

## Proyectos de inversión – gran dimensión económica

19 de octubre de 2021 – Tiempo estimado de lectura: 13 minutos

*Comentario tributario realizado por el Cr. Elías García.*

### 1. Introducción

En esta oportunidad estaremos repasando el régimen previsto para los proyectos de Gran dimensión económica, haciendo mención de las actividades promovidas, requisitos para acceder y beneficios previstos dado que se cuenta con plazo hasta diciembre 2022 para presentar proyecto bajo el mencionado régimen.

### 2. ¿Qué actividad se promueve?

El **Decreto 138/020** con sus **Decretos modificativos 316/020 y 225/021** promueve las actividades de construcción para la venta o arrendamiento de inmuebles con destino a oficinas o vivienda, y las urbanizaciones de iniciativa privada, correspondientes a proyectos de gran dimensión económica.

Se entiende como urbanizaciones de iniciativa privada a la acción, a cargo de privados, destinada a urbanizar, un terreno que antes era rural o suburbano, dotándolo de toda la infraestructura necesaria y fraccionándolo en terrenos aptos para la construcción de viviendas y usos complementarios, de acuerdo con las regulaciones establecidas en la Ley N° 18.308 de 18 de junio de 2008 y su reglamentación, así como en la legislación departamental correspondiente.

La urbanización de iniciativa privada puede concluir en la etapa de loteo o puede incluir, total o parcialmente la construcción de viviendas sobre los terrenos que resulten del fraccionamiento.

### 3. ¿Qué se entiende por un proyecto de Gran dimensión económica?

A los solos efectos de la presente normativa, se consideran proyectos de gran dimensión económica aquellas construcciones que:

- a) tengan un valor en obra civil y bienes muebles destinados a las áreas de uso común de 20:000.000 UI (2.315.000 de dólares aprox) o superior a dicho monto.

Será condición necesaria que se trate de emprendimientos con obras de construcción inscriptas ante el Banco de Previsión Social a partir de la vigencia del presente Decreto.

- b) se encuentren inscriptas ante el Banco de Previsión Social con o sin actividad a la entrada en vigencia del presente Decreto, y en las cuales reste por ejecutar inversiones por un valor en obra civil y bienes muebles destinados a las áreas de uso común de 20:000.000 UI o superior a dicho monto, a la fecha de entrada en vigencia del presente Decreto.

La vigencia del presente Decreto es el 7 de mayo de 2020.

La Comisión de Aplicación (COMAP) establecerá el **porcentaje del área destinada al uso común que deberá tener el proyecto de inversión.**

Respecto a este tema, COMAP con fecha 23/07/2021 emitió la **Circular 5/21** diferenciando los proyectos en la construcción de viviendas y/o oficinas que no se realicen en urbanizaciones y por otro lado los proyectos de urbanizaciones.

En cuanto a las áreas de uso común en la construcción de viviendas y/o oficinas que no se realicen en urbanizaciones, el proyecto debe contar con al menos un 20% o 15% del área destinada a uso común.

En el caso de proyectos promovidos por el Decreto N° 138/020, con inversiones menores a UI 60.000.000, el proyecto en su totalidad debe contar con al menos un 5% del área destinada al uso común, en el resto de los casos debe contar con al menos un 10%.

En cuanto a las Área destinada a uso común en proyectos de urbanizaciones, cuando se trate de un proyecto que concluye en la etapa de loteo, el área destinada a uso común constituye la superficie asiento de los bienes de uso común definidos, tanto en el artículo 50 de la Ley N° 17.292 de Propiedad Horizontal como en aquellas urbanizaciones donde la normativa municipal no permita la referida disposición, pero donde igualmente se constituyan bienes con ese fin, el uso común de la urbanización. Para proyectos promovidos con inversiones menores a UI 60.000.000, el proyecto en su totalidad debe contar con al menos un 5% del área destinada al uso común, en el resto de los casos debe contar con al menos un 10%.

Cuando se trate de un proyecto que implique la construcción de viviendas y/o oficinas en urbanizaciones bajo el Título III – Sección VII de la Ley N° 17.292 (modificativas y concordantes – propiedad horizontal) o cuando la normativa municipal no permita las urbanizaciones comprendidas en la referida disposición o cuando por cualquier otra razón la misma se haya desarrollado teniendo como objetivo la venta de lotes en padrones de propiedad individual, no se les hará exigible el requisito de un % determinado como “Área destinada a uso común”.

Cuando se trate de un proyecto mixto, presentación de loteo y construcción de viviendas u oficinas, se exigirá la consideración de área destinada a uso común correspondiente a la etapa de loteo mencionada anteriormente.

#### 4. ¿Qué inversiones quedan comprendidas?

Quedan comprendidas las inversiones ejecutadas:

- a) hasta el período de 60 meses, contados a partir de la fecha en la que el Gobierno Departamental correspondiente otorgue el permiso de construcción para los proyectos nuevos.
- b) hasta el período de 48 meses, contados a partir de la entrada en vigencia del presente decreto, para proyectos cuando se trate de obras con inscripción anterior al Nuevo Decreto.

