

Mapa de Impacto

Proyecto de Ley para la Reconstrucción Nacional y el Desarrollo Económico y Social

Mapa de impacto tributario, financiero, inmobiliario y empresarial

Análisis de efectos sobre empresas, socios, inversionistas, inmobiliarias y compradores de vivienda

Escenario del guion · Boletín N° 18.216-05 · 8 de septiembre de 2026

Parámetros del guion analizado. Aplicación sujeta al texto definitivo, vigencia y requisitos.

¿Por qué esta ley es relevante?

ALCANCE · Cinco ámbitos de decisión

01

Tributario
empresarial

IDPC, reintegración
y empleo

02

Inmobiliario

IVA vivienda
y DFL2

03

Inversión

Art. 107 e
invariabilidad

04

Patrimonio

Donaciones, ISFUT
y capitales

05

Regulación
y permisos

Plazos, TGR
y cruces SII

Estado al 08-09-2026: el Congreso concluyó la tramitación de los vetos el 12-08-2026.
El Tribunal Constitucional publicó pronunciamientos. Esta presentación no presume promulgación, publicación ni vigencia general.

La reconstrucción se combina con cambios en caja, inversión y patrimonio

Parámetros del guion analizado. Aplicación sujeta al texto definitivo, vigencia y requisitos.

Dos tipos de medidas

CLASIFICACIÓN · Naturaleza propuesta en el guion

Estructurales / permanentes

IDPC de 27% a 23% y reintegración
Art. 107 y crédito al empleo
Nuevo tratamiento DFL2
Fiscalización y cruces de información
Invariabilidad, dentro de sus contratos

Transitorias / ventanas de decisión

Exención IVA vivienda
Donaciones e ISFUT
Regularización de activos exteriores
Repatriación de capitales
Facilidades TGR

Permanente no significa inmediato: pueden existir gradualidades y reglas de transición.
Los plazos transitorios deben contarse desde el hito que establezca cada norma.

Las medidas permanentes modifican valor estructural.

Las medidas transitorias requieren decisiones dentro de plazos legales.

Parámetros del guion analizado. Aplicación sujeta al texto definitivo, vigencia y requisitos.

Mapa de impacto por actor

INTERPRETACIÓN · Beneficios potenciales, sujetos a elegibilidad

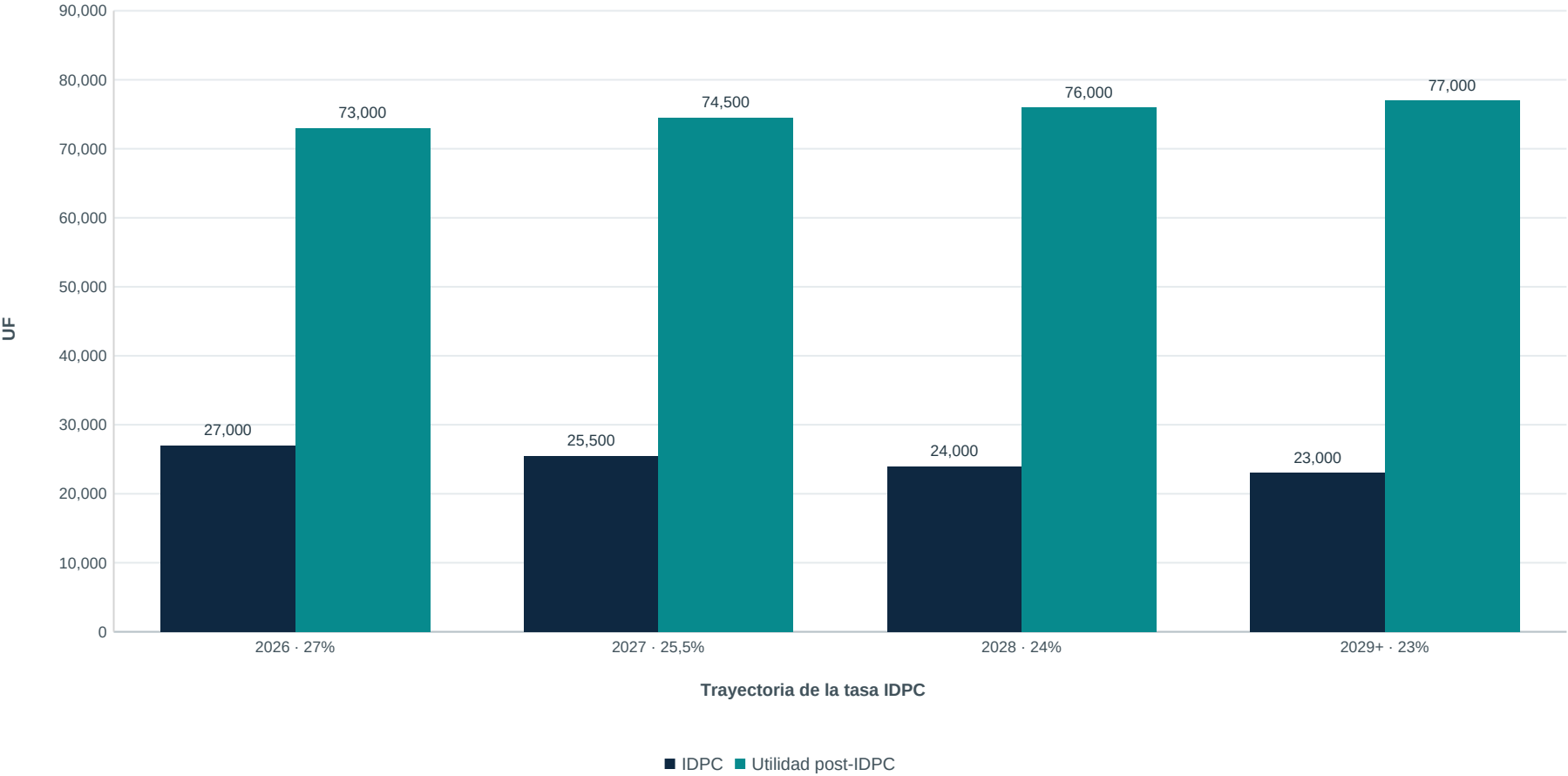
Medida	Empresa	Socio / propietario	Inversionista	Inmobiliaria	Comprador vivienda
IDPC 27% → 23%	+++	++	++	+++	0
Reintegración	+	+++	++	++	0
PPM	++	+	0	++	0
Crédito empleo	+++	+	0	++	0
Art. 107	±	++	+++	±	0
DFL2	±	++	+++	++	±
IVA vivienda	±	0	++	±	+++
Crédito / remanente IVA	±	0	±	!	±
Donaciones	±	+++	++	±	0
ISFUT	±	+++	++	±	0
Capitales exterior	±	++	+++	±	0
TGR	+++	++	±	+++	0
Invariabilidad	±	+	+++	±	0
Permisos	++	+	++	+++	+

+++ alto positivo ++ medio + acotado 0 directo bajo ± depende de estructura ! condición relevante

Parámetros del guion analizado. Aplicación sujeta al texto definitivo, vigencia y requisitos.

