



CÍRCULO VERDE

Reforma Tributaria 2026 – Análisis Integral

Impactos estructurales y oportunidades tributarias



Situación

- "Aprobada por el Congreso y en etapa final previa a promulgación" (aprobada en lo sustancial en un 99%), la que denominaremos **Ley de Reconstrucción Nacional** (LRN).
- Reforma estructural del sistema tributario.

Implicancia

- Coexistencia de cambios permanentes y transitorios.
- Necesidad de modelación anticipada.



Cambios Transitorios

- Repatriación de capitales con impuesto sustitutivo de **10% o 7%**.
- Rebaja de IVA por **venta de viviendas nuevas** con recepción final realizada.
- Rebaja del **50%** del impuesto por Donaciones.
- **Impuesto sustitutivo** por utilidades acumuladas del 10%.
- **Condonación de intereses y multas por pago de deudas fiscales** dentro de 180 días.

Cambios Permanentes

- **Reducción gradual tasa corporativa** del 27% al 23% para régimen 14 A.
- **Integración escalonada** total del IDPC
- **Crédito para empleadores por remuneraciones área exportación tecnológica**
- Modificación DFL2 para el **arriendo de viviendas de hasta 90 m2** (5% impuesto).
- **Invariabilidad tributaria** para proyectos de inversión.
- Modificación artículo 107 de la LIR que **libera de pago de impuesto a la rentabilidad obtenida por inversiones**.
- Modificación al Código Tributario en el ámbito de la **fiscalización por parte del SII**.
- **Exención Territorial para propietarios que vivan en el inmueble y tengan 65 años o más**.
- **Rebaja del crédito SENCE** de 1% al 0,7%.

Rebaja y aumento de IDPC

(Impuesto de Primera Categoría)

Art. 8 N° 3 y Art 6 transitorio de la LRN; modificación al art. 20 de la LIR

Beneficio para Régimen General

14A: Grandes empresas y sociedades de inversión cuya tasa actual de IDPC es 27%.

Cambio: Tasa baja gradualmente del 27% al 23%

Gradualidad: 27% (AC 2026), 25,5% (AC 2027), 24% (AC 2028), 23% (AC 2029)

Nota:

Aumento vigente de tasa para Régimen 14D3:

Empresas Pro Pyme según ley 21.755:

Gradualidad: 12,5% (2026), 12,5% (2027), 15% (2028), 23% (2029)

Pero seguramente esto se modificará prontamente.

Considerar que varía la tasa general del IDPC, a partir del 2027 a 23%, para el resto de contribuyentes.



Reducción transitoria de las tasas de PPM (pago provisional mensual)

Art. 8 N°1 y Art. séptimo transitorio de la LRN

Régimen General

Enero – Marzo 2027

5,56%

de reducción

Enero – Marzo 2028

5,88%

de reducción

Enero – Marzo 2029

4,17%

de reducción

Régimen Pro Pyme

Nueva tasa (de 0,25% pasa a 0,23%) a contar del 1 de enero de 2029.

Desde 1 Ene 2029

0,23%



Integración total: régimen general 14 A de la LIR

(Art. 9 y Art. quinto transitorio de la LRN; modifica art. 14 de la LIR)

1. Qué cambia

Hoy

Restitución de 35% del crédito por IDPC: crédito real de 65%.

Desde la aplicación plena de la reforma

El IDPC será 100% crédito contra el IGC (Impuesto Global Complementario) o Adicional.

2. Cuándo aplica

Entrada en vigencia

01 de enero de 2027.

Gradualidad de la restitución

30% para créditos generados en el AT2028 (año calendario 2027); 20% para AT2029 (2028); **0% desde AT2030 (2029).**

3. Qué implica

Efecto final

Menor carga tributaria para accionistas o socios de empresas en el régimen 14 A de la LIR.

Estrategia

Rediseñar la política de dividendos.



Orden de imputación transitoria de los créditos en el registro SAC (Saldo Acumulado de Créditos)

1

Hasta 31-12-2026

Créditos acumulados conforme a las normas vigentes a esa fecha, hasta su total extinción:
Restitución 35%

2

Año comercial 2027

Créditos generados durante el año:
Restitución 30%

3

Año comercial 2028

Créditos generados durante el año:
Restitución 20%



Nuevo crédito por algunas remuneraciones pagadas

(Art.7 de la LRN incorpora el Art. 33 ter a la LIR)

1. Qué cambia

Beneficio:

Para empresas que **exporten servicios tecnológicos, profesionales y digitales**. Crédito 15% (hasta 20% en regiones), por las remuneraciones pagadas.

Detalle: Aplicable como crédito contra el IDPC **con tope 75UTM por trabajador**.

2. Cuándo aplica

Entrada en vigencia

Primer día del mes siguiente a la publicación de la ley.

