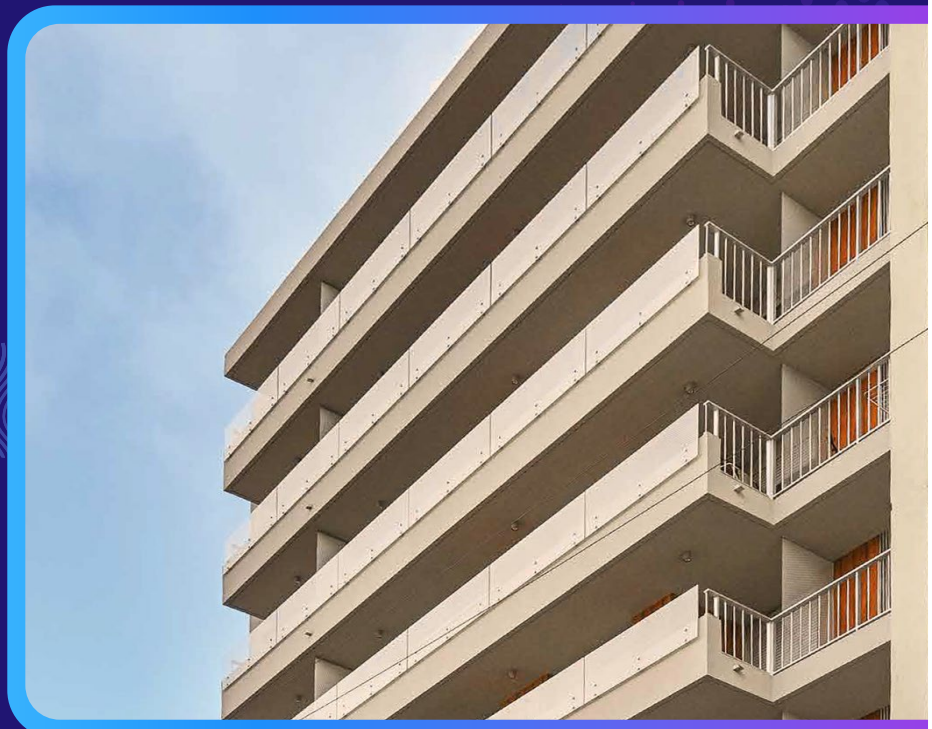
WEBINAR

ÚLTIMAS NOVEDADES

en MATERIA FISCAL y NORMATIVA en el SECTOR INMOBILIARIO



8 de Noviembre 2022

Cr. Alfredo Kaplan / Cr. Andrés Segal

Estudio Kaplan

AUSPICIA:

APPCU
ASOCIACION DE PROMOTORES PRIVADOS DE LA CONSTRUCCION DEL URUGUAY

ORGANIZA:

ESTUDIO KAPLAN
desde 1974

ÚLTIMAS NOVEDADES

1. Nuevo Programa Habitacional "Entre todos - Sueños en Obra”
2. Decreto 290/022 referido a valuación de inmuebles recibidos en pago o en permuta.
3. Información Megaproyectos
4. Identificación de inmuebles formulario 1050 aplicación PADI
5. Nueva Reglamentación para proyectos de Vivienda Promovida a partir del 4 de Octubre del 2022.
6. Comentarios Adicionales

