



ALIANZA

edig
www.edig.cl

GUÍA INFORMATIVA DEL CONTADOR

PARA PROFESIONALES CONTABLES



LABORAL



TRIBUTARIO



ARTÍCULOS



EJERCICIOS



edig
www.edig.cl

CO-EDICIÓN

GUÍA INFORMATIVA DEL CONTADOR N°39

Directora responsable

Ximena Pérez-Brito C.

DIRECTORA DEPARTAMENTO TRIBUTARIO EDIG

Colaboraron en esta edición:

Elías Silva Á.

CONTADOR AUDITOR

Cristian Maldonado O.

VICEPRESIDENTE DE DESARROLLO PROFESIONAL
DEL COLEGIO DE CONTADORES DE CHILE

Ximena Pérez-Brito C.

DIRECTORA ÁREA TRIBUTARIA DE EDIG

Karina Peña N.

DISEÑO GRÁFICO - DIAGRAMACIÓN

Guillermo Contreras A.
Roberto Bustamente A.
REPRESENTANTES LEGALES



Directorio Nacional

Presidente Nacional:

Roberto Bustamante A.

Vicepresidente de Administración y Asuntos Gremiales:

Marcelo Torres C.

Vicepresidente de Desarrollo Profesional:

Cristian Maldonado O.

Vicepresidente Técnico:

Pablo Aros B.

Secretario General:

José Miguel San Martín H.

Tesorera Nacional:

María Isabel Bustamante Reyes

Directorio Regional

Arica y Parinacota

Jose Miguel San Martín Hernández

Tarapaca - Iquique

Edgardo Ozimica Parada

Antofagasta

Ximena Guerra Castro

Atacama

Daniel Guillermo Castro Silva

Coquimbo

Valparaíso

Leonel Soto herrera

Metropolitana de Santiago

Marta Ossa Garrido

Gral. Bernardo Ohiggins

Marcelo Torres Cornejo

Maule

María Isabel Bustamante Reyes

Ñuble

Roberto Bustamante Astudillo

Bio-Bio

Cristian Eduardo Maldonado Olivares

Araucanía

Margarita Estrada Burgos

Los Ríos

Pablo Dionisio Aros Bilbao

Los Lagos

Belarmino Gilberto Peña Ordenes

Aysén

Viviana Gallardo Teca

Magallanes

Juan Enrique Aguila Méndez

Temario

**EL ROL CRÍTICO DE LOS
CONTADORES Y AUDITORES
EXTERNOS EN LAS
COMUNIDADES EDIFICIOS.**

5 - 15

**PRESENTACIÓN DE ESTADOS
FINANCIEROS BAJO NIIF
(IFRS) 18**

16 - 19

**TRIBUTACIÓN DE FONDOS DE
INVERSIÓN Y CRÉDITOS
EXTRANJEROS: ANÁLISIS DEL
OFICIO N° 2070 DEL 16 DE
OCTUBRE DE 2025**

20 - 23

**DATOS GENERALES
DE INFORMACIÓN
TRIBUTARIA Y LABORAL**

24 - 32



ALIANZA

edig
www.edig.cl

EL ROL CRÍTICO DE LOS CONTADORES Y AUDITORES EXTERNOS EN LAS COMUNIDADES EDIFICIOS EN EL CONTEXTO DE LA NUEVA LEY 21.442 Y SU REGLAMENTO 2025.

Elías Silva Á.
CONTADOR AUDITOR



ALIANZA

edig
www.edig.cl

INTRODUCCIÓN

Según la Ley 21.442/2022, las Comunidades de Edificios deben actualizar su Reglamento de Copropiedad y registrarlo en el Conservador de Bienes Raíces antes del 9 de enero de 2026.

En el actual marco regulatorio chileno, mantener actualizado el Reglamento de Copropiedad es una práctica esencial para la gestión jurídica y operativa de toda comunidad inmobiliaria, su vigencia no sólo refleja cumplimiento normativo, sino que garantiza:

- Coherencia con el marco legal vigente: Las últimas actualizaciones normativas (como la Ley 21.442, Ley 21.643 - Karin, Ley 21.659 Seguridad privada, entre otras (Ver Anexo punto VI) han introducido nuevas exigencias para las copropiedades.
- Facilita la gestión del Administrador y Comité de Administración: Un reglamento actualizado permite decisiones fundadas, sanciones válidas y mayor transparencia ante los copropietarios.
- Prevención de conflictos y fortalecimiento de la convivencia: Normas claras y vigentes generan menos disputas internas.
- Respaldo de la estabilidad legal y económica del condominio: Evita nulidades, denuncias, demandas o incumplimientos en fiscalizaciones ante órganos públicos. Asimismo, una mejor calidad, exactitud y oportunidad en los informes financieros de gastos comunes, cobros, rendiciones de cuentas exactas y más transparentes, etc.
- Mejoramiento del valor patrimonial del inmueble: Una comunidad normativamente sólida es más atractiva para compradores e inversionistas.



La actualización y correcta aplicación del reglamento de copropiedad, no es solo un ejercicio de forma, sino un pilar de gobernanza y estabilidad jurídica para las comunidades residenciales. Refuerza el orden interno, previene contingencias legales y otorga seguridad tanto a propietarios como a administradores.

Tal como se señaló en la Guía N°14 de Revista Edig (de octubre 2023, página 38) “El rol crítico de los Contadores y Auditores en las Comunidades de Edificios” y Webinar Indep del mismo nombre, efectuado en julio 2025, disponible en:

REVISAR ENLACE



Y el próximo 9 de enero de 2026 vence el plazo legal para que todas las Comunidades de edificios y condominios del país actualicen su Reglamento de Copropiedad conforme a la Ley N° 21.442 y su reglamento 2025, la que tiene un total de 152 artículos. Este documento es obligatorio y debe adecuarse a las nuevas normas que rigen la vida en comunidad.

Sin embargo, algunas comunidades aún no han iniciado este proceso, lo que puede traer graves consecuencias legales, administrativas y financieras para el Comité y el Administrador.

I. ¿POR QUÉ ES OBLIGATORIO ACTUALIZAR EL REGLAMENTO?

El Reglamento de Copropiedad establece las normas internas que rigen la convivencia, administración, derechos y deberes de los copropietarios, residentes y trabajadores. Con la entrada en vigencia de la Ley 21.442 de Copropiedad Inmobiliaria, muchas disposiciones de la ley antigua del año 1997 -que tiene más de 28 años- quedaron obsoletas o contrarias a la actual, ya que la realidad del país es bastante distinta a la actual.

