

Contribuciones

¿Qué propiedades pagan contribuciones en Chile?

Actualizado el 22 de septiembre de 2026

Al buscar una casa, departamento, parcela, campo o terreno de inversión, es importante conocer sus costos permanentes. Uno de ellos puede ser el Impuesto Territorial, conocido habitualmente como contribuciones.

Pero no todas las propiedades pagan. La obligación depende principalmente del avalúo fiscal determinado por el Servicio de Impuestos Internos (SII), de la clasificación del inmueble y de los beneficios o exenciones que puedan aplicarse.

La respuesta rápida

Tipo de propiedad	¿Paga contribuciones?
Casa o departamento	Depende de si su avalúo fiscal supera el monto exento vigente.
Primera vivienda	No tiene una exención automática por ser la primera propiedad.
Vivienda DFL-2	Puede tener una rebaja temporal, según su superficie y antigüedad.
Parcela o campo	Depende de su clasificación agrícola o no agrícola y de su avalúo fiscal.
Sitio urbano sin construir	Puede pagar contribuciones y una sobretasa adicional.
Local, oficina o bodega	Se aplican las reglas correspondientes a bienes raíces no agrícolas.

Por eso, no es posible determinar el pago solamente por el precio de venta, el tamaño o la ubicación de la propiedad. Siempre debe revisarse el rol de avalúo en el SII.

1. Avalúo comercial y avalúo fiscal no son lo mismo

El precio publicado de una propiedad corresponde a su valor comercial: lo que el mercado está dispuesto a pagar por ella.

El avalúo fiscal, en cambio, es el valor que determina el SII para efectos tributarios. Se calcula considerando antecedentes como el terreno, las construcciones, la ubicación, el destino y las características del inmueble.

Las contribuciones se calculan sobre la parte del avalúo fiscal que excede el monto exento correspondiente. Por eso, dos propiedades con precios de venta similares pueden pagar montos distintos.

Una propiedad puede tener un valor comercial elevado y estar exenta de contribuciones, mientras otra de menor precio puede encontrarse afectada debido a su avalúo y clasificación fiscal.

2. ¿La primera vivienda paga contribuciones?

Comprar una primera vivienda no otorga por sí solo una exención especial. La casa o departamento pagará contribuciones si su avalúo fiscal supera el monto exento vigente, salvo que tenga algún beneficio aplicable.

Muchas viviendas se encuentran exentas porque su avalúo está bajo ese límite. Sin embargo, estar exenta actualmente no garantiza que lo estará siempre: el SII realiza reavalúos y puede actualizar el inmueble cuando existen ampliaciones, nuevas construcciones o cambios de destino.

También es importante distinguir las contribuciones del derecho de aseo municipal. Una propiedad exenta de impuesto territorial igualmente puede recibir cobros por la recolección de residuos.

3. ¿Qué beneficio tiene una vivienda DFL-2?

Las viviendas económicas de hasta 140 m² acogidas al DFL-2 pueden acceder a una rebaja del 50% del impuesto territorial correspondiente a la edificación, durante un periodo determinado por su superficie:

- Hasta 70 m²: beneficio por 20 años.
- Más de 70 y hasta 100 m²: beneficio por 15 años.
- Más de 100 y hasta 140 m²: beneficio por 10 años.

El terreno sobre el cual está construida la vivienda no queda incluido en esta franquicia. Por eso, una propiedad DFL-2 no necesariamente queda completamente exenta ni su cuota final se reduce exactamente a la mitad.

Antes de comprar, conviene comprobar si el inmueble está efectivamente acogido al DFL-2, si el beneficio continúa vigente y cómo aparece aplicado en el SII.

4. ¿Las parcelas y campos pagan contribuciones?

Sí pueden pagar. Tener una parcela de 5.000 m² o un campo ubicado fuera del área urbana no significa automáticamente estar exento.

El SII divide los inmuebles en dos grandes series:

- Bienes raíces agrícolas: terrenos destinados preferentemente a la producción agropecuaria o forestal, o susceptibles de ese aprovechamiento.
- Bienes raíces no agrícolas: viviendas, terrenos urbanos, comercios, oficinas, industrias y otros inmuebles que no pertenecen a la serie agrícola.

