

## Beneficios fiscales para los desarrollos inmobiliarios con destino de venta o arrendamiento de viviendas u oficinas y las urbanizaciones de iniciativa privada

Recientemente Presidencia de la República emitió un nuevo Decreto cuya finalidad es ampliar el alcance de los proyectos inmobiliarios comprendidos en el Decreto 138/020, a efectos de generar un impacto significativo sobre el valor agregado de la economía.

En el presente informe describimos los principales aspectos de la normativa, así como las principales modificaciones respecto a la normativa vigente hasta la fecha.

### ¿Qué inversiones quedan comprendidas en los beneficios fiscales a las actividades de construcción y venta o arrendamiento de viviendas u oficinas y las urbanizaciones de iniciativa privada?

Se amplía el alcance de los proyectos de construcción de inmuebles con destino a vivienda u oficinas, así como la urbanización de iniciativa privada; considerada ésta como el fraccionamiento en lotes de terreno rural o suburbano incluyendo la construcción total o parcial de viviendas sobre dicho fraccionamiento. En cuanto al monto de inversión, los proyectos alcanzados por el nuevo decreto son aquellos con un costo de construcción de al menos UI 20.000.000, aproximadamente USD 2.238.000. El plazo para la ejecución de dichas inversiones es hasta el 30 de abril de 2025.

Adicionalmente, en el caso de proyectos con inversiones previstas menores a UI 60.000.000 aproximadamente USD 6.713.000, deben contar con al menos un 5% del área total destinada a uso común.

### ¿Cuáles son los requerimientos que se deben cumplir, para ampararse a dicho régimen de beneficios fiscales?

Todos los proyectos, que se quieran amparar a dicho régimen de beneficios fiscales, deberán ser presentados a la COMAP con anterioridad al 31 de diciembre de 2021.

Se podrán considerar los siguientes tipos de proyectos:

- Emprendimientos inscriptos antes BPS a partir del 1° de diciembre de 2020, cuya inversión en obra civil y bienes muebles destinados a las áreas de uso común supere los UI 20.000.000, debiendo completar la inversión proyectada dentro de los 60 meses de aprobado el permiso de construcción por el Gobierno Departamental, no pudiendo extenderse la misma más allá del 30 de abril de 2025.
- Emprendimientos inscriptos ante BPS con o sin actividad al 1° de diciembre de 2020, y en los cuales aún reste ejecutar inversión en obra civil y bienes muebles destinados a las áreas de uso común superior a UI 20.000.000 al momento de presentar el proyecto en COMAP. Debiendo completar la inversión proyectada dentro de los 48 meses desde la presentación del proyecto en COMAP, no pudiendo extenderse la misma más allá del 30 de abril de 2025.

### ¿Cuáles son los beneficios fiscales otorgados a las actividades de construcción y venta de inmuebles con destino de venta o arrendamiento de viviendas u oficinas y las urbanizaciones de iniciativa privada?

Los beneficios previstos en el mencionado Decreto comprenden al Impuesto a la Renta de las Actividades Económicas (IRAE), al Impuesto al Patrimonio (IP), al Impuesto al Valor Agregado (IVA), y a recargos, tasas y tributos aduaneros.

#### Beneficio de IRAE:

Para aquellos proyectos declarados promovidos, gozarán de una exoneración de IRAE, hasta un monto equivalente al:



Porcentaje de exoneración	Inversión mínima UI	Inversión máxima UI	Inversión mínima USD (aprox)	Inversión máxima USD (aprox)
5%	20.000.000	40.000.000	2.238.000	4.475.000
10%	40.000.001	60.000.000	4.475.000	6.713.000
15%	60.000.001	90.000.000	6.700.000	10.069.000
20%	90.000.001	205.000.000	10.069.000	22.935.000
25%	205.000.001	287.000.000	22.935.000	32.109.000
30%	287.000.001	574.000.000	32.109.000	64.218.000
40%	574.000.001	Sin límite	64.218.000	Sin límite

El monto a exonerar en cada ejercicio fiscal no podrá superar el 90% (que en ese escenario significaría una tasa efectiva del 2,5%) del impuesto a pagar en los ejercicios comprendidos en el período exonerado.

