguiente inciso segundo, nuevo, readequándose el orden correlativo de los incisos siguientes:

"Cuando los contribuyentes se encuentren en la situación de los literales a y b del inciso anterior, pero no cumplan lo dispuesto en el número 4 del inciso tercero, respecto al valor del avalúo de el o los inmuebles del contribuyente, el impuesto territorial será rebajado en un monto tal que el impuesto a pagar no supere el 5% de sus ingresos anuales."

Artículo segundo.- Introdúcense las siguientes modificaciones al artículo 14 de la ley N° 18.695, Orgánica Constitucional de Municipalidades, cuyo texto refundido, coordinado y

sistematizado fue fijado por el decreto con fuerza de ley N° 1, del Ministerio del Interior, Subsecretaría de Desarrollo Regional y Administrativo, de 2006:

1) En su numeral 1:

a) Reemplázase la frase "Providencia, Las Condes" por "Providencia, Lo Barnechea".

b) Agregáse la siguiente frase a continuación del punto final que pasa a ser seguido "En el caso de la Municipalidad de Las Condes, su aporte por este concepto será de ochenta por ciento."

2) Reemplázase en su numeral 3 la frase "Las Condes y Vitacura" por "Lo Barnechea y Vitacura y en un setenta por ciento Las Condes".

Artículo tercero.- Prorrógase hasta el año 2027 el reavalúo que el Servicio de Impuestos Internos debe realizar en 2026, según lo dispuesto en el artículo 3° del decreto con fuerza de ley N° 1, de 1998, del Ministerio de Hacienda, que fija el texto refundido, coordinado, sistematizado y actualizado de la ley 17.235 sobre Impuesto Territorial. En consecuencia, se entenderán prorrogados de forma sucesiva los procesos de reavalúo que correspondan a los años siguientes.

DISPOSICIONES TRANSITORIAS

Artículo primero transitorio.- El artículo primero de esta ley, que modifica el artículo 1 de la ley N° 20.732 sobre rebaja del Impuesto Territorial correspondiente a propiedades de adultos mayores vulnerables económicamente, entrará en vigencia el 1 de enero de 2026.

Artículo segundo transitorio.- Las modificaciones incorporadas en el artículo segundo de esta ley a la ley N° 18.695, Orgánica Constitucional de Municipalidades, cuyo texto refundido, coordinado y sistematizado fue fijado por el decreto con fuerza de ley N° 1 de 2006, del Ministerio del Interior, que incrementan el aporte al fondo común municipal por parte de los municipios de Las Condes y Lo Barnechea, respecto de los conceptos contenidos en los numerales 1 y 3 del artículo 14 de dicha ley, se efectuarán incrementando anualmente cada aporte en cinco puntos porcentuales hasta alcanzar los nuevos porcentajes de aporte, iniciando el año

siguiente al de publicación de la presente ley en el Diario Oficial.”.

Dios guarde a V.E.,

GABRIEL BORIC FONT
Presidente de la República

NICOLÁS GRAU VELOSO
Ministro de Hacienda