



Novedades Tributarias

Proyecto de Ley para la Reconstrucción Nacional y el Desarrollo Económico y Social 2026

El Ejecutivo ingresó un proyecto de ley que combina medidas tributarias permanentes y transitorias, estructurado en torno a objetivos de reconstrucción, reactivación, competitividad tributaria, simplificación regulatoria y medidas transitorias de recaudación.

La iniciativa parte de un diagnóstico de bajo crecimiento, menor inversión y pérdida de competitividad tributaria, y busca reactivar la economía, atraer inversión y generar empleo.

Desde una perspectiva empresarial, varias medidas resultan valiosas por la señal de crecimiento que entregan; sin perjuicio de ello, subsisten zonas de incertidumbre técnica que previsiblemente darán lugar a discusión legislativa, ajustes de diseño y posteriores controversias interpretativas.

La iniciativa continúa actualmente su primer trámite constitucional en la Cámara de Diputadas y Diputados. Con fecha 11 de mayo de 2026, el Ejecutivo ingresó indicaciones al proyecto y, posteriormente, la Comisión de Hacienda avanzó en su discusión y votación en particular, despachando el proyecto para continuar su tramitación en las comisiones de Medio Ambiente y Trabajo.

A continuación, se resumen las principales medidas tributarias y sus reglas de vigencia.



Proyecto de Ley para la Reconstrucción Nacional y el Desarrollo Económico y Social 2026

1. Régimen DFL2: impuesto único de 5% a arriendos

Se crea un régimen opcional para gravar con un impuesto único de 5% las rentas de arrendamiento de viviendas DFL2:

- Aplica desde la tercera vivienda en personas naturales.
- Se extiende a personas jurídicas y empresarios individuales.
- Solo para viviendas de hasta 90 m².
- El impuesto se aplica sobre el monto bruto del arrendamiento, sin deducciones.
- Permanencia mínima de 5 años.

Vigencia: permanente, desde la publicación de la ley.

Comentarios: la norma reabre un régimen preferente que había sido restringido en reformas anteriores, extendiendo su aplicación a personas jurídicas y empresarios individuales, actualmente excluidos de este beneficio. Esto podría incentivar reorganizaciones y canalización de inversiones hacia activos DFL2 con una carga reducida. Asimismo, el hecho de que el impuesto se determine sobre arriendo bruto —y no sobre renta neta— puede provocar cargas efectivas elevadas en escenarios con altos costos, vacancia o financiamiento relevante.

Por último, es previsible que surjan discusiones sobre neutralidad del sistema, multifamily y eventual fragmentación patrimonial para aprovechar el umbral de “tercera vivienda”.



Proyecto de Ley para la Reconstrucción Nacional y el Desarrollo Económico y Social 2026

2. Crédito tributario por remuneraciones



Se incorpora un crédito para contribuyentes del régimen general y del régimen Pyme que paguen remuneraciones afectas a Impuesto Único de Segunda Categoría, contra el Impuesto de Primera Categoría:

- Hasta 15% de la remuneración bruta que no superen las 7,8 UTM.
- Disminuye progresivamente hasta 0% al alcanzar las 12 UTM.
- Se puede imputar a:
 - PPM (prioritariamente).
 - IVA en el mes inmediatamente siguiente (en caso de remanentes).
 - ejercicios futuros (hasta su total extinción).
- Excluye empresas estatales.

Vigencia: temporal, conforme a las normas transitorias del proyecto.

Comentarios: la medida es una señal positiva porque busca reducir el costo de contratación formal y entregar liquidez mensual a las empresas. Sin embargo, su referencia a contribuyentes del artículo 14 A y al régimen Pyme 14 D N° 3 dejaría fuera a otros actores que también generan empleo relevante: Pymes transparentes, sociedades de profesionales no acogidas a Primera Categoría, entidades del artículo 14 G y sectores de renta presunta, entre otros. Ese diseño acotado puede generar una aplicación desigual del beneficio y presión legislativa para ampliar la cobertura subjetiva.

