

Lei Nacional da Reconstrução: novas regras para planejamento, investimento e operação no Chile

Antes de completar 200 dias à frente do país, o presidente José Antonio Kast conseguiu aprovar a primeira das medidas que mencionamos em "[O Dia Depois](#)", sem dúvida a mais importante para cumprir suas promessas de campanha. Após mais de 10 anos de deterioração na economia chilena, estamos muito felizes em apresentar esta declaração que desenvolve o conteúdo regulatório de cada uma das medidas aprovadas e seus efeitos sobre empresas, investidores e players do mercado.

A Lei Nacional de Reconstrução combina alterações ao imposto de renda das empresas, um novo estatuto de invariabilidade para investimentos nacionais e estrangeiros e modificações relevantes no sistema de permissões, além de incluir medidas que beneficiam diretamente os indivíduos.

A reforma deve ser lida como um todo. A redução do Imposto de Primeira Categoria alivia a tributação da empresa; a reintegração simplifica e harmoniza o ônus consolidado entre a empresa e os proprietários; o crédito de emprego gera benefício para o emprego e os salários; e a invariabilidade oferece estabilidade a projetos de investimento que excedam os limites legais. A isso se soma um conjunto de regras que limita a invalidação de permissões, modifica o funcionamento da SEIA e regula setores específicos.

O Tribunal Constitucional exerceu controle preventivo no qual manteve o núcleo da invariabilidade fiscal, mas eliminou expressões que ampliavam seus setores e sua cobertura para projetos relacionados. Também declarou inconstitucionais as disposições que reconheciam a restituição das despesas decorrentes da anulação judicial de um RCA, de modo que esse risco continue a recair sobre o proprietário do projeto.

O processamento também concluiu com a supressão das disposições relativas ao anatocismo, ao pagamento de 30 dias para PMEs e direito ao esquecimento financeiro. Portanto, essas questões não fazem parte do conteúdo da lei que deve ser considerada nesta declaração, dividida em três questões de interesse:

1. Tributário
2. Autorizações
3. Pessoas Físicas

Este é um documento informativo e não tem natureza de consulta jurídica. Nossa equipe está disponível para fornecer mais detalhes sobre qualquer assunto de interesse.

Tributário:**1. Redução de Imposto de Primeira Categoria**

"A alíquota de impostos dos contribuintes sob este artigo será de 23 por cento."

Proposta de alteração ao Artigo 14(A) da Lei do Imposto de Renda.

O regulamento substitui a alíquota aplicável no regime geral e estabelece uma alíquota empresarial permanente de 23%. A Lei de Reconstrução contempla regras transitórias para promover a convergência a partir dos atuais 27%: 27% para o ano fiscal de 2026, 25,5% para 2027, 24% para 2028 e 23% a partir de 2029. No Regime Geral Pro PME, a lei também estabelece a taxa permanente em 23%, mantendo uma transição especial para esse segmento, conforme o calendário previsto no regulamento.

A modificação não se limita a uma redução de quatro pontos percentuais. O Imposto de Primeira Categoria opera como imposto da empresa e, ao mesmo tempo, como potencial crédito contra os impostos incidentes sobre seus proprietários. Portanto, o efeito da redução deve ser analisado em conjunto com a reintegração. Em empresas que retêm e reinvestem lucros, a alíquota mais baixa reduz o gasto anual da empresa. Em empresas que distribuem lucros, o resultado final também dependerá do imposto pessoal ou do imposto adicional, bem como do crédito disponível.

A gradualidade torna necessário distinguir o ano em que a renda é gerada, a data de declaração e a alíquota utilizada para os impostos PPM e diferidos. Também pode modificar as avaliações dos projetos, já que o lucro líquido esperado após impostos aumenta à medida que a alíquota converge para 23%. A lei não garante que esse benefício se traduza automaticamente em maior investimento: esse efeito dependerá da situação financeira de cada contribuinte e de suas decisões de distribuição e reinvestimento.

Impacto prático: A redução gradual do ônus corporativo pode modificar a conveniência de distribuir dividendos ou reinvestir lucros, o planejamento financeiro de empresas e de participações, as reorganizações empresariais, as avaliações em processos de venda ou aquisição e o retorno esperado de projetos de longo prazo. Decisões tomadas com base nas regras vigentes devem ser reavaliadas conforme a situação de cada contribuinte.

