

PROYECTO DE LEY PARA LA RECONSTRUCCIÓN NACIONAL Y EL DESARROLLO ECONÓMICO Y SOCIAL

El presente Tax Pop-Up resume las principales medidas tributarias contenidas en el Proyecto de Ley para la Reconstrucción Nacional y el Desarrollo Económico y Social, correspondiente al boletín N°18.216-05.

TORRETTI &
MARTÍNEZ-CONDE

Abogados

El material contenido en el presente Tax Pop-Up no constituye una asesoría legal. Este documento solo tiene fines informativos, es de carácter general y no pretende ser exacto ni completo, estando sujeto a las actualizaciones y correcciones pertinentes.

¿Cuáles son los aspectos principales?



- El 22 de abril de 2026 se presentó al Congreso Nacional el Proyecto de Ley para la Reconstrucción Nacional y el Desarrollo Económico y Social (**el Proyecto**), destinado a financiar la reconstrucción de las zonas afectadas por los incendios. La iniciativa contempla varias medidas de carácter tributario, económico y regulatorio, estructuradas en torno a cuatro ejes principales: competitividad tributaria, fortalecimiento del empleo formal, facilitación regulatoria y certeza jurídica.
- Actualmente, el Proyecto se encuentra en su primer trámite constitucional, pudiendo ser objeto de modificaciones durante su discusión en el Congreso Nacional. En términos generales, este proceso contempla su análisis en comisiones especializadas, su votación en la Cámara de Diputados y el Senado, y, en caso de discrepancias, la eventual conformación de una comisión mixta, para posteriormente ser remitido al Ejecutivo para su promulgación y publicación en el Diario Oficial.
- Las principales medidas tributarias consideradas en el Proyecto son las siguientes:

- 1 Rebaja de tasa del Impuesto de Primera Categoría (**IDPC o Impuesto Corporativo**).
- 2 Reintegración del sistema tributario.
- 3 Crédito tributario al empleo formal.
- 4 Eliminación del Impuesto Único de 10% a la enajenación de instrumentos con presencia bursátil.
- 5 Impuestos Sustitutivos.
- 6 Facultades y acceso información SII - Cruce de información.
- 7 Sistema de Declaración Voluntaria de Bienes en el Extranjero.
- 8 Estatuto de Invariabilidad Tributaria.
- 9 Exención transitoria del Impuesto al Valor Agregado (**IVA**).
- 10 Exención del Impuesto Territorial bajo ciertas condiciones.
- 11 Régimen Especial DFL2 a tercera vivienda.
- 12 Rebaja del 50% del Impuesto a la Donación.
- 13 Condonación deudas tributarias y procedimientos municipales de condonación.



¿En qué consiste la propuesta?

- El Proyecto contempla una reducción gradual de la tasa del Impuesto Corporativo pasando desde la actual tasa de **27%** a un **23%**, modificándose para estos efectos las disposiciones pertinentes contenidas en la Ley sobre Impuesto a la Renta.

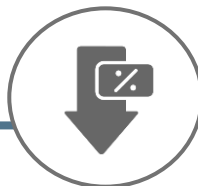
¿Cuál es la gradualidad de la rebaja?

- Esta disminución se implementaría progresivamente a contar del año comercial 2027 hasta alcanzar la tasa final en el año comercial 2029.
- De esta forma, las tasas de IDPC aplicables para el año en curso y los siguientes serían:

27%	25,5%	24%	23%
Rentas percibidas o devengadas	Rentas percibidas o devengadas	Rentas percibidas o devengadas	Rentas percibidas o devengadas
Año comercial 2026	Año comercial 2027	Año comercial 2028	Año comercial 2029

¿Se modifica la tasa de IDPC para Régimen Pyme?

- El Proyecto no modifica la tasa de IDPC para contribuyentes acogidos al Régimen Pyme y, en consecuencia, esta sería de 12,5% para los años comerciales 2026 y 2027, y de 15% a contar de 2028.
- Adicionalmente, el Proyecto no contempla disposiciones específicas que modifiquen el régimen Pyme vigente, pese a que previamente se habían discutido en la prensa eventuales iniciativas en esta materia. En consecuencia, deberá definirse si dichas medidas serán eventualmente incorporadas y a través de qué mecanismo jurídico.



¿Qué es un sistema parcialmente integrado?

- Actualmente, el régimen vigente en Chile para los contribuyentes del IDPC acogidos al Régimen General Tributario del artículo 14 A) de la LIR corresponde a un sistema parcialmente integrado (o semiintegrado). En términos concretos, esto implica que, al momento en que los propietarios efectúan retiros de utilidades y utilizan como crédito el Impuesto Corporativo pagado por la empresa, deben restituir una parte de dicho crédito al Fisco, lo que en la práctica reduce su beneficio.
- En efecto, los contribuyentes de impuestos finales solo pueden imputar como crédito el 65% del IDPC pagado por la empresa, mientras que el 35% restante debe ser restituido, incrementando la carga tributaria final. Esta obligación se conoce como **restitución**, ya que implica que una parte del crédito por IDPC no puede ser efectivamente aprovechada para rebajar los impuestos personales, debiendo reintegrarse al Fisco.

