ANEXO - MARCO REGULATORIO Y BENEFICIOS FISCALES

En Uruguay existe un adecuado marco normativo que beneficia al inversor. Algunas normas son de carácter general para todos los sectores y otras son específicas para el sector inmobiliario.

RÉGIMEN GENERAL DE PROMOCIÓN DE INVERSIONES (LEY 16.906)

El principal régimen de promoción de inversiones se encuentra enmarcado en la Ley N° 16.906, que declara de interés nacional la promoción y protección de inversiones realizadas por inversores nacionales y extranjeros en el territorio nacional. La Ley se encuentra reglamentada por una serie de decretos y realiza una clasificación en dos grupos de estímulos fiscales: los de orden general para la inversión, y los estímulos respecto a inversiones específicas.

El régimen general de promoción de inversiones tuvo algunas modificaciones recientes que lo hacen más beneficioso aún. Los siguientes son los principales beneficios contemplados en el Decreto 268/020 para los proyectos de inversión presentados a la COMAP[1]:

- **Exoneraciones en el IRAE** (Impuesto a las Rentas de las Actividades Económicas): **de entre 30% y 100% de la inversión por un período mínimo de cuatro años** y máximo de 25 años, dependiendo del monto de la inversión y del puntaje obtenido en seis indicadores (o en la matriz simplificada de empleo)[2]:
    - Empleo
    - Exportaciones
    - Descentralización
    - Tecnologías más limpias
    - Incorporación de I+D
    - Indicador sectorial

[1] Comisión de Aplicación de la Ley de Inversiones. Ver documentación necesaria para la presentación y formulación de un proyecto.
[2] Se debe obtener un mínimo de un punto entre todos los indicadores (excepto el de descentralización). Ver guía de indicadores.

La exoneración del IRAE podrá alcanzar hasta el 90% del impuesto a pagar en cada ejercicio comprendido en la declaratoria promocional por lo que la tasa mínima efectiva de IRAE es de 2,5%.

El plazo de exoneración se puede suspender por hasta dos ejercicios consecutivos o no.

- **Devolución de IVA** por adquisición en plaza de materiales y servicios para obra civil y de los bienes muebles destinados al proyecto de inversión**.**
- **Exoneraciones en el impuesto al Patrimonio:**
  - De obras civiles por ocho años en Montevideo y por diez años en el Interior
  - De los bienes muebles incluidos en la inversión elegible de activo fijo por toda su vida útil.
- **Exoneraciones de tasas o impuestos a las importaciones incluido el IVA** de bienes muebles de activo fijo y materiales destinados a la obra civil, que sean declarados no competitivos de la industria nacional.

Inversión elegible

- Bienes muebles destinados a la actividad de la empresa de un valor total mínimo por concepto adquirido de 500 UI (Unidades Indexadas). Se excluyen bienes destinados a casa-habitación, vehículos adquiridos para ser arrendados por empresas cuya actividad es el arrendamiento sin chofer (excepto vehículos de pasajeros eléctricos) y los vehículos no utilitarios[3].
- Serán elegibles los bienes usados adquiridos en plaza, directa o indirectamente afectados al proceso productivo, siempre y cuando, los mismos no hayan sido nunca objeto de beneficios fiscales con anterioridad y su antigüedad no supere los 3 años desde la primera adquisición en el país.
- En el caso de inversiones en energías renovables - paneles solares fotovoltaicos - serán elegibles aquellas que representen como máximo el 20% del total del proyecto de inversión presentado, debiendo además computar al menos 2 puntos ponderados en el indicador Generación de empleo.
- La construcción de **bienes inmuebles o mejoras fijas** en inmuebles propios, excluidas las destinadas a casa habitación y las mejoras fijas en inmuebles que

[3] Por más información ver Decreto N° 268/020 página 3. El valor CIF de los vehículos utilitarios camionetas y furgones no deberán superar los U$S 30.000. En el caso de vehículos eléctricos este no podrá superar los U$S 60.000.

sean propiedad de terceros, siempre que se cuente con contrato con plazo remanente mínimo de tres años.
- Plantines y los costos de implantación de árboles y arbustos frutales plurianuales.
- **Vehículos de pasajeros con motorización eléctrica** (hasta el 31 de agosto de 2025)[4].
- Bienes incorporales que defina el Poder Ejecutivo.