2. Reintegração total do sistema tributário

"O crédito para o imposto de primeira categoria [...] corresponderá a 100% do valor a ser alocado."

Emenda à Lei do Imposto de Renda.

A lei elimina a obrigação de restituição que caracterizava o regime parcialmente integrado. No modelo anterior, apenas parte do crédito para o Imposto de Primeira Categoria precisava ser reembolsada, o que impedia o uso integral do imposto sobre as sociedades contra o Imposto Global Complementar ou o Imposto Adicional.

Com a reforma, o crédito corporativo é novamente reconhecido a 100%, sujeito a regras transitórias para créditos gerados em 2027, 2028 e 2029. A reintegração corrige as diferenças existentes entre os proprietários das empresas sob o regime geral, os contribuintes pró-PMEs e os investidores residentes em países com acordo.

O efeito econômico ocorre quando o lucro é retirado, remetido ou distribuído. Portanto, uma empresa que não distribui não verá necessariamente um efeito imediato, enquanto holdings familiares, empresas de investimento e grupos com acionistas locais podem experimentar uma redução significativa no ônus combinado.

A regra também reduz e, eventualmente, elimina o salto fiscal que poderia ocorrer quando uma PME ultrapassasse o limite legal e tivesse de migrar de um sistema totalmente integrado para o regime geral parcialmente integrado. A análise deve considerar os registros empresariais, os créditos acumulados e a transição, já que os lucros gerados sob diferentes regimes podem estar sujeitos a regras distintas.

Impacto prático: Em empresas e grupos familiares, a reintegração pode impactar diretamente a distribuição de lucros e o ônus conjunto entre a empresa e seus proprietários. É recomendável revisar os créditos acumulados, os registros comerciais e a composição dos sócios antes de efetuar saques, distribuir dividendos ou realizar reorganizações.

3. Impostos substitutos e registros históricos

"Os contribuintes podem optar por pagar um imposto substituto para os impostos finais, à alíquota de 10%, sobre todo ou parte dos saldos acumulados."

Disposições transitórias sobre SRF, STUT e retiradas excedentes do FUT histórico.

A lei cria um regime extraordinário para saldos que permanecem sob controle tributário no SRF, no STUT e nos registros de saques excedentes do FUT histórico. A opção permite o pagamento imediato de um imposto único de 10%, substituindo os impostos finais que corresponderiam ao retirar ou distribuir tais valores, sem direito ao crédito previsto pelo regime ordinário.

A decisão econômica depende da natureza do saldo, da identidade e taxa dos proprietários e do provável horizonte de distribuição. O benefício consiste em fechar a tributação pendente e simplificar registros que podem se arrastar por anos. Seu contraponto é o pagamento imediato e a renúncia ao tratamento ordinário. Portanto, não se pode assumir que a opção seja conveniente para todas as empresas.

Impacto práctico. Empresas que mantêm lucros históricos podem simplificar seus registros e facilitar futuras distribuições. A regularização prévia também pode contribuir para a execução de reorganizações, vendas de empresas ou incorporação de novos parceiros em estruturas mais ordenadas e com menor exposição a contingências.

4. Declaração extraordinária de bens e rendas no exterior

"É establecido um sistema voluntário e extraordinário de declaração de bens ou rendas no exterior [...] sujeito a um imposto único, substituído por uma alíquota de 10 por cento."

Terceiro artigo transitório da Lei Nacional de Reconstrução.

O regime permite a declaração de bens ou rendas no exterior que não tenham sido incorporados à tributação chilena em tempo hábil. O imposto é único e substitutivo, e a lei prevê uma alíquota reduzida de 7% quando os bens são registrados e materialmente investidos no Chile, sob certas condições legais. A regra é temporária e voluntária, mas seu uso exige o cumprimento dos requisitos de identificação, avaliação e acreditação da origem dos bens.

