

# Los fines extrafiscales de la tributación

---

Beneficios fiscales para la construcción y comercialización de inmuebles

Javier Bugna

JORNADAS TRIBUTARIAS 2022



Ministerio  
**de Economía  
y Finanzas**

**DGI** DIRECCIÓN  
GENERAL  
IMPOSITIVA



# Los fines extrafiscales de la tributación

Introducción

# Introducción

- Finalidad de los tributos
  - Recaudación
  - Extrafiscal, no recaudatorios o de ordenamiento
    - Control de la actividad económica y política
    - Alcance de ciertos objetivos sociales
- Fines extrafiscales
  - Tareas inherentes al propio Estado
  - Previstos en las Constituciones
    - Protección y promoción de ciertas actividades

# Introducción

- Finalidades extrafiscales
  - Tanto de estímulo como de desestímulo
    - Salud
      - Desestímulo al consumo de alcohol y tabaco
      - Tributos sobre los juegos de azar y casinos
    - Medioambiente
      - Reducción del consumo de plásticos no reutilizables
      - Preferencia de vehículos eléctricos o híbridos por sobre los de combustible
    - Educación
      - Otorgando exoneraciones, reintegros o créditos especiales
    - Establecimiento de políticas de fomento de la vivienda

# Beneficios fiscales para la construcción y comercialización de inmuebles

Vivienda de interés social

# Vivienda de interés social

- Declaratoria de interés Nacional por la Ley 18.795
  - Construcción, refacción, ampliación o reciclaje de inmuebles con destino a la vivienda de interés social
    - Enajenación, el arrendamiento así como también el arrendamiento con opción a compra
- Decreto 355/011

# Conceptos y requisitos

- Construcción
  - Mínimo de 2 viviendas.
- Reciclaje
  - Surgimiento de por lo menos 1 vivienda adicional.
- Refacción o ampliación
  - Ha de ser como mínimo de 2 viviendas.
- Refacción
  - Debe realizarse una inversión mínima, por vivienda, de UI 100.000.

# Conceptos y requisitos

- Ampliación
  - No puede implicar el surgimiento de nuevas unidades de vivienda.
- Reciclaje, refacción y ampliación – Requisitos (alguno):
  - Incremento mínimo del 25% de los m<sup>2</sup> construidos por vivienda.
  - Incremento mínimo del 50% del valor de mercado de cada vivienda, como consecuencia de las obras realizadas.
  - Aumento del número de unidades habitacionales en un mismo padrón.



# Procedimiento

- Presentación ante y evaluación por la ANV
- Remite su pronunciamiento a la CAIVIS
  - Comisión que asesora al PE sobre el otorgamiento de la declaratoria promocional.
- Pronunciamentos preceptivos, pero no vinculantes.
- Recomendación ficta pasado el plazo previsto
  - 20 días hábiles luego de recibida la documentación y recomendación de la ANV