Plazo de la inversión

- La inversión computable podrá realizarse hasta seis meses antes de la presentación de la solicitud y dentro de los diez años siguientes.

Plazo de aprobación

- La COMAP dispone de 90 días hábiles para hacer la recomendación al Poder Ejecutivo. Si vencido ese plazo, la COMAP no se hubiera expedido, se tomará como una recomendación ficta al Poder Ejecutivo.

MARCO NORMATIVO ESPECÍFICO DEL SECTOR

OPORTUNIDADES EN VIVIENDA DE INTERÉS SOCIAL

La Ley 18.795[5] promueve la inversión privada en viviendas sociales a partir del otorgamiento de exoneraciones tributarias para la construcción, refacción, reciclaje o ampliación de viviendas en algunas zonas preestablecidas de la capital y el interior del país.

BENEFICIOS TRIBUTARIOS PARA LOS PROMOTORES

- Exoneración de los impuestos que gravan la renta originada en las actividades o proyectos declarados promovidos.
- Deducción total del costo de adquisición de los inmuebles para los proyectos promovidos, a efectos de la determinación de la renta gravada por el Impuesto a las Rentas de las Actividades Económicas.
- Exoneración del Impuesto al Patrimonio. Dichos bienes se considerarán activo gravado a los efectos del cómputo de pasivo.

[4] Por más información ver Decreto N° 268/023
[5] Link a la Ley: http://bit.ly/1exjlR1

- Exoneración del Impuesto al Valor Agregado (IVA) a los ingresos derivados de las actividades promovidas. Facultase al Poder Ejecutivo a otorgar un crédito por el impuesto incluido en las adquisiciones de bienes y servicios destinados a integrar el costo de tales operaciones.
- Exoneración del Impuesto al Patrimonio aplicable a los activos afectados por la prestación de los servicios de garantía a que refiere el literal anterior. Dichos activos se considerarán gravados a efectos del cómputo de pasivos.
- Exoneración al impuesto a la renta de las personas físicas (IRPF).

BENEFICIOS PARA LOS COMPRADORES

- Fondo de Garantía de Créditos Hipotecarios. El adquirente podrá acceder, con menores exigencias de ahorro previo, al préstamo bancario destinado a la compra de la vivienda.
- Exoneración del IVA, aplicable a los servicios de garantía vinculados al arrendamiento y adquisición de inmuebles destinados a la vivienda de interés social.
- Subsidio de la ANV. El adquirente podrá acceder a un subsidio de la ANV sobre la cuota de amortización e intereses del préstamo bancario que contraiga, a los efectos de adecuarla a sus ingresos familiares.
- Fondo de Garantía de Alquileres. Para el caso de viviendas construidas en el marco de la Ley VIS entregadas en alquiler, el arrendatario tendrá la posibilidad de acceder a una garantía del Fondo de Garantía de Alquileres del Ministerio de Vivienda y Ordenamiento Territorial (MVOT).

PRINCIPALES MODIFICACIONES 2020

El 16 de abril de 2020 se firmó el decreto 129/020 que establece modificaciones a la Ley Nº 18.795 referente a la construcción de viviendas promovidas para interés social. La nueva directiva deroga algunos artículos a fin de mejorar las condiciones de acceso a la vivienda, establecer beneficios tributarios a los proyectos que se declaren promovidos bajo esta ley y así estimular la construcción de viviendas para sectores de ingresos medios y medios bajos. Amplía beneficios tanto para los proyectos promovidos como para quienes adquieran viviendas para alquilar.

Características de las viviendas:

- Permite la promoción de monoambientes de 25 a 40 m^2.

- No hay restricción en la proporción de viviendas de un dormitorio.

Características de los proyectos:

- Habilita la inclusión de amenities.
- Habilita hasta el 25 % de garajes como bienes individuales (no promovidos).

Amplía exoneraciones:

- Se exonera de Impuesto al Patrimonio (tres años vivienda finalizada).
- Permite un plazo de dos años luego de finalizadas las obras para la devolución del IVA compras de los costos directos de obra.

Condiciones de comercialización:

- No hay precios máximos de venta y ni la obligación de comprometer viviendas para ser comercializadas por el MVOT.
- Topes de precio y exoneración diferencial en la costa de Montevideo.

