

WEIGEL HALLER
Plaza Independencia 822, Of. 302
CP 11.100, Montevideo, Uruguay
Tel. (+5982) 908 70 85
(+5982) 908 70 94
weigelhaller.com.uy

- FINANZAS CORPORATIVAS
- FUSIONES Y ADQUISICIONES
- PROYECTOS DE INVERSION
- REESTRUCTURA DE EMPRESAS
- CONTROL Y REPORTE
- PLANIFICACION TRIBUTARIA

La ley 18.795 de "Promoción de Viviendas de Interés Social" prevé importantes beneficios tributarios para la construcción, refacción o reciclaje de este tipo de viviendas.

Nuestra Firma brinda asesoramiento profesional en el análisis del proyecto, la estructuración del negocio, la búsqueda de financiamiento, así como para la preparación y presentación del proyecto ante la ANV para la obtención de los beneficios fiscales.

Promoción a Inversión Inmobiliaria en Uruguay Incentivos y Beneficios Fiscales a la Vivienda de Interés Social

La Ley 18.795 de "Promoción de la Vivienda de Interés Social" prevé importantes beneficios para las inversiones destinadas al desarrollo de Proyectos de Viviendas de Interés Social.

Destacándose el otorgamiento de Exoneraciones Tributarias así como la creación de un nuevo Fondo de Garantía de Créditos Hipotecarios.

Proyectos y Actividades Promovidas

De acuerdo a la Ley se consideran incluidos bajo este régimen los Proyectos de Inversión de construcción, refacción, ampliación o reciclaje de inmuebles destinados a la vivienda de interés social tanto para su enajenación como para su arrendamiento. Se incluye a su vez la adquisición de este tipo de viviendas para su posterior arrendamiento.

Características y Requisitos de los Proyectos

Para todos los casos se considera:

i) Localización en zonas urbanas con servicios de infraestructura existentes, **diferenciando y excluyendo zonas consideradas de alta oferta/demanda**, ii) Requisitos técnicos específicos de habitabilidad e higiene, iii) Áreas mínimas y máximas de construcción según número de habitaciones, iv) Limite máximo del precio de venta en ciertas zonas, tanto en Montevideo como en el Interior, v) Mínimo de 2 viviendas y máximo de 100 viviendas por padrón, salvo permisos excepcionales.

Para proyectos de *refacción, ampliación o reciclaje* deberán cumplir además alguno de los siguientes requisitos:

i) Incremento mínimo del 25% de los metros cuadrados construidos por vivienda, ii) Incremento mínimo del 50% del valor de mercado de cada vivienda, iii) Aumento del número de las unidades habitacionales en un mismo padrón, iv) Requisitos técnicos referentes a: terminaciones excluidas, requisitos específicos para obra nueva, reciclajes, terrenos, entre otros.

Beneficios Tributarios

La Ley procura fomentar la inversión y desarrollo de viviendas sociales otorgando beneficios similares a la Ley de Inversiones en cuanto a incentivos y exoneraciones fiscales.

De acuerdo a esta Ley se crea la Comisión Asesora de Inversiones en Vivienda de Interés Social (CAIVIS) que será la responsable junto con la Agencia Nacional de Vivienda (ANV) de analizar y recomendar la concesión de la declaratoria promocional. La CAIVIS tendrá 20 días hábiles para cada proyecto mientras que la ANV afirmó que actuarán con agilidad a pesar de no tener un plazo predeterminado.

Los beneficios fiscales establecidos por Ley y Decreto son:

Impuesto a la Renta de las Actividades Económicas (IRAE):

- Exoneración de las rentas derivadas de la primera enajenación de proyectos declarados promovidos.
- En caso de viviendas destinadas al arrendamiento exoneración del 100% de las renta en caso de zonas determinadas por MVOTMA o en caso de uso del Fondo de Garantía de Alquileres (FGA) desde el ejercicio que culmina la obra y por los 9 siguientes. En el resto de los casos de arrendamiento se exonera el 40% de la renta generada para el mismo período.

- Deducción íntegra del costo de adquisición de los inmuebles de proyectos promovidos a los efectos de la determinación de la renta gravada por el IRAE.

Impuesto al Patrimonio (IP):

- Exoneración de los inmuebles cuya construcción, refacción, ampliación o reciclaje se haya declarado promovida, desde su inicio hasta el ejercicio que se culminen las obras. Si el destino es el arrendamiento, se exonerarán además los 9 años siguientes, si cumple determinados períodos de arrendamiento.

Impuesto al Valor Agregado (IVA):

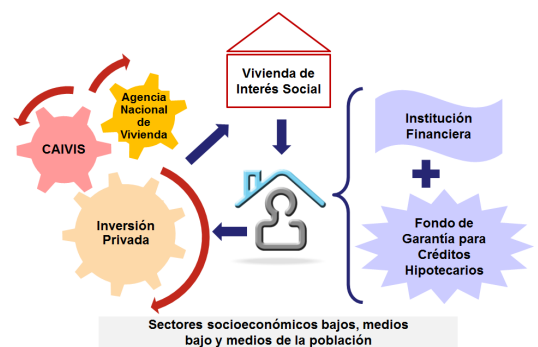
- Exoneración del IVA de los ingresos derivados de las actividades de enajenación, construcción, refacción y reciclaje de viviendas.

- Crédito por el IVA incluido en las adquisiciones de bienes y servicios destinados a obra civil.

- Exoneración del IVA de bienes importados a incorporar en la obra civil.

Impuesto a las Trasmisiones Patrimoniales (ITP):

- Exoneración a la parte enajenante, a la adquirente, o a ambas, de la primera transmisión patrimonial de los inmuebles vinculados a la inciativa promovida.



Fondo de Garantía de Créditos Hipotecarios

La Ley prevé además la creación en la ANV de un Fondo de Garantía de Créditos Hipotecarios que tendrá como objetivo garantizar parcialmente la concesión de créditos -destinados a la adquisición de una vivienda- por encima de los montos no garantizados actualmente por instituciones bancarias.