Manual de estudio de la Ley 21.850

Reconstrucción Nacional y Desarrollo Económico y Social

Explicaciones claras y casos prácticos



Choapa Justa

Octubre de 2026

Contenido

Contenido 3
Cómo estudiar esta ley 4
Calendario de aplicación 6
Capítulo 1 Reconstrucción alcance y financiamiento 8
Capítulo 2 Contribuciones vivienda principal de personas de 65 años o más 11
Capítulo 3 Arriendos de viviendas económicas aprender a calcular el 5 por ciento 15
Capítulo 4 Compra de vivienda qué significa la exención temporal de IVA 19
Capítulo 5 Deudas distinguir facilidades de Tesorería y créditos estudiantiles 22
Capítulo 6 Municipalidad regularizar deudas y comprender la nueva cobranza 25
Capítulo 7 Servicios básicos durante una catástrofe reconexión y compensación 28
Capítulo 8 Patrimonio familiar y lectura responsable de trámites públicos 30
Capítulo 9 La renta empresarial y los pagos mensuales aprender a leer la transición 33
Capítulo 10 Servicios del conocimiento un crédito que exige exportar y probar dónde se trabaja 36
Capítulo 11 Tratamientos catastróficos ayuda del empleador y control del límite 39
Capítulo 12 Invariabilidad tributaria contratos de grandes inversiones y riesgos de permanencia 43
Capítulo 13 Bienes y rentas en el extranjero declaración extraordinaria ingreso e inversión 47
Capítulo 14 Utilidades históricas FUR STUT y retiros en exceso 52
Capítulo 15 Capacitación fiscalización e intercambio de información cerrar el expediente 55
Capítulo 16 El plazo para invalidar actos administrativos 60
Capítulo 17 Acuicultura relocalización patentes y centros sin operación 62
Capítulo 18 Evaluación ambiental qué se evalúa y cómo se tramita 65
Capítulo 19 Reclamaciones ambientales y la advertencia sobre indemnizaciones 68
Capítulo 20 Patrimonio cultural y biodiversidad permisos con límites 71
Capítulo 21 Educación superior gratuidad e ingreso de instituciones 74
Capítulo 22 Función pública retiro y licencias médicas 76
Capítulo 23 Aduanas seguridad privada y control del gasto 79
Autoevaluación y respuestas 82
Glosario de trabajo 88
Índice de artículos y transitorios 90
Fuentes y actualización 93

Capítulo 3 Arriendos de viviendas económicas aprender a calcular el 5 por ciento

Elegibilidad antes de multiplicar

El artículo 3 modifica el DFL N.º 2 y crea un impuesto único optativo del 5% sobre rentas brutas de determinadas viviendas económicas. Una vivienda económica es una categoría legal que debe acreditarse; su tamaño o precio por sí solos no bastan. El régimen permanente considera superficie edificada de hasta 90 m² por vivienda y contratos con personas no relacionadas. Comienza el 1 de enero de 2027. No se debe anticipar el tratamiento de 2027 a rentas de 2026.

Para personas naturales, el nuevo artículo 24 bis opera desde la tercera vivienda económica y excluye las asignadas a una empresa individual. La ley mantiene la importancia del orden de adquisición para los beneficios de las dos primeras. Preparar una lista con fecha de adquisición, superficie, rol, condición DFL 2, arrendatario y asignación empresarial evita elegir arbitrariamente cuáles propiedades se consideran primeras. También deben revisarse las cuotas de dominio: compartir una vivienda no la vuelve invisible para este análisis.

La base es el importe bruto determinado según el contrato, sin deducción. No se descuentan reparaciones, dividendo hipotecario o administración para reducir ese 5%. El régimen es optativo. Para compararlo con otras reglas se necesita la situación completa del contribuyente y las instrucciones del SII: una tasa sobre ingresos brutos no produce el mismo resultado para todos.

Referencia de estudio S01: artículo 3, nuevos artículos 24 bis y 24 ter del DFL 2, pp. 2-3; noveno transitorio, número 1, p. 39.

Cuando arrienda una sociedad o una empresa individual

El nuevo artículo 24 ter contempla personas jurídicas propietarias y personas naturales con viviendas asignadas a su empresa individual, en este último caso desde la tercera vivienda. Exige giro exclusivo de explotación de las viviendas elegibles, con una salvedad acotada para

inversiones necesarias para mantener o preservar flujos de caja. Las rentas de esas inversiones siguen sus reglas comunes. Percibir ingresos ajenos a las hipótesis permitidas puede hacer tributar por reglas generales y cerrar la posibilidad de volver al régimen.

La opción se comunica al iniciar actividades. Un giro activo diverso o un término de giro sin el certificado exigido impiden acogerse. También puede abandonarse el régimen mediante comunicación, sin posterior reingreso. Quien lo elige debe comprender esta consecuencia antes de mezclar actividades. La norma permite rentas por venta de las viviendas sin abandonar el régimen, pero eso no convierte automáticamente la venta en una operación gravada con el mismo impuesto del arriendo.

