

# **LEY DE INCLUSION FINANCIERA PROYECTOS COMAP Y MEGAPROYECTOS**

**Cr. Alfredo Kaplan**

**2 de Mayo de 2018**

**Sala de Conferencias Estudio Kaplan**

**Montevideo, Uruguay**

**ESTUDIO KAPLAN**

desde 1974

# 1) LEY DE INCLUSIÓN FINANCIERA:

- a) Venta de inmuebles
- b) Todo negocio jurídico como ser: pago a proveedores, cobro a clientes por mercadería o servicios.
- c) Aporte de socios y/o accionistas, retiros, distribución de utilidades y rescates.

## a) Venta de inmuebles

### Decreto 351/017 del 19/12/2017

Vigencia compromisos y escrituras a partir del 1/04/2018- no se aplica en los casos de enajenación de bienes inmuebles por una expropiación. Tampoco en arrendamientos de inmuebles que ya tenían su sistema especial.

**Se admitirá el uso de medios de pago electrónicos, cheques comunes o de pago diferido cruzados no a la orden o letras de cambio cruzadas emitidas por una institución de intermediación financiera a nombre del comprador.**

**Los pagos que se efectúen hasta el 31 de diciembre de 2018 se podrán pagar así mismo, con cheques diferidos y cruzados.**

**Las cuentas de origen y destino de los fondos podrán estar radicadas en instituciones de intermediación financiera del exterior.**

**Los pagos referidos en el presente decreto, podrán efectuarse a través de medios de pago cuyo titular o emisor sea un sujeto distinto al que realiza la operación. No quedan comprendidos en lo anterior los pagos que se realicen con letras de cambio cruzadas, con excepción de aquellos referidos a negocios encadenados.**

**Las operaciones con saldo de precio firmadas a partir del 1/04/2018- los pagos se cancelan con acreditación en cuenta o instrumento de dinero electrónico.**

**Dicha cuenta o instrumento deberá ser identificada en el instrumento que documente la operación.**

Se admitirán como medios para realizar la acreditación, además de los depósitos directos en la cuenta o instrumento de dinero electrónico y las transferencias electrónicas de fondos, la entrega de letras de cambio cruzadas a nombre del comprador y de cheques comunes o de pago diferido cruzados no a la orden. En estos últimos casos el acreedor deberá realizar el depósito en la cuenta que corresponda, identificando la naturaleza del mismo.

Así mismo, deben exceptuarse las letras de cambio originadas en negocios encadenados, las que podrán estar a nombre del comprador del negocio jurídico que dio origen a dichos negocios.

**Art. 5º del decreto - formas de controlar por el profesional interviniente los pagos.**

**Art. 6º del decreto - de la inscripción en los registros públicos.**

**Art. 9º del decreto - el incumplimiento de la forma de realizar los pagos tendrán una multa de 25% para cada parte, comprador y vendedor.**



- ❑ Anuncios 25/04 - Martín Vallcorba, publicado en el diario El País.
- ❖ Acreditaciones de cuenta y letras de cambio a nombre de escribano para seña.
- ❖ Pagos en efectivo de hasta U\$D 1.000 aprox., para diferencias de cotización y liquidaciones de impuestos en la actividad inmobiliaria.
- ❖ En las operaciones de montos de más de U\$D 20.000 con pagos anteriores a Abril de 2018, se otorgará un plazo hasta el 31/12 para acreditar fecha cierta.

- ❖ La LIF sólo regula el precio en dinero y no alcanza a los pagos en especie, canje, permutas ni tampoco las herencias.
- ❖ Ningún incumplimiento de la LIF es caso de nulidad del negocio inmobiliario. Los incumplimientos formales se pueden subsanar, mientras que un incumplimiento sustantivo es motivo de una multa solidaria entre las partes.
- ❖ Los fondos pueden tener como origen o destino, cuentas locales o del exterior. Además el emisor y receptor pueden ser sujetos distintos a los que hacen la operación.

