

Ficha Temática 3/2015

Regímenes de promoción a la inversión inmobiliaria e infraestructura

Setiembre 2015



REGÍMENES DE PROMOCIÓN A LA INVERSIÓN INMOBILIARIA E INFRAESTRUCTURA

Elaborado por las Áreas de Atención al Inversor e Inversiones y Competitividad
Unidad de Apoyo al Sector Privado (UnASeP)
Ministerio de Economía y Finanzas (MEF)

RESUMEN EJECUTIVO

El crecimiento económico sostenido de los últimos años ha impulsado el desarrollo del sector inmobiliario acompañado por un crecimiento continuo de la demanda en dicho mercado. En este contexto, las Administraciones anteriores han realizado importantes esfuerzos para evitar que un déficit en infraestructura comprometa el desarrollo económico, e incluso la actual Administración ha incrementado sustancialmente el nivel de inversión en infraestructura en su plan quinquenal, dándole prioridad a este pilar tan relevante para la economía.

Este fortalecimiento se ha visto acompañado por la diversificación del sector con proyectos de vivienda, hoteleros, comerciales, industriales, entre otros.

La inversión es uno de los factores de producción más importantes para conseguir el crecimiento del producto bruto de un país, junto con el factor trabajo y el progreso técnico. El régimen de promoción de inversiones constituye una política activa de particular importancia para atraer inversiones que aporte a los objetivos del desarrollo nacional.

Diferentes regímenes promueven la inversión en el sector inmobiliario dentro de los que se encuentran el Régimen General de Promoción de Inversiones - Decreto 002/012, Régimen de Proyectos Turísticos - Decreto 175/003, Régimen de Hotel Condominio - Decreto 404/010, Promoción a la Vivienda de Interés Social - Ley 18.795 y Decreto 355/011 y Régimen de Contratos de Participación Público-Privada – Ley 18.786 y Decretos 017/012 y 251/015.

Palabras claves: desarrollo del sector inmobiliario, diversificación, regímenes de promoción de inversiones.



ÍNDICE – REGÍMENES DE PROMOCIÓN A LA INVERSIÓN INMOBILIARIO E INFRAESTRUCTURA

1 - INTRODUCCIÓN.....	4
2 - REGÍMENES DE BENEFICIOS FISCALES APLICABLE A LA INVERSIÓN INMOBILIARIA E INFRAESTRUCTURA.....	5
Régimen General de Promoción de Inversiones - Decreto 002/012:	4
Régimen de Promoción al Sector Turístico - Decreto 175/003 y Decreto 404/010:	5
Combinación Régimen General de Promoción de Inversiones y Régimen de Promoción al Sector Turístico	7
Promoción a la Vivienda Social - Ley 18.795 de 12 de setiembre de 2011 y Decreto 355/011 de 11 de octubre de 2011.....	8
Régimen de Contratos de Participación Público-Privada – Ley 18.786 y Decretos 017/012 y 251/015...8	
3 - ANEXO I - Esquema de combinación del Decreto 175/003 y Decreto 002/012.....	10



1- INTRODUCCIÓN

La inversión es uno de los factores de producción más importantes para conseguir el crecimiento del producto bruto de un país y en definitiva un adecuado nivel de desarrollo.

La Ley 16.906 establece el marco jurídico para la promoción y protección de las inversiones que se realicen en territorio nacional, a través de la cual se declara de interés nacional las inversiones realizadas por inversores nacionales y extranjeros. Bajo esta ley se establecen estímulos de orden general y estímulos respecto a inversiones específicas. A través del Decreto 002/012 se reglamenta el actual Régimen General de Promoción de Inversiones, por medio del cual se estipulan beneficios aplicables a cualquier sector de actividad económica. Dentro de las inversiones que se pueden presentar en el sector inmobiliario, este régimen comprende las realizadas con destino al arrendamiento (se excluye cualquier inversión cuyo destino sea la venta) destinadas a oficinas, locales comerciales, explotaciones turísticas, así como toda construcción que se integre en el activo fijo de empresas de cualquier sector de actividad económica. Esta normativa no comprende inversiones con destino a casa habitación ni los terrenos.