Será relevante revisar la coordinación práctica entre crédito, PPM, subsidio contra IVA y facultades de fiscalización del SII, para evitar contingencias operativas o controversias de elegibilidad.

Proyecto de Ley para la Reconstrucción Nacional y el Desarrollo Económico y Social 2026

3. Reducción del Impuesto de Primera Categoría a 23%



Se reduce la tasa del impuesto corporativo:

- De 27% a 23%.
- Para empresas grandes y pymes.

También:

- Ajuste de PPM.
- Homologación de tasas entre regímenes.

Vigencia: gradual en un período de 4 años.

Comentarios: la rebaja es coherente con un objetivo de competitividad y puede mejorar la señal país hacia proyectos de inversión y reinversión de utilidades. Técnicamente, la medida debe analizarse junto con la reintegración, pues ambos cambios alteran la carga total y la comparación entre financiar o canalizar actividades vía sociedades versus personas naturales.

Desde la contabilidad financiera, una baja de tasa puede obligar a reevaluar activos y pasivos por impuestos diferidos. En particular, si una empresa mantiene pérdidas tributarias acumuladas y ha reconocido un activo por impuesto diferido asociado a dichas pérdidas, la reducción de la tasa implicará normalmente una disminución del valor de ese activo y, correlativamente, el reconocimiento de un gasto por impuesto diferido o una pérdida contable en resultados, salvo que el efecto deba reconocerse fuera de resultados por la naturaleza de la partida subyacente. Este efecto no modifica el monto nominal de la pérdida tributaria ni el derecho a arrastrarla conforme a la ley tributaria; lo que cambia es su valoración contable bajo IFRS. Por ello, la medida puede tener impactos de corto plazo en los resultados, el patrimonio, los indicadores financieros, covenants y, en ciertos casos, en políticas de reparto de utilidades o presentaciones a bancos e inversionistas.

En la discusión legislativa puede surgir el debate sobre gradualidad, sostenibilidad fiscal y consistencia entre reducción de tasa y demás medidas compensatorias del proyecto.

Proyecto de Ley para la Reconstrucción Nacional y el Desarrollo Económico y Social 2026

4. Reintegración total del sistema



Se elimina progresivamente la restitución del 35% del crédito por Impuesto de Primera Categoría:

- Se permite usar el 100% del crédito contra IGC o Impuesto Adicional.
- Se simplifican registros.

Esto reduce la carga efectiva sobre utilidades distribuidas.

Vigencia: 1 de enero de 2027. El proyecto contempla una regla transitoria de restitución gradual para créditos generados en 2027 y 2028.

Comentarios: Desde la perspectiva empresarial, la reintegración simplifica el sistema y reduce fricciones al momento de distribuir utilidades. No obstante, la técnica de transición exigirá especial revisión: coexistirán créditos con distintas reglas y podría haber complejidades en los registros, en la imputación cronológica y en la documentación de créditos sujetos o no a restitución.

Cabe esperar debate sobre la coordinación con convenios para evitar la doble tributación, con el régimen Pyme y con la tributación de inversionistas extranjeros y locales.

Para efectos de compliance, será importante revisar si la norma legal y la futura regulación administrativa entregan trazabilidad suficiente para evitar disputas en fiscalizaciones futuras.

Proyecto de Ley para la Reconstrucción Nacional y el Desarrollo Económico y Social 2026

5. Eliminación del impuesto a ganancias de capital bursátiles

Se elimina el impuesto único de 10% al mayor valor obtenido en la enajenación o rescate de valores con presencia bursátil, introducido por la Ley N° 21.420:

