



Consultores Sociedad de Profesionales Ltda.

Ley N° 21.850: Reconstrucción Nacional y Desarrollo Económico y Social

Principales cambios tributarios, calendario de vigencias, ventanas de oportunidad y acciones recomendadas por tipo de contribuyente

Documento informativo para **clientes de Mp Asociados** · Padre Hurtado, 19 de octubre de 2026 · Diario Oficial N° 44.576-B, 17-10-2026

Fecha de corte: 19-10-2026. A esa fecha el SII no ha publicado circulares, resoluciones ni oficios con instrucciones sobre la aplicación de la ley.

Resumen ejecutivo

La Primera Categoría baja a 23%

Calendario por año comercial: 27% (2026), 25,5% (2027), 24% (2028) y 23% desde 2029. La primera rebaja efectiva es la del año comercial 2027 (art. sexto transitorio).

Fin de la restitución del crédito

Se elimina desde el 01-01-2027 (art. 9), con restitución transitoria de 30% y 20% para los créditos de los AT 2028 y 2029; integración total para los créditos del año comercial 2029 en adelante (art. quinto transitorio).

Ventanas con plazo fatal

Sustitutivo de 10% sobre FUR, STUT y retiros en exceso (8 meses), condonación de la TGR (180 días), donaciones con rebaja de 50% y exención de IVA en viviendas (1 año).

Beneficios para personas

La ganancia bursátil del art. 107 deja de constituir renta (2027), contribuciones exentas para mayores de 65 años en su vivienda principal y regularización de activos en el exterior al 10% o 7%.

Sector inmobiliario

Exención transitoria de IVA en la primera venta de viviendas con recepción definitiva anterior al 17-10-2026 e impuesto único de 5% a arriendos de viviendas económicas de hasta 90 m².

Efecto inmediato en el cierre 2026

Las nuevas tasas ya están publicadas al 31-12-2026: los impuestos diferidos se miden a la tasa del año de reversión y el PPM de enero a marzo de 2027 de las empresas 14 A se reduce en 5,56% (art. séptimo transitorio).

Faltan los pronunciamientos del SII

Al 19-10-2026 el SII no ha publicado circulares, resoluciones ni oficios con instrucciones sobre la aplicación de la Ley N° 21.850. Faltan sus pronunciamientos: lo que aquí se presenta como materia por instruir debe revisarse cuando el Servicio se pronuncie.

La ley en una mirada

Ley N° 21.850

Publicación: Diario Oficial N° 44.576-B, sábado 17-10-2026 (CVE 2888352).

Origen: Ministerio de Hacienda, Boletín N° 18.216-05.

Promulgación: Santiago, 09-10-2026.

Control preventivo: Tribunal Constitucional, sentencia de 02-10-2026, Rol N° 17.917-26-CPR.

Vigencia general: primer día del mes siguiente a la publicación, es decir, 01-11-2026, salvo fecha especial (art. noveno transitorio).

34

artículos permanentes

24

artículos transitorios

Renta

Tasa IDPC, restitución, PPM, art. 107, créditos 33 ter y 33 quáter, sustitutivos e invariabilidad (arts. 7, 8, 9 y 26; transitorios)

IVA e inmobiliario

Primera venta de viviendas e impuesto único de 5% DFL 2 (art. 3; arts. cuarto y décimo octavo transitorios)

Patrimonio y personas

Contribuciones 65+, donaciones y activos en el exterior (art. 10; arts. primero y tercero transitorios)

Cobranza y procedimiento

Código Tributario, TGR, cobranza municipal y SENCE (arts. 18, 27, 29 y 31; art. segundo transitorio)

Calendario de vigencias

1

17-10-2026 · Publicación

Corren los plazos de la condonación TGR (180 días), los sustitutivos de 10% (8 meses) y la compra de viviendas nuevas de hasta 140 m² (12 meses).

2

01-11-2026 · Vigencia general

Art. 20 LIR (23%), crédito 33 ter, franquicia SENCE de 0,7%, cambios al Código Tributario y cobranza municipal por la TGR.

3

01-12-2026 · Ventanas de un año

Abren las donaciones con rebaja de 50%, la exención de IVA en la primera venta de viviendas y la regularización de derechos municipales.

4

01-01-2027 · Cambios estructurales

Fin de la restitución, art. 107 no renta, impuesto único de 5% DFL 2, 33 quáter, exención territorial 65+, invariabilidad y regularización del exterior.

