



Por **ESTUDIO KAPLAN**
Cra. Andrea Cartelle y Cr. Piero de los Santos

Construcción y más promoción

Nuevo régimen de promoción de inversiones para la actividad de construcción de gran dimensión económica.

Al igual que en el 2016, con el objetivo de dinamizar actividades que promuevan la generación del empleo, el sector de la construcción es el elegido.

Con el Decreto 329/016, la actividad de construcción para la venta o arrendamiento de inmuebles con destino a oficinas o vivienda (permanente o esporádica), con un valor en obra civil superior a 123: UI y con al menos un 20 % del área destinada a uso común otorgó beneficios tributarios al sector.

El cumplimiento del monto de la inversión en obra civil y el porcentaje de construcción del área destinada a uso común, permite a las empresas la obtención de exoneración de tributos en la importación de máquinas y materiales, crédito del IVA en la adquisición de máquinas, materiales y servicios, exoneración del IRAE con un mínimo del 20% del monto invertido hasta un 30%, y la exoneración en el Impuesto al Patrimonio por el inmueble.

Entendiendo que era oportuno extender el plazo de aplicación de este régimen y adecuar los límites en relación al monto de inversión y el porcentaje de áreas comunes, en 2018 se publican el Decreto 48/018 y 59/018, estableciendo para las construcciones en Montevideo un valor de construcción de 90.000.000 de UI, y un 15% de área destinada al uso común.

El pasado jueves 29 de abril, fue publicado un decreto, que enumera cambios en la actividad promovida, montos de inversión, beneficios tributarios y plazos de ejecución para la construcción.

Con respecto a la actividad promovida, es incorporada la urbanización a cargo de privados. Siendo esta, la acción de dotar a un terreno que antes era rural o suburbano de infraestructura necesaria y fraccionándolo para la construcción de viviendas y usos complementarios.

La definición de proyecto de gran dimensión económica no solo incluye las construcciones en obra civil, sino que serán considerados también los bienes muebles destinados a las áreas de uso común. El monto de inversión y porcentaje de área de uso común han disminuido, siendo el nuevo valor en obra civil y bienes muebles de 60: UI (aprox. U\$S 6.000.000) y deberán contar con al menos un 10% del área destinada al uso común.

Se mantienen las exoneraciones en la importación y crédito de IVA en los equipos, máquinas, materiales y servicios destinados a la obra civil, incorporando los bienes muebles en estos beneficios.

La exoneración del IRAE tiene un mínimo del 15% sobre el monto de la inversión, hasta un máximo del 40%. Se establece una escala de porcentajes de exoneración de IRAE con respecto a montos de inversión, que van desde los 60: de UI hasta los 574: UI.

Para el régimen anterior la utilización del IRAE exonerado no podía exceder el 60%, en este nuevo régimen el IRAE exonerado no podrá exceder el 90% del impuesto a pagar. Manteniendo el plazo máximo de la exoneración en 10 años.

Otra modificación del régimen de promoción, incluye en la exoneración del Impuesto al patrimonio, el predio de construcción y los bienes muebles.

Los proyectos que cumplan las condiciones mencionadas, tendrán plazo de presentación ante COMAP hasta el 31 de diciembre de 2021 y las inversiones deberán ser ejecutadas hasta el 30 de abril de 2025.

Una vez obtenida la declaratoria promocional, podrán presentarse durante el cronograma de inversiones una ampliación de hasta del 30% de la inversión elegible. La vigencia para la presentación de proyectos con estas características comenzó a partir del pasado 29 de abril fecha de la publicación del decreto.

Posiblemente la semana próxima, se publique normativa que permitiría la adecuación en los casos de proyectos ya presentados bajo el régimen de gran dimensión, el cambio de opción.

