

Presidencia de la República Oriental del Uruguay

MINISTERIO DEL INTERIOR

MINISTERIO DE RELACIONES EXTERIORES

MINISTERIO DE ECONOMÍA Y FINANZAS

MINISTERIO DE DEFENSA NACIONAL

MINISTERIO DE EDUCACIÓN Y CULTURA

MINISTERIO DE TRANSPORTE Y OBRAS PÚBLICAS

MINISTERIO DE INDUSTRIA, ENERGÍA Y MINERÍA

MINISTERIO DE TRABAJO Y SEGURIDAD SOCIAL

MINISTERIO DE SALUD PÚBLICA

MINISTERIO DE GANADERÍA, AGRICULTURA Y PESCA

MINISTERIO DE TURISMO

MINISTERIO DE VIVIENDA, ORDENAMIENTO TERRITORIAL Y MEDIO AMBIENTE

MINISTERIO DE DESARROLLO SOCIAL

Montevideo, 16 ABR 2020

VISTO: lo dispuesto por la Ley N° 18.795, de fecha 17 de agosto de 2011, de Promoción de la Vivienda de Interés Social;

RESULTANDO: I) que en su capítulo I se declara de interés nacional la mejora de las condiciones de acceso a la vivienda de interés social y se prevé el otorgamiento de beneficios tributarios a los proyectos que se declaren promovidos;

II) que la misma fue reglamentada por el Decreto N° 355/011 de fecha 6 de octubre de 2011;

CONSIDERANDO: I) que, en virtud del tiempo transcurrido, se hace necesario realizar modificaciones al Decreto antes referido con el objetivo de flexibilizar el mercado en la materia y por tanto facilitar el acceso a la vivienda por parte de la población;

II) que, con las referidas modificaciones se busca estimular la inversión del sector privado destinada a la vivienda promovida, de forma que incida favorablemente en las condiciones de acceso de los sectores de ingresos bajos, medios bajos y medios del país;

ATENTO: a lo precedentemente expuesto y a lo dispuesto por el artículo 168 numeral 4° de la Constitución de la República, la Ley N° 18.795, de 17 de agosto de 2011, demás normas concordantes y complementarias;

EL PRESIDENTE DE LA REPÚBLICA

actuando en Consejo de Ministros

DECRETA:

Artículo 1°.- Sustitúyese el Artículo 5° del Decreto N° 355/011 6 de octubre de 2011 en la redacción dada por el Decreto N° 249/018 de 13 de agosto de 2018, por el siguiente:

“Artículo 5°.- (Características de las viviendas): Podrán declararse promovidos, los proyectos de inversión vinculados a la construcción, reciclaje, refacción o ampliación de viviendas, cuando las mismas posean las siguientes características:

a) Cuenten con áreas habitables iguales o superiores a 35 (treinta y cinco) metros cuadrados e iguales o inferiores a 125 (ciento veinticinco) metros cuadrados, de acuerdo con la cantidad de dormitorios definida por los artículos 18 y 25 de la Ley N° 13.728 de 17 de diciembre de 1968, modificativos y concordantes;

b) Cuenten con áreas habitables iguales o superiores a 25 (veinticinco) metros cuadrados e iguales o inferiores a 40 (cuarenta) metros cuadrados, para aquellas unidades de un ambiente que den cumplimiento a lo establecido en la normativa municipal del departamento correspondiente;

c) Se localicen en zona urbana con infraestructura instalada. No se promoverán proyectos ubicados en zonas donde predomine el uso de las viviendas de temporada. Asimismo, el Ministerio de Vivienda, Ordenamiento Territorial y Medio Ambiente, con la conformidad del Ministerio de Economía y Finanzas, podrá determinar requisitos arquitectónicos específicos, definir zonas y establecer requerimientos diferenciales para éstas”.