# Características de las viviendas

- Áreas habitables

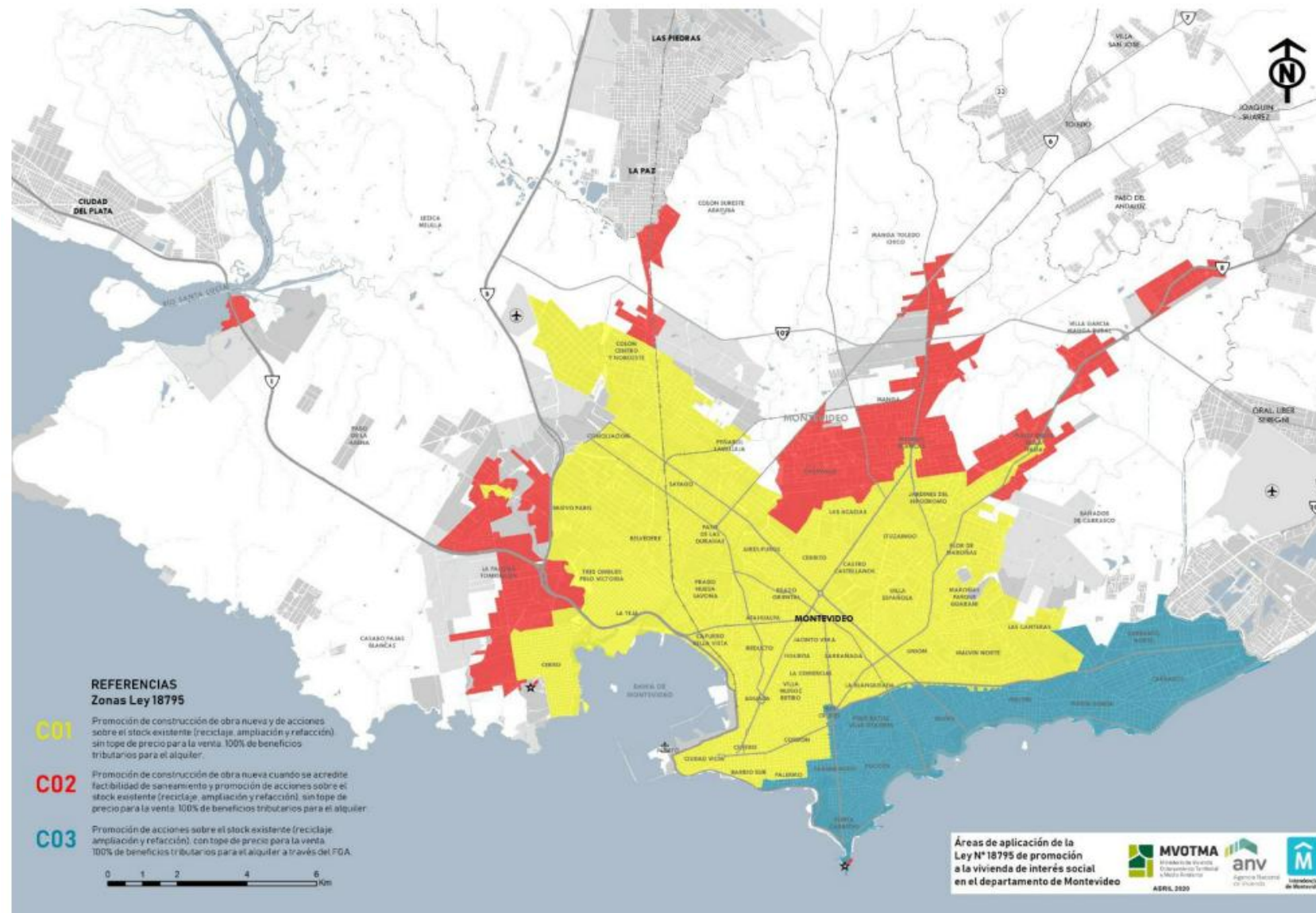
Tipologías / Áreas	1 ambiente	1 dormitorio	2 dormitorios	3 dormitorios	4 dormitorios
Áreas habitables mínimas (m <sup>2</sup> )	25	35	50	65	80
Áreas habitables máximas (m <sup>2</sup> )	40	50	75	100	125

- Se localicen en zona urbana con infraestructura instalada

# Zonas – MVD

**C01** **C02** **C03**

Obra nueva	Si	No	No
Refacción	Si	Si	Si
Reciclaje	Si	Si	Si
Ampliación	Si	Si	Si
Tope PV	No	No	Si



# Topes de precio – MVD – Zona CO3

- Valores a noviembre 2022 (UI = 5,6135 - USD 40)

Características	Precio UI	Precio USD
Mono ambiente y 1 dormitorio	14.387	2.019
2 dormitorios	13.866	1.946
3 dormitorios	13.505	1.895
4 dormitorios	12.763	1.791

# Beneficios tributarios – IRAE

- Exoneración de las rentas derivadas de la **primera enajenación** de las viviendas promovidas
  - Siempre que dicha enajenación se efectúe como máximo hasta 9 ejercicios posteriores al ejercicio en que finalice la obra
  - Concepto de “rentas derivadas de...”
    - Consulta 6.009, del 10/jul/2017
      - Diferencias de cotización generadas por cuentas a cobrar expresadas en UI
    - Consulta 6.110, del 19/ene/2018
      - Intereses de financiación por la venta de inmuebles a plazo
    - Consulta 6.402, del 2/feb/2022
      - D/C e intereses que derivan de saldos bancarios

# Beneficios tributarios – IRAE

- Exoneración de las rentas derivadas de la **primera enajenación** de las viviendas promovidas
  - ¿Rescisión o distracto de una promesa de compraventa inscripta?
    - Consulta 5.873, del 30/nov/2015