5

01-01-2028 · Tasa de 24%

IDPC de 24% para el año comercial 2028 y rebaja de 5,88% del PPM de enero a marzo de 2028 (empresas 14 A).

6

01-01-2029 · Tasa de 23%

IDPC de 23% desde el año comercial 2029, PPM Pro Pyme de 0,25% a 0,23% y rebaja de 4,17% del PPM de enero a marzo de 2029.

Las tasas de Primera Categoría se aplican por año comercial: 27% en 2026, 25,5% en 2027, 24% en 2028 y 23% desde 2029.

Los plazos de la Ley 21.850 en una mirada

Hitos a distancia uniforme, no a escala. ≈ fecha estimada, sin instrucción oficial de cómputo. En dorado, las ventanas con plazo fatal.



Tasa de Primera Categoría por año comercial (art. sexto transitorio)



Ventanas con fecha de término

Ventana	Abre	Cierra	Fuente
Facilidades de pago del CAE (TGR)	17-10-2026	≈ 15-01-2027 (90 días corridos)	Art. 27
Condonación y convenios TGR	17-10-2026	≈ 15-04-2027 (180 días)	Art. segundo trans.
Sustitutivo de 10%: FUR, STUT y retiros en exceso	17-10-2026	≈ 17-06-2027 (8 meses)	Arts. undécimo y duodécimo trans.
Compra de viviendas nuevas de hasta 140 m ² (opción 5%)	17-10-2026	≈ 17-10-2027 (12 meses)	Art. décimo octavo trans.
Donaciones con rebaja de 50%	01-12-2026	30-11-2027 (lectura conservadora)	Art. primero trans.
Exención de IVA en la primera venta de viviendas	01-12-2026	30-11-2027 (lectura conservadora)	Art. cuarto trans.
Regularización de derechos municipales	01-12-2026	30-11-2027 (12 meses)	Art. décimo trans.
Regularización de bienes y rentas en el exterior	01-01-2027	≈ 31-12-2027 (12 meses)	Art. tercero trans.

≈ Fecha estimada: días corridos contados desde el día siguiente a la publicación y meses de fecha a fecha, sin instrucción oficial de cómputo. En las ventanas de un año el último día puede ser el 30-11-2027 o el 01-12-2027 (art. 48 del Código Civil): recomendamos tratar el 30-11-2027 como límite hasta que el SII lo instruya.

Primera Categoría: de 27% a 23%

27%

Año comercial 2026

AT 2027 · se mantiene la tasa vigente

25,5%

Año comercial 2027

AT 2028 · primera rebaja efectiva

24%

Año comercial 2028

AT 2029

23%

Desde el año comercial 2029

AT 2030 en adelante · tasa permanente

Tasa única permanente en el art. 20 LIR

El encabezado del art. 20 pasa a 23% y se eliminan las oraciones que fijaban **27% para el régimen 14 A y 25% para el Régimen Pro Pyme** (art. 8 N° 3). El art. 20 reformado rige desde el 01-11-2026, junto al calendario transitorio de arriba.

Excepción: contribuyentes del art. 14 letra G) LIR

No se les aplican los literales de 2026 y 2027 (27% y 25,5%). La ley no dice qué tasa rige para ellos en esos años: **materia por instruir por el SII.**

Régimen Pro Pyme: qué se mantiene y qué cambia

LO QUE SE MANTIENE

- El calendario de tasas se aplica «**sin perjuicio**» del **art. 25 de la Ley N° 21.755** para las empresas Pro Pyme (art. sexto transitorio).
- Rige así la tasa transitoria de esa ley: **12,5% para los AT 2026 a 2028 y 15% para el AT 2029**. La condición de cotización (art. 4° transitorio de la Ley N° 21.735) se entiende cumplida hasta el año comercial 2028 (Circular SII N° 53 de 2025).
- PPM a la mitad (0,125% y 0,25%) por los ingresos de agosto de 2025 a diciembre de 2027 (art. 25 inc. 2° Ley N° 21.755).
- La Ley N° 21.850 no modifica esa tasa transitoria.