IDPC: 27% → 23%

NORMA AFECTADA · Ley sobre Impuesto a la Renta, tasa del régimen general



UF 4.000

Ahorro anual en régimen

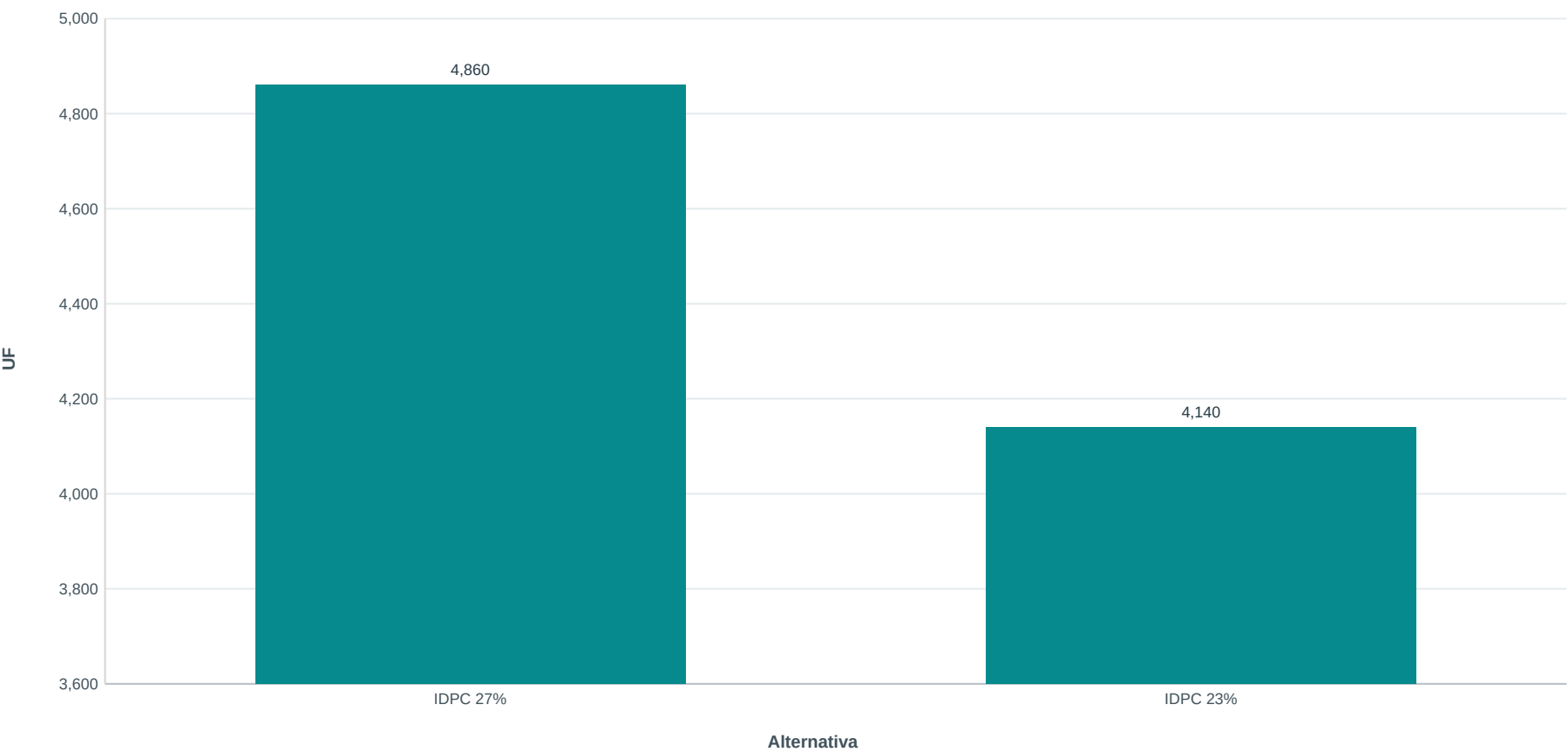
RLI constante: UF 100.000.
Cada barra muestra impuesto o utilidad post-IDPC anual.
PPM: anticipos, no un impuesto adicional.

Menor impuesto → mayor flujo libre → reinversión → mayor VAN

Ejemplo ilustrativo — no corresponde necesariamente a un caso real

Efecto en el valor de la empresa

INTERPRETACIÓN · Ahorro recurrente capitalizado en una perpetuidad



UF 7.200

Valor presente ilustrativo del ahorro recurrente

EBIT / RLI simplificada: UF 18.000.
 Δ flujo anual = UF 720.
UF 720 / WACC 10%.

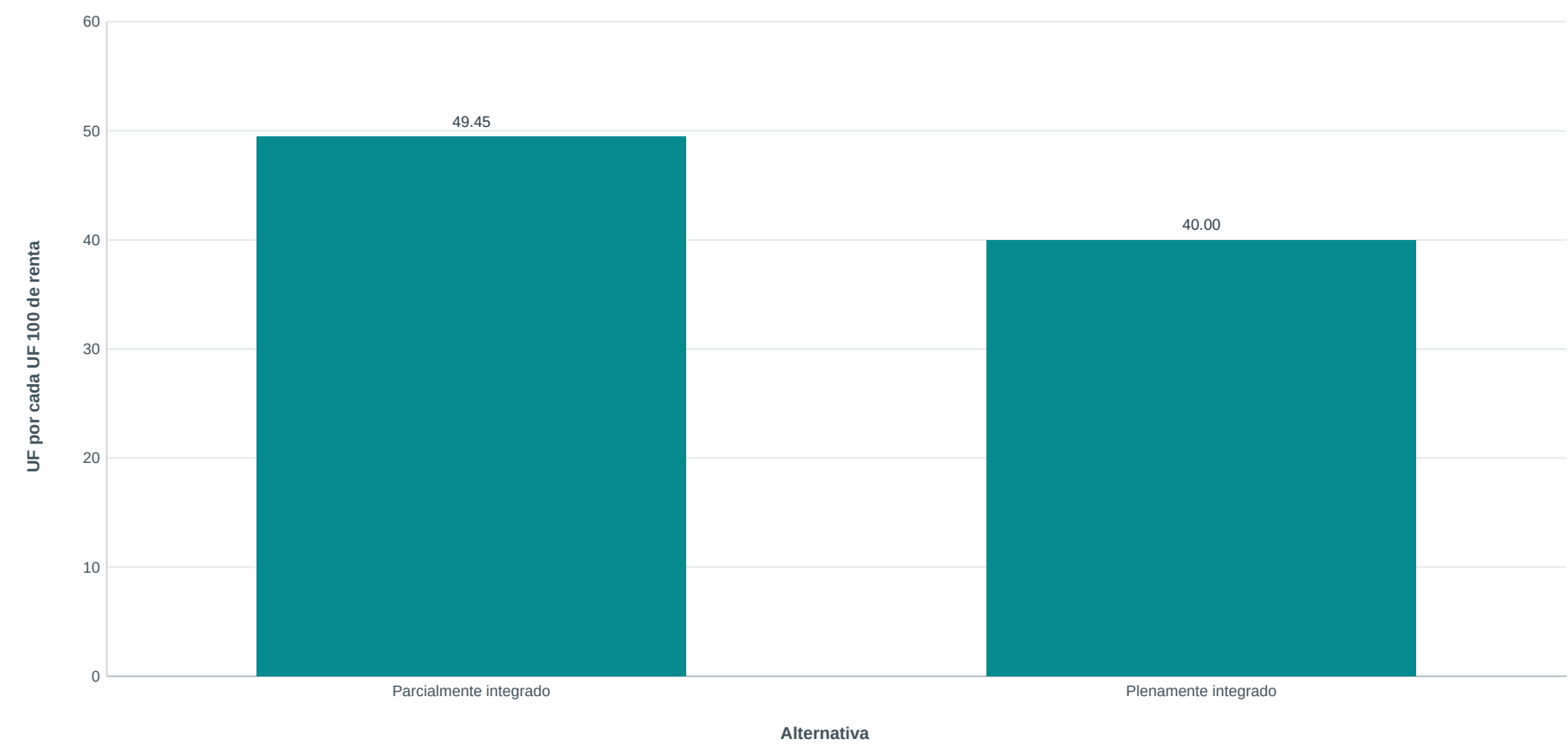
Perpetuidad inmediata sin crecimiento. No incorpora gradualidad ni sustituye un DCF completo.