El artículo 100 del Reglamento de la Ley dispone expresamente que todas las comunidades deben adecuar sus reglamentos. Si no lo hacen, pueden ser sancionadas y enfrentar conflictos internos difíciles de resolver.

El objetivo de esta Norma es agregar valor a la Comunidad, apoyar al Comité y a la Administración, reforzando su cumplimiento legal, así como dar estructura de control interno operativo, seguridad, convivencia y financiero-contable para la gestión de la Comunidad, a su vez reduciendo los riesgos para los copropietarios, la administración y preservación del patrimonio de la comunidad.

II. RIESGOS DE NO ACTUALIZAR EL REGLAMENTO A TIEMPO

- No cumplir con esta obligación puede traer:
- Multas y sanciones impuestas por fiscalizaciones de servicios públicos, tales como MINVU, DT, DOM, SEC y las Seremis.
- Nulidad de las decisiones votadas en asambleas o del comité por basarse en un reglamento desactualizado.
- Conflictos judiciales por falta de normas claras sobre convivencia, cobros, sanciones o derechos. Ante una denuncia o demanda por conflictos ante los Juzgados de Policía Local, JJ. Civiles, JJ. Laborales, JJ. de Garantía, etc. el Juez solicitará el Reglamento de copropiedad actualizado e inscrito legalmente en el Conservador, que se disponga para resolver la causa.

- Pérdida de control financiero, morosidad alta y desorden administrativo o falta de transparencia de la administración.
- Conflictos entre vecinos por temas no regulados o contradictorios.
- Caer al “Reglamento Tipo del MINVU Res. Ex. 721”, que es simplificado, tiene baja regulación y presenta inconvenientes por resolver como por ej. el incremento al 30% en los gastos comunes para el Fondo de reserva (disposiciones transitorias, art. 1 Ley).

III. PASO A PASO: ¿CÓMO ACTUALIZAR EL REGLAMENTO DE COPROPIEDAD?

Se recomienda solicitar apoyo de asesores expertos en la Ley 21.442 para garantizar que el nuevo reglamento cumpla todos los requisitos legales y se encuentre personalizado según las necesidades particulares de su comunidad, **tal como un traje a medida**, para lo cual se requiere visita a terreno con conocimiento específico de la comunidad (**no es un copiar y pegar, ni hecho con IA**).

El Plan de trabajo consiste en:

1

Reunión inicial presencial.

Junto al Administrador y Comité, se efectúa un Levantamiento de la información legal, operaciones, financiero-contable y laboral de la comunidad para definir el Plan y su calendario.

2

Análisis y estudio de antecedentes.

Diagnóstico de necesidades y requerimientos legales (eventuales consultas al Conservador de Bienes Raíces, MINVU, D. Obras-Municipalidad, etc.).

3

Redacción de Escritura de Reglamento.

Describe los temas regulatorios críticos, tales como: prohibiciones, horarios, accesos, cobros, sanciones, etc. según las necesidades de la comunidad, el Reglamento de Copropiedad actual, la Ley 21.442 y su Reglamento y considera las Leyes y normas generales que dicen relación con comunidades.

4

Reunión intermedia de revisión del borrador y modificaciones.

Junto al Administrador y Comité, se efectúan últimas consultas y se proponen ajustes al texto.

5

Revisión legal por Abogado experto en comunidades.

6

Reunión final para aprobación del Comité.

7

Aprobación de Asamblea de copropietarios.

Puede ser presencial o por Consulta por escrito (art.15, Ley 21.442), en este último caso, el Administrador debe entregar copia del Reglamento a todos los copropietarios y residentes por medio de la plataforma web de gestión o por email y luego efectuar una reunión informativa, sin quorum de constitución, para presentar el reglamento a los residentes y resolver consultas. El quorum de aprobación es mayoría absoluta, es decir, 50% + 1 de los derechos.

8

Legalización.

Protocolización de Escritura y Acta de aprobación ante Notaria e Inscripción en el Registro de hipotecas y gravámenes del Conservador de Bienes Raíces, quedando listo para su aplicación.

IV. TEMAS CLAVES QUE DEBEN REGULARSE PARA EVITAR CONFLICTOS Y SANCIONES

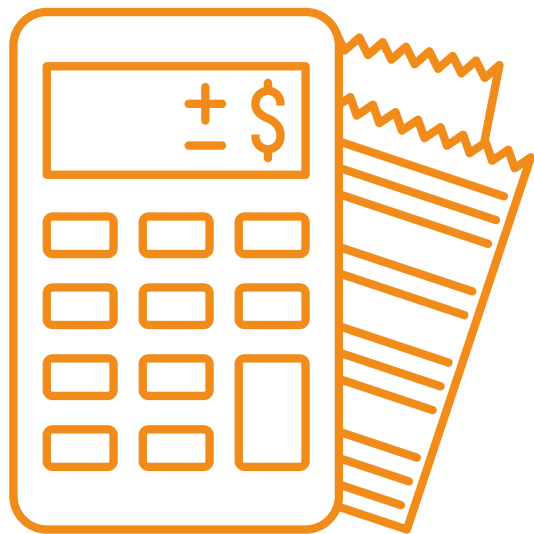
Un reglamento moderno debe incluir, entre otros, los siguientes temas críticos:

CONVIVENCIA Y USO DE PROPIEDADES



- Tenencia responsable de mascotas: inscripción, convivencia, sanciones. Según el artículo 8 de la Ley, el reglamento de copropiedad permite la tenencia de mascotas, sin embargo, se debe reglamentar el uso de bienes comunes, con el objetivo de conservar la tranquilidad, seguridad, salubridad y habitabilidad del condominio.
- Renta corta "tipo Airbnb": límites, requisitos, obligaciones tributarias; para Comunidades ubicadas en barrios turísticos. Según el artículo 8 de la Ley, se debe normar la convivencia y uso de espacios comunes para los pasajeros de unidades destinadas a renta corta, de manera de evitar conflictos con los residentes.
- Uso y horarios de espacios comunes, tales como: estacionamientos de visitas y discapacitados, ascensores, quinchos, salas multiuso, gimnasio, lavandería, lobby, jardines, piscina, bodegas, entre otros; así como bienes exclusivos, por ejemplo, departamentos, balcones, estacionamientos y bodegas privadas.

