

PROYECTOS DE GRAN DIMENSIÓN ECONÓMICA.

1. Introducción

En el marco del paquete de estímulos a la economía impulsado por el Gobierno, en el año 2025 el Poder Ejecutivo emitió el Decreto 353/025 que introduce modificaciones al régimen aplicable a los proyectos de Gran Dimensión Económica (en adelante, "GDE"), con el objetivo de continuar promoviendo la actividad productiva y la inversión privada, dentro del marco normativo establecido por la Ley N° 16.906 de Promoción y Protección de Inversiones.

Dicho régimen declara promovidas las actividades de construcción destinadas a la venta o al arrendamiento de inmuebles para vivienda u oficinas, así como las urbanizaciones privadas, correspondientes a proyectos de GDE, siempre que los mismos sean presentados hasta el 31 de diciembre de 2030.

A efectos de la categorización de los proyectos como de GDE, será necesario que las obras se encuentren inscriptas ante el Banco de Previsión Social (BPS) y que el monto de la inversión en obra civil y en bienes muebles destinados al uso común alcance, como mínimo, los siguientes valores, de acuerdo con la fecha de presentación del proyecto:

- UI 30.000.000 (aprox. USD 4.936.000), para proyectos presentados hasta el 31/12/2027.
- UI 60.000.000 (aprox. USD 9.872.000), para proyectos presentados hasta el 31/12/2030.

A los efectos del cómputo de dichos montos, no se incluye el costo del terreno.

2. Inversiones

La inversión comprendida será aquella realizada dentro de un plazo de hasta 60 meses contados desde la habilitación del permiso de construcción por parte del gobierno departamental, pudiendo el cronograma de inversiones ser ampliado, a solicitud expresa del interesado, siempre que dicha solicitud se encuentre debidamente fundada.

Se admitirán las inversiones en equipos, máquinas, materiales y servicios destinados a la obra civil y de los bienes muebles exclusivamente destinados a las áreas de uso común.

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.

Luego de su presentación y aprobación, el proyecto podrá ser ampliado hasta en tres oportunidades, siempre que dichas ampliaciones se presenten dentro del cronograma de inversiones y que el monto total de las mismas no supere el 30% de la inversión promovida.

4. Beneficios fiscales

De cumplir con las condiciones exigidas, los beneficios fiscales a los que los inversores 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	
4.936.000	6.582.000	5%
6.582.000	9.872.000	10%
9.872.000	14.808.000	15%
14.808.000	33.729.000	20%
33.729.000	47.220.000	25%
47.220.000	70.748.000	30%
70.748.000	94.440.000	35%
94.440.000	-	40%

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

Adicionalmente, aquellos proyectos que desarrollen modelos de construcción sostenible contarán con beneficios adicionales de exoneración de IRAE a los indicados anteriormente. La COMAP será quien establezca dichos beneficios y requerimientos para acceder a los mismos.

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. Por el contrario, si al vencimiento del plazo de 60 meses no se hubiera alcanzado un avance mínimo del 50 %, se perderá la totalidad de los beneficios otorgados.

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

a) 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.

b) 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, la declaración jurada de impuestos y sus Estados Financieros. Además, deberán presentar un detalle de las inversiones ejecutadas y toda otra documentación que determine la COMAP.

6. Cambios sustanciales

El Régimen de GDE se encontraba regulado por el Decreto 138/020, por lo que, con el nuevo Decreto, los principales cambios son los siguientes:

➤ Extensión del régimen para los proyectos presentados hasta el 31 de diciembre de 2030, en función de los mínimos de inversión antes descriptos, según la fecha de presentación del proyecto.

➤ El calendario de inversiones no se encuentra limitado por una fecha tope, a diferencia de lo dispuesto por el Decreto N.º 138/020, que establece como fecha límite para la realización de las inversiones el 30 de septiembre de 2028.

➤ Incorporación de beneficios adicionales de exoneración de IRAE para los proyectos que desarrollen modelos de construcción sostenible.

➤ Establecimiento de un nuevo porcentaje de exoneración del 35%, con la consiguiente reducción de las inversiones comprendidas en la franja del 30%.

➤ Incremento del número de ampliaciones admitidas, pasando de una a tres ampliaciones.

7. 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 previstas.

Desde Andersen contamos con la experiencia para asistir en la evaluación, estructuración y presentación de proyectos de inversión, así como en la gestión del régimen promocional ante la COMAP.

Departamento.fiscal@uy.andersen.com