LO QUE CAMBIA

- **Tasa permanente:** se elimina el 25% Pro Pyme del art. 20; queda la tasa única de 23% (art. 8 N° 3).
- **PPM:** 0,25% a 0,23% en los números (i) y (ii) del literal (k) del art. 14 D N° 3, desde el 01-01-2029 (art. 8 N° 1; art. séptimo transitorio).
- **Registro de créditos:** desde el 01-01-2027 desaparece la separación entre créditos con y sin restitución (art. 9).
- **Crédito 33 quáter:** alcanza expresamente al 14 D N° 3 (art. 7).

Materias por instruir por el SII

Hasta el año comercial 2028 la tasa ya está instruida (Circular SII N° 53 de 2025). **Queda abierto:** la confirmación de que desde el año comercial 2029 la Pro Pyme tributa con el 23% del art. 20 reformado, que reemplazó al 25% permanente.

Fin de la restitución del crédito por IDPC

01

Desde el 01-01-2027

Se elimina la obligación de restitución de los arts. 56 N° 3 y 63 LIR (art. 9), salvo la restitución transitoria que se indica a continuación.

02

Créditos del AT 2028

Restituyen 30% de su monto: los que generen las empresas 14 A sobre su RLI y los recibidos por retiros, dividendos o reorganizaciones.

03

Créditos del AT 2029

Restituyen 20% de su monto, bajo los arts. 56 N° 3 y 63 vigentes hasta el 31-12-2026. La transición termina el 31-12-2028.

04

Orden de imputación

Primero el stock SAC acumulado al 31-12-2026, en la forma y el orden vigentes a esa fecha; luego los créditos del año comercial 2027 y después los del 2028.

Implicancia para la planificación de retiros

Los retiros y dividendos de 2027 y 2028 imputan primero el stock de créditos acumulado al 31-12-2026. Regla general: el crédito de cada retiro se calcula con la tasa vigente al cierre del año del retiro (por ejemplo, 23/77 en 2029), con tope del saldo SAC (art. 14 A N° 5 LIR). Conviene proyectar los retiros antes del cierre 2026. **Por instruir por el SII: si el stock al 31-12-2026, que se asigna «en la forma vigente a esa fecha», usa el factor del año del retiro o el de 27/73; si conserva la restitución; y a qué año se asigna un crédito recibido en 2027 de IDPC del 2026.**

Pagos provisionales mensuales

Régimen	Período	Cambio	Fuente
Empresas 14 A	Enero a marzo de 2027	La tasa de PPM de diciembre anterior se reduce en 5,56% (27% a 25,5%)	Art. séptimo trans. a)
Empresas 14 A	Enero a marzo de 2028	Reducción de 5,88% (25,5% a 24%)	Art. séptimo trans. b)
Empresas 14 A	Enero a marzo de 2029	Reducción de 4,17% (24% a 23%)	Art. séptimo trans. c)
Art. 84 a) inc. 2° LIR	Abril 2027 a marzo 2030	Recalcular el IDPC con la tasa de cada año para fijar el porcentaje de PPM	Art. séptimo trans.
Pro Pyme 14 D N° 3	Ingresos de agosto 2025 a diciembre 2027	Mitad de la tasa: 0,125% (inicio o hasta 50.000 UF) y 0,25% (más de 50.000 UF); sin rebaja en 2028	Art. 25 inc. 2° Ley N° 21.755
Pro Pyme 14 D N° 3	Desde el 01-01-2029	0,25% a 0,23% en los números (i) y (ii) del literal (k)	Art. 8 N° 1
DFL 2, art. 24 ter	Desde el 01-01-2027	PPM equivalente a 5% dividido por 12	Art. 3

Acción inmediata

Aplicar la rebaja de 5,56% desde el PPM del mes de enero de 2027 y recalcular el porcentaje con la tasa de 25,5% desde abril de 2027.

Ganancias bursátiles: el art. 107 deja de gravarse

HASTA EL 31-12-2026

- Mayor valor en la enajenación de acciones y valores con presencia bursátil (N° 1), cuotas de fondos de inversión de la Ley N° 20.712 (N° 2, por remisión al N° 1), cuotas de fondos mutuos (N° 3.1 y 3.2) y casos del N° 4: **impuesto único de 10%**.
- Rigen los N° 5 a 9 del art. 107.

DESDE EL 01-01-2027

- Ese mayor valor «**no constituirá renta**» (art. 8 N° 4), incluidas las cuotas de fondos de inversión y de fondos mutuos.
- Se reemplaza el N° 5: las pérdidas dejan de deducirse. Se suprimen los N° 6 a 9.
- El art. 17 N° 6 se adecua al nuevo ingreso no renta (art. 8 N° 2).
- Los requisitos de presencia bursátil y de adquisición no cambian.