La reducción tributaria puede capitalizarse parcialmente en el valor empresarial

Ejemplo ilustrativo — no corresponde necesariamente a un caso real

Reintegración tributaria

NORMA AFECTADA · LIR, créditos IDPC y restitución en impuestos finales



Hasta **−9,45 pp**

En el ejemplo ilustrativo

Renta pretributaria: UF 100.
IGC supuesto: 40%.
Parcial: 49,45. Integrado: 40.
Caso marginal simplificado. El efecto depende del socio, la distribución y los créditos.

El efecto para el socio puede superar los 4 puntos de reducción del IDPC

Ejemplo ilustrativo — no corresponde necesariamente a un caso real

Crédito tributario al trabajo formal

NORMA AFECTADA · LIR, crédito y mecanismos de imputación tributaria

Ámbito focalizado

Beneficio focalizado en trabajadores de empresas que presten servicios del conocimiento en la economía digital.
Su configuración cambió durante la tramitación.

Validación requerida

Verificar ámbito, base, tasas, límites y mecanismo de utilización contra el texto legal definitivo.
El saldo utilizable determina el efecto efectivo en caja.

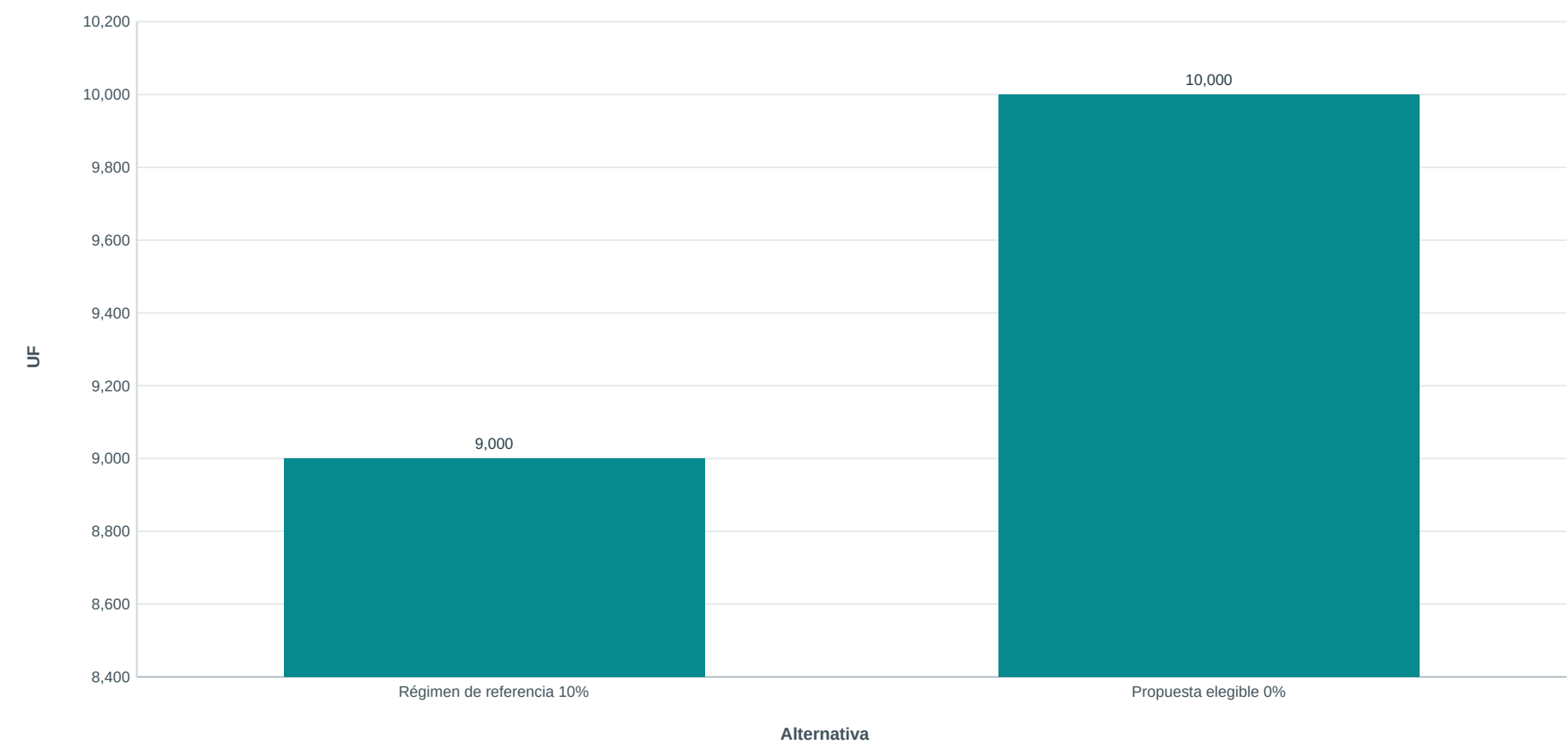


El alcance, la tasa, la base y el uso del crédito requieren verificación final

Parámetros del guion analizado. Aplicación sujeta al texto definitivo, vigencia y requisitos.