GESTIÓN FINANCIERA Y CONTROL CONTABLE



- Obligación del Administrador de inscribirse en el Registro Nacional de Administradores MINVU, cuyo plazo expiró el 26 de septiembre 2025 (art. 19 de la Ley). De no inscribirse quedarán inhabilitados para ejercer el cargo en todo el país.
- Contratación de Seguros de incendio para espacios comunes y exclusivos, cuyo plazo venció el 9 de julio 2025 (art. 5 transitorio).
- Supervisión del Comité a la gestión de la Administración. Según el artículo 21 de la Ley, el Administrador debe rendir cuenta documentada, periódica y pormenorizada de su gestión ante el Comité de manera mensual y ante la Asamblea, tanto en las sesiones ordinarias y al término de su administración, incluyendo a lo menos:

- ✓ Estado de los Gastos Comunes y su cobro,
- ✓ Rendiciones de cuenta: el detalle de los Ingresos, Egresos, estado del personal (Libro de remuneraciones, cotizaciones previsionales, contratos, finiquitos, etc.)
- ✓ Cuentas corrientes bancarias conciliadas con detalle de cartolas, (Fondo operacional) control de sus ingresos y gastos.
- ✓ Estado de inversión del Fondo de Reserva,
- ✓ Estado de Pólizas de Seguros contratados,
- ✓ Estado del Presupuesto,
- ✓ Plan de mantenciones y certificaciones de equipos actualizado. (Contratos).

- Multas e intereses mora: detalle, montos y procedimientos. De acuerdo al artículo 27 de la Ley, las multas pueden establecerse entre 1 y 3 UTM, sin embargo, en caso de reincidencia, el Juzgado de Policía Local puede elevar el monto al doble.
- Plan de gestión de morosidad: medidas preventivas, convenios de pago, interés por mora.
- Auditorías externas independientes al menos una vez al año, efectuadas por Auditores inscritos en la CMF.
- Si bien hasta ahora No se han definido “normas contables para las comunidades”, tal como NIIF o IFRS, la Ley 21.442 y su Reglamento definen un “Balance de Ingresos y Egresos”, es así como la Rendición de Cuentas se puede obtener de un Sistema contable estándar o plataforma de gestión web integral. Además se recomienda como mejor práctica llevar contabilidad completa con un “Balance financiero”, incluyendo Libros auxiliares, por ej. bancos, gastos comunes por cobrar, retención de honorarios, activo fijo, etc. Proponemos que se considere el siguiente Plan de Cuentas:

ACTIVOS

- Cta. cte. bancos (En comunidades se llama Fondo Operacional)
- Fondos de reserva (Inversiones en el mercado de valores)
- Cuentas por cobrar GG.CC. mora meses anteriores
- Cuentas por cobrar GG.CC. vigentes del mes en curso
- Cuentas por cobrar GG.CC. Convenios de pago
- Fondos extraordinarios
- Multas y otros valores por cobrar
- Maquinarias y herramientas en servicio con su depreciación acumulada (Ascensores, Bombas, Equipos electrógenos, Termos, Motores, Presurizadores, entre otros de valor)
- Otros Muebles y útiles de valor, ej. Amoblado, Equipos computacionales, Cámaras, Monitores y otros equipos de seguridad, etc.
- Garantías por cobrar a Constructora.
- Indemnizaciones de Seguros por cobrar por siniestros, juicios, etc.

PASIVOS

- Remuneraciones por pagar (ej., remuneraciones, sobretiempos, bonos, aguinaldos, etc.)
- Cotizaciones Previsionales por pagar.
- Provisiones de servicios por pagar (ej., SS. básicos, Mantenciones, Reparaciones, Certificaciones, etc.)
- Provisiones del personal por pagar (ej., Vacaciones, Aguinaldos, Rebaja de % GGCC directores Comité Adm.)
- Proveedores y contratos
- Honorarios por pagar (Facturas pendientes)
- Otras contingencias por pagar (ej. Multas, indemnizaciones), etc.

PATRIMONIO DE LA COMUNIDAD

- El patrimonio financiero-contable es el conjunto de recursos económicos (activos líquidos y fijos y derechos por cobrar) que se componen de fondos propios que la comunidad posee, administra y utiliza para cumplir sus fines de mantenimiento, conservación y funcionamiento del edificio, menos las obligaciones corrientes y de corto plazo.

Superávit / Déficit del ejercicio.

- Cuentas de Ingresos y Egresos.

En materia tributaria, el SII señala que, para comunidades de copropietarios que no realizan actividades económicas gravadas, no tienen obligación de iniciar actividades ni llevar contabilidad para fines tributarios, salvo que tengan ingresos afectos o rentas que deban retener.

SEGURIDAD Y CONTROL



- Control de accesos peatonales y vehiculares, por ejemplo, deliveries, mudanzas, visitas, mantenciones.
- Registro actualizado de copropietarios y ocupantes.
- Plan de mantención y certificación de equipos: ascensores, bombas, sistemas eléctricos, calderas, entre otros.
- Plan de emergencias ante incendios, sismos, inundaciones y otras catástrofes.

ADMINISTRACIÓN Y COMITÉ



- Derechos y deberes de la administración y del comité.
- Posibilidad de descuento en los gastos comunes para los miembros del Comité y definir su financiamiento (art. 15 Ley).
- Sistemas contables manuales o plataforma de gestión actualizada.
- Funcionamiento de asambleas (ordinarias y extraordinarias), posibilidad de asambleas telemáticas (art. 15 Ley).
- Selección, funciones, reemplazo y término de contratos del personal. Certificación OS10.
- Seguro colectivo contra incendio obligatorio y entrega de seguros particulares de propietarios.
- Oficina de Administración con horario de atención.
- Poderes de representación de la Comunidad.

REGLAMENTO “INTERNO” DE LA COMUNIDAD

Es necesario agregar que además del Reglamento de copropiedad actualizado legalmente, es necesario complementarlo con un Reglamento interno, creado por la Administración y/o el Comité. En el caso de que estos tengan un alto volumen de páginas, se sugiere que sean aprobados por la Asamblea y reducidos a escritura pública para otorgarles mayor peso legal.