Dentro de los estímulos de orden específicos para determinados sectores de actividad, relacionados con el sector inmobiliario en particular, se encuentran el Decreto 175/003 el cual otorga beneficios a los explotadores turísticos, y el Decreto 404/010 que proporciona beneficios a las actividades de Hoteles Condominio.

Con el fin de promover la inversión privada en construcción, refacción o ampliación de viviendas, la Ley 18.795 promueve la inversión en viviendas de interés social a partir de exoneraciones tributarias. Esta ley se enmarca en un programa más amplio cuyo objetivo es facilitar el acceso a viviendas a sectores de ingresos medios y medios bajos a través de la compra o el alquiler.

Considerando la importancia de la infraestructura para un país y enmarcándonos en el objetivo de la atracción de inversiones, es que se establece el régimen de Contratos de Participación Público Privada (PPP) a través de la Ley 18.786 y sus Decretos reglamentarios 017/012 y 251/015. La Administración Pública podrá encargar a una persona de derecho privado el diseño, la construcción, la operación de infraestructura o alguna de dichas prestaciones y financiación.

El presente trabajo tiene como objetivo introducir al lector en los aspectos generales de los diferentes regímenes de beneficios fiscales aplicable a inversiones inmobiliarias y de infraestructura en general, exponiendo los beneficios a alcanzar y las condiciones principales para poder acceder a los mismos.



2 - REGÍMENES DE BENEFICIOS FISCALES APLICABLES A LA INVERSIÓN INMOBILIARIA E INFRAESTRUCTURA

• Régimen General de Promoción de Inversiones - Decreto 002/012 de 3 de febrero de 2012.

El Decreto 002/012 regula la metodología de evaluación de los proyectos de inversión en lo que respecta a la reglamentación de la Ley de Promoción de Inversiones 16.906.

Podrán acceder a los beneficios previstos en el marco de este Decreto, los sujetos pasivos de IRAE que presenten proyectos a la COMAP, con inversiones comprendidas en la siguiente definición: Bienes corporales muebles, Mejoras fijas excluyendo las destinadas a casa habitación, Bienes incorporeales que determine el Poder Ejecutivo y Plantines y costos de implantación de árboles y arbustos frutales plurianuales.

Este régimen contempla empresas de cualquier sector de actividad económica. No plantea diferencias en el tratamiento del capital nacional y extranjero ni distingue de acuerdo al origen de fondos de la inversión, pudiendo tratarse de inversiones realizadas con fondos propios u obtenidos a través de financiamiento.

Los beneficios previstos refieren a los siguientes impuestos: Impuesto a la Renta de las Actividades Económicas (IRAE), Impuesto al Patrimonio (IP), Impuesto al Valor Agregado Nacional (IVA) y Tasas y tributos a la importación.

La exoneración de IRAE se definirá en función de la aplicación de una matriz de Indicadores (Generación de empleo, Descentralización, Incremento de exportaciones, Producción más limpia o Innovación e Indicadores sectoriales), y del puntaje obtenido en ella, según establece la norma. Los porcentajes de exoneración pueden ir desde un 20% y hasta un 100% del valor de la inversión presentada para aplicar al pago directo del IRAE.

El beneficio de IP aplica sobre los bienes muebles en un 100% y por toda su vida útil. En el caso de bienes inmuebles, la exoneración comprenderá las obras civiles realizadas, por el término de 8 años si el proyecto está ubicado en Montevideo, y por el término de 10 años si está radicado en el interior del país.

La devolución de IVA comprende las adquisiciones en plaza de materiales y servicios destinados a la obra civil.

Las importaciones de bienes que sean declarados no competitivos con nuestra industria nacional gozan de exoneración de tasas y tributos en ocasión de la importación.

Dentro de las inversiones que se pueden presentar en el sector inmobiliario este régimen comprende las realizadas con destino al arrendamiento (se excluye cualquier inversión cuyo destino sea la venta) destinadas a oficinas, locales comerciales, explotaciones turísticas, así como toda construcción que se integre en el activo fijo de empresas de cualquier sector de actividad económica. Es importante señalar que esta normativa no comprende



inversiones con destino a casa habitación ni los terrenos.

