



Consulta Nº 5201

Una persona era propietaria de un inmueble en Canelones, que constituía su vivienda permanente, y en agosto de 2007 compró un terreno en U\$S 26.000, en Montevideo, a efectos de construir una nueva vivienda. Como no había logrado vender su vivienda permanente, los fondos para su adquisición, como para comenzar la construcción de su nueva vivienda, fueron obtenidos a través de un préstamo. Recién en diciembre de 2008 logró vender su vivienda de Canelones en U\$S 72.500, destinando dicha suma al pago de la parte de la deuda generada por la compra del terreno y la construcción de la nueva vivienda permanente. Agrega que la obra la está realizando por administración, calculando que estará finalizada en abril de 2009 aproximadamente.

Consulta si la situación planteada, que es la compra de un terreno para una vivienda permanente, cuyo valor más las mejoras que se le han realizado supera el 50% del valor de venta de su anterior vivienda permanente, cumple con los requisitos para la exoneración.

La Respuesta.

El literal L) del artículo 27º del Título 7 del TO 1996 establece:

“Están exonerados de este impuesto:

.....

L) Los incrementos patrimoniales derivados de la enajenación, promesa de enajenación o cesión de promesa de enajenación, de inmuebles que constituyan la vivienda permanente del enajenante, siempre que se cumplan conjuntamente las siguientes condiciones:



Esc. Jorge Julio Machado Giachero

1. Que el monto de la operación no supere 1.200.000 U.I (un millón doscientas mil unidades indexadas).

2. Que al menos el 50% (cincuenta por ciento) del referido precio se destine a la adquisición de una nueva vivienda permanente del contribuyente.

3. Que entre la enajenación o promesa de enajenación o cesión de promesa de enajenación del inmueble y la adquisición o promesa de adquisición de la nueva vivienda, no medie un lapso superior a doce meses.

4. Que el valor de adquisición de la nueva vivienda no sea superior a 1.800.000 U.I (un millón ochocientas mil unidades indexadas).

Los mecanismos de retención del impuesto para enajenaciones, promesas de enajenación o cesiones de promesa de enajenación de inmuebles que establezca el Poder Ejecutivo serán aplicables a las operaciones a que refiere este literal. En tal hipótesis el contribuyente podrá solicitar un crédito por el impuesto abonado en exceso, aún cuando las condiciones referidas en los numerales precedentes se cumplan en ejercicios diferentes”.

En este caso puntual, al menos una de las condiciones no se cumple dado que el período transcurrido entre ambas transacciones supera los doce meses. Por lo tanto, dado que este requisito no se cumple carece de interés analizar el resto de los mismos para este caso concreto.

11/08/009 - El Director General de Rentas.



Esc. Jorge Julio Machado Giachero

Estudio Notarial Machado