

alerta

legal

INVERTIR EN CHILE:

NUEVAS OPORTUNIDADES Y BENEFICIOS TRIBUTARIOS

La recientemente aprobada Ley para la Reconstrucción Nacional y el Desarrollo Económico y Social incorpora beneficios tributarios para empresas, inversionistas locales y extranjeros, y personas naturales. Entre sus principales medidas destacan la rebaja gradual del impuesto corporativo, la estabilidad tributaria para proyectos elegibles y cambios en la tributación de dividendos y ganancias de capital. Conoce sus alcances, plazos y condiciones.



La recientemente aprobada **Ley para la Reconstrucción Nacional y el Desarrollo Económico y Social** (la “Ley”) incorpora beneficios tributarios para empresas, inversionistas locales y extranjeros, y personas naturales. Entre sus principales medidas destacan la rebaja gradual del impuesto corporativo, la estabilidad tributaria para proyectos elegibles y cambios en la tributación de dividendos y ganancias de capital.

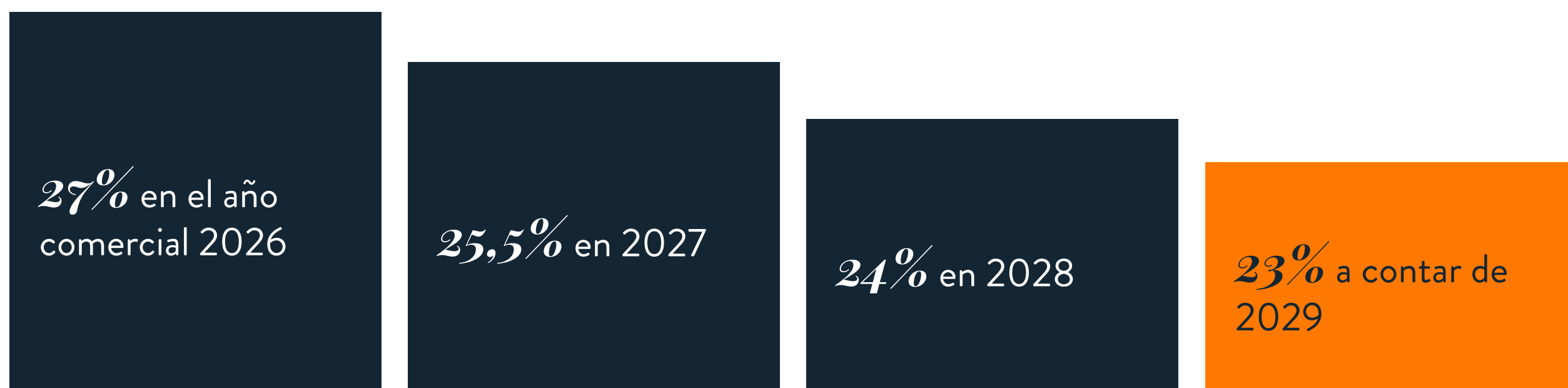
A continuación, te explicamos las principales oportunidades tributarias, qué cambia, a quién le sirve y qué conviene revisar en cada caso.

Principales cambios:

N°	MEDIDA	PARA QUIÉN
1	Rebaja del impuesto corporativo	Empresas
2	Integración gradual del sistema tributario	Empresas y sus dueños
3	Impuesto sustitutivo sobre utilidades y retiros históricos	Empresas y sus dueños
4	Crédito para exportadores de servicios del conocimiento	Empresas exportadoras
5	Invariabilidad tributaria para proyectos de inversión	Inversionistas
6	Ganancias de capital del artículo 107	Inversionistas
7	Declaración y repatriación de capitales	Inversionistas y personas
8	Rebaja del impuesto a las donaciones	Familias
9	Exención de contribuciones para personas de 65 años o más	Personas mayores
10	Exención temporal de IVA en ventas de viviendas nuevas	Inmobiliarias y compradores
11	Condonación extraordinaria de intereses y multas por deudas tributarias	Personas naturales y MiPymes

1. REBAJA DEL IMPUESTO CORPORATIVO

La tasa del impuesto de primera categoría del régimen general disminuye de forma gradual:



Las empresas acogidas al régimen Pro-Pyme se rigen por las tasas transitorias especiales que la ley mantiene a salvo. La rebaja se aplica por año comercial, es decir, al ejercicio en que las rentas se devengan o se perciben, y no al año de presentación de la declaración anual. Por regla general, la tasa de 25,5% correspondiente a 2027 se reflejará en la declaración del año tributario 2028.

