

NORMAS TRIBUTARIAS DE LA NUEVA LEY PARA LA RECONSTRUCCIÓN NACIONAL Y EL DESARROLLO ECONÓMICO Y SOCIAL (BOLETÍN N° 18.216-05)

*Marcelo Matus Fuentes**

1. INTRODUCCIÓN

La Ley para la Reconstrucción Nacional y el Desarrollo Económico y Social introduce modificaciones permanentes y transitorias al sistema tributario. En lo permanente, rebaja la tasa del impuesto de primera categoría a 23%, restablece la integración total entre ese impuesto y los impuestos finales, vuelve a calificar como ingreso no renta las ganancias de capital en valores con presencia bursátil, crea dos créditos contra el impuesto de primera categoría y un impuesto único sobre el arriendo de viviendas económicas, establece un estatuto de invariabilidad tributaria para grandes inversiones, exime del impuesto territorial a la vivienda principal de los mayores de 65 años, amplía las facultades del Servicio de Impuestos Internos para acceder a la información de la Administración del Estado y traspasa a la Tesorería la cobranza de patentes y derechos de aseo.

En lo transitorio, abre una serie de ventanas de breve plazo para optar a ciertos beneficios, esto es, impuestos sustitutivos sobre saldos antiguos de utilidades, rebaja del impuesto a las donaciones, exención de IVA en la primera venta de viviendas ya recepcionadas, condonaciones de deudas fiscales y municipales y un régimen de regularización de bienes en el extranjero. Casi todas estas medidas transitorias exigen decisiones que los contribuyentes deberán tomar en plazos que corren desde la publicación de la ley, y varias de ellas presentan defectos de texto que conviene advertir antes de su aplicación.

El Servicio de Impuestos Internos ha anunciado que dictará 13 circulares y 17 resoluciones para instruir y ejecutar las 14 medidas tributarias de la ley, en cuya preparación considerará las observaciones de asesores tributarios y académicos, de modo que buena parte de las cuestiones que aquí planteamos deberá contrastarse con el texto que se publique así como también con esas instrucciones.

El proyecto fue despachado por el Congreso Nacional¹, y las observaciones del Presidente de la República, todas supresivas, recayeron en los artículos 32, 39 y 40, ninguno de contenido tributario². El Tribunal Constitucional, al resolver los requerimientos parlamentarios, declaró inconstitucionales, entre otras normas, cuatro disposiciones del

* Abogado, Universidad de la Universidad de Concepción. Profesor Asociado de Derecho Tributario, Universidad de Concepción. Director de la Revista de Derecho Tributario. Socio de Rojas y Cía. Correo electrónico mmatus@udec.cl.

¹ Oficio N° 21.440, de 4 de agosto de 2026, de la Cámara de Diputados.

² Oficio N° 123-374, de 5 de agosto de 2026, del presidente de la República.

estatuto de invariabilidad tributaria³, y en el control preventivo obligatorio eliminó, en lo que aquí interesa, los requisitos a los que se sujetaba la compensación a los municipios por la exención de contribuciones, sin pronunciarse sobre las demás normas tributarias por no ser materia de ley orgánica constitucional⁴. A la fecha de este texto la ley se encuentra pendiente de publicación. Las referencias se hacen al texto despachado por el Congreso, cuya numeración fue ajustada en el curso de la tramitación, de modo que los números de artículos citados deberán contrastarse con los del texto que se publique en el Diario Oficial. Salvo vigencia especial, que se indica en cada caso, las normas rigen desde el primer día del mes siguiente al de la publicación⁵.

Exponemos cada materia por separado, siguiendo este orden: Código Tributario, impuesto a la renta, arriendo de viviendas acogidas al DFL N° 2, impuesto al valor agregado, impuesto a las donaciones, cobranza y condonaciones, y otras materias.

2. CÓDIGO TRIBUTARIO

2.1. Acceso del Servicio a los datos de la Administración del Estado

El proyecto agrega al artículo 59 del Código Tributario un inciso final que autoriza al Servicio de Impuestos Internos, para el ejercicio de sus facultades de fiscalización, a requerir, recibir y efectuar cruces de información con datos nominados provenientes de todos los órganos de la Administración del Estado, incluidos los contenidos en registros, bases de datos o sistemas de información, cualquiera sea su soporte, en la medida que ello resulte necesario para el correcto ejercicio de esas funciones y la correcta aplicación de los tributos.

El Servicio debe resguardar la confidencialidad y seguridad de los datos, de conformidad a la ley, sin perjuicio de las demás normas sobre secreto o reserva aplicables⁶. La ubicación es coherente, pues el artículo 59 es la norma que habilita al Servicio para fiscalizar dentro de los plazos de prescripción y regula los plazos de sus procedimientos.

La novedad está en el alcance de la facultad, que no exige un procedimiento abierto respecto de un contribuyente determinado ni se limita a un órgano específico, sino que comprende datos nominados de toda la Administración, con el solo límite de su necesidad para la fiscalización.

Advertimos dos cuestiones. La primera es que la cláusula final no precisa qué ocurre cuando el órgano requerido está sujeto a un deber de secreto o reserva, ni cómo se coordina la facultad con el régimen general de protección de datos personales⁷; a nuestro juicio, al dejar a salvo "las demás normas sobre secreto o reserva", la norma mantiene los regímenes especiales de secreto establecidos por ley, como el bancario, el estadístico o el de datos de salud, de modo que la facultad alcanza a los datos no protegidos por ellos. La segunda es que el límite de necesidad opera también como garantía del contribuyente, de manera que, cuando

³ Tribunal Constitucional, sentencia de 26 de agosto de 2026, Roles N° 17.828-26, N° 17.829-26 y N° 17.832-26, acumulados.

⁴ Tribunal Constitucional, sentencia de 2 de octubre de 2026, Rol N° 17.917-26-CPR.

⁵ Artículo noveno transitorio del proyecto.

⁶ Artículo 21 N° 1 del proyecto.

⁷ Leyes N° 19.628 y N° 21.719.

una liquidación descansa en un cruce de esta clase, el origen del dato, su pertinencia para la fiscalización y la licitud de su obtención serán materias discutibles en la reclamación.

1.2. Intercambio de información con la Dirección de Presupuestos

El proyecto agrega al Código Tributario un nuevo artículo 85 quáter⁸, con dos reglas de distinta naturaleza.

La primera obliga al Ministerio de Desarrollo Social y Familia y a los órganos que administren instrumentos de caracterización socioeconómica a proporcionar a la Dirección de Presupuestos, a requerimiento fundado de ésta, información sujeta a reserva o secreto, "con el exclusivo fin" de analizar la focalización de los programas sociales, evaluar la eficiencia y correcta asignación del gasto público y proponer medidas de optimización presupuestaria. Su redacción es defectuosa, pues se refiere a la información "contenida en dicho registro" sin haber mencionado registro alguno.

La segunda obliga al Servicio de Impuestos Internos a proporcionar a esa Dirección la información tributaria estrictamente necesaria para validar los niveles de ingreso declarados por los beneficiarios de programas sociales. Esta segunda regla constituye una nueva excepción al secreto tributario del artículo 35 del Código, acotada por su finalidad, y la norma dispone que toda la información intercambiada mantiene su carácter secreto o reservado conforme a ese artículo y a la normativa vigente.

La complementa el texto que el proyecto agrega al numeral 25 del artículo 2° del decreto con fuerza de ley N° 106, de 1960, del Ministerio de Hacienda, que regula la Dirección de Presupuestos⁹, que la faculta para requerir a otros organismos del Estado información sujeta a reserva o secreto, utilizable sólo para fines estadísticos, de correcta asignación de recursos, de evaluación de impacto y de eficiencia presupuestaria, y que sujeta a su personal al mismo deber de reserva que rige para el organismo de origen, con las sanciones correspondientes. Como esta última facultad es general y alcanza también al Servicio, entendemos que, por especialidad, la información tributaria sólo puede entregarse en los términos más estrictos del artículo 85 quáter, aunque la ley no lo dice. Nos parece, por último, que la primera regla del artículo 85 quáter, que no involucra al Servicio ni a información tributaria, carece de vínculo con el Código Tributario y habría encontrado mejor ubicación en la ley orgánica del Ministerio de Desarrollo Social y Familia.

1.3. Término de la competencia residual de los Tribunales Especiales de Alzada

La ley N° 21.713 suprimió el procedimiento especial de reclamo de avalúo del Párrafo 1° del Título III del Libro III del Código Tributario y con ello a los Tribunales Especiales de Alzada, de modo que esos reclamos se rigen hoy por el procedimiento general y su apelación corresponde a las Cortes de Apelaciones. Con todo, el párrafo tercero del número 4 de su artículo primero transitorio de dicha ley conservó a esos tribunales competencia para proveer los recursos de casación deducidos contra sus fallos y conocer de los recursos de aclaración, rectificación y enmienda de sus sentencias. El proyecto ahora deroga ese párrafo¹⁰ y agrega

⁸ Artículo 21 N° 2 del proyecto.

⁹ Artículo 37 del proyecto.

¹⁰ Artículo 36 del proyecto.

al artículo 120 del Código Tributario un nuevo inciso tercero, que entrega a las Cortes de Apelaciones la tramitación, conocimiento y cumplimiento de todo asunto que haya correspondido a un Tribunal Especial de Alzada suprimido por ley, salvo los recursos que se encuentren en estado de fallo, cuya sentencia dictará el propio tribunal especial, aunque su cumplimiento y ejecución corresponderán a la Corte respectiva¹¹.

La Corte Suprema, al informar el proyecto a requerimiento de la Comisión de Hacienda del Senado, observó que el nuevo inciso tiene un carácter transitorio y una evidente conexión con la norma que se deroga, por lo que convenía regular ambas en una misma disposición, y advirtió que quedaban por resolver la remisión de los antecedentes a las Cortes, la competencia para proveer los recursos de casación y para resolver la aclaración, rectificación o enmienda, y la de cumplir y ejecutar lo resuelto. Compartimos esa crítica. Se incorpora al artículo 120 del Código una regla que sólo sirve para liquidar las causas pendientes de tribunales con importantes problemas de funcionamiento por falta de integración de sus jueces, y los vacíos que deja deberán resolverlos los propios tribunales.

Las facilidades de pago y condonaciones que el proyecto confiere a la Tesorería respecto de las deudas fiscales se tratan en el apartado VI de estas notas, junto con la cobranza municipal, para no separar materias que deben leerse en conjunto.

3. LEY SOBRE IMPUESTO A LA RENTA

3.1. Tasa del impuesto de primera categoría

El nuevo encabezado del artículo 20 de la Ley sobre Impuesto a la Renta (LIR) queda con una tasa única de 23%, y se suprimen las oraciones que fijaban 25% para el régimen pro Pyme y 27% para el régimen de la letra A) del artículo 14¹². La transición, aplicable a las rentas percibidas o devengadas en cada año comercial, es de 27% en 2026, 25,5% en 2027, 24% en 2028 y 23% desde 2029¹³.