Será condición necesaria en todos los casos que:

- los proyectos hayan sido presentados con anterioridad al 31 de diciembre de 2022, y
- el período de inversiones ejecutadas no se extienda más allá del 30 de abril de 2025.

#### 5. ¿Cuáles son los beneficios fiscales para los proyectos de gran dimensión económica?

##### 5.1 IRAE

Las empresas cuyos proyectos de inversión hayan sido declarados promovidos al amparo de la presente reglamentación, gozarán de una exoneración del Impuesto a las Rentas de las Actividades Económicas (IRAE), dependiendo de la inversión comprometida, de acuerdo con el siguiente detalle:

Desde UI	Desde USD	Hasta UI	Hasta USD	Porcentaje exoneración
20.000.000	2.315.478	40.000.000	4.630.955	5%
40.000.001	4.630.955	60.000.000	6.946.433	10%
60.000.001	6.946.433	90.000.000	10.419.650	15%
90.000.001	10.419.650	205.000.000	23.733.646	20%
205.000.001	23.733.646	287.000.000	33.227.105	25%
287.000.001	33.227.105	574.000.000	66.454.209	30%
574.000.001	66.454.210			40%

En caso de no completarse la totalidad de la inversión en el plazo dispuesto, siempre que se hubiera ejecutado más del 50% del avance de obra, los porcentajes de exoneración a que refiere el inciso anterior se proporcionarán a dicho grado de avance a la fecha indicada.

**El plazo máximo para la aplicación de la exoneración será de 10 años.** El referido plazo se computará a partir del primer ejercicio en que se obtenga renta fiscal, incluyendo a este último en dicho cómputo, siempre que no hayan transcurrido cuatro ejercicios de la declaratoria promocional. En este caso, el referido plazo máximo se incrementará en 4 años y se computará desde el ejercicio en que se haya dictado la citada declaratoria.

## 5.2 Impuesto al Patrimonio

Exoneración del **Impuesto al Patrimonio** por los inmuebles comprendidos en la actividad que se declara promovida, por el término de 8 años si el proyecto se ubica en Montevideo y 10 años si está radicado en el interior del país. La exoneración también alcanzará a los predios sobre los cuales se realicen las inversiones. En el caso de los bienes muebles destinados a las áreas de uso común, la exoneración será por el término de su vida útil. Los bienes objeto de esta exención se considerarán gravados a efectos del cómputo de pasivos.

## 5.3 Impuesto al Valor Agregado

**Crédito por el Impuesto al Valor Agregado** incluido en las adquisiciones de equipos, máquinas, materiales y servicios destinados a la obra civil y de los bienes muebles exclusivamente destinados a las áreas de uso común. Dicho crédito será materializado mediante certificados de crédito en el régimen correspondiente a los exportadores, en las condiciones que determine la Dirección General Impositiva.

## 5.4 Tasas y tributos en la importación

Exonerase de todo **recargo, incluso el mínimo, del Impuesto Aduanero Único a la Importación, de la Tasa de Movilización de Bultos, de la Tasa Consular y, en general, de todo tributo de importación** o aplicable en ocasión de la misma, incluyendo el Impuesto al Valor Agregado, 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, importados directamente por la entidad cuyo proyecto haya sido declarado promovido al amparo del presente decreto, **siempre que hayan sido declarados no competitivos con la industria nacional.**

## 6. Otras consideraciones.

**Ampliación:** Las empresas que cuenten con declaratoria promocional, podrán presentar durante el cronograma de inversiones una ampliación de la misma por hasta **30% de la inversión promovida elegible**. En caso de que la ampliación implique variación en las áreas destinada a uso común de todo el proyecto, la empresa deberá dar estricto cumplimiento a las definiciones anteriormente mencionada.

**Seguimiento:** Los beneficiarios deberán presentar a la COMAP dentro de los cuatro meses del cierre de cada ejercicio económico, la declaración jurada de impuestos y sus Estados Contables con Informe de Auditoría para los contribuyentes incluidos en la División de Grandes Contribuyentes de la Dirección General Impositiva, de Revisión Limitada para los contribuyentes del sector CEDE del citado organismo y de Compilación para los restantes. Además, deberán presentar un detalle de las inversiones ejecutadas y toda otra documentación que determine la COMAP.

**Pérdida de beneficios:** La COMAP realizará el contralor de la efectiva ejecución de los proyectos y del cumplimiento de los compromisos asumidos por los beneficiarios. Dicho control podrá efectuarse en cualquier momento del proceso de ejecución y operación del proyecto. Si se verificara el incumplimiento de las obligaciones asumidas por los beneficiarios, tanto en el suministro de información como en los aspectos sustanciales de ejecución y operación el proyecto, se procederá a reliquidar los tributos indebidamente exonerados y abonar las multas y recargos correspondientes.



**Cr. Elías García**

Contador Público, Facultad de Ciencias Económicas y Administración, UDELAR, 2015.