

PROYECTO DE LEY DE RECONSTRUCCIÓN NACIONAL:

Siete cambios que pueden influir en la gestión de tu patrimonio

La mega reforma tributaria abre ventanas con fecha de vencimiento y cambia reglas de largo plazo para inversionistas, dueños de empresas y familias. Acá algunos de los temas que conviene tener claro antes de que empiecen a correr los plazos.

Contexto

Conocida como “ley miscelánea” o mega reforma, la **Ley de Reconstrucción Nacional y Desarrollo Económico y Social** reúne en un solo cuerpo legal la reconstrucción de las zonas afectadas por incendios, la agilización de permisos, la responsabilidad fiscal y, sobre todo, un paquete tributario amplio. **Su objetivo declarado es recuperar el crecimiento y el empleo formal** reduciendo ciertas **cargas tributarias para empresas e inversionistas, y financiando parte de ese costo mediante mecanismos extraordinarios de recaudación.**

Para el patrimonio familiar, el proyecto tiene dos capas. Una permanente, vinculada a impuesto corporativo, reintegración del sistema, ganancias de capital, contribuciones y arriendos de viviendas DFL2. Y otra transitoria, con ventanas acotadas para evaluar donaciones, regularización de activos en el exterior o compra de viviendas nuevas. Un punto clave: el Congreso ya despachó el proyecto, pero aún no es ley. Restan etapas relevantes, incluyendo la tramitación de observaciones presidenciales, la revisión del Tribunal Constitucional y publicación en el Diario Oficial; recién ahí empiezan a correr los plazos.

Principales implicancias en el mercado financiero

1. Donaciones: rebaja extraordinaria al impuesto, por una sola vez

Traspasar patrimonio en vida hoy paga el impuesto a las donaciones según las reglas generales. El proyecto **abriría una ventana extraordinaria: las donaciones que cumplan los requisitos podrán acceder, por una sola vez, a una rebaja del 50% del impuesto aplicable.**

El beneficio apunta a la familia directa: hijos, cónyuge, padres, nietos u otros asignatarios de legítima o cuarta de mejoras. Operaría una sola vez por donante, el total donado no podría superar el 50% del patrimonio neto, se formalizaría por escritura pública y se liberaría del trámite de insinuación. Para futuros cálculos de herencia, el impuesto se consideraría pagado al 100%.

Para quien pensaba anticipar una herencia, el costo tributario podría cambiar de forma relevante. Pero donar no siempre

conviene: las donaciones y las herencias tienen reglas, exenciones y efectos distintos. Por ejemplo, la exención para donaciones a cónyuge, hijos y padres es de 5 UTA, mientras que en herencias puede llegar a 50 UTA. Así, dependiendo de la composición del patrimonio y de los beneficiarios involucrados, una donación podría resultar menos eficiente que una herencia, incluso considerando la rebaja transitoria del impuesto. Como referencia, ello podría ocurrir en ciertos casos cuando el patrimonio neto que recibiría un hijo es inferior a \$120.000.000. Por eso, antes de aprovechar esta ventana, conviene comparar el costo de donar hoy versus heredar en el futuro, considerando patrimonio neto, número de asignatarios, valorización de activos y efectos sucesorios.

¿CUÁNDO OPERA? Por un año contado desde el primer día del mes subsiguiente a la publicación de la ley. El SII debe dictar instrucciones dentro de los 30 días siguientes.

2. Patrimonio e inversiones en el exterior: 12 meses para ordenar la casa

El artículo tercero transitorio abre una oportunidad acotada para declarar bienes y rentas en el exterior que debieron tributar en Chile y no lo hicieron. Cubre cuentas bancarias, acciones, bonos, fondos, sociedades extranjeras, inmuebles, divisas, trust e incluso criptoactivos. **El impuesto especial sería de 10% sobre el valor declarado, y bajaría a 7% si los activos se ingresan a Chile y permanecen invertidos en el país al menos cinco años.**

Conviene despejar un malentendido: no es un nuevo impuesto a invertir fuera de Chile. Quien tiene su cartera internacional debidamente declarada no debería regularizar nada. El foco está en patrimonios con situación tributaria incompleta —herencias antiguas, sociedades extranjeras, cuentas abiertas hace décadas, trust—, a los que la norma ofrecería la posibilidad de regularizar su situación tributaria hacia adelante, sujeto al cumplimiento estricto de los requisitos legales.

LA LETRA CHICA. Aplicaría en general a bienes adquiridos antes del 1 de enero de 2026 y a las rentas que generadas hasta la fecha de la declaración. Quedarían fuera los activos situados en jurisdicciones calificadas por el GAFI como de alto riesgo o no cooperantes.

¿CUÁNDO OPERA? Comenzaría el primer día del tercer mes siguiente a la publicación y duraría 12 meses.