1 NUEVO PROGRAMA HABITACIONAL “ENTRE TODOS- SUEÑOS EN OBRA”

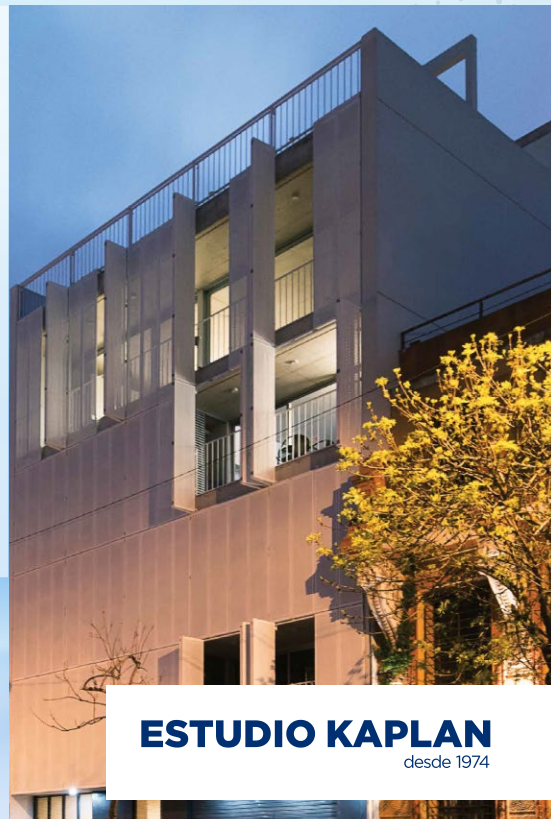
MVOTMA - Decreto 59/022 (7 feb. 2022), Ley 18.795 y sus Dec. Reglam.

Objetivo principal:

- Facilitar el acceso a la vivienda de los sectores socio-económicos bajo, medio-bajo, y medio de la población.
- Generar mecanismos alternativos de acceso a vivienda a sectores de la población que presentan dificultades para acceder por sí mismos, o que no califiquen en otros programas.

1 Nuevo Programa Habitacional "Entre todos - Sueños en Obra"

- Incrementar oferta de viviendas, y fomentar la construcción en todo el país.
- Dinamizar la construcción - sector público y privado.
- Construcción de obra nueva, refacción, ampliación, y/o reciclaje de inmuebles.
- Podrán presentarse proyectos que utilicen Sistemas Constructivos No Tradicionales.

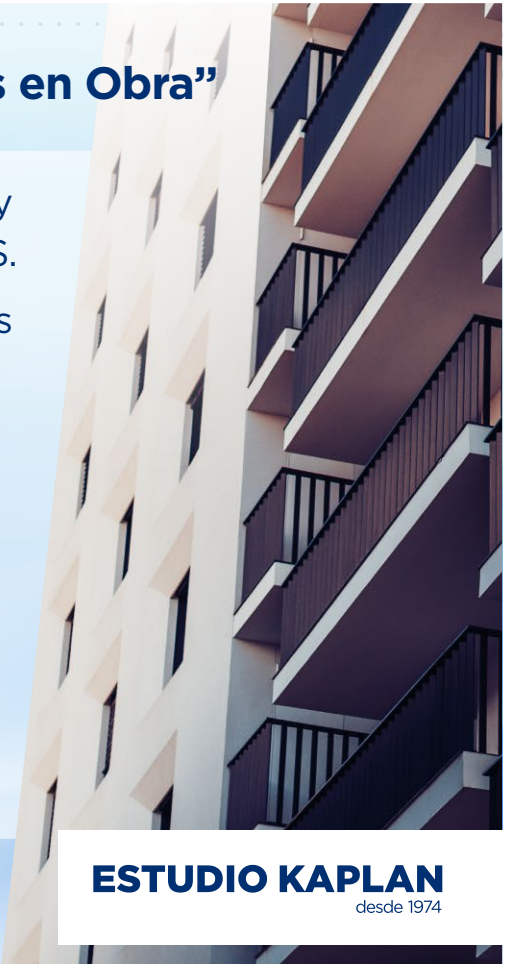


1 Nuevo Programa Habitacional "Entre todos - Sueños en Obra”

El programa crea la Comisión de Evaluación Técnica y Asesoramiento (CETA), la cual actuará en coordinación con CAIVIS.

Una vez que los proyectos sean aprobados por la CETA, las empresas constructoras podrán:

- Solicitar ante el Sistema Nacional de Garantías (SiGa), créditos para financiar los costos directos del proyecto, ya sea para capital de trabajo o capital de inversión.
- Solicitar la participación en conjunto con el MVOT.