Impacto práctico: Famílias empresariais e investidores com contas, investimentos, imóveis, ações, ações corporativas, trusts ou outras estruturas internacionais podem revisar situações históricas, organizar seus ativos e preparar sucessões futuras ou investimentos. Para empresas com estruturas internacionais, a análise também deve considerar as contingências associadas à troca automática de informações financeiras e outros mecanismos de supervisão.

5. Crédito Fiscal para a Proteção do Emprego Formal

"Contribuintes abrangidos pelas disposições da letra A) e do número 3 da letra D do artigo 14 terão direito a um crédito pela remuneração paga aos seus trabalhadores."

Novo Artigo 33 ter da Lei do Imposto de Renda.

Um crédito associado ao pagamento de remunerações é incorporado à Lei do Imposto de Renda. O benefício é voltado para contribuintes do regime geral e do General Pro Pyme e utiliza remunerações mensais individuais como referência. O desenho estabelece uma porcentagem maior na faixa inferior e uma diminuição gradual até ser extinta no limite superior definido na UTM.

"A porcentagem [...] deverá ser de 15 por cento em relação a remunerações iguais ou inferiores a 7,8 unidades fiscais mensais e deverá diminuir linearmente até zero para remunerações de 12 unidades fiscais mensais."

A base não se limita necessariamente ao salário básico. Os estatutos consideram remunerações e certos salários pagos em dinheiro, com ajustes para trabalho de meio período, portanto, a definição legal da base é essencial para determinar o benefício. O crédito está vinculado a trabalhadores formalmente contratados e remunerações sujeitas ao tratamento fiscal que a própria disposição exige.

O mecanismo permite que o crédito seja utilizado ao longo do ano, imputando-o a obrigações mensais, nos termos regulamentados por lei. Essa característica antecipa o efeito financeiro em relação a um crédito utilizado apenas no retorno anual.

Impacto prático: A medida pode reduzir o custo efetivo da contratação formal e melhorar o fluxo de caixa das empresas, especialmente em estruturas com maior intensidade de trabalho. Por isso, é recomendável revisar a composição das remunerações, a folha de pagamento atual e a forma de alocar o crédito para maximizar seu uso dentro dos limites legais.

6. Regras transitórias para aumentar a coleta e recuperação de recursos:

Regularização de dívidas municipais. Os mecanismos aplicáveis a patentes comerciais, direitos municipais e outras obrigações, incluindo possível perdão de juros e multas, bem como medidas relevantes para empresas com contingências históricas, empresas ou grupos inativos que preparem reorganizações ou operações corporativas.

Impacto prático: A medida permitirá que empresas com dívidas municipais pendentes regularizem sua situação em melhores condições, reduzindo contingências históricas que podem afetar permissões, reorganizações, operações corporativas ou processos de venda.

7. Estatuto de invariabilidade fiscal

"Projetos de investimento cujo valor seja igual ou superior a cinquenta milhões de dólares dos Estados Unidos da América podem se beneficiar do regime estabelecido neste artigo."

Artigo 29, Estatuto de Investimento Estrangeiro e Contratos de Investimento.

O novo estatuto permite a celebração de contratos de investimento com o Estado relativos a projetos que atinjam o limite legal. O texto aprovado pelo Senado estruturou a duração da estabilidade em tranches: dez anos para investimentos entre US\$50 milhões e US\$100 milhões; quinze anos para investimentos acima de US\$100 milhões e até US\$350 milhões; e vinte anos para investimentos acima de US\$350 milhões. O sistema de acolhimento adotivo implica uma sobretaxa de 1,5% sobre o Imposto de Primeira Categoria durante o período de proteção.

"Os contribuintes sujeitos a este regime estarão sujeitos a uma sobretaxa de 1,5% sobre o imposto de primeira categoria."

Artigo 29 aprovado pelo Senado, regime de invariabilidade tributária.

Para investidores estrangeiros, o regime garante uma alíquota máxima de imposto de renda de 35%, excluindo os royalties de mineração, e estabiliza a alíquota de royalties vigente no momento da assinatura do contrato. Para investidores locais, a garantia refere-se ao regime tributário vigente no momento da contratação, conforme o perímetro previsto no texto. Não é uma isenção, mas uma escolha entre estabilidade e um ônus adicional conhecido.