El plazo máximo para la aplicación de la exoneración del IRAE, al igual que en el régimen anterior será de 10 años, a computarse a partir del primer ejercicio en que se obtenga renta fiscal, siempre que no hayan transcurrido cuatro ejercicios desde la declaratoria promocional.

#### Beneficio de IP:

Se exonera del mismo a los inmuebles comprendidos en la actividad promocional por el término de 8 años si el proyecto está ubicado en Montevideo y 10 años si está radicado en el interior del país. Dichos bienes se considerarán gravados a efectos del cómputo de pasivos. En el presente régimen queda comprendido dentro de la definición de inmueble, la inversión en el terreno.

#### Beneficio de IVA y tributos aduaneros:

Otorgamiento de un crédito por el IVA asociado a la adquisición de equipos, máquinas, materiales y servicios destinados a la obra civil, quedando comprendido en la exoneración los bienes muebles destinados a las áreas de uso común.

Por último, en caso de importación de equipos, máquinas y materiales destinados a la obra civil y bienes muebles destinados a las áreas de uso común, se exonera de todo recargo, tasas y tributos, siempre y cuando dichos bienes sean importados directamente por la entidad y sean declarados no competitivos con la industria nacional.

#### ¿Existe alguna excepción en caso de que no se ejecute el 100% de la inversión?

Si, en caso de no completarse la totalidad de la inversión en el plazo dispuesto, siempre que se hubiera ejecutado más del 50% del avance de obra, los porcentajes de exoneración del IRAE se proporcionarán al porcentaje de avance de obra a la fecha límite para realizar la inversión.

#### Comparativo con el régimen anterior

Tema	Régimen vigente Decreto 138/020	Nuevo régimen
Actividades comprendidas	<ul style="list-style-type: none"> <li>Construcción de inmuebles de vivienda o de oficina con destino de venta o alquiler.</li> <li>Urbanizaciones de iniciativa privada.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Sin cambios.</li> </ul>
Inversión elegible	<ul style="list-style-type: none"> <li>Destinada a obra civil y bienes muebles destinados a las áreas de uso común.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Sin cambios.</li> </ul>
Monto de la inversión	<ul style="list-style-type: none"> <li>Inversión de UI 60.000.000, independientemente dónde se encuentre ubicado el proyecto.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Inversión desde UI 20.000.000, independientemente dónde se encuentre ubicado el proyecto.</li> </ul>



