



ALERTA TRIBUTARIA

Ley para la Reconstrucción Nacional y el Desarrollo Económico y Social

Principales medidas tributarias de la Ley N° 21.850

PUBLICADA EL 17 DE OCTUBRE DE 2026



PUBLICACIÓN Y CALENDARIO

1

17 de octubre de 2026

Publicación de la Ley N° 21.850 en el Diario Oficial.

2

1 de noviembre de 2026

Vigencia general: créditos y cambios a SENCE, SII y Tesorería.

3

1 de diciembre de 2026

Abren IVA en viviendas, donaciones y deudas municipales.

4

1 de enero de 2027

Nueva tasa, integración, bolsa e invariabilidad; abre la repatriación.

5

Cierres en 2027

CAE 15-1 · Facilidades 15-4 · Utilidades 17-6 · Vivienda nueva 17-10 · IVA y donaciones 1-12.

Texto final

- El Tribunal Constitucional mantuvo la invariabilidad tributaria, con ajustes, y eliminó las condiciones a la compensación municipal.
- El contenido tributario quedó como se describe aquí.

Instrucciones pendientes

- El SII y la Tesorería deben dictar resoluciones para aplicar varias medidas; en donaciones, dentro de 30 días.
- Los plazos de días se cuentan como días corridos, y los de meses y años, de fecha a fecha.
- Asimismo, el SII debe dictar determinadas Circulares.

MAPA DE MEDIDAS**A · MEDIDAS PERMANENTES**

- 1** Baja del Impuesto de Primera Categoría (27% → 23%)
- 2** Integración total del sistema (crédito al 100%)
- 3** Fin del impuesto a las ganancias en la bolsa
- 4** Invariabilidad tributaria para grandes inversiones
- 5** Crédito por exportación de servicios del conocimiento
- 6** Crédito por enfermedades catastróficas
- 7** Menos crédito por capacitación (SENCE)
- 8** Exención de contribuciones a adultos mayores
- 9** Impuesto único al arriendo de viviendas económicas
- 10** Más fiscalización para el SII
- 11** Nuevas facultades de cobranza de Tesorería

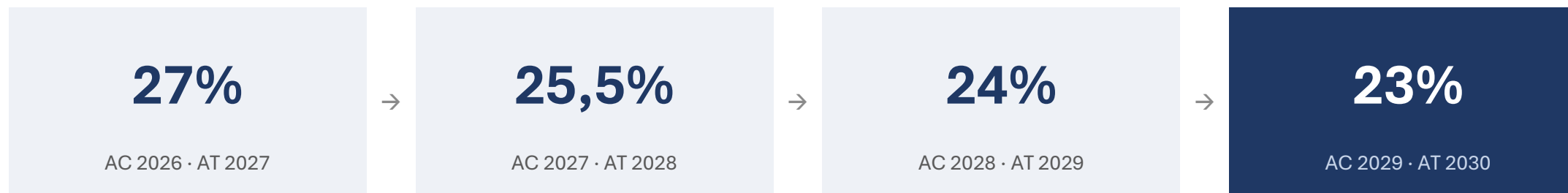
B · MEDIDAS TRANSITORIAS

- 12** Exención de IVA en la primera venta de viviendas
- 13** Impuesto único al arriendo de vivienda nueva
- 14** Rebaja del 50% en el impuesto a las donaciones
- 15** Impuesto único 10% para regularizar utilidades
- 16** Ventana de repatriación de capitales
- 17** Facilidades de pago de deudas tributarias (y CAE)
- 18** Regularización de deudas municipales

1. BAJA DEL IMPUESTO A LAS EMPRESAS

A · PERMANENTES

El Impuesto de Primera Categoría del Régimen General baja gradual y permanentemente, del 27% al 23%. AC = año comercial (año en que se obtienen las rentas); AT = año tributario (año siguiente, en que se declaran).



Régimen Pyme (14 D)

- 12,5% en los AC 2026 y 2027 y 15% en el AC 2028.
- 23% desde el AC 2029 (Ley N° 21.755).

Pagos Provisionales (PPM)

- Pyme: baja permanente de 0,25% a 0,23%, desde el 1 de enero de 2029.
- Régimen General: factor rebaja transitoria del PPM en el 1er trimestre de 2027 (5,56%), 2028 (5,88%) y 2029 (4,17%).

Vigencia: la ley rige desde el 1-11-2026; la primera rebaja (25,5%) aplica a las rentas del AC 2027, que se declaran en el AT 2028.

2-3. INTEGRACIÓN DEL SISTEMA Y GANANCIAS DE CAPITAL

A · PERMANENTES

Integración total: se elimina la restitución del 35% del crédito de Primera Categoría, en forma gradual según el año comercial (AC) en que se genera el crédito. Los créditos acumulados hasta el AC 2026 se imputan primero.



