C & C Isla y Cía.
Consultores - Contadores Auditores

Apoquindo 6275 - Piso 2
Teléfono: (+56) 22.798.22.00
e - mail: consultora@cycisla.cl
e - mail: cisla@cycisla.cl
Las Condes - Santiago - Chile

EXENCIÓN DE CONTRIBUCIONES DE LA VIVIENDA PRINCIPAL PERSONAS DE 65 AÑOS O MÁS

Ley 21.850

(Artículo 10 N°2, y Artículo octavo transitorio)

Noviembre de 2026

La Ley N°21.850, para la Reconstrucción Nacional y el Desarrollo Económico y Social, publicada en el Diario Oficial el 17 de octubre de 2026, establece una **exención del 100% del Impuesto Territorial** para la vivienda principal de las personas naturales de 65 años o más. El beneficio es permanente y rige a contar del **1 de enero de 2027**.

La presente circular expone los requisitos, restricciones y plazos para acogerse a esta medida, así como el procedimiento para presentar la declaración jurada ante el Servicio de Impuestos Internos. Su contenido refleja nuestra interpretación de la Ley, dado que el SII aún mantiene en consulta pública el proyecto de circular que contiene su interpretación, y las instrucciones para aplicarla.

Requisitos de la Persona y de la Vivienda

- **Edad y titularidad.** Ser persona natural, tener 65 años cumplidos al presentar la declaración jurada y ser propietario o copropietario del inmueble.

- **Residencia efectiva.** La vivienda debe ser el lugar donde el solicitante reside habitualmente y tiene su asiento principal. Una segunda vivienda, una propiedad de veraneo o un inmueble arrendado íntegramente a terceros queda fuera del beneficio.

- **Una vivienda en todo Chile.** Si el solicitante posee varias propiedades, deberá identificar la que efectivamente constituye su vivienda principal. La ley no fija topes de ingresos, avalúo fiscal, valor comercial ni tamaño.

- **Uso mixto.** Si el inmueble combina habitación con comercio u otro destino, al menos el 50% de la superficie total construida debe destinarse a habitación y el propietario debe ocuparla efectivamente.

Copropiedad, Estacionamientos y Bodegas

Si la vivienda pertenece a dos o más personas, **todos los copropietarios deben ser personas naturales**. En la regla general, al menos uno de ellos debe vivir efectivamente en la vivienda, poseer **el 50% o más de los derechos** y cumplir los demás requisitos. Así, en una copropiedad de 50% y 50%, basta que uno de los titulares reúna esas condiciones. Dos participaciones individuales inferiores al 50% no se suman para cumplir el requisito.

El cónyuge o conviviente civil sobreviviente que haya adquirido por sucesión por causa de muerte una cuota de **al menos el 25%** de la vivienda podrá solicitar la exención si reúne los demás requisitos, incluida la residencia efectiva.

La exención puede incluir los estacionamientos y bodegas ubicados en **la misma dirección** y destinados al uso habitacional del beneficiario, incluso si tienen roles de avalúo separados. Esos roles deben identificarse en la solicitud.

Pagos al día y adquisiciones a Personas Relacionadas

Para acogerse al beneficio, deberán estar pagadas las **contribuciones de la vivienda correspondientes al año inmediatamente anterior** al año en que se aplique la exención. Para acceder desde 2027, corresponde revisar las cuotas de **2026**. La exención no condona deudas anteriores. Los derechos de aseo municipal de la vivienda deben estar al día al ingresar y mantenerse al día mientras se goce del beneficio.

Si la vivienda fue adquirida de una persona relacionada dentro de los **tres años anteriores a la declaración jurada**, queda excluida, salvo que se acredite, en la forma que establezca el SII mediante resolución, que la transferencia obedeció a motivos distintos de los meramente tributarios.

Son personas relacionadas el cónyuge o conviviente civil, los padres, abuelos, hijos, nietos y hermanos, y las sociedades o comunidades en que el contribuyente o cualquiera de esas personas tenga, directa o indirectamente, una participación igual o superior al **10%**.

Plazos y Cumplimiento de los 65 Años

- **Si cumple 65 años antes del 31 de diciembre de 2026**, podrá presentar la declaración desde su cumpleaños y hasta el **31 de diciembre de 2026**, inclusive, para que la exención rija desde el 1 de enero de 2027, si cumple los demás requisitos.

- **Si cumple 65 años el 31 de diciembre de 2026**, podrá presentar la declaración **ese mismo día**, una vez cumplida la edad exigida. Conviene dejar revisados previamente los roles y pagos para completar el envío dentro del plazo.

