

Ley de Reconstrucción Nacional: nuevas reglas para planificar, invertir y operar en Chile

Antes de cumplir 200 días al mando del país, el Presidente José Antonio Kast logró aprobar la primera de las medidas que mencionamos en "[The Day After](#)", sin duda la más importante para lograr cumplir con sus promesas de campaña. Después de más de 10 años de deterioro en la economía chilena, estamos muy contentos de presentarles este comunicado que desarrolla el contenido normativo de cada una de las medidas aprobadas y sus efectos para empresas, inversionistas y actores del mercado.

La Ley de Reconstrucción Nacional combina cambios al impuesto a la renta de las empresas, un nuevo estatuto de invariabilidad para inversión nacional y extranjera y modificaciones relevantes al sistema de permisos, además de incluir medidas que benefician directamente a personas naturales.

La reforma debe leerse como un conjunto. La reducción del Impuesto de Primera Categoría aliviana la tributación de la empresa; la reintegración simplifica y armoniza la carga consolidada entre sociedad y propietarios; el crédito al empleo produce un beneficio al empleo y las remuneraciones; y la invariabilidad ofrece estabilidad a proyectos de inversión que superen los umbrales legales. A ello se añade un bloque de normas que acota la invalidación de permisos, modifica el funcionamiento del SEIA y regula sectores específicos.

El Tribunal Constitucional ejerció control preventivo en el cual mantuvo el núcleo de la invariabilidad tributaria, pero eliminó expresiones que ampliaban sus sectores y cobertura a proyectos conexos. También declaró inconstitucionales las disposiciones que reconocían una restitución de gastos por anulación judicial de una RCA, de modo que ese riesgo continúa radicado en el titular del proyecto.

La tramitación concluyó, además, con la supresión de las disposiciones relativas al anatocismo, el pago a 30 días para Pymes y el derecho al olvido financiero. Por tanto, esas materias no integran el contenido de la ley que debe considerarse en este comunicado, dividido en tres materias de interés:

1. Tributario
2. Permisos
3. Personas Naturales

Este es un documento informativo que no tiene naturaleza de consulta legal. Nuestro equipo está a disposición para entregar más detalles sobre cualquiera de las materias de interés.

Tributario:**1. Rebaja del Impuesto de Primera Categoría**

“La tasa de impuesto de los contribuyentes acogidos a este artículo será de 23 por ciento.”

Modificación propuesta al artículo 14, letra A), de la Ley sobre Impuesto a la Renta.

La norma reemplaza la tasa aplicable en el régimen general y establece una tasa corporativa permanente de 23%. La Ley de Reconstrucción contempla reglas transitorias para producir la convergencia desde el 27% vigente: 27% para el año comercial 2026, 25,5% para 2027, 24% para 2028 y 23% desde 2029. En el régimen Pro Pyme General, la ley también fija la tasa permanente en 23%, manteniendo una transición especial para este segmento conforme al calendario previsto por la norma.

La modificación no equivale simplemente a una rebaja de cuatro puntos porcentuales. El Impuesto de Primera Categoría opera como impuesto de la empresa y, al mismo tiempo, como crédito potencial contra los impuestos finales de sus propietarios. Por ello, el efecto de la reducción debe analizarse conjuntamente con la reintegración. En empresas que retienen y reinvierten utilidades, la menor tasa reduce el desembolso anual corporativo. En empresas que distribuyen utilidades, el resultado final dependerá también del impuesto personal o adicional y del crédito disponible.

La gradualidad obliga a distinguir el ejercicio en que se genera la renta, la fecha de declaración y la tasa utilizada para PPM e impuestos diferidos. También puede modificar las valorizaciones de proyectos, dado que la utilidad neta esperada después de impuestos aumenta a medida que la tasa converge al 23%. La ley no asegura, que dicho beneficio se traduzca automáticamente en mayor inversión: ese efecto dependerá de la situación financiera de cada contribuyente y de sus decisiones de distribución y reinversión.

Impacto práctico: La reducción gradual de la carga corporativa puede modificar la conveniencia de distribuir dividendos o reinvertir utilidades, la planificación financiera de sociedades y holdings, las reorganizaciones empresariales, las valorizaciones en procesos de venta o adquisición y el retorno esperado de proyectos de largo plazo. Las decisiones adoptadas bajo las reglas actuales deberían reevaluarse según la situación de cada contribuyente.