Las letras a) y b) de esa transición, esto es, las tasas aplicables a los años 2026 y 2027, no se aplican a los contribuyentes de la letra G) del artículo 14, es decir, a quienes obtienen rentas afectas al impuesto de primera categoría pero carecen de vínculo directo o indirecto con propietarios gravados con impuestos finales, como las fundaciones y corporaciones del Título XXXIII del Libro I del Código Civil que obtienen rentas de primera categoría, las empresas en que el Estado tiene la totalidad de la propiedad y las sociedades cuyos únicos socios son entidades de estas dos clases¹⁴.

Estos contribuyentes tributan hoy con la tasa general de 25% del artículo 20¹⁵, y su exclusión de las letras a) y b) tiene por objeto evitar que suban a 27% y 25,5% en 2026 y 2027. El proyecto, sin embargo, no dice qué tasa les corresponde en esos dos años. A nuestro juicio, que es lo evidente de la lectura de estas normas, deben mantener su tasa de 25% en

¹¹ Artículo 21 N° 3 del proyecto.

¹² Artículo 8 N° 3 del proyecto.

¹³ Artículo sexto transitorio del proyecto.

¹⁴ Servicio de Impuestos Internos, Circular N° 73, de 2020; Oficio N° 2.704, de 23 de noviembre de 2020; Oficio N° 79, de 7 de enero de 2022.

¹⁵ Servicio de Impuestos Internos, Oficio N° 79, de 7 de enero de 2022.

los años comerciales 2026 y 2027, quedar afectos a 24% en 2028 por aplicación de la letra c), que sí les alcanza, y a 23% desde 2029, como el resto de los contribuyentes. Así lo exigen la finalidad de la exclusión, que es sólo protectora, y la estructura del artículo sexto transitorio del proyecto, que fija la tasa de 23% para las rentas percibidas o devengadas a contar del año comercial 2029 y difiere hasta entonces la que establece el nuevo encabezado del artículo 20 de la LIR.

Las empresas del régimen pro Pyme General tienen su propia transición. La ley N° 21.755 rebajó su tasa a 12,5% en los años comerciales 2025, 2026 y 2027, y a 15% en 2028, sujeta a que el porcentaje de cotización de cargo del empleador de la ley N° 21.735 alcance al cierre de cada ejercicio los niveles que esa ley fija, requisito que el Servicio entiende cumplido en todos los años hasta 2028, porque se refiere al porcentaje legal de cada año y no al cumplimiento individual de cada empleador¹⁶. El proyecto respeta esa rebaja, pues la transición se aplica "sin perjuicio" de ella. Hasta ahora, terminada la rebaja transitoria, desde el año comercial 2029 la tasa permanente del pro Pyme baja de 25% a 23% y queda igual a la del régimen general.

Esa igualación, sumada al regreso de la integración total en el régimen general respecto de las rentas generadas desde 2029, elimina la ventaja de tasa del pro Pyme, y la elección entre ambos regímenes pasa a depender de otros factores. El régimen pro Pyme General determina su base imponible, por regla general, sobre ingresos percibidos y gastos pagados, salvo en las operaciones con empresas relacionadas, y deduce como gasto las existencias e insumos pagados; está obligado a llevar contabilidad completa, aunque puede optar por una simplificada sin alterar su régimen.

Además, deprecia sus activos fijos en forma instantánea e íntegra en el ejercicio en que los adquiere o fabrica, siempre que estén pagados¹⁷, beneficio permanente del régimen que no debe confundirse con las depreciaciones instantáneas transitorias que las leyes N° 21.210 y N° 21.256 concedieron a las empresas del régimen general por inversiones de periodos ya vencidos, de las cuales el propio Servicio excluyó al pro Pyme precisamente por contar con aquél¹⁸. El régimen general, en cambio, tributa sobre lo devengado, rebaja las existencias como costo al venderlas y deprecia según la vida útil del bien, con las opciones de los números 5 y 5 bis del artículo 31 de la LIR. Con tasas iguales y, desde 2029, integración total en ambos regímenes, esas diferencias no reducen el impuesto que en definitiva se paga, sino que alteran su oportunidad. De este modo, la pyme que cobra a plazo o invierte en activo fijo conserva una ventaja financiera en el pro Pyme, mientras que la que cobra al contado y casi no invierte obtiene poco de él.

El régimen pro Pyme Transparente del número 8 de la letra D) del artículo 14 queda al margen de casi todas estas modificaciones. La empresa acogida a él está liberada del impuesto de primera categoría, y su renta líquida se atribuye a los propietarios, que la tributan con impuestos finales en el mismo ejercicio, la retiren o no¹⁹; por eso sólo pueden acogerse

¹⁶ Servicio de Impuestos Internos, Circular N° 53, de 2025.

¹⁷ Artículo 14, letra D), N° 3, literal (d), de la LIR.

¹⁸ Servicio de Impuestos Internos, Circular N° 62, de 2020, y Circular N° 11, de 2021.

¹⁹ Servicio de Impuestos Internos, Resoluciones Exentas N° 82 y N° 97, de 2020.

las empresas cuyos dueños sean todos contribuyentes de impuestos finales, incluidos los que se encuentran en el tramo exento del global complementario. No le afectan, entonces, la rebaja de tasa ni la reintegración, salvo en cuanto a los créditos que reciba de participaciones en empresas del régimen general, y tampoco puede aprovechar los nuevos créditos de los artículos 33 ter y 33 quáter de la LIR²⁰, que se imputan contra un impuesto que estos contribuyentes no pagan.

Desde 2029, la comparación entre los tres regímenes queda así. En el régimen general y en el pro Pyme General la empresa paga 23% y el socio completa su impuesto final al retirar, con crédito íntegro, de modo que la utilidad que se reinvierte soporta sólo el 23% mientras permanece en la empresa; el pro Pyme General agrega, además, las ventajas de oportunidad ya descritas. En el pro Pyme Transparente, en cambio, no hay impuesto en la empresa, pero toda la utilidad tributa de inmediato con la tasa marginal de cada socio, sin diferimiento alguno. De ahí que este último convenga a los dueños cuya tasa marginal es inferior al 23% o que retiren la totalidad de las utilidades, mientras que para el socio con tasa marginal alta que reinvierte, los regímenes que pagan impuesto en la empresa siguen ofreciendo el diferimiento de la diferencia hasta el retiro.

3.2. Pagos provisionales mensuales

Para los efectos del inciso segundo de la letra a) del artículo 84 de la LIR, los contribuyentes deben recalcular el impuesto de primera categoría con la tasa que rija en cada año calendario, a fin de determinar el porcentaje que aplicarán a sus ingresos brutos de los meses de abril de 2027 a marzo de 2028, de abril de 2028 a marzo de 2029 y de abril de 2029 a marzo de 2030²¹. Los contribuyentes del régimen de la letra A) del artículo 14, además, rebajan la tasa de PPM aplicada en diciembre del año anterior, para los ingresos de enero, febrero y marzo de 2027, 2028 y 2029, en 5,56%, 5,88% y 4,17%, respectivamente. Comprobamos que esos porcentajes corresponden exactamente a la reducción proporcional de cada baja de la tasa (de 27% a 25,5%, de 25,5% a 24% y de 24% a 23%). Por otra parte, el artículo 8 N° 1 del proyecto reemplaza el guarismo 0,25% por 0,23% en los números (i) y (ii) del literal (k) del número 3 de la letra D) del artículo 14 de la LIR, que regula los PPM del pro Pyme General, sin vigencia especial.

Aquí advertimos un probable error de remisión. El inciso final del artículo séptimo transitorio del proyecto, que regula sólo los pagos provisionales mensuales, dispone que "lo establecido en el número 1 del artículo 10" entrará en vigencia el 1 de enero de 2029, pero el número 1 del artículo 10 del proyecto es el nuevo artículo 16 bis de la ley N° 17.235, sobre Impuesto Territorial, cuyo soporte digital debe publicarse dentro de noventa días según el artículo vigésimo transitorio del proyecto. Todo indica que la vigencia de 2029 estaba pensada para la rebaja de los PPM del pro Pyme del artículo 8 N° 1, que carece de vigencia especial y que es coherente con la llegada de ese régimen al 23% en ese año. Si el texto se publica así, la rebaja a 0,23% regirá desde el mes siguiente a la publicación, las publicaciones semestrales del artículo 16 bis quedarán diferidas hasta 2029 y la regla sobre su soporte digital quedará en contradicción con el plazo de noventa días del artículo vigésimo transitorio

²⁰ Artículo 7 del proyecto.

²¹ Artículo séptimo transitorio del proyecto.

del proyecto. Entendemos que, como el proyecto fue reenumerado durante su tramitación, la remisión deberá revisarse con el texto que se publique.

3.3. Integración total

El artículo 9 del proyecto suprime la obligación de restituir el 35% del crédito por impuesto de primera categoría que hoy afecta a los propietarios de empresas del régimen general de la letra A) del artículo 14 de la LIR, en todas las normas que la contemplan, esto es, el registro SAC²², el régimen pro Pyme General²³, la obligación de informar del régimen de transparencia²⁴, el artículo 38 bis, el párrafo final del N° 3 y el N° 4 del artículo 56, el inciso final del artículo 63 y el N° 4 del artículo 74, todos de la LIR, con vigencia desde el 1 de enero de 2027²⁵. La supresión es gradual, pues los créditos generados o recibidos por esas empresas entre el 1 de enero de 2027 y el 31 de diciembre de 2028, sea por el impuesto sobre su renta líquida, por retiros o dividendos de cualquier empresa o por reorganizaciones, se acumulan en el registro SAC con una restitución de 30% para los generados en el año tributario 2028, esto es, en el año comercial 2027, y de 20% para los del año tributario 2029, correspondientes al año comercial 2028, y sólo desde las rentas de 2029 la integración es total.

Entendemos que para la imputación, a los retiros se asignan primero los créditos acumulados al 31 de diciembre de 2026, conforme a las reglas vigentes a esa fecha y hasta su extinción, luego los generados en el año comercial 2027 y por último los del año comercial 2028. Respecto de las rentas de esos años siguen aplicándose el crédito del número 4 del artículo 56 y la regla del inciso final del artículo 63 de la LIR para los contribuyentes de impuesto adicional residentes en países con convenio vigente.

Así entonces, la obligación de restitución queda determinada por el año en que se genera cada crédito y no por el de su distribución. Diferir los retiros, en consecuencia, no reduce la restitución, pues cualquiera sea la fecha en que se distribuya, el primer retiro consumirá los créditos más antiguos con la tasa de restitución que les corresponde; sólo las utilidades generadas desde 2029 quedan libres de ella. Lo que sí conviene a una empresa con un registro SAC antiguo abultado es cuantificar “por capas” la carga de restitución que ese registro ya contiene, porque determina el costo final que soportarán sus socios sobre las utilidades acumuladas y debe considerarse al valorar participaciones, al planificar reorganizaciones o al evaluar el impuesto sustitutivo sobre el FUR o el STUT. El texto, por último, no señala el lugar que ocupan en ese orden los créditos generados desde 2029, aunque lo razonable es entender que se asignan después de los de 2028.