El artículo 24 ter exige declaración anual y pagos provisionales mensuales: son anticipos del impuesto. Su tasa resulta de dividir el 5% por 12, equivalente aproximadamente a 0,4166667%. Dividir por doce afecta a la tasa, no convierte el 5% en una cuota fija en pesos. Los estacionamientos y bodegas pueden incorporarse si están en la misma dirección y en el contrato; sus superficies no cuentan para el límite de la vivienda. No se permite la devolución del artículo 27 bis de IVA a quienes opten por este régimen.

Referencia de estudio S01: artículo 3, nuevo artículo 24 ter del DFL 2, p. 3.

La excepción temporal de viviendas nuevas de hasta 140 m2

El decimoctavo transitorio amplía hasta 140 m² para viviendas económicas nuevas compradas dentro de doce meses desde la publicación. Exige compraventas entre partes no relacionadas y define nueva por ausencia de transferencia anterior al contrato. Las rentas se sujetan al impuesto desde el 1 de enero de 2027. Lo demás se rige por el artículo 3 en cuanto sea compatible. No es una sustitución permanente del límite de 90 m² para todo inmueble antiguo, ni basta con firmar cualquier promesa.

Referencia de estudio S01: decimoctavo transitorio, pp. 42-43.

Casos de estudio

Caso 6 Una tercera vivienda deja 400 000 mensuales

Situación. Caso ficticio. Una persona natural posee tres viviendas económicas. La tercera mide 70 m², no está asignada a empresa y se arrienda a una persona no relacionada por $400.000 mensuales durante doce meses de 2027.

Análisis paso a paso

1. Comprobar la categoría DFL 2, el orden de adquisición y las restantes condiciones de la opción.
2. Calcular ingreso bruto contractual: $400.000 × 12 = $4.800.000.
3. Aplicar 5%: $4.800.000 × 0,05 = $240.000.
4. Si gastó $600.000 en reparaciones, no restarlas de esta base: $4.200.000 no es la base prevista por este régimen.

Resultado de estudio. El impuesto ilustrativo sería $240.000 si la opción resulta procedente y los hechos se mantienen. El ejemplo no simula una declaración presentada ni determina el tratamiento de las otras dos viviendas.

Error frecuente. Aplicar el 5% a una utilidad después de gastos o declarar exentas todas las viviendas DFL 2.

Referencia de estudio S01: artículo 3, nuevo artículo 24 bis, pp. 2-3; noveno transitorio, p. 39.

Caso 7 Una sociedad combina arriendos y venta de muebles

Situación. Caso ficticio. Una sociedad quiere arrendar viviendas elegibles y mantener su giro de venta de muebles. Supone que puede aplicar el 5% a los arriendos y otro régimen al comercio.

Análisis paso a paso

1. Revisar quién es propietario y qué giros están activos: corresponde estudiar el artículo 24 ter.
2. Contrastar la venta de muebles con la exigencia de giro exclusivo; no es una inversión para preservar flujos de caja ni venta de las viviendas.

3. No marcar la opción basándose solo en la superficie de los inmuebles. Estudiar el régimen general y las condiciones legales de cualquier reorganización antes de actuar.
4. Recordar que una salida del régimen o la obtención de rentas incompatibles tiene consecuencias de reingreso.

Resultado de estudio. Con un giro activo comercial diverso, la sociedad no reúne esta condición del régimen especial. El manual no recomienda crear otra empresa sin evaluar costos, sustancia y reglas aplicables.

Error frecuente. Suponer que toda sociedad puede separar libremente cada ingreso y escoger para él una tasa especial.

Referencia de estudio S01: artículo 3, nuevo artículo 24 ter, p. 3.

Caso 8 Una vivienda nueva de 120 m2

Situación. Caso ficticio. En febrero de 2027 se compra a una parte no relacionada una vivienda económica nueva de 120 m², sin transferencia previa. Será una tercera vivienda y se arrendará a un tercero no relacionado.

Análisis paso a paso

1. Comprobar que la compraventa se celebra dentro de los doce meses desde publicación y que el inmueble cumple la definición de vivienda económica nueva.
2. Aplicar el límite excepcional de 140 m², en lugar de rechazar el caso automáticamente por superar 90 m².
3. Revisar las restantes condiciones del artículo 3 compatibles con el transitorio, incluida la situación del propietario.
4. Separar esta opción por rentas de arriendo de la eventual exención de IVA de la compra: tienen hechos y fechas diferentes.

Resultado de estudio. La superficie de 120 m² puede quedar amparada por la excepción temporal, si todos los requisitos se acreditan. Una vivienda antigua de igual tamaño no obtiene esta posibilidad por esa sola superficie.

Error frecuente. Leer el límite de 140 m² como regla general para todas las viviendas y todos los años.

Referencia de estudio S01: artículo 3 y decimoctavo transitorio, pp. 2-3 y 42-43.