

REFORMA TRIBUTARIA 2026 · TEXTO PUBLICADO

Viviendas DFL2: impuesto único del 5% para empresas y propietarios

La Ley N.º 21.850 incorpora una opción tributaria para sociedades propietarias de viviendas DFL2 y abre una oportunidad excepcional para adquirir viviendas económicas nuevas de hasta 140 m².

PERSONAS JURÍDICAS Y PERSONAS NATURALES · IMPUESTO ÚNICO DEL 5%

01 El cambio más relevante: 5% para sociedades y EIRL

DESDE 01.01.27

Las personas jurídicas propietarias de viviendas económicas DFL2 (por ejemplo, SpA, Ltda., S.A. y EIRL) podrán optar por el impuesto único del 5% sobre sus rentas brutas. A diferencia de las personas naturales, no se exige un mínimo de tres viviendas: procede desde la primera unidad elegible.

A quién puede servir: *Sociedades propietarias que destinan viviendas DFL2 elegibles a su explotación.*

02 ¿Sobre qué se aplica el 5%?

BASE: RENTA BRUTA

Se calcula sobre el importe bruto de las rentas según el contrato, sin deducir contribuciones, reparaciones, mantenciones ni otros gastos. Ejemplo hipotético: un arriendo mensual de $1.000.000 durante 12 meses genera $12.000.000 de renta bruta y un impuesto único anual de $600.000, sin perjuicio de las reglas de declaración y pagos provisionales.

A quién puede servir: *Propietarios que cumplan los requisitos y quieran comparar el 5% con su régimen general.*

03 Condiciones exigentes para las personas jurídicas

ART. 24 TER

El artículo 24 ter exige giro exclusivo de cesión de uso, goce temporal o explotación de viviendas económicas elegibles, contratos con no relacionados y, como regla, unidades de hasta 90 m². Admite inversiones estrictamente necesarias para preservar flujos de caja (con tributación general) y la venta de las propias viviendas sin abandonar el régimen. Otras rentas incompatibles excluyen la opción.

A quién puede servir: *Sociedades cuyo giro e ingresos cumplen estrictamente estas condiciones.*

04 Obligaciones y límites: la opción requiere planificación

ATENCIÓN

La opción debe comunicarse al SII en el aviso de inicio de actividades; para sociedades que ya operan, no debe suponerse una vía automática de incorporación sin revisar instrucciones del SII. Se exige declaración anual y PPM con tasa legal de 5% dividido en 12; no procede devolución de IVA del artículo 27 bis. La salida voluntaria o las rentas incompatibles impiden reingresar.

A quién puede servir: *Sociedades que evalúan constituirse o deben revisar su situación tributaria ante el SII.*

05 Personas naturales: desde la tercera vivienda DFL2

ART. 24 BIS

Las dos primeras viviendas DFL2 de una persona natural conservan las franquicias tradicionales solo si cumplen sus requisitos. Desde la tercera vivienda, puede optarse por el 5% respecto de unidades de hasta 90 m² explotadas con no relacionados. El artículo 24 bis no se aplica a viviendas asignadas a empresa individual; para ellas rige, desde la tercera, el artículo 24 ter. La conveniencia debe evaluarse caso a caso.

A quién puede servir: *Personas naturales con tres o más DFL2, incluidas situaciones de empresa individual.*

OPORTUNIDAD TRANSITORIA · VIVIENDAS NUEVAS HASTA 140 M²

06 Excepción clave: departamentos de más de 90 m²

HASTA 140 M²

El artículo décimo octavo transitorio extiende la opción del 5% a rentas de viviendas económicas DFL2 nuevas de hasta 140 m², incluidas las que superan los 90 m² ordinarios, si la compraventa reúne los requisitos especiales. No es una ampliación general a todas las DFL2 de 140 m²: la vivienda debe ser nueva y la compraventa debe celebrarse oportunamente con una parte no relacionada.

