

EXTENSION REGIMEN PROYECTOS INMOBILIARIOS DE GRAN DIMENSION ECONOMICA

1. Introducción.

El Gobierno ha otorgado una prórroga del régimen de beneficios fiscales para obras de construcción, garantizando la continuidad de los incentivos que han favorecido la inversión y el desarrollo del sector. Esta extensión amplía el plazo para la presentación de proyectos, permitiendo que un mayor número de iniciativas puedan acogerse a los beneficios previstos en la Ley N° 16.906 de Promoción y Protección de Inversiones.

Dicho régimen declara promovidas a las actividades de construcción para la venta o arrendamiento de inmuebles, destinados a viviendas u oficinas, y a las urbanizaciones privadas, correspondientes a proyectos Gran Dimensión Economía, extendiéndose el régimen a proyectos presentados hasta el 31 de diciembre de 2025, y cuyo período de inversiones no se extienda más allá del 30 de setiembre de 2028.

Este régimen declara promovidas las actividades de construcción destinadas a la venta o arrendamiento de inmuebles para uso residencial u oficinas, así como las urbanizaciones privadas enmarcadas en proyectos de Gran Dimensión Económica (en adelante "GDE"). La prórroga del régimen se extiende a los proyectos presentados hasta el 31 de diciembre de 2025, siempre que el período de inversiones no se prolongue más allá del 30 de setiembre de 2028.

A efectos de la categorización de los proyectos como de GDE será necesario que los mismos tengan un valor en obra civil y bienes muebles destinados al uso común de más de UI 30.000.000 (aprox. USD 4.326.000), y que tales obras sean inscriptas en el Banco de Previsión Social (BPS). No se incluye dentro de este importe el costo del terreno.

2. Inversiones.

La inversión comprendida será aquella que se realice en un plazo de hasta 60 meses desde que el gobierno departamental habilita el permiso de construcción o desde que se cuente con el Inicio Anticipado de Obra.

Se admitirán las inversiones efectuadas en:

- Materiales de la obra.
- Mano de obra.
- Leyes sociales.
- Honorarios (de ingeniero/arquitecto exclusivamente en lo referente a dirección de obra).

e) Bienes muebles destinados a las áreas de uso común (se incluyen a los solos efectos de su elegibilidad las inversiones en mobiliario y equipamiento de las áreas de circulación, a pesar de ser excluidas para el cálculo de áreas).

f) Equipos y maquinarias destinadas a la obra civil cuya vida útil se agote durante el transcurso de la ejecución de la obra civil.

g) Gastos de abastecimiento a los servicios esenciales (agua, energía, etc) solo en caso de proyectos en urbanizaciones.

Áreas de uso común.

Es condición necesaria que se destine determinada porción de la inversión al uso de áreas comunes, definidas como aquellas destinadas al desarrollo de actividades sociales, deportivas y de recreación, tales como: jardines (en la medida que efectivamente se esté generando un acondicionamiento e infraestructura sobre el mismo), piscinas, campos de deportes, gimnasios, salas de reuniones y similares, y se incluyen además las áreas destinadas a estacionamiento de cortesía.

También cumplen este requisito las áreas destinadas al desarrollo de actividades comerciales y de servicios, aunque las inversiones en dichas áreas no se consideran parte de la inversión elegible.

COMAP estableció los siguientes porcentajes de inversión destinadas a las áreas de uso común:

- Proyectos con inversiones menores a UI 60.000.000 (aproximadamente USD 8.652.000): 5% de inversión en estas áreas.
- Proyectos con inversiones mayores a UI 60.000.000 (aproximadamente USD 8.652.000): 10% de inversión en estas áreas.

Salvo para el caso de ciertas excepciones aplicables en urbanizaciones, estas áreas deberán estar destinadas al uso exclusivo de los copropietarios o propietarios si estamos frente a padrones individuales.

Las áreas de circulación, con excepción de la caminería interna o calles públicas para las urbanizaciones comprendidas en el artículo 48 de la Ley N° 17.292, en ningún caso computan para estas áreas.

