

Informe

BENEFICIOS TRIBUTARIOS A LA ADQUISICIÓN PARA ARRENDAMIENTO DE VIVIENDA DE INTERÉS SOCIAL (VIS).

Con la finalidad de incidir favorablemente en las condiciones de acceso a la vivienda de los sectores socioeconómicos medios y medios bajos de la población, la Ley N°. 18.795 del 17 de agosto de 2011, denominada "Promoción de la Vivienda de Interés Social", presenta una serie de instrumentos que buscan estimular la participación privada de capitales en el mercado de vivienda de interés social.

Es por eso, que además de otorgar beneficios tributarios a la actividad de construcción de viviendas, beneficia a aquellos inversores interesados en la adquisición de viviendas de interés social para arrendar, otorgándole los siguientes beneficios:

- Exoneración del IVA ventas que grava la primera enajenación de las viviendas. Si bien esta exoneración es para el constructor, también influye favorablemente en el segundo inversor, fundamentalmente, en aquellos en que constituiría un costo.
- Exoneración de ITP por la primera enajenación de las viviendas. Es importante mencionar en este punto, que se dispensa a los Escribanos de la obligación de retener este impuesto. Para ello, la parte vendedora deberá presentar ante el Escribano actuante la declaratoria promocional de su proyecto, acompañada de constancia emitida por la CAIVIS que deberá ser solicitada con anticipación en la Agencia Nacional de Vivienda.
- Exoneración de las rentas generadas por los arrendamientos a los efectos del IRAE, IRPF e IRNR. Dependiendo de la zona en la cual se ubique la vivienda será condición necesaria para obtener la mencionada exoneración, arrendar la vivienda a través del Fondo de Garantía de Alquileres¹ (FGA) del Ministerio de Vivienda, Ordenamiento Territorial y Medio Ambiente (MVOTMA).

¹ Condiciones FGA: Arrendamiento menor o igual a 21 UR. Ingresos líquidos de la familia desde 31 UR hasta 100 UR.

Informe

A los efectos de determinar las condiciones de este beneficio, se dividió a Montevideo en tres zonas:

- 1) Costa este: Desde Punta Carretas hasta Carrasco. Ver área marrón - código C04 - en mapa adjunto.
- 2) Centro: Desde Pza. Independencia hasta Obelisco, tres cuadras al norte y al sur de 18 de julio. Ver área azul - código C02 - en mapa adjunto.
- 3) Resto de la ciudad: Ver área violeta - códigos C01 y C03 - en mapa adjunto.

Los beneficios tributarios respecto a las rentas para cada zona son:

- 1) Costa Este: Estarán exoneradas el 100% de las rentas generadas por los arrendamientos si las viviendas son arrendadas a través del FGA. De lo contrario, no habrá exoneración.
- 2) Centro: Estarán exoneradas el 100% de las rentas generadas por los arrendamientos si las viviendas son arrendadas a través del FGA. De lo contrario, estarán exoneradas el 40%.
- 3) Resto de la ciudad: Estarán exoneradas el 100% de las rentas generadas por los arrendamientos, sin necesidad de arrendarlas a través del FGA.

El plazo durante el cual el inversor gozará de este beneficio es el transcurrido entre el ejercicio en el cual finalice la obra y los nueve siguientes. Dato que deberá ser aportado por el vendedor.

A los efectos de la aplicación de este beneficio se considera que una obra ha finalizado cuando la CAIVIS los determine, en función del cierre de obra de BPS y de los controles realizados por los funcionarios de ANV. Por lo cual, el cierre de obra al cual nos referimos en este punto no es el final de obra emitido por la IMM.

Es condición necesaria que los contratos de arrendamiento sean por plazos iguales o superiores a 12 meses.

Los agentes de retención de los impuestos que gravan las rentas están liberados de su obligación.

El propietario tendrá la obligación de informar a la ANV mediante declaración jurada (vía web) cada vez que realice un nuevo contrato de arrendamiento, así como también de enviarlo adjunto en la mencionada declaración.

ESTUDIO KAPLAN

CONSULTORES TRIBUTARIOS
AUDITORES

Informe

- Exoneración de Impuesto al Patrimonio por las viviendas adquiridas hasta el ejercicio en el que transcurran 10 años desde la finalización de la obra (determinado por la CIVIS). Se considerarán activos gravados a efectos del cómputo del pasivo. Debe cumplirse con el requisito de que las viviendas se encuentren arrendadas al cierre del ejercicio en que fueron adquiridas y al menos 6 meses en cada uno de los ejercicios restantes.

Fuente: Ley N°18.795, Decreto 355/011, RM 1057/011.