



PUNTA DEL ESTE

DESTINO DE SEGUNDA RESIDENCIA Y DE INVERSIONES INMOBILIARIAS

Introducción

Sin duda alguna, Punta del Este, es un lugar ideal para proyectar ambos conceptos, tanto como segunda residencia así como destino de inversiones inmobiliarias.

Es así que nuestra intención es transmitirles, lo más clara y amablemente posible, algunos parámetros generales para que a la hora de evaluar adquirir una propiedad en Uruguay, tengan las herramientas primarias necesarias para ello. Si bien como comprenderán, hay muchos matices y situaciones particulares que detallarlas temo podrían hacer de esta lectura algo demasiado técnico y tedioso, al menos para algunos, la idea es darles un pantallazo de nuestra normativa y los pasos a seguir en la elección, adquisición y uso de un inmueble en Uruguay, ya sea elegido como segunda residencia o como inversión.

Desde ya, quedamos a su disposición por cualquier duda o consulta que les pueda surgir de la lectura de este artículo, así como para profundizar en algún punto en particular.

Política para extranjeros

Cualquier persona física y/o jurídica puede adquirir un inmueble en Uruguay. Nuestra legislación no diferencia entre nacionales y extranjeros en tal sentido. Como consecuencia de esto no se les exige que tengan un domicilio en Uruguay. Asimismo pueden vender cuando lo estimen conveniente la propiedad, trasladar la inversión obtenida por la venta al exterior y/o las rentas que se deriven sin ningún tipo de control ni aviso a las autoridades nacionales.

En relación con la **RESIDENCIA PARA EXTRANJEROS EN URUGUAY**, para aquellas personas que sean extranjeras nacionales de un país miembro del Mercosur o asociado al Mercosur, a partir de la Ley 19.254 se ha facilitado muchísimo la documentación requerida y los pasos a seguir, tanto así que los mismos se reducen a: solicitar cita en el Ministerio de Relaciones Exteriores vía web en el siguiente link: <https://sitios.mrree.gub.uy/tramites/seleccionar>, y acudir en forma personal el día y hora señalados con el documento de identidad con el cual ingresaron al país y el certificado de antecedentes penales del país en el que hayan vivido los últimos cinco años. Hay situaciones particulares respecto a extranjeros con familiares nacionales Uruguayos y a tramites que se pueden iniciar vía consular, que se pueden consultar vía web en el link referido, así mismo situaciones particulares para menores de edad a tener en cuenta.

Respecto a aquellos extranjeros nacionales de países no pertenecientes al Mercosur o a estados asociados a este, tampoco presenta dificultades, si bien la documentación requerida es un poco más extensa y el trámite de obtención de la residencia definitiva es un poco más largo. Respecto a la documentación, la misma la podemos resumir en que deben probar: tener buena salud, buena conducta y contar con medios suficientes de vida para mantenerse a ellos y su familia a cargo.



Respecto a la CIUDADANÍA LEGAL, la misma se puede solicitar por los extranjeros que hayan residido en el país por al menos tres años (si se han instalado con su familia) o al menos cinco años (si se han instalado solos) debiendo demostrar en ambos casos buena conducta.

Aquellos EXTRANJEROS JUBILADOS EN EL EXTERIOR O QUE RECIBEN UNA PENSIÓN DEL EXTERIOR y que obtengan la residencia permanente en Uruguay, pueden solicitar acogerse a alguno de los siguientes beneficios previstos en la ley 16.340:

1. Introducción al Uruguay, dentro de los primeros 6 meses de obtenida la residencia legal permanente, libre de impuestos y aranceles aduaneros: (a) los muebles y efectos de su casa, en las cantidades razonables que las autoridades aduaneras determinen; y (b) un automóvil que no podrá ser transferido hasta transcurrido un plazo de cuatro años a contar desde su ingreso al país.
2. Obtención de pasaporte común para la persona, su cónyuge e hijos menores de 18 años que hayan obtenido también la residencia legal permanente.
3. Mantenimiento de la validez y vigencia en Uruguay de las pólizas de seguros de vida así como los destinados a cobertura jubilatoria que se hubieran contratado en el exterior.