Artículo 107 y mercado de capitales

NORMA AFECTADA · LIR, mayor valor en instrumentos elegibles



+11,1%

Ganancia neta

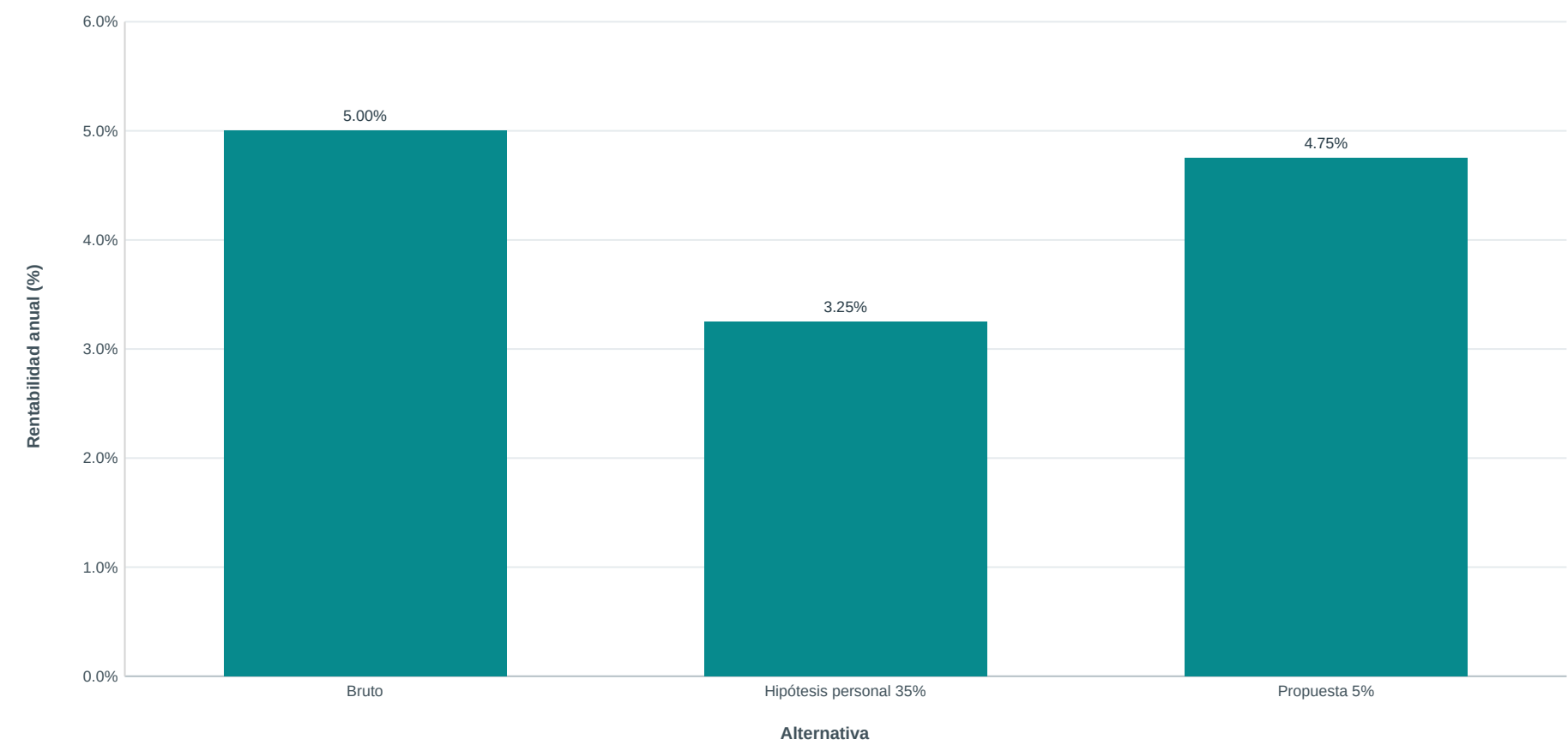
Costo: UF 40.000.
Venta: UF 50.000.
Mayor valor: UF 10.000.
Impuesto: UF 1.000 → UF 0.

Mayor rentabilidad después de impuestos para instrumentos que cumplan requisitos

Ejemplo ilustrativo — no corresponde necesariamente a un caso real

DFL2 y renta residencial

NORMA AFECTADA · DFL N° 2 de 1959 y tratamiento tributario de arriendos



UF 950

Renta neta anual

Tercera vivienda y siguientes, bajo requisitos.
Renta elegible: UF 1.000.
Impuesto 5%: UF 50.
Valor supuesto: UF 20.000.

El régimen puede cambiar la decisión entre vender, arrendar o mantener un portafolio

Ejemplo ilustrativo — no corresponde necesariamente a un caso real

IVA vivienda: mecánica económica

NORMA AFECTADA · DL N° 825, débito, crédito y exención transitoria

Componente	UF	Lectura económica
Terreno / componente no afecto	2.000	No integra la base afecta del ejemplo
Base afecta	4.000	Base simplificada para IVA de 19%
IVA débito	760	IVA generado por la venta y trasladado económicamente en el precio
Crédito fiscal	400	IVA soportado, sujeto a derecho a crédito
IVA neto fiscal	360	Débito 760 – crédito 400

Beneficio comprador ≠ IVA neto vendedor

Ejemplo ilustrativo — no corresponde necesariamente a un caso real

IVA: comprador versus inmobiliaria

INTERPRETACIÓN · La exención legal y la rebaja comercial son distintas

Comprador

Hasta UF 760 de IVA débito eliminado en el máximo teórico del ejemplo.
La rebaja depende del traslado al precio.

Inmobiliaria

IVA neto previo: UF 360.
Crédito fiscal asociado: UF 400.
Su tratamiento afecta costo, margen y caja.

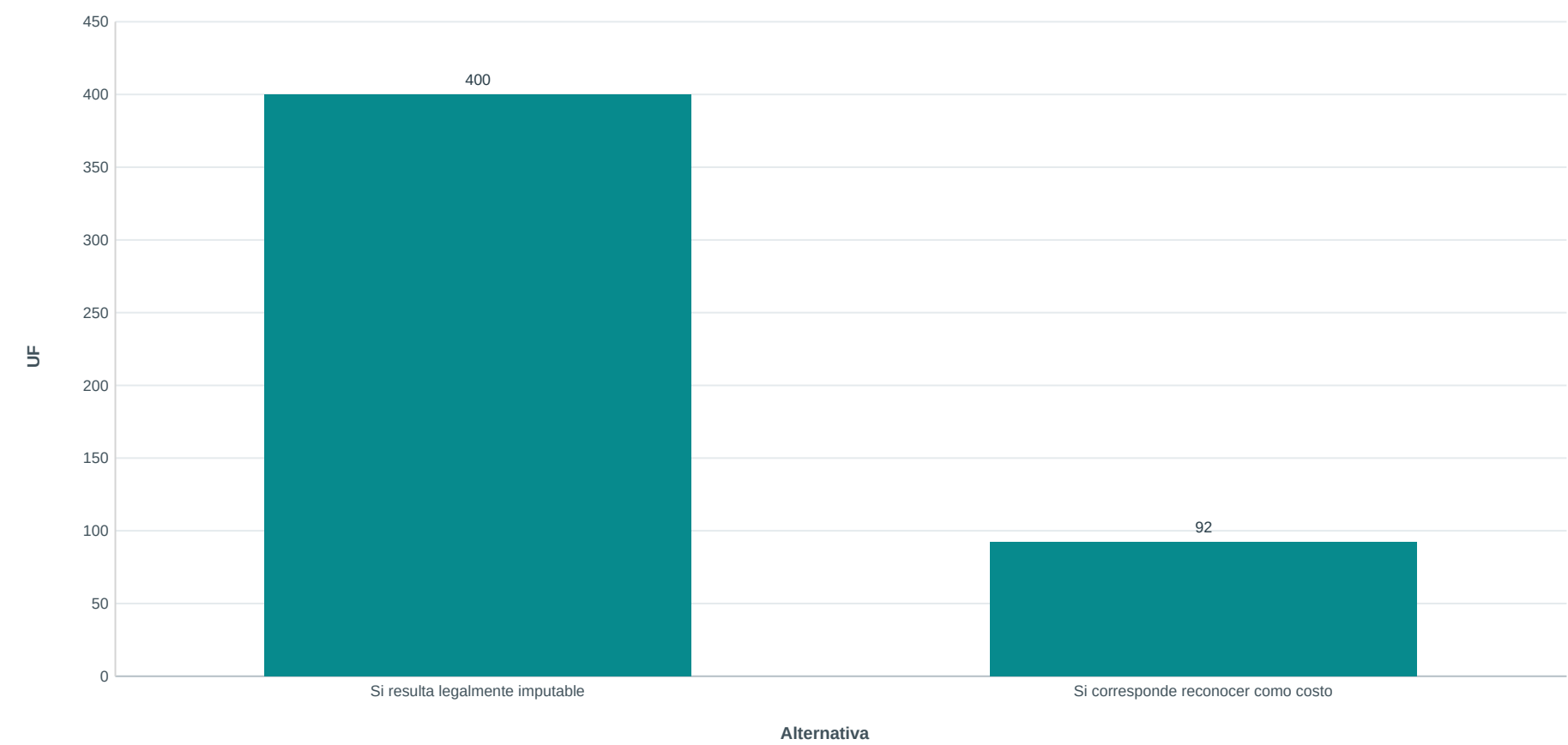
Determinantes del precio	Variables a modelar
Base tributaria	Base afecta y valor del terreno
Economía del proyecto	Crédito fiscal y margen
Mercado	Competencia, stock y estrategia comercial