2. Reintegración total del sistema tributario

“El crédito por impuesto de primera categoría [...] corresponderá al cien por ciento del monto que corresponda asignar.”

Modificación a la Ley sobre Impuesto a la Renta.

La ley elimina la obligación de restitución que caracterizaba al régimen parcialmente integrado. Bajo el modelo anterior, sólo una parte del crédito por Impuesto de Primera Categoría debía restituirse, lo que impedía utilizar íntegramente el impuesto corporativo contra el Impuesto Global Complementario o el Impuesto Adicional.

Con la reforma, el crédito corporativo vuelve a reconocerse al 100%, sujeto a reglas transitorias para los créditos generados durante 2027, 2028 y 2029. La reintegración corrige diferencias existentes entre propietarios de empresas del régimen general, contribuyentes Pro Pyme e inversionistas residentes en países con convenio.

El efecto económico se produce cuando la utilidad se retira, remesa o distribuye. Por tanto, una empresa que no distribuya no verá necesariamente un efecto inmediato, mientras que holdings familiares, sociedades de inversión y grupos con accionistas locales pueden experimentar una reducción relevante de la carga combinada.

La norma también disminuye, y eventualmente eliminaría, el salto tributario que podía producirse cuando una Pyme superaba el umbral legal y debía migrar desde un sistema totalmente integrado al régimen general parcialmente integrado. El análisis debe considerar los registros empresariales, los créditos acumulados y la transición, pues utilidades generadas bajo distintos regímenes pueden quedar sujetas a reglas diferentes.

Impacto práctico: En empresas y grupos familiares, la reintegración puede incidir directamente en la oportunidad de distribuir utilidades y en la carga combinada entre la sociedad y sus propietarios. Conviene revisar los créditos acumulados, los registros empresariales y la composición de los socios antes de ejecutar retiros, dividendos o reorganizaciones.

3. Impuestos sustitutivos y registros históricos

“Los contribuyentes podrán optar por pagar un impuesto sustitutivo de los impuestos finales, con tasa de 10 por ciento, sobre la totalidad o una parte de los saldos acumulados.”

Disposiciones transitorias sobre FUR, STUT y retiros en exceso del FUT histórico.

La ley crea un régimen extraordinario para saldos que continúan bajo control tributario en el FUR, el STUT y los registros de retiros en exceso del FUT histórico. La opción permite pagar de inmediato un impuesto único de 10%, sustitutivo de los impuestos finales que habrían correspondido al retirar o distribuir dichos montos, sin derecho al crédito previsto por el régimen ordinario.

La decisión económica depende de la naturaleza del saldo, de la identidad y tasa de los propietarios y del horizonte probable de distribución. El beneficio consiste en cerrar la tributación pendiente y simplificar registros que pueden arrastrarse durante años. Su

contrapartida es el pago inmediato y la renuncia al tratamiento ordinario, por lo que no puede suponerse que la opción sea conveniente para todas las empresas.

Impacto práctico. Las empresas que mantienen utilidades históricas podrían simplificar sus registros y facilitar futuras distribuciones. Una regularización previa también puede contribuir a ejecutar reorganizaciones, ventas de empresas o incorporaciones de nuevos socios sobre estructuras más ordenadas y con menor exposición a contingencias.

4. Declaración extraordinaria de bienes y rentas en el extranjero

“Establécese un sistema voluntario y extraordinario de declaración de bienes o rentas que se encuentren en el extranjero [...] afecto a un impuesto único y sustitutivo de tasa 10 por ciento.”

Artículo tercero transitorio de la Ley de Reconstrucción Nacional.

El régimen permite declarar bienes o rentas en el exterior que no hayan sido oportunamente incorporados a la tributación chilena. El impuesto es único y sustitutivo, y la ley contempla una tasa reducida de 7% cuando los activos sean ingresados e invertidos materialmente en Chile, bajo ciertas condiciones legales. La norma es temporal y voluntaria, pero su uso requiere cumplir las exigencias de identificación, valorización y acreditación del origen de los bienes.