Al momento de iniciar el trámite para solicitar acogerse a alguno de los beneficios referidos, deberán: (A) adquirir un inmueble destinado a su casa habitación en Uruguay por un valor no menor a US\$ 100.000, que no podrán enajenar por un plazo de 10 años; o (B) adquirir bonos de deuda Uruguayos emitidos por el gobierno por un valor nominal mínimo de US\$ 100.000, que serán depositados en el Banco de la República Oriental del Uruguay por un período no menor a 10 años.

En relación con los DOCUMENTOS PROVENIENTES DEL EXTRANJERO, de acuerdo a la Ley 18.836, se aceptan en Uruguay los documentos legalizados con apostilla. Si el documento proviene de un país que no se enmarca dentro de los países signatarios del Convenio de la Haya, el documento deberá legalizarse ante el consulado uruguayo del país donde se expida el documento.

Algunos datos de Uruguay

Uruguay es un país ubicado en América del Sur, sobre la costa atlántica, entre Brasil al noreste y Argentina al oeste. Su superficie es de aproximadamente 176.000 km² (68.000 millas cuadradas) excluyendo las aguas territoriales. No existen accidentes topográficos remarcables. La mayoría de la superficie consiste en colinas suaves cruzadas por largos ríos.

El clima podemos decir es agradable y saludable a lo largo de todo el año.

La ciudad más populosa es Montevideo, que es la capital del país y posee el puerto más importante de la región, en la misma viven aproximadamente 1.3 millones de personas del total de 3.3 millones de habitantes que aproximadamente tiene Uruguay. La tasa de crecimiento de la población es de las más bajas en América Latina: 3,5 por mil por año, similar a la mayoría de los países desarrollados.



Punta del Este, sobre la costa atlántica, a 130 kilómetros de Montevideo, es uno de los balnearios más conocidos en América del Sur, sumamente activo en la temporada estival (enero y febrero) y en donde se encuentra el primer Centro de Convenciones del país.

El español es el idioma oficial y el utilizado normalmente. La enseñanza del inglés y del francés ha sido tradicional en el país, siendo el inglés el idioma más usado por la comunidad de negocios. Actualmente, también el estudio del portugués se está consolidando como consecuencia del proceso de integración en el MERCOSUR.

En cuanto a seguridad es el país que ofrece el mayor grado de seguridad de América del Sur, no existen conflictos raciales, ni religiosos y las reuniones públicas se desarrollan pacíficamente. Se organizan ferias y eventos al aire libre en los meses estivales, sobre todo en las zonas balnearias en las que tanto los residentes tanto nacionales como extranjeros y los turistas pueden distenderse y disfrutar.

La circulación de automotores, aun en los centros urbanos, es fluida. El tiempo que se utiliza para el traslado a los lugares de trabajo es reducido; puede atravesarse Montevideo en automóvil de un extremo a otro en poco más de media hora, a cualquier hora del día.

Las ciudades cuentan con grandes espacios verdes y en razón de la continuidad de los vientos y de la ausencia de industrias contaminantes no existe contaminación ambiental. Esta misma afirmación es válida para los ríos y el mar sobre las costas, aún frente a Montevideo.

Por su extensión territorial, las distancias a recorrer para acceder a lugares de esparcimiento (ej.: el campo, las playas y las costas de los ríos) son reducidas. Las playas más concurridas se extienden sobre una distancia de cerca de 300 km entre Montevideo y la frontera con Brasil. El deporte nacional por excelencia es el fútbol, que atrae a la inmensa mayoría de la población de todos los niveles sociales. Existen numerosos clubes privados con campos de deporte que disponen particularmente de excelentes canchas de golf, así como instalaciones deportivas estatales, a los cuales se puede acceder a costos muy bajos o gratuitamente. Existe también una importante actividad cultural que se traduce en una oferta amplia de espectáculos teatrales, musicales y cinematográficos.

