



Sociedad Nacional
de Agricultura

GUÍA PRÁCTICA PARA REVISIÓN E IMPUGNACIÓN DEL PROCESO DE REVALÚOS AGRÍCOLAS

-2024-

Desarrollado por

Departamento de estudio SNA y Fiscalía, con la colaboración
del Estudios de Abogados Recabarren y Asociados

www.sna.cl

REVALÚOS AGRÍCOLAS 2024

Con el fin de contribuir al correcto pago del impuesto territorial adjuntamos una pequeña guía que podría ayudar a solicitar correcciones ante el SII, por parte de los contribuyentes agrícolas;



1. ¿QUÉ ES EL PROCESO DE REVALUÓ DE BIENES RAÍCES AGRÍCOLAS?

La ley 17.235 de Impuesto Territorial establece la obligación de avaluar cada 4 años los bienes raíces agrícolas y los bienes raíces no agrícolas, correspondiendo este año 2024 el reavalúo de los bienes raíces agrícolas.

El reavalúo corresponde a un proceso de actualización masiva y simultánea de los avalúos fiscales de los bienes raíces agrícolas, para todas las comunas del país, reflejando las plusvalías y minusvalías que han experimentado desde el último reavalúo agrícola, en este caso, el que entra a regir el 1 de enero de 2020.

La finalidad del proceso de reavalúo es reflejar el incremento que tiene el valor de los suelos del mundo agrícola. Para esto se considera la capacidad potencial productiva del suelo, independiente de lo que se encuentre plantado, sembrado o de su utilización ganadera.





2. ¿QUÉ IMPACTO TIENE EL REVALÚO DE BIENES RAÍCES AGRÍCOLAS?

La actualización de los valores de los predios agrícolas conlleva un probable aumento de los avalúos fiscales generando un impacto directo en el valor de las contribuciones de bienes raíces, ya sea por el aumento del valor del predio agrícola o de la modificación de su calificación como bien raíz agrícola.

- El mencionado aumento en el avalúo fiscal tiene, además de las contribuciones, un impacto en la sobretasa de bienes raíces, la cual considera la suma de los avalúos fiscales de los bienes raíces de un mismo contribuyente para el cobro del mencionado impuesto. Por ello, es fundamental revisar esos cambios, pues implica un eventual mayor monto de contribución y potencial mayor sobre tasa.
- Otra consecuencia del aumento sostenido de la valoración de los terrenos agrícolas es que para aquellos que tributan bajo renta presunta (Micro y pequeños agricultores), sus pagos de impuestos a la renta también aumentan al mismo ritmo que las contribuciones.



REVALÚOS AGRÍCOLAS 2024



- Asimismo, hay quiénes dejan de ser elegibles (nuevamente micro y pequeños agricultores) para programas de ayuda fiscal como por ejemplo INDAP, debido a sobrepasar el valor límite de los activos para postular a dichos programas.

4. ¿QUÉ REGLAS DEBE SEGUIR EL SII PARA REALIZAR EL REVALÚO AGRÍCOLA?

La ley de Impuesto Territorial señala que el SII tiene que cumplir ciertas exigencias que están establecidas en la misma ley.

En este sentido, el SII debe:

- Confeccionar tablas para clasificar terrenos según la capacidad de uso de los suelos.
- Confeccionar mapas y tablas de ubicación con el fin de determinar la clase de vías de comunicaciones y distancia de los centros de abastecimientos, servicios y mercados que tenga un terreno.
- Confeccionar tablas de valores para los distintos tipos de terreno utilizando las tablas de terrenos y de ubicación.



REVALÚOS AGRÍCOLAS 2024



Por lo mismo, el SII emitió la Resolución 150 del año 2023 en donde establecen las instrucciones específicas para la determinación del avalúo fiscal de los bienes raíces agrícolas.

SII: Valor Unitario de Suelos

5. ¿CÓMO PUEDO CONOCER EL NUEVO AVALÚO DE MI PROPIEDAD AGRÍCOLA?

Se puede conocer mediante carta enviada por el SII o puesta a disposición en la página web del SII o mediante el proceso de exhibición de roles de las municipalidades que corresponde a la publicación de los nuevos valores de avalúo y contribuciones, ya sea presencialmente o en la página web del municipio.