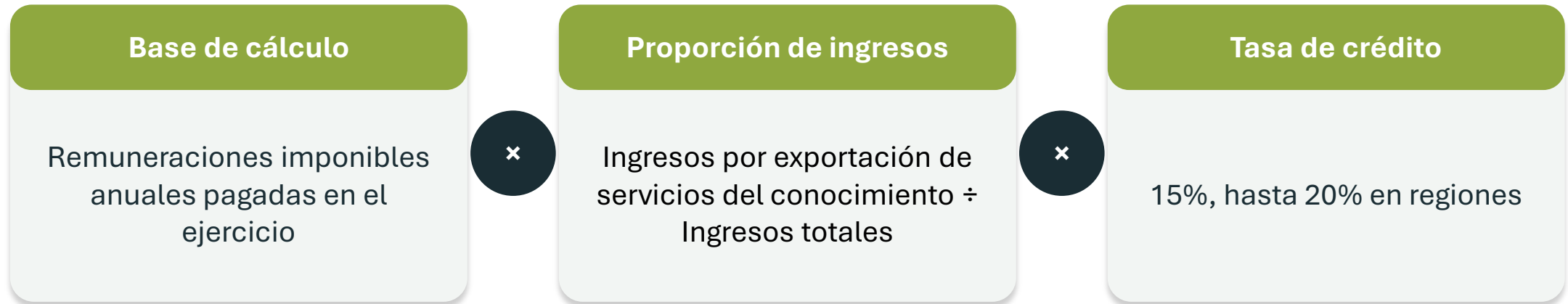
3. Qué implica

Estrategia: Revisar si los servicios califican como exportación y documentar adecuadamente la participación de los trabajadores.

Oportunidad: Reducir la carga tributaria e incentivar la contratación de personal especializado, sobre todo en regiones.



Fórmula de cálculo del nuevo crédito



Crédito por remuneraciones imputable al IDPC

Tope de 75 UTM por trabajador. Incompatible con otros beneficios a los trabajadores.

Nota: Remuneraciones imponibles para efectos previsionales D.L.3500 (AFP)



Nuevo crédito para empleadores por financiamiento de enfermedades

(Art.7 de la LRN incorpora el art. 33 quáter a la LIR)

1. Qué cambia

Cambio: Se crea un crédito tributario para empleadores que financien tratamientos de enfermedades catastróficas (según Ministerio de Salud) de trabajadores y su grupo familiar directo.

Detalle: Aplicable al IDPC con límite de 150 UTM por trabajador durante toda la relación laboral, respecto de tratamientos no cubiertos por sistemas de salud o seguros.

2. Cuándo aplica

Entrada en vigencia:
01 de enero 2027

3. Qué implica

Estrategia: Evaluar la implementación de programas corporativos de apoyo médico para trabajadores con enfermedades de alto costo.

Oportunidad: Obtener un beneficio tributario mientras se fortalece la retención de talento, el bienestar laboral y la política de beneficios corporativos.



Consideraciones



Restricción

Exclusión de partes relacionadas

- No aplica a desembolsos que beneficien al propietario, nudo propietario o usufructuario de al menos el 10% de las acciones o derechos sociales.
- Tampoco a cónyuges, conviviente civil, parientes ascendentes o descendentes, ni colaterales por consanguinidad o afinidad hasta el cuarto grado.



Tratamiento tributario

Calificación de los pagos

- Los pagos efectuados en virtud de esta norma no se considerarán donaciones.
- Para el trabajador, los montos financiados por el empleador constituyen ingresos no constitutivos de renta.

Modificación al DFL 2

(Art. 3 de la LRN, incorpora artículos 24 bis y 24 ter al DFL N° 2)

1. Qué cambia

Cambio

Impuesto único de 5% para las rentas generadas por bienes acogidos al DFL 2 (arriendos).

Detalle

Aplica a arriendos desde la tercera vivienda, con límite de 90 m². Su carácter es opcional. Se denominan **“pequeñas viviendas económicas”**.

2. Cuándo aplica

Entrada en vigencia

1 de enero de 2027.

Ventana transitoria

Art. décimo noveno transitorio de la LRN: compras **de viviendas nuevas** de hasta 140 m², **dentro de los 12 meses desde la publicación de la ley**.

3. Qué implica

Quiénes pueden acogerse

Personas naturales, empresarios individuales, a partir de la tercera vivienda económica y personas jurídicas a partir de la primera vivienda.

Estrategia y oportunidad

Evaluar el nuevo régimen: se ve muy conveniente y simplifica la tributación.

Nota: Estas pequeñas viviendas económicas serán de hasta 90 m², incluyendo bodegas y estacionamientos ubicados en la **misma dirección**.



Consideraciones especiales para optar

01

Giro exclusivo

Personas jurídicas y empresarios individuales deben tener como giro exclusivo la cesión del uso o goce temporal, o explotación a cualquier título, de viviendas económicas que cumplan los requisitos.

02

Base del impuesto

El impuesto se determina sobre el monto bruto de las rentas pactadas en el respectivo contrato, sin derecho a efectuar deducción alguna.

03

Salida del régimen

Podrán abandonarlo informando al SII en la forma que este determine mediante resolución. Una vez comunicada la salida, no podrá volver a ingresar.

04

Sin devolución IVA

No podrán acceder a la devolución establecida en el artículo 27 bis del IVA.



Invariabilidad Tributaria

(Art. 29 de la LRN)

20 años

Cambio: estabilidad tributaria de hasta 20 años

Detalle

Aplica a proyectos de inversión desde USD 50M, con contratos suscritos con el Estado.

Entrada en vigencia

01 de enero de 2027.

Estrategia

Evaluar inversión.

Oportunidad

Seguridad jurídica.

Notas

- Atraer capitales tanto de inversionistas extranjeros como empresas chilenas que tienen dólares o inversiones en el extranjero.
- Para proyectos: mineros, industriales, forestales, energéticos, de infraestructura, telecomunicaciones, investigación, desarrollo tecnológico, médicos, científicos, entre otros.



Plazos de invariabilidad y montos de inversión

Monto de inversión del proyecto

USD 50 a 99 millones

USD 100 a 349 millones

USD 350 millones o más



Plazo de invariabilidad tributaria

10 años

15 años

20 años

Nota: Los plazos se cuentan desde la puesta en marcha del proyecto, es decir, el ejercicio en que se perciban o devenguen ingresos brutos del giro principal.