O valor da invariabilidade será maior em projetos com recuperação lenta, capital intensivo e alta exposição a mudanças fiscais. No entanto, o prazo de proteção, a sobretaxa e a impossibilidade de estender automaticamente o benefício a expansões ou projetos relacionados devem ser incorporados ao cálculo da lucratividade. A certeza é obtida em relação ao perímetro contratual, não em relação a qualquer investimento futuro do mesmo grupo.

Impacto prático: A medida pode melhorar a certeza tributária dos projetos de investimento de longo prazo, permitindo que regras fiscais mais estáveis sejam incorporadas à avaliação financeira, embora sua conveniência deva ser ponderada caso a caso, considerando a sobretaxa aplicável, o prazo de proteção e o escopo específico do contrato.

8. Ganhos de capital no mercado de ações

"Os maiores valores obtidos na venda de títulos com presença no mercado de ações que atendam aos requisitos deste artigo serão considerados renda não remunerada."

Emenda ao Artigo 107 da Lei do Imposto de Renda.

A lei elimina o imposto único de 10% aplicado ao valor mais alto obtido em determinadas alienações de títulos com presença no mercado de ações e restabelece sua classificação como renda, não constituindo renda quando os requisitos do Artigo 107 forem atendidos. A modificação melhora o tratamento tributário das operações abrangidas pelo regulamento, mas não isenta todos os ganhos de capital. A presença no mercado de ações, a forma de aquisição e alienação e os demais requisitos legais continuam sendo decisivos.

Impacto prático: A eliminação do imposto único pode melhorar a lucratividade líquida das operações no mercado de ações que atendem aos requisitos legais, favorecendo a liquidez do mercado e tornando mais atraente o investimento em títulos com presença no mercado.

Simplificação das permissões setoriais

1. Prazo para invalidação de permissões setoriais é reduzido

"No caso de autorizações setoriais [...] a autoridade administrativa pode invalidar atos contrários à lei no prazo de seis meses."

Alteração ao Artigo 53 da Lei nº 19.880. Artigo 5 da Lei Nacional de Reconstrução.

A regra especial reduz o prazo, de dois anos para seis meses, dentro do qual a Administração pode invalidar autorizações setoriais contrárias à lei. A modificação está vinculada à Lei-Quadro de Autorizações Setoriais e busca encurtar o período durante o qual uma permissão permanece exposta a revisão ex officio.

A expiração do prazo não corrige necessariamente todos os vícios da lei nem elimina outras vias de contestação. A regra refere-se ao poder administrativo de invalidação e deve ser distinguida dos remédios especiais, das ações judiciais e do regime ambiental.

Impacto Prático: A medida proporciona maior certeza aos detentores de licenças setoriais, ao limitar o período de revisão administrativa e facilitar um planejamento de investimentos mais seguros, cronogramas de execução e decisões de financiamento vinculados a projetos regulados. Seu principal efeito é reduzir uma fonte temporária de incerteza para os detentores de licenças em setores como energia, mineração, obras públicas e construção.

2. Modificações na entrada e reentrada no SEIA

"Modificações que envolvam apenas uma melhoria tecnológica ou a otimização dos processos não exigirão uma nova avaliação, desde que não resultem em um aumento significativo no impacto ambiental."

Emenda ao Artigo 10 da Lei nº 19.300.

O regulamento distingue entre modificações capazes de produzir mudanças substanciais na magnitude ou na duração dos impactos e aquelas que consistem em melhorias ou otimizações tecnológicas sem aumento significativo dos encargos ambientais. Estas últimas não são obrigadas a reingressar automaticamente no SEIA. A disposição visa evitar que mudanças operacionais benéficas ou neutras sejam tratadas como novos projetos.

A isenção não funciona apenas porque o proprietário chama a modificação de "otimização". A suposição substantiva de ausência de aumento significativo no impacto deve ser mantida, o que permanece importante tanto para o contexto técnico quanto para a eventual consulta sobre

relevância. A lei não elimina o RCA original nem suas condições, mas sim limita quando uma modificação exige nova avaliação.

Na geração de eletricidade, a lei elimina o rígido limite de 3 MW do texto legal e deixa ao regulamento a determinação das magnitudes de renda, diferenciáveis por tecnologia. Até que o regulamento correspondente seja emitido ou modificado, o escopo prático dessa regra deve ser analisado à luz das disposições transitórias.