Consultar Antecedentes de un Bien Raíz



REVALÚOS AGRÍCOLAS 2024

6. ¿ES POSIBLE IMPUGNAR EL AVALÚO FISCAL DETERMINADO POR EL SII DE MI BIEN RAÍZ?

Sí, para reclamar la determinación del avalúo fiscal existen dos vías: una administrativa, directamente ante el SII; y otra ante los Tribunales Tributarios y Aduaneros, en el caso que el SII no diera lugar a lo requerido por el contribuyente.

Recurso por errores en el avalúo contemplados en la ley	Dónde se Presenta	Plazo
<u>Reposición Administrativa</u> : que se utiliza para error en el actual ejercicio de reevaluó	En la Dirección Regional correspondiente a la ubicación del bien raíz	8 de mayo y culmina el 19 de junio del año 2024
Si el SII no dio lugar a lo requerido por el contribuyente, este podrá presentar un recurso de reclamación del avalúo que se haya asignado a un bien raíz.	Tribunales Tributarios y Aduaneros con jurisdicción en la comuna que se encuentra ubicado el bien raíz	180 días judiciales (lunes a sábado excepto los festivos)

La revisión Administrativa, conocida como Revisión de la Actuación Fiscalizadora en general no procede en materia de reavalúo, ella sólo es aplicable por la aplicación de sobre tasa a los bienes raíces.

Recurso por errores en el avalúo contemplados en la ley	Dónde se Presenta	Plazo
<u>Revisión Administrativa</u> : en caso de otros errores que contempla la ley y que no tengan que ver con el actual proceso de reevaluó	A través de una solicitud verbal presentada en las Áreas o Unidades de Avaluaciones, o bien en el sitio web, puntualmente Solicitudes de Bienes Raíces .	El propietario podrá solicitar al SII, en cualquier momento, la revisión administrativa del avalúo de su bien raíz. Sin Plazo



REVALÚOS AGRÍCOLAS 2024



7. ¿QUÉ ELEMENTOS SE PUEDEN IMPUGNAR EN UN RECURSO ADMINISTRATIVO VOLUNTARIO (RAV) Y/O RECLAMO JUDICIAL?

Dentro de las causales de impugnación se encuentran:

- Determinación errónea de superficie;
- Aplicación errónea de tablas de clasificación, así como la superficie de las diferentes calidades del terreno y
- Errores de transcripción, copia o cálculo del avalúo.
- Inclusión errónea del mayor valor adquirido por los terrenos, con ocasión de mejoras costeadas por los particulares, en los casos en que dicho mayor valor deba ser excluido.

OJO: El valor que le ha asignado el SII a los tipos de suelos por comuna, no es una causal de impugnación. Por ejemplo, que los suelos de primera de riego en la comuna de Pica valgan \$96 millones la hectárea, a pesar de este alto valor, éste no sería impugnabile.



REVALÚOS AGRÍCOLAS 2024



8. ¿SE PUEDE IMPUGNAR OTRAS CAUSALES?

Si, existe la posibilidad de reclamar aspectos relacionados con los cambios o actualizaciones de una propiedad en particular, ya sea con la presentación de una RAV (Reposición Administrativa) en los mismos plazos señalados anteriormente (30 días) o mediante solicitud administrativa.

Distinta a la RAV, ante el mismo SII según la naturaleza de la causal que afecta al bien raíz. Por ejemplo, si la propiedad deja de ser de riego producto de falta permanentes en la disponibilidad de agua, se puede reclasificar como suelos de secano y se puede solicitar la devolución del pago en exceso de contribuciones hasta por 3 años. Esta posibilidad también deja abierta la posibilidad de recurrir ante los tribunales tributarios y aduaneros.

Para ejercer estos derechos a impugnar lo determinado por el SII es importante contar con asesoría profesional; se trata de una materia técnica, en donde el conocimiento experto de la materia tributaria puede marcar la diferencia en el éxito de la gestión.

- Cualquier duda o pregunta comunicarse con fiscalia@sna.cl





Sociedad Nacional
de Agricultura

GUÍA PRÁCTICA PARA REVISIÓN E IMPUGNACIÓN DEL PROCESO DE REAVALÚOS AGRÍCOLAS

-2024-

Desarrollado por

Departamento de Estudio SNA y Fiscalía, con la colaboración
del Estudios de Abogados Recabarren y Asociados

www.sna.cl