Una subdivisión rural acogida al DL N.º 3.516 puede conservar su destino agrícola, pero cada lote tendrá su propio rol y avalúo fiscal. El pago dependerá de la clasificación registrada por el SII y de si su avalúo supera el tramo exento correspondiente.

En campos con viviendas, galpones, instalaciones productivas u otras construcciones, también es necesario comprobar que esas mejoras estén correctamente incorporadas al catastro fiscal.

5. Terrenos urbanos e inversiones inmobiliarias

Los sitios urbanos no edificados pueden tener una carga mayor. Además de las contribuciones normales, la Ley sobre Impuesto Territorial contempla una sobretasa para determinados sitios no edificados, propiedades abandonadas o pozos lastreros ubicados en áreas urbanas.

No todos los terrenos vacíos reciben automáticamente este recargo. Existen situaciones especiales, como terrenos con prohibición de edificar, afectados a utilidad pública o sujetos a expropiación, que deben revisarse individualmente.

Para un inversionista, es importante conocer este costo antes de comprar, especialmente si el terreno se mantendrá sin desarrollar durante varios años.

Las construcciones inconclusas o paralizadas que hayan excedido los plazos municipales también pueden recibir el tratamiento tributario de un sitio eriazo.

6. ¿Cuándo se pagan las contribuciones?

El impuesto anual se divide en cuatro cuotas, con vencimiento durante:

- Abril.
- Junio.
- Septiembre.
- Noviembre.

Al monto de la cuota pueden agregarse el derecho de aseo municipal u otros conceptos. Las cuotas del segundo semestre se reajustan conforme a la variación del IPC. El calendario y el monto correspondiente pueden consultarse directamente en el SII.

7. Qué revisar antes de comprar

Antes de firmar una promesa o compraventa, recomendamos solicitar y comprobar:

1. Rol de avalúo individual de la propiedad.
2. Certificado de avalúo fiscal, indicando su destino y condición de afecta o exenta.
3. Monto de las cuatro cuotas vigentes, si corresponde.
4. Certificado de deuda de contribuciones emitido por la Tesorería General de la República.
5. Existencia y vigencia de beneficios, como el DFL-2.
6. Correspondencia entre el catastro del SII y las construcciones existentes.
7. Cobros de aseo municipal, aunque la propiedad esté exenta de contribuciones.

Las ampliaciones o construcciones que no han sido informadas pueden originar modificaciones del avalúo y cobros suplementarios. Además, las deudas anteriores no desaparecen con la venta, por lo que deben regularizarse o contemplarse expresamente en la operación.

¿Cómo saber cuánto paga una propiedad?

Con la comuna y el número de rol se puede consultar en el SII:

- El avalúo fiscal.
- El destino registrado.
- La superficie del terreno y de las construcciones.
- La condición de afecta o exenta.
- El valor de las cuotas emitidas.

La pregunta importante no es solamente cuánto paga hoy, sino si el avalúo, el destino y las construcciones registradas representan correctamente la propiedad que estás comprando.

Compra con los costos claros desde el comienzo

En WAR Propiedades revisamos los antecedentes disponibles del inmueble para que conozcas sus contribuciones, clasificación fiscal y eventuales deudas antes de comprar.

Una propiedad bien evaluada permite proyectar sus gastos reales, comparar alternativas y tomar una decisión con mayor tranquilidad.

Esta guía es informativa. Los montos exentos, tasas y avalúos pueden modificarse, por lo que deben verificarse directamente ante el SII y la Tesorería General de la República para cada propiedad.

Fuentes oficiales

https://www.sii.cl/destacados/impuesto_territorial/

https://www.sii.cl/preguntas_frecuentes/aval_contrib_bbrr/001_165_0310.htm

<https://www.sii.cl/destacados/reavaluo/2025/4449-4452.html>

<https://www.sii.cl/destacados/avaluaciones/bam/index.html>

<https://www.chileatiende.gob.cl/fichas/3229-pago-de-contribuciones-de-bienes-raices-en-sii>

<https://www.bcn.cl/leychile/navegar?idNorma=28117>

Consulte con Javiera

WAR Propiedades · +56 9 8903 1412

Anfión Muñoz 530, Villarrica

[Leer esta guía en la web de WAR](#)