Se pueden resumir los puntos a destacar a nivel político, social y económico que Uruguay tiene una fuerte tradición democrática, lo que le ha caracterizada por su estabilidad política y social. Su economía es abierta y en crecimiento, con instituciones confiables y de alto nivel, siendo Uruguay uno de los países de mayor crecimiento en América Latina. Esto genera que sea un modelo de atracción a las inversiones extranjeras, así como para residir en forma permanente, contando con alta calidad en servicios sanitarios, actividades recreativas, deportivas, con las mejores canchas de golf de la región; y lo que es quizá aún más importante el espíritu constante de mejorar la calidad de los servicios, de destacar por su excelencia, espíritu que es compartido por la mayoría de las empresas más representativas del Uruguay y apoyado por la autoridades nacionales y municipales.

Propiedad Inmobiliaria en Uruguay



Como mencionamos al comienzo un inmueble puede ser adquirido por una o más personas, sean personas físicas, sociedades, asociaciones o cualquier combinación de éstas, ya sean nacionales y/o extranjeras sin ningún tipo de diferenciación.

La única restricción actualmente vigente refiere estrictamente a inmuebles rurales: la ley 18.092 del 7 de enero de 2007 impone ciertas restricciones a la tenencia y explotación de inmuebles rurales o agropecuarios en Uruguay. En términos generales, esta ley establece que los inmuebles rurales pueden ser únicamente propiedad de o explotados por personas físicas o por ciertos tipos de personas jurídicas, sociedades y asociaciones.

Adquisición de un inmueble:

El primer paso, una vez optado por un inmueble (casa/apartamento/terreno/campo) y acordado el precio de venta y demás condiciones comerciales, se firma un boleto de reserva en el que se estipula que una parte del precio - generalmente el 10% - es depositado por el comprador en manos del Escribano actuante, quien mantendrá dichos fondos en depósito como garantía del cumplimiento de las obligaciones del comprador y los liberará al momento de otorgarse la compraventa o compromiso de compraventa proyectado.

El boleto de reserva generalmente prevé un plazo de 30 a 60 días para la realización de la auditoría legal y estudio de títulos para confirmar que el vendedor posee buen título. Puesto que el boleto de reserva contiene todos los principales aspectos negociados de la operación, es recomendable que el comprador – una vez que acuerda dichos términos con el vendedor – contacte inmediatamente a su Escribano para que éste negocie y redacte correctamente este documento. De acuerdo con la nueva Ley de Inclusión Financiera 19.210 se suele establecer que el boleto de reserva quede condicionado a que el compradora facilite la información necesaria al Escribano sobre el origen de los fondos con los cuales pagará el precio pactado.

Para el caso de operaciones inmobiliarias donde el precio de compra será abonado en cuotas, se prevee la posibilidad del otorgamiento de un compromiso de compraventa regido por los principios establecidos en la ley 8.733. Es autorizado por el Escribano Público que designa el comprador, contiene sustancialmente los mismos términos de una compraventa definitiva y, una vez inscripto en el registro correspondiente, otorga al comprador total protección y preferencia en sus derechos sobre el inmueble y respecto de cualquier otro derecho que se constituya a futuro sobre el mismo: gravámenes, interdicciones, ventas posteriores o cualquier otra circunstancia que podría afectar la facultad del vendedor de enajenar dicho inmueble. El comprador – denominado “promitente adquirente” – puede incluso ceder a terceros los derechos de promitente comprador adquiridos en virtud de dicho compromiso de compraventa.

Esta ley estipula, además, que si el vendedor – o “promitente enajenante” - incumpliere su obligación de otorgar la compraventa definitiva o estuviera impedido de hacerlo por cualquier motivo (incluso por fallecimiento), el juez pertinente, tras confirmar que el precio pactado ha sido totalmente abonado o depositado ante dicho juzgado, otorgará la compraventa definitiva en nombre y representación del promitente enajenante a favor del promitente adquirente (o sus sucesores o cesionarios).



Esta estructura es utilizada comúnmente para la compra de unidades en edificios de propiedad horizontal en construcción, ya que es un procedimiento que permite al comprador asegurarse el derecho de propiedad sobre dicha unidad y a la vez que permite al vendedor recibir pagos parciales durante la etapa de construcción.

La compraventa de inmuebles debe ser autorizada por un Escribano Público en escritura pública.