# Beneficios tributarios – IRAE

- Si las viviendas se destinaran al **arrendamiento**, exoneración de las rentas, durante el ejercicio en que finalice la obra y los 9 posteriores, según el siguiente detalle:
  - Montevideo – Zonas 1 y 2 – 100%
  - Montevideo – Zona 3 – 100%
    - Arrendamientos otorgados a través del FGA u otras garantías habilitadas
  - Interior – 100%
  - Otras – 60%
- Arrendamientos exonerados a partir del final de obra
  - Concepto

# Beneficios tributarios – IP

- Exoneración por las **obras en construcción** (terrenos y mejoras), al cierre del ejercicio en que se presentó la solicitud de exoneración y por los ejercicios siguientes hasta aquel en que finalicen la obras
- Las **viviendas terminadas** cuyo destino sea la enajenación estarán exoneradas en el ejercicio en que finalicen las obras y por los 3 ejercicios siguientes



# Beneficios tributarios – IP

- Si las viviendas se destinaran al **arrendamiento**, exoneración en ejercicio en que finalice la obra
  - Para los 9 siguientes, dicha exoneración operará en cada ejercicio, siempre que en el mismo las viviendas hubieran estado arrendadas al menos 6 meses
- Para los 3 casos se consideran activos gravados a los efectos del cómputo de pasivos
  - Exoneraciones son a obras y viviendas
    - No se exonera el “patrimonio afectado...”
      - ¿Consultas mencionadas en IRAE?

# Beneficios tributarios – IRAE e IP

- Beneficios para los arrendamientos
  - Viviendas permanentes
    - No temporales
  - Contratos con plazo mayor o igual a 12 meses
- Destino arrendamiento y luego enajenadas
  - Acceden a los beneficios tributarios, según corresponda, en ambos casos

# Beneficios tributarios – IVA

- Exoneración a la **primera enajenación** de las viviendas y **devolución del impuesto incluido en las adquisiciones** en plaza de bienes y servicios destinados a integrar el costo directo de las mismas
- Exoneración a la **importación** de bienes destinados a ser incorporados a la obra civil

# Beneficios tributarios – IVA

- Tratamiento “normal” de las enajenaciones
  - Gravadas a la tasa mínima
    - Primera enajenación de inmuebles nuevos o inmuebles sobre los que se hayan hecho obras de refacción o reciclaje significativos
    - Hecha por empresas constructoras o promotoras en el ejercicio de actividades comprendidas en el IRAE
  - No aplicación de la regla del tope
- Cooperativas de vivienda y fondos sociales
  - Devolución de IVA compras plaza y exoneración en la importación
  - ¿IRAE / IP?

# Beneficios tributarios – ITP

- Tanto a la parte enajenante y adquirente
  - En la primera enajenación
    - Siempre que dicha enajenación se efectúe como máximo hasta 9 ejercicios posteriores al ejercicio en que finalice la obra
- No se exonera la adquisición previa, por ejemplo, de un inmueble para reciclar

# Beneficios tributarios – Deducción íntegra del costo

- Facultad prevista en la Ley
  - Motivada por la posible contraparte en la adquisición de un terreno o inmueble
- No ejercida por el Poder Ejecutivo
  - Innecesaria
    - Durante los años que dura la exoneración
  - Otras aplicables

# Otras consideraciones

- Incorporación de terrenos mediante permuta
  - Se cambian por m<sup>2</sup> en unidades construidas
- Aplicación de normas de rentas en especie
  - Valor de catastro
    - Consultas 6.025, 6.137, 6.161, 6.211, 6.212, 6.232.
    - Sentencia 396/022, del 16 de junio de 2022
  - Valor fijado entre las partes en un contrato
    - Desde 1/oct/2022
  - Sin consecuencias
    - Durante los años que dura la exoneración

# Beneficios tributarios – Otros

- Prestadores de servicios de garantías vinculados al arrendamiento y adquisición de inmuebles destinados a la vivienda de interés social
  - Exoneración del IVA aplicable a dichos servicios
  - Exoneración de IP aplicable a los activos afectados a la prestación de estos servicios
    - Activos se considerarán gravados a efectos del cómputo de pasivos