ANEXO COMPLEMENTA LEYES Y NORMATIVAS RELACIONADAS CON COMUNIDADES

- Dcto. Supremo N°7 “Reglamento Ley 21.442” * (rige desde el 09-01-2025)
- Resolución 721 Exenta “Aprueba Reglamento Tipo de copropiedad” (rige desde el 12-04-2023)
- Dcto. Supremo N°5 “Reglamento Registro Nac. Administradores” MINVU (rige desde el 26-03-2024)
- Ley 21.659 sobre Seguridad privada (rige desde el 28-11-2025) y decreto 32/2024, reglamento.
- Ley 21.325 de Migración y extranjería (rige desde el 20-04-2021).
- Ley 20.296 y 21.492 de Instalación, mantención e inspección de ascensores (rige desde el 23-10- 2008).
- Ley 21.643 de Acoso laboral, sexual y violencia en el trabajo (rige desde el 15-01-2024).
- DFL 1 del Código del trabajo. (rige desde el 24-01-1994).
- Ley 16.744 de Accidentes del trabajo y enfermedades profesionales (rige desde el 01-02-1968).
- Ley 20.667 del Contrato de seguros (rige desde el 09-05-2013).
- Ley 20.389 que faculta a Bomberos para inspeccionar la seguridad (rige desde el 24-10-2009).
- Ley 20.123 del Régimen de subcontratación (rige desde el 16-10-2006).
- DFL 2 de Viviendas económicas (rige desde el 18-07-1960).



V. CONCLUSIÓN

En resumen, como se ha señalado en la publicación anterior Guía EDIG N°14 de 2023, la nueva Ley 21.442 en 2022 puso el acento en reforzar las funciones operacionales, financieras, seguridad, convivencia, etc. para valorizar la comunidad y mejorar la calidad de vida de los copropietarios, residentes y personal.

A partir de la vigencia de la citada Ley 21.442 se publicó la Resolución exenta 721 Reglamento Tipo (Minvu), Dcto. Supremo N°5 “Reglamento Registro Nac. Administradores” y el Decreto Supremo 7 “Reglamento de la Ley 21.442”, cumpliendo esta última con describir y precisar la Ley 21.442 en detalle para su implementación. Es crítico entonces poner de relieve el impacto que la actualización de reglamentos de copropiedad a más de 40.000 comunidades edificios y condominios en todo el país lo que redundará en reforzar la capacidad de gestión para la gobernanza de los Comités de administración y Administradores de comunidades puesto que formaliza derechos, deberes y sanciones a los residentes, arrendatarios, visitas, cuya supervisión y responsabilidad legal les corresponde.

En materia financiera, se reitera la importancia que la administración disponga de profesionales contables (colegiados) idóneos, capacitados, y éticos, así como de sistemas contables, o plataformas de gestión que brinden informes periódicos de: gastos comunes, liquidez, cobranza, y patrimonio en general, con adecuada calidad de la información financiero-contable, que apoye e ilumine la toma de decisiones y con apoyo de Auditorías externas independientes para su mayor transparencia.

Las Comunidades deben actualizar su Reglamento de copropiedad, cuyo plazo legal es hasta el 9 de enero 2026, en caso contrario estas quedarán regidas obligatoriamente bajo el “Reglamento Tipo R.EX.721” simplificado del Minvu, por lo que se sugiere tomar acción y regular adecuadamente la comunidad para prevenir futuros gastos de alto costo debido a problemas operativos, financieros, conflictos, denuncias o demandas en tribunales, como así mismo, encontrarse preparados con un clima de control interno ante eventuales riesgos de imprevistos, catástrofes o futuras fiscalizaciones.

PRESENTACIÓN DE ESTADOS FINANCIEROS BAJO NIIF (IFRS) 18

PRESENTACIÓN E INFORMACIÓN A REVELAR EN
LOS ESTADOS FINANCIEROS)

Cristian Maldonado O.

VICEPRESIDENTE DE DESARROLLO PROFESIONAL
DEL COLEGIO DE CONTADORES DE CHILE



ALIANZA

edig
www.edig.cl



¿Desde cuándo comienza a Regir NIIF 18 en Chile?

A contar del 01 de enero 2027 las empresas que presentan estados financieros bajo NIIF comenzaran a presentar sus Estados Financieros bajo NIIF 18, reemplazando y mejorando una norma muy conocida y utilizada que es NIC 1 (Presentación de Estados Financieros), lo que conlleva a una serie de cambios, pero de la cual nos centraremos en la forma de presentar los nuevos Estados Financieros de las empresas en general, en lo que dice relación con el Estado de Resultados.

¿Tiene algún impacto anterior a los Estados financieros 2027 la aplicación de NIIF 18?

Se debe recordar y tener presente que tanto en NIC 1 como en la NIIF 18, son parte de los Estados Financieros la condición que estos sean presentados comparativos, el año 2027 con el año 2026, por lo que se deberán aplicarse retroactivamente NIIF 18, aplicando la NIC 8, para una correcta aplicación y comparación con el año 2026. Se acepta su aplicación anticipada.

¿Qué cambios tiene NIIF 18 en comparación con NIC 1 en el Estado de Resultados?

La NIIF 18 cambia, entre otros, y a modo de resumen, la estructura del Estado de Resultados, así como los requerimientos de Revelación en los Estados Financieros en mediciones definidas por la gerencia de las empresas, y agrupa y desagrega partidas de las Notas Explicativas, de la misma manera mucho de NIC 1 permanecerá bajo NIIF 18, por lo que no se debe dejar de lado el impacto que puede tener en los sistemas actuales de presentación de Estados Financieros y en los planes de cuenta.

¿Qué impacto tiene NIIF 18 en la estructura del Estado de Resultados?

La idea de la nueva estructura que tendrá el estado de resultados es lograr una mejor comprensión y sea comparable entre empresas, clasificándolo en cinco categorías como son las de: 1) operación, 2) inversión, 3) financiamiento, 4) impuestos sobre las ganancias, y 5) operaciones discontinuas, y debe incluir Subtotales obligatorios como la Utilidad o pérdida operativa, Utilidad o pérdida del año y Utilidad o pérdida antes de financiamiento e impuesto a la renta.



¿Qué se puede comentar de las principales categorías de su estructura del Estado de Resultados?

En la estructura, de las cinco categorías nos centraremos en las tres principales, la de operaciones que incluye los resultados de la actividad principal de la empresa, a pesar de ser una categoría residual (lo que no se clasifica en otras se clasifica acá), de inversión que incluye resultados de empresas asociadas y negocios conjuntos, así como los rendimientos del efectivo y equivalente de efectivo, la de financiamientos que incluye los gastos de obtención de financiamiento, intereses y de otras obligaciones.