Como se mencionó anteriormente, la función del Escribano no está limitada únicamente a la preparación y autorización del contrato de compraventa, sino que dicho profesional cumple una función pública como agente de contralor, confirmando que el vendedor se encuentra al día en el pago de impuestos, contribuciones sociales relacionadas con las construcciones en el inmueble, que todas las autorizaciones y permisos han sido debidamente obtenidos, etc. Es obligatoria la inclusión de cláusulas controlando todos estos extremos en la propia escritura de compraventa para poder obtener la inscripción de dicha compraventa en el correspondiente Registro de la Propiedad Sección Inmobiliaria.

La inscripción de la compraventa la hace oponible a todos los terceros desde la fecha de inscripción. Si no se inscribe, dicha compraventa es válida sólo entre las partes otorgantes.

En caso de que se otorgara una compraventa y quedará un saldo de precio pendiente, se otorga una hipoteca sobre el bien inmueble adquirido. Estas hipotecas también deben ser autorizadas por un Escribano en escritura pública. En este caso el Escribano es usualmente designado por el acreedor, si bien el deudor suele tener su propio Escribano para asistir en la revisión del contrato de hipoteca y en la transacción en general.

También las hipotecas se inscriben en el Registro de la Propiedad Sección Inmobiliaria correspondiente y por lo tanto, a partir de la fecha de inscripción, son oponibles a todos los terceros y prefieren a cualquier otra transacción posterior sobre dicho inmueble hasta la inscripción de la cancelación de dicha hipoteca.

Arrendamiento de un inmueble

A través de un arrendamiento, la persona dueña de un inmueble (Arrendador) le otorga a otra persona (Arrendatario) el derecho a usar y beneficiarse del inmueble por un periodo de tiempo determinado, sujeto a las condiciones y restricciones acordadas y estipuladas en el contrato de arrendamiento. Vencido el plazo de dicho contrato de arrendamiento, la posesión del inmueble regresa al arrendador y cesan los derechos del arrendatarios sobre dicho bien. Se prevé un plazo máximo de 15 años para los contratos de arrendamiento.

Inscripción de los derechos sobre los inmuebles



Uruguay posee un excelente sistema de derechos reales conforme al cual el título de propiedad de los inmuebles y todo derecho real respecto de inmuebles, para ser oponible a terceros, debe estar inscripto en el Registro de la Propiedad Sección Inmobiliaria del Departamento donde se ubique el inmueble. El sistema es tan seguro que en el país no existe el concepto de seguro de título de propiedad. Asimismo, todas las operaciones relacionadas con inmuebles así como la gran mayoría de los contratos que crean derechos sobre inmuebles deben ser autorizadas por un Escribano Público mediante escritura pública e inscriptos en el Registro de la Propiedad Sección Inmobiliaria correspondiente.

El comprador es quien designa al Escribano Público que actuará en la operación y autorizará la escritura de compraventa. Dicho Escribano realizará una auditoria de los títulos de propiedad de dicho inmueble, obtendrá información de los registros públicos relevantes y confirmará, además, que todas las obligaciones fiscales, impositivas y legales en general hayan sido cumplidas.

Impuestos a las adquisiciones de bienes inmuebles

Todas las adquisiciones de inmuebles están gravadas con el Impuesto a las Trasmisiones Patrimoniales, o "ITP" que asciende al cuatro por ciento (4%) del valor catastral del inmueble (que normalmente es un valor considerablemente más bajo que el valor de mercado) y que es pagado por partes iguales por comprador y vendedor (esto es, 2% cada uno).

Los montepíos notariales aplican a todas las operaciones en las que intervienen Escribanos Públicos. En el caso de compraventas e hipotecas, los montepíos notariales ascienden a aproximadamente 0,55% más IVA (22%) del precio pactado que abona el comprador.

Si la vivienda es adquirida a una compañía de construcción, la venta se encuentra gravada por Impuesto al Valor Agregado (IVA) a una tasa del 10%.

Impuestos a los propietarios de bienes inmuebles

Si usted es propietario de inmuebles en Uruguay debe abonar el Impuesto al Patrimonio cada año, El impuesto dependerá del vehículo jurídico utilizado para la tenencia del inmueble. Si decide ser propietario de un inmueble a través de sociedad (local o extranjera), el Impuesto al Patrimonio se aplicará a la tasa de 1,5% sobre el precio de compra revaluado. En el caso de ser propietaria la persona física, el inmueble se encontrará gravado por el Impuesto al Patrimonio a tasas progresiva de entre 0,7% a 2% sobre el valor catastral del bien (normalmente menor al precio de compra como referimos).