• **Régimen de Promoción al Sector Turístico - Decreto 175/003 de 13 de mayo de 2003 y Decreto 404/010 de 13 de enero de 2011.**

El **Decreto 175/003** declara promovida la actividad para Proyectos Turísticos, Hoteles, Aparthoteles, Hosterías, Moteles y Estancias Turísticas construidas y a construirse. Subdividirá los beneficios fiscales diferenciando los Complejos Turísticos de los restantes tipo de operadores, conforme a las disposiciones del artículo 1º de este decreto.

Los *Complejos turísticos* pueden obtener los siguientes beneficios:

Crédito de IVA en las adquisiciones en plaza de bienes y servicios destinados a la obra civil.

Exoneración de IVA de importaciones de bienes destinados a la obra civil.

Crédito de IVA de adquisición en plaza de bienes destinados al equipamiento.

Exoneración de IVA de importaciones de bienes destinados al equipamiento.

Régimen de amortización acelerada para inmuebles en un plazo de 15 años y para equipamiento en 5 años.

Exoneración de IP que comprende los siguientes activos exentos: Inmuebles (incluido terreno) por un plazo de 11 años y equipamiento por un plazo de 5 años.

Exoneración del resto de los tributos que gravan las importaciones de bienes destinados al proyecto (obra civil y equipamiento) en un 50%.

Los restantes operadores turísticos obtienen exoneración de IVA plaza, IP y Tasas y Tributos a la importación únicamente por las inversiones en bienes muebles.

El **Decreto 404/010** declara promovida la actividad de hoteles condominio. Los hoteles condominios son inversiones inmobiliarias que combinan el régimen de propiedad horizontal con los servicios de hotelería. Se conforma por la participación de diferentes actores. La empresa promotora que participa en una primera etapa que es quien desarrolla el proyecto con la construcción del edificio. Una vez construido el edificio y vendidas las unidades los adquirientes ceden el uso y/o usufructo de las mismas a la empresa explotadora. La empresa explotadora es quien actuará como explotador turístico desarrollando la actividad hotelera, generando una renta para los adquirientes de las unidades cedidas.

Los beneficios fiscales se subdividen según el sujeto al que nos refiramos: promotor y explotador. A esto debe aclararse que podrá coincidir en la misma persona jurídica dichos sujetos.

La *empresa promotora* puede acceder a los siguientes beneficios:

Crédito por el impuesto al Valor Agregado incluido en las adquisiciones en plaza de bienes y servicios en que incurra la empresa promotora con destino a la construcción.

Exoneración del IVA a las importaciones realizadas de los bienes con destino a la construcción.

Exoneración del 100% de los tributos que gravan a los materiales y bienes importados, que son necesarios



para la construcción y sean declarados no competitivos de la industria nacional, o exoneración del 50% de los tributos que gravan la totalidad de los bienes mencionados.

Los bienes que se incorporen con destino a la obra civil para llevar a cabo la actividad del proyecto de inversión promovido, se computará como activos exentos a los efectos de la liquidación del Impuesto al Patrimonio, por el período en que permanezcan en el patrimonio de la empresa promotora con un plazo máximo de 11 años a partir de su incorporación. Esta exoneración también alcanzará a los predios sobre los cuales se realicen las construcciones.

La *empresa explotadora* puede acceder a los siguientes beneficios:

Crédito por el IVA incluido en las adquisiciones en plaza de bienes de activo fijo destinados al equipamiento del proyecto turístico y de las adquisiciones del derecho de usufructo.

Exoneración del IVA a las importaciones realizadas de los bienes de activo fijo destinados al equipamiento del proyecto turístico.

Exención del 100% de los tributos que gravan a los bienes de activo fijo importados, destinados al equipamiento, declarados no competitivos de la industria nacional, o exención del 50% de los tributos que gravan la totalidad de los bienes mencionados.

Los bienes muebles de activo fijo destinados al equipamiento del proyecto turístico se considerarán como activos exentos a los efectos de la liquidación del Impuesto al Patrimonio, por el término de su vida útil.

El uso y/o usufructo de las unidades cedidas por los titulares de estas al explotador se considerarán como activos exentos a los efectos de la liquidación del Impuesto al Patrimonio por el término de 11 años.

