ABS ABOGADOS

Paper informativo tributario

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

PRINCIPALES MODIFICACIONES TRIBUTARIAS PARA EMPRESAS, INVERSIONISTAS Y PATRIMONIOS FAMILIARES

Lineamientos del Proyecto:

1.- El proyecto combina rebaja de carga tributaria empresarial, integración del sistema, incentivos a la inversión y medidas transitorias de regularización.

2.- En empresas, el cambio central es la reducción gradual del Impuesto de Primera Categoría hasta 23% y la eliminación progresiva de la restitución del crédito.

3.- En materias patrimoniales, destacan la ventana de donaciones con rebaja del 50% del impuesto, la regularización de bienes o rentas en el extranjero y el impuesto sustitutivo sobre FUR, STUT y retiros en exceso.

4.- En inmuebles, se introducen reglas relevantes para arriendos de viviendas económicas, ventas de viviendas con exención transitoria de IVA y contribuciones de adultos mayores.

5.- La aplicación práctica de varios beneficios dependerá de plazos breves, declaraciones ante el SII, instrucciones administrativas y revisión caso a caso.

A quienes beneficia?:

Empresas con contabilidad completa, grupos con saldos históricos FUR/STUT o retiros en exceso, contribuyentes con deudas fiscales o municipales, inversionistas con activos en el extranjero, family offices, sociedades inmobiliarias, propietarios de viviendas económicas y personas naturales que estén evaluando donaciones patrimoniales.

Mapa general de cambios tributarios:

Materia	Contenido principal	Relevancia práctica
Impuesto de Primera Categoría	Rebaja gradual hasta 23% desde el año comercial 2029.	Modelar carga tributaria y flujos de caja 2026-2029.
Integración del sistema	Se elimina la restitución obligatoria del crédito, con reglas transitorias.	Impacta retiros, dividendos y tributación final de socios/accionistas.
Artículo 107 LIR	Ganancias bursátiles vuelven al tratamiento de ingreso no renta bajo requisitos.	Relevante para carteras de inversión y sociedades holding.
Créditos contra IDPC	Créditos por servicios del conocimiento y por tratamientos de enfermedades catastróficas.	Revisar elegibilidad, documentación y compatibilidad con otros beneficios.
Regularización exterior	Sistema voluntario de declaración de bienes o rentas en el extranjero con tasa 10% o 7%.	Ventana acotada para transparentar patrimonio y reducir contingencias.

Materia	Contenido principal	Relevancia práctica
FUR/STUT/retiros en exceso	Impuesto único sustitutivo de 10% sobre determinados saldos históricos.	Requiere diagnóstico de registros tributarios y SAC.
Deudas tributarias	Facultad TGR para convenios y condonaciones de intereses y multas.	Oportunidad para regularizar deuda vencida al 31.12.2025.
Invariabilidad tributaria	Régimen para grandes inversiones desde USD 50 millones, con plazos por tramo.	Útil para proyectos intensivos en capital y evaluación de financiamiento.
Donaciones	Rebaja transitoria de 50% del impuesto a las donaciones, bajo requisitos.	Materia especialmente accionable para planificación patrimonial familiar.
Inmuebles	Cambios en DFL 2, arriendos, IVA en ventas de viviendas y contribuciones.	Requiere revisar portafolios inmobiliarios y contratos.

1.- Rebaja del Impuesto de Primera Categoría y efectos en Pro Pyme:

La reforma reduce gradualmente la tasa del Impuesto de Primera Categoría, con el siguiente calendario general: 27% para el año comercial 2026, 25,5% para 2027, 24% para 2028 y 23% desde 2029. En Régimen Pro Pyme, el proyecto no reemplaza integralmente el estatuto del artículo 14 letra D) de la LIR, sino que lo coordina con la rebaja general y ajusta ciertos pagos provisionales mensuales de 0,25% a 0,23%.