Tema	Régimen vigente Decreto 138/020	Nuevo régimen
<b>Áreas de uso común</b>	<ul style="list-style-type: none"><li>• Se exige 10% de área de uso común, independientemente de la ubicación del proyecto.</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>• Se exige 5% de área de uso común, para aquellos proyectos con inversiones menores a UI 60.000.000.</li><li>• Para proyectos iguales o mayores a UI 60.000.000 se mantiene la exigencia del 10% de área de uso común.</li></ul>
<b>Cronograma de inversión</b>	<ul style="list-style-type: none"><li>• 60 meses de la fecha en la que el Gobierno Departamental correspondiente otorgue el permiso de construcción para los proyectos nuevos.</li><li>• 48 meses desde la presentación del proyecto en COMAP, para proyectos iniciados que les reste una inversión de UI 60 millones.</li><li>• En ninguno de los dos casos, la inversión puede extenderse más allá del 30 de abril de 2025.</li></ul>	Sin cambios.
<b>Exoneración de IRAE</b>	<ul style="list-style-type: none"><li>• 15% de la inversión elegible que se haya ejecutado cuando el monto de la inversión se encuentre entre UI 60.000.000 y UI 90.000.000.</li><li>• 20% de la inversión elegible que se haya ejecutado cuando el monto de la inversión se encuentre entre UI 90.000.001 y UI 205.000.000.</li><li>• 25% de la inversión elegible que se haya ejecutado cuando el monto de la inversión se encuentre entre UI 205.000.001 y UI 287.000.000.</li><li>• 30% de la inversión elegible que se haya ejecutado cuando el monto de la inversión se encuentre entre UI 287.000.001 y UI 574.000.000.</li><li>• 40% de la inversión elegible que se haya ejecutado cuando el monto de la inversión supere los UI 574.000.000.</li></ul> <p>El monto a exonerar no podrá superar el 90% del impuesto a pagar en los ejercicios comprendidos en el período exonerado.</p>	<ul style="list-style-type: none"><li>• 5% de la inversión elegible que se haya ejecutado cuando el monto de la inversión se encuentre entre UI 20.000.000 y UI 40.000.000;</li><li>• 10% de la inversión elegible que se haya ejecutado cuando el monto de la inversión se encuentre entre UI 40.000.001 y UI 60.000.000;</li><li>• 15% de la inversión elegible que se haya ejecutado cuando el monto de la inversión se encuentre entre UI 60.000.001 y UI 90.000.000;</li><li>• 20% de la inversión elegible que se haya ejecutado cuando el monto de la inversión se encuentre entre UI 90.000.001 y UI 205.000.000;</li><li>• 25% de la inversión elegible que se haya ejecutado cuando el monto de la inversión se encuentre entre UI 205.000.001 y UI 287.000.000;</li><li>• 30% de la inversión elegible que se haya ejecutado cuando el monto de la inversión se encuentre entre UI 287.000.001 y UI 574.000.000;</li><li>• 40% de la inversión elegible que se haya ejecutado cuando el monto de la inversión supere los UI 574.000.000.</li></ul> <p>El monto a exonerar no podrá superar el 90% del impuesto a pagar en los ejercicios comprendidos en el período exonerado</p>
<b>Exoneración de IP</b>	<ul style="list-style-type: none"><li>• Exoneración de los inmuebles, (queda comprendido el predio donde se desarrolla la inversión), por los períodos de 8 o 10 años, dependiendo si se trata de obras en Montevideo o el interior del país.</li><li>• Exoneración por toda la vida útil de los bienes muebles destinados a las áreas de uso común.</li></ul>	Sin cambios.
<b>Exoneración de tributos a la importación</b>	<ul style="list-style-type: none"><li>• Se exoneran todos los tributos que correspondan en ocasión de la importación de equipos, máquinas y materiales destinados a la obra civil, siempre y cuando</li></ul>	Sin cambios.



Tema	Régimen vigente Decreto 138/020	Nuevo régimen
	<p>no sean competitivos de la industria nacional.</p> <ul style="list-style-type: none"><li>• Se exoneran todos los tributos que correspondan en ocasión de la importación de bienes muebles destinados al área de uso común, siempre y cuando no sean competitivos de la industria nacional.</li></ul>	
<b>Exoneración de IVA</b>	<ul style="list-style-type: none"><li>• Devolución del IVA incluido en las adquisiciones de equipos, máquinas, materiales y servicios destinados a la obra civil.</li><li>• Devolución del IVA incluido en las adquisiciones de bienes muebles destinados a las áreas de uso común.</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>• Sin cambios</li></ul>
<b>Ampliación del proyecto de inversión</b>	<ul style="list-style-type: none"><li>• Se podrá presentar durante el cronograma de inversión, una ampliación por hasta el 30% de la inversión promovida en el proyecto.</li><li>• En caso que la ampliación, implique variación en las áreas destinadas a uso común de todo el proyecto, se deberá cumplir con el mínimo exigido del 10% de áreas de uso común sobre el total de áreas del proyecto, incluyendo el área que se adiciona con la ampliación del proyecto.</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>• Sin cambios</li></ul>

Valor de referencia de la UI al 30-11-20: \$ 4,7688

Valor de referencia del USD al 30-11-20: \$ 42,625