¿Qué cambiará con respecto a la revelación de información en el Estado de Resultados?

En lo relacionado con la revelación de información del Estado de Resultados están las mediciones de rendimiento definidas por la gerencia que debe revelarse en los Estados Financieros en una nota separada; la revelación de los gastos por naturaleza para las empresas que presentan el Estado de Resultados por función, deben presentar los gastos en la categoría de operación por naturaleza, función o una combinación de ambas; y de la agrupación y desagregación, que tiene como idea que se pueden unir partidas en función de que posean características comunes para definir qué partidas se presentan en los Estados Financieros y qué información se revela en las Notas.

¿Qué otros cambios se pueden mencionar de NIIF 18 con respecto a las normas actuales?

Otros cambios de NIIF 18 que afectan otras normas son a la NIC 7, de Estado de flujos de efectivo, la que se modifica de manera que la utilidad o pérdida operativa sea el punto de partida para conciliar los flujos de efectivo de las actividades de operación; y suprimir las opciones existentes en la presentación de los intereses y dividendos pagados y recibidos.

¿Finalmente, que se puede concluir que aportará NIIF 18?

De la nueva NIIF 18 se desprende que del Estado de Resultados se tendrá un mejor análisis del rendimiento operativo, de los subtotales en una mejora en la uniformidad y comparación, y de la agregación y desagregación se podrán aplicar juicios más concretos, entre otros aspectos de la norma.

A modo de ejemplo se presenta la estructura del Estado de Resultados bajo NIIF 18:

Estado de resultado de una empresa en general 202X (Gastos operativos por función)

Partidas	M\$	Categorías
Ingresos de Actividades Ordinarias	1.500.000	Operaciones
Costo de Ventas	(650.000)	
Utilidad (Pérdida) Bruta	850.000	
Otros Ingresos Operativos	550.000	
Gastos de venta	(250.000)	
Gastos generales y administrativos	(130.000)	
Gastos de investigación y desarrollo	(100.000)	
Otros gastos Operativos	(20.000)	
Utilidad (Pérdida) operacional	900.000	Subtotal Requerido
Participación en empresas asociadas y negocios conjuntos	160.000	Inversión
Ingresos por intereses de efectivo y equivalente efectivo	35.000	
Utilidad (Pérdida) antes de financiamiento e impuesto a la renta	1.095.000	Subtotal Requerido
Gastos e intereses sobre préstamos	(320.000)	Financiamiento
Gastos por intereses de otros pasivos	(28.000)	
Utilidad antes de impuesto a la renta	747.000	
Gastos por impuesto a la renta	(201.690)	Impuesto a la Renta
Utilidad de operaciones continuas	545.310	
Utilidad (Pérdida) de operaciones descontinuas	(350.000)	Operaciones Descontinuas
Utilidad del año del ejercicio contable	195.310	

TRIBUTACIÓN DE FONDOS DE INVERSIONES Y CRÉDITOS EXTRANJEROS: ANÁLISIS DEL OFICIO N° 2070 DEL 16 DE OCTUBRE DE 2025

Ximena Pérez-Brito C.

DIRECTORA DEPARTAMENTO TRIBUTARIO EDIG



ALIANZA

edig
www.edig.cl



Como El Oficio N° 2070 del Servicio de Impuestos Internos la interrogante sobre la aplicación del crédito por impuestos pagados en el extranjero (IPE) por parte de un Fondo de Inversión regido por la Ley N° 20.712.

El caso específico se refiere a un Fondo de Inversión que recibe dividendos con una retención (withholding tax - WTH) del 30% desde un vehículo de inversión en Estados Unidos. Dado que los Fondos de Inversión no están afectos al Impuesto de Primera Categoría, la duda se centra en si el fondo puede transferir el crédito IPE a sus aportantes y, de ser así, cómo se determinan los topes de dicho crédito.

Exención de IDPC y tributación de los aportantes

Según lo dispuesto en el artículo 81, numeral 1 de la Ley N° 20.712, Los fondos de inversión no son contribuyentes del IDPC.

Artículo 81.- Tratamiento tributario para Fondos de Inversión y Fondos Mutuos.

***“Los fondos de inversión, fondos mutuos y sus administradoras, estarán sujetos únicamente al régimen tributario establecido en esta ley, respecto de los beneficios, rentas o cantidades obtenidas por las inversiones del fondo.*”**

1) Los fondos de inversión y fondos mutuos no serán considerados contribuyentes del impuesto de primera categoría de la ley sobre Impuesto a la Renta, sin perjuicio de las obligaciones que afecten a su sociedad administradora y lo establecido en este artículo.”

La sociedad administradora, sin embargo, debe llevar un control y registro de los créditos en el Saldo Acumulado de Crédito (SAC), debiendo llevar el IPE "separadamente", conforme a la letra c) del N° 2 del artículo 81 de la LUF.

Por lo tanto, la obligación tributaria recae en los aportantes al momento de percibir las distribuciones o repartos.

Normativa general que regula el derecho a utilizar el crédito por IPE

La ley N° 20.712 se remite expresamente al artículo 41 A de la Ley sobre Impuesto a la Renta, tanto para la determinación del monto del crédito como para su posterior asignación. Por lo tanto, el Fondo debe seguir el régimen general de créditos por impuestos soportados en el extranjero.

Mecanismo de determinación del crédito IPE

Sabemos que el objetivo del IPE es evitar la doble tributación, transfiriendo el crédito a los aportantes como si hubieran realizado la inversión directamente.

En cuanto al tope del IPE, debemos señalar que el crédito total disponible corresponde al impuesto soportado en el extranjero (el 30% WTH en el caso analizado). Sin embargo, este monto no puede exceder de la cantidad menor entre el tope individual y el tope global, ambos definidos en el N° 3 del artículo 41 A de la Ley sobre Impuesto a la Renta.

Tope Individual: Corresponde a la cantidad menor entre el impuesto soportado en el extranjero y un 35% de la renta bruta gravada en el extranjero.

Tope Global: Corresponde al 35% de la cantidad que resulte de sumar a la renta neta de cada ejercicio, la menor cantidad entre los impuestos soportados en el extranjero y el tope individual antes señalado.