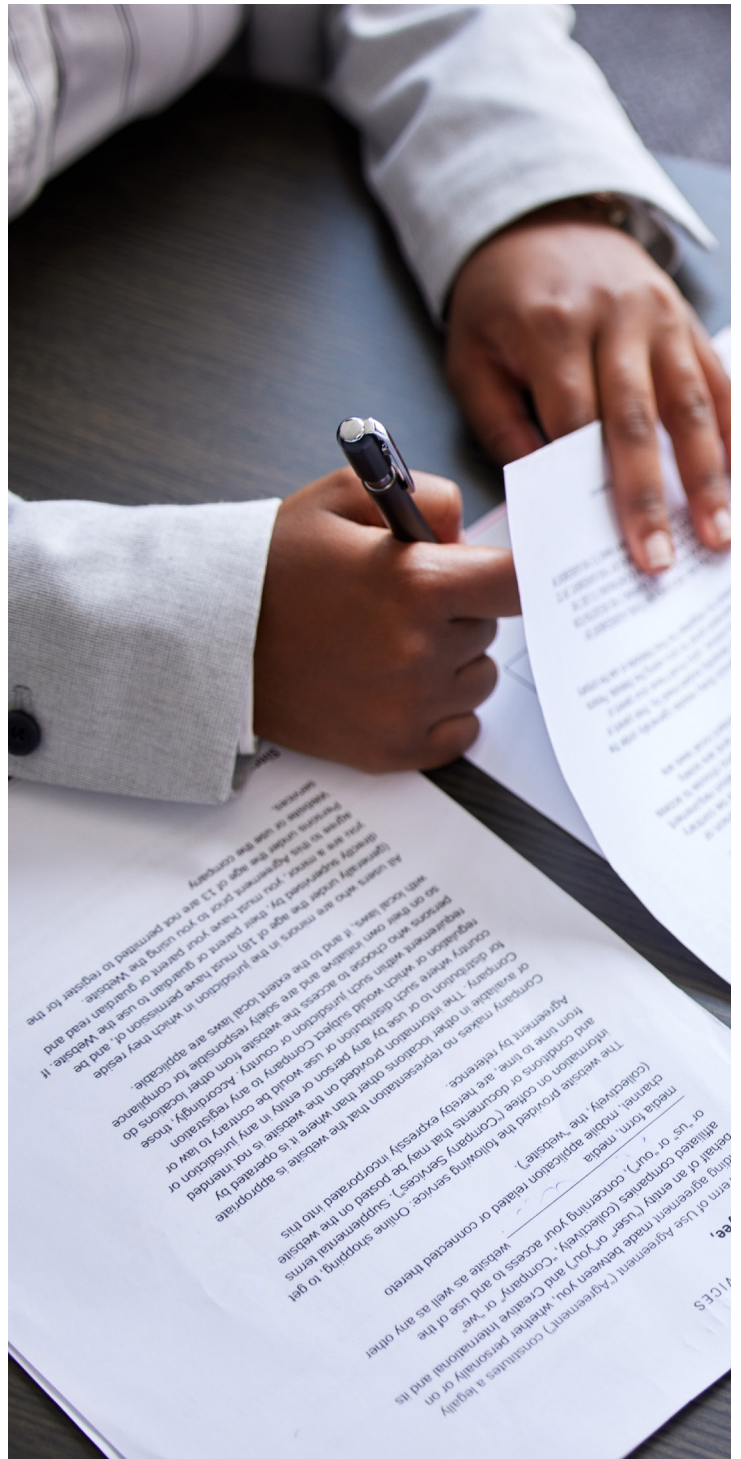
- Las ganancias vuelven a ser ingresos no constitutivos de renta.
- Se eliminan reglas de pérdidas y retenciones asociadas.

Vigencia: permanente.

Comentarios: la medida apunta a profundizar el mercado de capitales, aumentar la liquidez y mejorar la competitividad del ahorro e inversión financiera.

Asimismo, podría reabrir el debate sobre la extensión del beneficio a distintos instrumentos, los criterios de presencia bursátil y el riesgo de arbitraje entre rentas financieras con tratamiento dispar.

Para grupos empresariales y family offices, el cambio puede incidir en estructuras de salida, rebalanceo de portafolios y timing de desinversiones.



Proyecto de Ley para la Reconstrucción Nacional y el Desarrollo Económico y Social 2026

6. Medidas transitorias de recaudación

REGULARIZACIÓN DE CAPITALES EN EL EXTRANJERO

- Se crea un sistema voluntario y extraordinario por 12 meses, sujeto a un impuesto único y sustitutivo de 10% sobre el valor de bienes o rentas que se encuentren en el extranjero.
- Tasa aplicable de 7% si los activos son ingresados e invertidos materialmente en Chile.