Impacto práctico: Familias empresarias e inversionistas con cuentas, inversiones, inmuebles, acciones, participaciones societarias, trusts u otras estructuras internacionales podrían revisar situaciones históricas, ordenar su patrimonio y preparar futuras sucesiones o inversiones. Para empresas con estructuras internacionales, el análisis también debería considerar las contingencias asociadas al intercambio automático de información financiera y otros mecanismos de fiscalización.

5. Crédito tributario para la protección del empleo formal

“Los contribuyentes acogidos a las disposiciones de la letra A) y al número 3 de la letra D) del artículo 14 tendrán derecho a un crédito por las remuneraciones pagadas a sus trabajadores.”

Nuevo artículo 33 ter de la Ley sobre Impuesto a la Renta.

Se incorpora a la Ley sobre Impuesto a la Renta un crédito asociado al pago de remuneraciones. El beneficio se dirige a contribuyentes del régimen general y Pro Pyme General y utiliza como referencia remuneraciones mensuales individuales. El diseño establece un porcentaje más alto en el tramo inferior y una disminución gradual hasta extinguirse en el límite superior definido en UTM.

“El porcentaje [...] será de 15 por ciento respecto de remuneraciones iguales o inferiores a 7,8 unidades tributarias mensuales y disminuirá linealmente hasta cero para remuneraciones de 12 unidades tributarias mensuales.”

La base no se limita necesariamente al sueldo base. El articulado considera remuneraciones y determinados haberes pagados en dinero, con ajustes para jornadas parciales, por lo que la definición legal de la base es esencial para determinar el beneficio. El crédito se vincula a trabajadores formalmente contratados y a remuneraciones sujetas al tratamiento tributario que la propia disposición exige.

El mecanismo permite utilizar el crédito durante el año mediante su imputación a obligaciones mensuales, en los términos regulados por la ley. Esta característica adelanta el efecto financiero respecto de un crédito utilizado únicamente en la declaración anual.

Impacto práctico: La medida puede reducir el costo efectivo de contratación formal y mejorar el flujo de caja de las empresas, especialmente en estructuras con mayor intensidad laboral, por lo que conviene revisar la composición de las remuneraciones, la nómina vigente y la forma de imputar el crédito para maximizar su uso dentro de los límites legales.

6. Normas transitorias para aumento de recaudación y recuperación de recursos:

Regularización de deudas municipales. Los mecanismos aplicables a patentes comerciales, derechos municipales y otras obligaciones, incluidas eventuales condonaciones de intereses y multas, medidas relevantes para empresas con contingencias históricas, sociedades inactivas o grupos que preparan reorganizaciones u operaciones corporativas.

Impacto práctico: La medida permitirá a las empresas con deudas municipales pendientes regularizar su situación en mejores condiciones, reduciendo contingencias históricas que pueden afectar permisos, reorganizaciones, operaciones corporativas o procesos de venta.

7. Estatuto de invariabilidad tributaria

“Podrán acogerse al régimen establecido en este artículo los proyectos de inversión cuyo monto sea igual o superior a cincuenta millones de dólares de los Estados Unidos de América.”

Artículo 29, estatuto de inversión extranjera y contratos de inversión.

El nuevo estatuto permite celebrar un contrato de inversión con el Estado respecto de proyectos que alcancen el umbral legal. El texto aprobado por el Senado estructuró la duración de la estabilidad por tramos: diez años para inversiones entre US\$50 millones y US\$100 millones; quince años para inversiones superiores a US\$100 millones y hasta US\$350 millones; y veinte

años para inversiones superiores a US\$350 millones. El acogimiento implica una sobretasa de 1,5% del Impuesto de Primera Categoría durante el período de protección.

“Los contribuyentes acogidos al presente régimen estarán afectos a una sobretasa de 1,5 por ciento del impuesto de primera categoría.”

Artículo 29 aprobado por el Senado, régimen de invariabilidad tributaria.

Para inversionistas extranjeros, el régimen asegura una carga máxima de impuesto a la renta de 35%, excluido el royalty minero, y estabiliza la tasa de royalty vigente al celebrarse el contrato. Para inversionistas locales, la garantía se refiere al régimen tributario vigente al momento de contratar, de acuerdo con el perímetro previsto en el texto. No se trata de una exención, sino de una elección entre estabilidad y una carga adicional conocida.