El efecto económico debe medirse caso a caso: la baja de tasa favorece utilidades retenidas, inversión y distribución futura, pero debe cruzarse con PPM, registros empresariales, política de dividendos y reglas transitorias aplicables al régimen del contribuyente.

2- Integración del sistema y crédito por Impuesto de Primera Categoría:

El proyecto avanza hacia un sistema más integrado entre empresa y propietarios, eliminando la obligación de restitución del crédito por Impuesto de Primera Categoría. La vigencia se articula con reglas transitorias para créditos generados en períodos determinados, incluyendo restituciones reducidas para ciertos ejercicios.

La eliminación de la restitución mejora la eficiencia de distribuciones a socios y accionistas, pero exige actualizar el control de registros empresariales, especialmente SAC, RAI, REX y créditos con o sin obligación de restitución.

3.- Ganancias bursátiles del artículo 107 LIR:

La reforma elimina el impuesto único de 10% aplicable a ciertas ganancias de capital bursátiles y restituye el tratamiento de ingreso no constitutivo de renta, siempre que se cumplan los requisitos legales del artículo 107 de la Ley sobre Impuesto a la Renta.

La medida puede ser relevante para inversionistas, family offices, sociedades holding y carteras con valores de presencia bursátil. Deben revisarse condiciones de adquisición, enajenación, presencia bursátil, intermediación y documentación de respaldo.

4.- Créditos tributarios contra Impuesto de Primera Categoría:

Se contemplan créditos contra IDPC en dos ámbitos relevantes. Primero, un crédito por remuneraciones asociado a servicios basados en conocimiento, economía digital y exportación de servicios, con tasa general de 15% y aumento de 5 puntos porcentuales en ciertos casos regionales, sujeto a tope por trabajador. Segundo, un crédito por pagos efectuados por empresas respecto de tratamientos de enfermedades catastróficas de trabajadores, cónyuge, conviviente civil o hijos de hasta 25 años, con tope de 150 UTM por trabajador y requisitos laborales y previsionales.

Ambos créditos son atractivos, pero de aplicación técnica. Antes de utilizarlos se requiere revisar giro, elegibilidad, nóminas, contratos, cotizaciones, respaldo documental, incompatibilidades y futuras resoluciones del SII o reglamentos sectoriales.

5.- Regularización de bienes o rentas en el extranjero:

El proyecto crea un sistema voluntario y extraordinario para declarar bienes o rentas en el extranjero que debieron tributar en Chile y no fueron oportunamente declarados. La tasa general del impuesto único sustitutivo es 10%, con posibilidad de tasa reducida de 7% si se cumplen requisitos de ingreso efectivo e inversión en Chile por un plazo determinado.

Debe evaluarse especialmente en casos de cuentas, inversiones financieras, sociedades extranjeras, inmuebles, instrumentos, criptoactivos o rentas históricas no regularizadas. La conveniencia depende del origen de los fondos, trazabilidad, jurisdicción, riesgos de fiscalización y efectos cambiarios o antilavado.

6.- Impuesto sustitutivo de FUR, STUT y retiros en exceso:

Las empresas con saldos positivos en FUR o STUT, o con retiros en exceso pendientes, podrán optar por un impuesto único sustitutivo de 10% sobre todo o parte de dichos saldos, sin derecho a créditos asociados. La opción se sujeta a plazos y procedimientos que deberá instruir el SII.

Es una norma de alto impacto para sociedades con historia tributaria previa a la reforma de registros empresariales. Antes de optar se debe revisar balance tributario, registros FUR/STUT, SAC, retiros en exceso, socios históricos, costo financiero del impuesto y efecto en futuras distribuciones.

7.- Condonación y facilidades de pago ante Tesorería:

La Tesorería General de la República podrá otorgar facilidades respecto de deudas tributarias vencidas hasta el 31 de diciembre de 2025. En pago al contado, la condonación puede alcanzar hasta el 100% de intereses y 80% de multas; en convenio, hasta 95% de intereses y 75% de multas, con pie mínimo y hasta 48 cuotas mensuales.