Reglas por tipo de inversionista

Contrato de inversión

Inversionistas extranjeros

Carga tributaria efectiva total, equivalente a la vigente a la fecha del contrato de inversión.

Durante la ejecución de la inversión se mantienen invariables las normas vigentes a la fecha del **contrato sobre IVA y régimen arancelario aplicables a la importación de máquinas y equipos** que constituyan bienes de capital.

Se incrementará la tasa de IDPC en un 1,5%.

Inversionistas locales

Podrán acceder al régimen sujetos a los mismos derechos, requisitos y plazos aplicables a los inversionistas extranjeros.

Para efectos de la invariabilidad **no se considerará el IGC** que afecte al inversionista domiciliado o residente en Chile.



Modificación art. 107 de la Ley de la Renta

(Art. 8 N° 2 y N°4 de la LRN)

Cambio

Fin al impuesto único del 10%, aplicable a las ganancias de capital obtenidas por la enajenación de valores con presencia bursátil, tales como acciones y cuotas de fondos mutuos y de inversión.

Detalle

Las ganancias pasan a ser calificadas como “no renta”, es decir, **no inciden en el resto de la tributación de las otras rentas.**

Entrada en vigencia

01.01.2027

Estrategia

Revisar inversiones para validar que se encuentren en instrumentos acogidos a esta nueva norma.



Modificaciones al Código Tributario

(Art. 21 de la LRN; modifica Arts. 59 y 120 e incorpora un nuevo art. 85 quáter)

1

Cambio

Mayor facultad del SII
para requerir
información.

2

Detalle

Acceso a información
nominada de
organismos públicos.

3

Entrada en vigencia

Primer día del mes
siguiente a la
publicación de la ley.

4

Estrategia

Alinear información
tributaria y contable.

5

Oportunidad

Reducir
contingencias.



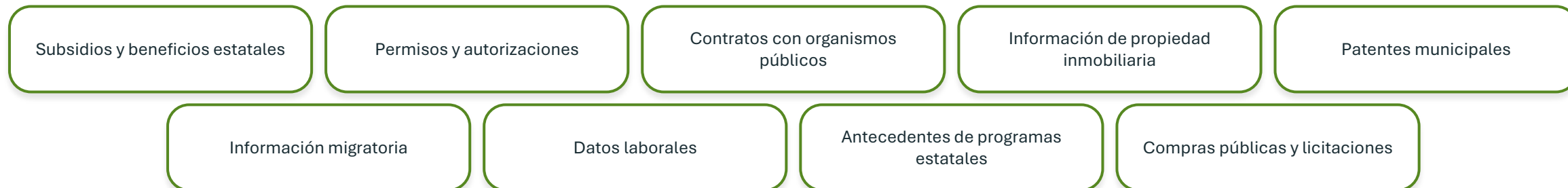
Ampliación de cruces de información

Organismos de la Administración del Estado obligados a entregar información al SII



La información obtenida por el SII deberá ser compartida con la Dirección de Presupuestos (DIPRES).

Nota: ¿Qué podría buscar el SII con esta norma?



Ventana para la repatriación de capitales con impuesto único

(Art. tercero transitorio de la LRN)

1. Qué cambia

Cambio: Regularización activos en el exterior (**no declarados**) para contribuyentes residentes en Chile.

Detalle: Tasa 7% si se traen a Chile y 10% si se mantienen en el exterior.

Carácter: voluntario.

2. Cuándo aplica

Entrada en vigencia:

Publicada la ley, el día 1 del tercer mes.

Plazo para solicitar beneficio: 12 meses.

3. Qué implica

Estrategia: Declarar activos mantenidos en el extranjero, que no están actualmente declarados.

Oportunidad:
Cerrar contingencias.

Nota: Se podrán presentar una o más declaraciones durante el periodo establecido. Vencido dicho plazo no se podrá rectificar ni modificar dichas declaraciones.



Tasas aplicables:

TASA GENERAL

10%

Sobre el valor de los bienes
o rentas declaradas.

TASA PREFERENTE

7%

Si los activos se repatrían a
Chile dentro de un plazo de
3 años y se mantienen en
inversiones locales por al
menos 5 años.

*Para bienes **adquiridos hasta el 01.01.2026** y rentas generadas hasta la fecha de declaración.

*Los contribuyentes que declaren sus bienes o rentas no están obligados a ingresar los bienes al país.



Bienes y rentas que se pueden declarar:

1

Bienes en el extranjero

Toda clase de bienes, incluyendo bienes muebles e inmuebles, corporales e incorporales:

Acciones, derechos en sociedades, beneficios de un trust o fideicomiso, instrumentos financieros (bonos, fondos, depósitos) y criptoactivos o activos virtuales, así como otros similares, pagaderos en moneda extranjera.

2

Divisas

Divisas mantenidas en el exterior.

3

Rentas generadas

Dividendos, utilidades, intereses u otros incrementos patrimoniales generados por dichos bienes.

NOTA: En casos de propiedad compartida, los bienes deberán declararse según la proporción de participación correspondiente.



Valor de los bienes:

Los bienes y rentas deben declararse a su valor comercial:

- **Activos transados en el extranjero en mercados regulados** (acciones, bonos y otros): precio promedio de los últimos 6 meses completos, acreditado con certificado oficial u otro medio de prueba.
- **Inversiones financieras compuestas:** saldo total del portafolio según certificados o cartolas al 31 de julio de 2026.
- **Otros bienes:** precio de mercado al 31 de julio de 2026, respaldado por informe de auditores independientes inscritos en la CMF.

