

MINUTA TÉCNICA

Nuevo Estatuto Tributario del DFL N° 2 (1959)

Impuesto único a la renta sobre "Pequeñas Viviendas Económicas" — Análisis del artículo 3 y del artículo décimo noveno transitorio

Boletín N° 18.216-05 — Oficio N° 21.440 de la Cámara de Diputadas y Diputados, Valparaíso, 4 de agosto de 2026

Proyecto de Ley para la Reconstrucción Nacional y el Desarrollo Económico y Social
Minuta preparada el 21 de agosto de 2026

La presente minuta analiza las modificaciones que el proyecto de ley aprobado por el Congreso Nacional (en adelante, "el Proyecto") introduce al decreto con fuerza de ley N° 2, de 1959, del Ministerio de Obras Públicas, sobre Plan Habitacional (en adelante, "DFL 2"), contenidas en su artículo 3, así como el régimen transitorio especial establecido en el artículo décimo noveno transitorio. Se deja constancia de que el articulado citado corresponde al texto tal como fue despachado por el Congreso Nacional y comunicado a S.E. el Presidente de la República mediante el oficio individualizado, encontrándose pendiente su promulgación y control de constitucionalidad ante el Tribunal Constitucional respecto de las normas de carácter orgánico constitucional que contenga.

1. Texto aprobado

El artículo 3 del Proyecto introduce dos órdenes de modificaciones al DFL 2: (i) un ajuste a la regla de limitación de beneficios para personas naturales propietarias de más de dos "viviendas económicas", y (ii) la incorporación de un nuevo Título II bis, con dos artículos nuevos (24 bis y 24 ter), que crean un impuesto único sustitutivo sobre las rentas de arrendamiento de dichas viviendas.

1.1. Modificación a la regla de limitación de beneficios (artículo 1°, inciso segundo, DFL 2)

El encabezamiento del artículo 3 dispone:

"Artículo 3.- Introdúcense las siguientes modificaciones en el decreto con fuerza de ley N° 2, de 1959, del Ministerio de Obras Públicas, sobre Plan Habitacional, contenido en el decreto N° 1.101, de 1960: 1. En el inciso segundo del artículo 1°: a) Agrégase, luego de la expresión 'que contempla el', la siguiente: 'Título II del'."

La letra b) reemplaza la regla que hasta ahora limitaba, sin excepción, los beneficios del DFL 2 a los dos primeros inmuebles adquiridos por una misma persona natural, incorporando una vía de salida para el propietario de tres o más unidades:

"[...] Esta limitante se aplicará para las personas naturales que adquieran la totalidad del derecho real de dominio sobre el inmueble o una cuota del dominio en conjunto con otros comuneros. En caso de que posean más de dos 'viviendas económicas', los beneficios solamente procederán respecto de las dos de dichas viviendas que tengan una fecha de adquisición anterior. No obstante lo anterior, los propietarios personas naturales que posean tres o más 'viviendas económicas' podrán acogerse, respecto de la tercera vivienda económica en adelante, al tratamiento dispuesto en el artículo 24 bis del Título II bis del presente decreto con fuerza de ley,

sin que les sean aplicables respecto a estas últimas los demás beneficios contenidos en el presente decreto ley."

1.2. Nuevo Título II bis: impuesto único a la renta de "Pequeñas Viviendas Económicas"

El numeral 2 del artículo 3 agrega, a continuación del Título II del DFL 2, un Título II bis compuesto por los artículos 24 bis y 24 ter.

Artículo 24 bis — beneficiarios personas naturales:

"Artículo 24 bis.- Las personas naturales que obtengan rentas por la cesión del uso o goce temporal o explotación a cualquier título de 'viviendas económicas', a contar de la tercera, con superficie edificada no superior a 90 metros cuadrados, por unidad de vivienda, a personas no relacionadas en los términos del N° 8 del artículo 17 del decreto ley N° 824 de 1974, podrán optar por un impuesto único a la renta con tasa del 5%. Este impuesto se aplicará sobre el importe bruto de dichas rentas, determinadas según el respectivo contrato, sin deducción alguna. El tratamiento establecido en este artículo no será aplicable a viviendas económicas que se encuentren asignadas a una empresa individual. Podrán acogerse a lo dispuesto en este artículo los estacionamientos y bodegas que, aun cuando tengan un rol de avalúo distinto de la vivienda económica, se encuentren ubicados en la misma dirección de esta última y se incluyan en el contrato de cesión del uso o goce temporal respectivo. Para estos efectos, las dimensiones de dichos bienes no serán consideradas para el cómputo de la superficie de las viviendas económicas."