Impacto prático: A medida pode facilitar a implementação de melhorias tecnológicas e ajustes operacionais em projetos já aprovados, reduzindo a necessidade de reintegração ao SEIA quando não houver aumento significativo dos impactos ambientais, embora seja fundamental apoiar tecnicamente cada modificação e avaliar, caso a caso, a conveniência de uma consulta de relevância.

3. Justificativa Ambiental, Iterações e Reivindicações

"A decisão de exigir a submissão de um Estudo de Impacto Ambiental ou de rejeitar uma Declaração de Impacto Ambiental será adotada por meio de uma resolução fundamentada."

Emendas à Lei nº 19.300

A exigência de motivação reforça o dever do SEA de explicar o contexto técnico e jurídico que justifica decisões particularmente onerosas. A reforma também cria um regime especial de avaliação com menos adendas: uma instância para EIA e duas para EIA, inicialmente voluntárias e sujeitas a avaliação. A iteração inferior aumenta a importância de participar de projetos tecnicamente maduros, sem eliminar a capacidade de fazer observações pertinentes.

"Os recursos devem ser resolvidos em até trinta dias, no caso de Declaração de Impacto Ambiental, e em até sessenta dias, no caso de Estudo de Impacto Ambiental."

Prazos legais para reivindicações incorporados à Lei nº 19.300.

A incorporação dos prazos ao status legal visa reduzir os atrasos na resolução de reivindicações. No entanto, a lei regula o período de tomada de decisão e, por si só, não garante que todas as disputas ambientais se resolvam nesse período, pois podem ocorrer suspensões, recursos subsequentes e revisões judiciais.

Impacto prático: A medida pode reduzir os tempos de definição em controvérsias ambientais e elevar o padrão de fundamentação das decisões do SEA, tornando mais relevante preparar arquivos técnicos sólidos desde o início para reduzir iterações, antecipar riscos de reivindicações e melhorar o planejamento do projeto.

4. RCA, Reivindicações e Risco de Cancelamento

"Contra a resolução favorável à qualificação ambiental, os recursos administrativos previstos na Lei nº 19.880 não serão admitidos."

Modificação do regime de contestação da RCA contida no Artigo 13 da Lei Nacional de Reconstrução.

A reforma concentra a revisão administrativa da RCA nos mecanismos especiais de legislação ambiental. O objetivo é evitar sobreposição entre a reivindicação ambiental e a invalidação geral da Lei nº 19.880. Os canais judiciais e constitucionais correspondentes são mantidos, bem como os direitos daqueles que participaram ou comprovam a legitimidade exigida por lei.

O Tribunal Constitucional removeu uma frase que restringia o objeto de reivindicações de partes interessadas que não participaram da etapa de participação cidadã. O efeito é expandir os aspectos que podem ser reivindicados para aqueles que comprovam afetação direta, mesmo quando o ponto já foi avaliado. A modificação pode ampliar o escopo material das controvérsias em projetos complexos.

A mesma decisão declarou inconstitucionais os artigos 12 e 13 que reconheciam a restituição das despesas por anulação judicial definitiva de um RCA. Portanto, uma regra que obriga o Estado a reembolsar despesas diretas, efetivas e não recuperáveis não faz parte da lei. A consequência é que o risco econômico da anulação permanece do titular, sujeito às regras gerais aplicáveis.

Impacto prático: A medida reduz a sobreposição de canais administrativos em relação a um RCA favorável e oferece maior certeza ao proprietário do projeto, embora a eliminação do reembolso de despesas mantenha na empresa o risco econômico associado a uma eventual anulação judicial.

5. Aquicultura e Monumentos Nacionais

Ambas as questões são fatores condicionantes para a obtenção de permissões, considerando, por um lado, o direito à água e, por outro, a presença de elementos arqueológicos protegidos.

Águas:

"A não realização das atividades autorizadas não resultará na expiração da concessão, sem prejuízo do pagamento da licença correspondente, acrescida."

Emenda à Lei Geral de Pesca e Aquicultura.