Las reglas de deducción aplicadas a las sociedades son diferentes a las utilizadas para el caso de las personas físicas. En el caso de las personas físicas, existe un mínimo no imponible por debajo del cual no se tributa.

Las propiedades inmuebles en áreas urbanas y sub urbanas están sujetas al pago de la Contribución Inmobiliaria, impuesta por el Gobierno Departamental. El impuesto se basa en el



valor catastral del inmueble. La tasa varía dependiendo del departamento. En el departamento de Maldonado, en donde se encuentra ubicada Punta del Este, la tasa del impuesto es de 6,8%, teniendo un descuento en caso de abonarse en su totalidad durante el mes de enero.

La propiedad inmueble en áreas rurales se encuentra gravada por un impuesto de características similares, impuesto por el Estado Central y recaudado por los Gobiernos Departamentales.

El Impuesto De Primaria es un impuesto de alcance nacional que grava la propiedad inmueble, y es destinado a financiar el sistema educativo de la Escuela Primaria Pública Uruguaya. La base imponible del impuesto es el valor catastral. Las tasas del impuesto varían desde el 0,15% a 0,30%.

Impuestos a la venta de bienes inmuebles

Igual a lo referido para la adquisición, a la hora de enajenar o vender, todas las enajenaciones están gravadas con el Impuesto a las Trasmisiones Patrimoniales, o “ITP” que asciende al cuatro por ciento (4%) del valor catastral del inmueble (que normalmente es un valor considerablemente más bajo que el valor de mercado) y que es pagado por partes iguales por comprador y vendedor (esto es, 2% cada uno).

El Impuesto A La Renta difiere de acuerdo con quién sea el propietario del inmueble. En el caso de la venta de un inmueble propiedad de una persona física o de una sociedad extranjera, la misma se encuentra gravada por el Impuesto a la Renta (*IRAE/IRNR*) a una tasa del 12% aplicada sobre la diferencia entre el precio de venta y el precio de compra. Una vez que la propiedad fue vendida, el accionista o la persona física, puede repatriar el dinero sin pagar ningún otro impuesto. Este tratamiento impositivo favorable no aplica en el caso de 3 o más ventas de inmuebles dentro de un año.

Si el inmueble es propiedad de una sociedad uruguaya, el ingreso derivado de la venta de la propiedad, se encuentra gravado por el Impuesto a las Rentas de Actividades Económicas (IRAE), a una tasa del 25%. La utilidad sobre la venta del inmueble es determinada por la diferencia entre el precio de venta y el costo de adquisición amortizado y ajustado por inflación. Adicionalmente los dividendos distribuidos por una sociedad uruguaya están sujetos a una retención de impuesto a la renta del 7%. Existen tratamientos impositivos preferenciales para ciertos tipos de sociedades uruguayas.

Impuestos al arrendamiento de inmuebles

Para el arrendador el impuesto a la Renta difiere de acuerdo con quién sea propietario del inmueble.

En el caso del arrendamiento de un inmueble propiedad de una persona física o de una sociedad extranjera, el mismo se encuentra gravado por el Impuesto a la Renta (IRPF/IRNR) a una tasa del 12% aplicada sobre el precio del alquiler. Es posible deducir ciertos gastos (contribución inmobiliaria, comisión de la inmobiliaria, por ejemplo). Los dividendos remitidos al exterior por la sociedad extranjera no estarán sujetos a retenciones impositivas en el Uruguay. Si el inmueble es propiedad de una Sociedad Uruguaya, el ingreso derivado del arrendamiento de la propiedad, se encuentra gravado por el Impuesto a las Rentas de Actividades Económicas (IRAE), a una tasa del



25%. Adicionalmente los dividendos distribuidos por una sociedad uruguaya están sujetos a una retención de impuesto a la renta del 7%. Existen tratamientos impositivos preferenciales para ciertos tipos de sociedades uruguayas.