3. Presentación.

Las entidades titulares de las actividades promovidas deberán presentar ante la COMAP, un proyecto de inversión que detalle el monto y el cronograma de las inversiones. El Poder Ejecutivo con el asesoramiento de la COMAP, emitirá una resolución declarando promovida la inversión y estableciendo los beneficios fiscales y el período de su utilización. Las empresas deberán cumplir



tanto con el monto de la inversión, como con el cronograma de esta.

Es posible ampliar un proyecto luego de presentado a condición de que dicha ampliación se presente dentro del cronograma de inversiones y que el monto de la misma no supere el 30% de la inversión promovida, debiéndose mantener los porcentajes destinados a las áreas de uso común.

4. Beneficios fiscales.

De cumplir con las condiciones exigidas, los beneficios fiscales a los que los promotores de este tipo de emprendimientos podrán acceder son los siguientes:

Exoneración de tasas y tributos a la importación de equipos, máquinas y materiales destinados a la obra civil y de los bienes muebles destinados a las áreas de uso común, siempre que hayan sido declarados no competitivos de la industria nacional.

Para posibilitar la importación de bienes en forma previa a la aprobación del proyecto existe un régimen especial de admisión temporaria.

Crédito por el IVA asociado a las compras en plaza de equipos, máquinas, materiales y servicios destinados a obra civil y de los bienes muebles destinados a las áreas de uso común. El crédito será materializado mediante certificados de crédito en el régimen correspondiente a los exportadores una vez que se cuente con Resolución del Poder Ejecutivo aprobando el proyecto.

Exoneración de IRAE dependiendo del monto de la inversión y de acuerdo con el siguiente detalle (el porcentaje al que se accede se aplica sobre la inversión elegible):

Dólares		% Exoneración
Desde	Hasta	
4.326.000	5.768.000	5%
5.768.000	8.652.000	10%
8.652.000	12.977.000	15%
12.977.000	29.559.000	20%
29.559.000	41.382.000	25%
41.382.000	82.763.000	30%
82.763.000	-	40%

**** El importe en dólares se obtuvo con el tipo de cambio aproximado a efectos ilustrativos.**

En caso de que no se cumpla con la inversión prometida en los plazos estipulados, pero el avance de obra sea igual o mayor al 50%, el porcentaje de exoneración será prorrateado en función al grado de avance.

Se establecen asimismo limitaciones al uso del beneficio en cada ejercicio fiscal, pudiéndose deducir el mínimo de los siguientes montos:

- Inversiones efectivamente realizadas hasta la presentación de la declaración jurada del correspondiente ejercicio fiscal. Para lo cual se utilizará el valor de la Unidad Indexada vigente el último día del mes anterior al momento en que se realizó la inversión.
- El 90% del impuesto a pagar en el ejercicio.

El plazo máximo de exoneración será en todos los casos de 10 años, contado desde el primer ejercicio en el que se obtenga renta neta fiscal y siempre que no hayan pasado 4 años de la declaratoria promocional.

Exoneración del Impuesto al Patrimonio sobre los inmuebles incluido el predio donde se realiza la obra (durante 8 o 10 años según se encuentren ubicados en Montevideo o el interior del país respectivamente) y sobre los bienes muebles destinados a las áreas de uso común (por el término de su vida útil).

5. Seguimiento del proyecto.

Se deberán presentar, dentro de los 4 meses del cierre de cada ejercicio económico, información respaldante de las inversiones ejecutadas hasta que haya concluido el último de los siguientes plazos:

- fecha de cierre del ejercicio económico en que se haya finalizado la obra y sus inversiones.
- fecha de cierre del cronograma de inversiones.
- plazo de utilización del beneficio de IRAE otorgado.

6. Comentarios finales.

A diferencia del régimen general, los beneficios tributarios de este régimen no dependen del cumplimiento de ningún tipo de indicador específico, lo que asegura a los inversores el acceso a los beneficios cuando sus proyectos se encuadren dentro de las actividades promovidas y alcancen las sumas mínimas Provistas