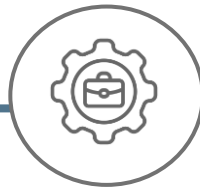
¿En qué consiste la propuesta?

- El Proyecto establece la reintegración del sistema tributario pasando a un sistema integrado, de forma tal que el IDPC pagado por la empresa pueda ser utilizado en un 100% como crédito en contra de los impuestos finales, al momento de retirar utilidades.

¿Cuál es la gradualidad de la reintegración?

- La siguiente tabla refleja tanto la gradualidad en la eliminación de la obligación de restitución propuesta, como el orden en que los contribuyentes de impuestos finales podrán utilizar el crédito por IDPC cuando efectúen retiros de utilidades:

Créditos IDPC generados hasta año comercial 2026	Créditos IDPC generados año comercial 2027	Créditos IDPC generados año comercial 2028	Créditos IDPC generados a contar año comercial 2029
Obligación restitución 35%	Obligación restitución 30%	Obligación restitución 20%	Sin obligación restitución
Crédito IDPC 65%	Crédito IDPC 70%	Crédito IDPC 80%	Crédito IDPC 100%
1º orden de imputación hasta total extinción	2º orden de imputación hasta total extinción	3º orden de imputación hasta total extinción	4º orden de imputación hasta total extinción



¿En qué consiste la propuesta?

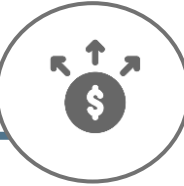
- El Proyecto crea un crédito tributario asociado al pago de remuneraciones, aplicable a contribuyentes del régimen general y Pyme, determinado como un porcentaje de las remuneraciones mensuales pagadas a cada trabajador.
- El crédito propuesto es de un 15% para remuneraciones iguales o inferiores a 7,8 UTM (\$550.000 aproximadamente), disminuyendo progresivamente para rentas superiores, hasta extinguirse para remuneraciones sobre 12 UTM (\$847.000 aproximadamente).
- Este crédito podrá imputarse contra pagos provisionales mensuales (PPM) y, en caso de excedentes, contra débitos de IVA e IDPC, pudiendo además arrastrarse a períodos siguientes hasta su total utilización.
- El crédito no será aplicable a empresas del Estado ni a aquellas en que el Estado o municipalidades tengan una participación superior al 50% del capital.
- El crédito será incompatible con otros beneficios o subsidios destinados a financiar o reducir el costo de la contratación laboral, respecto de una misma remuneración, pudiendo el SII verificar su correcta aplicación mediante cruces de información.



¿Cuándo entraría en vigencia?

- Entraría en vigencia a contar del primer día del mes siguiente al de la publicación en el Diario Oficial de la ley que apruebe el Proyecto.

Impuesto a las Ganancias de Capital



¿En qué consiste la propuesta?

- El Proyecto modifica el actual artículo 107 de la LIR, estableciendo que el mayor valor o ganancia de capital obtenido en la enajenación de acciones de S.A. abiertas, cuotas de fondos de inversión y cuotas de fondos mutuos, todos con presencia bursátil, será considerado como un ingreso no renta.
- En consecuencia, se eliminaría el Impuesto Único que grava con tasa de 10% dichas ganancias de capital.



¿Cuándo entraría en vigencia?

- Entraría en vigencia a contar del 1° de enero de 2027.



¿En qué consiste la propuesta?

- El Proyecto establece la posibilidad de aplicar un Impuesto Único con tasa del 10% a las utilidades acumuladas en el Fondo de Utilidades Reinvertidas (**FUR**) y en el Saldo Total de Utilidades Tributables (**STUT**), registradas al término del año comercial 2025.
- Este impuesto se aplicaría en sustitución de los impuestos finales que corresponderían al momento del retiro o distribución, sin derecho a los créditos asociados a dichas cantidades contenidos en el FUR o registro SAC, según corresponda.
- El Impuesto Único Sustitutivo se podrá aplicar sobre el total o parte del saldo FUR y STUT.
- El SII mediante resolución definirá la forma de declaración.

¿Quiénes pueden acogerse?

- Se podrán acoger las empresas que al término del año comercial 2025 o 2026 registren saldo positivo en el FUR y/o STUT.



¿Cuándo entraría en vigencia?

- El plazo para acogerse a esta medida sería de 8 meses desde la publicación de la ley que aprueba el Proyecto, declarando y pagando simultáneamente.

¿Cuáles son las reglas aplicables al FUR?