**b) Todo negocio jurídico, como ser: pago a proveedores, cobro a clientes por mercadería o servicios.**

IMPORTE DE LA COMPRA O VENTA	TODO NEGOCIO JURÍDICO
<p>Hasta 40.000 UI \$ 154.000 + IVA</p>	<p>Pago a proveedores, cobro a clientes por mercaderías o servicios</p> <p>Efectivo o cualquier medio de pago</p>
<p>Hasta 160.000 UI \$616.000 + IVA</p>	<p>No podrán realizarse en efectivo, deberá utilizarse cualquier otro medio de pago (tales como: Transferencias bancarias, Cheques dif. cruzados, Cheques dif. cruzados no a la orden, Cheques comunes cruzados no a la orden, Letras de cambio cruzadas).</p>
<p>+ de 160.000 UI \$616.000 + IVA en adelante</p>	<p>Sólo transferencias bancarias o cheques dif. cruzados no a la orden</p> <p>Hasta el <u>31/12/2018</u> se admite: Cheques comunes cruzados no a la orden, Cheques diferidos cruzados, Letras de cambio cruzadas</p>

## c) Aporte de socios y/o accionistas, retiros, distribución de utilidades y rescates.

IMPORTE DE LA COMPRA O VENTA	Aportes de socios
	Retiros de socios
	Pago de utilidades
Hasta 40.000 UI \$ 154.000 + IVA	Efectivo o cualquier medio de pago
Hasta 160.000 UI \$616.000 + IVA	No podrán realizarse en efectivo, deberá utilizarse cualquier otro medio de pago (tales como: Transferencias bancarias, Cheques dif. cruzados, Cheques dif. cruzados no a la orden, Cheques comunes cruzados no a la orden, Letras de cambio cruzadas).
+ de 160.000 UI \$616.000 + IVA en adelante	Sólo transferencias bancarias o cheques dif. cruzados no a la orden
	Hasta el 31/12/2018 se admite: Cheques comunes cruzados no a la orden, Cheques diferidos cruzados, Letras de cambio cruzadas

# Preguntas, dudas?



**ESTUDIO KAPLAN**  
desde 1974

## **2) PROYECTOS COMAP Y MEGAPROYECTOS**

**frente a los cambios anunciados el 23 de febrero.**

## A) Cambios al régimen COMAP para impulsar inversiones que generen mayores externalidades positivas (medidas que aún están a la espera de los decretos)

### Se mejoran criterios para exoneraciones

- ✓ Aumenta de 100 a 130 los puntos de la matriz, para facilitar la obtención de mayores exoneraciones para inversiones con más externalidades.
- ✓ Indicador de empleo más simple, para estimular la contratación de trabajadores de todos los niveles de calificación.
- ✓ Se computan por separado los indicadores de I+D+i y de P+L, lo que otorgará mayores exoneraciones a los proyectos que combinen ambos tipos de inversiones.

### Se facilita el uso efectivo del beneficio

- ✓ Se habilita la suspensión del plazo de uso de los beneficios.
- ✓ Aumenta el porcentaje de IRAE que pueden exonerar cada año las empresas nuevas (hasta 80%).

### Se privilegia la inversión «verde»

- ✓ Impulso a la movilidad eléctrica: vehículos eléctricos de pasajeros afectados a la actividad productiva.
- ✓ Se fijarán pautas más claras, previsibles y exigentes para identificar mejor las inversiones amigables con el medio ambiente.

## B) Fomento a la producción nacional de maquinaria agrícola

**Se equipara el tratamiento impositivo de la industria nacional de maquinaria agrícola con la importación**

- ✓ Actualmente, la importación de insumos, partes y piezas para la fabricación local no está exenta de tributos, mientras que si lo está la importación de la maquinaria.
- ✓ Se propone exonerar de todo tributo la importación de insumos, partes y piezas para la fabricación de maquinarias y equipos para uso agrícola. Esta exoneración será otorgada siempre que los bienes hayan sido declarados no competitivos de la industria nacional.



## C) Más beneficios para nuevas inversiones de empresas de menor porte.

**Beneficio adicional en COMAP para micro y pequeñas empresas**

de 10% a **20%**



**Más beneficios automáticos para empresas con ingresos anuales hasta UI5:**

de 40% a **60%**



Inversión en bienes muebles, instalaciones y mejoras fijas agropecuarias, industriales y destinadas al turismo



Renta exonerada como proporción de la inversión

de 20% a **30%**



Construcción y ampliación de hoteles  
Construcción o ampliación de edificios destinados a la actividad agropecuaria o industrial



de 40% a **60%**



Rentas exoneradas sobre rentas netas del ejercicio

**ESTUDIO KAPLAN**

desde 1974

## D) Simplificación del pago del Impuesto al Patrimonio

**Se reducen los costos de cumplimiento de pago del Impuesto al Patrimonio, para las empresas que incorporen factura electrónica**

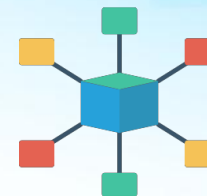
- ✓ Actualmente, el régimen simplificado opera únicamente para el IRAE, mientras que el Impuesto al Patrimonio debe ser determinado de acuerdo a las reglas generales de este impuesto.
- ✓ Se propone un régimen simplificado de Impuesto al Patrimonio para los contribuyentes de IRAE ficto que adhieran a facturación electrónica.