El valor de la invariabilidad será mayor en proyectos con recuperación lenta, capital intensivo y alta exposición a cambios tributarios. Sin embargo, el plazo de protección, la sobretasa y la imposibilidad de extender automáticamente el beneficio a expansiones o proyectos relacionados deben incorporarse al cálculo de rentabilidad. La certeza se obtiene respecto del perímetro contractual, no respecto de cualquier inversión futura del mismo grupo.

Impacto práctico: La medida puede mejorar la certeza tributaria de proyectos de inversión de largo plazo, permitiendo incorporar reglas fiscales más estables en la evaluación financiera, aunque su conveniencia deberá ponderarse caso a caso considerando la sobretasa aplicable, el plazo de protección y el alcance específico del contrato.

8. Ganancias de capital bursátiles

“Tendrán el carácter de ingreso no constitutivo de renta los mayores valores obtenidos en la enajenación de valores con presencia bursátil que cumplan los requisitos de este artículo.”

Modificación al artículo 107 de la Ley sobre Impuesto a la Renta.

La ley elimina el impuesto único del 10% que se aplicaba al mayor valor obtenido en determinadas enajenaciones de valores con presencia bursátil y restablece su calificación como ingreso no constitutivo de renta cuando se cumplan los requisitos del artículo 107. La modificación mejora el tratamiento tributario de las operaciones cubiertas por la norma, pero no convierte en exentas todas las ganancias de capital. La presencia bursátil, la forma de adquisición y enajenación y los demás requisitos legales siguen siendo determinantes.

Impacto práctico: La eliminación del impuesto único puede mejorar la rentabilidad neta de operaciones bursátiles que cumplan los requisitos legales, favoreciendo la liquidez del mercado y haciendo más atractiva la inversión en valores con presencia bursátil.

Simplificación de permisos sectoriales

1. Se reduce plazo para invalidación de permisos sectoriales

“Tratándose de autorizaciones sectoriales [...] la autoridad administrativa podrá invalidar los actos contrarios a derecho dentro del plazo de seis meses.”

Modificación al artículo 53 de la ley N° 19.880. Artículo 5 de la Ley de Reconstrucción Nacional.

La regla especial reduce desde dos años a seis meses el plazo dentro del cual la Administración puede invalidar autorizaciones sectoriales contrarias a derecho. La modificación se conecta con la Ley Marco de Autorizaciones Sectoriales y busca acortar el período durante el cual un permiso permanece expuesto a revisión de oficio.

El vencimiento del plazo no subsana necesariamente todos los defectos del acto ni elimina otras vías de impugnación. La norma se refiere a la potestad administrativa de invalidación y debe distinguirse de los recursos especiales, acciones judiciales y régimen ambiental.

Impacto Práctico: La medida entrega mayor certeza a los titulares de permisos sectoriales, al acotar el período de revisión administrativa y facilitar una planificación más segura de inversiones, cronogramas de ejecución y decisiones de financiamiento vinculadas a proyectos regulados. Su principal efecto es reducir una fuente de incertidumbre temporal para titulares de permisos en sectores como energía, minería, obras públicas y construcción.

2. Modificaciones al ingreso y reingreso al SEIA

“Las modificaciones que sólo impliquen una mejora tecnológica u optimización de procesos no requerirán una nueva evaluación, siempre que no importen un aumento significativo del impacto ambiental.”

Modificación al artículo 10 de la ley N° 19.300.

La norma distingue entre modificaciones capaces de producir cambios sustantivos en la magnitud o duración de los impactos y aquellas que consisten en mejoras tecnológicas u optimizaciones sin aumento significativo de las cargas ambientales. Estas últimas no quedan obligadas a reingresar automáticamente al SEIA. La disposición busca evitar que cambios operacionales beneficiosos o neutros sean tratados como proyectos nuevos.

La exención no opera sólo porque el titular denomine la modificación “optimización”. Debe cumplirse el presupuesto sustantivo de ausencia de aumento significativo del impacto, lo que mantiene importancia para los antecedentes técnicos y para la eventual consulta de

pertinencia. La ley no elimina la RCA original ni sus condiciones, sino que delimita cuándo una modificación exige una nueva evaluación.

En generación eléctrica, la ley elimina el umbral rígido de 3 MW del texto legal y entrega al reglamento la determinación de las magnitudes de ingreso, diferenciables por tecnología. Hasta que se dicte o modifique el reglamento correspondiente, el alcance práctico de esta regla deberá analizarse con las disposiciones transitorias.