- La base imponible será el saldo del FUR al 31 de diciembre de 2025 o 2026, según corresponda, descontadas las imputaciones del año tributario 2026 o 2027 y debidamente reajustado por IPC.
- Los créditos por IDPC asociados a las utilidades acogidas se extinguirán para todos los efectos legales.
- Las utilidades acogidas no se considerarán retiradas al momento del pago del impuesto sustitutivo.
- Una vez pagado el impuesto, las utilidades se anotarán en el registro REX como rentas con tributación cumplida y podrán ser retiradas, remesadas o distribuidas sin sujeción al orden de imputación general, sin retención adicional.
- El impuesto pagado y los gastos asociados no serán deducibles como gasto en la determinación de la renta líquida imponible del IDPC.

¿Cuáles son las reglas aplicables al STUT?

- La base imponible será el monto menor entre el saldo del registro STUT y el saldo del registro RAI al 31 de diciembre de 2025 o 2026, en ambos casos descontadas las imputaciones del ejercicio siguiente y reajustados por IPC.
- En lo demás, se aplican las mismas reglas establecidas para el Impuesto sustitutivo al FUR.

Impuesto Sustitutivo Retiros en Exceso



¿En qué consiste la propuesta?

- El Proyecto establece la posibilidad de aplicar un Impuesto Único con tasa del 10% sobre los retiros en exceso del Fondo de Utilidades Tributables (**FUT**), registrados al término del año comercial 2025 o 2026, que se encuentren pendientes de imputación a los registros empresariales.
- Este impuesto se aplicaría en sustitución de los impuestos finales, sin derecho a los créditos contenidos en el SAC y se podrá aplicar sobre el total o parte del saldo.

¿Quiénes pueden acogerse?

- Se podrán acoger las empresas que al término del año comercial 2025 o 2026 registren retiros en exceso.

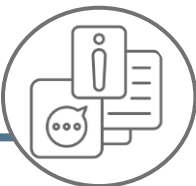
¿Cuáles son las reglas aplicables?

- La base imponible corresponderá al monto de retiros en exceso al 31 de diciembre de 2025 o 2026, menos las imputaciones que deban efectuarse durante el año tributario siguiente, debidamente reajustado por IPC.
- Las cantidades acogidas se deducirán del registro de retiros en exceso controlado por el contribuyente.
- El crédito por IDPC que hubiera correspondido sobre dichas sumas se extinguirá, manteniéndose cualquier remanente en el registro SAC.
- El impuesto pagado y los gastos asociados no serán deducibles como gasto tributario.
- En lo demás, se aplicarán las mismas reglas indicadas para el FUR y/o STUT.



¿Cuándo entraría en vigencia?

- El plazo para acogerse a esta medida sería de 8 meses desde la publicación de la ley que aprueba el Proyecto, declarando y pagando simultáneamente.



¿En qué consiste la propuesta?

- El Proyecto contempla una nueva facultad del SII consistente en requerir, recibir y cruzar información proveniente de diversos órganos de la Administración del Estado, incluyendo registros, bases de datos y sistemas de información, en la medida que ello sea necesario para la correcta aplicación de los tributos.
- Asimismo, se establece la obligación de organismos públicos — incluyendo el Ministerio de Desarrollo Social y Familia— de proporcionar al SII información relevante sobre personas naturales, tales como antecedentes socioeconómicos y participación en programas sociales, para efectos de fiscalización.
- Dicha información estará sujeta a las normas de secreto y reserva, y podrá ser compartida con la Dirección de Presupuestos cuando sea necesario para el ejercicio de sus funciones.



¿Cuándo entraría en vigencia?

- Entraría en vigencia a contar del primer día del mes siguiente al de la publicación en el Diario Oficial de la ley que apruebe el Proyecto.



Franquicia Tributaria SENCE

- El Proyecto elimina el financiamiento de los procesos de certificación de competencias laborales del Sistema Nacional ChileValora con cargo a la franquicia tributaria SENCE, estableciendo que dicho costo deberá ser solventado directamente por la empresa en la que se desempeña el trabajador.
- En concordancia con lo anterior, el Proyecto deroga los artículos que regulaban el mecanismo operativo de ese financiamiento tributario.
- Por su parte, el Proyecto aumenta el número de cupos disponibles para el Subsidio al Empleo de Trabajadores Jóvenes, elevando el límite desde 2.200 a 6.000 beneficiarios.



¿Cuándo entraría en vigencia?

- Entraría en vigencia a contar del primer día del mes siguiente al de la publicación de la ley que apruebe el Proyecto.



- Se establece un sistema voluntario y extraordinario de declaración de bienes o rentas que se encuentren en el extranjero (**Amnistía Tributaria**). Se trata de un procedimiento para reconocer los capitales mantenidos en el extranjero y no declarados en Chile mediante el pago de un Impuesto Único con tasa del 10% o del 7%. Este impuesto reemplazará el cumplimiento de todas las obligaciones tributarias pendientes.

¿Quiénes pueden acogerse?