A quién puede servir: *Personas naturales y jurídicas que evalúan comprar viviendas DFL2 nuevas de 91 a 140 m².*

07 La compra debe celebrarse dentro de 12 meses

DESDE 17.10.26

La compraventa debe celebrarse dentro de los 12 meses contados desde la publicación de la Ley N.º 21.850 (17.10.2026), entre comprador y vendedor no relacionados según el artículo 17 N.º 8 de la LIR. El plazo legal limita la celebración de la compraventa elegible; no fija la duración del impuesto del 5%. Se debe verificar la fecha efectiva de la escritura.

A quién puede servir: *Compradores que necesiten revisar la oportunidad y formalización de la operación.*

08 ¿Qué se considera una vivienda DFL2 «nueva»?

REQUISITO ESENCIAL

Para esta excepción debe tratarse de una vivienda económica que cumpla el DFL N.º 2, con superficie de hasta 140 m², y que no haya sido objeto de una transferencia anterior de dominio antes del contrato de compraventa. Por ello, una DFL2 usada de 120 m² no reúne el requisito especial de vivienda nueva.

A quién puede servir: *Compradores e inmobiliarias que deben revisar títulos y antecedentes DFL2.*

09 Ejemplo: una SpA compra una vivienda nueva de 125 m²

CASO PRÁCTICO

Una SpA con giro exclusivo elegible celebra, dentro de los 12 meses legales, una compraventa con un vendedor no relacionado de una DFL2 nueva de 125 m², sin transferencias previas de dominio. Luego la arrienda a un tercero no relacionado. Podría optar por el impuesto único del 5%, siempre que satisfaga los restantes requisitos del artículo 24 ter y la norma transitoria.

A quién puede servir: *Sociedades que están analizando adquisiciones de viviendas DFL2 nuevas.*

10 El beneficio no termina cuando vence el plazo de compra

ACLARACIÓN CLAVE

El artículo décimo octavo transitorio exige celebrar la compraventa dentro de 12 meses, pero no establece que el impuesto único deje de aplicarse al concluir ese plazo. La ley dispone la aplicación del régimen a estas rentas desde el 1 de enero de 2027, sujeto al mantenimiento de sus requisitos legales.

A quién puede servir: *Contribuyentes que analizan inversiones habitacionales para explotación futura.*

PRECISIONES Y BENEFICIOS QUE CONVIENE TENER PRESENTES

11 Bodegas y estacionamientos también pueden quedar incluidos

MISMA DIRECCIÓN

Los artículos 24 bis y 24 ter y el décimo octavo transitorio permiten incluir bodegas y estacionamientos, aun con rol propio, si se sitúan en la misma dirección de la vivienda y forman parte del contrato de cesión de uso o goce. Su superficie no se agrega al límite edificable de 90 m² o de 140 m², según corresponda.

A quién puede servir: *Propietarios que arriendan departamentos junto con sus anexos.*

12 La exención de IVA para viviendas nuevas es otra medida

REGLAS DISTINTAS

El artículo cuarto transitorio contempla otra medida: exención opcional de IVA para determinadas primeras ventas de viviendas que, sin ella, estarían afectas a dicho impuesto. Exige recepción definitiva DOM anterior al 17.10.2026 y reglas de escritura o promesa dentro de la ventana general 01.12.2026–30.11.2027, además de los demás requisitos legales. Es independiente del 5% sobre rentas DFL2.

A quién puede servir: *Inmobiliarias y compradores que necesitan evaluar por separado IVA y renta.*

TRES PUNTOS PARA EVALUAR ANTES DE OPTAR

01 Verificar la calificación DFL2, los títulos y la superficie edificada.

02 Para sociedades: verificar propiedad, giro exclusivo, otras rentas y vínculo con arrendatarios.

03 Para viviendas de 91 a 140 m²: acreditar condición nueva y compraventa oportuna entre no relacionados.

17 OCT 2026 Publicación de la ley | **01 ENE 2027** Inicio del impuesto único opcional

En WMG evaluamos la conveniencia de cada opción conforme a los requisitos legales y la situación de cada contribuyente.

Fuente: Ley N.º 21.850 (Diario Oficial de 17.10.2026), art. 3 y artículos cuarto, noveno N.º 1 y décimo octavo transitorios.

Contenido informativo. No constituye asesoría legal ni tributaria específica.