Esta ventana resulta especialmente relevante para contribuyentes con giros, convenios antiguos, deudas judicializadas o deuda que afecta certificados tributarios, operaciones bancarias, licitaciones o procesos de reorganización empresarial.

8.- Invariabilidad tributaria para grandes inversiones:

Se establece un régimen de invariabilidad tributaria para proyectos de inversión desde USD 50 millones. Los plazos generales dependen del monto comprometido: 10 años para inversiones desde USD 50 millones e inferiores a USD 100 millones; 15 años para inversiones desde USD 100 millones e inferiores a USD 350 millones; y 20 años para inversiones iguales o superiores a USD 350 millones. Esta materia debe leerse considerando los ajustes del Tribunal Constitucional, especialmente en lo referido a ciertas expresiones y extensiones eliminadas del texto.

El régimen puede ser relevante para minería, energía, infraestructura, industria, telecomunicaciones, investigación y desarrollo tecnológico. Su utilización requiere modelación financiera, análisis de sustancia económica, estructura de capital y cumplimiento de requisitos de inversión y reporte.

9.- Fiscalización, información y otras medidas tributarias:

La reforma fortalece mecanismos de información y cruces de datos entre órganos del Estado y el SII, incorpora deberes de reporte en diversas materias y establece medidas en Aduanas, contrabando, franquicia tributaria de capacitación, patentes municipales y tarifas de aseo. También se introducen reglas de cobranza administrativa y judicial para ciertas deudas municipales informadas a Tesorería.

El aumento de información disponible para la autoridad tributaria refuerza la necesidad de consistencia entre declaraciones, balances, registros contables, contratos, flujos bancarios y respaldos operacionales.

Elementos para planificación:

a) "Donaciones y planificación patrimonial":

Una de las normas transitorias más relevantes para personas naturales, familias empresarias y sociedades patrimoniales es la rebaja temporal del impuesto a las donaciones. La regla permite, bajo condiciones, acceder por una sola vez respecto de cada donante a una rebaja del 50% del impuesto determinado conforme a la Ley N° 16.271.

Aspecto	Regla / comentario práctico
Beneficio	Rebaja del 50% del impuesto a las donaciones, por una sola vez respecto de cada donante.
Plazo	La donación debe otorgarse por escritura pública dentro de un año contado desde el primer día del mes subsiguiente a la publicación de la ley; el donatario debe declarar el impuesto dentro del mismo plazo.
Insinuación	Las donaciones acogidas quedan liberadas del trámite de insinuación judicial.
Beneficiarios	Aplica principalmente a donaciones a potenciales legitimarios o asignatarios de cuarta de mejoras. Si el donante no tiene tales asignatarios, puede operar bajo constancia expresa.
Límite patrimonial	El valor total donado con beneficio no puede exceder el 50% del patrimonio total del donante, determinado sobre activos valorizados conforme a la Ley N° 16.271 menos pasivos acreditados.
Declaración jurada	Debe acreditarse patrimonio, legitimarios/asignatarios, proporciones donadas, porcentaje del patrimonio comprometido y conservación de bienes suficientes.
Financiamiento del impuesto	Se admite financiamiento mediante mutuos o pagarés de sociedades cuyos derechos o acciones se donan, o de sociedades relacionadas, bajo requisitos.
Costo tributario futuro	Si el donatario enajena el bien dentro de tres años, rige una regla especial de costo tributario que puede limitar el reconocimiento del nuevo valor.