La ley también ajusta los pagos provisionales mensuales (PPM), que son anticipos del impuesto anual, por lo que la rebaja puede incidir en la caja durante el ejercicio.

Importante: el calendario general no sustituye las tasas transitorias Pro-Pyme de la Ley N° 21.755 y existen excepciones para los contribuyentes del artículo 14 letra G). Además, la menor tasa corporativa debe analizarse junto con la tributación de los propietarios y la integración del crédito: por sí sola, no determina la carga total de una distribución.

Qué debemos tener en cuenta: revisar las proyecciones de caja y de carga tributaria según el régimen aplicable a cada empresa.

2. INTEGRACIÓN GRADUAL DEL SISTEMA TRIBUTARIO

Se elimina gradualmente la restitución de parte del crédito por impuesto de primera categoría (IDPC) que los propietarios imputan contra sus impuestos finales:

Créditos del régimen general generados en el año comercial 2027: restitución de 30% .	Créditos generados en el año comercial 2028: restitución de 20% .
Créditos generados a contar de 2029: plena integración , sin restitución.	Créditos anteriores : conservan el tratamiento que tenían.

Ejemplo: un crédito de 100 generado en el año comercial 2027 queda sujeto a una restitución de 30%; en cambio, uno generado el 2028, queda con una restitución de 20%, cuando proceda esa obligación.

La reforma rige desde el 1 de enero de 2027 y establece reglas transitorias según el origen y el año de generación de cada crédito. Los créditos acumulados al 31 de diciembre de 2026 se imputan primero, conforme a las reglas vigentes a esa fecha; luego se asignan los de 2027 y, por último, los de 2028.

Aspectos relevantes: distribuir dividendos desde 2029 no asegura por sí solo la integración total. Es necesario revisar el registro SAC y las reglas especiales aplicables a cada propietario, incluidos los beneficiarios de convenios tributarios. Los créditos recibidos de otras sociedades o por reorganizaciones conservan el tratamiento correspondiente a su origen.

Recomendación: revisar el registro SAC y la situación de cada propietario antes de planificar retiros o distribuciones.

3. IMPUESTO SUSTITUTIVO SOBRE UTILIDADES Y RETIROS HISTÓRICOS

Las empresas pueden optar por un impuesto único de **10%**, sin derecho a los créditos asociados, sobre determinados saldos históricos: el Fondo de Utilidades Reinvertidas (FUR) y el Saldo Total de Utilidades Tributables (STUT) al cierre de 2025 o 2026, según corresponda, y los retiros en exceso pendientes de imputación, con los ajustes y descuentos legales. Para el STUT, la base se limita al menor valor entre dicho saldo y el registro RAI (rentas afectas a impuestos finales), considerando las imputaciones correspondientes.

- 1 La opción se ejerce mediante declaración y pago dentro de **ocho meses** desde la publicación de la ley.
- 2 El pago completa la tributación de las cantidades acogidas y permite su posterior retiro, remesa o distribución sin sujetarse al orden general de imputación.
- 3 Respecto de los retiros en exceso, resuelve la tributación pendiente de cantidades ya retiradas, conforme a sus reglas especiales.

Aspectos relevantes: el beneficio no comprende indiscriminadamente todas las utilidades acumuladas, los créditos asociados se extinguen en la forma prevista y el impuesto no constituye gasto deducible.

Recomendación: comparar el costo de 10% con la tributación ordinaria y con el valor de los créditos que se perderían, considerando los registros actualizados y las distribuciones ya efectuadas.

4. CRÉDITO PARA EXPORTADORES DE SERVICIOS DEL CONOCIMIENTO

Se establece un crédito contra el impuesto de primera categoría

Equivalente a un 15% de remuneraciones vinculadas a exportaciones de servicios del conocimiento.	Aumenta a 20% por localización territorial , cuando el establecimiento y el desempeño principal de los trabajadores se ubican fuera de la Región Metropolitana o en sus comunas rurales.	El tope es de 75 UTM anuales por trabajador y su vigencia legal parte el 1 de noviembre de 2026.
---	---	---

Para acceder, los servicios deben:

- 1 Basarse en conocimiento y ser susceptibles de prestación a distancia.
- 2 Ser calificados como exportación por el Servicio Nacional de Aduanas.
- 3 Prestarse total o parcialmente desde Chile, para su utilización en el extranjero por personas sin domicilio ni residencia en el país.

El crédito se calcula sobre las remuneraciones elegibles de trabajadores domiciliados y residentes en Chile vinculados a los servicios, ponderadas por la proporción de ingresos por estas exportaciones respecto de los ingresos totales. El remanente puede arrastrarse, sin derecho a devolución.