El texto de la transición plantea, además, dos cuestiones que deberá precisar el Servicio. La primera es que somete a restitución “todos los créditos” que las empresas generen o reciban en 2027 y 2028, “sin importar el régimen al que se encuentre acogida la empresa que los distribuye”, sin reproducir las salvedades de la oración del literal d) del numeral 2 de la letra A) del artículo 14 de la LIR que el artículo 9 del proyecto suprime, la cual exceptuaba

²² Artículo 14, letra A), N° 2, literal d), de la LIR.

²³ Artículo 14, letra D), N° 3, literal (i), de la LIR.

²⁴ Artículo 14, letra D), N° 8, literal (f), de la LIR.

²⁵ Artículo quinto transitorio del proyecto.

de la restitución los casos del número (iii) de ese literal y "otros casos que contempla la ley", de modo que, leída literalmente, la restitución reducida alcanzaría también a créditos que hoy no la tienen. La segunda es que no dice si los créditos generados antes de 2027 que una empresa recibe durante la transición, por ejemplo una matriz que percibe dividendos de su filial, conservan la restitución de 35% de su origen o quedan sujetos a la del año en que ingresan al registro. La referencia a los créditos "generados" en cada año sugiere que manda el origen, pero la cuestión es relevante para los grupos con sociedades de inversión y no está resuelta en el texto, por lo que previsiblemente será el Servicio quien la defina.

3.4. Ganancias de capital en valores con presencia bursátil

Desde el 1 de enero de 2027, el artículo 107 de la LIR vuelve a calificar como ingreso no constitutivo de renta el mayor valor obtenido en la enajenación de los valores que regula, que hoy se grava con un impuesto único de 10%²⁶. La sustitución se hace en el número 1) y su letra c), en los numerales 3.1) y 3.2) y en el número 4), y se suprimen los numerales 6) a 9), que la ley N° 21.420 había introducido para regular la retención, declaración y pago del impuesto único, la determinación del mayor valor, la anotación en el registro REX de las cantidades que lo pagaron y el tratamiento como ingreso no renta de las ganancias de los inversionistas institucionales, reglas que pierden objeto con el regreso al ingreso no renta. Con la supresión del numeral 6) desaparece, en particular, la retención de 10%, o de 1% provisional, que hoy afecta a los vendedores sin domicilio ni residencia en Chile. Por concordancia, se ajusta el párrafo segundo del número 6° del artículo 17 de la LIR²⁷.

El número 5) se mantiene, pero queda reducido a la regla de que las pérdidas en estas operaciones sólo son deducibles de los ingresos no constitutivos de renta del contribuyente, sin arrastre a ejercicios siguientes ni reajuste, que es en sustancia el régimen anterior a la ley N° 21.420. Como la ley no contiene una norma transitoria para las pérdidas pendientes de deducción contra el impuesto único, éstas pierden utilidad desde 2027, de modo que quien tenga ganancias y pérdidas en estos valores debiera realizarlas dentro del mismo ejercicio 2026. En lo demás, y salvo razones de negocio, la enajenación que cumpla los requisitos del artículo y pueda esperar algunos meses no tributará en 2027, en lugar de pagar 10% si se realiza en 2026.

3.5. Impuesto sustitutivo sobre el FUR y el STUT

Las empresas podrán pagar, dentro de ocho meses desde la publicación, un impuesto único de 10%, sustitutivo de los impuestos finales, sobre todo o parte de dos saldos antiguos al término del año comercial 2025 o 2026²⁸. El primero es el Fondo de Utilidades Reinvertidas (FUR), que registra las utilidades reinvertidas bajo el antiguo régimen de reinversión, mantenido en forma transitoria por el artículo décimo sexto transitorio de la ley N° 21.210. El segundo es el Saldo Total de Utilidades Tributables (STUT), registro que conserva el antiguo FUT, esto es, las utilidades tributables generadas hasta el 31 de diciembre de 2016 y pendientes de impuestos finales. La ley N° 20.780 ordenó mantener ese saldo por separado

²⁶ Artículo 8 N° 4 y artículo noveno transitorio del proyecto.

²⁷ Artículo 8 N° 2 del proyecto.

²⁸ Artículo undécimo transitorio del proyecto.

al eliminar el FUT²⁹, y la ley N° 21.210 lo conservó en el N° 9 de su artículo undécimo transitorio, de modo que el STUT debe corresponder al FUT que el contribuyente registraba al 31 de diciembre de 2016³⁰.

No es la primera vez que la ley ofrece un impuesto sustitutivo sobre estas utilidades. La ley N° 20.780, modificada por la ley N° 20.899, permitió optar por una tasa fija de 32% o por una tasa variable, y el artículo vigésimo quinto transitorio de la ley N° 21.210 estableció una tasa de 30%, ambos con derecho a utilizar los créditos asociados³¹; a ellos se agregó el impuesto sustitutivo de 12% o 30% sobre el saldo del registro RAI de la ley N° 21.681, de 2024³². El proyecto ofrece ahora una tasa de 10%, pero sin derecho a los créditos, que se extinguen.

En el FUR, la base es el saldo de rentas afectas a impuestos finales al cierre del año respectivo, menos las imputaciones del año tributario siguiente, reajustado; en el STUT, la menor cantidad entre su saldo y el del registro RAI, ambos deducidas las imputaciones del ejercicio, porque un saldo antiguo de FUT puede haber sido absorbido en parte por pérdidas tributarias posteriores, que reducen el capital propio tributario y con él el registro RAI, pero no el STUT, que conserva el saldo histórico; de este modo, el impuesto sólo recae sobre utilidades que sean a la vez del FUT anterior a 2017 y que hoy sigan afectas, criterio que el Servicio ya aplicó al sustitutivo de la ley N° 21.210³³.

Pagado el impuesto, las cantidades no se entienden retiradas, se anotan en el registro REX como rentas con tributación cumplida y pueden retirarse sin sujeción al orden de imputación y sin la retención del número 4 del artículo 74 de la LIR; si se distribuyen a una empresa que tribute sobre renta efectiva según contabilidad completa o simplificada, ingresan a su registro REX. Tratándose del FUR, deja de aplicarse el artículo décimo sexto transitorio de la ley N° 21.210 y las cantidades se rebajan del costo tributario de los derechos sociales adquiridos por reinversión desde 2015 y de las acciones de pago adquiridas por reinversión, cualquiera sea su fecha. El impuesto y sus gastos no son deducibles.

La decisión exige comparar el 10% con la carga que soportaría el socio al retirar esas utilidades, descontado el crédito que se pierde. Los créditos asociados al STUT están en el registro SAC y, por ser anteriores a 2027, se rigen por las reglas vigentes al 31 de diciembre de 2026³⁴, de modo que la reintegración total no altera su valor; los créditos del FUR, en cambio, se controlan separadamente y la norma transitoria no se refiere a ellos, por lo que respecto de éstos la cuestión debe evaluarse en cada caso. A modo de ilustración para el lector, si la empresa obtuvo una renta de 100 y pagó 20 de impuesto de primera categoría, la utilidad que puede retirarse es 80 y su crédito es 20, esto es, un 25% de esa utilidad neta. El socio cuya tasa marginal de impuesto global complementario es de 40% incluye en su base el retiro de 80 más el crédito de 20, paga 40 y descuenta el crédito, de modo que soporta un

²⁹ Artículo tercero transitorio, numeral I, N° 1, letra b), iii), de la ley N° 20.780.

³⁰ Servicio de Impuestos Internos, Oficio N° 628, de 2022.

³¹ Servicio de Impuestos Internos, Circular N° 43, de 2020.

³² Servicio de Impuestos Internos, Circular N° 34, de 2024.

³³ Servicio de Impuestos Internos, Circular N° 39, de 2021.

³⁴ Artículo quinto transitorio del proyecto.

impuesto neto de 20, equivalente al 25% de lo retirado; con el sustitutivo pagaría 8, el 10% de 80, por lo que éste le conviene. En cambio, para el socio cuya tasa marginal no supera el 20%, el retiro no genera impuesto adicional, o incluso deja un excedente de crédito, y el 10% sin crédito le resulta más gravoso. El ejemplo supone, para simplificar, que todo el retiro cae en el tramo marginal del socio y no considera una eventual restitución del crédito.

3.6. Impuesto sustitutivo sobre retiros en exceso

En el mismo plazo de ocho meses indicado en el numeral anterior, las empresas podrán pagar un impuesto único de 10%, sustitutivo de los impuestos finales, sobre todo o parte de los retiros en exceso del antiguo FUT pendientes de imputación al 31 de diciembre de 2025 o 2026, regulados en el numeral iv) de la letra a) del N° 1 del numeral I del artículo tercero transitorio de la ley N° 20.780, sin derecho a los créditos del registro SAC que les hubieran correspondido, los que se extinguen³⁵. La base es el saldo de retiros en exceso al cierre del año respectivo, menos las imputaciones que deban efectuarse en el año tributario siguiente, reajustado, y las cantidades acogidas se deducen del registro de retiros en exceso. A diferencia del artículo undécimo transitorio del proyecto, esta norma no declara cumplida la tributación de los propietarios, no ordena anotar las cantidades en el registro REX, no las libera expresamente del orden de imputación ni de la retención del número 4 del artículo 74 de la LIR y no regula el certificado a los propietarios. El efecto sustitutivo se desprende, con todo, de la deducción del registro de retiros en exceso, pues esas cantidades ya no podrán imputarse a rentas futuras ni gravarse con impuestos finales. Queda sin resolver, en cambio, el tratamiento del impuesto pagado.

Como los retiros en exceso son cantidades que los socios ya retiraron y el impuesto lo paga la empresa, la norma debió indicar, como lo hace el artículo undécimo transitorio, con cargo a qué se registra ese pago; al limitarse a declararlo no deducible, deja abierta la cuestión de si constituye un desembolso de los regulados en el artículo 21 de la LIR. A nuestro juicio, tratándose de un impuesto que la ley establece y que la empresa paga por opción propia, no debiera tener ese efecto, pero la cuestión requiere instrucción del Servicio y conviene resolver en cada caso quién soporta económicamente su costo.

3.7. Crédito por remuneraciones en servicios del conocimiento exportados

El nuevo artículo 33 ter de la LIR concede un crédito contra el impuesto de primera categoría a los contribuyentes que determinan su renta efectiva según contabilidad y pagan remuneraciones del artículo 42 N° 1 de la LIR, siempre que presten servicios que reúnan cuatro requisitos copulativos³⁶:

a) Que sean servicios basados en el conocimiento, esto es, sustentados principalmente en la calificación técnica o profesional, el uso intensivo de tecnologías de información o el desarrollo tecnológico del prestador, quedando excluidos los que no puedan prestarse o entregarse a distancia por medios digitales, electrónicos o de telecomunicaciones.

b) Que el Servicio Nacional de Aduanas los califique como exportación.