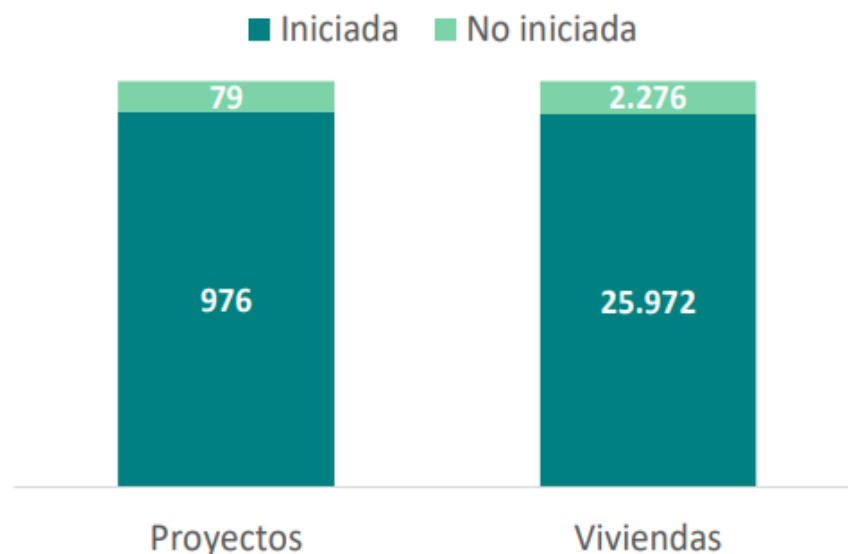
# Beneficios para compradores con destino alquiler

- Exoneración de las rentas originadas durante el ejercicio en que finalice la obra y los 9 siguientes, a los efectos del IRAE, del IRPF y del IRNR
  - Mismas consideraciones de zonas ya vistas
- Exoneración de IP por las viviendas adquiridas, del ejercicio en que finaliza la obra
  - Para los 9 ejercicios siguientes, dicha exoneración operará en cada ejercicio, siempre que en el mismo las viviendas hubieran estado arrendadas al menos 6 meses
  - Activos se considerarán gravados a efectos del cómputo de pasivos

# Beneficios para compradores con destino alquiler

- Exoneración del IRAE a las enajenaciones que efectúen los FF (ejercicio que finaliza la obra y 9+), siempre que las hayan dado en arrendamiento por un período mínimo de 2 años
  - Inmueble adquirido por el FF no más allá de 30 meses contados a partir de la fecha de registro de la obra ante el BPS
- Requisitos simultáneos que deben verificar estos FF
  - Emisión de valores en Bolsa (UY) mediante suscripción pública
  - Instrumentos con cotización bursátil (UY)
  - Por licitación o, en caso contrario, adjudicación a prorrata del exceso

# ¿Qué ha determinado este régimen? – Datos ANV



## Proyectos con obra iniciada (\*) por departamento

Departamento	Proyectos	Viviendas
ARTIGAS	1	71
CANELONES	106	1.720
CERRO LARGO	4	42
COLONIA	12	132
DURAZNO	8	146
FLORES	2	4
FLORIDA	22	147
LAVALLEJA	5	190
MALDONADO	60	1.912
MONTEVIDEO	705	20.571
PAYSANDU	19	296
RIO NEGRO	-	-
RIVERA	-	-
ROCHA	2	59
SALTO	10	424
SAN JOSE	6	49
SORIANO	13	141
TACUAREMBO	1	68
TREINTA Y TRES	-	-
<b>TOTAL</b>	<b>976</b>	<b>25.972</b>