A continuación, ilustramos, de manera comparativa, las características más relevantes de uno y otro régimen, concluyendo nuestra opinión sobre cada aspecto:

	GDE	NUEVO GDE	CONCLUSIONES
ACTIVIDAD COMPRENDIDA	<p>Construcción en proyectos GDE para:</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Venta ▪ Arrendamiento. <p>Con destino:</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Oficina o ▪ Vivienda. 	<p>1 Construcción en proyectos GDE para:</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Venta ▪ Arrendamiento. <p>Con destino:</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Oficina ▪ Vivienda. <p>2 Urbanización de iniciativa privada en proyectos GDE.</p>	<p>✓ Se incluye a la urbanización privada como una nueva actividad promovida</p>
GRAN DIMENSIÓN ECONÓMICA (GDE)	<p>1 OBRAS NUEVAS Montevideo: Valor Obra Civil > UI 90.000.000 Interior: Valor Obra Civil > UI 123.000.000.</p> <p>2 REACTIVACIÓN DE OBRAS Montevideo: Obra Civil por ejecutar > UI 90.000.000 Interior: Obra Civil por ejecutar > UI 123.000.000.</p>	<p>1 OBRAS INSCRIPTAS EN BPS A PARTIR DE LA VIGENCIA DE ESTE DECRETO Valor Obra Civil + Bienes Muebles AUC > UI 60.000.000</p> <p>2 OBRAS PREVIAMENTE INSCRIPTAS Valor Obra Civil + Bienes Muebles AUC por ejecutar > UI 60.000.000.</p>	<p>✓ Baja la inversión exigida.</p> <p>✓ Se incluye a los Bienes Muebles destinados a las AUC (áreas de uso común).</p>
ÁREAS DESTINADAS AL USO COMÚN (AUC)	<p>Montevideo: 15% del total del proyecto. Interior: 20% del total del proyecto.</p>	<p>En todo caso: 10% del total del proyecto.</p>	<p>✓ Menor exigencia</p>
INVERSIÓN ELEGIBLE (IE)	<p>Inversiones ejecutadas en un plazo de 36 meses con fecha límite.</p>	<p>1 OBRAS INSCRIPTAS EN BPS A PARTIR DE LA VIGENCIA DE ESTE DECRETO 60 meses con fecha límite 30/04/2025</p> <p>2 OBRAS PREVIAMENTE INSCRIPTAS 48 meses con fecha límite 30/04/2025</p>	<p>✓ Mayores plazos para ejecutar las inversiones, se pasa de 3 a 4 o 5 años.</p>
REQUISITOS	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Presentar proyecto a COMAP detallando monto y cronograma de Inversiones. ▪ En caso de aprobarse el proyecto, el Poder Ejecutivo emitirá una Resolución detallando los beneficios fiscales y el plazo para su uso. 	<p>Idem.</p>	
AMPLIACIONES	<p>No se prevé esta opción.</p>	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Durante el cronograma de inversiones puede presentarse una propuesta de ampliación de hasta un 30% de la Inversión Elegible. ▪ Siempre debe respetarse el porcentaje de AUC. 	<p>Mayor flexibilidad</p>