³⁵ Artículo duodécimo transitorio del proyecto.

³⁶ Artículo 7 del proyecto.

- c) Que se presten a personas sin domicilio ni residencia en el país.
- d) Que se presten total o parcialmente en Chile, para ser utilizados en el extranjero.

Un catálogo de servicios de la economía del conocimiento, que dictará el Ministerio de Hacienda mediante decreto, previo informe del Ministerio de Economía, Fomento y Turismo, establece una presunción de pleno derecho de que los servicios incluidos en él son servicios de la economía del conocimiento. La presunción cubre, entonces, sólo el primero de los requisitos, y los demás deben acreditarse siempre. El catálogo se actualiza anualmente, previa consulta pública de 15 días hábiles administrativos en que los contribuyentes pueden proponer nuevas actividades, aunque el Ministerio queda liberado de actualizarlo si en un año no hay inclusiones ni exclusiones. Los casos típicos son el desarrollo de software y aplicaciones de tecnologías de información, la ingeniería y los estudios técnicos para un mandante extranjero, el diseño y la arquitectura entregados en soporte digital y los servicios contables, de análisis de datos o de soporte remoto para una matriz en el exterior, aunque su inclusión dependerá del catálogo y de la calificación aduanera. Quedan fuera los servicios que exigen presencia física, como la construcción, el montaje o la mantención en terreno, aunque el cliente sea extranjero, y los que se prestan a la filial chilena de un grupo extranjero, porque su destinatario tiene domicilio en Chile.

El crédito es de 15% sobre la parte de las remuneraciones pagadas en el ejercicio a cada trabajador domiciliado y residente en Chile vinculado a esos servicios, parte que se obtiene aplicando a las remuneraciones la proporción que representan los ingresos por exportación de los servicios sobre los ingresos totales anuales del contribuyente. Se considera remuneración la imponible para las cotizaciones del decreto ley N° 3.500, de 1980, de modo que el tope imponible limita también la base del crédito. El crédito sube 5 puntos por trabajador en las empresas que tengan su casa matriz o sucursales, para efectos tributarios, fuera de la Región Metropolitana o en sus comunas rurales, entendiendo por tales las que la Oficina de Estudios y Políticas Agrarias clasifica como predominantemente rurales o mixtas, siempre que el trabajador se desempeñe principalmente en esos domicilios, y tiene un tope de 75 UTM por trabajador y ejercicio, según el valor de la UTM al 31 de diciembre. A modo de ejemplo, una empresa de ingeniería de Concepción con el 60% de sus ingresos en exportación de estos servicios, que paga a un ingeniero una remuneración imponible anual de 600 UTM, obtiene un crédito de 72 UTM por ese trabajador (20% sobre el 60% de 600 UTM), bajo el tope. El crédito se imputa al impuesto del ejercicio en que se pagaron las remuneraciones y su remanente no se devuelve, pero se arrastra reajustado. El Ministerio de Hacienda debe evaluar cada cinco años su impacto en el empleo, su costo fiscal y su relación con el crecimiento de la exportación de estos servicios.

Nos parece útil para un perfil concreto de contribuyentes, las empresas de regiones que exportan ingeniería, software, diseño o asesoría técnica, aunque con cuatro limitaciones. La primera es que sólo sirve a quien paga impuesto de primera categoría, de modo que no aprovecha al pro Pyme Transparente, y su capacidad de absorción baja con la rebaja de tasa. La segunda concierne a la calificación aduanera, que se otorga conforme a la Resolución Exenta N° 2.511, de 2007, del Servicio Nacional de Aduanas. Su número 9 exige ser contribuyente de IVA y prestar servicios gravados, pero sólo para acceder a los beneficios del decreto ley N° 825, de 1974, sobre Impuesto a las Ventas y Servicios (ley sobre IVA), en

particular la recuperación de su artículo 36, y no para obtener la calificación misma, de modo que no debiera impedir el crédito; con todo, como la facultad de calificar se otorga a Aduanas para efectos de la exención del número 16 de la letra E) del artículo 12 de la ley sobre IVA, conviene confirmar con ese Servicio la calificación de servicios no gravados con ese impuesto.

La tercera es la incompatibilidad con cualquier otra franquicia, crédito o bonificación establecida en base a las remuneraciones, salvo la bonificación de la ley N° 19.853, caso en el cual la suma de ambos beneficios no puede exceder el 90% de las cotizaciones obligatorias de los trabajadores respectivos; queda abierto si la incompatibilidad alcanza a la franquicia de capacitación de la ley N° 19.518, que se calcula sobre las remuneraciones imponibles. La cuarta es la sanción. Si la empresa no toma los resguardos necesarios para asegurarse de que sus trabajadores de regiones se desempeñan efectivamente allí, o usa el beneficio en forma culposa o dolosa desconociendo ese lugar, pierde el crédito respecto de todas las remuneraciones pagadas en el ejercicio "a los demás trabajadores", sin perjuicio de las sanciones del Título II del Libro Segundo del Código Tributario. La causa de la sanción se vincula sólo con el aumento regional de 5 puntos, pero su efecto alcanza a todo el crédito del ejercicio, desproporción que obliga a llevar el registro de trabajadores desde el primer día. Como el artículo no tiene vigencia especial, queda abierto, por último, si alcanza a todas las remuneraciones del ejercicio 2026 o sólo a las pagadas desde la vigencia de la ley.

3.8. Crédito por pagos de tratamientos de enfermedades catastróficas

Desde el 1 de enero de 2027, las empresas de los regímenes de la letra A) y del número 3 de la letra D) del artículo 14 de la LIR que paguen directamente a prestadores inscritos en el Registro de Prestadores Acreditados de la Superintendencia de Salud el tratamiento de enfermedades catastróficas de sus trabajadores dependientes, o de sus hijos de 25 años o menos, cónyuge o conviviente civil, tendrán un crédito contra el impuesto de primera categoría con un saldo total de 150 UTM por trabajador por toda la vigencia de la relación laboral³⁷. La ley entiende que existe un mandato del trabajador al empleador para el pago, y exige que el trabajador tenga al menos dos años continuos de antigüedad y todas sus cotizaciones al día. El crédito sólo cubre el pago o copago no financiado por el Fondo Nacional de Salud, una institución de salud previsional, un seguro u otra prestación pública o privada; el remanente no se devuelve, pero puede imputarse en los años tributarios siguientes, aunque, a diferencia del crédito del artículo 33 ter, la norma no ordena su reajuste. El exceso sobre el tope es gasto necesario conforme al artículo 31 de la LIR; al permitir expresamente sólo la deducción del exceso, entendemos que la norma excluye que la misma suma sea a la vez crédito y gasto. Los desembolsos no se consideran donación ni generan derecho adquirido para el trabajador, y para éste constituyen ingreso no renta.

Se excluyen los pagos que benefician al propietario, nudo propietario o usufructuario de al menos el 10% de las acciones o derechos sociales, y a sus cónyuges, convivientes civiles, ascendientes, descendientes y colaterales por consanguinidad o afinidad hasta el cuarto grado. La ley define las enfermedades catastróficas como condiciones de salud crónicas o

³⁷ Nuevo artículo 33 quáter de la LIR, introducido por el artículo 7 del proyecto, y artículo noveno transitorio del proyecto.

potencialmente mortales cuyos tratamientos son extremadamente costosos, complejos y prolongados, pero entrega a un decreto supremo de los Ministerios de Hacienda y de Salud la determinación de las enfermedades, diagnósticos y tratamientos cubiertos, de modo que el crédito no operará mientras ese decreto no se dicte. La exclusión del régimen de transparencia es coherente, porque esas empresas no pagan el impuesto contra el cual se imputa el crédito.

4. ARRIENDO DE VIVIENDAS ACOGIDAS AL DFL N° 2

El proyecto crea un impuesto único de 5% sobre el arriendo de viviendas económicas que no gozan de los beneficios del DFL N° 2, con reglas distintas para personas naturales y jurídicas, y abre por doce meses la posibilidad de acoger a ese impuesto viviendas nuevas de hasta 140 metros cuadrados. Para entender su alcance es preciso partir el análisis desde el régimen vigente.

4.1. El régimen vigente

El decreto con fuerza de ley N° 2, de 1959 (DFL N° 2), concede a las viviendas económicas un conjunto de beneficios, entre los que el Servicio de Impuestos Internos identifica la exención parcial del impuesto territorial, la calificación de las rentas de arrendamiento como no constitutivas de renta y otras exenciones en materia de timbres y de herencias y donaciones³⁸, cuyo alcance en herencias fue luego modificado por el artículo sexto de la ley N° 21.210. Desde el 1 de noviembre de 2010, la ley N° 20.455 restringió esos beneficios a las personas naturales y, para cada una, a un máximo de dos viviendas económicas adquiridas por acto entre vivos, nuevas o usadas, sin que se computen las adquiridas por sucesión por causa de muerte; si la persona posee más de dos, los beneficios proceden respecto de las dos de adquisición más antigua³⁹. Las viviendas adquiridas antes de esa fecha conservaron sus beneficios por aplicación del artículo quinto transitorio de la ley N° 20.455, incluso respecto de personas jurídicas⁴⁰, pero esa protección terminó el 31 de diciembre de 2022, porque el artículo 4 de la ley N° 21.420 dispuso que desde el 1 de enero de 2023 los propietarios de viviendas económicas quedan afectos al texto vigente del DFL N° 2 respecto de todos sus bienes raíces, cualquiera sea la fecha de adquisición. Por consiguiente, hoy la persona natural tributa conforme a las reglas generales de la Ley sobre Impuesto a la Renta por el arriendo de su tercera vivienda económica en adelante, y la persona jurídica, por todas sus viviendas económicas, sin importar cuándo las adquirió.

4.2. Persona natural sin viviendas económicas o con una sola

El proyecto no altera su situación, de modo que quien hoy no tiene viviendas económicas, o tiene una, puede adquirir hasta completar dos con todos los beneficios del DFL N° 2, incluida la renta no constitutiva de renta, que obviamente es más favorable que el impuesto de 5%. El nuevo impuesto sólo interesa a la persona natural desde su tercera vivienda económica, respecto de la cual hoy no tiene beneficio alguno.

³⁸ Servicio de Impuestos Internos, Oficio N° 3.499, de 14 de diciembre de 2021, que cita el mensaje de la ley N° 20.455.

³⁹ Artículo 1°, inciso segundo, del DFL N° 2; Servicio de Impuestos Internos, Circular N° 57, de 2010, Oficio N° 2.542, de 2018, y Oficio N° 2.625, de 2020.

⁴⁰ Servicio de Impuestos Internos, Oficio N° 2.625, de 2020.