Limitaciones en la utilización del crédito

El Oficio es categórico respecto a las limitaciones en el uso del IPE:

- Cualquier excedente de este crédito IPE no dará derecho a devolución o imputación a otros impuestos, ni a recuperación en ejercicios posteriores. Esta regla se basa en el párrafo final del N° 4 del artículo 41 A de la Ley sobre Impuesto a la Renta.
- El derecho al crédito IPE no existe para aquellas rentas que no resulten gravadas con impuesto en Chile, como en los casos establecidos en el numeral iii) de la letra B) del artículo 82 de la Ley N° 20.712 (devolución de capital).

En conclusión, el Oficio N° 2070 confirma la posibilidad de que los Fondos de Inversión transfieran a sus aportantes los créditos IPE generados por rentas extranjeras, utilizando el Artículo 41 A de la Ley sobre Impuesto a la Renta como normativa para regular los toques.

El SII resuelve correctamente la aparente contradicción de permitir el uso de un crédito tributario (el IPE) a una entidad que no es contribuyente del IDPC, basándose en el Principio de Integración, al exigir que el crédito a distribuir incluya el equivalente al IDPC que le hubiese correspondido a un contribuyente del Régimen Semi Integrado.

Asimismo, se reafirma que la finalidad del IPE es evitar la doble tributación, permitiendo que el aportante use el crédito contra sus impuestos finales (Global Complementario o Adicional) como si hubiera obtenido las rentas directamente en el extranjero. Esto es fundamental para la competitividad de los Fondos de Inversiones que buscan diversificación global, ya que asegura que la carga tributaria respete los límites máximos establecidos.

La aplicación estricta de los toques individual y global del artículo 41 A de la Ley sobre Impuesto a la Renta es un recordatorio crucial. El Oficio subraya la limitación más importante: si el impuesto extranjero soportado (30% WTH en el ejemplo) excede el 35% de la renta, ese excedente se pierde.

Esta limitación obliga a los Administradores de Fondos a realizar una planificación, analizando la tasa efectiva extranjera versus la tasa chilena (35%) para evitar la pérdida definitiva del crédito IPE excedente.

DATOS GENERALES DE INFORMACIÓN TRIBUTARIA Y LABORAL



ALIANZA

edig
www.edig.cl

TABLA DE CÁLCULO DEL IMPUESTO ÚNICO DE SEGUNDA CATEGORÍA NOVIEMBRE 2025

PERÍODO: MENSUAL				
Monto de la renta líquida imponible		Factor	Cantidad a rebajar	Tasa de Impuesto Efectiva, máxima por cada tramo de Renta
Desde	Hasta			
--	\$ 938.817,00	Exento	--	Exento
\$ 938.817,01	\$ 2.086.260,00	0,04	\$ 37.552,68	2,20%
\$ 2.086.260,01	\$ 3.477.100,00	0,08	\$ 121.003,08	4,52%
\$ 3.477.100,01	\$ 4.867.940,00	0,135	\$ 312.243,58	7,09%
\$ 4.867.940,01	\$ 6.258.780,00	0,23	\$ 774.697,88	10,62%
\$ 6.258.780,01	\$ 8.345.040,00	0,304	\$ 1.237.847,60	15,57%
\$ 8.345.040,01	\$ 21.558.020,00	0,35	\$ 1.621.719,44	27,48%
\$ 21.558.020,01	Y MÁS	0,4	\$ 2.699.620,44	MÁS DE 27,48%

PERÍODO: QUINCENAL				
Monto de la renta líquida imponible		Factor	Cantidad a rebajar	Tasa de Impuesto Efectiva, máxima por cada tramo de Renta
Desde	Hasta			
--	\$ 469.408,50	Exento	--	Exento
\$ 469.408,51	\$ 1.043.130,00	0,04	\$ 18.776,34	2,20%
\$ 1.043.130,01	\$ 1.738.550,00	0,08	\$ 60.501,54	4,52%
\$ 1.738.550,01	\$ 2.433.970,00	0,135	\$ 156.121,79	7,09%
\$ 2.433.970,01	\$ 3.129.390,00	0,23	\$ 387.348,94	10,62%
\$ 3.129.390,01	\$ 4.172.520,00	0,304	\$ 618.923,80	15,57%
\$ 4.172.520,01	\$ 10.779.010,00	0,35	\$ 810.859,72	27,48%
\$ 10.779.010,01	Y MÁS	0,4	\$ 1.349.810,22	MÁS DE 27,48%

PERÍODO: SEMANAL				
Monto de la renta líquida imponible		Factor	Cantidad a rebajar	Tasa de Impuesto Efectiva, máxima por cada tramo de Renta
Desde	Hasta			
--	\$ 219.057,35	Exento	--	Exento
\$ 219.057,36	\$ 486.794,10	0,04	\$ 8.762,29	2,20%
\$ 486.794,11	\$ 811.323,50	0,08	\$ 28.234,06	4,52%
\$ 811.323,51	\$ 1.135.852,90	0,135	\$ 72.856,85	7,09%
\$ 1.135.852,91	\$ 1.460.382,30	0,23	\$ 180.762,88	10,62%
\$ 1.460.382,31	\$ 1.947.176,40	0,304	\$ 288.831,17	15,57%
\$ 1.947.176,41	\$ 5.030.205,70	0,35	\$ 378.401,28	27,48%
\$ 5.030.205,71	Y MÁS	0,4	\$ 629.911,57	MÁS DE 27,48%

PERÍODO: DARIO				
Monto de la renta líquida imponible		Factor	Cantidad a rebajar	Tasa de Impuesto Efectiva, máxima por cada tramo de Renta
Desde	Hasta			
--	\$ 31.293,95	Exento	--	Exento
\$ 31.293,96	\$ 69.542,10	0,04	\$ 1.251,76	2,20%
\$ 69.542,11	\$ 115.903,50	0,08	\$ 4.033,44	4,52%
\$ 115.903,51	\$ 162.264,90	0,135	\$ 10.408,13	7,09%
\$ 162.264,91	\$ 208.626,30	0,23	\$ 25.823,30	10,62%
\$ 208.626,31	\$ 278.168,40	0,304	\$ 41.261,65	15,57%
\$ 278.168,41	\$ 718.601,70	0,35	\$ 54.057,39	27,48%
\$ 718.601,71	Y MÁS	0,4	\$ 89.987,48	MÁS DE 27,48%

B.