Nota: El SII podrá tasarlos conforme al art. 64 del CT cuando el valor no es acreditado adecuadamente.



Se libera transitoriamente de IVA la venta de ciertas viviendas nuevas

(Art. cuarto transitorio de la LRN)

- **Cambio:** Exención de IVA aplicable a la primera venta de viviendas nuevas que tienen recepción final ya realizada (anterior a la publicación de la LRN).
- **Detalle:** La constructora o inmobiliaria mantiene crédito fiscal por IVA.
- **Entrada en vigencia:** Publicada la ley, el día 1 del segundo mes.
- **Plazo:** aplicación por 1 año.
- **Estrategia:** Acelerar ventas.
- **Oportunidad:** Liquidez, flujo de caja y liberación de stock.

Nota: Se excluye las transferencias entre empresas relacionadas.



Requisitos para acceder a la exención transitoria:

Vivienda nueva con recepción municipal

Para primera venta de viviendas (nuevas) destinadas a la habitación, incluyendo estacionamientos y bodegas, que cuenten con la misma **recepción municipal definitiva o parcial** otorgada por la Dirección de Obras Municipales (acreditado mediante certificado emitido **con fecha anterior a la publicación de la ley**).

Formalización por escritura pública

La compraventa debe formalizarse mediante escritura pública **dentro del periodo de vigencia de la exención** o estar respaldada por una promesa de compraventa otorgada mediante escritura pública o mediante instrumento privado protocolizado dentro de dicho plazo.

Ventas desde el ingreso del proyecto (22-04-2026)

La exención podrá aplicarse entre la fecha de ingreso del proyecto de ley (22 de abril de 2026) y la entrada en vigencia de la medida, siempre que cumpla el primer requisito y **se haya pagado el IVA por la venta de la vivienda**. En estos casos, deberá hacerse mención expresa de esta circunstancia en la escritura pública.

Efectos Tributarios

1

Crédito fiscal del vendedor

El vendedor mantiene su derecho a utilizar como crédito fiscal el IVA soportado en la construcción de la vivienda, pudiendo imputarse a otros débitos fiscales.

2

Remanente de crédito fiscal

El vendedor podrá optar a que el remanente de crédito fiscal que se mantenga:

- Pase a formar parte del costo de los bienes.
- Deducirlo como gasto si ejerce la opción en un ejercicio posterior al de su enajenación.

3

Devolución del IVA pagado

Las compraventas realizadas entre el ingreso del proyecto (22 de abril de 2026) y la entrada en vigencia de la medida, el vendedor podrá solicitar la devolución del IVA pagado, **siempre que acredite haber restituido dicho impuesto al comprador.** La devolución corresponderá al monto efectivamente restituido.

4

Proporcionalidad del crédito

Las ventas acogidas a esta excepción no se considerarán para el cálculo de la proporcionalidad del crédito fiscal de IVA.



Impuesto Sustitutivo por utilidades acumuladas en las empresas

(Art. undécimo y duodécimo transitorio de la LRN)

Nota: Sobre la totalidad o parte de los saldos acumulados.

1. Qué cambia

Cambio: Impuesto sustitutivo con tasa 10%

Detalle: Saldo acumulados en FUR, STUT y retiros en exceso (saldo de registro de rentas empresariales al 31.12.2025 o 2026)

Carácter: voluntario.

2. Cuándo aplica

Entrada en vigencia:
Primer día del mes siguiente a la publicación de la ley.

Plazo vigencia beneficio:
8 meses.

3. Qué implica

Estrategia: Depurar registros, comparar tasa costo v/s tasa efectiva IGC.

(Relación % entre Impuesto a Pagar /Utilidad Líquida = Tasa Costo)

Oportunidad:
Orden tributario.



CÍRCULO VERDE

Efectos tributarios del impuesto sustitutivo

- Las cantidades acogidas al beneficio deberán rebajarse de sus respectivos registros y en el caso del control de sus créditos:
 - Para FUR y STUT, se deducirá el crédito por IDPC al que se hubiese tenido derecho.
 - Para retiros en exceso del FUT, dicho crédito (IDPC) deberá deducirse del SAC.

Siglas utilizadas:

FUR: Fondo de utilidades reinvertidas.

STUT: Saldo Total de utilidades tributarias.

SAC: Saldo acumulado de créditos

FUT: Fondo de utilidades tributarias.

IDPC: Impuesto de primera categoría.

REX: Rentas exentas

RLI: Renta líquida imponible.

- Estos créditos se considerarán extinguidos para todos los efectos legales.
- El impuesto pagado, los gastos financieros y otros asociados, tanto para el FUR, STUT y retiros en exceso del FUT, no podrán rebajarse como gasto en la determinación de la RLI.



Efectos Tributarios Específicos para FUR y STUT

1

No se consideran retiradas

Estas utilidades no se considerarán retiradas, distribuidas ni remesadas por efectos de los impuestos finales.

2

Tributación cumplida

Con el pago del impuesto sustitutivo, la tributación se entenderá completamente cumplida y deberán registrarse como rentas en el REX.

3

Libre disposición

Una vez pagado el impuesto, las cantidades podrán ser retiradas, remesadas o distribuidas libremente, sin sujeción al orden de imputación.

4

Sin retención de impuesto

No se aplicará retención de impuesto en el caso de remesas al exterior, abonos en cuenta o puesta a disposición de estas cantidades.

5

Contribuyentes afectos a IDPC

Si son percibidas por contribuyentes afectos a IDPC, deberán registrarse en el REX al momento de su recepción, pudiendo ser retiradas o distribuidas sin orden de imputación.