Oportunidad y materia por instruir

Evaluar el momento de enajenación de carteras con ganancias acumuladas. **Por instruir por el SII:** si la fecha relevante es la de la enajenación y qué ocurre con las pérdidas de enajenaciones de 2026.

IVA: exención en la primera venta de viviendas

01

Vivienda

Inmueble construido y destinado a la habitación, sin límite de valor, superficie ni número de unidades, con estacionamientos y bodegas del mismo acto.

02

Primera venta

Primera enajenación onerosa posterior a la recepción definitiva; se excluyen las transferencias entre empresas relacionadas (art. 8° N° 17 CT).

03

Recepción anterior al 17-10-2026

Recepción definitiva de obras (art. 144 LGUC) acreditada con certificado. La recepción parcial no se admite.

04

Escritura en plazo

Compraventa por escritura pública dentro del año, o posterior si su antecedente es una promesa otorgada dentro del período.

Efectos de la opción (01-12-2026 al 30-11-2027, lectura conservadora)

El vendedor conserva el crédito fiscal de la construcción y las ventas exentas no se consideran en la proporcionalidad del art. 23 N° 3 DL 825. Las escrituras otorgadas desde el ingreso del mensaje que pagaron IVA pueden acogerse con mención expresa y pedir devolución por el art. 126 CT, acreditando la restitución del IVA al comprador. **La ley no regula su relación con el crédito especial de empresas constructoras (art. 21 DL 910).**

DFL 2: impuesto único de 5% a los arriendos

Personas naturales (art. 24 bis)

- Desde la **tercera** vivienda económica; las dos primeras conservan los beneficios del DFL 2.
- Hasta 90 m² edificados por unidad.
- Arrendadas a no relacionados (art. 17 N° 8 LIR).
- Impuesto único de 5% sobre el importe bruto del contrato, sin deducción alguna.

Personas jurídicas (art. 24 ter)

- Propietarias de viviendas económicas de hasta 90 m², con giro exclusivo de arriendo.
- Opción en el aviso de inicio de actividades; si obtienen otras rentas pasan al régimen general sin retorno.
- PPM de 5% dividido por 12; sin devolución del art. 27 bis DL 825.

Viviendas nuevas de hasta 140 m²

- Compradas dentro de 12 meses desde la publicación (≈ 17-10-2027).
- Viviendas económicas nuevas, sin transferencia anterior, adquiridas a no relacionados.
- Opción por el 5% sobre sus rentas desde el 01-01-2027 (art. décimo octavo transitorio).

*Vigencia: 01-01-2027 (art. noveno transitorio N° 1). **Por instruir:** si una sociedad ya iniciada puede optar al 24 ter y si la opción de viviendas nuevas rige desde la primera vivienda.*

Contribuciones: exención para mayores de 65 años

Exención del 100% desde el 01-01-2027

Bienes raíces de personas naturales de 65 o más años que sean su vivienda principal, con sus estacionamientos y bodegas en la misma dirección. Un solo inmueble en todo el país.

Art. 10 N° 2 y art. octavo transitorio

Requisitos

Estar al día en derechos de aseo y en el impuesto territorial del año anterior; declaración jurada anual.

Copropiedad y uso mixto

Copropietarios personas naturales, con uno que resida y tenga al menos 50%; uso mixto si lo habitacional es al menos 50%.

Sanciones

Multa de 300% del impuesto eludido e inhabilitación por 10 años ante declaraciones maliciosamente falsas.

Transparencia (art. 16° bis)

El SII publica semestralmente la metodología del avalúo; los mapas, dentro de 90 días desde la publicación.

Créditos 33 ter y 33 quáter y franquicia SENCE

Art. 33 ter · exportación de servicios del conocimiento

- 15% de las remuneraciones de trabajadores vinculados al servicio, en proporción a los ingresos de exportación.
- +5 puntos porcentuales fuera de la Región Metropolitana o en sus comunas rurales.
- Tope de 75 UTM por trabajador y ejercicio; remanente sin devolución.
- Vigencia 01-11-2026; catálogo de servicios por decreto de Hacienda.