Artículo 2°.- Sustitúyese el Artículo 8° del Decreto N° 355/011 en la redacción dada por el Decreto N° 34/017 de 6 de febrero de 2017, por el siguiente:

“Artículo 8°.- (Características de la inversión). Sólo se podrán declarar promovidos los proyectos de inversión vinculados a la construcción, reciclaje, refacción o ampliación de viviendas que cumplan los siguientes requisitos:

a) Construcción de un mínimo de 2 (dos) viviendas.

b) Reciclaje que implique, como mínimo, el surgimiento de una vivienda adicional.

c) Refacción o ampliación de un mínimo de dos viviendas.

Presidencia de la República Oriental del Uruguay

d) En los proyectos de refacción, inversión mínima de 100.000 UI (cien mil unidades indexadas), por vivienda”.

Artículo 3º.- Sustitúyese el Artículo 10º del Decreto Nº 355/011 en la redacción dada por el Decreto Nº 34/017 por el siguiente:

“Artículo 10º.- (Beneficios tributarios a la construcción, reciclaje, refacción o ampliación). Los proyectos de inversión vinculados a la construcción, reciclaje, refacción o ampliación de viviendas que sean declarados promovidos, accederán a los siguientes beneficios:

a) Exoneración de las rentas derivadas de la primera enajenación de las viviendas promovidas a los efectos del Impuesto a la Renta de las Actividades Económicas (IRAE), siempre que dicha enajenación se efectúe como máximo hasta nueve ejercicios posteriores al ejercicio en que finalice la obra.

b) Exoneración del Impuesto al Patrimonio, 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 la obras. Dichos activos se considerarán gravados a efectos del cómputo de pasivos.

c) Las viviendas terminadas cuyo destino sea la enajenación, estarán exoneradas del Impuesto al Patrimonio en el ejercicio en que finalicen las obras y por los tres ejercicios siguientes. Dichos activos se considerarán gravados a efectos del cómputo de pasivos. Si las mismas se destinaran al arrendamiento, regirá lo dispuesto en el literal g).

d) Exoneración del Impuesto al Valor Agregado (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. Solo se admitirá la devolución del IVA de facturas por aquellos bienes o servicios incorporados a la obra civil hasta dos años luego de cerrada la obra. La devolución se hará efectiva mediante certificados de crédito, que expedirá la DGI, por el procedimiento aplicable a los exportadores.

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

f) Exoneración del Impuesto a las Trasmisiones Patrimoniales, aplicable a la parte enajenante y adquirente en la primera enajenación, siempre que dicha enajenación se

efectúe como máximo hasta nueve ejercicios posteriores al ejercicio en que finalice la obra.

g) Si las viviendas se destinaran al arrendamiento, exoneración -a los efectos del IRAE- de las rentas, durante el ejercicio en que finalice la obra y los nueve posteriores, según el siguiente detalle:

- 100% (cien por ciento) de las rentas generadas por el arrendamiento de viviendas ubicadas en las zonas que a tales efectos determine el MVOTMA, con la conformidad del Ministerio de Economía y Finanzas, o cuando el arrendamiento se efectúe a través del Fondo de Garantía de Alquileres del MVOTMA (FGA), u otras garantías de alquiler siempre que cumplan con los mismos requisitos exigidos por el FGA en cuanto a monto e ingresos máximos (Garantía Habilitada).

- 60% (sesenta por ciento) de las rentas generadas por el arrendamiento de viviendas ubicadas en las zonas que a tales efectos determine el MVOTMA, con la conformidad del Ministerio de Economía y Finanzas.

h) Si las viviendas se destinaran al arrendamiento, exoneración del Impuesto al Patrimonio del ejercicio en que finalice la obra. Para los nueve ejercicios siguientes, dicha exoneración operará en cada ejercicio, siempre que en el mismo las viviendas hubieran estado arrendadas al menos seis meses. Dichos activos se considerarán gravados a efectos del cómputo de pasivos.