Condonación de intereses y multas de las deudas

(Art. segundo transitorio LRN)

180

días de plazo

Condonación de multas e
intereses

DETALLE

Condonación transitoria de multas e interés para deudas hasta 31.12.2025 de la TGR (**transitorio**) y facultad de cobro para deudas municipales (**cambio permanente**, Art. 35 N° 4, 5, 6 y 7 de la LRN que modifica el DL 3.063).

ENTRA EN VIGENCIA

Publicación de la ley.

ESTRATEGIA

Regularizar deudas.

OPORTUNIDAD

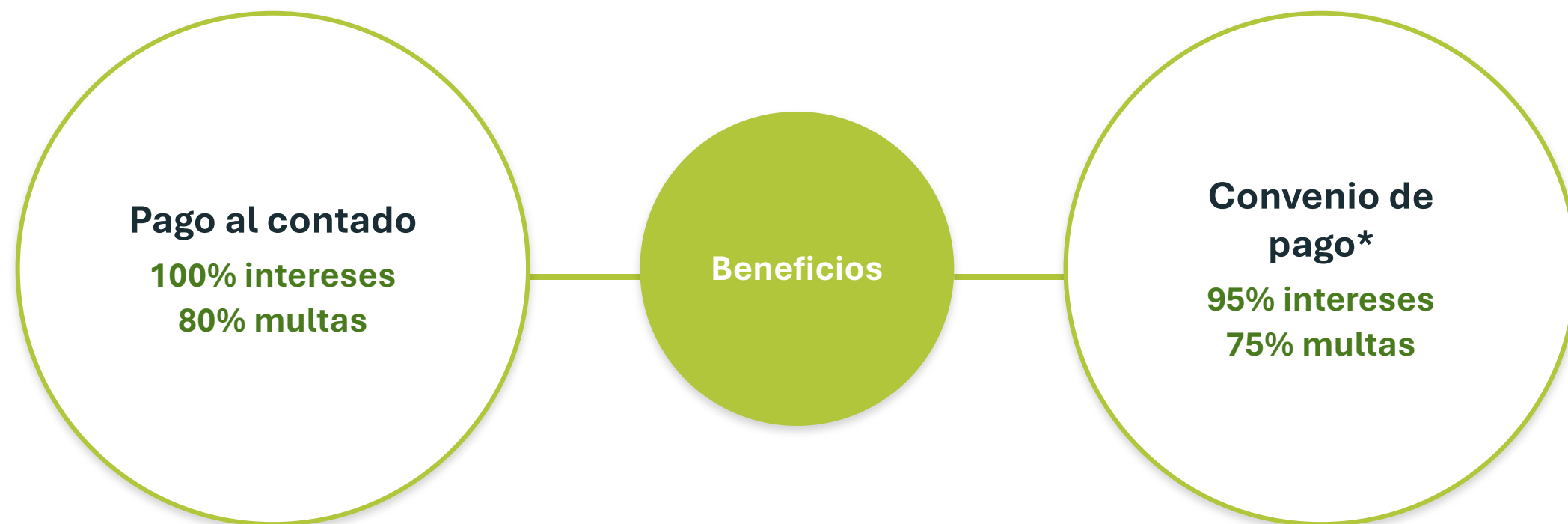
Ahorro financiero.

Nota: Este beneficio sólo aplica a personas naturales y micro, pequeñas y medianas empresas.



Condonación de intereses y multas de las deudas

(Art. segundo transitorio LRN)



***Nota:** El convenio de pago: Debe ser mediante acuerdos de hasta 48 cuotas; Se exige un pie mínimo del 10% del capital original de la deuda, sin considerar intereses ni multas; Podrá suscribir un máximo de tres convenios por contribuyente; Si se incumple cualquier cuota, deja sin efecto el convenio y se restituirán los intereses y multas originales condonados.



Deudas TGR

Deudas cobradas por la TGR bajo el procedimiento de cobro del Código Tributario, por ejemplo:

IVA (Formulario 29)

Impuesto Global Complementario

Retenciones No Enteradas

Impuesto Adicional

Impuesto de Primera Categoría

Contribuciones de Bienes Raíces

Giros Emitidos por el SII

Otros Impuestos Fiscales en Cobranza de Tesorería



Modificación permanente para Deudas Municipales

Facultades de la TGR

COBRO

Cobra deudas municipales: patentes y tarifas de aseo.

CONDONACIÓN

Con dona total o parcialmente intereses y sanciones, bajo las reglas generales del Código Tributario.

Mecanismo en caso de deuda

Devolución anual de impuestos del contribuyente



Retención total o parcial de esa devolución



Imputación al capital adeudado

Más reajustes, intereses y multas.

Importante: no incluye permisos de circulación.



Modificación transitoria: Regularización de Deudas Municipales

(artículo décimo transitorio de la LRN)

1. ¿QUIÉNES PUEDEN ACOGERSE?

Personas naturales y jurídicas con deudas municipales impagas.

2. DEUDAS QUE APLICAN

Derechos municipales: permisos de circulación, patentes (comerciales, industriales, profesionales u otras), derechos de aseo y otros del DL N° 3.063 (Ley de Rentas Municipales).

3. CONDONACIÓN

Condonación total de intereses y multas por el atraso. La municipalidad puede renunciar al cobro de deudas prescriptibles.

4. PERÍODO DE LAS DEUDAS

Deudas devengadas dentro de los 3 años anteriores al 1 de enero de 2026 y que estén impagas.

5. PLAZO PARA SOLICITAR

Solicitud escrita ante la municipalidad dentro de 12 meses desde el primer día del mes subsiguiente a la publicación de la ley. Resolución en 30 días hábiles.