Art. 33 quáter · enfermedades catastróficas

- Empresas 14 A y 14 D N° 3 que paguen directamente copagos no cubiertos de trabajadores y su grupo familiar.
- Saldo de 150 UTM por trabajador por toda la relación laboral.
- Antigüedad de al menos 2 años continuos y cotizaciones al día; el exceso es gasto (art. 31 LIR).
- Excluye desembolsos que benefician a dueños de 10% o más y a sus parientes hasta el cuarto grado.
- Vigencia 01-01-2027; enfermedades por decreto de Hacienda y Salud.

Franquicia SENCE (art. 29)

- Tope de 1% a 0,7% de las remuneraciones imponibles.
- Tramo de hasta 25 UTM: imputable de 100% a 80%. Siguen 50% (más de 25 y hasta 50 UTM) y 15% (más de 50 UTM).
- La diferencia no puede trasladarse al trabajador.
- Lo recreativo y la autoinstrucción no son capacitación. Vigencia 01-11-2026.

Impuestos sustitutivos de 10%

FUR Y STUT

- Impuesto único de 10%, sustitutivo de los impuestos finales, sobre el total o parte del saldo, **sin derecho a los créditos asociados** (art. undécimo transitorio).
- La base del STUT se limita al menor valor entre STUT y RAI.
- Se anotan en el REX y se retiran sin orden de imputación ni retención del art. 74 N° 4 LIR.
- El impuesto no es gasto en la RLI.

RETIROS EN EXCESO DEL FUT

- Impuesto único de 10%, sustitutivo de los impuestos finales, **sin derecho a los créditos del SAC** (art. duodécimo transitorio).
- Se deducen del registro de retiros en exceso y se extingue el crédito SAC correspondiente.
- La ley no regula la anotación en el REX, la retención del art. 74 N° 4, la certificación ni el costo tributario.

Plazo: 8 meses desde la publicación (≈ 17-06-2027)

Declaración y pago simultáneos en formulario del SII. Saldos al 31-12-2025 o 2026 «según corresponda»: **la regla de elección del saldo está por instruir por el SII.**

Regularización de bienes y rentas en el exterior

Qué se declara

Bienes o rentas en el extranjero no declarados ni gravados en Chile, incluidos los mantenidos vía mandatarios o trusts y los criptoactivos, adquiridos antes del 01-01-2026.

Tasa: 10% o 7%

Impuesto único y sustitutivo de 10% sobre el valor declarado; 7% si se ingresan al país (a más tardar ≈ 17-10-2029) y se mantienen invertidos en Chile 5 años.

Valoración

Instrumentos transados: promedio de los seis meses completos anteriores.
Portafolios: cartolas al 31-07-2026. Otros: valor de mercado al 31-07-2026.

Plazo y pago

12 meses desde el 01-01-2027 (≈ 31-12-2027). El SII gira en 5 días hábiles y el pago se hace en 10 días hábiles.

Efectos

El valor pagado es costo tributario.
Caducidad de la fiscalización a 12 meses del pago y extinción de responsabilidades, salvo las de la Ley N° 19.913.

Exclusiones

Bienes en jurisdicciones de alto riesgo o no cooperantes según el GAFI; condenados, formalizados o procesados por los delitos indicados; y quienes tengan citación, liquidación o giro anterior al 01-01-2026 sobre esos bienes.

Donaciones con rebaja de 50% del impuesto

50%

Rebaja del impuesto determinado de la Ley N° 16.271, por una sola vez por donante.

Escrituras públicas desde el 01-12-2026 y dentro de un año (30-11-2027 en lectura conservadora). El SII debe dictar las resoluciones dentro de 30 días corridos desde la publicación (≈ 16-11-2026).

Donatarios

Asignatarios de legítimas y cuarta de mejoras, en la proporción que libremente determine; a otros, solo si el donante no los tiene.

Topes

Lo donado no supera 50% del patrimonio; DJ de contar con bienes por al menos el doble de lo donado.

Trámite

Sin insinuación judicial; el notario no autoriza la escritura sin la DJ y el pago del impuesto.

Financiamiento

Mutuos o pagarés de sociedades donadas o relacionadas, en UF y a 10 años o menos, sin aplicar el art. 21 LIR.