- **Si cumple 65 años durante 2027**, podrá solicitar el beneficio desde su cumpleaños. Como la exención es anual y el plazo informado para acceder desde el inicio de 2027 vence el 31 de diciembre de 2026, deberá considerar **2028** como primer año de aplicación según la regla anual, sujeto al plazo y a las instrucciones que confirme el SII para ese período.

- **Si ya tenía 65 años y dejó pasar el plazo de 2026**, no deberá presumir que una declaración posterior dará derecho a exención para 2027. La fecha de aplicación deberá verificarse conforme a las instrucciones del SII para solicitudes posteriores al primer vencimiento.

Presentación de la Declaración Jurada

El trámite ya está habilitado. En el sitio del SII, ingrese con **Clave Tributaria o ClaveÚnica** a Servicios Online → Avalúos y Contribuciones de Bienes Raíces → Declaración jurada vivienda principal → Ingresar declaración jurada vivienda principal. También puede acudir a la Dirección Regional del SII que corresponda a su domicilio.

- **Identifique el inmueble.** Revise sus datos de contacto y seleccione la comuna y el rol de la vivienda en «Mis Propiedades». **Si corresponde, agregue los roles de los estacionamientos y bodegas asociados.**

- **Acredite el dominio, si corresponde.** Si la vivienda no figura a su nombre en el portal, búsquela en «Otras Propiedades» y adjunte un certificado de dominio vigente o una escritura actualizada, según la guía del SII.

Envío y Seguimiento de la Solicitud

- **Seleccione el trámite.** En el campo «Grupo», seleccione «Declaración jurada vivienda principal». En «Materia», elija «Solicitud y declaración jurada exención vivienda principal» y complete el fundamento, declarando bajo juramento que los antecedentes son veraces y que cumple los requisitos.

- **Grabe y envíe.** Conserve el comprobante y el número de solicitud. Puede revisar el estado en «Consultar sus solicitudes». El SII comunicará el resultado mediante resolución fundada, al correo electrónico o domicilio registrado.

Para preparar la solicitud, sugerimos reunir el RUT y los datos de contacto del solicitante, la comuna y roles, los antecedentes de dominio y porcentaje de derechos cuando corresponda, los comprobantes de contribuciones y aseo, y los antecedentes sucesorios si se invoca esa regla.

Mantención del Beneficio y Fallecimiento del Titular

Según el SII, la declaración se presenta al solicitar el beneficio por primera vez y se renueva automáticamente mientras se mantengan los requisitos. Deberán informarse al SII el cambio de residencia, la enajenación y el cambio de uso de bodegas o estacionamientos. Para efectos de la enajenación, se considera la fecha de inscripción en el Conservador de Bienes Raíces.

El SII puede verificar la residencia, los pagos de aseo y la aplicación del beneficio a un único inmueble. Si declara su pérdida, puede girar las contribuciones correspondientes. La obtención indebida mediante declaraciones maliciosamente falsas o simulación de residencia se sanciona con una multa del **300% del impuesto eludido** e inhabilitación por **10 años**.

Si el titular fallece y la vivienda integra la masa hereditaria, la sucesión puede invocar la exención mientras el bien permanezca sin adjudicar, hasta tres años desde el fallecimiento o hasta su enajenación, si es anterior. Si el cónyuge o conviviente civil sobreviviente es heredero, tiene 65 años o más y reside efectivamente en la vivienda, la exención se mantiene hasta su fallecimiento o la venta del inmueble.

Apoyo a Nuestros Clientes

El Beneficio para Personas Mayores (BAM) puede seguir aplicándose a otra propiedad habitacional si se cumplen sus requisitos. Si la vivienda principal ya cuenta con el BAM y se concede la nueva exención, el BAM deja de aplicarse a esa vivienda.

Quienes deseen acogerse a esta exención **contarán con todo nuestro apoyo durante el proceso de inscripción**. Nuestro equipo podrá revisar los requisitos y antecedentes de cada caso, orientarles en la preparación y presentación de la declaración jurada y acompañarles en el seguimiento de la solicitud ante el SII.

Para solicitar nuestra asistencia, deberán completar el anexo adjunto y remitirlo a su ejecutivo habitual o al correo *consultora@cycisla.cl*. El anexo reúne todos los antecedentes necesarios, incluida la comuna y el rol de avalúo de la vivienda principal, para que podamos preparar y enviar la declaración jurada al Servicio de Impuestos Internos.

Noviembre de 2026

C & C Isla y Cía.