BENEFICIOS FISCALES	Importaciones	Objetivo	<ul style="list-style-type: none"> Equipos, Máquinas y Materiales destinados a la Obra Civil, no competitivos con Industria Nacional. 	<ul style="list-style-type: none"> Idem Bienes muebles destinados a AUC. 	<ul style="list-style-type: none"> Se agrega a los Muebles para AUC.
		Beneficio	Exoneración de recargos, impuestos, tasas y todo tributo en la importación.	Idem.	
		Plazo	Cronograma de inversiones.	Idem.	
	IVA	Objetivo	<ul style="list-style-type: none"> Equipos, máquinas, materiales y servicios destinados a la Obra Civil. 	<ul style="list-style-type: none"> Idem Bienes muebles destinados a AUC. 	<ul style="list-style-type: none"> Se agrega a los Muebles para AUC.
		Beneficio	Devolución del IVA compras en certificados de crédito.	Idem.	
		Plazo	Cronograma de inversiones.	Idem.	
	IRAE	Objetivo	Exoneración a nivel de impuesto.	Exoneración a nivel de impuesto.	<ul style="list-style-type: none"> Se agrega beneficio del 15% para inversiones inferiores. Se agrega nueva escala máxima con mayor beneficio (40%). El tope de exoneración por ejercicio mejora muy significativamente, pasando de un 60% a un 90%.
		Beneficio	<p>Porcentaje de exoneración sobre IE:</p> <ul style="list-style-type: none"> 20% * IE Montevideo: UI 90.000.000 < IE ≤ UI 205.000.000 Interior: UI 123.000.000 < IE ≤ UI 205.000.000 25% * IE UI 205.000.000 < IE ≤ UI 287.000.000 30% * IE IE > UI 287.000.000 	<p>Porcentaje de exoneración sobre IE:</p> <ul style="list-style-type: none"> 15% * IE UI 60.000.000 < IE ≤ UI 90.000.000 20% * IE UI 90.000.001 ≤ IE ≤ UI 205.000.000 25% * IE UI 205.000.001 ≤ IE ≤ UI 287.000.000 30% * IE UI 287.000.001 ≤ IE ≤ UI 574.000.000 40% * IE IE > UI 574.000.000 	
		Plazo	<ul style="list-style-type: none"> 10 años a partir del primer ejercicio en que se obtenga renta fiscal inclusive. Excepción: si transcurridos 4 ejercicios no se obtuvo renta, el plazo se extiende en 4 años más a contar a partir del ejercicio en que se dictó la resolución. 	Idem.	
		Condiciones	<ol style="list-style-type: none"> Monto exonerado por ejercicio ≤ 60% * IRAE Si al finalizar el cronograma no se cumple con la Inversión comprometida, pero se superó el 50% de la misma, el beneficio se prorrateará en función del avance de obra a esa fecha. 	<ol style="list-style-type: none"> Monto exonerado por ejercicio ≤ 90% * IRAE Idem. El impuesto exonerado no puede superar el 100% del monto efectivamente invertido. 	

IP	Objetivo	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Inmuebles comprendidos en la actividad promovida. 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Inmuebles comprendidos en la actividad promovida, alcanzando también a los predios sobre los que se realicen las inversiones. ▪ Muebles destinados a AUC 	<ul style="list-style-type: none"> ✓ Exoneración a título expreso de los terrenos. ✓ Se agregan a los Muebles para AUC.
	Beneficio	Activo exento gravado para pasivo.	· Idem.	
	Plazo	Montevideo: 8 años Interior: 10 años.	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Idem ▪ Bienes Muebles destinados a AUC: por toda su vida útil. 	
CONTROL Y SEGUIMIENTO		Dentro de los cuatro meses de cerrado el ejercicio se deberá presentar ante COMAP: <ul style="list-style-type: none"> ▪ DJ Anual de Impuestos. ▪ EECC con informe profesional. ▪ Toda otra documentación que exija COMAP. 	Idem.	
PÉRDIDA DE BENEFICIOS		<ul style="list-style-type: none"> ▪ Se perderán los beneficios en caso de incumplimientos formales (presentación de información) o sustanciales (ejecución de inversiones). ▪ COMAP tendrá la facultad de comunicar los incumplimientos a DGI. 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Idem ▪ COMAP deberá de comunicar los incumplimientos a DGI. 	<ul style="list-style-type: none"> ✓ Se percibe una mayor intención de control.
PLAZO PARA PRESENTAR PROYECTOS		Hasta 31/12/2018	Hasta 31/12/2021	

Por más información o asesoramiento contacte a nuestro Dpto. Consultoría e Impuestos, contamos con un staff especializado en el tema:

Cra. Andrea Cartelle: acartelle@estudiokaplan.com

Cr. Piero de los Santos: piero@estudiokaplan.com

Linked in