1 Nuevo Programa Habitacional "Entre todos - Sueños en Obra”

El MVOT puede participar mediante fideicomisos de inversión.

Las sociedades que ejecutarán las obras, estarán compuestas por:

- Aporte 100% de capital privado o financiación privada con la posibilidad de garantía de “SiGa ENTRE TODOS” aportada por el MVOT como garante.
- Participación del MVOT en un porcentaje menor, a definir según las características del proyecto.
- Proyectos de 8 unid. o menos, el aporte mín. del promotor 20% aporte máx. del MVOT 80%.

1 Nuevo Programa Habitacional "Entre todos - Sueños en Obra”

Se enumeran algunas condiciones para las empresas para los casos en que el proyecto cuente con participación del MVOT:

- El Promotor es Responsable de la Preparación, la Gestión y la Ejecución del Proyecto.
- El promotor es el único responsable por las patologías de obra que pudieran surgir.
- El promotor deberá concluir las obras a su costo, si se excede del precio tope.

1 Nuevo Programa Habitacional "Entre todos - Sueños en Obra”

Los proyectos presentados serán evaluados de acuerdo a los siguientes aspectos:

- Económicos-Financieros-Operativos: costos de obra, cumplimiento del precio tope, evaluación del aporte del promotor, estudio de capacidad técnica de la empresa.
- Arquitectónico: implantación y anteproyecto.
- Notarial
- Comercial: análisis inmobiliario, consulta de aspirantes

El Decreto en su artículo 10, establece que la CETA fijará precios máximos de comercialización de las viviendas.

1 Nuevo Programa Habitacional "Entre todos - Sueños en Obra”

Los precios de venta deben incluir los gastos por conexiones, plano de mensura y fraccionamiento y reglamento de copropiedad.

El incremento máximo del tope de precio por cualquier concepto será de un 20%.

TIPOLOGÍA	ÁREA MÍNIMA m²	TOPE UI	TOPE ESTIMADO U$S	TOPE ESTIMADO U$S +10%	TOPE ESTIMADO U$S +20%
1 ambiente	25	420.000	57.366	63.102	68.839
1 dorm.	35	540.000	73.756	81.132	88.507
2 dorm.	50	660.000	90.146	99.161	108.176
3 dorm.	65	770.000	105.171	115.688	126.205
4 dorm.	80	850.000	116.098	127.707	139.317

*Los valores en dólares son de referencia (cotización UI = 5,60 / U$S = 41)

1 Nuevo Programa Habitacional "Entre todos - Sueños en Obra”

Características:

- Zonas urbanas y suburbanas, terrenos que no sea factible la conexión al saneamiento.
- No existen zonas de promoción, quedarán limitadas naturalmente por el valor de las viviendas.

Beneficios tributarios:

Los mismos en cuanto a condiciones de enajenación y arrendamiento de las viviendas amparadas al régimen de VIS, (Ley 18.795).

1 Nuevo Programa Habitacional "Entre todos - Sueños en Obra"

Acceso a la vivienda:

- Núcleo familiar : ingresos que cubran al menos el 70% del valor de la cuota mensual.
- La cuota no podrá afectar más del 25% del ingreso total
- Podría obtener hasta un 30% de Contribución Económica No Reembolsable (CENR).

Modalidades:

- Promesa de compraventa, alquiler con opción a compra, leasing inmobiliario u otras.
- Venta Directa: Aporte Previo: hasta 10% Saldo (90%): Financiación a 25 años Arrendamiento: 5 años (integración de aporte previo) Opción a compra: 25 años "Leasing Inmobiliario".

2 DECRETO 290/022 REFERIDO A VALUACIÓN DE INMUEBLES RECIBIDOS EN PAGO O EN PERMUTA

Antes: Literal b) del artículo 73 del Decreto Nº 150/007, de 26 de abril de 2007: Los inmuebles se tomarán por el valor real vigente a la fecha de la operación > Distorsiones en el tratamiento fiscal de las operaciones.