Podrán acogerse los contribuyentes domiciliados, residentes, establecidos o constituidos en Chile, con anterioridad al 1º de enero de 2025, titulares de:

- 1 Bienes y/o rentas que se encuentren en el extranjero, cuando habiendo estado afectos a impuestos en Chile no hayan sido oportunamente declarados o gravados con los tributos correspondientes en Chile, aun cuando hayan sido declarados o informados para fines cambiarios.
- 2 Bienes y/o rentas que se mantengan u obtengan en el exterior a través de mandatarios, trusts u otros encargos fiduciarios o mandatarios.
- 3 Bienes y/o rentas que se encuentren en Chile, cuando sean beneficiarios de aquellos a través de sociedades, entidades, trusts, encargos fiduciarios o mandatarios en el extranjero.
- 4 Bienes o rentas que no hayan estado afectos a impuestos en Chile por no haberse percibido, por no aplicar el artículo 41 G de la LIR u otra norma de reconocimiento (tasa reducida del 7% cumpliendo los requisitos para acogerse a dicha tasa).

¿Quiénes NO pueden acogerse?

No podrán acogerse las personas que hayan sido:

- 1 Objeto de una citación, liquidación, reliquidación o giro por parte del SII, que diga relación con los bienes o rentas que se pretenda incluir en la Amnistía Tributaria.
- 2 Condenadas, formalizadas o sometidas a proceso por delito tributario.
- 3 Condenadas, formalizadas o sometidas a proceso por alguno de los delitos señalados en las letras a) o b) del artículo 27 de la ley N°19.913, que crea la Unidad de Análisis Financiero.
- 4 Juzgadas y condenadas en el extranjero por el delito de lavado de dinero o delitos base o precedente.
- 5 Condenadas, formalizadas o sometidas a proceso por los delitos tipificados en la ley N°20.393, sobre responsabilidad penal de las personas jurídicas.
- 6 Condenadas, formalizadas o sometidas a proceso por alguno de los delitos establecidos en los artículos 59 y 64 de la ley orgánica constitucional que rige al Banco Central de Chile.



¿Qué bienes y rentas pueden declararse?

Podrán acogerse los siguientes bienes y rentas:

- 1 Toda clase de bienes, incluyendo bienes muebles e inmuebles, corporales e incorporales (acciones o derechos en sociedades constituidas en el exterior, o el derecho a los beneficios de un trust o fideicomiso), e instrumentos financieros, tales como bonos, cuotas de fondos, depósitos, y otros similares, que sean pagaderos en moneda extranjera.
- 2 Quedan comprendidos los criptoactivos o activos virtuales, según se define en el N°3 del artículo 3 de la Ley N°21.521 (Ley Fintec).
- 3 Divisas.
- 4 Rentas de los bienes y divisas indicados (dividendos, utilidades, intereses, y todo otro incremento patrimonial).
- 5 Bienes y/o derechos que el contribuyente acredite fehacientemente haber adquirido con anterioridad al 1° de enero de 2025 y las rentas que provengan de tales bienes hasta el 31 de diciembre de 2025.

El **dominio de los bienes y rentas** deberá ser acreditado por el contribuyente fehacientemente, de acuerdo a la naturaleza del bien y renta declarado.

¿Qué bienes y rentas NO pueden declararse?

Bienes o rentas que al momento de la declaración se encuentren en países o jurisdicciones catalogadas como de alto riesgo o no cooperativas en materia de prevención y combate al lavado de activos y al financiamiento del terrorismo por el Financial Action Task Force (FATF/GAFI).

¿Cuáles son las reglas de valorización de los bienes?

El contribuyente deberá informar los bienes a su valor comercial a la fecha de la declaración. Las reglas dependerán de la naturaleza del bien y/o renta:

Acciones, derechos, bonos, instrumentos y activos transados en mercado regulado extranjero:

Precio promedio del mercado dentro de los 6 meses anteriores a la fecha de presentación.

Inversiones financieras compuestas de diferentes instrumentos:

Saldo global de todos ellos según la cartola emitida por la institución respectiva al 31 de diciembre de 2025.

Regla supletoria: Cuando no sea posible aplicar las reglas anteriores, se declararán los bienes a su valor comercial según un informe elaborado por auditores independientes inscritos en la CMF.

Regla de conversión de tipo de cambio: Los valores declarados deberán convertirse a moneda nacional de acuerdo al tipo de cambio de la respectiva moneda extranjera, correspondiente al día hábil anterior a la declaración.



¿Cuáles son los efectos de la Amnistía Tributaria?