Comentarios: la medida puede generar ingresos fiscales de corto plazo y regularizar situaciones históricas de incumplimiento o subdeclaración. No obstante, tradicionalmente este tipo de mecanismos abre el debate sobre equidad horizontal, el incentivo al cumplimiento futuro y la relación con las facultades fiscalizadoras del SII.

Desde el punto de vista técnico, será clave delimitar el alcance del efecto sustitutivo, la coordinación con infracciones previas y el estándar probatorio para acceder a la tasa reducida de 7%.

Para contribuyentes con patrimonio internacional, la utilidad real del régimen dependerá de su interacción con normas cambiarias, de información financiera y de prevención de lavado de activos.

REGULARIZACIÓN DE UTILIDADES ACUMULADAS

- Impuesto único de 10%, sustitutivo de impuestos finales para registros históricos pendientes de tributación.
- Aplica a FUT, FUR, STUT y retiros en exceso.

Comentarios: estas medidas buscan movilizar recursos y generar recaudación en el corto plazo.

Desde el punto de vista de compliance, la depuración de registros antiguos puede ser muy valiosa para empresas y grupos que arrastran saldos complejos desde reformas anteriores.

Es probable que el debate se centre en la razonabilidad de la tasa, el universo de saldos elegibles, el carácter definitivo de la opción y la forma en que se acreditarán los montos sujetos al régimen.

También cabe anticipar una discusión sobre si el beneficio favorece en exceso situaciones históricas no regularizadas o, por el contrario, si constituye un costo razonable de simplificación administrativa.

Proyecto de Ley para la Reconstrucción Nacional y el Desarrollo Económico y Social 2026

7. Rebaja transitoria del impuesto a las donaciones

Se establece:

- Reducción del 50% del impuesto a las donaciones.
- Eliminación del trámite de insinuación judicial (autorización).

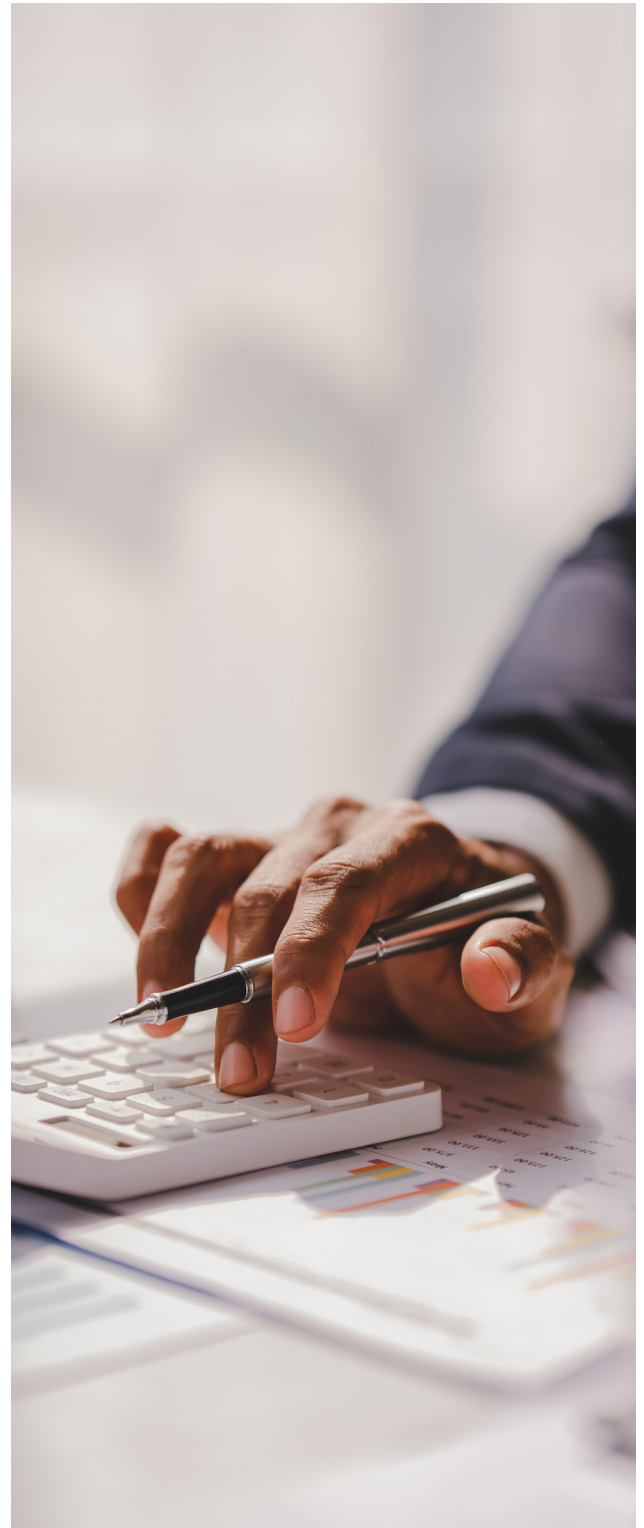
Condiciones:

- Respeto de asignaciones forzosas.
- Límite del 75% del patrimonio del donante.
- Reglas de control en caso de enajenación posterior.

Vigencia: temporal, por un año a contar del primer día del mes subsiguiente a la fecha de la publicación de la ley.

Comentarios: la medida facilita transferencias patrimoniales y puede adelantar decisiones que, sin este incentivo temporal, habrían ocurrido más adelante o no se habrían materializado.

Con todo, la insinuación judicial no es un mero formalismo. En el derecho civil chileno cumple una función de resguardo de asignaciones forzosas y, en especial, de la legítima de determinados herederos. Su eliminación, sin mecanismos equivalentes de reemplazo, puede debilitar controles patrimoniales y abrir debate sobre la tutela de herederos forzosos. Además, la desaparición de este filtro puede generar objeciones por trazabilidad y prevención de riesgos, incluyendo potencial uso instrumental de donaciones en operaciones con baja visibilidad patrimonial.



Proyecto de Ley para la Reconstrucción Nacional y el Desarrollo Económico y Social 2026

8. Exención de contribuciones para adultos mayores

Se establece:

- Exención del 100% del impuesto territorial.
- Para personas de 65 años o más.
- Solo respecto de la vivienda principal.

Vigencia: desde el 1 de enero del año siguiente a la publicación de la ley.

Comentarios: aunque no es una medida empresarial directa, puede influir en planificación patrimonial y en reorganizaciones familiares de inmuebles habitacionales.

La discusión técnica probablemente se centrará en la definición de vivienda principal, el tratamiento de copropiedad, usufructo, nuda propiedad y eventuales cambios de destino.

Será relevante revisar si el beneficio opera de pleno derecho o requiere solicitud, acreditación previa y actualización periódica de antecedentes.



Proyecto de Ley para la Reconstrucción Nacional y el Desarrollo Económico y Social 2026

9. IVA a la venta de viviendas nuevas

Se establece una exención voluntaria y temporal de IVA para la venta de viviendas nuevas:

- Aplica por un plazo de 1 año.
- Incluye estacionamientos y bodegas vendidas conjuntamente.

Vigencia:

- desde el primer día hábil del mes subsiguiente al de la publicación de la ley.
- Asimismo, podrá optarse a la exención de IVA respecto de compraventas otorgadas mediante escritura pública entre la fecha de ingreso del mensaje presidencial y la entrada en vigencia de la ley, siempre que hayan pagado el IVA y hagan mención expresa de esta circunstancia en la respectiva escritura pública.