Exoneración del Impuesto a las Rentas de las Actividades Económicas generado por la actividad promovida por un monto y plazo máximo que resultará de aplicar la matriz de objetivos e indicadores del Régimen General de Promoción de Inversiones – Decreto 002/012.

• Combinación Régimen General de Promoción de Inversiones - Decreto 002/012 y Régimen de Promoción al Sector Turístico - Decreto 175/003.

Los proyectos de inversión de carácter turístico cuya actividad se encuentre comprendida dentro del ámbito de aplicación del Régimen de Promoción del Sector Turístico -Decreto 175/003-, podrán acogerse a los beneficios de este o del Decreto 002/012, u optar por la combinación de ambas normativas eligiendo impuesto a impuesto, cuál es el decreto por el que se desea obtener el beneficio. Esta opción deberá estar claramente manifestada en la solicitud de beneficios.

La opción de combinación de ambas normativas tendrá sus diferencias dependiendo de la definición del proyecto de inversión dentro de las disposiciones del artículo nº 1 del Decreto 175/003 manifestada anteriormente.

La principal diferencia radica en que para aquellos emprendimientos categorizados como "Proyectos Turísticos" (artículo 1º literal a) el beneficio abarca tanto las inversiones en obra civil como en equipamiento, mientras que los beneficios dispuestos para las restantes actividades (artículo 1º literal b) se restringen únicamente a la



inversión en equipamiento, por lo que si bien la empresa puede hacer uso de la combinación de ambas normativas, no obstante, no tendrá ningún beneficio asociado a la obra civil a través del Decreto 002/012, con la única salvedad de que el importe de la inversión tanto en equipamiento como en obra civil serán consideradas a los efectos del cálculo del beneficio de IRAE por este decreto¹.

- **Promoción a la Vivienda de Interés Social - Ley 18.795 de 12 de setiembre de 2011 y Decreto 355/011 de 11 de octubre de 2011.**

Pueden acceder al régimen de beneficios de la Ley 18.795 los proyectos de inversión que se declaren promovidos, vinculados a la construcción, refacción, ampliación o reciclaje de inmuebles con destino a la vivienda de interés social, tanto en el caso de que los referidos inmuebles tengan por destino la enajenación, como cuando se destinen al arrendamiento o al arrendamiento con opción a compra.

A efectos del otorgamiento de los beneficios se tendrá en cuenta el cumplimiento de determinadas característica de las viviendas como sus dimensiones y localización, el cumplimiento de los precios máximos de enajenación de las viviendas, valores mínimos de inversión por vivienda cuando se trate de proyectos de refacción, mínimo de unidades de vivienda por proyecto, entre otros aspectos.

Los beneficios que establece la normativa se resumen en los siguientes:

Exoneración de las rentas derivadas de la primera enajenación de las viviendas promovidas a los efectos del IRAE.

Exoneración del IP 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 aquél en que finalicen las obras.

Exoneración del IVA 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. Sólo se admite la devolución del IVA de aquellos bienes o servicios incorporados a la obra civil.

Exoneración del IVA a la importación de bienes destinados a ser incorporados a la obra civil.

Exoneración del Impuesto a las Transmisiones Patrimoniales (ITP) aplicable a la parte enajenante y adquirente en la primera enajenación.

Si las viviendas se destinan al arrendamiento, exoneración a los efectos del IRAE, de las rentas durante el ejercicio en que finalice la obra y los nueve posteriores, que será del 100% para rentas generadas por viviendas ubicadas en determinadas zonas determinadas por el Ministerio de Vivienda, Ordenamiento Territorial y Medio Ambiente (MVOTMA) o cuando el arrendamiento se efectúe a través de un sistema de garantías denominado Fondo de Garantías de Alquileres (FGA) del MVOTMA. Será del 40% para las rentas generadas por los restantes arrendamientos.

Si las viviendas son destinadas al arrendamiento, exoneración del IP al cierre de ejercicio en que finalice la obra, siempre que se encuentren arrendadas al momento de dicho cierre, y hasta por nueve ejercicios siguientes.

¹ Ver esquema de combinación en Anexo I.