4.3. Persona natural con tres o más viviendas

El nuevo artículo 24 bis del DFL N° 2 le permite optar por un impuesto único de 5% sobre el importe bruto de las rentas pactadas en el contrato, sin deducción alguna, por la cesión del uso o goce, o la explotación a cualquier título, de su tercera vivienda económica en adelante, siempre que cada una tenga una superficie edificada no superior a 90 metros cuadrados, que el arrendatario no sea una persona relacionada en los términos del número 8 del artículo 17 de la LIR y que la vivienda no esté asignada a una empresa individual; pueden incluirse los estacionamientos y bodegas de la misma dirección comprendidos en el contrato, cuya superficie no se computa⁴¹. Por tratarse de un impuesto único, esas rentas no se suman a la base del impuesto global complementario. La modificación del inciso segundo del artículo 1° del DFL N° 2 precisa que la limitación a dos viviendas se refiere a los beneficios del Título II y que, respecto de las viviendas acogidas al nuevo régimen, no se aplican los demás beneficios del decreto, lo que nada quita al propietario, que respecto de esas viviendas ya carecía de ellos⁴². Advertimos un vacío, porque la forma de ejercer la opción, su abandono, la declaración anual y los pagos provisionales quedaron regulados sólo en el artículo 24 ter y, en su tenor literal, no alcanzan a la persona natural del artículo 24 bis, que queda sin norma expresa sobre cómo optar por el régimen y cómo declarar y pagar el impuesto, para lo cual es razonable recibir una interpretación administrativa del Servicio.

4.4. Persona jurídica y empresa individual

El nuevo artículo 24 ter del DFL N° 2 permite optar por el mismo impuesto a las personas jurídicas propietarias de viviendas económicas, desde la primera, y a las personas naturales que hayan asignado viviendas económicas a su empresa individual, sólo desde la tercera, con los mismos requisitos de superficie y de no relación. La diferencia se explica por el régimen vigente. La persona jurídica, sea una sociedad o una empresa individual de responsabilidad limitada, no tiene los beneficios del DFL N° 2 respecto de ninguna de sus viviendas, de modo que hoy todos sus arriendos tributan conforme a las reglas generales y el impuesto de 5% le interesa desde la primera vivienda. El empresario individual, en cambio, sigue siendo una persona natural, porque asignar una vivienda a su empresa individual no la convierte en propiedad de otra persona, y conserva el beneficio pleno sobre sus dos primeras viviendas, cuyo arriendo no paga impuesto alguno; el 5% sólo le interesa desde la tercera, igual que a la persona natural sin empresa. Así, quien tenga cuatro viviendas a nombre de una EIRL puede acoger las cuatro al nuevo régimen, mientras que quien tenga esas mismas cuatro viviendas como persona natural, las haya asignado o no a su empresa individual, mantiene exentas las dos primeras y puede acoger las otras dos.

Queda abierto, sin embargo, cómo se cuenta la tercera vivienda cuando la persona tiene unas a su nombre y otras asignadas a su empresa individual; por coherencia con el límite del DFL N° 2, que se aplica por persona, entendemos que se computan todas. Las exigencias del artículo 24 ter son, con todo, mayores que las del artículo 24 bis, ya que el contribuyente debe tener por giro exclusivo el arriendo o la explotación de esas viviendas, salvo las inversiones estrictamente necesarias para mantener o preservar sus flujos de caja, cuyas

⁴¹ Artículo 3 N° 2 del proyecto.

⁴² Artículo 3 N° 1 del proyecto.

rentas tributan conforme al régimen común; si obtiene otras rentas, todas tributan con las reglas generales desde el ejercicio de su devengo o percepción y no puede volver al régimen, aunque la enajenación de las viviendas no lo hace perder. La opción se comunica en el aviso de inicio de actividades y no pueden acogerse quienes tengan otro giro activo o, habiendo terminado su giro, no cuenten con el certificado del artículo 69 del Código Tributario, de modo que la sociedad que hoy arrienda viviendas junto con otras actividades no puede optar, y en los hechos el régimen exige constituir una entidad nueva y transferirle las viviendas, operación que tiene sus propios costos tributarios.

El régimen puede abandonarse, sin posibilidad de reingreso, comprende todas las viviendas que cumplan los requisitos, obliga a declarar anualmente conforme al artículo 65 de la LIR y a efectuar pagos provisionales con una tasa de 5% dividida por 12, y excluye la devolución del artículo 27 bis de la ley sobre IVA. Para la persona jurídica, el texto no dice si las utilidades que distribuya a sus socios, provenientes de rentas que ya pagaron este impuesto único, quedan liberadas de impuestos finales, a diferencia de lo que hace el artículo undécimo transitorio del proyecto al ordenar su anotación en el registro REX. La denominación de impuesto único sugiere que sí, pero la cuestión debe resolverse por instrucción o en el texto definitivo, pues de ella depende la conveniencia del régimen para las sociedades.

4.5. Viviendas nuevas de hasta 140 metros cuadrados

El artículo décimo noveno transitorio del proyecto permite a los contribuyentes que, dentro de doce meses desde la publicación, celebren compraventas de viviendas económicas nuevas de hasta 140 metros cuadrados, optar por el impuesto único del artículo 3 del proyecto respecto de las rentas que obtengan por su arriendo o explotación, incluidos los estacionamientos y bodegas de la misma dirección comprendidos en el contrato. La ley no define qué se entiende por vivienda "nueva", y aunque habla de quienes "celebren compraventas", por su sentido se refiere al comprador que luego arrienda. Como el artículo 3 rige desde el 1 de enero de 2027⁴³, el impuesto sólo puede aplicarse a las rentas obtenidas desde esa fecha. La norma amplía el límite de superficie de 90 a 140 metros cuadrados y se refiere a "contribuyentes" sin distinción, pero remite en lo demás al impuesto del artículo 3, por lo que entendemos que se mantienen la exigencia de no relación con el arrendatario y, para la persona natural, el requisito de que se trate de su tercera vivienda económica en adelante. En los hechos, la persona natural con menos de dos viviendas no tiene interés en esta opción, porque la vivienda nueva le da derecho al beneficio pleno del DFL N° 2.

4.6. Conveniencia

Para quien cumple los requisitos, el 5% sobre la renta bruta equivale a una tasa sobre la renta neta bastante menor que la que resultaría del impuesto de primera categoría y de los impuestos finales. A modo de ilustración, si los gastos de la vivienda absorben el 30% del arriendo, el 5% bruto representa algo más del 7% de la renta neta. La comparación se invierte cuando las deducciones son altas, como ocurre al propietario muy endeudado cuyos intereses absorben buena parte del arriendo, porque el impuesto único no admite deducción alguna. En

⁴³ Artículo noveno transitorio, N° 1, del proyecto.

la persona natural, la conveniencia aumenta con su tasa marginal de impuesto global complementario.

5. IMPUESTO AL VALOR AGREGADO

5.1. Exención transitoria en la primera venta de viviendas

Durante un año desde el primer día hábil del mes subsiguiente a la publicación, el vendedor puede optar por no gravar con IVA la venta de viviendas que de otro modo estarían afectas⁴⁴. Los requisitos copulativos son los siguientes:

a) Que se trate de una vivienda, esto es, un inmueble construido y destinado a la habitación, sin límite de valor, de superficie ni de número de unidades del proyecto, incluidos los estacionamientos y bodegas vendidos en el mismo acto y amparados por la misma recepción municipal definitiva o por una anterior a la publicación.

b) Que sea la primera enajenación, entendiendo por tal la que transfiere por primera vez a título oneroso el dominio del inmueble nuevo después de obtenida la recepción definitiva, sin considerar como tal la transferencia entre empresas relacionadas en los términos del número 17 del artículo 8° del Código Tributario.

c) Que la vivienda cuente, a la fecha de publicación de la ley, con la recepción definitiva de obras otorgada por la Dirección de Obras Municipales conforme al artículo 144 de la Ley General de Urbanismo y Construcciones, lo que se acredita con el certificado respectivo.

d) Que la compraventa conste en escritura pública otorgada dentro del plazo, o en una posterior cuyo antecedente sea una promesa celebrada por escritura pública o instrumento privado protocolizado dentro de él.

La exención está pensada, entonces, para el stock de viviendas ya terminadas a la fecha de la ley, incluidas las vendidas en verde cuya escritura se otorgue después de la recepción, y no para los proyectos en construcción. La norma exige, además, que se haga mención expresa de la exención en la escritura de compraventa. Aunque esa exigencia está en el inciso referido al periodo retroactivo, su redacción es general ("para efectos de acogerse a la exención establecida en este artículo"), por lo que entendemos que rige para toda venta exenta. El Servicio debe establecer por resolución los requisitos de documentación, registro y acreditación.

5.2. El crédito fiscal del vendedor

Por regla general, el IVA soportado en adquisiciones destinadas a operaciones exentas no da derecho a crédito fiscal⁴⁵, de modo que el vendedor que optara por la exención perdería el crédito acumulado durante la construcción de esa vivienda. El proyecto se aparta de esa regla en tres aspectos. En primer lugar, el IVA soportado en la construcción, el desarrollo y la comercialización de la vivienda exenta sigue siendo crédito fiscal, y como la venta no genera débito, el vendedor puede imputarlo contra los débitos de otras operaciones gravadas, como otras ventas, otros proyectos o servicios afectos. En segundo término, si no tiene débitos

⁴⁴ Artículo cuarto transitorio del proyecto.

⁴⁵ Artículo 23 N° 2 de la ley sobre IVA, decreto ley N° 825, de 1974.

contra los cuales imputar, puede llevar el remanente asociado a esos inmuebles al costo de los bienes, o deducirlo como gasto si ejerce la opción en un ejercicio posterior al de la venta, con lo que un crédito que se habría recuperado íntegramente contra el IVA se transforma en un menor impuesto a la renta, que vale sólo una fracción de su monto. Por último, estas ventas no se consideran en la proporcionalidad del número 3 del artículo 23, que prorratea el crédito por gastos comunes, como la administración o la publicidad general, según la proporción de ventas afectas; si las ventas exentas se contaran, reducirían ese crédito, y el proyecto las deja fuera para que se conserve íntegro.

De ahí que la exención no opere igual para todos los vendedores. Para quien tiene otros débitos de IVA, el crédito de la vivienda exenta se recupera contra ellos y la exención le resulta neutra, funcionando en los hechos como una tasa cero. La sociedad de un solo proyecto, estructura frecuente en el sector, no tiene contra qué imputarlo y sólo puede llevarlo a costo o gasto, de modo que, para ella, optar exige comparar ese costo con el beneficio comercial de vender sin IVA.

La ley, por otra parte, no obliga al vendedor a trasladar la exención al precio. En las ventas futuras, que el beneficio quede en el vendedor o pase al comprador dependerá de cómo se pacte el precio, y en las promesas ya celebradas con precio "IVA incluido" la cuestión puede generar controversias. Sólo en las ventas del periodo retroactivo el beneficio llega forzosamente al comprador, porque la devolución se limita a lo que el vendedor le haya restituido.

