

ASESORÍA:

Valor Raíz asegura que sí es posible rebajar el nuevo avalúo fiscal

Esta compañía está analizando varios casos en los que considera que el reavalúo ha sido mal aplicado por el SII. El objetivo es interponer un recurso administrativo en cada caso y así solicitar una rebaja en el alza, donde espera obtener resultados favorables.

El tema inmobiliario de mayor actualidad es el reavalúo fiscal que realiza el Servicio de Impuesto de Internos (SII) cada cuatro años, según lo dicta la Ley N° 17.235 sobre Impuesto Territorial y que justamente ha tomado efecto este primer semestre.

Así lo sostiene el experto en tasaciones inmobiliarias Juan Enrique González Gain, gerente técnico de Valor Raíz, empresa dedicada a las tasaciones, estudios normativos y análisis de datos inmobiliarios.

Este arquitecto experto destaca que con más de 6,6 millones de propiedades afectadas a lo largo de todo el país, en esta ocasión el énfasis del estudio está en el valor del territorio, es decir, del suelo.

En este contexto, las comunas más afectadas con alzas son aquellas con mayor plusvalía en los últimos años, entre las que destacan Las Condes, Barnechea, Santiago, Puente Alto, La Florida, Maipú y La Serena.

VALOR DEL TERRENO

Como explica el arquitecto experto de Valor Raíz, "el avalúo que entró en vigencia el 1 de enero de este año se basa en los antecedentes revisados por el mismo SII y como es que estos afectan al territorio y su valor. Estos antecedentes son mejoras de infraestructura vial, equipamiento urbano, inversión pública, uso de suelo y tendencias del mercado inmobiliario".

El cálculo del avalúo fiscal es la



Enrique González Gain, gerente técnico de Valor Raíz.

suma del valor del terreno más el de las construcciones que en él se encuentran. "Este año, el Servicio ha puesto el acento en el valor del terreno, lo que lleva al alza zonas completas llamadas "Área Homogénea", las que están compuestas por predios de similares características en cuanto a uso de suelo, categoría constructiva, nivel de densificación, tamaño de los predios entre otras variables urbanas. El SII revisó y reavaluó más de 13 mil áreas homogéneas a lo largo del territorio nacional".

REPOSICIÓN ADMINISTRATIVA

"En Valor Raíz estamos analizando varios casos -puntualiza González Gain- en los que consideramos que el reavalúo ha sido mal aplicado por

el SII. El objetivo es interponer un recurso administrativo en cada caso y así solicitar una rebaja en el alza, donde esperamos obtener resultados favorables en la mayoría de los casos".

Y agrega: "Lo que marca la mayor diferencia en esta nueva reevaluación es que aparecen principalmente factores que llevan al alza y se han desestimado factores que tradicionalmente llevan a la baja (estar al lado de un cementerio o un basural por ejemplo) como en reevaluaciones anteriores".

Cabe destacar que el código tributario permite reclamar mediante una "Reposición Administrativa" que es un recurso que se presenta en la Dirección Regional correspondiente, por lo que existe fundamento para lograr rebaja en muchos casos como se está viendo en Valor Raíz.

"La presente alza del avalúo no guarda relación con la valoración realizada los años 2015 y 2016 a raíz de la Reforma Tributaria. En esa ocasión, el objetivo fue demostrar que la propiedad tenía un mayor valor, una plusvalía en el tiempo cuando esta hubiera sido adquirida varios años antes. Con ello, se pretendía demostrar que la utilidad neta por venta es menor y, por lo tanto, acceder a una exención en el pago de impuesto por la venta de la propiedad. Esto, no tiene nada que ver con el valor del avalúo fiscal ni con los mecanismos que utiliza el SII para determinar este avalúo".

Valor Raíz cuenta con profesionales expertos en el



Son más de 6,6 millones de propiedades afectadas a lo largo de todo el país.

PARA TENER PRESENTE

"Hemos detectado alzas de hasta nueve veces en algunas comunas, lo que incluso puede llevar a que propiedades que el 2017 quedaban exentas de pago de contribuciones, ahora estén afectas. Estas fuertes alzas afectan el bolsillo de muchos contribuyentes de clase media", indica Juan Enrique González Gain.

En Valor Raíz estiman que es importante revisar si la propiedad cumple con alguno de los varios factores que pueden dar pie a un reclamo y posterior revisión del valor del avalúo fiscal de una propiedad. El resultado puede significar un ahorro importante al bajar la cuota de contribuciones si se toma en cuenta que no cambiaría en los próximos cuatro años por lo menos.

estudio, análisis de datos inmobiliarios e inspecciones técnicas y de calidad de la construcción, y sus servicios abordan: informe de valoración, evaluación de proyectos, estudio técnico e inspección de obra nueva o usada. "Nuestra experiencia y un riguroso protocolo nos permiten entregar informes y fundamentos que sugieren opciones y entregan información relevante para la toma de decisiones, ayudando a resolver los requerimientos del cliente".