Una reciente ley autoriza a los arrendatarios que sean residentes fiscales uruguayos a deducir de su Impuesto a las Rentas de las Personas Físicas (“IRPF”), el 6% de los pagos efectuados por arrendamientos, en el caso de revelar la identidad del arrendador a la autoridad impositiva. Esta nueva ley podría en un futuro aplicarse a los arrendamientos de carácter vacacional.

Promoción de inversiones

El Decreto 2/012 regula la obtención de beneficios fiscales para algunas empresas comerciales y de servicios que presenten sus proyectos. Los principales beneficios son, entre otros: **a)** la exoneración Directa del Impuesto a las Rentas de las Actividades Económicas (IRAE), **b)** no se requiere que las inversiones sean financiadas con fondos propios a los efectos de acceder a la exoneración del IRAE, **c)** las inversiones realizadas hasta 6 meses antes de la presentación del proyecto de inversión pueden ampararse a los beneficios fiscales, las empresas cuyos proyectos son declarados promovidos pueden acceder a una exoneración de IRAE desde el 20% hasta el 100% del monto invertido (sin importar la fuente de financiamiento) dependiendo del puntaje obtenido en una matriz de indicadores, **d)** las empresas se encuentran exoneradas del Impuesto al Patrimonio por toda la vida útil de los bienes muebles que se incorporen en el proyecto. En el caso de las inversiones en obra civil, el plazo es de 8 años, si se localiza en Montevideo y de 10 años, si se ubica en el interior, **e)** La normativa exonera de tasas y tributos a las importaciones de los bienes de activo fijo declarados no competitivos de la industria nacional por la Dirección Nacional de Industrias (DNI) del Ministerio de Industria, Energía y Minería (MIEM), **f)** Los proyectos promovidos pueden beneficiarse con la devolución del IVA incluido en la adquisición en plaza de los materiales destinados a la construcción de la Obra Civil, y los servicios contratados destinados a las obras civiles.

A efectos de determinar el monto del beneficio y el plazo de exoneración de IRAE los proyectos serán calificados. En función del puntaje obtenido, podrán acceder a una exoneración de IRAE de entre el 20% y el 100% de la inversión en un plazo mínimo de 3, otorgándose la posibilidad a las empresas nuevas de acceder a un plazo mayor en función del monto invertido.

A su vez, los emprendimientos catalogados como micro o pequeña empresa y que su inversión acumulada no superen los 3,5 millones de UI, podrán optar por aplicar la matriz general de indicadores o una matriz simplificada utilizando para el computa el indicador del empleo donde por cada tres puestos de trabajos creados se obtendrá 1 punto con un máximo de 10.

La exoneración de IRAE no podrá superar el 60% del impuesto a pagar para los ejercicios comprendidos en la declaratoria promocional.



Los beneficiarios aún sin contar con la aprobación de la declaratoria, estarán obligados a presentar ante la COMAP, dentro de los cuatro meses del cierre de cada ejercicio económico, sus Estados Contables acompañados de informe de contador público (Auditoría – Grandes Contribuyentes, Revisión Limitada - Sector CEDE, y de compilación – restantes) y demás información (definida por la COMAP) que permita evaluar el cumplimiento de la inversión y los indicadores comprometidos.

Promoción del Turismo

De acuerdo al Decreto 175/003 las empresas turísticas pueden ser seleccionadas para aplicar a la obtención de beneficios fiscales para sus proyectos de carácter turístico. Los procedimientos y beneficios de este Decreto se aplicarán a: i) Actividades turísticas destinadas a la oferta de servicio de alojamiento, culturales, comerciales, para congresos, deportivos, recreativos, de esparcimiento o de salud, que conformen una unidad compleja realizada para la captación de demanda de turismo, ii) Hoteles, Aparthoteles, Hosterías, Moteles y Estancias turísticas construidas o a construirse.