Los beneficios otorgados a los arrendamientos serán aplicables solamente a las viviendas permanentes, definidas según el artículo 21° de la Ley N° 13.728, de 17 de diciembre de 1968, siempre que los contratos tengan un plazo igual o mayor de 12 meses.

Las viviendas promovidas, podrán destinarse inicialmente al arrendamiento y luego enajenarse, pudiendo acceder a los beneficios tributarios, según corresponda, en ambos casos”.

Artículo 4°.- Sustitúyese el Artículo 12° del Decreto N° 355/011 en la redacción dada por el Decreto N° 34/017, por el siguiente:

“Artículo 12°.- (Beneficios tributarios a la adquisición para arrendamientos). Los sujetos que adquieran las viviendas que hayan sido objeto de la declaratoria promocional a que refiere el artículo 1°, cuyo destino sea el arrendamiento, accederán a los siguientes beneficios durante toda la vigencia del plazo de exoneración de dicha Declaratoria Promocional:

Presidencia de la República Oriental del Uruguay

a) Exoneración de las rentas originadas durante el ejercicio en que finalice la obra y los nueve siguientes, a los efectos del IRAE, del Impuesto a la Renta de las Personas Físicas (IRPF) y del Impuesto a las Rentas de los No Residentes, según el siguiente detalle:

- 100% (cien por ciento) de las rentas generadas por el arrendamiento de las viviendas promovidas, ubicadas en las zonas que a tales efectos determine el MVOTMA, con la conformidad del Ministerio de Economía y Finanzas, o cuando el arrendamiento se efectúe a través del FGA del MVOTMA u otra Garantía Habilitada .

- 60% (sesenta por ciento) de las rentas generadas por los restantes arrendamientos de viviendas promovidas.

Las rentas exoneradas del IRPF, no se considerarán a efectos de la aplicación de los límites a que hace referencia el literal j), del artículo 27, del Título 7, del Texto Ordenado del año 1996.

b) Exoneración del impuesto al Patrimonio por las viviendas adquiridas, del ejercicio en que finaliza la obra. Para los nueve ejercicios siguientes, dicha exoneración operará en cada ejercicio, siempre que en el mismo las viviendas hubieran estado arrendadas al menos seis meses. Dichos activos se considerarán gravados a efectos del cómputo de pasivos.

c) Exoneración del IRAE sobre las rentas derivadas de las enajenaciones de viviendas promovidas que efectúen los fideicomisos financieros dentro del término dispuesto en los literales a) y b) del presente inciso, siempre que las hayan dado en arrendamiento por un período mínimo de 2 (dos) años. A estos efectos se requerirá que el inmueble haya sido adquirido por el fideicomiso en el período comprendido entre la fecha de registro de la obra ante el Banco de Previsión Social y el transcurso de 30 (treinta) meses contados a partir de la misma.

Los fideicomisos financieros comprendidos en la exoneración a que refiere el párrafo anterior, serán aquellos que verifiquen simultáneamente las siguientes condiciones:

- Que emitan sus valores en Bolsa de Valores habilitadas a operar en la República, mediante suscripción pública con la debida publicidad de forma de asegurar su transparencia y generalidad.

- Que dichos instrumentos tengan cotización bursátil en el país.

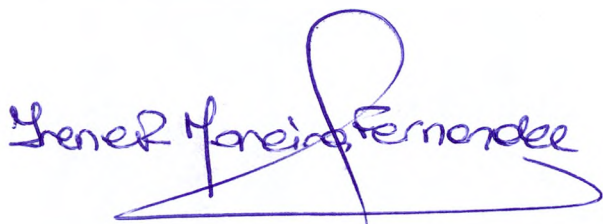
- Que el emisor se obligue, cuando el proceso de adjudicación no sea la licitación y exista un exceso de demanda sobre el total de la emisión, a adjudicarla a prorrata de las solicitudes efectuadas.