6. PLAZO DE PAGO

12 meses desde la resolución (36 meses en derechos de aseo). Posibilidad de pago en cuotas o convenios de pago.



Exención permanente de contribuciones para adultos mayores

Art. 10 LRN, modifica la Ley N° 17.235

65

años o más

Exención permanente del
pago de contribuciones

DETALLE

Beneficiario el propietario mayor de => 65 años respecto a su vivienda principal (solo una vivienda). Puede tener también una proporción de propiedad igual o mayor al 50%.

ENTRA EN VIGENCIA

1 de enero del año siguiente a la publicación de la ley, es decir, para el año 2027, para la cuota que se paga en abril.

OPORTUNIDAD

Ahorro fiscal permanente.

SOLICITUD

Se debe solicitar en forma directa al SII, que dictará la resolución con las instrucciones para la solicitud del beneficio de todos quienes tengan 65 años o más, al 31.12.2026.

Nota: Se entenderá por “vivienda principal” el inmueble que constituya la residencia habitual y asiento principal del contribuyente **en conjunto con los estacionamientos y bodegas ubicadas en la misma dirección**, aunque cuenten con un rol de avalúo distinto, siempre que estén destinados al uso habitacional del beneficiario.



Requisitos y pérdida de la exención

1 Declaración jurada anual

El contribuyente la presenta ante el SII, manifestando su voluntad de acogerse al beneficio e identificando o confirmando la vivienda habitual y sus estacionamientos o bodegas asociados.

La Declaración Jurada se presenta en el plazo y forma que determine el Servicio mediante resolución.

2 Pagos al día

Estar al día en el pago de los derechos de aseo municipal y del impuesto territorial **del año anterior** al que se acoge a la exención.

3 Fallecimiento del propietario

Si la vivienda principal forma parte de la masa hereditaria, la sucesión mientras el inmueble no sea adjudicado, podrán invocar la exención hasta por 3 años o hasta su enajenación.

El cónyuge sobreviviente **si tiene más de 65 años, puede solicitar el beneficio**, teniendo más del 20% de la propiedad (en general sí la tiene).

4 Fiscalización del SII

Para verificar el cumplimiento, el SII puede requerir información a SERVEL, Registro Civil, Municipalidades, TGR y PDI, resguardando la confidencialidad de los antecedentes.

5 Pérdida del beneficio

Antes de declarar la pérdida del beneficio, el SII **deberá citar** al contribuyente conforme al art. 63 del Código Tributario (CT).

Es un trámite administrativo obligatorio.



Normas de relación

1 Cónyuge sobreviviente heredero de 65 años o más

Si el cónyuge o conviviente civil sobreviviente reside efectivamente en la vivienda principal y tiene 65 años o más, el beneficio se mantiene vigente hasta su fallecimiento o la enajenación del inmueble. Debe tener más del 20% de la propiedad comunitaria.

2 Compra a personas relacionadas

No se accede a la exención por inmuebles adquiridos de personas relacionadas **dentro de los 3 años previos a la declaración jurada**, salvo que se acredite que la transferencia obedeció a causas no tributarias.

Se consideran personas relacionadas con el contribuyente

● Cónyuge o conviviente civil.

● Colaterales hasta el segundo grado de consanguinidad (hermanos).

● Ascendientes y descendientes hasta el segundo grado de consanguinidad (padres, abuelos, hijos, nietos)

● Sociedades o comunidades en las que el contribuyente o las personas anteriores tengan participación, directa o indirecta, igual o superior al 10%.

Cosas que no se pueden hacer

1

Tener más de una vivienda y querer utilizar el beneficio para ambos cónyuges

El beneficio es restrictivo y aunque el matrimonio tenga pactada la separación de bienes, se valida la unidad donde viven (se supone que comparten un domicilio común). Si están casados y no divorciados, sólo uno puede tener el beneficio, aunque tengan bienes inscritos separadamente.

2

La adquisición del inmueble a un relacionado tiene plazo para requerir el beneficio

Una persona que le compró a un relacionado (familiar o empresa) antes de cumplir los tres años desde ese momento, no puede solicitar el beneficio. Ejemplo, compré a la empresa relacionada en el año 2025, no puedo acceder al beneficio hasta después del año 2028.

3

Desde qué momento hago uso del beneficio

No es un beneficio anual, por lo que consideramos que será a partir del momento en que cumpla el requisito de los 65 años, sin importar el momento. Ejemplo: Si cumpla año en septiembre, quedaría liberado solamente de las dos cuotas de ese año; pero si cumpla año en diciembre, mi beneficio partirá en el próximo año.

4

Castigo por incumplimiento de requisitos

Aparte de pagar el impuesto adeudado, tendrá un recargo por el beneficio mal utilizado.

Multa del 300% del impuesto eludido y la inhabilitación al contribuyente para gozar del beneficio de la exención de la vivienda principal, en cualquier inmueble del territorio nacional, por un período de diez años.



Rebaja transitoria del impuesto y facilidad en donaciones

Art. primero transitorio LRN

CAMBIO

Rebaja 50% del impuesto a las donaciones afectas a la Ley N°16.271 sobre Impuesto a las Herencias, Asignaciones y Donaciones.

También se facilita el trámite, **no se exigirá la “insinuación”, que es el trámite legal**, bastando la escritura correspondiente y el registro en el SII.

DETALLE

Aplicable con requisitos: solamente a beneficiarios que tengan la calidad de legitimarios (generalmente cónyuge e hijos) y los beneficiarios de la cuarta de mejoras.

ENTRA EN VIGENCIA

Publicada la ley, el día 1 del segundo mes.