TRATAMIENTO DEL CRÉDITO FISCAL

A diferencia de una exención tradicional:

- **Se mantiene el derecho a crédito fiscal**, pudiendo utilizarse en contra de débitos fiscales generados en otras operaciones de venta o prestación de servicios gravados con IVA.
- Alternativamente, el vendedor podrá optar a que el remanente de crédito fiscal asociado a los inmuebles acogidos a esta exención **pase a formar parte del costo de los bienes o deducirlo como gasto si ejerce dicha opción en un ejercicio posterior al de su enajenación.**
- Estas operaciones no se consideran para el cálculo de la proporcionalidad del crédito fiscal (Artículo 23 N°3 de la LIVS), evitando se vea reducido por la realización de ventas exentas.

En la práctica:

- No se rompe la cadena del IVA.
- El beneficio puede trasladarse de mejor forma al comprador.

Comentarios: la medida podría ayudar a reducir stock y facilitar cierres de operaciones en el sector inmobiliario.

La voluntariedad de la exención agrega una capa operacional adicional, porque exige determinar de manera clara cómo se ejerce la opción y cuáles son sus efectos tributarios asociados.

Proyecto de Ley para la Reconstrucción Nacional y el Desarrollo Económico y Social 2026

10. Aspectos que se podrían incorporar o perfeccionar

- Norma transitoria para cierre de juicios tributarios en curso, permitiendo al contribuyente poner término al litigio mediante pago del impuesto discutido con condonación total de intereses y multas.
- Definición legal más precisa del régimen de condonaciones de TGR, con parámetros objetivos y diferenciación entre pago contado y convenios.
- Ampliación o revisión del universo de beneficiarios del crédito al empleo formal para evitar exclusiones de contribuyentes con rol económico equivalente.
- Mayor precisión del estatuto de invariabilidad tributaria en cuanto a impuestos cubiertos, duración, causales de término y resolución de controversias.



Proyecto de Ley para la Reconstrucción Nacional y el Desarrollo Económico y Social 2026

11. Conclusión

El proyecto contiene varias señales favorables para la inversión y la actividad empresarial. Sin embargo, en su configuración actual, varias disposiciones requieren mayor afinamiento técnico para reducir riesgos de reorganización oportunista, litigiosidad futura y costos de implementación.

Desde la perspectiva de Tax & Legal, el valor del debate legislativo estará menos en discutir la conveniencia abstracta de reactivar la economía y más en asegurar que cada instrumento quede normativamente bien resuelto, sea operativo para empresas de distinto tamaño y ofrezca certeza suficiente para su aplicación práctica.

PARA MÁS INFORMACIÓN:



CRISTIAN VARGAS
Socio
Tax & Legal
cvargas@bdo.cl



FRANCISCA CONTRERAS
Abogada
Tax & Legal
francisca.contreras@bdo.cl



PABLO CORVALAN
Director
Tax & Legal
pablo.corvalan@bdo.cl



MARÍA JOSEFA MORALES
Abogada
Tax & Legal
maria.morales@bdo.cl

Esta publicación ha sido elaborada detenidamente, sin embargo, ha sido redactado en términos generales y debe ser considerado, interpretado y asumido únicamente como una referencia general. No puede utilizarse como base para amparar situaciones específicas. Usted no debe actuar o abstenerse de actuar de conformidad con la información contenida en este documento sin obtener asesoramiento profesional específico. Póngase en contacto con BDO Auditores & Consultores Ltda., para tratar estos asuntos en el marco de sus circunstancias particulares. BDO Auditores & Consultores Ltda., sus socios, directores, gerentes y empleados no aceptan ni asumen ninguna responsabilidad o deber de cuidado ante cualquier pérdida derivada de cualquier acción realizada o no por cualquier individuo al amparo de la información contenida en esta publicación o documento o ante cualquier decisión basada en ella.

BDO Auditores & Consultores Ltda., una sociedad chilena de responsabilidad limitada, es miembro de BDO International Limited, una compañía limitada por garantía del Reino Unido, y forma parte de la red internacional BDO de empresas independientes asociadas. BDO es el nombre comercial de la red BDO y de cada una de las empresas asociadas de BDO.

Copyright ©2026 BDO Auditores & Consultores Ltda.

Queda prohibida su reproducción o copia parcial o total del contenido sin nuestro pleno consentimiento.

bdo.cl | bdoglobal.com