Aspectos relevantes: pertenecer al sector no basta para acceder al beneficio. Existen incompatibilidades con otros beneficios sobre remuneraciones y exigencias de acreditación.

Recomendación: revisar la calificación aduanera, documentar la vinculación de cada trabajador con los servicios elegibles y acreditar su lugar efectivo de desempeño para aplicar la tasa incrementada.

5. INVARIABILIDAD TRIBUTARIA PARA PROYECTOS DE INVERSIÓN

Desde el 1 de enero de 2027, inversionistas extranjeros y locales podrán pactar invariabilidad tributaria para proyectos elegibles desde US\$50 millones. Requiere la suscripción de un contrato con el Estado, y el plazo de protección, que depende del monto invertido, corre desde la puesta en marcha del proyecto:

INVERSIÓN	DURACIÓN DE LA INVARIABILIDAD	
Desde US\$50 millones y menos de US\$100 millones	Desde US\$100 millones y menos de US\$350 millones	Desde US\$350 millones
10 años	15 años	20 años

El régimen comprende proyectos mineros, industriales, forestales, de energía, infraestructura, telecomunicaciones e investigación, desarrollo tecnológico, médicos o científicos. A cambio de la protección, la tasa del impuesto de primera categoría de las rentas acogidas se incrementa en 1,5 puntos porcentuales.

La invariabilidad comprende los elementos tributarios y derechos expresamente previstos, con reglas especiales para importaciones de bienes de capital y minería. El contrato toma como referencia la normativa vigente al suscribirse y, para la inversión extranjera, resguarda la carga efectiva total a la renta en los términos legales. En minería comprende además determinadas reglas sobre royalty, nuevos tributos específicos y patentes. Exige contabilidad separada, auditoría e información financiera, entre otras obligaciones. Para inversionistas locales no comprende el impuesto global complementario.

Aspectos relevantes: no supone una exención de impuestos, no asegura que futuras rebajas resulten aplicables y no sustituye permisos ni autorizaciones sectoriales.

Recomendación: evaluar si la certeza que aporta a la evaluación financiera del proyecto compensa el recargo de 1,5 puntos y las condiciones del contrato.

6. GANANCIAS DE CAPITAL DEL ARTÍCULO 107

Desde el **1 de enero de 2027**, el mayor valor obtenido en la enajenación de acciones de sociedades anónimas abiertas con presencia bursátil y de cuotas de fondos de inversión y fondos mutuos comprendidas en el artículo 107 de la Ley sobre Impuesto a la Renta, que cumplan los requisitos aplicables, vuelve a ser ingreso no constitutivo de renta, en reemplazo del impuesto único de **10%**.

Es decir, la ganancia elegible queda fuera de la tributación a la renta.

Deben verificarse, según el instrumento, los requisitos de presencia bursátil, adquisición, enajenación y las demás condiciones de la norma.

Las pérdidas de estas operaciones quedan vinculadas a los ingresos no constitutivos de renta, conforme a la modificación legal.

Aspectos relevantes: no se extiende automáticamente a acciones de sociedades cerradas ni a toda enajenación de valores, y no constituye un crédito ni una devolución del impuesto pagado en operaciones anteriores.

Recomendación: antes de enajenar, verificar el instrumento, la vía de adquisición y el mecanismo de enajenación. La reforma puede incidir en la oportunidad y estructuración de las desinversiones.

7. DECLARACIÓN Y REPATRIACIÓN DE CAPITALS

Desde el 1 de enero de 2027 y por 12 meses, se abre un régimen extraordinario para declarar determinados bienes y rentas del exterior. Como regla, la declaración no obliga a repatriar los activos.

10%

Tasa general: 10% sobre el valor de los bienes o rentas declarados, y no únicamente sobre la ganancia obtenida por su venta.

7%

Tasa reducida: 7%, si los bienes o rentas se ingresan dentro de un máximo de tres años desde la publicación de la ley y la inversión elegible se mantiene en Chile durante al menos cinco años desde su ingreso, con información anual.

Pueden acogerse contribuyentes domiciliados, residentes, establecidos o constituidos en Chile, respecto de bienes o derechos adquiridos antes del 1 de enero de 2026 y de las rentas que generen hasta su declaración, sujeto a los requisitos y exclusiones legales. Comprende participaciones, instrumentos financieros, inmuebles y criptoactivos, así como ciertas estructuras extranjeras que mantengan bienes en Chile. Se exige acreditar titularidad, origen y valor, e identificar a los beneficiarios finales. Para ciertas rentas aún no afectas a impuestos chilenos existe una regla especial que grava solo las rentas y exige ingreso e inversión.