A lei substitui a expiração por cessação de atividades por um regime de patentes ampliado, mantendo a expiração devido à não abertura de processos judiciais. O texto contempla uma patente de 6 UTM por hectare por ano a partir do terceiro ano de não uso e 16 UTM por hectare a partir de

54 meses. A mudança substitui a perda precoce da concessão decorrente do aumento do custo econômico.

Também promove a coordenação entre órgãos estatais no monitoramento dos parâmetros ambientais e permite que os recursos alocados ao INFA e aos relatórios de bancos naturais sejam administrados separadamente, com mecanismos de contratação mais rápidos. O Tribunal Constitucional, no entanto, eliminou a isenção especial para microrealocações, para que tais operações permaneçam sujeitas ao regime ambiental geral.

Monumentos nacionais:

"O Conselho deve pronunciar-se no prazo de vinte dias a partir da comunicação da conclusão."

Emenda à Lei nº 17.288 sobre Monumentos Nacionais.

A reforma estabelece um prazo para que o Conselho Nacional de Monumentos se pronuncie sobre achados arqueológicos e ordena que estabeleça critérios gerais para identificar intervenções menores que não exijam autorização. O regulamento busca introduzir proporcionalidade e maior previsibilidade, sem eliminar o dever de relatar achados ou de adotar medidas de proteção do patrimônio.

Impacto prático: Em conjunto, modificações na área de águas e monumentos nacionais podem proporcionar maior previsibilidade a projetos que dependem de concessões, direitos ou autorizações setoriais, ao substituir certos encargos decorrentes da perda da licença por custos econômicos graduais e ao estabelecer prazos e critérios mais claros para as descobertas do patrimônio, facilitando o planejamento de cronogramas, custos e decisões de execução.

Indivíduos

1. Doações

"O imposto correspondente a ser aplicado a doações feitas por escritura pública [...] será reduzido em 50 por cento."

Primeiro artigo transitório da Lei Nacional de Reconstrução.

A redução se aplica às doações formalizadas por escritura pública no período de doze meses definido pela disposição transitória, contados a partir do primeiro dia do mês seguinte à publicação. O regime isenta essas doações do procedimento judicial de insinuação, mas não elimina as regras de herança, os limites patrimoniais ou o pagamento do imposto como condição para autorização da escritura.

O projeto inclui uma regra de controle para os ativos doados pelo donatário em até três anos, preservando o custo fiscal que corresponderia ao doador. O objetivo é evitar que a doação seja utilizada para aumentar artificialmente o custo tributário antes da venda. O reembolso pode favorecer a reorganização de ativos, mas ainda é uma transferência legalmente completa, com herança e efeitos corporativos.

Impacto prático: Famílias que consideram transferir imóveis, participações acionárias, ações ou investimentos financeiros a filhos ou herdeiros podem antecipar os processos de transição geracional e de sucessão patrimonial. O planejamento prévio pode reduzir a carga tributária dentro dos limites legais, organizar expansões futuras ou vendas de bens e diminuir possíveis conflitos de herança.

2. Isenção temporária de IVA para novas residências

"As vendas de novas casas que tenham sido definitivamente recebidas na data de publicação desta lei estarão isentas do imposto estabelecido neste Título."

Quarto artigo transitório da Lei Nacional de Reconstrução.

A isenção é voluntária, aplica-se a novas casas com aceitação definitiva na data legal e é válida por doze meses a partir do primeiro dia útil do mês seguinte à publicação. A medida se aplica ao estoque acabado e não constitui isenção geral para toda a construção residencial futura.

Para a imobiliária, a isenção altera a relação entre o débito e o crédito fiscais. O tratamento dos créditos associados à construção, o preço acordado e a documentação da operação devem seguir a regra transitória e as instruções emitidas pela SII. Para o comprador, o benefício só se materializa se o imóvel e a venda atenderem aos requisitos objetivos do regulamento.

Impacto prático: Para compradores e investidores, a isenção pode alterar o custo e a lucratividade das operações de novas casas que atendam aos requisitos. Os corretores de imóveis devem revisar o estoque finalizado, o tratamento dos créditos fiscais associados à construção, o preço acordado e a documentação de cada venda.