5.3. Ventas del periodo retroactivo

La exención alcanza también a las compraventas otorgadas por escritura pública entre el ingreso del mensaje (22 de abril de 2026) y el primer día hábil del mes subsiguiente a la publicación, en que se haya pagado el IVA, siempre que se cumplan los demás requisitos, salvo el de la letra d). El vendedor puede solicitar la devolución por la vía del artículo 126 del Código Tributario, y el requisito del artículo 128 se tiene por cumplido acreditando por cualquier medio la restitución del impuesto a quienes efectivamente lo soportaron, limitándose la devolución a lo restituido. Advertimos, sin embargo, que la mención expresa de la exención en la escritura de compraventa es imposible de cumplir en escrituras ya otorgadas, salvo mediante una escritura complementaria que la ley no prevé.

5.4. El crédito especial de empresas constructoras

El artículo 5 de la ley N° 21.420 eliminó el artículo 21 del decreto ley N° 910, de 1975, pero las disposiciones transitorias de la ley N° 21.420, modificadas por las leyes N° 21.462 y N° 21.558, conservan el crédito para los proyectos antiguos, sin fijar un plazo máximo para la venta. Así, la empresa constructora puede deducir de sus pagos provisionales 0,65 del débito de IVA si solicitó el permiso de edificación antes del 30 de abril de 2023⁴⁶, 0,325 en las ventas desde 2023 de obras cuyo permiso obtuvo e inició antes del 1 de enero de 2025⁴⁷, y 0,1625 en las ventas desde 2025 de obras cuyo permiso obtuvo e inició antes del 1 de enero

⁴⁶ Artículo quinto transitorio de la ley N° 21.420.

⁴⁷ Artículo sexto transitorio de la ley N° 21.420.

de 2027⁴⁸, siempre que se cumplan los demás requisitos del artículo 21 vigente en cada caso. Como la exención del proyecto alcanza precisamente a viviendas con recepción definitiva anterior a la ley, esto es, a proyectos antiguos, buena parte de ellas tendrá derecho a ese crédito si se vende con IVA. La venta exenta, en cambio, no genera débito y, con ello, desaparece la base del crédito especial, cuestión que la ley no aborda. A nuestro juicio, la opción por la exención exige comparar, unidad por unidad, el beneficio comercial de vender sin IVA con el crédito especial que se pierde y, para la sociedad de un solo proyecto, también con el costo de transformar en gasto el crédito fiscal no utilizado. Para las ventas del periodo retroactivo que hubieren utilizado el crédito especial, la devolución del IVA plantea, además, si debe revertirse el crédito calculado sobre el débito devuelto, punto que la ley tampoco regula.

5.5. Recuperación del IVA por exportadores

El proyecto reemplaza el número 2 del artículo tercero transitorio de la ley N° 21.713, de modo que las modificaciones de esa ley al artículo 36 de la ley sobre IVA regirán tres meses después de dictado el decreto supremo que reemplace al decreto supremo N° 348, de 1975, del Ministerio de Economía, Fomento y Reconstrucción, cuyo texto refundido está contenido en el decreto supremo N° 79, de 1991, que debe dictarse dentro de veinticuatro meses desde la publicación de la ley N° 21.713; el nuevo inciso quinto del artículo 36 de la ley sobre IVA rige desde la publicación de ese decreto⁴⁹.

6. IMPUESTO A LAS DONACIONES

La rebaja transitoria del impuesto a las donaciones es, a nuestro juicio, la norma de mayor utilidad práctica de la ley para quien tenga pendiente la planificación de la sucesión de una empresa familiar, porque permite anticipar la transferencia con la mitad del impuesto y sin insinuación judicial dentro de una ventana de un año. Su alcance, sin embargo, depende de quién dona, de qué se dona y de cómo se tienen hoy los bienes.

6.1. El beneficio y su plazo

Las donaciones afectas a la ley N° 16.271 otorgadas por escritura pública suscrita dentro de un año contado desde el primer día del mes subsiguiente a la publicación tienen derecho, por una sola vez respecto de cada donante, a una rebaja de 50% del impuesto determinado⁵⁰. Basta suscribir el contrato dentro del plazo, aunque las inscripciones u otros actos necesarios para la tradición se cumplan después. Estas donaciones quedan liberadas del trámite de insinuación judicial⁵¹. La norma no aclara si la expresión "por una sola vez" se refiere a un único acto, aunque comprenda varios donatarios, o si admite varias donaciones dentro del año, como parece suponer el límite de 50% del patrimonio, que considera "la totalidad de las donaciones que se acojan" al beneficio; mientras el Servicio no lo precise, lo prudente es otorgar en una sola escritura todas las donaciones que se quieran acoger. El procedimiento sigue, además, un orden que conviene tener presente. Suscrita la escritura, el notario entrega

⁴⁸ Artículo sexto bis transitorio de la ley N° 21.420.

⁴⁹ Artículo 36 del proyecto.

⁵⁰ Artículo primero transitorio del proyecto.

⁵¹ Artículo 1401 del Código Civil y artículos 889 y 890 del Código de Procedimiento Civil.

a los donatarios una copia sin autorizar, con la cual se declara y paga el impuesto y se presenta la declaración jurada del donante, y sólo con el certificado de pago emitido por el Servicio, que se protocoliza, el notario puede autorizarla. Aunque para el plazo basta la suscripción, no conviene dejarla para los últimos días.

6.2. Quién puede donar

El texto no lo dice expresamente, pero su estructura responde la pregunta. Los donatarios deben ser potenciales asignatarios de legítimas o de la cuarta de mejoras del donante, el límite se calcula sobre el patrimonio total de éste, el crédito del artículo 23 de la ley N° 16.271 se proyecta a sus futuras herencias y hay una regla especial para el cónyuge, todo lo cual sólo tiene sentido respecto de una persona natural. Literalmente, la norma no excluye a una sociedad o a una empresa individual de responsabilidad limitada, y la excepción para el donante que no tenga tales asignatarios podría invocarse a su respecto. Con todo, aun si así se admitiera, la rebaja recae sólo sobre el impuesto a las donaciones, y la donación hecha por una persona jurídica tiene consecuencias en el impuesto a la renta de la propia empresa y, eventualmente, de sus dueños⁵² que la rebaja no toca. En la persona natural que tiene empresa individual hay que distinguir. Los bienes no asignados a la empresa los dona como cualquier persona natural, mientras que los asignados forman parte de la empresa para efectos tributarios y su salida para donarlos constituye, en principio, un retiro, con sus efectos en el impuesto a la renta, que el beneficio tampoco cubre. La primera regla práctica es, entonces, que conviene donar lo que la persona natural tiene directamente a su nombre, sean inmuebles, derechos sociales o acciones, y no los bienes que están dentro de sus sociedades o de su empresa individual.

6.3. Donatarios y límites

Sólo pueden acogerse a la rebaja los potenciales asignatarios de legítimas y de cuarta de mejoras, en la proporción que el donante determine libremente; la donación a otras personas no tiene derecho a ella, salvo que el donante carezca de tales asignatarios, de lo que debe dejarse constancia en su declaración jurada. El total donado bajo este régimen no puede exceder del 50% del patrimonio del donante, determinado restando de sus activos, valorados según los artículos 46 y 46 bis de la ley N° 16.271, sus pasivos acreditados. Una declaración jurada del donante, que puede contenerse en la escritura y debe presentarse al Servicio, acredita la existencia de legitimarios o asignatarios de mejoras, la proporción de cada uno, el porcentaje del patrimonio donado y la tenencia de bienes por al menos el doble de lo donado. El notario debe entregar al donatario copia no autorizada de la escritura para presentarla con la declaración del impuesto, y no puede autorizarla sin que se le acredite la presentación de la declaración jurada y el pago del impuesto mediante certificado del Servicio, que se protocoliza junto con ella.

6.4. La donación al cónyuge

El cónyuge es legitimario y puede ser donatario. En el derecho común, las donaciones entre cónyuges valen como donaciones revocables⁵³, y la donación revocable equivale a la

⁵² Artículo 21 de la Ley sobre Impuesto a la Renta.

⁵³ Artículo 1138 del Código Civil.

donación por causa de muerte⁵⁴, de modo que el donante puede revocarla mientras viva y sólo se consolida con su fallecimiento. El proyecto dispone, en cambio, que la donación al cónyuge acogida al beneficio es irrevocable y queda gravada con el impuesto, con la rebaja. La consecuencia es doble, pues se trata de una transferencia definitiva, en que el donante pierde la facultad de revocar, lo que conviene ponderar ante una eventual separación, y el impuesto se paga al donar y no se posterga a la apertura de la sucesión. Si los cónyuges están casados en sociedad conyugal, debe revisarse además qué bienes puede donar cada uno y cómo se califica lo donado en el haber de la sociedad; en separación de bienes o participación en los gananciales, el análisis es más simple.

6.5. Qué conviene donar

La base del impuesto se determina con las reglas de valoración de la ley N° 16.271, y el resultado cambia según la forma en que se tienen los bienes. Los inmuebles a nombre propio se valoran por su avalúo fiscal⁵⁵, normalmente inferior al comercial. Los derechos en sociedades de personas se valoran aplicando a los bienes del balance de la sociedad las reglas del artículo 46 que correspondan a su naturaleza, y a los intangibles las del artículo 46 bis, con deducción del pasivo⁵⁶, de modo que los inmuebles de la sociedad también entran por su avalúo fiscal. Las acciones, en cambio, siguen la letra b) del artículo 46. Si tienen cotización bursátil, se valoran por el promedio de su precio en los seis meses anteriores, y si no la tienen, por la estimación de la Comisión para el Mercado Financiero o de la Superintendencia de Bancos o, a falta de antecedentes, como ocurre con las sociedades anónimas cerradas no fiscalizadas y las sociedades por acciones, por su valor corriente en plaza según el artículo 46 bis; las acciones de una sociedad anónima cuyo capital pertenezca en más de un 30% al causante, a su cónyuge o a sus herederos se valoran siempre por esta última regla, que en las donaciones debe entenderse referida al donante. El valor corriente en plaza normalmente arroja una base mayor que el avalúo fiscal de los inmuebles subyacentes.

Debe considerarse, por último, que los inmuebles adquiridos dentro de los tres años anteriores se valoran por su valor de adquisición cuando éste supera el avalúo⁵⁷. Por otro lado, sólo cuando se donan derechos sociales o acciones puede el donatario financiar el impuesto con mutuos, otorgados por escritura pública, o pagarés autorizados ante notario, de la sociedad cuyos derechos se donan o de una relacionada, sin aplicación del artículo 21 de la Ley sobre Impuesto a la Renta, siempre que se pacten al menos en unidades de fomento y con plazo máximo de diez años; si esas condiciones no se cumplen rige el artículo 21, y si la sociedad se endeuda para prestar, los intereses de esa deuda no son deducibles. Para un patrimonio inmobiliario, por consiguiente, donar derechos en una sociedad de personas suele combinar una base baja con financiamiento del impuesto, donar acciones de una sociedad por acciones arroja una base más alta, y donar el inmueble directamente da una base baja, pero el impuesto debe pagarse con recursos propios.