Para conservar la tasa de 7%, la ley permite sustituir inversiones elegibles dentro de Chile durante el período de permanencia y exige que los activos subyacentes finales situados en el país representen al menos 80% del total de la inversión, en los términos del régimen.

Aspectos relevantes: el incumplimiento de la permanencia obliga a restituir la diferencia y pagar una multa de 20% del valor declarado. El impuesto no da derecho a crédito ni es deducible como gasto, y deben revisarse las exclusiones de contribuyentes y de jurisdicciones.

Recomendación: reunir los antecedentes que acrediten titularidad, origen y valor de cada activo y revisar si alguna exclusión le afecta.

8. REBAJA DEL IMPUESTO A LAS DONACIONES

La ley permite reducir en **50%** el impuesto a determinadas donaciones y prescindir del trámite de la insinuación judicial, cumpliendo las formalidades especiales que establece.

El beneficio opera por **una sola vez** respecto de cada donante, con un límite conjunto de **50%** de su patrimonio neto.

La ventana para suscribir las escrituras y presentar la declaración del donante comienza el **1 de diciembre de 2026** y dura un año.

Beneficiarios: los potenciales asignatarios de legítimas y de cuarta de mejoras y, solo si el donante carece de ellos, otras personas. La distribución puede determinarse libremente dentro del régimen.

Formalidades: escritura pública y declaración jurada, con el impuesto pagado previo a la autorización notarial. Las transferencias e inscripciones pueden completarse después del plazo de suscripción.

Financiamiento: la ley permite financiar el impuesto mediante préstamos de ciertas sociedades relacionadas, sujetos, entre otros requisitos, a reajustabilidad mínima en UF y plazo máximo de diez años.

Cónyuge: las donaciones al cónyuge acogidas al régimen tendrán carácter irrevocable.

Aspectos relevantes: si el donatario enajena el bien dentro de tres años, su costo tributario será el menor entre el que tenía para el donante y el que correspondería al donatario bajo las reglas generales. Por ello, la donación debe evaluarse junto con las ventas o reorganizaciones previstas.

Recomendación: evaluar la operación como instrumento de planificación sucesoria, previa valoración de los activos y acreditación de los pasivos.

9. EXENCIÓN DE CONTRIBUCIONES PARA PERSONAS DE 65 AÑOS O MÁS

Desde el 1 de enero de 2027, las personas de 65 años o más podrán solicitar la exención del 100% de las contribuciones de su vivienda principal, incluidos los estacionamientos y bodegas asociados que cumplan los requisitos. No se establecen topes de renta ni de avalúo, pero se exige declaración jurada anual y estar al día en los pagos señalados por la ley.

Residencia: el inmueble debe ser la residencia habitual y el asiento principal del contribuyente. Solo puede acogerse una vivienda en el país.

Pagos al día: derechos de aseo y contribuciones del año inmediatamente anterior.

Destino: la vivienda debe conservar su destino habitacional.

La ley regula además situaciones especiales:

- En copropiedad, todos los titulares deben ser personas naturales y, en general, el beneficiario debe residir en el inmueble y tener al menos 50% de los derechos; existe una regla especial desde 25% para adquisiciones por sucesión del cónyuge o conviviente civil.
- En inmuebles de uso mixto, la superficie habitacional debe representar al menos 50% de la superficie construida y ser efectivamente habitada por el propietario.
- Las adquisiciones desde relacionados efectuadas dentro de los tres años anteriores requieren acreditar causas distintas de las meramente tributarias.
- Tras el fallecimiento, la sucesión puede conservar el beneficio hasta por tres años, con una regla especial para el cónyuge o conviviente civil sobreviviente de 65 años o más que resida en la vivienda.

Recomendación: revisar la titularidad y acreditar la residencia efectiva antes de solicitar la exención.

PARA EL SECTOR INMOBILIARIO Y COMPRADORES DE VIVIENDA

10. EXENCIÓN TEMPORAL DE IVA EN VENTAS DE VIVIENDAS NUEVAS

Se establece una exención optativa de IVA para la primera venta de viviendas nuevas con recepción definitiva anterior a la publicación de la ley.

La ventana principal comienza el **1 de diciembre de 2026** y dura un año.

Puede cubrir ventas posteriores precedidas de una promesa formalizada dentro de ese período.

Alcance: sin límites de precio ni de superficie. Incluye estacionamientos y bodegas vendidos conjuntamente con la vivienda, si cumplen las condiciones de recepción municipal.