PLAZO

La norma regirá por 12 meses.

ESTRATEGIA

Plan sucesorio y facilidad en el proceso.

OPORTUNIDAD

Menor carga patrimonial definitiva para la sucesión, con la anticipación del pago del tributo.

Nota: Rebaja excepcional, por una sola vez respecto de cada donante.



¿Cómo puedo repartir de mi patrimonio?

Cuarta de mejoras

Puedo mejorar sólo:

- Cónyuge o conviviente civil (vivo o vigente),
- Descendientes,
- Ascendientes

(a todos por igual o en forma arbitraria a **cualquiera de ellos**).

25%

50%

Cuarta de libre disposición

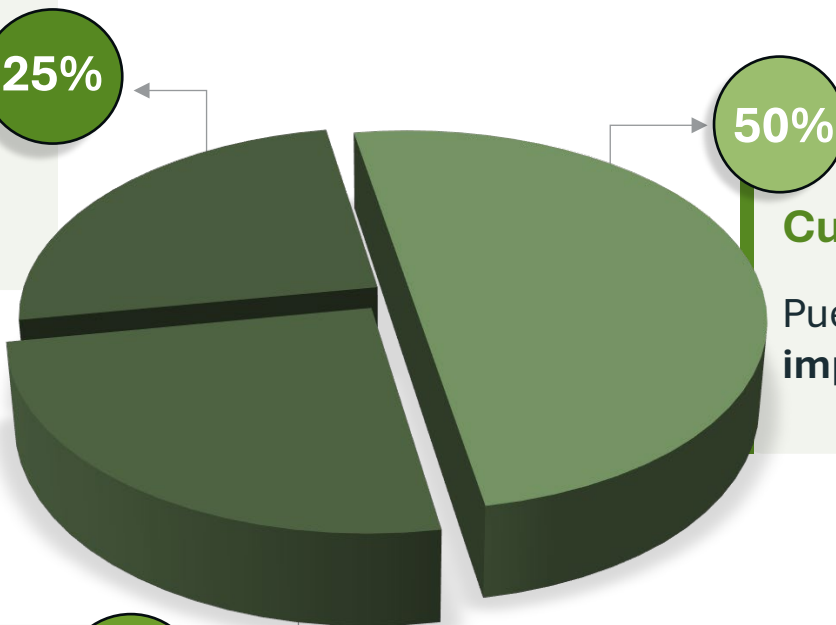
Puedo beneficiar a cualquier persona, **sin importar si son o no herederos forzosos**.

Legitimaria

Solo beneficiarios obligatorios (forzosos o legitimarios) no pudiendo ser modificados y son:

- Cónyuge o conviviente civil (sobreviviente y vigente),
- Descendientes,
- Ascendientes (según orden legal).

25%



¿Cuál es el orden legal de sucesión?

(art. 988 del Código Civil)

1

Primer orden: De los hijos

Los hijos (personalmente o representados por su descendencia, en el caso de que hallan fallecido; art. 984 del Código Civil), con excepción del cónyuge o conviviente civil sobreviviente, que concurre con ellos.

Si el causante no tiene hijos, ya sea, con o sin cónyuge o conviviente civil sobreviviente, se pasa al segundo orden de sucesión.

2

Segundo orden: De los ascendientes y del cónyuge o conviviente civil

Comprende a los padres y otros ascendientes más próximos y al cónyuge o conviviente civil sobreviviente. Si están fallecidos la madre y el padre del causante, son herederos los abuelos que estén vivos y a falta de ellos, los bisabuelos vivos.

Si no hay, se pasa al siguiente orden.

3

Tercer orden: De los hermanos

Comprende a todos los hermanos, de doble o simple conjunción, es decir, hermanos por parte de padre y madre, o sólo de uno de ellos.

Si un hermano está fallecido, heredan en su representación los hijos de ese hermano (sobrinos del causante).

Si no hay herederos vivos, entonces se pasa al siguiente orden

4

Cuarto Orden: De los colaterales

Los colaterales de grado más próximo excluirán a los más lejanos.

En primer lugar están los tíos; si no hay ninguno vivo, heredan los primos del causante (hijos de los tíos).

5

Quinto orden: El fisco

Cuando hay herederos de mayor derecho, según el orden de sucesión aquí detallado, los parientes de los siguientes órdenes no son herederos.



Requisitos para acceder al beneficio

1

Formalización: Las donaciones deben ser formalizadas mediante escritura pública en el plazo establecido (no aplicará a donaciones realizadas antes de la publicación de la ley) y quedarán liberadas del trámite de insinuación judicial.

2

Beneficiarios: La donación debe estar destinada a legitimarios (cónyuge, hijos, padres si no se tiene hijo) y/o asignatarios de la cuarta de mejoras.

3

Donaciones a terceros: Las donaciones a terceros no darán derecho a la rebaja, salvo que el donante no tenga tales asignatarios.

4

Límite: El total donado no puede exceder el 50% del patrimonio del donante.

5

Declaración jurada: El donante debe presentar una declaración jurada ante el SII dentro del plazo de 1 año desde el primer día del mes subsiguiente a la publicación de la ley.

Nota: - Si el donatario enajena el bien dentro de los 3 años siguientes a la donación, el costo tributario corresponderá al menor entre el costo que el bien tenía en manos del donante y el costo que hubiese correspondido al donatario.

- El SII deberá dictar, dentro de 30 días, las instrucciones, formularios y procedimientos necesarios para la correcta aplicación y fiscalización del beneficio, incluyendo los antecedentes que los contribuyentes deberán presentar para acreditar su cumplimiento.