Artículo 24 ter — beneficiarios personas jurídicas y personas naturales con empresa individual:

"Artículo 24 ter.- Las personas jurídicas propietarias de viviendas económicas o personas naturales que hayan asignado viviendas económicas a su empresa individual, en este último caso a partir de la tercera vivienda económica, con superficie edificada no superior a 90 metros cuadrados, por unidad de vivienda, y que obtengan rentas por la cesión de su uso o goce temporal, o explotación a cualquier título, en virtud de contratos celebrados con personas no relacionadas en los términos del N° 8 del artículo 17 del decreto ley N° 824 de 1974, podrán optar por tributar con un impuesto único a la renta con tasa del 5%, el que se aplicará sobre el importe bruto de dichas rentas [...]. Los contribuyentes que se acojan a lo dispuesto en este artículo deberán tener por giro exclusivo la cesión del uso o goce temporal, o explotación a cualquier título de viviendas económicas que cumplan con los requisitos señalados [...]. Los contribuyentes que se acojan a lo señalado en el inciso precedente deberán comunicar dicha opción al Servicio de Impuestos Internos en el aviso de inicio de actividades [...]. Los contribuyentes que se acojan a este régimen podrán abandonarlo comunicando dicha opción [...]. Una vez comunicada la decisión de salir del presente régimen, no se podrá volver a ingresar [...]. Los contribuyentes que opten [...] deberán presentar una declaración anual [...] y efectuar pagos provisionales mensuales con una tasa equivalente al resultado que se obtenga de dividir la tasa señalada en el inciso primero de este artículo en 12. Los contribuyentes que se acojan a lo dispuesto en este artículo no podrán acceder a la devolución establecida en el artículo 27 bis del decreto ley N° 825, de 1974."

1.3. Régimen transitorio especial para viviendas económicas nuevas (artículo décimo noveno transitorio)

Al margen de la modificación permanente al DFL 2, el Proyecto contempla en sus disposiciones transitorias un beneficio adicional y acotado en el tiempo:

"Artículo décimo noveno transitorio.- Aquellos contribuyentes que, dentro del plazo de doce meses contado desde la publicación de la presente ley, celebren compraventas, respecto de viviendas económicas nuevas, con una superficie de hasta 140 metros cuadrados, podrán optar

por tributar con el impuesto único a la renta establecido en el artículo 3 de la presente ley, respecto de las rentas que obtengan por la cesión del uso, goce temporal o explotación a cualquier título de dichas viviendas económicas nuevas [...]. Para los efectos de este artículo, se entenderá por vivienda económica nueva aquella que, además de cumplir con los requisitos dispuestos por el artículo 1 del [DFL 2], no haya sido objeto de una transferencia de dominio anterior a la celebración del contrato de compraventa. Las rentas referidas se gravarán con el impuesto establecido en el artículo 3 de la presente ley a partir del 1 de enero de 2027 [...]. En todo lo que no contravenga a lo señalado en este artículo, deberá aplicarse lo referido en el artículo 3 de la presente ley."

2. Cómo cambia lo previo

El régimen histórico del DFL 2, reforzado desde la reforma de 2015 (Ley N° 20.899), responde a una lógica de subsidio habitacional vía beneficios de impuesto territorial (rebaja o exención de contribuciones durante un plazo determinado según fecha de recepción municipal) y de menores costos notariales y de inscripción, reservado a viviendas económicas de superficie edificada no superior a 140 m² y limitado, para personas naturales que posean más de dos unidades, a solo las dos primeras adquiridas de manera cronológica. Las unidades adicionales (tercera en adelante) simplemente quedaban excluidas de todo beneficio y tributaban conforme a las reglas generales de la Ley sobre Impuesto a la Renta (en adelante, "LIR"): las rentas de arrendamiento se integraban a la base imponible general del propietario (Impuesto Global Complementario o Impuesto de Primera Categoría, según el caso), con derecho a deducir gastos necesarios para producir la renta.

El Proyecto no deroga esa limitante, la mantiene expresamente, pero le agrega una alternativa: en lugar de perder todo trato preferencial respecto de la tercera vivienda económica en adelante, el propietario (persona natural, persona jurídica o persona natural que haya asignado la vivienda a su empresa individual) puede optar por gravar la renta bruta de arrendamiento de esas unidades adicionales con un impuesto único y sustitutivo del 5%, sin posibilidad de deducir gastos. Esto constituye un cambio de naturaleza del beneficio: se abandona (para las unidades excedentarias) el subsidio centrado en el impuesto territorial y se sustituye por un incentivo centrado en el impuesto a la renta del arrendador, focalizado expresamente en el segmento de viviendas pequeñas (90 m² para el régimen permanente) destinadas al arriendo a terceros no relacionados.