Formalidades: la venta debe constar en escritura pública dentro de la ventana legal, o derivar de una promesa otorgada por escritura pública o instrumento privado protocolizado dentro de ella. La recepción definitiva se acredita con el certificado municipal correspondiente.

Crédito fiscal: el vendedor conserva el crédito fiscal asociado, con alternativas legales para su utilización o reconocimiento como costo o gasto.

Ventas anteriores: existe una vía para ciertas ventas anteriores al inicio de la ventana, con devolución del IVA condicionada a restituirlo a quien lo soportó y a cumplir las demás exigencias.

Aspectos relevantes: no es una exención general de la actividad constructora, y las transferencias entre empresas relacionadas no se consideran primera enajenación. El efecto económico para el comprador dependerá del precio pactado: la exención no implica automáticamente una rebaja equivalente al **19%** del precio total de la vivienda.

Recomendación: revisar el stock, las recepciones municipales y la documentación contractual.

PARA PERSONAS NATURALES Y MIPYMES

11. CONDONACIÓN EXTRAORDINARIA DE INTERESES Y MULTAS POR DEUDAS TRIBUTARIAS

La ley establece un mecanismo excepcional que permite a las personas naturales y a las micro, pequeñas y medianas empresas (MiPymes) regularizar sus obligaciones tributarias pendientes ante la Tesorería General de la República (TGR), mediante condonaciones especiales de intereses y multas y el otorgamiento de facilidades de pago.

El beneficio es aplicable a las obligaciones tributarias cuyo vencimiento se haya producido hasta el 31 de diciembre de 2025. El régimen extraordinario estará disponible por 180 días, entre el 17 de octubre de 2026 y el 15 de abril de 2027, y contempla condiciones diferenciadas según la modalidad de regularización.

180 días

17 de octubre de 2026 al 15 de abril de 2027

Pago al contado de la totalidad de la deuda

hasta **100%** de condonación de intereses;
hasta 80% de condonación de multas.

Convenio de pago

hasta **95%** de intereses; hasta **75%** de multas.

Condiciones: abono inicial de al menos 10% del capital adeudado; hasta 48 cuotas mensuales, iguales y consecutivas; máximo de tres convenios por contribuyente.

Aspectos relevantes: La aplicación y conservación de las condonaciones está sujeta al cumplimiento oportuno de los compromisos asumidos. El incumplimiento del convenio permite dejarlo sin efecto, y se restablecen los intereses y multas que originalmente afectaban a la deuda.

Recomendación: Identificar las obligaciones con vencimiento hasta el 31 de diciembre de 2025, comparar el pago al contado con el convenio de pago y regularizar dentro de la ventana de 180 días.

CALENDARIO CLAVE

FECHA	QUÉ PARTE
17 de octubre de 2026	Inicio de la condonación extraordinaria de intereses y multas por deudas tributarias (180 días).
1 de noviembre de 2026	Crédito para exportadores de servicios del conocimiento.
1 de diciembre de 2026	Ventana de la rebaja del impuesto a las donaciones (un año) y de la exención temporal de IVA en ventas de viviendas nuevas (un año).
1 de enero de 2027	Invariabilidad tributaria; ganancias de capital del artículo 107; exención de contribuciones para personas de 65 años o más; declaración y repatriación de capitales (12 meses); tasa corporativa de 25,5% y primeros cambios en la integración.
8 meses desde la publicación	Plazo para optar por el impuesto sustitutivo de 10% sobre utilidades y retiros históricos.
3 años desde la publicación	Plazo máximo para ingresar capitales a Chile y acogerse a la tasa de 7%.

Próximos pasos

La implementación de estas medidas será gradual y cada una tiene requisitos y plazos propios. Para aprovechar la ley será clave evaluar qué beneficios aplican a cada caso, revisar sus requisitos y plazos, reunir los antecedentes necesarios y actualizar las proyecciones tributarias.

El presente boletín fue creado en español y no constituye asesoría legal. Guerrero Olivos no será responsable por actos u omisiones de terceros basados en la información contenida en él.

contacto



**Juan Enrique
Allard**

jeallard@guerrero.cl



**Miguel
Coddou**

mcoddou@guerrero.cl



**César
Gálvez**

cgalvez@guerrero.cl



**Guillermo
Infante**

ginfante@guerrero.cl



**Pedro
Lyon**

plyon@guerrero.cl



**Benjamín
Novoa**

bnovoa@guerrero.cl



**Pedro
Pellegrini**

ppellegrini@guerrero.cl



**Diego
Rodríguez**

drodriguez@guerrero.cl



**Josefa
Campero**

jcampero@guerrero.cl



**Joaquín
Merino**

jmerino@guerrero.cl