3. Ganancias de capital: se restablecería el tratamiento de ingreso no renta del artículo 107

Hoy el mayor valor que obtiene un inversionista no institucional al vender acciones con presencia bursátil o cuotas de fondos acogidos al artículo 107 paga un impuesto único de 10%. El proyecto **lo reemplazaría por el tratamiento de ingreso no constitutivo de renta: si la inversión cumple los requisitos del artículo 107, esa ganancia dejaría de pagar el 10%.**

El efecto es directo sobre la rentabilidad después de impuestos: una ganancia de \$10 millones que hoy podría generar \$1 millón en impuestos quedaría liberada de ese gravamen. **La tributación vuelve a ser una variable relevante al comparar vehículos de inversión, con una advertencia importante: no**

toda acción, fondo o instrumento cumple los requisitos del artículo 107.

¿CUÁNDO OPERA? La modificación al artículo 107 rige desde el 1 de enero de 2027.

4. Dueños de empresas: menos impuesto corporativo y crédito completo

Dos cambios caminan juntos. El proyecto contempla una reducción gradual del Impuesto de Primera Categoría desde el 27% actual a 25,5% en 2027, 24% en 2028 y 23% desde 2029, y avanza la reintegración del sistema: hoy, en el régimen semiintegrado, el dueño aprovecha solo el 65% del crédito por el impuesto que pagó su empresa, porque debe restituir el 35%, restitución que reducirá gradualmente a 30% en 2027, 20% en 2028, hasta llegar a 0% al completarse la transición.

Muchos clientes de alto patrimonio no reciben su riqueza como sueldo: son dueños de empresas y mantienen buena parte de su patrimonio dentro de ellas. Para ellos, el proyecto podría reducir la carga tanto sobre las utilidades como sobre su distribución.

¿CUÁNDO OPERA? La rebaja es gradual desde 2027 y la tasa de 23% se alcanza para las rentas generadas desde el año comercial 2029.

5. Inversión inmobiliaria: impuesto único de 5% para arriendos DFL2

Los ingresos por arriendo de las primeras dos viviendas DFL2 pueden calificar como ingreso no renta, sujeto al cumplimiento de los requisitos legales. Desde la tercera vivienda, esos ingresos tributan bajo las reglas generales. **El proyecto crea una alternativa: desde la tercera vivienda, el propietario podría optar por un impuesto único de 5% sobre el arriendo bruto.** En el régimen permanente las viviendas deben tener hasta 90 m² edificados; transitoriamente también califican las viviendas económicas nuevas de hasta 140 m² compradas dentro de los 12 meses siguientes a la publicación.

Esto cambia la rentabilidad después de impuestos de una estrategia muy común: construir patrimonio con departamentos en arriendo. Para muchos contribuyentes, el 5% podría ser más conveniente que sumar esas rentas a su

tributación personal. Ojo: se calcularía sobre el ingreso bruto, sin descontar gastos, por lo que la conveniencia dependerá del perfil de cada contribuyente.

¿CUÁNDO OPERA? El nuevo régimen entra en vigor el 1 de enero de 2027.

6. Contribuciones: exención total para la vivienda principal desde los 65 años

Ya existe un beneficio para adultos mayores, pero focalizado: rebajas de 50% o 100% según ingresos, con topes de avalúo y de patrimonio inmobiliario. El proyecto **establecería una exención total de contribuciones sobre la vivienda principal para personas de 65 años o más**. Si hay varias propiedades, habría que identificar la residencia habitual; las demás seguirían pagando contribuciones. Se exige estar al día en contribuciones y aseo, y presentar una declaración ante el SII.

El impacto es doble: reduce de forma permanente un gasto relevante —sobre todo para jubilados con su patrimonio concentrado en una vivienda de alto valor— y puede influir en la planificación sucesoria, considerando las reglas especiales para la vivienda que queda en la sucesión y para el cónyuge o conviviente civil sobreviviente de 65 años o más.

¿CUÁNDO OPERA? Desde el 1 de enero del año siguiente al de publicación de la ley.

7. Compra de viviendas nuevas: exención transitoria de IVA

Durante un período limitado, ciertas ventas de viviendas nuevas que normalmente pagarían IVA podrían quedar exentas. Se podría optar por la exención si la vivienda es nueva, se trata de su primera venta, cuenta con recepción definitiva antes de la publicación de la ley y la compraventa o promesa se celebra dentro del plazo legal. No habría límite de precio ni de superficie.

Es una ventana atractiva para quien evalúa comprar vivienda nueva, ya sea para uso propio o inversión. Eso sí, cuidado con el mensaje: que la venta quede exenta de IVA no garantiza que el ahorro se traspase peso por peso al precio final. Eso dependerá de cómo el vendedor fije su precio, de su estructura de costos y de los efectos que tenga el crédito fiscal en cada operación.

¿CUÁNDO OPERA? Por un año desde el primer día hábil del mes subsiguiente a la publicación.