La declaración de promoción de una actividad turística se hará efectiva cuando esta contribuya: al desarrollo geográfico y turístico de la infraestructura de la zona en que se ubicará el proyecto, a la satisfacción total o parcial de carencias específicas en la planta turística de esa zona, a la generación y captación de demanda turística y a la creación de servicios turísticos innovadores

Los beneficios fiscales que se aplicarán serán: respecto al Impuesto a la Renta de las Actividades Económicas: al sólo efecto de la liquidación del IRAE, las inversiones que se realicen en la construcción, mejora o ampliación del Proyecto Turístico, en los términos establecidos en el acto de declaración de promocional y de acuerdo a las condiciones previstas en el Decreto, podrán ser amortizadas en quince años mientras que las inversiones en equipamiento, en cinco años; respecto al **Impuesto al Patrimonio**, al sólo efecto de la liquidación del IP, las inversiones en infraestructura y obra civil que se realicen en la construcción, mejora o ampliación del Proyecto Turístico, en los términos establecidos en el acto de declaración de promocional y de acuerdo a las condiciones previstas en el Decreto, se computarán como activo exentos al cierre del ejercicio en que se iniciaron las obras y los diez siguientes. La exoneración también rige para los predios sobre los que se realicen las inversiones. En el caso de las inversiones que se realicen en bienes de activo fijo, estas se considerarán como activos exentos al cierre del ejercicio en el que se incorporó el bien y los 4 siguientes. En cuanto al **Impuesto al Valor Agregado (IVA)** el crédito por IVA incluido en las adquisiciones en plaza de bienes y servicios destinados a la construcción, mejora o ampliación (infraestructura y obra civil) del Proyecto Turístico, y exoneración del IVA a las importaciones de bienes cuyo destino sea el mismo que el anterior.

En el caso de las inversiones que se realicen en bienes de activo fijo, se otorgará un crédito por IVA para los adquiridos en plaza y la exoneración del impuesto si son importados.

Exoneración del 50% de todos los tributos que graven las importaciones de materiales y bienes para la construcción, mejora o ampliación y de bienes de activo fijo destinados al equipamiento del Proyecto Turístico.



Opción para el inversor: Régimen general o régimen especial

Al momento de presentar un Proyecto de Inversión de carácter turístico, el inversor podrá acogerse a los beneficios del Decreto Nº 175/003, que reglamenta el régimen de incentivo tributario específico para el sector Turismo; a los beneficios del Decreto 455/007, reglamentario de la ley 16.906 de Promoción y Protección de Inversiones, u optar por beneficios para determinados impuestos por un Decreto y para otros impuestos por el otro.

Se ha reglamentado también el régimen de condohoteles y tenemos una ley de Viviendas de Interés Social, Nº 18.795 de “Acceso a la Vivienda de Interés Social” que se sanciona dando cumplimiento a lo dispuesto por el artículo 45 de la Constitución que obliga al legislador a propender asegurar la vivienda higiénica y económica, pudiendo hacerlo a través del estímulo de la inversión de capitales privados a tal fin. En este marco, la referida ley otorga importantes beneficios tributarios a proyectos de inversión vinculados a la construcción, refacción, ampliación o reciclaje de inmuebles con destino a la vivienda de interés social, ya sea que los mismos tengan por destino la enajenación como cuando se destinen al arrendamiento o al arrendamiento con opción a compra, en tanto dichas viviendas cumplan las condiciones establecidas por la ley y su reglamentación, y previa aprobación por el Poder Ejecutivo.

Los **beneficios tributarios** incluyen: **(i)** Exoneración de IRAE respecto de las rentas obtenidas en la primera enajenación o las rentas originadas en el arrendamiento realizado en el ejercicio económico en que finalice la obra y los nueve posteriores (100% o 40% según la zona); **(ii)** Exoneración de IPAT durante los ejercicios en que se esté construyendo. Finalizada la obra, la exoneración se aplica: a) en caso de enajenación, al ejercicio de finalización; y b) en caso de arrendamiento, al ejercicio de la finalización y a los 9 ejercicios posteriores, siempre que en cada uno de estos ejercicios la vivienda se encuentre arrendada por un período mínimo de 6 meses. **(iv)** Exoneración del IVA en la primera enajenación y devolución del IVA incluido en la adquisición en plaza de bienes y servicios que integren el costo directo de la obra y en la importación de bienes a incorporarse a la misma. **(v)** Exoneración de ITP a ambas partes en la primera enajenación.