⁵⁴ Artículo 1137 del Código Civil.

⁵⁵ Artículo 46, letra a), de la ley N° 16.271.

⁵⁶ Artículo 46, letra f), de la ley N° 16.271; Servicio de Impuestos Internos, Oficio N° 1.900, de 28 de julio de 2021.

⁵⁷ Artículo 46, letra a), inciso segundo, de la ley N° 16.271.

6.6. Acumulación con otras donaciones

Para el crédito del artículo 23 de la ley N° 16.271 en donaciones o herencias futuras del mismo donante, se considera pagado el impuesto íntegro, sin la rebaja, de modo que el beneficio no se pierde en la acumulación posterior. Además, respecto de las donaciones ya realizadas a la fecha de publicación, no se aplican los incisos primero y final del artículo 23, con lo que la donación acogida no se acumula con las anteriores al mismo donatario, lo que evita que tribute en los tramos superiores de la escala progresiva.

6.7. Enajenación posterior y fiscalización

Si el donatario enajena el bien dentro de tres años desde la escritura, su costo tributario es el menor entre el costo del donante y el que le correspondería según las reglas generales, sin perjuicio de las facultades de los artículos 4 bis a 4 quinquies y 100 bis del Código Tributario. El Servicio dispone de un plazo máximo de tres años desde el pago para fiscalizar el valor de los bienes y la veracidad de las declaraciones. Leída literalmente, esa regla especial desplaza el plazo de seis años del artículo 200 del Código Tributario aun en caso de declaraciones maliciosamente falsas, aunque podría sostenerse que la regla general se mantiene para esos casos. El Servicio debe dictar las instrucciones y adecuar los formularios dentro de treinta días corridos desde la publicación.

6.8. La reorganización previa

Quien hoy tiene sus bienes ubicados de un modo que no le permite aprovechar el beneficio, por ejemplo, inmuebles en una sociedad por acciones, o bienes asignados a su empresa individual, podría pensar en reorganizarse antes de donar, aportando inmuebles a una sociedad, transformando una sociedad por acciones en limitada o desafectando bienes de su empresa individual. La norma dificulta esa reorganización por tres vías, ya que deja expresamente a salvo las facultades antielusión, permite al Servicio revisar el valor de lo donado durante tres años y limita el costo tributario del donatario que vende antes de ese plazo, todo ello dentro de una ventana de un año. Además, a nuestro juicio, el aporte de inmuebles a una sociedad poco antes de donar sus derechos pierde buena parte de su efecto, porque al valorar esos derechos se aplican a los bienes de la sociedad las reglas del artículo 46, incluida la que estima por su valor de adquisición los inmuebles adquiridos dentro de los tres años anteriores cuando éste supera el avalúo⁵⁸. Entendemos que la reorganización previa sólo resiste si tiene una razón de negocios propia, distinta del ahorro del impuesto, y si se ejecuta con anticipación suficiente para no quedar vinculada a la donación.

6.9. Defectos de texto

El inciso segundo del artículo primero transitorio del proyecto obliga al "donatario" a efectuar dentro del plazo la declaración a que se refiere el inciso sexto, pero ese inciso atribuye expresamente la declaración jurada al donante. Entendemos que la carga es del donante, sin perjuicio de que el donatario deba presentar la declaración del impuesto conforme a los artículos 50 y siguientes de la ley N° 16.271. Por otra parte, el inciso undécimo, al regular las instrucciones del Servicio, alude a los "asignatarios de cuarta de

⁵⁸ Servicio de Impuestos Internos, Oficio N° 1.454, de 2013, que aplica esa regla a los inmuebles de la sociedad al valorar derechos sociales en una herencia.

libre disposición", mientras el resto del artículo se refiere a la cuarta de mejoras; también aquí se trata, a nuestro juicio, de un error de redacción, y debe estarse a la cuarta de mejoras.

7. COBRANZA MUNICIPAL Y CONDONACIONES

El proyecto contiene dos materias que deben distinguirse. Una es el traspaso a la Tesorería de la cobranza de patentes y derechos de aseo; la otra, dos regímenes de condonación, uno para deudas fiscales y otro para deudas municipales, con beneficiarios y alcances diferentes.

7.1. La cobranza de patentes y derechos de aseo por la Tesorería

El traspaso comprende sólo las patentes del artículo 23 y las tarifas de aseo del artículo 7 del decreto ley N° 3.063, de 1979; los demás derechos municipales, como los permisos de circulación, siguen siendo cobrados por el municipio⁵⁹. Estas deudas salen de los convenios de colaboración del artículo 2 bis, cuyos contratos vigentes sólo rigen hasta la entrada en vigencia de la ley⁶⁰. El procedimiento comienza con la nómina que cada municipio debe enviar a la Tesorería dentro de los primeros quince días de marzo de cada año, en la que sólo pueden incluirse deudas giradas, exigibles y no prescritas, sin reclamación pendiente ni suspensión decretada, y que, suscrita por el secretario municipal, tiene mérito ejecutivo y reemplaza al certificado del artículo 47 del decreto ley N° 3.063 y a la nómina del artículo 169 del Código Tributario. En la primera nómina pueden incluirse deudas anteriores a la ley que no estén sometidas a cobro judicial, y los juicios ejecutivos en curso continúan ante su tribunal. Remitida la nómina, el municipio queda inhibido de demandar, de percibir pagos, de celebrar convenios y de condonar respecto de las deudas incluidas, mientras se mantengan vigentes en el sistema de cobranza de la Tesorería, que debe fijar el formato de las nóminas dentro de noventa días desde la publicación⁶¹.

La cobranza se rige por el Título V del Libro III del Código Tributario, con el tesorero regional o provincial como juez sustanciador, y la Tesorería puede otorgar convenios conforme al artículo 192, condonar según la política del artículo 207 y declarar la incobrabilidad en los casos del artículo 196, todos del Código Tributario. El deudor sólo puede oponer las excepciones del artículo 177 del mismo Código. Cada marzo, antes de pagar la devolución anual de impuestos a la renta, la Tesorería retiene lo adeudado por estas deudas, después de la retención por pensiones de alimentos y de las demás que gocen de preferencia legal, imputando primero la deuda más antigua si hay varios municipios acreedores. Lo recaudado no ingresa a rentas generales y se entera al municipio dentro de los primeros quince días del mes siguiente, con rendición detallada, bajo responsabilidad disciplinaria del personal de la Tesorería.

Como la nómina excluye las deudas con reclamación pendiente, quien discuta el fondo de una patente tiene interés en deducir el reclamo de ilegalidad del artículo 151 de la ley orgánica constitucional de municipalidades antes de marzo, para evitar que su deuda pase a cobranza de la Tesorería. Si la deuda ya fue incluida en la nómina, el reclamo sigue siendo procedente dentro de su propio plazo, pues el municipio debe informar a la Tesorería, dentro de quinto

⁵⁹ Artículo 35 del proyecto.

⁶⁰ Artículo décimo octavo transitorio del proyecto.

⁶¹ Artículo décimo octavo transitorio del proyecto.

día, las sentencias que lo acojan; pero mientras no haya sentencia o suspensión de la cobranza, la Tesorería ejecuta y el deudor sólo puede oponer las excepciones del artículo 177 del Código Tributario. Para la persona natural con una patente profesional impaga, el efecto más inmediato será la pérdida de su devolución de renta.

El proyecto liberaba a los municipios, en 2027 y 2028, de aportar al Fondo Común Municipal la mayor recaudación que obtuvieran por esta vía, hasta compensar la menor recaudación derivada de la exención de contribuciones, pero el Tribunal Constitucional declaró inconstitucional esa regla⁶², de modo que esa mayor recaudación queda sujeta a las reglas generales del Fondo.

7.2. Condonación de deudas fiscales

Durante ciento ochenta días desde la publicación, la Tesorería podrá dar facilidades de pago respecto de los impuestos y obligaciones sujetos al Título V del Libro III del Código Tributario cuyo vencimiento sea hasta el 31 de diciembre de 2025, sólo a personas naturales y a micro, pequeñas y medianas empresas según el artículo segundo de la ley N° 20.416⁶³. En pago al contado podrá condonar hasta el 100% de los intereses y el 80% de las multas; en convenio, hasta el 95% y el 75%, con pie de al menos el 10% del capital y un máximo de cuarenta y ocho cuotas. Cada contribuyente puede suscribir hasta tres convenios. Se trata de una facultad que la Tesorería ejercerá según criterios generales del Tesorero, y no de un derecho del contribuyente. La condonación otorgada en convenio queda sujeta a la condición resolutoria de su cumplimiento íntegro y oportuno, de modo que, mientras el deudor esté al día, la deuda no devenga nuevos intereses ni multas, pero el incumplimiento de cualquier cuota deja sin efecto el convenio de pleno derecho, revoca la condonación y reanuda el devengo desde esa fecha. En el pago al contado nada de eso ocurre, porque el pago extingue la obligación en el mismo acto y no queda deuda sobre la cual pueda operar condición alguna. Como el contado condona, a su vez, más intereses y multas, entendemos que el convenio sólo se justifica cuando el deudor carece de liquidez para pagar de una vez y tiene asegurado el flujo para servir las cuotas.

7.3. Regularización de deudas municipales

Las personas naturales y jurídicas, sin límite de tamaño, que mantengan impagos derechos municipales de cualquier clase, incluidos permisos de circulación, patentes y derechos de aseo, devengados dentro de los tres años anteriores al 1 de enero de 2026, pueden solicitar su regularización dentro de doce meses contados desde el primer día del mes subsiguiente a la publicación⁶⁴. El municipio resuelve dentro de treinta días hábiles, emite un giro por el capital reajustado y aplica la condonación total de intereses y multas, y queda facultado para renunciar a la acción de cobro respecto de los periodos susceptibles de prescripción. El contribuyente dispone de doce meses desde la resolución para pagar, o de treinta y seis en el caso de los derechos de aseo, con posibilidad de cuotas o convenios; si no paga, la resolución queda sin efecto y revive la deuda original, descontados los abonos, y si paga, caduca la acción de cobro del municipio. El beneficio procede incluso respecto de deudas en cobro

⁶² Tribunal Constitucional, sentencia de 2 de octubre de 2026, Rol N° 17.917-26-CPR.

⁶³ Artículo segundo transitorio del proyecto.

⁶⁴ Artículo décimo transitorio del proyecto.

judicial sin sentencia definitiva, debiendo el municipio desistirse una vez acreditado el pago. A diferencia del régimen fiscal, aquí la condonación es total y constituye un derecho del contribuyente que cumple los requisitos, sin restricción por tamaño.