A través del Decreto 299/015 se facilitan las condiciones de acceso a la inversión que efectúen los fideicomisos financieros que realicen suscripciones en bolsa. Se establece una exoneración del IRAE a las enajenaciones de las viviendas promovidas que realicen dichos fideicomisos siempre que se verifiquen las siguientes condiciones:

- Que no haya transcurrido un plazo mayor a 30 meses desde la fecha del registro de la obra ante el Banco de Previsión Social y la enajenación.
 - Que la vivienda haya sido dada en arrendamiento por un período mínimo de 2 años.
 - Que el fideicomiso cumpla con determinadas condiciones referentes a la libre concurrencia de inversores en las bolsas de valores nacionales.
-
- **Régimen de Contratos de Participación Público-Privada – Ley 18.786 de 19 de julio de 2011, Decreto 017/012 de 26 de enero de 2012 y sus modificativos (Decreto 280/012 de 24 de agosto de 2012 y Decreto 251/015 de setiembre de 2015)**

Mediante la Ley 18.786 se establece el marco regulatorio aplicable al régimen de Contratos de Participación Público-Privada.

Se define como Contratos de Participación Público-Privada a aquellos en los que una Administración Pública (como contratante) encarga a una persona de derecho privado (como contratista), por un período determinado, el diseño, la construcción y la operación de infraestructura o alguna de dichas prestaciones, además de la financiación. Podrán celebrarse cuando en forma previa se resuelva que otras modalidades alternativas de contratación no permiten la mejor forma de satisfacción de las finalidades públicas.

Uno de los elementos fundamentales del sistema de PPP es que procura que el sector público y privado compartan riesgos y responsabilidades.

*“Las PPP se fundamentan en prestar un servicio de calidad a los usuarios al menor costo posible. La participación del sector público es necesaria debido a que, a diferencia de lo que pasa con otros bienes y servicios de la economía, la infraestructura padece importantes fallos de mercado –muchas de ellas son monopolios naturales y producen importantes costos externos-, lo que requiere la participación del sector público para garantizar los intereses de los ciudadanos. Además, la provisión de infraestructura es una tarea eminentemente productiva, que el sector privado puede llevar a cabo con mayor eficiencia que el sector público. La introducción del sector privado permite, a su vez, fomentar la competencia, lo que indudablemente incentiva la búsqueda de soluciones innovadoras”.*²

²“Infraestructura Pública y Participación Privada: Conceptos y Experiencias en América y España” (CAF).



A los efectos de la Ley 18.786 se entiende por Administración Pública los Poderes del Estado, Tribunal de Cuentas, Corte Electoral, Tribunal de lo Contencioso Administrativo, Entes Autónomos, Servicios Descentralizados y Gobiernos Departamentales.

Los sectores de actividad económica en los que pueden celebrarse este tipo de contratos se resumen en los siguientes:

- Obras viales (incluidas las de caminería rural), ferroviarias, portuarias y aeroportuarias.
- Obras de infraestructura energética.
- Obras de disposición y tratamiento de residuos.
- Obras de infraestructura social: cárceles, centros de salud, centros de educación, viviendas de interés social, complejos deportivos y obras de mejoramientos, equipamiento y desarrollo urbano.
- Obras de colonización de tierras.

Así mismo la normativa estableció que en ningún caso los Contratos de Participación Público-Privada podrán incluir:

- Servicios educativos cuando se trate de centros educativos.
- Servicios sanitarios cuando se trate de centros de salud.
- Servicios de seguridad, sanitario y de reeducación de reclusos cuando se trate de cárceles

En contraprestación por las actividades asumidas, el contratista podrá percibir diferentes modalidades de ingresos, en forma exclusiva o combinada, abonados por los usuarios o la Administración Pública contratante, entre otras. Así mismo dependiendo de las características y estructura de cada proyecto, podrá determinarse en beneficio de la Administración Pública, la percepción de ingresos provenientes de pagos del contratista, usuarios u otros que se puedan estipular.

El proponente de una iniciativa privada obtendrá una ventaja de hasta el 10% en la valoración que se realice de su oferta respecto de la mejor oferta. Asimismo, no deberá abonar los pliegos o documentos descriptivos correspondientes. Una vez realizada la adjudicación definitiva del contrato, obtendrá el reembolso de los costos vinculados con la realización del Estudio de Factibilidad, en caso de que no resultare adjudicatario del proyecto.