La eliminación del IVA no garantiza el traslado íntegro al comprador

Ejemplo ilustrativo — no corresponde necesariamente a un caso real

Remanente IVA: valor económico

NORMA AFECTADA · DL N° 825 y reglas especiales de crédito / costo



UF 308

Diferencia nominal

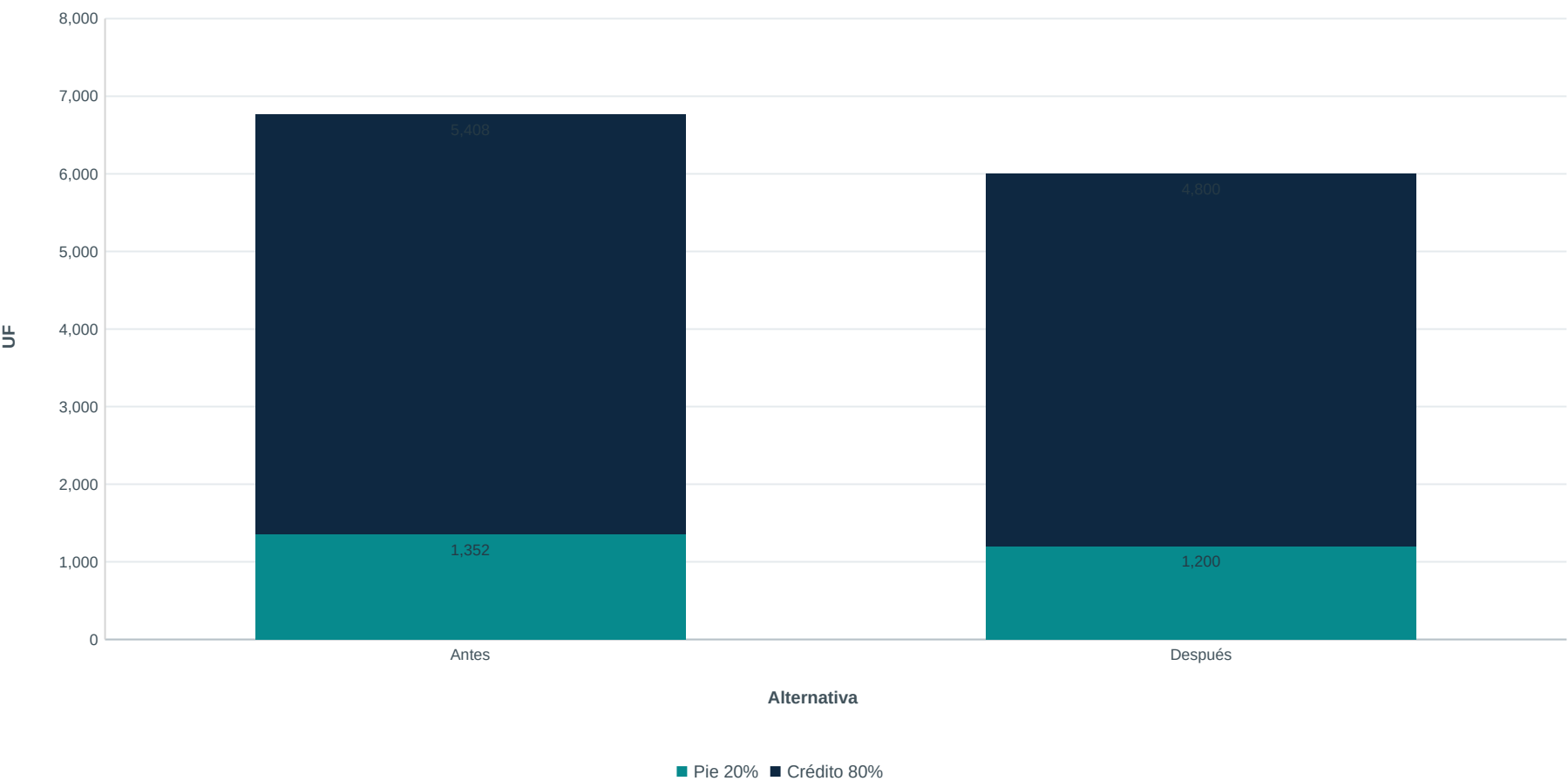
Crédito: UF 400.
Si resulta legalmente imputable: UF 400.
Si corresponde reconocer como costo: UF 92.
La norma determina el tratamiento.
No existe necesariamente libre elección.

Incorporar IVA al costo no equivale a recuperar el IVA

Ejemplo ilustrativo — no corresponde necesariamente a un caso real

Comprador: precio, pie y financiamiento

INTERPRETACIÓN · Máximo teórico con traslado íntegro del IVA eliminado



-11,24%

Precio teórico

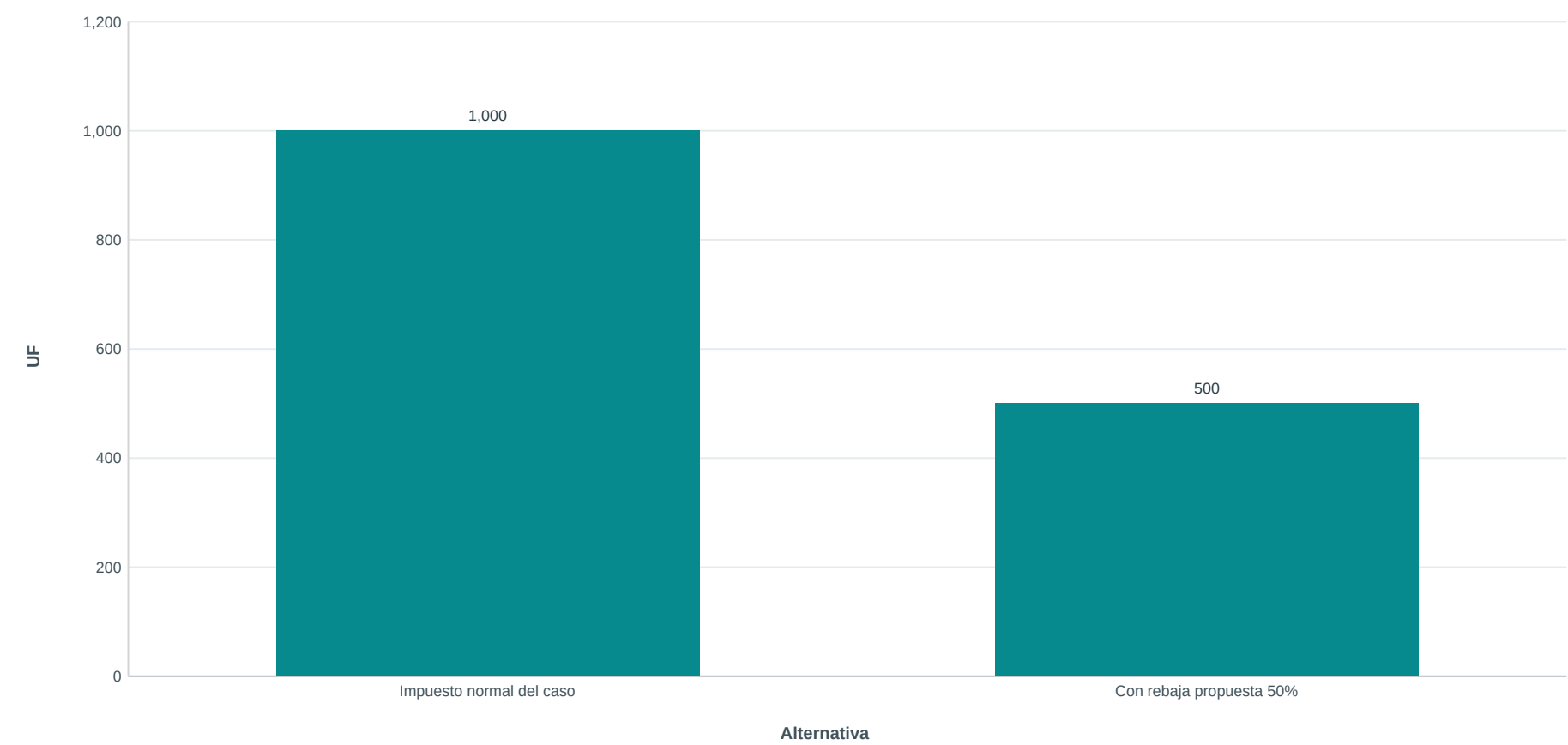
Precio: UF 6.760 → UF 6.000.
Menor pie: UF 152. Menor deuda: UF 608.
La renta exigida también depende de tasa, plazo, carga financiera, seguros y política crediticia.