Fin del impuesto a las ganancias en la bolsa

Antes → ahora

- **10% → 0%:** la ganancia por vender acciones y cuotas de fondos que cumplen los requisitos del art. 107 LIR (presencia bursátil, entre otros) deja de pagar impuesto.
- **Pasa a ser** un ingreso no constitutivo de renta.

Contrapartida

- Se elimina también la deducción de las pérdidas por esas mismas operaciones.
- Se derogan las retenciones y las obligaciones de información asociadas.

Vigencia: Ambas medidas: 1 de enero de 2027.

4. INVARIABILIDAD TRIBUTARIA PARA GRANDES INVERSIONES

A · PERMANENTES

Estatuto nuevo: inversionistas extranjeros y locales pueden “congelar” las reglas tributarias de su proyecto mediante un contrato con el Ministerio de Hacienda. Aplica solo a proyectos mineros, industriales, forestales, de energía, infraestructura, telecomunicaciones, investigación y desarrollo tecnológico, médicos o científicos, con inversión de USD 50 millones o más.

- **Plazo según monto:** 10 años (USD 50–100 M); 15 años (USD 100–350 M); 20 años (sobre USD 350 M), desde la puesta en marcha.
- **Costo:** incremento de 1,5% en la tasa de Primera Categoría fijada en el contrato, a cambio de la estabilidad.
- **Internación de capitales:** hasta 10 años en minería y 5 años en el resto, desde la firma del contrato, sin prórroga.
- **Salida:** el inversionista extranjero puede renunciar por una sola vez e integrarse al régimen común; para el local, no cubre el Impuesto Global Complementario.
- Se pierde si la deuda relacionada supera 3 veces el capital propio tributario, por condena por delito tributario o por aplicación de la norma antielusiva; las controversias van a mediación y luego a arbitraje.

! Atención: el Tribunal Constitucional mantuvo el estatuto, pero eliminó la lista abierta de sectores y la prórroga del plazo de internación.

Vigencia: 1 de enero de 2027. Los reglamentos del Ministerio de Hacienda deben dictarse dentro de 6 meses.

5-7. CRÉDITOS TRIBUTARIOS A LAS EMPRESAS

A · PERMANENTES

15%

Exportación de servicios del conocimiento

- Crédito de 15% de la parte de las remuneraciones asociada a la exportación de servicios basados en conocimiento (empresas con contabilidad completa).
- +5 puntos si la casa matriz o sucursal y el trabajo están en regiones o en comunas rurales de la RM.
- Tope: 75 UTM por trabajador por año comercial; el remanente se arrastra, sin devolución.
- Servicio calificado como exportación por Aduanas, a clientes sin domicilio en Chile, para uso en el extranjero.

Vigencia: 1 de noviembre de 2026.**150 UTM**

Enfermedades catastróficas de trabajadores

- Crédito de hasta 150 UTM por trabajador, por toda la relación laboral, por tratamientos de enfermedades catastróficas (o de hijos ≤ 25 , cónyuge o conviviente).
- Pago directo a prestadores acreditados; solo copagos no cubiertos por Fonasa, Isapre o seguros.
- 2 años de antigüedad continua y cotizaciones al día.
- El exceso es gasto aceptado y no es renta para el trabajador.

Vigencia: 1 de enero de 2027.**1% $\rightarrow$ 0,7%**

Capacitación SENCE (se reduce, no se elimina)

- Es un crédito contra el impuesto de la empresa. El tope baja de 1% a 0,7% de las remuneraciones imponibles del año.
- Cofinanciamiento: hasta 80% del costo si la remuneración es ≤ 25 UTM (hoy 100%); 50% entre 25 y 50 UTM; 15% sobre 50 UTM.
- No es capacitación lo recreativo, lo meramente formal ni el autoaprendizaje sin tutor. Los cursos inscritos deben adecuarse hasta el 17-4-2027.

Vigencia: 1 de noviembre de 2026.

8-9. IMPUESTO TERRITORIAL Y RENTAS DE ARRENDAMIENTO

A · PERMANENTES

8. Exención de contribuciones a adultos mayores

- **100% de exención** de las contribuciones de la vivienda principal (residencia habitual y asiento principal del contribuyente) de personas de 65 años o más.
- **Uso mixto:** aplica si la parte habitacional es al menos el 50% de lo construido.
- **Acreditación:** declaración jurada anual ante el SII (por el sitio personal o presencialmente) que identifica la vivienda principal; debe estarse al día en los derechos de aseo y en las contribuciones del año anterior.
- **Norma de relación:** no puede invocarse la exención sobre un inmueble adquirido de una persona relacionada (cónyuge o conviviente civil; ascendientes/descendientes o colaterales hasta 2º grado; o entidades con 10% o más de participación) dentro de los 3 años anteriores a la declaración, salvo que se acredite que la transferencia no obedeció a fines tributarios.
- **Fiscalización:** el SII puede requerir información al Servicio Electoral, Registro Civil, Tesorería, municipalidades y PDI para verificar la residencia habitual, previa citación al contribuyente antes de declarar la pérdida de la exención.
- **Fallecimiento:** se mantiene 3 años para la sucesión, o de por vida para el cónyuge o conviviente civil de 65 o más que siga viviendo ahí.