## E) Mejora para los contribuyentes

Reducción de costos para cancelar deudas



Más canales de pago



Fortalecimiento de derechos



## F) Beneficios extraordinarios COMAP para 2018

### **Beneficios adicionales 2018**

- ✓ Se incrementa en 10% el porcentaje de exoneración que surge de la matriz de indicadores para los proyectos de inversión presentados entre marzo de 2018 y febrero de 2019, que ejecuten al menos el 75% a diciembre de 2019.
- ✓ Las inversiones realizadas entre marzo de 2018 y febrero de 2019 se computarán por el 120% a los efectos de determinar el monto de exoneración del IRAE.
- ✓ Se extenderá hasta diciembre de 2018 el plazo para la presentación de proyectos de construcción de gran dimensión económica. Para Montevideo, se reducirán el monto mínimo de inversión (a UI 90:) y el porcentaje de áreas comunes (a 15%) requeridos.

## G) Megaproyectos ya implementados

### Actividad promovida:

- Valor de construcción
- Porcentaje área destinado a uso común
- Cambio para el departamento de Montevideo
- Plazos: 36 meses desde que la Intendencia otorga el permiso de construcción, no más allá del 31/12/2020
- Para proyectos presentados a partir del 1/01/2018, plazo no puede exceder al 31/12/2021
- Exoneración de importación
- Crédito del IVA
- Exoneración de IRAE
- Plazos « « «
- Exoneración de patrimonio
- Seguimiento
- El IVA: tema financiero o económico?, o ambos?

## H) Decreto 79/018

Este decreto lleva implementado: 10% y 120%.

- ✓ Se incrementa en 10% el porcentaje de exoneración que surge de la matriz de indicadores para los proyectos de inversión presentados entre marzo de 2018 y febrero de 2019, que ejecuten al menos el 75% a diciembre de 2019.
- ✓ Las inversiones realizadas entre marzo de 2018 y febrero de 2019 se computarán por el 120% a los efectos de determinar el monto de exoneración del IRAE.

# **I) Otros temas vinculados con la actividad inmobiliaria**

## **I) Proyectos COMAP**

- a) Hoteles**
- b) Condo Hoteles**
- c) Locales comerciales y oficinas para alquilar**
- d) Estacionamientos**
- e) Otros**

## **II) VIS: hoy viviendas promovidas**

## **J) ¿Se puede combinar un proyecto VIS con un proyecto COMAP?**

**Artículo 9º (355/011)** : Se sustituye el artículo 14º, del Decreto N° 355/011, de 6 de octubre de 2011 por el siguiente:

**«Artículo 14º (Otros beneficios).** Los beneficios que otorgan el presente decreto y la ley que reglamenta, son incompatibles con otros beneficios tributarios promocionales, excepto los derivados del Decreto N° 110/016, de 18 de abril de 2016 y demás normativa complementaria, referida a estacionamientos».



## K) Matriz de Evaluación de Proyectos

Indicador	Ponderación del indicador	
	Dec. (Actual)	Nuevo Régimen
Empleo	30	40
Desenralización	15	10
Exportaciones	15	15
P + L	20	20
I+D+I		25
Sectorial	20	20
TOTAL	100	130

Más allá de elegir la matriz apropiada, vale la pena planear para analizar los beneficios de un proyecto de inversión cómo aprovechar la mejor sinergia para su presentación

- a) Un hotel tiene un excelente aprovechamiento tributario de rentas, pero el beneficio de rentas se puede devengar en muchos años hasta que el hotel genera el flujo de impuesto a la renta para aprovechar.
  - b) Si el hotel lo construye la misma sociedad que hace el edificio de promoción privada, el tema rentas lo aprovecha el edificio mucho más rápido.
- (\* ) Mismos comentarios para locales y oficinas para alquilar y otras figuras similares.

## **L) Conclusiones**

**Si bien quedan temas para implementar, cada proyecto tiene que ser un traje a medida para el mejor aprovechamiento tributario del mismo.**

**Obviamente para emprender algo con proyecto de inversión, tenemos que tener:**

- Una empresa con contabilidad ordenada y que genere utilidades.**
- Que la inversión sea rentable en sí misma.**

**MUCHAS GRACIAS!**

Cr. Alfredo Kaplan

[alfredo@estudiokaplan.com](mailto:alfredo@estudiokaplan.com)

[www.estudiokaplan.com](http://www.estudiokaplan.com)

**ESTUDIO KAPLAN**

desde 1974