Beneficios para el comprador:

- Exoneración del ITP y del IVA ventas en la primera venta, siempre que ocurra dentro de los diez años de finalizada la obra.
- A su vez, quien compra una vivienda promovida con destino arrendamiento podrá acceder a la exoneración de impuesto a la renta (IRAE, IRPF o IRNR según corresponda) y de Impuesto al Patrimonio siempre que hayan estado arrendadas al menos seis meses en el año.

PROMOCIÓN DE PROYECTOS DE GRAN DIMENSIÓN ECONÓMICA

El Decreto N.º 353/025 actualiza el régimen de promoción de Proyectos de Gran Dimensión Económica (GDE) en el sector construcción, al amparo de la Ley N.º 16.906 de Promoción de Inversiones. La norma declara promovidas las actividades de construcción para la venta o arrendamiento de inmuebles con destino a oficinas y/o vivienda, así como las urbanizaciones de iniciativa privada correspondientes a proyectos de gran dimensión económica.

Se consideran proyectos de gran dimensión económica aquellas construcciones que tengan un valor en obra civil y bienes muebles destinados a las áreas de uso común de al menos UI 60 millones. No obstante, hasta el 31 de diciembre de 2027 se admite la presentación de proyectos desde UI 30 millones. Será condición necesaria que se trate de emprendimientos con obras de construcción inscriptas ante el Banco de Previsión Social.

El régimen alcanza a los proyectos presentados antes del 1.º de enero de 2031.

ACTIVIDADES PROMOVIDAS

- Construcción para venta o arrendamiento de inmuebles con destino a oficinas.
- Construcción para venta o arrendamiento de inmuebles con destino a vivienda.
- Urbanizaciones de iniciativa privada, que podrán concluir en la etapa de loteo o incluir, total o parcialmente, la construcción de viviendas sobre los terrenos resultantes del fraccionamiento.

BENEFICIOS TRIBUTARIOS PARA LOS PROMOTORES

- **Exoneración del Impuesto a la Renta de las Actividades Económicas (IRAE).** Las empresas cuyos proyectos de inversión hayan sido declarados promovidos al amparo del régimen gozarán de una exoneración de IRAE hasta un monto equivalente a:

    - **5% de la inversión elegible promovida**, cuando el monto se encuentre entre **UI 30 millones y UI 40 millones** *(aprox. entre USD 4,9 millones y USD 6,6 millones)*.
    - **10% de la inversión elegible promovida**, cuando el monto se encuentre entre **UI 40.000.001 y UI 60 millones** *(aprox. entre USD 6,6 millones y USD 9,8 millones)*.
    - **15% de la inversión elegible promovida**, cuando el monto se encuentre entre **UI 60.000.001 y UI 90 millones** *(aprox. entre USD 9,8 millones y USD 14,8 millones)*.
    - **20% de la inversión elegible promovida**, cuando el monto se encuentre entre **UI 90.000.001 y UI 205 millones** *(aprox. entre USD 14,8 millones y USD 33,6 millones)*.
    - **25% de la inversión elegible promovida**, cuando el monto se encuentre entre **UI 205.000.001 y UI 287 millones** *(aprox. entre USD 33,6 millones y USD 47 millones)*.
    - **30% de la inversión elegible promovida**, cuando el monto se encuentre entre **UI 287.000.001 y UI 430 millones** *(aprox. entre USD 47 millones y USD 70,6 millones)*.
    - **35% de la inversión elegible promovida**, cuando el monto se encuentre entre **UI 430.000.001 y UI 574 millones** *(aprox. entre USD 70,6 millones y USD 94,2 millones)*.
    - **40% de la inversión elegible promovida**, cuando el monto sea superior a **UI 574 millones** *(aprox. superior a USD 94,2 millones)*.