Impacto práctico: La medida puede facilitar la ejecución de mejoras tecnológicas y ajustes operacionales en proyectos ya aprobados, reduciendo la necesidad de reingresos al SEIA cuando no exista un aumento significativo de impactos ambientales, aunque será clave respaldar técnicamente cada modificación y evaluar caso a caso la conveniencia de una consulta de pertinencia.

3. Fundamentación, iteraciones y reclamaciones ambientales

“La decisión de exigir la presentación de un Estudio de Impacto Ambiental o de rechazar una Declaración de Impacto Ambiental deberá adoptarse mediante resolución fundada.”

Modificaciones a la ley N° 19.300

La exigencia de motivación refuerza el deber del SEA de explicar los antecedentes técnicos y jurídicos que justifican decisiones especialmente gravosas. La reforma crea además un régimen especial de evaluación con menos adendas: una instancia para DIA y dos para EIA, inicialmente voluntario y sujeto a evaluación. La menor iteración eleva la importancia de ingresar proyectos técnicamente maduros, sin eliminar la facultad de formular observaciones pertinentes.

“Los recursos deberán resolverse dentro del plazo de treinta días, tratándose de una Declaración de Impacto Ambiental, y de sesenta días, tratándose de un Estudio de Impacto Ambiental.”

Plazos legales de reclamación incorporados a la Ley N° 19.300.

La incorporación de los plazos al rango legal busca reducir las demoras observadas en la resolución de reclamaciones. Sin embargo, la ley regula el plazo decisorio y no garantiza por sí sola que toda controversia ambiental termine dentro de ese período, pues pueden existir suspensiones, recursos posteriores y revisión judicial.

Impacto práctico: La medida puede acortar los tiempos de definición en controversias ambientales y elevar el estándar de fundamentación de las decisiones del SEA, haciendo más relevante preparar expedientes técnicos sólidos desde el inicio para reducir iteraciones, anticipar riesgos de reclamación y mejorar la planificación de proyectos.

4. RCA, reclamaciones y riesgo de anulación

“En contra de la resolución de calificación ambiental favorable no procederán los recursos administrativos establecidos en la ley N° 19.880.”

Modificación al régimen de impugnación de la RCA contenida en el artículo 13 de la Ley de Reconstrucción Nacional.

La reforma concentra la revisión administrativa de la RCA en los mecanismos especiales de la legislación ambiental. El objetivo es evitar la superposición entre la reclamación ambiental y la invalidación general de la ley N° 19.880. Se mantienen las vías judiciales y constitucionales que correspondan, así como los derechos de quienes participaron o acrediten la legitimación exigida por la ley.

El Tribunal Constitucional suprimió una frase que restringía el objeto de reclamación de interesados no participantes en la etapa de participación ciudadana. El efecto es ampliar los aspectos potencialmente reclamables para quienes acrediten afectación directa, aun cuando el punto haya sido objeto de evaluación. La modificación puede aumentar el alcance material de controversias en proyectos complejos.

El mismo fallo declaró inconstitucionales los artículos 12 y 13 que reconocían la restitución de gastos por anulación judicial firme de una RCA. Por ello, no forma parte de la ley una regla que convierta al Estado en obligado a restituir los gastos directos, efectivos y no recuperables. La consecuencia es que el riesgo económico de la anulación permanece en el titular, sujeto a las reglas generales que pudieran resultar aplicables.

Impacto práctico: La medida reduce la superposición de vías administrativas contra una RCA favorable y entrega mayor certeza al titular del proyecto, aunque la eliminación de la restitución de gastos mantiene en la empresa el riesgo económico asociado a una eventual anulación judicial.

5. Acuicultura y Monumentos Nacionales

Ambos temas son condicionantes a la obtención de permisos, considerando el derecho de aguas y, por otro lado, la presencia de elementos arqueológicos protegidos.

Aguas:

“El no ejercicio de las actividades autorizadas no producirá la caducidad de la concesión, sin perjuicio del pago de la patente incrementada que corresponda.”

Modificación a la Ley General de Pesca y Acuicultura.

La ley sustituye la caducidad por paralización de actividades por un régimen de patente incrementada, manteniendo la caducidad por no inicio en los supuestos legales. El texto contempla una patente de 6 UTM por hectárea anual desde el tercer año de no uso y de 16 UTM por hectárea desde los 54 meses. El cambio reemplaza la pérdida anticipada de la concesión por un coste económico creciente.