- 1 El valor de los bienes y rentas declarados, una vez pagado el impuesto, constituirá el costo tributario de los mismos.
- 2 El Impuesto Único no puede utilizarse contra crédito alguno, ni deducirse como gasto en la determinación de ningún tributo.
- 3 Se presume la buena fe del contribuyente respecto de la omisión de declaración o falta de cumplimiento de alguna obligación.
- 4 Para los efectos de lo establecido en el artículo 97 N°4 del Código Tributario, el hecho de que el contribuyente no se haya acogido a la Amnistía Tributaria se considerará como circunstancia agravante.
- 5 Los contribuyentes que se acojan a la Amnistía Tributaria deberán regularizar el cumplimiento de las obligaciones cambiarias impuestas por el Banco Central.
- 6 El SII dispondrá de un plazo de 12 meses contados desde la fecha del pago del impuesto para fiscalizar la declaración del contribuyente. El SII podrá tasar el valor de aquellos bienes que el contribuyente no logre acreditar fehacientemente, de acuerdo a las reglas establecidas en el artículo 64 del Código Tributario.
- 7 Transcurrido el plazo de 12 meses, se extinguen de pleno derecho las responsabilidades civiles, penales o administrativas derivadas del incumplimiento de las obligaciones establecidas por la legislación tributaria.
- 8 Los contribuyentes que maliciosamente incluyan en su declaración bienes o rentas de terceros, serán sancionados con multa del 300% del valor de los bienes o rentas declarados, y con presidio menor en su grado máximo.

¿Cuál es la forma y plazo para acogerse?

La Amnistía Tributaria deberá presentarse al SII por escrito, acompañando todos los documentos, junto con los antecedentes de hecho y de derecho. Dentro de los 5 días hábiles siguientes a la presentación, el SII deberá girar el Impuesto Único con tasa de 10% sobre el valor de los bienes determinado por el contribuyente. El contribuyente tendrá un plazo de 10 días hábiles para pagar el impuesto.



¿Cómo se puede acceder a la tasa rebajada del 7%?

Para acceder a la tasa rebajada del 7% se deberán cumplir los siguientes requisitos:

1 Ingreso efectivo de los bienes al país (repatriación).

- El contribuyente deberá ingresar materialmente los bienes a Chile.
- El ingreso podrá acreditarse antes o después de presentar la declaración, conforme al procedimiento que instruya el SII mediante resolución.
- El plazo máximo para ingresar los bienes es de 3 años desde la publicación de la ley que apruebe el Proyecto.

2 Inversión efectiva en Chile

Una vez ingresados, los bienes se deberán mantener invertidos en Chile por al menos 5 años. Se entenderá cumplida esta obligación cuando las rentas se inviertan directa o indirectamente en:

- Bienes inmuebles situados en Chile;
- Instrumentos de deuda del artículo 104 de la LIR (bonos corporativos o estatales);
- Instrumentos bursátiles del artículo 107 de la LIR; o,
- Cualquier otro instrumento público o privado, de deuda o capital, cuyos activos subyacentes finales estén situados en Chile.

Este numeral deberá ser interpretado por el SII mediante circular, la que será dictada a más tardar dentro del plazo de 6 meses desde la entrada en vigencia de la medida.

¿Cuáles son las obligaciones de control y las sanciones por incumplimiento?

- 1** El contribuyente deberá informar anualmente al SII el destino de sus inversiones.
- 2** El SII podrá ejercer sus facultades de fiscalización hasta 3 años después de vencido el plazo de inversión obligatoria.
- 3** El incumplimiento del plazo de 5 años obligará al contribuyente a restituir la diferencia entre la tasa reducida pagada (7%) y la tasa general (10%), con los correspondientes intereses y reajustes.



¿Cuándo entraría en vigencia?

- Entraría en vigencia por el plazo de 12 meses, contados a partir del primer día del tercer mes siguiente a la fecha de publicación de la ley que apruebe el Proyecto.



- El Proyecto contempla la creación de un estatuto de invariabilidad tributaria aplicable a inversionistas extranjeros y locales, que permite fijar determinadas condiciones tributarias por un período prolongado en el marco de contratos de inversión celebrados con el Estado.

Inversionistas Extranjeros

¿Cuáles son los requisitos?

- Podrán acogerse inversionistas extranjeros que celebren contratos de inversión con el Estado para el desarrollo de proyectos de gran envergadura en sectores como minería, energía, infraestructura, desarrollo tecnológico, entre otros, que impliquen una inversión mínima de **USD 50 millones**.
- El contrato de inversión establecerá el plazo para la internación de los capitales, el que no podrá exceder de 3 años en general y de 8 años en proyectos mineros, pudiendo extenderse hasta 12 años en estos últimos cuando se requieran exploraciones previas.

¿Cuáles son los beneficios?

- Invariabilidad por 25 años desde la puesta en marcha de la empresa, respecto de la tasa, la base imponible y demás elementos del impuesto vigentes a la fecha del contrato.
- Invariabilidad del régimen de IVA y arancelario aplicable a la importación de bienes de capital durante la ejecución de la inversión, conforme a las normas vigentes a la fecha del contrato, beneficio que también se extiende a las empresas receptoras.

¿Cuáles son los beneficios?

- Mantención sin variaciones de las normas legales, resoluciones e interpretaciones administrativas del SII vigentes a la fecha del contrato, respecto de depreciación de activos, arrastre de pérdidas y gastos de organización y puesta en marcha.
- Una carga tributaria efectiva máxima a la renta de 35%, fijada al momento del contrato.
- El derecho a transferir capitales y utilidades al exterior.