- **Exoneración del Impuesto al Patrimonio (IP).** Se otorga una exoneración del IP por los inmuebles comprendidos en la actividad promovida por el término de ocho años si el proyecto se ubica en Montevideo y de diez años si está radicado en el interior del país. El beneficio alcanza también a los predios donde se realicen las inversiones y a los bienes destinados a las áreas de uso común, en este último caso por el término de su vida útil.
- **Crédito por IVA.** Se otorga un crédito por el IVA incluido en las adquisiciones de equipos, máquinas, materiales y servicios destinados a la obra civil y a los bienes muebles exclusivamente destinados a las áreas de uso común.
- **Exoneración de tributos en la importación.** Se exonera la importación de equipos, máquinas y materiales destinados a la obra civil y de los bienes muebles destinados a las áreas de uso común, importados directamente por la entidad cuyo proyecto haya sido declarado promovido, siempre que hayan sido declarados no competitivos con la industria nacional.

PROMOCIÓN DE PROYECTOS TURÍSTICOS Y HOTELES, APART-HOTELES, HOSTERÍAS, MOTELES Y ESTANCIAS TURÍSTICAS[6]

La regulación se encuentra comprendida en el Decreto 175/003 cuya finalidad fue la de otorgar franquicias tributarias al sector turístico, con beneficios fiscales mayores para aquellos que conformen una unidad compleja que atraiga demanda de turismo (servicios de alojamiento, culturales, comerciales, para congresos, etc.).

Actividades promovidas

- Construcción de hoteles, apart-hoteles, hosterías, moteles y estancias turísticas.

Beneficios tributarios

- Impuesto a las Rentas de las Actividades Económicas (IRAE). Amortización acelerada en cinco años.
- Exoneración del Impuesto al Patrimonio (IP). Se otorga una exoneración del IP por los inmuebles comprendidos en la actividad promovida por el término de cinco años.
- Crédito IVA. Se otorga un crédito por IVA por las compras realizadas en plaza.
- Exoneración de tributos en la importación. Exoneración de IVA en la importación y del 50% en los tributos a la importación.

[6] Por más información ver: Invirtiendo en Uruguay.

- Los proyectos turísticos (actividades de servicio de alojamiento, culturales, comerciales, para congresos deportivos, recreativos, de esparcimiento o de salud) que conformen una unidad compleja realizada para la captación de demanda de turismo, tienen además exoneraciones de IP sobre obra civil por 11 años, de IVA en plaza y de importaciones y amortización acelerada en IRAE en 15 años obra civil y cinco equipamiento.

PROMOCIÓN DE PROYECTOS DE HOTELES CONDOMINIO

La regulación se encuentra comprendida en el Decreto 404/010 y los decretos modificativos 59/012 y 186/023. Se define como Hoteles Condominio a los emprendimientos turísticos desarrollados por:

- Una empresa promotora, que construirá y venderá o entregará en uso y/o usufructo las unidades de propiedad horizontal
- Una empresa explotadora, que desarrollará la actividad de servicios turísticos.
- Pueden coincidir con la persona jurídica de las empresas explotadora y promotora.
- Toda la reglamentación se encuentra al amparo de la Ley N° 16.906 de 1998, Ley de Inversiones.

Beneficios tributarios

- Impuesto a las Rentas de las Actividades Económicas (IRAE). Para la empresa explotadora por matriz de indicadores COMAP y monto. Queda excluido de esta exoneración el IRAE generado por la venta de las unidades que realice la empresa promotora.
- Exoneración del Impuesto al Patrimonio (IP). Se otorga una exoneración del IP por los inmuebles comprendidos en la actividad promovida por el término de 11 años, del equipamiento por la vida útil de los mismos; predio; uso y/o usufructo de las unidades cedidas por los titulares al explotador por 11 años.
- Crédito por IVA. Incluido en las adquisiciones en plaza de bienes y servicios realizados por la empresa promotora con destino a la construcción.
- Exoneración del IVA. Sobre las importaciones realizadas por la empresa promotora de los bienes con destino a la construcción.

- Exoneración de tributos en la importación. A la empresa promotora, por las importaciones de materias y bienes para la construcción, debiendo optar por uno de los siguientes regímenes:
- 100% de los tributos que gravan los bienes mencionados declarados no competitivos de la industria nacional debiendo pagar la totalidad de los tributos que gravan los bienes competitivos de la industria nacional;
- 50% de los tributos que gravan la totalidad de los citados bienes.
- Crédito por el IVA incluido en la adquisición del derecho de usufructo y en las adquisiciones en plaza de los bienes de activo fijo destinados al equipamiento, que realice el explotador.