↓ precio → ↓ pie → ↓ deuda → ↓ dividendo → potencialmente ↓ renta bancaria requerida

Ejemplo ilustrativo — no corresponde necesariamente a un caso real

Donaciones

NORMA AFECTADA · Ley N° 16.271 y beneficio transitorio propuesto



UF 500

Ahorro ilustrativo

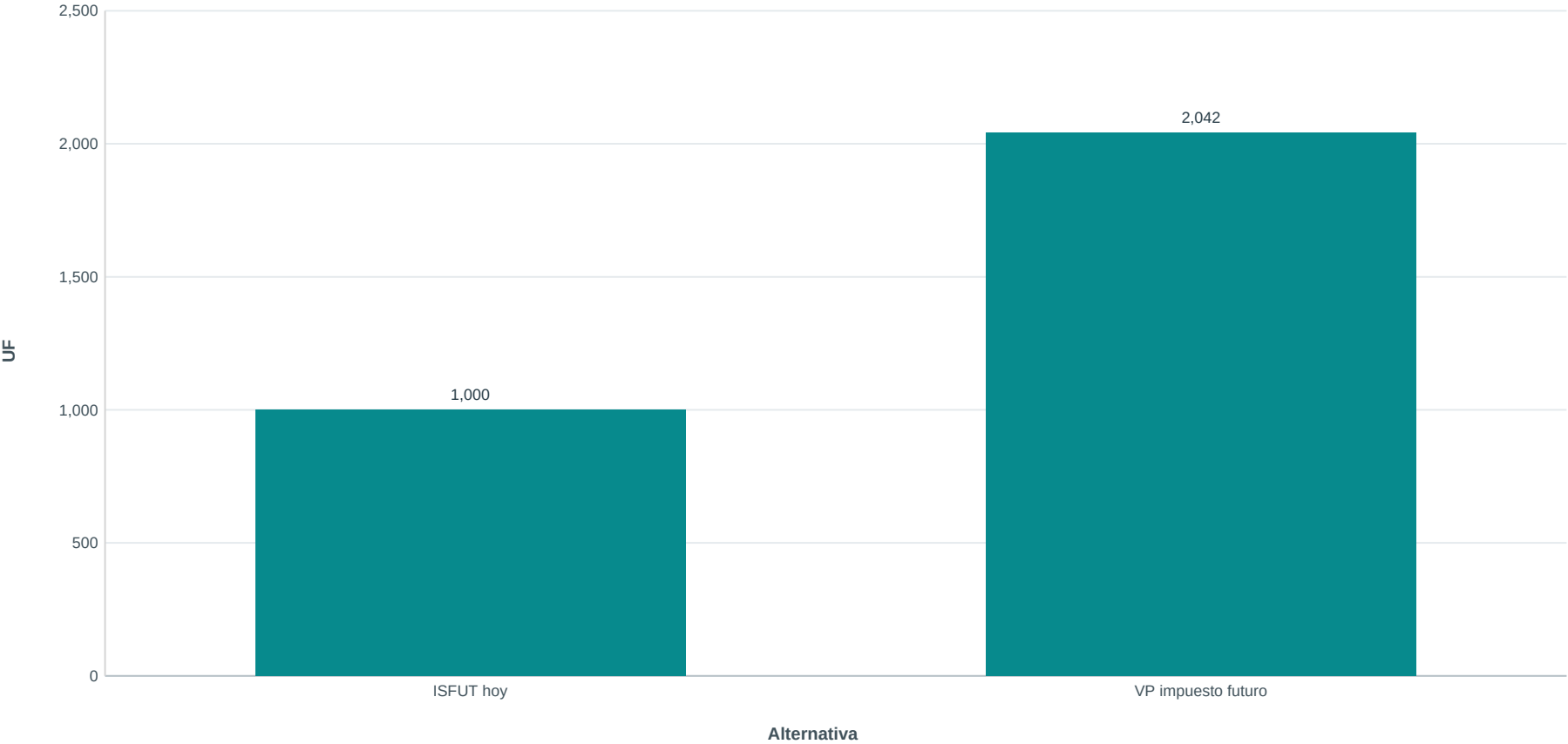
Planificación patrimonial dentro de una ventana transitoria.
Validar bienes, parentesco, formalidades y plazo de opción.

La rebaja del impuesto no reajusta automáticamente el costo tributario del activo