Asimismo, el artículo décimo noveno transitorio amplía solo por doce meses y únicamente para viviendas económicas nuevas nunca antes transferidas el umbral de superficie de 90 a 140 m², equiparándolo al límite general de superficie que define a una "vivienda económica" bajo el propio DFL 2. Esto introduce una segunda variable de cambio: durante la ventana transitoria, el beneficio no se restringe a las viviendas más pequeñas del segmento DFL 2, sino que se extiende a la totalidad de la tipología DFL 2 (hasta 140 m²), en la medida que se trate de compraventas de unidades nuevas celebradas dentro del plazo.

Un tercer elemento relevante de cambio, no advertido en el texto pero relevante para su lectura sistemática, es la conexión expresa con la Ley sobre Impuesto a las Ventas y Servicios (decreto ley N° 825, de 1974, en adelante "DL 825"): el nuevo artículo 24 ter excluye a quienes se acojan al régimen del 5% del derecho a solicitar la devolución de remanente de crédito fiscal IVA acumulado por seis o más períodos consecutivos que contempla el artículo 27 bis del DL 825 (mecanismo pensado, entre otros supuestos, para contribuyentes que adquieren activo fijo). Esta restricción no tiene precedente en el DFL 2 vigente y constituye una condición de acceso adicional que enlaza el nuevo estatuto de renta con la posición IVA del contribuyente.

3. Normas transitorias

El Proyecto contempla dos reglas de vigencia relevantes para esta materia, contenidas en disposiciones transitorias distintas del propio artículo décimo noveno transitorio ya transcrito:

- Vigencia diferida del artículo 3: conforme al numeral 1 del artículo noveno transitorio, "lo establecido en el artículo 3 de esta ley entrará en vigencia a contar del 1 de enero de 2027". Es decir, tanto la modificación a la regla de limitación de beneficios como el nuevo Título II bis (artículos 24 bis y 24 ter) no rigen desde la publicación de la ley, sino recién desde el 1 de enero de 2027, no obstante que la publicación de la ley —y, con ella, el inicio del plazo de doce meses del artículo décimo noveno transitorio— ocurrirá antes de esa fecha.
- Régimen especial de viviendas económicas nuevas (artículo décimo noveno transitorio): rige por doce meses contados desde la publicación de la ley para la celebración de las compraventas, pero las rentas de arrendamiento que de ellas se originen solo quedan gravadas con el impuesto único a partir del 1 de enero de 2027, en concordancia con la vigencia general del artículo 3.

La coexistencia de estas dos reglas exige una lectura conjunta: el plazo de doce meses para "comprar" corre desde la publicación, mientras que el beneficio tributario asociado (poder optar por el 5%) solo se activa el 1 de enero de 2027. Un contribuyente que celebre la compraventa, por ejemplo, en el primer trimestre posterior a la publicación deberá igualmente esperar hasta esa fecha para tributar bajo el régimen especial respecto de las rentas devengadas o percibidas en el intertanto, lo que plantea la duda, que desarrollamos en la sección siguiente, sobre el tratamiento tributario de las rentas de arrendamiento generadas entre la fecha de celebración del contrato de compraventa y el 1 de enero de 2027.

4. Espacios o lagunas expuestas a interpretación

4.1. Alcance subjetivo del régimen transitorio de 140 m²

El artículo décimo noveno transitorio no reitera la exigencia de que el beneficio proceda "a contar de la tercera" vivienda económica, restricción que sí es expresa en el artículo 24 bis para personas naturales. El único reenvío que contiene es general, señalando lo siguiente: "*..en todo lo que no contravenga a lo señalado en este artículo, deberá aplicarse lo referido en el artículo 3*". Es razonablemente discutible si dicho reenvío incorpora la limitación del umbral de unidades (tercera vivienda en adelante), por no "contravenir" el artículo transitorio, o si, por el contrario, el silencio del artículo transitorio sobre ese punto debe interpretarse como una liberalización deliberada para el período de doce meses, **permitiendo acceder al 5% incluso respecto de la primera o segunda vivienda económica nueva adquirida**. La falta de una remisión expresa constituye una laguna que debiese resolverse por vía Circular del Servicio de Impuestos Internos.