Vigencia: 1 de enero de 2027.

9. Impuesto único al arriendo de viviendas económicas

- **Régimen opcional.** 5% sobre el arriendo bruto (sin deducciones), por viviendas DFL N°2 de hasta 90 m², con arrendatarios no relacionados.
- **Personas naturales:** desde la tercera vivienda; las dos primeras mantienen su tratamiento actual.
- **Personas jurídicas:** desde la primera vivienda. Empresas individuales: desde la tercera.
- **Estos dos últimos:** giro exclusivo, opción en el inicio de actividades y pago de PPM; pueden salir del régimen, pero no volver a ingresar.

Vigencia: 1 de enero de 2027.

10-11. FACULTADES DE FISCALIZACIÓN Y COBRANZA

A · PERMANENTES

10. Más fiscalización para el SII

- **El SII podrá requerir y cruzar información** nominada de todos los órganos de la Administración del Estado (registros, bases de datos y sistemas, en cualquier soporte), pero solo en la medida en que sea necesario para fiscalizar y aplicar correctamente los tributos, resguardando la confidencialidad y sin pasar por encima de las normas de secreto o reserva aplicables (por ejemplo, el secreto bancario mantiene su propio procedimiento).
- **Efecto:** mayor trazabilidad de la información para detectar inconsistencias.

Vigencia: 1 de noviembre de 2026.

11. Nuevas facultades de cobranza de Tesorería

- **Nómina:** durante los primeros 15 días de marzo, los municipios deben enviar a Tesorería la nómina de contribuyentes morosos en patentes y derechos de aseo.
- **Cobranza:** enviada la nómina, el municipio ya no puede cobrar ni recibir pagos. Tesorería puede condonar intereses y multas, y antes de la devolución anual de renta debe retener lo adeudado.

Vigencia: 1 de noviembre de 2026 (mes siguiente a la publicación). Tesorería debe fijar el formato de la nómina dentro de 90 días.

- **IVA exportador (Ley N° 21.713):** se posterga la vigencia de las nuevas reglas de recuperación del IVA exportador (restitución al término de giro y reorganizaciones) hasta 3 meses después de un nuevo reglamento, que debe dictarse en 24 meses.

! Atención: el Tribunal Constitucional confirmó la cobranza por Tesorería y eliminó las condiciones a la compensación municipal.

12-13. INCENTIVOS TRANSITORIOS EN MATERIA INMOBILIARIA

B · TRANSITORIAS

12. Exención de IVA en primera venta de viviendas nuevas

- **Exención de IVA** por un año, a la primera venta de viviendas nuevas, de cualquier valor, con recepción definitiva anterior a la publicación de la ley. Incluye estacionamientos y bodegas vendidos junto con la vivienda.
- **Formalización:** escritura pública dentro del plazo, o promesa previa por escritura pública o instrumento protocolizado. Se excluyen ventas entre empresas relacionadas. Las ventas que pagaron IVA desde el ingreso del proyecto pueden acogerse y pedir devolución.
- **IVA crédito fiscal:** el vendedor conserva el derecho a usar el IVA soportado en la construcción, desarrollo o comercialización: puede imputarlo contra los débitos de otras operaciones gravadas, o llevar el remanente al costo de los bienes o deducirlo como gasto.

Vigencia: desde el 1 de diciembre de 2026 y hasta el 1 de diciembre de 2027.

13. Impuesto único al arriendo de vivienda nueva

- **5% sobre el arriendo bruto** de viviendas económicas nuevas (DFL N° 2, sin dueño anterior) de hasta 140 m², sin fecha de término.
- **Requisitos:** comprarlas hasta el 17-10-2027, a partes no relacionadas.
- **Sin** la limitación de “tercera unidad en adelante” de la medida 9.
- **A quién le sirve:** inversionistas inmobiliarios y rentistas.

Vigencia: compras hasta el 17-10-2027; el 5% rige desde el 1-1-2027.

14. REBAJA DEL 50% EN EL IMPUESTO A LAS DONACIONES

B · TRANSITORIAS

Por una sola vez por donante, se rebaja en un 50% el impuesto a las donaciones que se otorguen por escritura pública dentro de un año.