Ejemplo ilustrativo — no corresponde necesariamente a un caso real

ISFUT 10%: decisión en valor presente

NORMA AFECTADA · Régimen sustitutivo transitorio y registros tributarios



UF 1.042

Diferencia antes de créditos

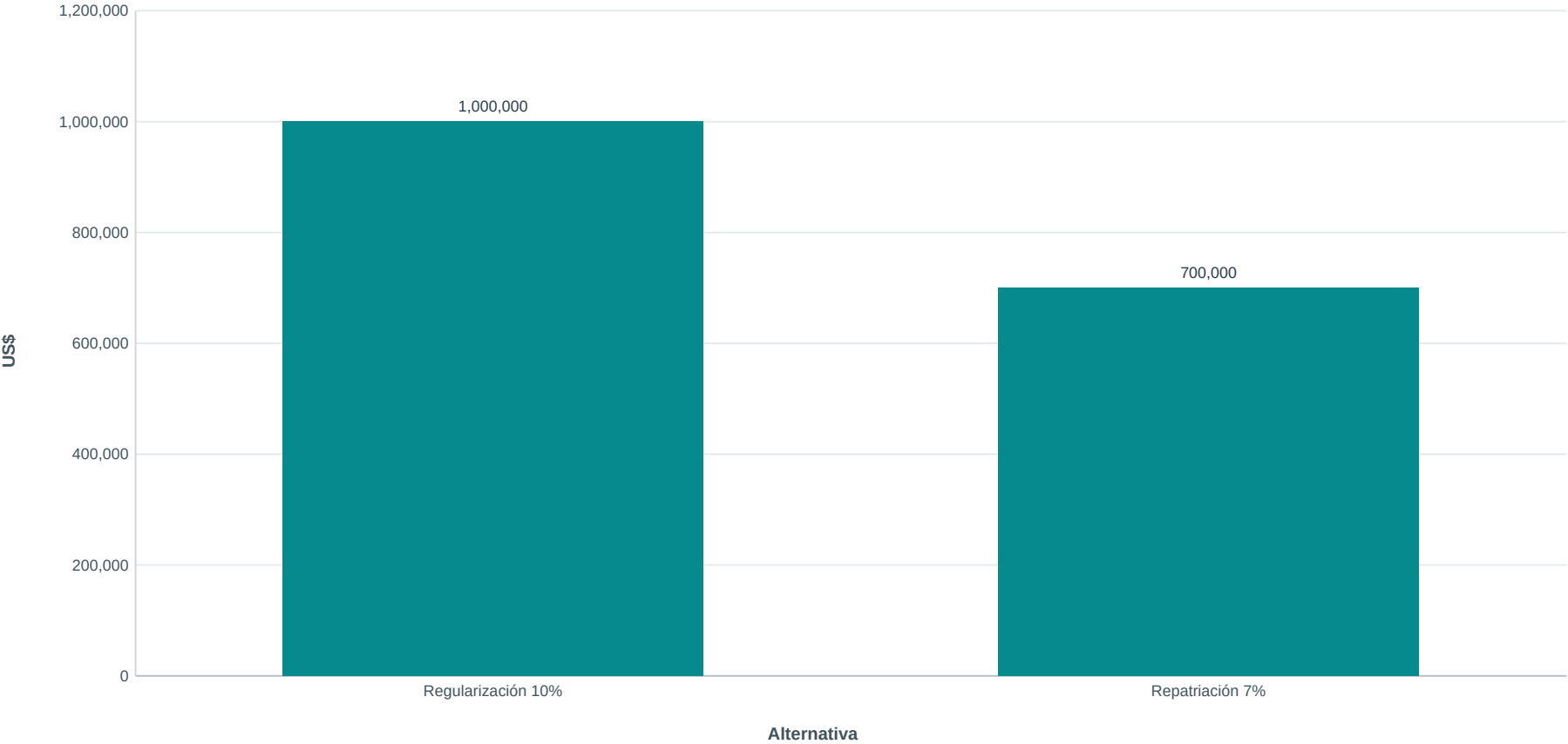
Saldo elegible: UF 10.000.
ISFUT 10%: UF 1.000.
Impuesto futuro hipotético: UF 3.000 en 5 años.
Descuento anual: 8%.

Decisión financiero-tributaria en valor presente, incluidos los créditos IDPC que puedan perderse

Ejemplo ilustrativo — no corresponde necesariamente a un caso real

Regularización y repatriación

NORMA AFECTADA · Declaración extraordinaria de activos y rentas elegibles



US\$300.000

Ahorro nominal

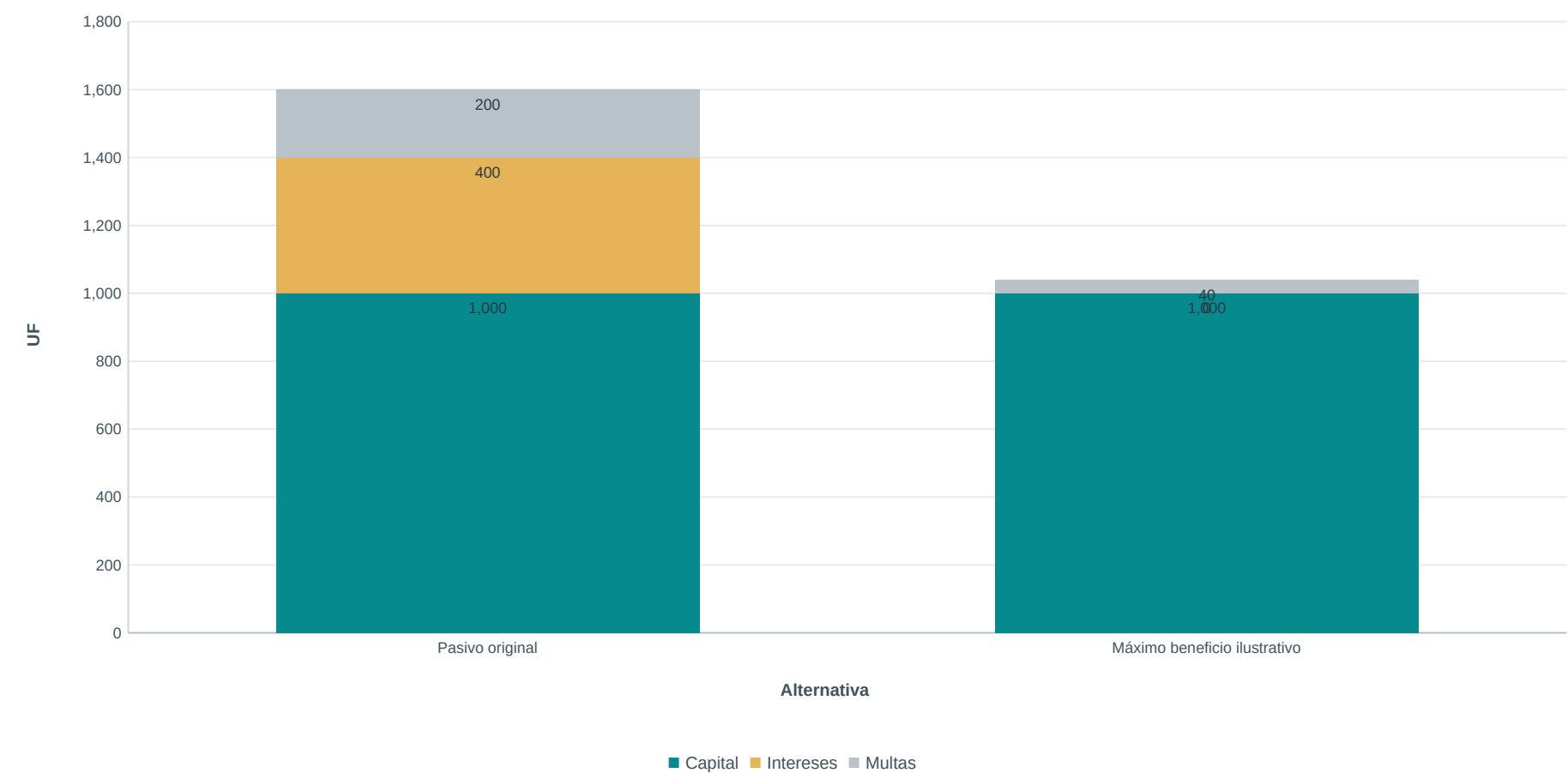
Activos elegibles: US\$10 millones.
Escenario de permanencia mínima:
5 años.
Validar origen, valorización,
elegibilidad, permanencia y
restricciones de inversión.