La norma abre una ventana relevante para ordenar patrimonios familiares, anticipar sucesiones y reorganizar activos, especialmente acciones, derechos sociales e inmuebles. Sin embargo, no debería ejecutarse sin una valorización patrimonial previa, revisión de legitimarios, pasivos, costo tributario de los activos y efectos sucesorios.

b) "Inmuebles, ventas y arriendos":

La reforma contiene varias reglas inmobiliarias con impacto en inversionistas, sociedades inmobiliarias, vendedores de viviendas nuevas, arrendadores y adultos mayores propietarios de vivienda principal.

Materia	Regla principal	Comentario ABS
Arriendo de viviendas económicas	Desde la tercera vivienda económica DFL 2 de hasta 90 m², se puede optar por impuesto único de 5% sobre el arriendo bruto, sin deducciones.	Conviene revisar portafolios con múltiples DFL 2 y comparar régimen general versus impuesto único.

Materia	Regla principal	Comentario ABS
Personas jurídicas	Pueden acogerse respecto de viviendas económicas de hasta 90 m² bajo requisitos, incluyendo giro exclusivo de cesión de uso, goce temporal o explotación de viviendas económicas.	Es clave revisar objeto social, inicio de actividades, rentas accesorias y riesgos de perder el régimen.
Estacionamientos y bodegas	Pueden incorporarse si están en la misma dirección y se incluyen en el contrato de arriendo; no se consideran para computar superficie.	Revisar contratos y roles separados para evitar inconsistencias.
Compras transitorias de viviendas nuevas	Durante 12 meses, compraventas de viviendas económicas nuevas de hasta 140 m² pueden optar al régimen de impuesto único de 5% para rentas de explotación.	Oportunidad para inversionistas en renta residencial, sujeta a partes no relacionadas y requisitos de vivienda nueva.
IVA en venta de viviendas	Exención transitoria de IVA por un año para ciertas primeras enajenaciones de viviendas con recepción municipal definitiva anterior a la publicación de la ley.	Debe revisarse recepción, promesa, escritura, relación entre partes y tratamiento del crédito fiscal del vendedor.
Contribuciones adultos mayores	Exención de 100% del impuesto territorial para personas naturales de 65 o más años respecto de su vivienda principal, con declaración ante el SII.	Beneficio potente, pero exige residencia efectiva, estar al día y usarlo solo respecto de una vivienda principal.

En inmuebles, la oportunidad tributaria no depende solo de la tasa. También deben revisarse requisitos formales, relación entre partes, recepción municipal, superficie, destino habitacional, contratos de arriendo, crédito fiscal IVA y coherencia entre roles de avalúo, contabilidad y declaraciones.

Lo que sugerimos a nuestros clientes:

Perfil / situación	Revisión sugerida
Empresas operativas	Modelar tasa efectiva 2026-2029, PPM, política de retiros/dividendos y efectos de integración.
Sociedades con historia tributaria	Levantar registros FUR, STUT, SAC y retiros en exceso al cierre de 2025/2026.
Contribuyentes con deuda	Solicitar estado de deuda TGR y evaluar pago contado versus convenio.
Patrimonios familiares	Preparar inventario de activos, pasivos, legitimarios y bienes susceptibles de donación.
Inversionistas inmobiliarios	Clasificar viviendas por fecha de adquisición, superficie, DFL 2, destino, contratos y relación entre partes.
Activos en el extranjero	Revisar trazabilidad, titularidad, jurisdicción, documentación bancaria y costo de regularización.

Perfil / situación	Revisión sugerida
Grandes proyectos	Evaluar si el monto de inversión y la estructura financiera permiten solicitar invariabilidad tributaria.

La reforma debe ser leída como una oportunidad de planificación y regularización, pero no como una autorización automática para ejecutar operaciones sin análisis previo. En varias materias —donaciones, inmuebles, regularización exterior, FUR/STUT, retiros en exceso y condonación de deuda— los plazos son breves y la documentación de respaldo será determinante para evitar contingencias futuras.

ABS Abogados queda disponible para revisar el impacto específico de estas normas en la situación tributaria, corporativa y patrimonial de cada cliente.