- **Quiénes califican:** legitimarios y asignatarios de cuarta de mejoras del donante (cónyuge o conviviente civil, descendientes y ascendientes), en la proporción que este fije. A otras personas, solo si no hay tales asignatarios.
- **Límite:** lo donado con este beneficio no puede superar el 50% del patrimonio del donante.
- **Donaciones anteriores:** las hechas antes de la ley no se suman para calcular el impuesto de la nueva donación.
- Sin insinuación judicial, pero con declaración jurada y pago del impuesto antes de la escritura. Donando acciones o derechos, el impuesto puede financiarse con préstamos de las sociedades (en UF, a 10 años como máximo).

Vigencia: escrituras desde el 1 de diciembre de 2026 y hasta el 1 de diciembre de 2027.

15-16. REGULARIZACIÓN DE UTILIDADES Y CAPITALS

B · TRANSITORIAS

15. Impuesto único 10%: FUT, FUR, STUT y retiros en exceso

- **Pagar 10%** (sustitutivo de los impuestos finales) sobre los saldos al término del AC 2025 o del AC 2026 de FUR, STUT y retiros en exceso del FUT.
- **Al pagarlo**, esas utilidades quedan liberadas del Global Complementario (o Adicional) y ya no pagan impuesto al retirarse.
- **Los créditos asociados se extinguen.** Luego se retiran o distribuyen libremente, sin orden de imputación.
- **STUT:** la base tiene un tope (el menor valor entre el saldo STUT y el saldo del registro RAI).

Vigencia: hasta el 17 de junio de 2027 (8 meses desde la publicación).

16. Ventana de repatriación de capitales

- **Declarar bienes y rentas en el exterior** no declarados oportunamente por quienes residen en Chile.
- **Qué se acoge:** bienes adquiridos antes del 1-1-2026 (incluye criptoactivos) y sus rentas hasta la fecha de la declaración.
- **Tasa:** 10% del valor comercial, o 7% si los bienes se traen a Chile (hasta el 17-10-2029) y se mantienen invertidos en el país por 5 años.
- **Efecto:** extingue responsabilidades civiles, penales, tributarias y cambiarias por la omisión previa; exige identificar al beneficiario final y regularizar ante el Banco Central.

Vigencia: 12 meses, desde el 1 de enero de 2027.

17-18. FACILIDADES DE PAGO Y REGULARIZACIÓN DE DEUDAS

B · TRANSITORIAS

17. Facilidades de pago de deudas tributarias (y CAE)

- **Qué:** Tesorería puede otorgar facilidades de pago de impuestos con vencimiento hasta el 31-12-2025.
- **Al contado:** condonación de hasta 100% de intereses y 80% de multas.
- **En convenio (máximo 48 cuotas):** hasta 95% de intereses y 75% de multas, con pie mínimo de 10% del capital original.
- **Quiénes:** solo personas naturales y pymes, con un límite de 3 convenios por contribuyente. El CAE tiene un régimen separado de 90 días.

Vigencia: desde el 17 de octubre de 2026, por 180 días (hasta el 15-4-2027); CAE, hasta el 15-1-2027.

18. Regularización de deudas municipales

- **12 meses** para solicitar la regularización de deudas municipales morosas: permisos de circulación, patentes, derechos de aseo y otras de la Ley de Rentas Municipales.
- **Incluso** si ya hay un juicio en curso.
- **Requisito:** haberse devengado dentro de los 3 años anteriores al 1-1-2026.
- **Beneficio:** condonación total de intereses y multas; 12 meses para pagar (36 en derechos de aseo), al contado o en cuotas.

Vigencia: solicitudes desde el 1 de diciembre de 2026 y hasta el 1 de diciembre de 2027.



Cómo seguir

La ley ya está publicada. Varias medidas abren ventanas de tiempo acotadas (donaciones, regularización de utilidades históricas, repatriación de capitales, IVA de viviendas y deudas municipales) en las que conviene decidir con anticipación. Otras, como la baja de tasa y la integración total, cambian las proyecciones de toda empresa.

Estamos disponibles para revisar, en cada caso concreto, qué medidas aplican y cómo aprovecharlas.

Pablo Ramírez Molina

Socio fundador · Lidera el Grupo Tributario y Corporativo
pramirez@arhabogados.com

José Javier Ayala Avilés

Socio · Lidera el Grupo Tributario y de Auditoría
jayala@arhabogados.com

José Antonio Yazigi Puelma

Socio · Defensa del Contribuyente
jyazigi@arhabogados.com

Federico Chaigneau Haensgen

Abogado Senior
fchaigneau@arhabogados.com

Catalina Brautigam Lagomarsino

Directora · Abogada Senior
cbrautigam@arhabogados.com