Ahora: se modifica el criterio de avaluación, cuando éste origine renta gravada en la liquidación del impuesto a la renta que corresponda;

b) Se tomarán por el valor real vigente a la fecha de la operación. Si no existiera valor real, su valor será determinado por peritos.
Inmuebles transferidos a partir del 1º de octubre de 2022, se tomarán por los importes que consten en los respectivos contratos.

2 Decreto 290/022 referido a valuación de inmuebles recibidos en pago o en permuta

En ningún caso podrá considerarse un importe que sea inferior al valor real vigente a la fecha de la operación. Será condición necesaria que constituyan rentas gravadas para la liquidación de este impuesto, del IRPF o IRNR. **No será de aplicación para:**

- Los inmuebles comprendidos en el régimen del literal: Vivienda de Interés Social.
- Los inmuebles comprendidos en la exoneración dispuesta por el literal L) del artículo 27 del Título 7 del Texto Ordenado 1996.

2 Decreto 290/022 referido a valuación de inmuebles recibidos en pago o en permuta

Comentarios al decreto 290/22:

- No se aplica a casos anteriores al 1/10/2022.
- Para valuar los inmuebles a partir del 1/10/2022 en los casos precitados, se puede considerar el valor que las partes hayan adjudicado al inmueble en el contrato.

Aclaración: hasta el 30/09/2022 solo se podía tomar el valor real catastral.

- Se exceptúa de inmuebles VIS y vivienda permanente, cuando su enajenación esté exonerada de IRPF en determinadas condiciones especiales.
- En el caso de instituciones por ejemplo: religiosas, culturales, deportivas (exoneradas de impuestos) sería lógico pensar en una situación parecida a la del literal 3.

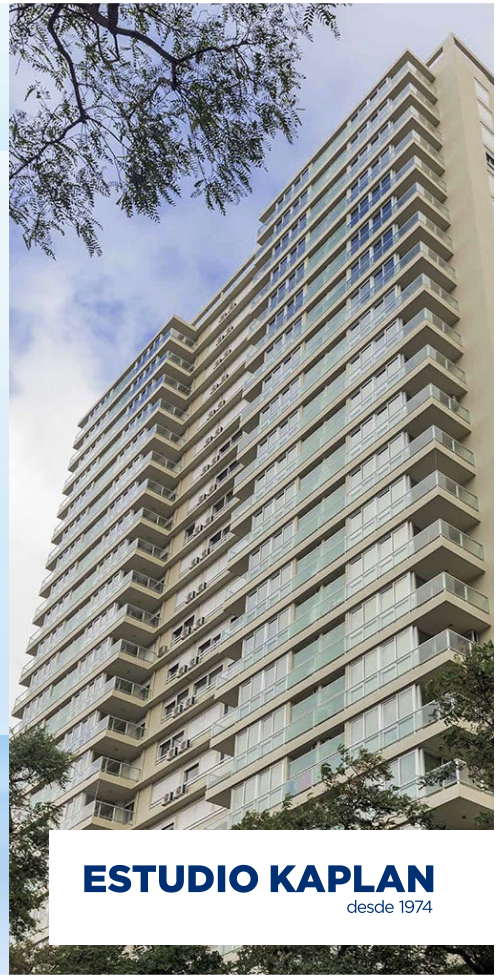
3 INFORMACIÓN MEGAPROYECTOS

Decreto 138/020 Megaproyectos (proyectos de gran dimensión económica).

- Se solicita aportar la siguiente información complementaria (no incluida en primera instancia dentro del Formulario de Inicio de Trámite):
    1. Cantidad de m2 totales a construir.
    2. Cantidad de unidades de oficinas y/o viviendas a construir.