Condonación de la Tesorería General de la República

100%

de intereses

Máximo · pago al contado

80%

de multas

Máximo · pago al contado

95%

de intereses

Máximo · convenio

75%

de multas

Máximo · convenio

Alcance (art. segundo transitorio)

Impuestos y obligaciones con vencimiento hasta el 31-12-2025. Solo **personas naturales y micro, pequeñas y medianas empresas** (art. segundo de la Ley N° 20.416). Convenio con pie de al menos 10% del capital original y hasta 48 cuotas, sujeto a pago íntegro y oportuno; máximo tres convenios. Plazo: 180 días desde la publicación (≈ 15-04-2027).

También: facilidades de pago del CAE por 90 días corridos (art. 27) y, desde marzo de 2027, cobranza por la TGR de patentes y aseo municipales morosos, con retención de la devolución anual de renta (art. 31).

Estatuto de invariabilidad tributaria

10 años

USD 50 a menos de 100 millones

15 años

USD 100 a menos de 350 millones

20 años

USD 350 millones o más

Inversiones de al menos USD 50 millones, desde el 01-01-2027

- Plazo contado desde la puesta en marcha. Proyectos mineros, industriales, forestales, de energía, infraestructura, telecomunicaciones, investigación y otros, con contrato con el Ministerio de Hacienda.
- Se fija la carga efectiva a la renta vigente al contrato; IVA y aranceles de bienes de capital invariables durante la inversión.
- Costo: la tasa de IDPC del contrato se incrementa «en un 1,5%» (por instruir: puntos porcentuales o incremento relativo).
- Deuda relacionada de hasta 3 veces el capital propio tributario; contabilidad separada; inversionistas locales con los mismos requisitos, excluido el IGC.

Otros cambios relevantes

Cruces de información (art. 59 CT)

El SII puede requerir, recibir y cruzar datos nominados de todos los órganos de la Administración del Estado (art. 18).

SII y DIPRES (art. 85 quáter CT)

Entrega de la información tributaria estrictamente necesaria para validar ingresos de beneficiarios de programas sociales (art. 18).

Tribunales (art. 120 CT)

Las Cortes de Apelaciones asumen los asuntos de los Tribunales Especiales de Alzada suprimidos (art. 18).

Cobranza municipal por la TGR

Nóminas de morosos de patentes y aseo en los primeros 15 días de marzo de cada año, con retención sobre la devolución de renta (art. 31).

Devolución de IVA exportador

Los cambios de la Ley N° 21.713 al art. 36 de la Ley sobre IVA rigen tres meses después del decreto que reemplace al D.S. N° 348 de 1975 (art. 32).

Invalidación administrativa

El plazo de invalidación del art. 53 de la Ley N° 19.880 pasa a 1 año (art. 4), desde el 01-11-2026.

Impuestos diferidos al cierre 2026

La ley se publicó antes del cierre

Al 31-12-2026 la nueva escala está aprobada: los diferidos se miden con ella (NIC 12, párr. 47).

Tasa 14 A según el año de reversión

2027	25,5%
2028	24%
2029 en adelante	23%

Tasa por año de reversión

Cada diferencia temporaria se mide a la tasa del año en que se espera que revierta, no a la del cierre.

Reconocimiento

El efecto va a resultados, salvo partidas reconocidas fuera de resultados (NIC 12, párr. 60).

Pérdidas tributarias

El activo diferido por pérdidas disminuye con la menor tasa: revisar también su recuperabilidad.

Pro Pyme y art. 14 G

Pro Pyme: 12,5% o 15% hasta el año comercial 2028. Lo abierto se revela como supuesto (NIC 12, párr. 81 d); NIC 1, párr. 122 y 125).

Acciones recomendadas: empresas

EMPRESAS 14 A

- Remedir los impuestos diferidos al 31-12-2026 según el año de reversión.
- Aplicar la rebaja de 5,56% al PPM de enero a marzo de 2027.
- Proyectar los retiros de 2027 y 2028 con la restitución de 30% y 20%, el orden de imputación y el tratamiento del stock (por instruir).
- Evaluar el sustitutivo de 10% sobre FUR, STUT o retiros en exceso antes del $\approx$ 17-06-2027.
- Revisar la elegibilidad a los créditos 33 ter y 33 quáter y el nuevo tope SENCE de 0,7%.