3. Novo regime DFL2

"A renda do arrendamento, cessão temporária do uso, usufruto ou exploração de habitação econômica [...] será afetada por uma alíquota única de 5 por cento."

Novo Título II bis do DFL nº 2 de 1959. Artigo 3 da Lei Nacional de Reconstrução.

O novo regime abrange casas acessíveis com até 90 m². Para os indivíduos, o imposto único aplica-se a partir da terceira residência, com o benefício permanecendo em vigor para as duas primeiras residências, nos termos legais. Para pessoas jurídicas e empresas físicas, a lei permite o imposto único, desde que atendidos os requisitos do novo título e outras condições.

O regulamento não estende, sem condições, o antigo benefício DFL2 às empresas. Ele cria um regime separado, com declaração anual, pagamentos provisórios e regras sobre estacionamentos e bodegas associados. A área de superfície, a propriedade, o número de residências e o uso efetivo são elementos essenciais para determinar o tratamento.

Impacto prático: Indivíduos e empresas que mantêm imóveis para aluguel podem reavaliar a estrutura desses investimentos e suas declarações de impostos. A análise deve considerar a área do piso, a propriedade, o número de casas, o uso efetivo e as regras aplicáveis a estacionamentos e armazéns.

4. Contribuições para pessoas com mais de 65 anos

"Imóveis destinados à residência principal de proprietários com 65 anos ou mais serão isentos do imposto sobre a terra."

Emenda à Lei nº 17.235 sobre Imposto sobre Terras. Artigo 12 da Lei Nacional de Reconstrução.

A isenção está vinculada à residência principal e à idade do proprietário. O texto prevê sua entrada em vigor em 1º de janeiro do ano seguinte à sua publicação, bem como mecanismos de compensação ao Fundo Comum Municipal para a cobrança menor. A aplicação específica dependerá dos requisitos de propriedade, da individualização do imóvel e da coordenação com outros benefícios para idosos.

CHIRGWIN

*a collaborating firm of **Andersen Global***

Impacto práctico: A medida pode reduzir o custo de manutenção da residência principal para idosos, proporcionando maior estabilidade financeira aos proprietários com mais de 65 anos e reduzindo um ônus recorrente relevante no orçamento familiar.

Conclusão

A Lei Nacional de Reconstrução modifica simultaneamente a tributação corporativa, os impostos finais, os incentivos ao emprego, a estabilidade fiscal de grandes investimentos e o processamento de projetos. A combinação de alíquota corporativa de 23%, reintegração total e invariabilidade por parcela pode alterar substancialmente o ônus e a certeza de determinados investimentos.

A invariabilidade tributária pode transformar a estabilidade fiscal em uma ferramenta concreta para atrair e executar projetos de investimento de longo prazo, permitindo antecipar a carga tributária com maior precisão, avaliar retornos com regras conhecidas e reduzir o risco de mudanças regulatórias durante o período de desenvolvimento do projeto.

Em termos de permissões, a redução do período de invalidação e as reformas no SEIA buscam limitar a incerteza e a duplicação, mas não eliminam totalmente os problemas atuais nos processos de avaliação ambiental ou nos litígios. A supressão constitucional da restituição por anulação da RCA confirma que o risco regulatório continua sendo um componente central da estruturação contratual e financeira dos projetos.

Essas medidas evocam as políticas públicas implementadas no Chile durante os anos 90, quando a estabilidade institucional, a abertura econômica e a certeza regulatória permitiram ao país posicionar-se como um destino atraente para investimentos.

Por que revisar esses assuntos agora?

A experiência mostra que as melhores oportunidades decorrentes das reformas são frequentemente aproveitadas nos estágios iniciais da implementação, quando ainda há espaço para estruturar adequadamente as decisões de equity, de negócios e de imóveis.

Além disso, vários desses benefícios, especialmente os de natureza tributária, estão sujeitos a prazos específicos ou exigem análise, avaliações, reorganizações ou a coleta de antecedentes antes de entrarem em vigor.

Em muitos casos, uma revisão preliminar permite identificar oportunamente oportunidades de economia fiscal, otimização de ativos ou redução de contingências que podem se traduzir em benefícios econômicos relevantes.

I CHIRGWIN I

Escritório colaborador da

Andersen Global