4.2. Aplicación de las reglas de procedimiento del artículo 24 ter al artículo 24 bis

Las obligaciones de comunicar la opción al SII en el aviso de inicio de actividades, de presentar declaración anual, de efectuar pagos provisionales mensuales y la restricción de acceso a la devolución del artículo 27 bis del DL 825 se formulan textualmente dentro del artículo 24 ter, a propósito de personas jurídicas y de personas naturales que asignan la vivienda a una empresa individual. El artículo 24 bis, aplicable a personas naturales que arriendan a título personal (sin empresa individual), es autocontenido y no reitera ninguna de esas reglas procedimentales. No queda claro si dichas obligaciones, en particular, la irrevocabilidad de la salida del régimen y la restricción del

artículo 27 bis, se aplican también a los contribuyentes acogidos al artículo 24 bis, o si estos quedan sujetos únicamente a la declaración anual general del artículo 65 de la LIR sin las demás cargas y restricciones. Se trata de una imprecisión con consecuencias prácticas directas sobre el cumplimiento tributario de miles de arrendadores personas naturales.

4.3. Tratamiento de las rentas devengadas antes del 1 de enero de 2027

Dado que el plazo de doce meses para celebrar la compraventa corre desde la publicación de la ley, pero el impuesto único solo grava las rentas a contar del 1 de enero de 2027 (artículo décimo noveno transitorio, tercer inciso), el Proyecto no aclara qué régimen tributario afecta a las rentas de arrendamiento devengadas o percibidas por el adquirente de una vivienda económica nueva entre la fecha de la compraventa y el 31 de diciembre de 2026. La aplicación supletoria de las reglas generales de la LIR durante ese lapso parece la lectura más consistente con el principio de legalidad tributaria, pero el texto no lo dice expresamente, generando incertidumbre para quienes estructuren la adquisición en los primeros meses de vigencia de la ley.

4.4. Concepto de "superficie edificada" y control de las dependencias anexas

Ni el artículo 24 bis ni el artículo 24 ter definen el estándar técnico o el documento habilitante para acreditar la "superficie edificada" de la vivienda económica, remitiéndose implícitamente a la certificación municipal que exige el régimen general del DFL 2. Por otra parte, la inclusión de estacionamientos y bodegas "con rol de avalúo distinto" dentro del contrato de cesión, sin exigir proporcionalidad alguna entre el valor o superficie de dichas dependencias y el de la vivienda propiamente tal, abre espacio para estructurar contratos en que una parte relevante de la renta arrendada corresponda, en la práctica económica, a bienes ajenos al concepto de "vivienda económica" (por ejemplo, bodegas de gran tamaño), beneficiándose igualmente de la tasa única del 5% sin deducciones.

4.5. Doble beneficio con el impuesto territorial

El texto no excluye expresamente que una vivienda económica que, pese a corresponder a la tercera unidad o siguientes, mantenga por aplicación de otras reglas del DFL 2 no derogadas, una rebaja de contribuciones vigente (por ejemplo, si la limitación de beneficios del inciso segundo del artículo 1° se interpreta en un sentido distinto al aquí expuesto, o en casos de tránsito entre regímenes), pueda acumular simultáneamente el beneficio de impuesto territorial y el impuesto único a la renta del 5%.

5. Críticas constructivas

- Base imponible sin deducción de gastos. Gravar la renta bruta sin reconocer costos de mantención, seguros, gastos comunes, comisiones de administración o el propio impuesto territorial remanente puede tornar el régimen desventajoso frente a la tributación general para propietarios con costos de explotación elevados, reduciendo su atractivo práctico como incentivo a la oferta de arriendo, en circunstancias de que ese es, según se desprende del contexto de la ley, su objetivo declarado.
- Irrevocabilidad de la salida del régimen sin matices. La imposibilidad absoluta de reingresar una vez comunicada la salida, sin excepciones por error, caso fortuito o cambio de circunstancias (por ejemplo, la pérdida sobreviniente de la calidad de "no relacionado" del arrendatario), es una solución rígida que podría beneficiarse de una vía de reconsideración administrativa fundada, en resguardo del principio de proporcionalidad.

- Foco exclusivamente en el arriendo a no relacionados. La exclusión de los arriendos a personas relacionadas (artículo 17 N° 8 del decreto ley N° 824) es una medida anti elusiva razonable, pero puede excluir arreglos familiares legítimos y económicamente equivalentes (por ejemplo, arriendo a un hijo a precio de mercado), sin que el texto contemple una prueba en contrario basada en condiciones de mercado que permita acceder al beneficio pese a la relación.
- Ausencia de un mecanismo de coordinación explícito con el IVA. La exclusión de la devolución del artículo 27 bis del DL 825 es la única referencia cruzada expresa entre este nuevo estatuto de renta y la Ley sobre Impuesto a las Ventas y Servicios. No se aborda, en cambio, la situación de la empresa constructora que evalúa vender o arrendar sus unidades bajo el nuevo régimen, y que requiere certeza sobre el destino del crédito fiscal IVA soportado en la construcción si finalmente opta por el arriendo en vez de la venta.