EMPRESAS PRO PYME

- Tasa transitoria de la Ley N° 21.755 hasta el año comercial 2028: la Circular SII N° 53 de 2025 da por cumplida la condición de cotización.
- Desde el 01-01-2027 deja de llevarse la separación de créditos con y sin restitución; por instruir: control de los créditos con restitución transitoria recibidos de empresas 14 A.
- Mipymes con deudas vencidas hasta el 31-12-2025: evaluar la condonación de la TGR antes del $\approx$ 15-04-2027.
- PPM a la mitad hasta los ingresos de diciembre de 2027; en 2028 vuelve a 0,25% o 0,5%; desde 2029, 0,23% (inicio o hasta 50.000 UF) y 0,5% sobre 50.000 UF, que no cambia.
- Considerar el crédito 33 quáter desde 2027.
- Sustitutivos de 10%: la ley no restringe el régimen; su aplicación está por instruir.

Acciones recomendadas: personas e inmobiliario

PERSONAS NATURALES

- Diseñar la donación con rebaja de 50% y su declaración jurada antes del 30-11-2027.
- Regularizar bienes en el exterior durante 2027: 10%, o 7% con ingreso al país e inversión en Chile por 5 años.
- Ganancias del art. 107: no constituyen renta desde el 01-01-2027.
- Mayores de 65 años: preparar la declaración jurada de vivienda principal.
- Desde la tercera vivienda DFL 2 de hasta 90 m²: evaluar el impuesto único de 5%.

INMOBILIARIAS Y CONSTRUCTORAS

- Identificar el stock con recepción definitiva anterior al 17-10-2026.
- Revisar las escrituras que pagaron IVA desde el ingreso del mensaje: restituir al comprador y pedir devolución (art. 126 CT).
- Modelar la conservación del crédito fiscal y su efecto en la proporcionalidad.
- Sociedades de arriendo: evaluar el art. 24 ter (giro exclusivo, 5% sobre el bruto).
- Crédito especial de empresas constructoras: su relación con la exención no está regulada; analizar caso a caso.

Materias por instruir por el SII, la TGR y otros órganos

Faltan los pronunciamientos del SII · fecha de corte 19-10-2026

Al 19-10-2026 el SII no ha publicado circulares, resoluciones ni oficios con instrucciones sobre la aplicación de la Ley N° 21.850. Faltan sus pronunciamientos: lo que aquí se presenta como materia por instruir debe revisarse cuando el Servicio se pronuncie.

INSTRUMENTOS QUE DEBEN DICTARSE

- **SII:** resoluciones y formularios de la rebaja de donaciones, en 30 días corridos (≈ 16-11-2026).
- **SII:** resolución sobre el ingreso material de bienes del exterior, en 3 meses (≈ 17-01-2027), y circular sobre inversión efectiva en Chile.
- **SII:** formulario de los sustitutivos; instrucciones de la exención de IVA, del control del SAC y de la DJ de vivienda principal.
- **Hacienda:** catálogo del 33 ter; **Hacienda y Salud:** enfermedades del 33 quáter.
- **TGR:** criterios generales de condonación y convenios.

INTERPRETACIONES ABIERTAS

- Confirmación de la tasa Pro Pyme desde el año comercial 2029 (23%).
- Tasa de los contribuyentes del art. 14 G en 2026 y 2027.
- Último día de las ventanas de un año: 30-11-2027 o 01-12-2027.
- Saldo al 31-12-2025 o 2026 en los sustitutivos.
- Stock SAC al 31-12-2026: si conserva la restitución y si usa el factor 27/73 o el del año del retiro.
- Año de asignación de los créditos en la restitución transitoria y su control en la Pro Pyme que los recibe.
- Art. 107: fecha relevante y pérdidas de 2026.
- Invariabilidad: 1,5 puntos o incremento relativo.

Próximos pasos

01

Diagnóstico

Identificamos qué normas y ventanas aplican a su empresa o patrimonio y cuantificamos su efecto.

Mp Asociados — noviembre de 2026

02

Cierre 2026

Remediación de diferidos, PPM de enero de 2027 y proyección de retiros con la nueva restitución.

Cliente y Mp Asociados — diciembre de 2026

03

Ventanas 2027

Sustitutivos, donaciones, regularización del exterior y exención de IVA, según el plazo de cada una.

Cliente y Mp Asociados — según cada plazo

Información según el texto publicado en el Diario Oficial el 17-10-2026. No reemplaza el análisis de cada caso.

Carlos Hernán Martínez Peña

Contador Auditor — Magíster en Tributación · Socio Director
Mp Asociados Consultores Sociedad de Profesionales Ltda.

www.mpasociados.cl — +56 9 9509 4104 — cmartinez@mpasociados.cl