

WEBINAR

Tributación en el Sector Inmobiliario

10 de Junio, 2021

Cr. Alfredo Kaplan

ORGANIZA:

ESTUDIO KAPLAN
desde 1974

AUSPICIA:

APPCU
ASOCIACIÓN DE PROMOTORES
PRIVADOS DE LA CONSTRUCCIÓN
DEL URUGUAY



A) SITUACION ACTUAL DEL SECTOR INMOBILIARIO

- 1) Vivienda Promovida (Ex. VIS)
- 2) Megaproyectos
- 3) Otras Exoneraciones: Proyectos COMAP vinculados al sector inmobiliario
- 4) Algunos casos especiales que serán tratados en un próximo Webinar: Regla Candado, Fideicomisos, entre otros.

1) Vivienda promovida, ex VIS

- a) Construcción de vivienda nueva, así como reciclaje, refacción o ampliación de vivienda para la venta o arrendamiento.
- b) Zonas.
- c) Antes topes para precios de venta y arrendamientos.
- d) Más de 20 unidades, un salón de uso común de 35 m.
- e) Se puede hacer cualquier mix de unidades, los monoambientes $\leq 25\%$ vivienda promovida.
- f) Local comercial (no prom.) $\leq 20\%$.

g) Beneficios Tributarios Vivienda Promovida

- Exoneración IRAE para venta de vivienda hasta 9 años después de culminada la obra.
- Exoneración Impuesto al Patrimonio por obras en construcción, desde el ejercicio que se presenta la solicitud a la ANV hasta el año que se terminen las obras.

h) Las unidades terminadas hasta 3 años después

- Exoneración de IVA en la primera venta de Vivienda Promovida.
- Devolución de IVA costo de construcción hasta 2 años luego de cerrada la obra.

- ❑ Exoneración de IVA en la importación de bienes destinados en ser incorporados a la obra.
- ❑ Exoneración de ITP al comprador y vendedor, primera venta hasta 9 años después de terminada la obra.
- ❑ Exoneración de IRAE 100% por 9 años a los alquileres. Se hace extensivo al impuesto al Patrimonio en la medida que la vivienda esté alquilada más de 6 meses en el año.

Estas exoneraciones también son aplicables a los compradores de la vivienda.

2) Megaproyectos

- a) Es para la construcción de viviendas u oficinas, sea para la venta o para alquiler permanente o temporal.
- Locales comerciales
 - Garajes
- b) Las exoneraciones no rigen para los compradores.

c) Beneficios Tributarios Megaproyectos

Las empresas cuyos proyectos de inversión hayan sido promovidos gozarán de una exoneración del IRAE hasta el 90% del impuesto devengado. Con una exoneración del IRAE del 5% para inversiones entre 20 millones de U.I y 40 millones de U.I, un 10% cuando esté entre 40 y 60 millones de U.I, un 15% cuando la inversión sea hasta 120 millones de U.I y un 20% cuando sea mayor.

Exoneración de Patrimonio

Por terrenos y mejoras por 8 años en Montevideo y por 10 años en el interior del país y por el equipamiento de áreas comunes por toda la vida útil.

- ❑ Devolución del IVA – asociado a la obra civil (bienes y servicios) y al equipamiento de áreas comunes mediante certificados de crédito. En algunos casos puede ser un tema financiero y en otros económico.
- ❑ Exoneración de tributos en la importación - de equipos, máquinas y materiales destinados a la obra civil y equipamiento de las áreas de uso común, importados directamente por la empresa promotora siempre que no sean competitivas con la industria nacional.

d) ¿Qué son los Amenities?

Definición de áreas destinadas a uso común (Circular nº 6/2020)

El proyecto en su totalidad debe contar con al menos un 20%, 15%, 10% y 5% del área destinada a uso común, al amparo del decreto nº 329/016 y al amparo del decreto nº 138/020 respectivamente; de acuerdo al régimen jurídico por el cual se ampara el proyecto de inversión de gran dimensión económica.

Se entiende por área de uso común:

a) Las áreas destinadas al desarrollo de actividades sociales, deportivas y de recreación, tales como: jardines (en la medida que efectivamente se esté (sigue))

generando un acondicionamiento e infraestructura sobre el mismo), piscinas, campos de deportes, gimnasios, salas de reuniones y similares. Asimismo, las áreas destinadas a estacionamiento de cortesía.

A los efectos de las urbanizaciones, se considerará adicionalmente tajamares y toda la caminería interna.

b) Las áreas destinadas al desarrollo de actividades comerciales y de servicios.

Dichas áreas deberán estar destinadas al uso de todos los copropietarios o del público en general.

En cuanto a las inversiones del lit b) se computarán sólo para el cumplimiento de la exigencia del mínimo del 20% o 15% y 10% según el régimen jurídico por el cual se ampara el proyecto, del área destinada a uso común no siendo inversión elegibles a los efectos de la aplicación del beneficio.

Fórmula de Cálculo: el porcentaje del área destinada a uso común se determinará aplicando la siguiente fórmula:

$$\frac{\text{Área uso común según Circular N° 6/2020}}{\text{Área de propiedad individual de oficina y Vivienda}} \geq 0.20, 0.15 \text{ o } 0.10 \text{ o } 0,05$$

El área de propiedad individual de oficina y vivienda y el área de uso común a que se refiere la presente norma se desprenderán del plano de mensura y fraccionamiento (criterio intramuros). Se deberá incluir en el área de propiedad individual de oficina y vivienda el área de las terrazas, balcones y patios que sean de uso exclusivo de cada una de estas unidades.

CONCLUSIONES

Este nuevo decreto:

- Abarca a obras que empiezan a partir de la fecha del decreto por montos mayores a U\$D 2.200.000 sin IVA y sin terreno.
- En el caso de obras ya empezadas, si falta construirse más de U\$D 2.200.000, (del 30/04/20 hasta la finalización) al día de hoy, pueden entrar en Megaproyectos.

3) Otras Exoneraciones:

- Proyectos COMAP vinculados generalmente a una matriz:**
 - a) oficinas y/o locales para alquilar
 - b) Complejos turísticos y hoteles
 - c) Condo-hoteles
 - d) Residenciales de ancianos
 - e) Estacionamientos

4) Algunos casos especiales que serán tratados en un próximo webinar

- Fideicomisos
- Regla Candado (terreno)
- Utilidad estimada
- Utilidad diferida
- Habitualidad en la venta de inmuebles
- Permutas, canjes o pagos en especies

¿Preguntas?

Por favor, escríbenos a través del Chat y te iremos contestando...



¡MUCHAS GRACIAS!

www.estudiokaplan.com

Cr. Alfredo Kaplan

✉ alfredo@estudiokaplan.com

in Estudio Kaplan
Consultores Tributarios Auditores

ORGANIZA:

ESTUDIO KAPLAN
desde 1974

AUSPICIA:

APPCU
ASOCIACIÓN DE PROMOTORES
PRIVADOS DE LA CONSTRUCCIÓN
DEL URUGUAY