También se promueve la coordinación entre órganos del Estado para el monitoreo de parámetros ambientales y se permite administrar separadamente los recursos destinados a informes INFA y de banco natural, con mecanismos más expeditos de contratación. El Tribunal Constitucional, sin embargo, eliminó la exención especial para micro-relocalizaciones, por lo que dichas operaciones permanecen sujetas al régimen ambiental general.

Monumentos nacionales:

“El Consejo deberá pronunciarse dentro del plazo de veinte días contado desde la comunicación del hallazgo.”

Modificación a la ley N° 17.288 sobre Monumentos Nacionales.

La reforma introduce un plazo para que el Consejo de Monumentos Nacionales se pronuncie ante hallazgos arqueológicos y le ordena dictar criterios generales para identificar intervenciones menores que no requieran autorización. La norma busca introducir proporcionalidad y mayor previsibilidad, sin eliminar el deber de comunicar hallazgos ni las medidas de protección patrimonial.

Impacto práctico: En conjunto, las modificaciones en materia de aguas y monumentos nacionales pueden otorgar mayor previsibilidad a proyectos que dependen de concesiones, derechos o autorizaciones sectoriales, al reemplazar ciertas cargas de pérdida del permiso por costos económicos graduales y al establecer plazos y criterios más claros frente a hallazgos patrimoniales, facilitando la planificación de cronogramas, costos y decisiones de ejecución.

Personas naturales

1. Donaciones

“El impuesto que corresponda aplicar a las donaciones efectuadas por escritura pública [...] se rebajará en un 50 por ciento.”

Artículo primero transitorio de la Ley de Reconstrucción Nacional.

La rebaja opera respecto de donaciones formalizadas mediante escritura pública dentro del período de doce meses definido por la disposición transitoria, contado desde el primer día del mes subsiguiente a la publicación. El régimen libera esas donaciones del trámite de insinuación judicial, pero no elimina las reglas sucesorias, los límites patrimoniales ni el pago del impuesto como condición para autorizar la escritura.

El diseño incluye una regla de control para bienes enajenados por el donatario dentro de tres años, preservando el coste tributario que habría correspondido al donante. El objetivo es impedir que la donación se utilice para elevar artificialmente el coste tributario antes de una venta. La rebaja puede favorecer reorganizaciones patrimoniales, pero sigue siendo una transferencia jurídicamente plena y con efectos sucesorios y societarios.

Impacto práctico: Las familias que evalúan transferir inmuebles, participaciones sociales, acciones o inversiones financieras a hijos o herederos podrían anticipar procesos de transición generacional y sucesión patrimonial. Una planificación previa puede reducir la carga tributaria dentro de los límites legales, ordenar futuras expansiones o ventas de activos y disminuir potenciales conflictos sucesorios.

2. Exención temporal de IVA a viviendas nuevas

“Estarán exentas del impuesto establecido en este Título las ventas de viviendas nuevas que cuenten con recepción definitiva a la fecha de publicación de esta ley.”

Artículo cuarto transitorio de la Ley de Reconstrucción Nacional.

La exención es voluntaria, opera sobre viviendas nuevas con recepción definitiva a la fecha legal y se aplica durante doce meses contados desde el primer día hábil del mes subsiguiente a la publicación. La medida se dirige al stock terminado y no constituye una exención general para toda futura construcción residencial.

Para la empresa inmobiliaria, la exención altera la relación entre el débito y el crédito fiscales. El tratamiento de los créditos asociados a la construcción, el precio pactado y la documentación de la operación deben seguir la regla transitoria y las instrucciones que dicte el SII. Para el

comprador, el beneficio se materializa sólo si el inmueble y la compraventa cumplen los requisitos objetivos de la norma.

Impacto práctico: Para compradores e inversionistas, la exención puede alterar el coste y la rentabilidad de operaciones sobre viviendas nuevas que cumplan los requisitos. Las inmobiliarias deberían revisar el stock terminado, el tratamiento de los créditos fiscales asociados a la construcción, el precio pactado y la documentación de cada compraventa.