3 Información Megaproyectos

"Cantidad de metros cuadrados totales a construir": no solo a las áreas ya informadas de propiedad individual, de uso exclusivo de las unidades y las áreas destinadas a uso común, sino a la totalidad del área a construir en el proyecto según Permiso de Construcción, limitándose únicamente a lo presentado ante COMAP.



4 IDENTIFICACIÓN DE INMUEBLES FORMULARIO 1050 APLICACIÓN PADI

Nueva versión de uso obligatorio a partir del “Período” (cierre de balance) 09/2022.
Se incorpora “Detalle de Inmuebles” dentro del ESP – Activo No Corriente, desde donde los contribuyentes deberán informar todos los inmuebles cuya titularidad les corresponde al último día del período declarado.
Deberá ser declarada en cada oportunidad de presentación del Formulario 1050, con “Tipo de declaración” igual a “DJ con movimiento” o “Reliquidación”, y no se deberá ingresar para “DJ sin movimiento” y “Provisoria”.

4 Identificación de inmuebles formulario 1050 aplicación PADI

La actualización del formulario 1050 de DGI respecto a la información pertinente a los inmuebles, entendemos podría interpretarse que se enmarca dentro del rubro del Activo Fijo.

ACTIVO	VALORES CONTABLES			VALORES FISCALES	
ACTIVO NO CORRIENTE	DEBE	HABER		DEBE	HABER
Cuentas comerciales por cobrar, de plaza	0			0	
Cuentas comerciales por cobrar, del exterior	0			0	
Otras cuentas por cobrar, de plaza	0			0	
Otras cuentas por cobrar, del exterior	0			0	
Inventarios	0			0	
Propiedades, planta y equipo	0			0	
Amortización acumulada de propiedades, planta y equipo		0			0
Propiedades, planta y equipo promovidos	0			0	
Amortización acumulada de propiedades, planta y equipo promovidos		0			0
¿Tiene inmuebles propios? ☐ SI ☐ NO					
Activos intangibles	0			0	

4 Identificación de inmuebles formulario 1050 aplicación PADI

Si bien es meramente una interpretación, nos inclinamos por la misma ya que luego continúa con el rubro de Intangibles, y no se expone la pregunta ¿Tiene inmuebles propios? dentro de otro capítulo (Por ejemplo dentro de Activo Corriente).

Asimismo, se encuentra dentro del capítulo Activo No Corriente.

Normativa fiscal, el artículo 84º del Decreto 150/007 reglamentario del IRAE, establece:

A. Solo podrán avaluar inmuebles aplicando las normas establecidas para el activo circulante quienes desarrollen la actividad de venta de tales bienes.

B. En lo demás casos, los inmuebles se valuarán de acuerdo a las normas que regulan el activo fijo.

4 Identificación de inmuebles formulario 1050 aplicación PADI

Las empresas que tengan como giro la venta de inmuebles, podrán valuar los mismos como inventarios. Podrán clasificarse de corto y largo plazo, según corresponda.

Considerando ¿Tiene inmuebles propios? se encuentra únicamente dentro del capítulo Activo No Corriente, entendemos, aplicaría solamente para los inmuebles clasificados dentro del rubro de Activo Fijo.

Otra interpretación más genérica: todas las empresas, incluyendo aquellas que tengan como giro la venta de inmuebles, deban incluir la información solicitada.

5 NUEVA REGLAMENTACIÓN PARA PROYECTOS DE VIVIENDA PROMOVIDA A PARTIR DEL 4 DE OCTUBRE DEL 2022

Para los proyectos presentados a partir del 4/10/2022.

Los proyectos aprobados al amparo de la RM 539/2020 (RM anterior, vigente hasta ahora) podrán optar por la opción de cambio prevista, siempre que las viviendas no hayan sido enajenadas o respecto de las cuales no se haya firmado compromiso o promesa de compraventa, o que no hayan sido adjudicadas a través de los llamados públicos, y que no cuenten con fin de obra de la CAIVIS.

La opción de cambio deberá ser comunicada a la ANV en el plazo máximo de 90 días a contar desde el 4/10/2022.