LÍMITE MÁXIMO IMPONIBLE PARA PAGAR COTIZACIONES CORRESPONDIENTES A LAS REMUNERACIONES DEL MES DE NOVIEMBRE 2025

PARA AFILIADOS A:	UF PARA TOPE IMPONIBLE	UF	LÍMITE MÁXIMO
AFP	87,8 UF al 30.11.2025	39.643,59	3.480.707
IPS	60 UF al 31.10.2025	39.597,67	2.375.860
Seguro de Cesantía Ley N° 19.728	131,9 UF al 30.11.2025	39.643,59	5.228.989



C.

TABLA DE CÁLCULO DEL IMPUESTO GLOBAL COMPLEMENTARIO, MES DE NOVIEMBRE 2025

RENTA ANUAL IMPONIBLE				FACTOR	CANTIDAD A REBAJAR (NO INCLUYE CRÉDITO 10% DE 1 U.T.A., DEROGADO POR N° 3 ART. ÚNICO LEY N° 19.753, D.O. 28.09.2001)		TASA DE IMPUESTO EFECTIVA MÁXIMA POR CADA TRAMO DE RENTA
DESDE		HASTA			EN UTA	EN PESOS	
EN UTA	EN PESOS	EN UTA	EN PESOS				
0,0	0,00	13,5	11.265.804,00	EXENTO	0,00	0,00	EXENTO
13,5	11.265.804,01	30	25.035.120,00	0,04	0,54	450.632,16	2,20%
30	25.035.120,01	50	41.725.200,00	0,08	1,74	1.452.036,96	4,52%
50	41.725.200,01	70	58.415.280,00	0,135	4,49	3.746.922,96	7,09%
70	58.415.280,01	90	75.105.360,00	0,23	11,14	9.296.374,56	10,62%
90	75.105.360,01	120	100.140.480,00	0,304	17,80	14.854.171,20	15,57%
120	100.140.480,01	310	258.696.240,00	0,35	23,32	19.460.633,28	27,48%
310	258.696.240,01	Y MAS	Y MAS	0,40	38,82	32.395.445,28	Más de 27,48%
Valor UTA mes de Noviembre de año 2025							\$ 834.504

D.

PORCENTAJES DE ACTUALIZACIÓN CORRECCIÓN MONETARIA AÑO 2025

Capital Inicial	Ene	Feb	Mar	Abr	May	Jun	Jul	Agos	Sept	Oct	Nov	Dic
Enero	-0,2	0,9	1,3	1,8	2,0	2,2	1,7	2,6	2,7	3,1	3,2	
Febrero		1,1	1,5	2,0	2,2	2,4	2,0	2,8	2,9	3,3	3,4	
Marzo			0,4	0,9	1,1	1,3	0,9	1,8	1,8	2,2	2,3	
Abril				0,5	0,7	0,9	0,5	1,4	1,4	1,8	1,9	
Mayo					0,2	0,4	0,0	0,9	0,9	1,3	1,4	
Junio						0,2	-0,2	0,7	0,7	1,1	1,2	
Julio							-0,4	0,5	0,5	0,9	1,0	
Agosto								0,9	0,9	1,4	1,4	
Septiembre									0,0	0,5	0,5	
Octubre										0,4	0,5	
Noviembre											0,0	
Diciembre												

NOTA: Se hace presente, que de acuerdo a las disposiciones que rigen el sistema de corrección monetaria de la Ley de la Renta, cuando el porcentaje de reajuste da como resultado un valor negativo, dicho valor no debe considerarse, igualándose éste a un valor cero (0), normativa que rige tanto para los efectos de la aplicación de las normas sobre corrección monetaria para ejercicios o períodos finalizados al 31 de diciembre de cada año como para los términos de giro y demás situaciones de reajustabilidad que establece dicho texto legal.

E.

UTM – UTA – IPC 2025

MESES	UTM	UTA	Índice de Precios al Consumidor (IPC)	Variación Porcentual		
			Valor en puntos	Mensual *	Acumulado 2025	Últimos 12 meses
Enero	67.429	809.148	106,74	1,1	1,1	4,9
Febrero	67.294	807.528	107,16	0,4	1,5	4,7
Marzo	68.034	816.408	107,70	0,5	2,0	4,9
Abril	68.306	819.672	107,91	0,2	2,2	4,5
Mayo	68.648	823.776	108,12	0,2	2,4	4,4
Junio	68.785	825.420	107,68	-0,4	1,9	4,1
Julio	68.923	827.076	108,62	0,9	2,8	4,3
Agosto	68.647	823.764	108,66	0,0	2,9	4,0
Septiembre	69.265	831.180	104,14	0,4	3,3	4,4
Octubre	69.265	831.180	109,19	0,0	3,4	3,4
Noviembre	69.542	834.501				
Diciembre						

DIA	ENE	FEB	MAR	ABR	MAY	JUN
1	38.419,17	38.381,93	38.663,05	38.899,12	39.081,90	39.191,97
2	38.421,65	38.379,45	38.678,15	38.904,13	39.088,40	39.194,50
3	38.424,12	38.376,97	38.693,27	38.909,14	39.094,90	39.197,03
4	38.426,60	38.374,49	38.708,39	38.914,15	39.101,40	39.199,55
5	38.429,08	38.372,01	38.723,52	38.919,16	39.107,90	39.202,08
6	38.431,55	38.369,54	38.738,65	38.924,18	39.114,40	39.204,61
7	38.434,03	38.367,06	38.753,79	38.929,19	39.120,91	39.207,13
8	38.436,51	38.364,58	38.768,93	38.934,20	39.127,41	39.209,66
9	38.438,98	38.362,10	38.784,08	38.939,22	39.133,92	39.212,19
10	38.436,50	38.377,09	38.789,07	38.945,69	39.136,44	39.214,80
11	38.434,02	38.392,09	38.794,07	38.952,17	39.138,96	39.217,41
12	38.431,53	38.407,09	38.799,07	38.958,65	39.141,49	39.220,03
13	38.429,05	38.422,10	38.804,06	38.965,12	39.144,01	39.222,64
14	38.426,57	38.437,12	38.809,06	38.971,60	39.146,53	39.225,25
15	38.424,09	38.452,14	38.814,06	38.978,08	39.149,06	39.227,86
16	38.421,61	38.467,16	38.819,06	38.984,56	39.151,58	39.230,48
17	38.419,13	38.482,20	38.824,06	38.991,04	39.154,10	39.233,09
18	38.416,64	38.497,23	38.829,06	38.997,53	39.156,63	39.235,70
19	38.414,16	38.512,28	38.834,06	39.004,01	39.159,15	39.238,31
20	38.411,68	38.527,33	38.839,06	39.010,50	39.161,67	39.240,93
21	38.409,20	38.542,38	38.844,06	39.016,98	39.164,20	39.243,54
22	38.406,72	38.557,45	38.849,06	39.023,47	39.166,72	39.246,15
23	38.404,24	38.572,51	38.854,06	39.029,96	39.169,25	39.248,77
24	38.401,76	38.587,59	38.859,07	39.036,45	39.171,77	39.251,38
25	38.399,28	38.602,67	38.864,07	39.042,94	39.174,30	39.254,00
26	38.396,80	38.617,75	38.869,08	39.049,43	39.176,82	39.256,61
27	38.394,32	38.632,84	38.874,08	39.055,92	39.179,35	39.259,23
28	38.391,84	38.647,94	38.879,09	39.062,41	39.181,87	39.261,84
29	38.389,36		38.884,10	39.068,91	39.184,40	39.264,46
30	38.386,88		38.889,10	39.075,41	39.186,92	39.267,07
31	38.384,41		38.894,11		39.189,45	