Los beneficios otorgados a los arrendamientos, serán aplicables solamente a las viviendas permanentes, definidas según el artículo 21, de la Ley N° 13.728 de 17 de diciembre de 1968, siempre que los contratos tengan un plazo igual o mayor a 12 meses."

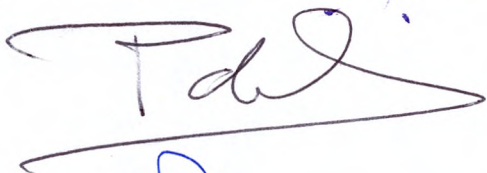
Artículo 5°.- Sustitúyese el Artículo 13° del Decreto N° 355/011, por el siguiente:

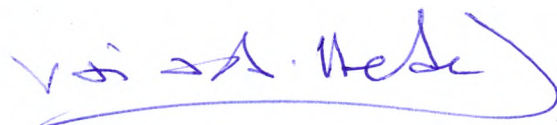
"Artículo 13°.- (Finalización de obras).- A los solos efectos del presente decreto, se considerará que una obra ha finalizado cuando la Comisión Asesora de Inversiones en Vivienda de Interés Social (CAVIS) así lo determine, en función del cronograma de obra, el control y seguimiento del proyecto. En los proyectos promovidos con diferentes etapas o sectores, se concederán finalizaciones parciales de obra"

Artículo 6°.- Comuníquese, etc.


General Francisco Fernández

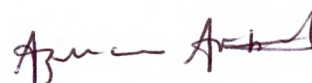

LACALLE POU LUIS

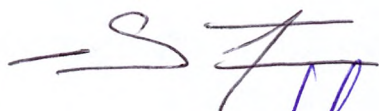


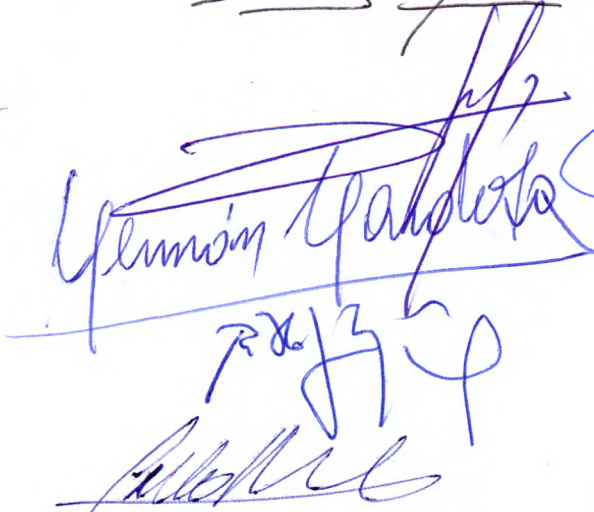


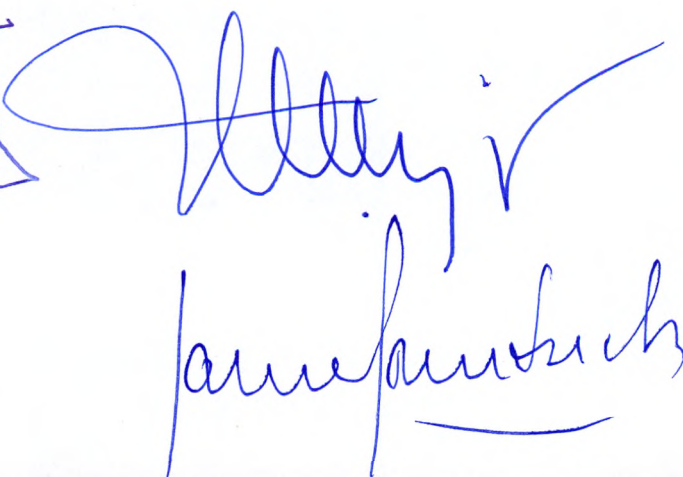









Germán Garduza


Juan José