



Nuevas modificaciones al Régimen de Vivienda de Interés Social. Por la Dra. Verónica Fernández

1. Introducción:

El pasado 16 de abril de 2020, el Presidente de la República aprobó un decreto (en adelante el “Decreto”) que introdujo importantes modificaciones en las disposiciones legales vigentes en materia de Promoción de la Vivienda de Interés Social. El objetivo de dichas modificaciones es estimular la inversión del sector privado en esta materia y permitir el acceso de cierto sector de la población a este tipo de viviendas.

A continuación, analizaremos cuales son las modificaciones e incorporaciones del Decreto al régimen ya existente.

2. Características de las viviendas.

El artículo 1 del Decreto le otorga una nueva redacción al artículo 5 del Decreto N°355/11, incorporando a los supuestos ya previstos, la posibilidad de declarar promovidos los proyectos de inversión vinculados a la construcción de viviendas de un ambiente, siempre y cuando dichos proyectos cuenten con áreas iguales o superiores a 25 metros cuadrados e iguales o inferiores a 40 metros cuadrados, y den cumplimiento a la normativa municipal correspondiente.

3. Características de la inversión.

Con respecto a las características de la Inversión, el artículo 2 del Decreto establece que se podrán declarar promovidos los proyectos de inversión que cumplan los siguientes requisitos:

- a) Construcción de un mínimo de dos viviendas.
- b) Reciclaje que implique, como mínimo, el surgimiento de una vivienda adicional.

- c) Refacción o ampliación de un mínimo de dos viviendas.
- d) En los proyectos de refacción, inversión mínima de 100.000 UI por vivienda.

El Decreto elimina el tope de más de 100 viviendas por proyecto previsto en el artículo 8 del Decreto 355/2011 para declarar la promoción de la inversión.

4. Beneficios Tributarios a la construcción, reciclaje, refacción o ampliación.

En referencia a los beneficios tributarios de los proyectos de construcción, reciclaje, refacción o ampliación, el artículo 3 del Decreto le da nueva redacción al artículo 10 del Decreto 355/11, manteniendo todos los beneficios existentes actualmente e incorporando los beneficios detallados a continuación (que se identifican subrayados):

- a) Respecto al **Impuesto al Patrimonio**, se prevé que 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 los efectos del cómputo de pasivos.
- b) En relación con el **Impuesto al Valor Agregado (IVA)**, se exonera a la primera enajenación de las viviendas y se prevé la devolución del impuesto incluido en las adquisiciones en plaza de bienes y servicios destinados a integrar el costo directo de la misma. 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 créditos que expedirá la DGI, por el procedimiento aplicable a los exportadores.
- c) En el caso que la vivienda promovida se destine al arrendamiento, se mantienen todos los beneficios anteriormente previstos, aumentándose el porcentaje de la exoneración (a los efectos del IRAE) de las rentas, según el siguiente detalle:
 - Se exonera el 60 % de las rentas generadas por el arrendamiento de viviendas ubicadas en las zonas que a tales efectos determine el MVOTMA, en la conformidad con el Ministerio de Economía y Finanzas, durante el ejercicio en que finalice la obra y los nueve ejercicios posteriores

La exoneración prevista en el Decreto 355/11 era del 40 % aumentándose ahora al 60 %.

5. Beneficios tributarios a la adquisición para arrendamientos.

Con respecto a los beneficios tributarios de los sujetos que adquieran las viviendas promovidas con destino a arrendamiento, el Decreto mantiene las exoneraciones existentes a los efectos del pago de IRAE; del Impuesto a la Renta de las Personas Físicas (IRPF) y del Impuesto a la renta de los No Residentes (IRNR) no obstante, elimina el tope máximo del precio de alquiler previsto en el Decreto 355/11 para acceder a las exoneraciones, de acuerdo a lo que se expresa a continuación:

- a) Exoneración del 100 % 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 de un Fondo de Garantía Autorizada del MVOTMA u otra Garantía Habilitada.
- b) Exoneración del 60 % de las rentas generadas por los restantes arrendamientos de viviendas promovidas.

6. Finalización de las obras.

El artículo 5 del Decreto sustituye el artículo 13 del Decreto N° 355/11 otorgándole una nueva redacción e incorporando la posibilidad de otorgar un final de obra parcial en los proyectos promovidos con diferentes etapas o sectores

El objeto de esta publicación es brindar información general y no asesoramiento legal específico a ser utilizado sin la realización de una consulta previa para evaluar su caso concreto. Estamos a las órdenes para asistirlo en caso de que lo crea conveniente.

LAPIQUE & SANTEUGINI ABOGADOS

Misiones 1487

Montevideo, CP 11100, Uruguay

Tel: (598) 2916-6513

Web: www.lsabogados.com.uy