5 Nueva Reglamentación para proyectos de Vivienda Promovida a partir del 4 de Octubre del 2022

Se agrega la opción de cambio de reglamentación al “Programa Habitacional Entre Todos” – Decreto 59/022. Requisitos:

- Que no hayan sido enajenadas.
- Que no hayan sido prometidas en venta.
- Que no hayan sido adjudicadas a través de llamados públicos del MVOT a la fecha de la opción de cambio.
- Que no cuenten con fin de obra de la CAIVIS.

Para los proyectos que hagan uso de esta opción, la Oficina del Inversor (ANV), deberá informar a CAIVIS el avance financiero de la obra. Las facturas presentadas deberán ser en todos los casos anteriores a la fecha del cambio de Reglamentación.

5 Nueva Reglamentación para proyectos de Vivienda Promovida a partir del 4 de Octubre del 2022

Algunas modificaciones o agregados de la nueva RM 774/2022 refieren a requisitos para obra nueva:

- Espacio de servicio con área mínima libre de 1,50 M2, que podrá ser terraza o patio, deberá ser con salida directamente desde la unidad; y en caso de disponerse de azotea, el área mínima libre deberá ser 6,00 M2, separados físicamente del resto de las unidades o áreas comunes.
- Las mesadas deberán ser en una sola pieza en el área de pileta y contar con un área mínima de 1 metro cuadrado incluidas las piletas.
- Dimensiones mínimas del dormitorio principal: cama principal (1,50 x 1,90 mt.), mesas de luz (0,40 x 0,40), área de placard de 0,80 metros cuadrados con 55 cm de profundidad, circulaciones de 60 cm en los 3 lados de la cama.

5 Nueva Reglamentación para proyectos de Vivienda Promovida a partir del 4 de Octubre del 2022

- Se permite incorporar la construcción de 1 baño en planta baja para el caso de viviendas dúplex en tipología de 2 dormitorios.
- Se exige la previsión de aire acondicionado para ambas unidades (exterior e interior), tanto en la instalación eléctrica como sanitaria.

5 Nueva Reglamentación para proyectos de Vivienda Promovida a partir del 4 de Octubre del 2022

RECICLAJES:

- Al menos el 70% de las viviendas deberán prever el espacio de servicio con área mínima, etc. mencionado antes.
- No se promoverán proyectos de viviendas que incluyan piscinas en complejos de menos de 20 viviendas.
- Tampoco se aprobará cualquier terminación alternativa que a criterio de CAIVIS no encuadre dentro de los objetivos de la Ley 18.795.
- Fue modificado el artículo de inmuebles no promovibles que habla sobre viviendas confortables o suntuarias. En la RM anterior no podían superar el 10%, y en esta nueva RM 774/2022 no deben superar el 20% de las viviendas promovibles.

5 Nueva Reglamentación para proyectos de Vivienda Promovida a partir del 4 de Octubre del 2022

Se agregan los siguientes artículos nuevos (no existentes en RM anteriores):

Artículo 15° (Modificaciones de proyecto arquitectónico).

Artículo 16° (Terrenos Pasantes): En referencia a padrones que tengan frente a varias calles, regirá lo siguiente:

- Padrones con frente a zonas con diferentes condiciones de promoción, el acceso peatonal deberá ser únicamente por la calle ubicada en la zona de mayores beneficios tributarios, por el resto de las calles el acceso podrá ser exclusivamente vehicular.

5 Nueva Reglamentación para proyectos de Vivienda Promovida a partir del 4 de Octubre del 2022

- Se permite la fusión entre padrones ubicados en misma zona de promoción, sin que los proyectos que se desarrollen en ellos pierdan beneficios tributarios.
- Los padrones que estén en el borde de una zona y se amparen a esta RM estarán regidos por la tributación de la zona de menores beneficios.