3. Nuevo regimen DFL2

“Las rentas provenientes del arrendamiento, cesión temporal del uso o goce o explotación de viviendas económicas [...] se afectarán con un impuesto único de tasa 5 por ciento.”

Nuevo Título II bis del DFL N° 2 de 1959. Artículo 3 de la Ley de Reconstrucción Nacional.

El nuevo régimen alcanza viviendas económicas de hasta 90 m². Para personas naturales, el impuesto único se aplica a partir de la tercera vivienda, manteniéndose vigente el beneficio respecto de las dos primeras viviendas en los términos legales. Para personas jurídicas y empresas individuales, la ley permite el impuesto único bajo los requisitos de giro y demás condiciones que establece el nuevo título.

La norma no extiende, sin condiciones, el antiguo beneficio DFL2 a las empresas. Crea un régimen separado, con declaración anual, pagos provisionales y reglas sobre estacionamientos y bodegas vinculados. La superficie, la titularidad, el número de viviendas y el uso efectivo son elementos esenciales para determinar el tratamiento.

Impacto práctico: Las personas y empresas que mantienen viviendas destinadas a renta podrían reevaluar la estructura de esas inversiones y su rentabilidad después de impuestos. El análisis debe considerar la superficie, la titularidad, el número de viviendas, el uso efectivo y las reglas aplicables a estacionamientos y bodegas.

4. Contribuciones para mayores de 65 años

“Estarán exentos del impuesto territorial los bienes raíces destinados a la vivienda principal de propietarios que hayan cumplido 65 años de edad.”

Modificación a la ley N° 17.235 sobre Impuesto Territorial. Artículo 12 de la Ley de Reconstrucción Nacional.

La exención se vincula a la vivienda principal y a la edad del propietario. El texto contempla su entrada en vigor a partir del 1 de enero del año siguiente a su publicación y mecanismos de compensación al Fondo Común Municipal por la menor recaudación. La aplicación concreta

dependerá de los requisitos de titularidad, individualización del inmueble y coordinación con otros beneficios para adultos mayores.

Impacto práctico: La medida puede aliviar el costo de mantención de la vivienda principal para adultos mayores, entregando mayor estabilidad financiera a propietarios de más de 65 años y reduciendo una carga recurrente relevante dentro de su presupuesto familiar.

Conclusión

La Ley de Reconstrucción Nacional modifica de manera simultánea la tributación corporativa, los impuestos finales, los incentivos al empleo, la estabilidad fiscal de las grandes inversiones y la tramitación de proyectos. La combinación de una tasa corporativa del 23%, la reintegración total e invariabilidad por tramos puede alterar sustancialmente la carga y la certeza de determinadas inversiones.

Ya la invariabilidad tributaria puede transformar la estabilidad fiscal en una herramienta concreta para atraer y ejecutar proyectos de inversión de largo plazo, permitiendo anticipar con mayor certeza la carga tributaria, evaluar retornos con reglas conocidas y reducir el riesgo de cambios normativos durante el período de desarrollo del proyecto.

En materia de permisos, la reducción del plazo de invalidación y las reformas al SEIA buscan acotar la incertidumbre y las duplicidades, pero no eliminan totalmente los problemas actuales de los procesos de evaluación ambiental ni la litigiosidad. La supresión constitucional de la restitución por anulación de RCA confirma que el riesgo regulatorio sigue siendo un componente central de la estructuración contractual y financiera de los proyectos.

Estas medidas evocan las políticas públicas implementadas en Chile durante los años 90, cuando la estabilidad institucional, la apertura económica y la certeza regulatoria permitieron posicionar al país como un destino atractivo para la inversión.

¿Por qué revisar estas materias ahora?

La experiencia demuestra que las mejores oportunidades derivadas de reformas suelen aprovecharse en las primeras etapas de implementación, cuando aún existe margen para estructurar adecuadamente las decisiones patrimoniales, empresariales e inmobiliarias.

Además, varios de estos beneficios, especialmente de naturaleza tributaria, están sujetos a plazos específicos o requieren análisis, valoraciones, reorganizaciones o la recopilación de antecedentes antes de su entrada en vigor.

En muchos casos, una revisión preliminar permite identificar oportunamente oportunidades de ahorro tributario, optimización patrimonial o reducción de contingencias que pueden traducirse en beneficios económicos relevantes.

I CHIRGWIN I

Collaborating firm of
Andersen Global