Tabla de Impuesto de Herencias/Donaciones Septiembre 2026

Tramo	Desde	Hasta	Tasa	Rebaja
1	0	68.783.040	1,00%	0
2	68.783.041	137.566.080	2,50%	1.031.756
3	137.566.081	275.132.160	5,00%	4.470.898
4	275.132.161	412.698.240	7,50%	11.349.202
5	412.698.241	550.264.320	10,00%	21.666.658
6	550.264.321	687.830.400	15,00%	49.179.874
7	687.830.401	1.034.611.560	20,00%	83.571.394
8	1.032.611.561	y más	25,00%	135.158.674

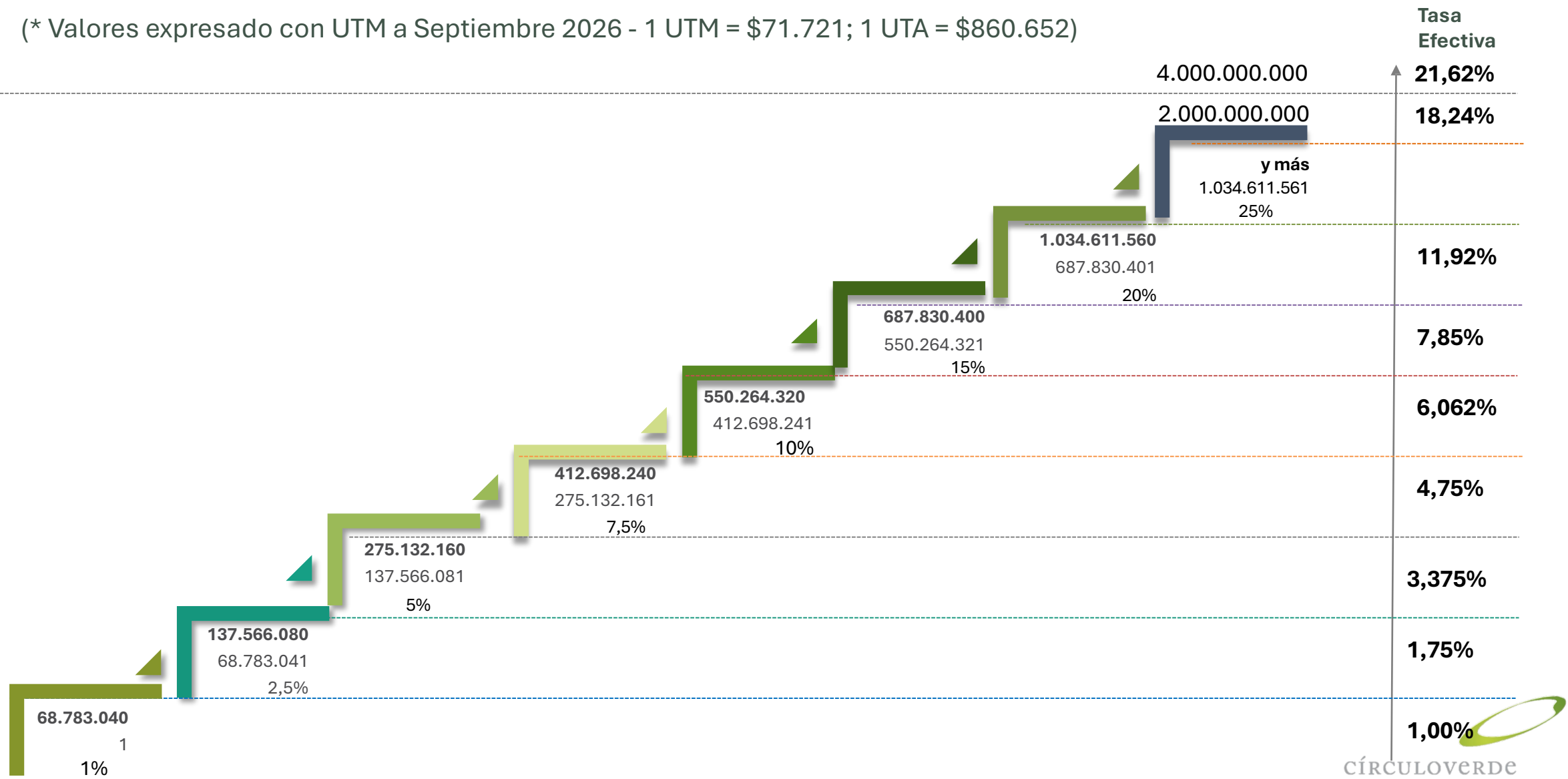
- Se determina la “**masa de bienes**” y se divide en los asignatarios, determinando así el monto de la herencia que debe tributar cada uno (asignación).
- Se deducen los montos mínimos exentos, según parentesco (50 UTA herencia o 5 UTA para las donaciones). 50 UTA \$ 43.032.600 y 5 UTA \$4.303.260.
- Se aplica la tabla para determinar el impuesto. Se multiplica la base afecta por la tasa y luego se descuenta el monto de rebaja.

Una vez determinado el impuesto, se verifica si procede algún **recargo**, que esta relacionado con el **parentesco del asignatario** con el causante (0%, 20% o 40% del impuesto).

Se aplica el recargo, sobre el impuesto determinado, y se establece el **impuesto a pagar del asignatario**.

Esquema del Impuesto a la Herencia y Donaciones (*)

(* Valores expresado con UTM a Septiembre 2026 - 1 UTM = \$71.721; 1 UTA = \$860.652)





CÍRCULO VERDE

GRACIAS



ESCANEA Y AGENDA TU REUNIÓN