¿Qué otras consideraciones contempla el régimen?

- La posibilidad de extender el régimen a proyectos conexos, incluyendo aquellos adicionales o distintos a los originalmente contemplados, siempre que formen parte de una misma unidad económica, previa solicitud.
- La posibilidad de renunciar al régimen por una sola vez o de aplicar cambios normativos posteriores cuando resulten más favorables.
- En proyectos mineros, reglas específicas en materia de royalty, nuevos tributos sectoriales y patentes mineras.



- El Proyecto contempla la creación de un estatuto de invariabilidad tributaria aplicable a inversionistas extranjeros y locales, que permite fijar determinadas condiciones tributarias por un período prolongado en el marco de contratos de inversión celebrados con el Estado.

Inversionistas Locales

¿Cuáles son los requisitos?

- Podrán acogerse inversionistas locales que celebren contratos de inversión con el Estado para el desarrollo de proyectos de gran envergadura en sectores como minería, energía, infraestructura, desarrollo tecnológico, entre otros, que impliquen una inversión mínima de **USD 50 millones**.
- En términos generales, se aplicarán los mismos requisitos y plazos que aquellos establecidos para inversionistas extranjeros.

¿Cuáles son los beneficios?

- Mantención de la carga tributaria aplicable conforme a la normativa vigente a la fecha del contrato.
- Invariabilidad de las normas del IDPC, IGC e IVA.
- Aplicación de cambios legales o administrativos posteriores en caso de resultar más favorables para el inversionista.



¿Cuándo entraría en vigencia?

- El estatuto de invariabilidad tributaria para inversionistas extranjeros y locales estaría vigente a contar del 1° de enero de 2027 o, a contar de la entrada en vigencia de la ley que apruebe el Proyecto si ello ocurriere en una fecha posterior.



¿En qué consiste la propuesta?

- Se establece una exención transitoria de IVA aplicable a la primera venta de viviendas nuevas que cuenten con recepción municipal anterior a la publicación de la ley.
- Durante su vigencia, dichas ventas quedarán liberadas del IVA que normalmente grava la primera enajenación de inmuebles construidos por vendedores habituales.

¿Qué ocurre con el crédito fiscal IVA del vendedor?

La exención no afectará el derecho del vendedor a usar el crédito fiscal IVA soportado en la construcción, el que podrá:

- Imputarse contra débitos fiscales de otras operaciones gravadas con IVA.
- Incorporarse al costo del bien o deducirse como gasto, si el vendedor ejerce esta opción en un ejercicio posterior al de la enajenación.
- Las ventas exentas no se considerarán para el cálculo de la proporcionalidad del crédito fiscal del artículo 23 N°3 de la Ley de IVA.
- En el caso de las compraventas que se celebren en el período comprendido entre la presentación del Proyecto y el primer día hábil del mes subsiguiente a la fecha de la publicación de la ley que apruebe el Proyecto, el vendedor puede solicitar la devolución del IVA, siempre que acredite haberlo restituido al comprador, siendo la devolución equivalente a ese monto.

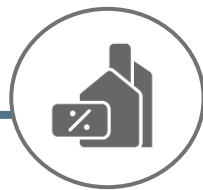
¿Cuáles son los requisitos?

- 1 Deberá tratarse de una vivienda (destinada a la habitación), independiente de su valor, superficie o número de unidades del proyecto. Se incluyen estacionamientos y bodegas asociadas, siempre que se enajenen en el mismo acto y estén amparadas por la misma recepción municipal.
- 2 La venta deberá corresponder a la primera transferencia (título oneroso) luego de obtenida la recepción municipal. No se considera primera enajenación la transferencia (por cualquier causa) entre empresas relacionadas.
- 3 La vivienda deberá contar con recepción definitiva o parcial de la Dirección de Obras Municipales antes de la fecha de publicación de la ley, acreditada mediante el certificado correspondiente.
- 4 La compraventa deberá constar en escritura pública otorgada dentro del plazo de vigencia, o con posterioridad a éste siempre que tenga como antecedente una promesa de compraventa suscrita por escritura pública o instrumento privado protocolizado dentro del período de vigencia.
- 5 También podrán beneficiarse de esta exención las compraventas otorgadas mediante escritura pública entre la fecha de ingreso del mensaje presidencial que inició la tramitación del Proyecto (22 de abril de 2026) y el primer día hábil del mes subsiguiente a la fecha de la publicación de la ley que apruebe el Proyecto. En caso de haber pagado el IVA, el vendedor tendrá derecho a solicitar la devolución correspondiente. En este caso se deberá dejar mención expresa en la escritura pública de la circunstancia de acogerse a la exención.



¿Cuándo entraría en vigencia?

- Esta medida estaría vigente por el plazo de un año, a contar del primer día hábil del mes subsiguiente a la publicación de la ley que apruebe el Proyecto.



¿En qué consiste la propuesta?