Ahorro fiscal de 3 puntos versus costo de oportunidad de inmovilizar el capital

Ejemplo ilustrativo — no corresponde necesariamente a un caso real

TGR y saneamiento tributario

NORMA AFECTADA · Cobranza tributaria y facilidades extraordinarias



UF 560

Ahorro máximo ilustrativo del ejemplo

Total: UF 1.600 → UF 1.040.
Supuesto: 100% de rebaja de intereses y 80% de multas.
El principal se paga íntegro.

Puede mejorar liquidez, solvencia y calidad del balance

Ejemplo ilustrativo — no corresponde necesariamente a un caso real

Permisos e inversión

NORMA AFECTADA · Normativa ambiental y procedimientos de autorización

UF 100.000

Costo de oportunidad ilustrativo sobre capital comprometido

Capital comprometido: UF 1.000.000 × costo anual: 10% × 1 año

**Menor plazo
regulatorio**

**Menor costo
→ financiero**

**Mayor VAN
→**

El tiempo regulatorio también es una variable financiera

Ejemplo ilustrativo — no corresponde necesariamente a un caso real

Invariabilidad tributaria

NORMA AFECTADA · Régimen contractual especial de inversión

La certeza tributaria puede reducir la incertidumbre de una inversión



La reducción del WACC es una hipótesis financiera, no un beneficio automático.
Elegibilidad, impuestos cubiertos, plazo, condiciones y efectos del control constitucional requieren verificación final.

El valor depende del riesgo que el contrato realmente permita reducir

Parámetros del guion analizado. Aplicación sujeta al texto definitivo, vigencia y requisitos.

Matriz KPI consolidada

INTERPRETACIÓN · Efectos potenciales respecto del escenario sin beneficio

Medida	Actor / nivel principal	Flujo caja	EBITDA	Utilidad neta	VAN	Patrimonio	Precio vivienda	Riesgo
IDPC	Empresa	↑	0	↑	↑	↑	0	±
Reintegración	Socio / propietario	↑	0	0	↑	↑	0	±
Empleo	Empresa	↑	±	↑	↑	↑	0	±
Art. 107	Inversionista	↑	0	↑	↑	↑	0	±
DFL2	Inversionista inmobiliario	↑	0	↑	↑	↑	±	±
IVA vivienda	Inmobiliaria / comprador	±	±	±	±	±	↓	±
Remanente IVA	Inmobiliaria	±	±	±	±	±	±	±
Donaciones	Persona / patrimonio	↑	0	±	↑	±	0	±
ISFUT	Empresa + socio	↓	0	±	±	±	0	±
Capitales	Propietario / inversionista	↓	0	±	±	±	0	±
TGR	Empresa / contribuyente	↑	0	±	↑	↑	0	↓
Invariabilidad	Proyecto / inversionista	±	0	±	↑	±	0	↓
Permisos	Proyecto	↑	±	±	↑	±	±	±

↑ aumento potencial ↓ reducción potencial 0 sin efecto directo ± depende de estructura, momento o reconocimiento

Perspectiva del beneficiario. ISFUT / capitales: desembolso inicial. TGR: caja frente al pago íntegro. EBITDA excluye IDPC.

Parámetros del guion analizado. Aplicación sujeta al texto definitivo, vigencia y requisitos.

Cuatro bloques estratégicos

DECISIÓN · Orden de análisis para empresas e inversionistas

01 Valor empresarial

IDPC, reintegración y empleo

Permisos e invariabilidad

Decisión: reinvertir, distribuir o financiar

03 Patrimonial

Donaciones, ISFUT, regularización
y repatriación

Decisión: costo fiscal versus liquidez

02 Inmobiliario

IVA vivienda, crédito fiscal y remanentes

DFL2

Decisión: precio, margen y portafolio

04 Saneamiento y compliance

TGR y mayor cruce de información SII

Evidencia y trazabilidad tributaria

Decisión: regularizar con respaldo

Parámetros del guion analizado. Aplicación sujeta al texto definitivo, vigencia y requisitos.

Modelo Finconta 360° — Diagnóstico de Impacto de la Ley

MODELO FINCONTA 360° · Datos, simulación y decisiones

INPUTS

RLI, estructura societaria y créditos IDPC
IVA crédito, remanentes, stock y precios
DFL2, FUR/STUT y capitales exteriores
Deuda TGR, inversiones, WACC y horizonte



MODELACIÓN FINANCIERO-TRIBUTARIA

Elegibilidad y requisitos
Interacciones tributarias y financieras
Escenarios, valor presente y riesgos



OUTPUTS

Ahorro fiscal nominal y en valor presente
Flujo de caja y VAN incremental
Patrimonio y precio de vivienda
Riesgos, oportunidades, acciones y plazos

Cada beneficio requiere elegibilidad, cálculo financiero y una fecha de decisión

Parámetros del guion analizado. Aplicación sujeta al texto definitivo, vigencia y requisitos.

Escenarios de decisión

MODELO · Comparación cualitativa sin inventar proyecciones

Variable	Conservador	Base	Optimista
Utilización	Parcial	Probable	Máxima legal admisible
Ahorro fiscal	Beneficios acreditados	Elegibilidad probable	Todos los beneficios válidos
Flujo de caja	Cobro o uso tardío	Calendario esperado	Uso oportuno
VAN	Mayor espera y costos	Supuestos centrales	Menor espera y costos
Patrimonio	Efecto neto limitado	Efecto neto central	Mayor efecto neto
Riesgo	Holguras amplias	Sensibilidades probables	Exige validar cada supuesto
Grado de certeza normativa	Sólo medidas claramente aplicables y documentadas	Interpretación probable con respaldo suficiente	Máxima utilización legal admisible, sujeta a validación

Sin datos de una empresa, no se asignan montos ni probabilidades. Comparar siempre costos, créditos perdidos y plazos.

El escenario optimista no autoriza excepciones legales ni elimina riesgos

Parámetros del guion analizado. Aplicación sujeta al texto definitivo, vigencia y requisitos.

Impacto económico integral

CIERRE EJECUTIVO

**Impacto Ley = efecto tributario + efecto financiero
+ efecto patrimonial + efecto regulatorio**

Una misma modificación normativa puede crear o destruir valor de manera distinta según la estructura financiera, tributaria y patrimonial de cada empresa o inversionista.

Finconta 360°
Consultoría Financiera Empresarial

Transformamos información financiera, tributaria y operacional en herramientas para la toma de decisiones.

Parámetros del guion analizado. Aplicación sujeta al texto definitivo, vigencia y requisitos.

Alcance, estado y fuentes

ANEXO TÉCNICO · Revisión al 08-09-2026

ESTADO LEGISLATIVO

El Congreso concluyó la tramitación de los vetos. El Tribunal Constitucional publicó pronunciamientos. El documento no presume promulgación, publicación ni vigencia general.

ALCANCE

La aplicación depende del texto definitivo, del control constitucional, de la promulgación, de la publicación y de las instrucciones administrativas posteriores.

ADVERTENCIA SOBRE EJEMPLOS

Las cifras y casos son exclusivamente ilustrativos. No constituyen asesoría tributaria, legal ni financiera respecto de una operación específica.

FUENTES OFICIALES

Cámara de Diputadas y Diputados · Senado de Chile · Tribunal Constitucional · antecedentes legislativos del Boletín N° 18.216-05

Parámetros del guion analizado. Aplicación sujeta al texto definitivo, vigencia y requisitos.