Artículo 17° - Queda sin efecto la obligación de vender las viviendas de proyectos promovidos al amparo de la RM 2017 a través del Programa Compra de Vivienda Promovida.

5 Nueva Reglamentación para proyectos de Vivienda Promovida a partir del 4 de Octubre del 2022

Artículo 18°- (Reglamentación de Incumplimientos):
Se reglamentan incumplimientos leves y graves pasibles de aplicación de multas:
A) Incumplimientos leves : UI 2.600 y UI 26.500
B) Incumplimientos graves : UI 26.500 y UI 1.300.000.

Las áreas de promoción no sufren cambios significativos:
Área Código 01: Color amarillo, abarca la mayor parte de la ciudad incluida la zona céntrica. Admite la construcción de obra nueva, refacción, reciclaje y ampliación.
Área Código 02: Color rojo. Zona periférica. Se promoverán las obras de ampliación, refacción y reciclaje. Se permitirá la construcción de obra nueva cuando se acredite la factibilidad de saneamiento existente.
Área Código 03: Color azul en el mapa. Zona costera. Se admiten la refacción, reciclaje y ampliación.

5 Nueva Reglamentación para proyectos de Vivienda Promovida a partir del 4 de Octubre del 2022

En el **interior del país**, únicamente se excluyen las zonas balnearias y se promueve la construcción de obra nueva, reciclaje, refacción y ampliación.

En cuanto a la enajenación y arrendamiento de viviendas promovidas no se observan modificaciones en comparación con la RM 539/2020.

Área con código C01 y C02, sin tope de precio para enajenar viviendas promovidas.

Área código 03, no sufre modificación y tendrá sus unidades topeadas de precio de venta. Ídem RM se establece el tope de precios por metro cuadrado construido y por cantidad de dormitorios.

El interior del país seguirá sin tope de precios (salvo las áreas donde predomina el uso de viviendas de temporada, como en las RM anteriores).

5 Nueva Reglamentación para proyectos de Vivienda Promovida a partir del 4 de Octubre del 2022

En cuanto a **arrendamientos**, se mantiene 100% de exoneración de las rentas generadas para las áreas indicadas con los códigos C01 y C02 y para el área identificada con el código C03 con 100% de exoneración si el arrendamiento se hace a través del FGA, de lo contrario, no tendrá exoneración alguna (solo para el caso de refacción, reciclaje y ampliación).

Para las áreas urbanas del interior del país seguirá la exoneración del 100% de rentas generadas. Áreas habitables vigentes:

CANTIDAD DE DORMITORIOS	1 AMBIENTE	1 DORM.	2 DORM.	3 DORM.	4 DORM.
Áreas habitables mínimas | m^2	25	35	50	65	80
Áreas habitables máximas | m^2	40	50	75	100	125

6 COMENTARIOS ADICIONALES

MEDIDAS SUGERIDAS:

***A corto plazo* (Resolución Vivienda Promovida 4/10/22)**

1) Opción para poder presentar por sistema anterior
2) Terminación alternativa (precisar el concepto)

A mediano plazo

1) Regla de la Proporcionalidad de terrenos vence 28/02/24
2) Megaproyecto vence posibilidad de presentación 30/12/23 y final de obras 30/09/26

¿Preguntas?

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

APPCU
ASOCIACION DE PROMOTORES PRIVADOS DE LA CONSTRUCCION DEL URUGUAY

in Estudio Kaplan Consultores Tributarios Auditores

www.estudiokaplan.com

ESTUDIO KAPLAN
desde 1974

¡Muchas gracias!

www.estudiokaplan.com

Cr. Alfredo Kaplan
alfredo@estudiokaplan.com

Cr. Andrés Segal
asegal@estudiokaplan.com

APPCU
ASOCIACION DE PROMOTORES PRIVADOS DE LA CONSTRUCCION DEL URUGUAY

in Estudio Kaplan Consultores Tributarios Auditores

www.estudiokaplan.com

ESTUDIO KAPLAN
desde 1974