# ¿Qué ha determinado este régimen? – Datos ANV

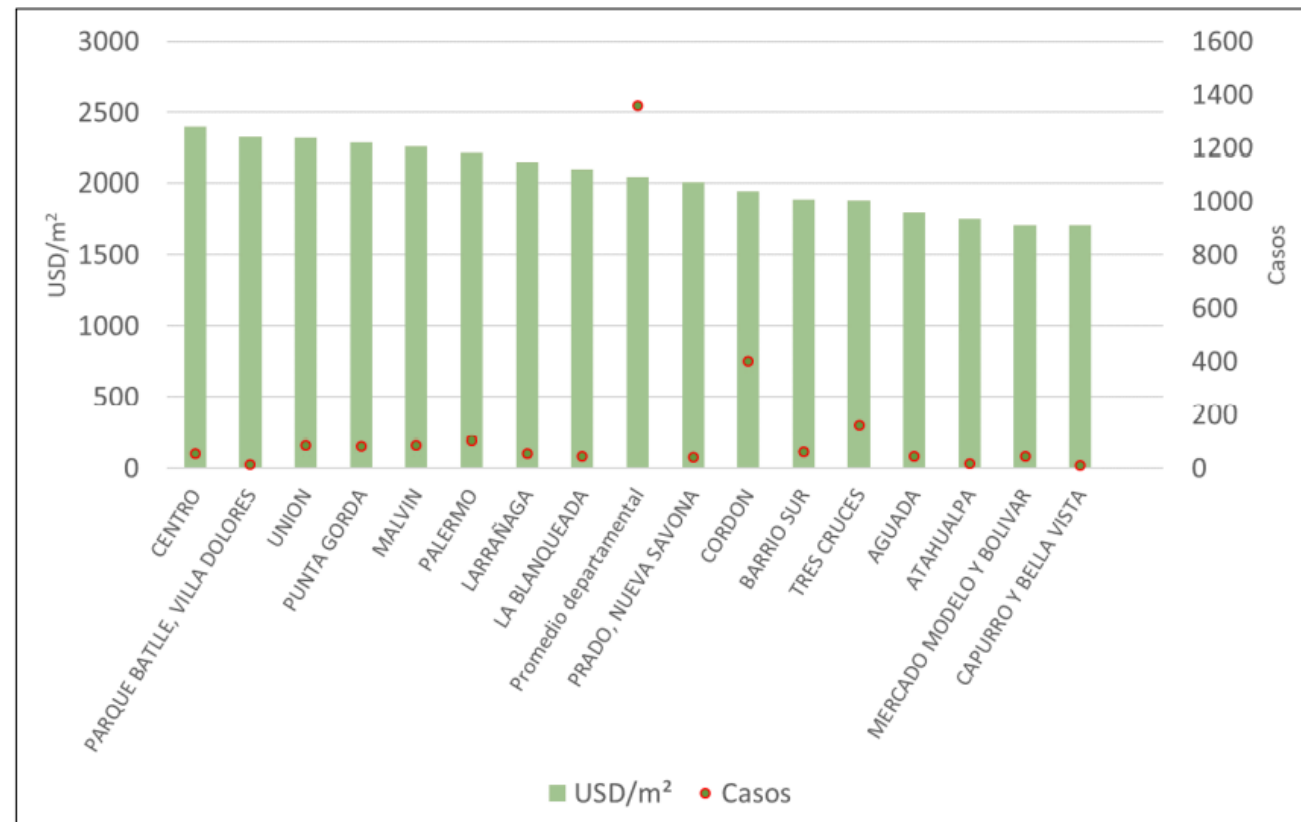
Cuadro 2. Indicadores de precio promedio de vivienda promovida (año móvil a agosto 2022).

Departamento	USD/m <sup>2</sup> const	UI/m <sup>2</sup> const	USD/m <sup>2</sup> hab	UI/m <sup>2</sup> hab
Canelones	2132	17476	2623	21539
Montevideo	2034	16360	2604	20940
Maldonado	1934	15617	2552	20535
Florida	1801	14019	1891	14735
Colonia	1480	11932	1814	14648
<b>Total General</b>	<b>2.016</b>	<b>16.249</b>	<b>2.567</b>	<b>20.680</b>

Fuente: elaboración propia

# ¿Qué ha determinado este régimen? – Datos ANV

Gráfica 3. Precio promedio por barrio (USD/m<sup>2</sup> construido, año móvil agosto 2022).



Fuente: elaboración propia.

## ¿Qué ha determinado este régimen? – Datos ANV

- Por último, ya en términos absolutos, al analizar los precios de acuerdo a la cantidad de dormitorios de las viviendas en Montevideo, encontramos lo siguiente (año móvil a agosto 2022):

Dormitorios	Precio USD
1 dormitorio	107.419
2 dormitorios	145.356
3 dormitorios	189.494

Cierre de presentación

## JORNADAS TRIBUTARIAS 2022



Ministerio  
**de Economía  
y Finanzas**

**DGI** DIRECCIÓN  
GENERAL  
IMPOSITIVA