3 - ANEXO: Esquema de combinación Decreto 175/003 y Decreto 002/012

Combinación emprendimientos categorizados como Proyectos Turísticos (artículo 1º literal a):

	IVA PLAZA		IVA IMPORTACIÓN		IP		IRAE		TRIBUTOS A LA IMPORTACIÓN	
	OBRA CIVIL	EQUIPOS	OBRA CIVIL	EQUIPOS	OBRA CIVIL	EQUIPOS	OBRA CIVIL	EQUIPOS	OBRA CIVIL	EQUIPOS
Decreto N° 175/003	Crédito por IVA incluido en la adquisición en plaza de bienes y servicios destinados a la obra civil.	Crédito por IVA incluido en la adquisición en plaza de bienes de activo fijo destinados al equipamiento.	Exoneración del IVA a la importación de bienes destinados a la obra civil.	Exoneración del IVA a la importación de bienes de activo fijo destinados al equipamiento.	Exoneración del IP a la obra civil por 11 años, alcanzando a los predios donde se realicen las construcciones.	Exoneración del IP al equipamiento por 5 años.	Las inversiones en obra civil pueden ser amortizadas en 15 años.	Las inversiones en equipamiento pueden ser amortizadas en 5 años.	Exoneración del 50% de todos los tributos que gravan la importación de bienes destinados a la obra civil.	Exoneración del 50% de todos los tributos que gravan la importación de bienes destinados al equipamiento.
Decreto N° 002/012	Crédito por IVA incluido en la adquisición en plaza de bienes y servicios destinados a la obra civil.	No previsto.	Exoneración del IVA a la importación de bienes destinados a la obra civil, declarados no competitivos de la industria nacional.	Exoneración de todos los tributos a la importación (entre ellos, el IVA) de bienes muebles de activo fijo declarados no competitivos de la industria nacional.	Exoneración del IP de la obra civil por 8 años en Montevideo y por 10 años en el interior (no incluye terreno).	Exoneración de los bienes muebles de activo fijo por toda su vida útil.	Exoneración por un monto máximo equivalente al 100% del monto invertido y durante un plazo que resulta de aplicar la matriz de objetivos e indicadores de acuerdo al tramo en que se ubique el proyecto.		Exoneración del 100% de todos los tributos que gravan la importación de bienes destinados a la obra civil, declarados no competitivos de la industria nacional.	Exoneración del 100% de todos los tributos a la importación de bienes muebles de activo fijo declarados no competitivos de la industria nacional.



Combinación para el resto de los emprendimientos turísticos (artículo 1º literal b):

	IVA PLAZA		IVA IMPORTACIÓN		IP		IRAE		TRIBUTOS A LA IMPORTACIÓN	
	OBRA CIVIL	EQUIPOS	OBRA CIVIL	EQUIPOS	OBRA CIVIL	EQUIPOS	OBRA CIVIL	EQUIPOS	OBRA CIVIL	EQUIPOS
Decreto Nº 175/003	No previsto.	Crédito por IVA incluido en la adquisición en plaza de bienes de activo fijo destinados al equipamiento.	No previsto.	Exoneración del IVA a la importación de bienes de activo fijo destinados al equipamiento.	No previsto.	Exoneración del IP al equipamiento por 5 años.	No previsto.	No previsto.	No previsto.	Exoneración del 50% de todos los tributos que gravan la importación de bienes destinados al equipamiento.
Decreto Nº 002/012	No aplica.	No previsto.	No aplica.	Exoneración de todos los tributos a la importación (entre ellos, el IVA) de bienes muebles de activo fijo declarados no competitivos de la industria nacional.	No aplica.	Exoneración de los bienes muebles de activo fijo por toda su vida útil.	Exoneración por un monto máximo equivalente al 100% del monto invertido y durante un plazo que resulta de aplicar la matriz de objetivos e indicadores de acuerdo al tramo en que se ubique el proyecto.		No aplica.	Exoneración del 100% de todos los tributos a la importación de bienes muebles de activo fijo declarados no competitivos de la industria nacional.