

Viviendas de Interés Social

En esta entrega, pasaremos a abordar el tema desde el punto de vista de los Beneficios Tributarios y el alcance de los costos que tiene para el Estado la implementación de la Ley de Promoción de Vivienda Social.

Beneficios tributarios

1. Exoneración de las rentas derivadas de la primera enajenación de las viviendas a los efectos del cálculo del IRAE, siempre que dicha enajenación se efectúe como máximo hasta nueve ejercicios posteriores al ejercicio en que finalice la obra.
2. Exoneración de Impuesto al Patrimonio por las obras en construcción (terrenos y mejoras), al cierre del ejercicio en que se presentó la solicitud de exoneración en la ANV, hasta el ejercicio en que se terminen la obras. Dichos activos se considerarán gravados a efectos del cómputo de pasivos.
3. Exoneración de IVA a la primera enajenación de las viviendas y devolución del IVA incluido en las adquisiciones en plaza de bienes y servicios destinados a integrar el costo directo de las obras. La devolución de IVA mencionada, se hará efectiva mediante certificados de crédito de DGI por igual procedimiento aplicable a los exportadores.
4. Exoneración de IVA a la importación de bienes destinados a ser incorporados a la obra.
5. Exoneración de ITP a la parte adquirente y enajenante, siempre que la enajenación se efectúe dentro de los nueve ejercicios posteriores al de la finalización de la obra.
6. En caso de que el promotor opte por arrendar las viviendas en vez de venderlas: Dependiendo de la zona en la cual se ubique el proyecto (ver mapa) y de la cantidad de viviendas que éste implique, exoneración del 100% o del 40% de las rentas generadas por los arrendamientos en el ejercicio en que se finalizaron las obras y los nueve posteriores.

Siempre que las viviendas estuvieran arrendadas al menos seis meses en el ejercicio, exoneración de Impuesto al Patrimonio por las viviendas terminadas en el ejercicio en que se finalizaron las obras y los nueve posteriores. Dichos activos se considerarán gravados a efectos del cómputo de pasivos.

Las viviendas promovidas podrán arrendarse primero y luego venderse, en la medida que las operaciones se realicen antes de transcurridos los nueve ejercicios posteriores al de finalización de las obras, el inversor podrá gozar de los beneficios por ambas actividades.

También podrán gozar de los beneficios tributarios descritos en el literal anterior quienes adquieran viviendas promovidas para arrendar, con la salvedad de que a los efectos del cómputo de pasivos para la liquidación del Impuesto al Patrimonio, no se consideran a las VIS como activos gravados. Los beneficios al arrendamiento siguen a la vivienda por el plazo estipulado sin importar las veces que haya cambiado de propietario.

Cuál es el Costo para el Estado?

a) Las exoneraciones de VIS, en primer lugar al Estado no le cuesta absolutamente nada desde el punto de vista real, pues hace 25 años en esas zonas no se edificaba absolutamente nada, desaprovechándose la infraestructura de la ciudad de Montevideo. Por consiguiente, aunque se recaude cero de las empresas promotoras, no hay ningún perjuicio al Estado, sino por el contrario: genera trabajo, leyes sociales, más y mejores viviendas, etc.

b) Recordar que estos edificios de VIS, si pagan todos los impuestos: todos los monoambientes, locales comerciales y viviendas suntuarias si las hubiese.

c) Sin perjuicio de lo ya comentado, vale la pena comentar que sí pagan impuestos,- además de las leyes sociales-,: las empresas constructoras, subcontratistas, barracas, profesionales, etc, vinculados a la construcción de las citadas viviendas. Entre IRAE e Impuesto al Patrimonio para 10.000 viviendas de interés social, se puede estimar que por estos conceptos se recaudan más de U\$D 40.000.000 en el período de construcción de las viviendas de interés social, lo que es un ingreso adicional para el Estado.

d) Con respecto al tema trabajo, significa algo así como 10.000 puestos de empleos suplementarios, no menos de U\$D 1300 millones de dólares de inversión, retribuciones salariales de U\$D 433 millones de dólares y más de U\$D 250 millones de dólares en leyes sociales.

e) Por consiguiente creo que las exoneraciones más allá de los beneficios ocultos de la ley (entre otros: aprovechamiento de la infraestructura subutilizada e impidiendo la extensión continua de la trama urbana, las viviendas promovidas hasta 31.12.14 en Montevideo, generarán a la Intendencia una recaudación superior a los U\$S 10:000.000 por quinquenio, en impuestos municipales, otorga mayor estabilidad a la industria de la construcción, amplía la oferta de viviendas en alquiler, en momentos que comenzaba a declinar la misma), corresponde puntualizar:

1) Sí se pagan impuestos sobre los locales comerciales, monoambientes y viviendas suntuarias incluidas en los proyectos VIS.

2) Todos los actores involucrados en VIS,- excepto el promotor-, llámese: empresa constructora, arquitectos, subcontratos, barracas, importadores, otros profesionales, deben pagar todos sus impuestos. Lo que genera no menos de U\$D 4.000 de recaudación tributaria para el Estado por cada unidad de VIS.