DIA	JUL	AGO	SEPT	OCT	NOV	DIC
1	39.269,69	39.173,95	39.394,46	39.485,65	39.602,77	
2	39.272,30	39.168,88	39.405,85	39.485,65	39.607,87	
3	39.274,92	39.163,82	39.417,24	39.485,65	39.612,97	
4	39.277,53	39.158,75	39.428,63	39.485,65	39.618,08	
5	39.280,15	39.153,69	39.440,03	39.485,65	39.623,18	
6	39.282,76	39.148,63	39.451,43	39.485,65	39.628,28	
7	39.285,38	39.143,57	39.462,83	39.485,65	39.633,38	
8	39.288,00	39.138,51	39.474,24	39.485,65	39.638,49	
9	39.290,61	39.133,45	39.485,65	39.485,65	39.643,59	
10	39.285,53	39.144,76	39.485,65	39.490,74	39.643,59	
11	39.280,45	39.156,08	39.485,65	39.495,82	39.643,59	
12	39.275,37	39.167,40	39.485,65	39.500,91	39.643,59	
13	39.270,30	39.178,72	39.485,65	39.505,99	39.643,59	
14	39.265,22	39.190,04	39.485,65	39.511,08	39.643,59	
15	39.260,14	39.201,37	39.485,65	39.516,17	39.643,59	
16	39.255,07	39.212,70	39.485,65	39.521,26	39.643,59	
17	39.249,99	39.224,04	39.485,65	39.526,35	39.643,59	
18	39.244,92	39.235,38	39.485,65	39.531,44	39.643,59	
19	39.239,84	39.246,72	39.485,65	39.536,53	39.643,59	
20	39.234,77	39.258,06	39.485,65	39.541,62	39.643,59	
21	39.229,70	39.269,41	39.485,65	39.546,71	39.643,59	
22	39.224,63	39.280,76	39.485,65	39.551,81	39.643,59	
23	39.219,56	39.292,12	39.485,65	39.556,90	39.643,59	
24	39.214,48	39.303,48	39.485,65	39.562,00	39.643,59	
25	39.209,42	39.314,84	39.485,65	39.567,09	39.643,59	
26	39.204,35	39.326,20	39.485,65	39.572,19	39.643,59	
27	39.199,28	39.337,57	39.485,65	39.577,28	39.643,59	
28	39.194,21	39.348,94	39.485,65	39.582,38	39.643,59	
29	39.189,14	39.360,32	39.485,65	39.587,48	39.643,59	
30	39.184,08	39.371,69	39.485,65	39.592,57	39.643,59	
31	39.179,01	39.383,07	39.485,65	39.597,67		

CALENDARIO FORMULARIO 29 (IVA, PPM, RETENCIONES) DEL MES DE NOVIEMBRE DEL AÑO 2025

El vencimiento de la declaración del Formulario N° 29 del mes de OCTUBRE del año 2025 que se declara en el mes de NOVIEMBRE del año 2025 dependerá del medio de presentación que se utilice, si la declaración implica o no un pago de impuestos y si el contribuyente es emisor de Documentos Tributarios Electrónicos o no.

NOVIEMBRE DEL AÑO 2025						
Lunes	Martes	Miércoles	Jueves	Viernes	Sábado	Domingo
					1	2
3	4	5	6	7	8	9
10	11	12	13	14	15	16
17	18	19	20	21	22	23
24	25	26	27	28	29	30

**MARTES 11
DE NOVIEMBRE**

1.- Vencimiento presentación del Formulario 29 por Internet, con Pago Electrónico de Cuentas PEC (1) para contribuyentes en general.

**MIÉRCOLES 12
DE NOVIEMBRE**

1.- Vencimiento presentación del Formulario 29 por Internet con Pago en Línea PEL (2) para contribuyentes en general.
2.- Vencimiento presentación del Formulario 29 en papel, con pago.
3.- Vencimiento presentación del Formulario 29 en oficinas, sin movimiento y sin pago.

**MIÉRCOLES 19
DE NOVIEMBRE**

Vencimiento presentación del Formulario 29 por Internet con Pago Electrónico de Cuentas PEC (1) de contribuyentes que cumplen con los siguientes requisitos:

- Que declaren y paguen el Formulario 29 a través de www.sii.cl.
- Que sean contribuyentes de la primera categoría de la LIR como Facturadores Electrónicos, o de la segunda categoría y emisores de Boletas de Honorarios Electrónicas.

**JUEVES 20
DE NOVIEMBRE**

Vencimiento presentación del Formulario 29 por Internet con Pago en Línea PEL (2) de contribuyentes que cumplen con los siguientes requisitos:

- Que declaren y paguen el Formulario 29 a través de www.sii.cl.
- Que sean contribuyentes de la primera categoría de la LIR como Facturadores Electrónicos, o de la segunda categoría y emisores de Boletas de Honorarios Electrónicas.

**VIERNES 28
DE NOVIEMBRE**

1. Vencimiento presentación del Formulario 29 por Internet sin movimiento y sin pago.
2. Vencimiento presentación del Formulario 29 por teléfono sin movimiento y sin pago.

Notas:

PEC: Pago con mandato al banco con cargo en la cuenta corriente.

PEL: Pago en línea con cargo a la cuenta corriente, cuenta vista, chequera electrónica o tarjeta de crédito (algunas tarjetas aplican un cargo inmediato de intereses a partir del día de la transacción).



edig
www.edig.cl