- El Proyecto establece una exención del 100% del Impuesto Territorial (contribuciones) para personas naturales de 65 o más años, aplicable solo respecto de una vivienda a nivel nacional, siempre que esta constituya su vivienda principal (residencia habitual y asiento principal) y coincida con el domicilio electoral registrado ante el Servel.

¿Cuáles son los requisitos?

- Deberá solicitarse mediante una Declaración Jurada ante el SII, designando o confirmando la vivienda principal.
- La exención aplicará cuando todos los copropietarios sean personas naturales y al menos uno de ellos resida efectivamente en el inmueble, cuente con una participación de al menos 50% y cumpla con los demás requisitos. Se contemplan reglas especiales para ciertos casos de copropiedad por sucesión.
- Los inmuebles adquiridos de personas relacionadas dentro de los 3 años anteriores no califican para la exención, salvo que se acredite que la operación obedeció a razones distintas de las meramente tributarias.
- Se consideran personas relacionadas el cónyuge o conviviente civil, ascendientes y descendientes hasta el segundo grado de consanguinidad; sus colaterales hasta el segundo grado de consanguinidad; y las sociedades o comunidades en que el contribuyente o cualquiera de las personas anteriores tenga una participación, directa o indirecta, igual o superior al 10%.

¿Qué pasa en caso de fallecimiento?

- El beneficio podrá mantenerse en favor del cónyuge o conviviente civil sobreviviente, o de la sucesión mientras el inmueble no sea adjudicado, por un plazo de hasta 3 años contado desde la fecha de fallecimiento, o hasta su enajenación, si esta ocurre antes.

¿Aplican sanciones por uso indebido?

- La obtención improcedente del beneficio mediante declaraciones falsas o simulación de residencia será sancionada con multa equivalente al 300% del impuesto eludido y con la inhabilitación para acceder nuevamente al beneficio por 10 años.



¿Cuándo entraría en vigencia?

- Entraría en vigencia a contar del 1º de enero del año siguiente al de la publicación de la ley que apruebe el Proyecto.



¿En qué consiste la propuesta?

- El proyecto incorpora un régimen de Impuesto Único a la Renta aplicable a las rentas provenientes de la explotación o arriendo de viviendas económicas, a contar de **la tercera vivienda** en adelante, con una tasa de 5% aplicada sobre el monto bruto de dichas rentas, sin deducción alguna.

¿Cuáles son los requisitos de las viviendas?

- El régimen propuesto se aplicará a partir de la tercera propiedad, siempre que la vivienda tenga una superficie construida que no exceda de 90 m².
- Estas viviendas deben generar rentas por su uso, goce o explotación (por ejemplo, arriendo).

¿Cuál es el beneficio del régimen?

- El Impuesto Único se aplicará sobre el monto bruto de las rentas, determinadas según el respectivo contrato, sin deducciones, y su pago implicará el cumplimiento total de la tributación a la renta respecto de dichas rentas.
- Los contribuyentes deberán efectuar pagos provisionales mensuales y presentar la declaración anual correspondiente.

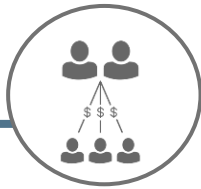
¿Quiénes pueden acogerse al régimen?

- Personas naturales: podrán acogerse automáticamente respecto de la tercera vivienda económica en adelante, siempre que no se encuentren asignadas a una empresa individual.
- Personas jurídicas y empresarios individuales: podrán acogerse de manera opcional, debiendo ejercer dicha opción ante el SII (dependiendo del momento en que se efectúe la comunicación, se determinará cuándo comenzará a operar).
- En este último caso, se exige una permanencia mínima de 5 años tributarios consecutivos en el régimen y, en caso de renuncia, no podrán volver a ingresar.



¿Cuándo entraría en vigencia?

- Entraría en vigencia a contar del 1° de enero de 2027.



- Se establece una rebaja del 50% del Impuesto a las Donaciones determinado conforme a las reglas de valorización actualmente vigentes en la Ley N°16.271.

¿Cuáles son los requisitos?

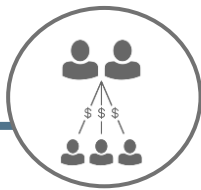
- 1 Al menos el 50% del valor de lo donado deberá tener por donatario a los legitimarios del donante (en las proporciones del Código Civil).
- 2 Al menos el 25% del valor de lo donado deberá destinarse a uno o más asignatarios de la cuarta de mejoras.
- 3 El 25% restante puede distribuirse libremente entre las mismas personas anteriores.

¿Cuáles son las limitaciones?

- 1 No se beneficiarán de la rebaja del Impuesto a la Donación, las donaciones a personas que no sean legitimarios ni asignatarios de cuarta de mejoras.
- 2 El valor total de lo donado no podrá exceder el 75% del patrimonio total del donante.

¿Qué formalidades se deben cumplir?