7.4. Coordinación entre ambos regímenes

El plazo para pedir la regularización municipal corre durante doce meses, pero en marzo siguiente a la vigencia de la ley los municipios deben enviar su primera nómina a la Tesorería y, desde ese momento, quedan inhibidos de condonar las patentes y derechos de aseo incluidos en ella. La ley no coordina ambas normas ni excluye de la nómina las deudas cuya regularización esté en trámite, de modo que quien tenga deudas de patentes o aseo devengadas entre 2023 y 2025 no sólo debe pedir la regularización municipal antes de esa primera nómina, sino procurar que se resuelva antes de ella; si su deuda entra en la nómina, sólo le quedará la política de condonación de la Tesorería, que es menos favorable. La ley tampoco resuelve si esas deudas, una vez en cobranza de la Tesorería, podrían acogerse al artículo segundo transitorio del proyecto. A nuestro juicio no, porque esa norma se refiere a las deudas que se mantengan "con la Tesorería General de la República", y las patentes siguen siendo créditos del municipio que la Tesorería sólo cobra.

8. OTRAS MATERIAS

8.1. Impuesto territorial

El nuevo artículo 16 bis de la ley N° 17.235 obliga al Servicio a publicar semestralmente, en formatos abiertos, la metodología de determinación del avalúo y del impuesto, las tablas de valores efectivamente utilizadas, las tasas, sobretasas y exenciones y un ejemplo de cálculo, además de un soporte digital con la información predial, que debe publicarse dentro de noventa días, información que debe remitirse a las Comisiones de Hacienda de ambas cámaras dentro de quince días desde su publicación⁶⁵; sobre la contradicción de vigencia con el artículo séptimo transitorio del proyecto nos remitimos a lo dicho en el apartado II, 2°. Se agrega también una exención de 100% para la vivienda principal de personas naturales de 65 o más años, sin tope de avalúo ni de ingresos en el texto, vigente desde el 1 de enero del año siguiente a la publicación⁶⁶. La vivienda principal es la destinada preferentemente a la habitación y que constituye la residencia habitual del contribuyente, incluidos los estacionamientos y bodegas de la misma dirección, y la exención sólo puede invocarse respecto de un inmueble. En copropiedad, todos los comuneros deben ser personas naturales y al menos uno debe residir en la vivienda, tener 50% o más y cumplir los demás requisitos, aunque también accede quien haya adquirido por sucesión de su cónyuge o conviviente civil al menos un 25%; en uso mixto, la superficie habitacional debe alcanzar al menos el 50%.

Se exige estar al día en derechos de aseo y en el impuesto del año anterior, y presentar una declaración jurada anual. La pérdida de la exención requiere citación, resolución fundada y giros reclamables por el procedimiento general, y la obtención mediante declaraciones maliciosamente falsas o simulación de residencia se sanciona con multa de 300% del impuesto eludido e inhabilidad por diez años, sin que el texto indique el procedimiento de

⁶⁵ Artículo 10 y artículo vigésimo transitorio del proyecto.

⁶⁶ Artículo octavo transitorio del proyecto.

aplicación de la multa. Para verificar la residencia, el Servicio puede requerir información de cualquier institución pública, como el Servicio Electoral, el Servicio de Registro Civil e Identificación, los municipios, la Tesorería y la Policía de Investigaciones, y los giros que emita al declarar la pérdida de la exención no pueden exceder los plazos de prescripción del artículo 200 del Código Tributario. La ley establece, además, una norma de relación propia, que comprende al cónyuge o conviviente civil, a los ascendientes, descendientes y colaterales hasta el segundo grado y a las sociedades o comunidades en que cualquiera de ellos participe en 10% o más, y no permite invocar la exención respecto de un inmueble adquirido de un relacionado dentro de los tres años anteriores a la declaración jurada, salvo que la transferencia obedezca a causas distintas de las meramente tributarias. Fallecido el propietario, la sucesión mantiene la exención hasta tres años mientras no se adjudique, y el cónyuge o conviviente sobreviviente de 65 o más años que resida en la vivienda la conserva hasta su muerte o la venta. La menor recaudación se compensa a los municipios y al Fondo Común Municipal conforme al nuevo artículo 36 bis del decreto ley N° 3.063, sin los requisitos a los que el proyecto sujetaba la transferencia, que el Tribunal Constitucional declaró inconstitucionales⁶⁷.

8.2. Estatuto de invariabilidad tributaria

Desde el 1 de enero de 2027, los inversionistas que suscriban con el Ministerio de Hacienda, previo informe de la Agencia de Promoción de la Inversión Extranjera, un contrato por proyecto de al menos 50 millones de dólares pueden optar a mantener invariable, por 10, 15 o 20 años según el monto, la carga impositiva efectiva total a la renta vigente a la fecha del contrato, contados desde la puesta en marcha⁶⁸. El costo es un recargo de 1,5 puntos sobre la tasa de primera categoría pactada. La invariabilidad comprende también ciertos criterios administrativos y, en minería, el royalty de la ley N° 21.591 y las patentes mineras; durante la materialización de la inversión puede pactarse la del IVA y del régimen arancelario de importación de bienes de capital. No ampara estructuras sin sustancia económica, se pierde por condena por delito tributario o por abuso o simulación, y se extiende a inversionistas locales, excluido el impuesto global complementario. El inversionista debe someter a la empresa receptora a auditoría externa y presentar sus estados financieros a la Comisión para el Mercado Financiero, bajo sanción de caducidad de sus derechos; informar las reorganizaciones en que participe; llevar contabilidad separada del proyecto, y mantener la deuda relacionada dentro del límite de tres veces el capital propio tributario, cuyo exceso al cierre de un ejercicio hace perder la invariabilidad. Puede renunciar a ella por una sola vez.

Las controversias contractuales van a mediación y luego a arbitraje, que no puede extenderse a las potestades de fiscalización y liquidación del Servicio. El Tribunal Constitucional declaró inconstitucionales cuatro disposiciones del estatuto, con lo cual la enumeración de sectores beneficiados (minería, industria, forestal, energía, infraestructura, telecomunicaciones, investigación, desarrollo tecnológico, medicina o ciencia) pasa a ser taxativa al eliminarse la expresión "entre otros", el Ministerio de Hacienda pierde la facultad de extender el plazo de internación de los capitales, la adecuación del plazo de invariabilidad

⁶⁷ Tribunal Constitucional, sentencia de 2 de octubre de 2026, Rol N° 17.917-26-CPR.

⁶⁸ Artículo 29 del proyecto.

deja de proceder por la ejecución de proyectos conexos y desaparece el numeral 4, que extendía la invariabilidad a proyectos conexos, incluidos los de titulares de contratos del decreto ley N° 600 y de las leyes N° 20.026 y N° 20.469. En lo demás, el estatuto fue declarado conforme a la Constitución, con el voto dirimente de la Presidenta del Tribunal⁶⁹.

8.3. Regularización de bienes y rentas en el extranjero

Por doce meses desde el primer día del tercer mes siguiente a la publicación, los contribuyentes domiciliados, residentes, establecidos o constituidos en Chile pueden declarar los bienes y rentas en el extranjero que, habiendo estado afectos a impuestos en el país, no fueron declarados ni gravados oportunamente, incluidos los mantenidos a través de mandatarios, *trusts* u otros encargos fiduciarios, siempre que acrediten haberlos adquirido antes del 1 de enero de 2026 y que no se encuentren en jurisdicciones catalogadas como de alto riesgo o no cooperantes por el GAFI⁷⁰. El Servicio gira dentro de cinco días hábiles un impuesto único y sustitutivo de 10% sobre el valor declarado, que debe pagarse dentro de diez días hábiles. La tasa baja a 7% si los bienes se ingresan al país dentro de tres años desde la publicación y se mantienen invertidos cinco años en inmuebles situados en Chile, en valores de los artículos 104 o 107 de la LIR o en instrumentos cuyos activos subyacentes se encuentren en Chile en al menos un 80%; si no se cumple, debe pagarse la diferencia de impuesto más una multa de 20% del valor declarado. El Servicio dispone de doce meses desde el pago para fiscalizar, vencidos los cuales se presume de derecho la conformidad de la declaración y caducan sus facultades.

El valor declarado pasa a ser costo tributario, el impuesto no es crédito ni gasto, y con la declaración el contribuyente autoriza al Servicio, a la Unidad de Análisis Financiero y a los demás órganos competentes para requerir información a los bancos e intercambiarla entre sí. Cumplidos los requisitos, se presume de derecho la buena fe del contribuyente y se extinguen las responsabilidades civiles, penales o administrativas derivadas de los incumplimientos de la legislación cambiaria, tributaria, de sociedades anónimas y de mercado de valores. No pueden acogerse los condenados, formalizados o procesados por lavado de activos, delito tributario, delitos de la ley N° 20.393 o de los artículos 59 y 64 de la ley orgánica del Banco Central, ni quienes hayan sido citados, liquidados o girados antes del 1 de enero de 2026 respecto de esos bienes. Vencido el plazo, no cabe una nueva declaración por la vía del artículo 36 bis del Código Tributario, y no acogerse al régimen se considera circunstancia agravante para la pena del número 4 del artículo 97 del mismo Código. Estimamos objetable esta última regla, porque castiga no ejercer una opción voluntaria que importa autoincriminación.

8.4. Franquicia de capacitación

El límite de la franquicia del artículo 36 de la ley N° 19.518, imputable contra el impuesto de primera categoría, baja de 1% a 0,7% de las remuneraciones imponibles, y el nuevo artículo 37 fija la parte imputable en hasta 80%, 50% o 15% del gasto según el tramo de remuneración del trabajador, debiendo la empresa financiar la diferencia sin trasladarla al

⁶⁹ Tribunal Constitucional, sentencia de 26 de agosto de 2026, Roles N° 17.828-26, N° 17.829-26 y N° 17.832-26, acumulados.

⁷⁰ Artículo tercero transitorio del proyecto.

trabajador⁷¹. El proyecto excluye, además, del concepto de capacitación las actividades predominantemente recreativas, las de cumplimiento meramente formal y las de pura autoinstrucción, y limita a 10% los gastos de administración de los organismos técnicos intermedios. Respecto de su posible incompatibilidad con el crédito del artículo 33 ter de la LIR, nos remitimos a lo dicho en el apartado II, 7°.

8.5. Ordenanza de Aduanas

En el inciso segundo del artículo 178 de la Ordenanza de Aduanas, la expresión "podrá solicitar" se reemplaza por "deberá solicitar", de modo que la solicitud prevista en esa norma deja de ser facultativa, y en el contrabando de tabaco regulado por el decreto ley N° 828, de 1974, se aplica el máximo de la pena aumentado en un grado. El nuevo artículo 178 bis, por su parte, obliga a la Dirección de Crédito Prendario a llamar a remate los vehículos incautados o decomisados dentro de 15 días hábiles desde la recepción de la orden judicial⁷².

⁷¹ Artículo 33 del proyecto.

⁷² Artículo 27 del proyecto.