- Las donaciones deberán ser otorgadas por escritura pública.
- Quedarán liberadas del trámite de insinuación ante los Tribunales Ordinarios de Justicia.
- A la escritura pública de donación se deberá acompañar una declaración jurada ante el SII que acredite el patrimonio del donante, la calidad de los donatarios y las proporciones donadas.
- El notario no podrá autorizar la escritura sin el previo pago del impuesto certificado por el SII.
- El Proyecto no exime de los trámites de inscripción o cualquier otra obligación de registro de los bienes donados.



¿Qué otras consideraciones contempla el Proyecto?

- **Crédito para el futuro Impuesto a la Herencia o Donaciones:** Para efectos del crédito del artículo 23 de la Ley N°16.271, se considerará como efectivamente pagado el 100% del Impuesto a la Donación que habría correspondido sin la rebaja.
- **Acumulación de donaciones recurrentes:** Del Proyecto se podría desprender que para el cálculo del Impuesto a la Donación no se considerarán las donaciones anteriores realizadas por el mismo donante o donaciones recurrentes. De ser así, no debería efectuarse la acumulación del monto de la donación, ni la utilización del crédito por el impuesto pagado con anterioridad.
- **Donaciones entre cónyuges:** Las donaciones entre cónyuges tendrán el carácter de irrevocables estando afectas al pago del Impuesto a la Donación.
- **Financiamiento del impuesto:** El donatario podrá financiar el Impuesto a la Donación mediante mutuos o pagarés notariales otorgados por sociedades cuyos derechos o acciones son objeto de la donación o de otras sociedades relacionadas, sin que ello quede afecto al impuesto del artículo 21 de la LIR (gasto rechazado).
- **Costo tributario en enajenación del bien donado:** Si el donatario enajena el bien dentro de los 3 años siguientes a la donación, el costo tributario será el que originalmente tenía el donante.



¿Cuándo entraría en vigencia?

- Esta medida regiría para aquellas donaciones efectuadas dentro del plazo de 12 meses contados desde el primer día del mes subsiguiente a la publicación de la ley que apruebe el Proyecto.

Condonación de Intereses y Multas TGR



¿En qué consiste la propuesta?

- El Proyecto contempla la facultad de Tesorería General de la República (TGR) para otorgar facilidades de pago para deudas tributarias vencidas hasta el 31 de diciembre de 2025.
- Se podrán acoger a esta medida personas naturales y MiPymes, con un máximo de tres convenios por contribuyente.
- Los porcentajes de condonación dependerán si los pagos se realizan al contado o mediante convenios de pago.
- Si se realiza el pago al contado, se podrá condonar hasta el 100% de los intereses y hasta el 80% de las multas.
- En caso de suscribir un convenio de pago, se podrá acceder a una condonación de hasta el 95% de los intereses y hasta el 75% de las multas. Para ello, el contribuyente deberá enterar un pie equivalente, al menos, al 10% del capital de la deuda original. Estos convenios podrán pactarse hasta en un máximo de 24 cuotas mensuales, iguales y sucesivas.
- La condonación de intereses y multas dependerá del cumplimiento total y oportuno del convenio. Si el deudor cumple, no se generan nuevos recargos; pero si incumple, el convenio se deja sin efecto y se reactivan los intereses y multas originales.



¿Cuándo entraría en vigencia?

- Esta medida estaría vigente por el plazo de 180 días, contados a partir de la publicación de la ley que apruebe el Proyecto.

Regularización de Deudas Municipales

¿En qué consiste la propuesta?

- La norma establece un mecanismo excepcional de regularización de deudas municipales para personas naturales y jurídicas que mantengan obligaciones impagas por conceptos como permisos de circulación, patentes (comerciales, industriales o profesionales), derechos de aseo u otros contemplados en la Ley de Rentas Municipales, devengadas dentro de los tres años anteriores al 1º de enero de 2026.
- El principal beneficio consistirá en la condonación del 100% de los intereses y multas, permitiendo regularizar la deuda pagando únicamente el capital reajustado.
- Asimismo, la municipalidad podrá renunciar a la acción de cobro respecto de deudas susceptibles de prescripción.
- La medida aplicará incluso a deudas que se encuentren en cobro judicial, siempre que no exista sentencia definitiva, debiendo la municipalidad desistirse del juicio una vez acreditado el pago.
- El incumplimiento del pago dentro del plazo otorgado dejará sin efecto el beneficio, reactivándose la deuda original con la totalidad de sus intereses, multas y reajustes.



¿Cuándo entraría en vigencia?

- Esta medida estaría vigente por el plazo de 12 meses, contados desde el primer día del mes subsiguiente al de la publicación de la ley que apruebe el Proyecto.



Eduardo Torretti
etorretti@torretti.cl



Sebastián Martínez-Conde
smartinezconde@torretti.cl



Carlos Bravo
cbravo@torretti.cl



Javiera Pérez
jperez@torretti.cl



Eric Donoso
edonoso@torretti.cl

TORRETTI &
MARTÍNEZ-CONDE

Abogados