

MVOTMA

Ministerio de Vivienda
Ordenamiento Territorial
y Medio Ambiente



JOSÉ ARTIGAS
UNIÓN DE LOS PUEBLOS LIBRES
BICENTENARIO.UY

Expte.2014/04359

CM/ 867

MINISTERIO DEL INTERIOR
MINISTERIO DE RELACIONES EXTERIORES
MINISTERIO DE ECONOMÍA Y FINANZAS
MINISTERIO DE DEFENSA NACIONAL
MINISTERIO DE EDUCACIÓN Y CULTURA
MINISTERIO DE TRANSPORTE Y OBRAS PÚBLICAS
MINISTERIO DE INDUSTRIA, ENERGÍA Y MINERÍA
MINISTERIO DE TRABAJO Y SEGURIDAD SOCIAL
MINISTERIO DE SALUD PÚBLICA
MINISTERIO DE GANADERÍA, AGRICULTURA Y PESCA
MINISTERIO DE VIVIENDA ORDENAMIENTO TERRITORIAL Y MEDIO AMBIENTE
MINISTERIO DE TURISMO Y DEPORTE
MINISTERIO DE DESARROLLO SOCIAL

Montevideo, **30 MAY 2014**

VISTO: La Ley Nº 18.795, de 17 de agosto de 2011 y el Decreto Nº 355/011, de 6 de octubre de 2011.

RESULTANDO: I) que la Ley Nº 18.795, de 17 de agosto de 2011, de Promoción de la Vivienda de Interés Social, declara de interés nacional la mejora de las condiciones de acceso a la vivienda de interés social y prevé el otorgamiento de beneficios tributarios a los proyectos que se declaren promovidos;

II) que el Decreto Nº 355/011, de 6 de octubre de 2011, reglamenta aspectos vinculados a dichos proyectos y al otorgamiento de los referidos beneficios;

III) que el tiempo de aplicación del Decreto Nº 355/011 demostró la necesidad de realizar ajustes al mismo, de forma de brindar una mayor operatividad al Régimen de Promoción de Inversiones en Vivienda de Interés Social y profundizar el cumplimiento de los objetivos trazados en el diseño de éste.

CONSIDERANDO: I) que para un mejor procesamiento de las solicitudes de promoción de proyectos, es necesario habilitar a la Agencia Nacional de Vivienda a rechazar el ingreso de solicitudes o dar plazos para su regularización, cuando éstas no se ajusten a la normativa aplicable, por lo que se introducen modificaciones en el artículo 2º del Decreto Nº 355/011.

II) que resulta conveniente introducir modificaciones en el régimen de plazos con que dispone la CAIVIS para expedir su asesoramiento al Poder Ejecutivo, dispuesto por el artículo 3º del Decreto Nº 355/011, de forma de que cuente con el tiempo necesario para realizar acciones tales como: a) requerir a la Agencia Nacional de Vivienda la ampliación de sus informes, b) requerir asesoramiento externo, c) analizar modificaciones que el inversor realice al proyecto.

2014/14000/04369

III) que los literales a) b) y c) del artículo 8 del N° 355/011, limitan la posibilidad de promover proyectos que impliquen más de 100 viviendas fundado en razones urbanísticas, por lo que conviene establecer que las excepciones a dicha restricción, se deben justificar en criterios exclusivamente urbanísticos, los cuales no habilitan la imposición de nuevas condiciones de comercialización al beneficiario.

IV) que en relación al alcance de las exoneraciones, han surgido dificultades interpretativas de la normativa vigente, que ameritan introducir modificaciones en el artículo 10º del Decreto N° 355/011, de forma de explicitar que las viviendas que se destinen originalmente al arrendamiento y luego se enajenen, podrán acceder a los beneficios tributarios en ambos casos.

V) que con el objetivo de ampliar la posibilidad de acceso de la población a las viviendas promovidas que se destinen al arrendamiento, es necesario modificar los artículos 10º, 12º, 16º y 20º del Decreto N° 355/011, extendiendo la exoneración del 100% de la rentas generadas por el arrendamiento de las viviendas promovidas, a los casos en que dichos arrendamientos se efectúen a través de garantías de alquileres habilitadas a estos efecto por MVOTMA con el consentimiento del MEF.

VI) que en relación al plazo extensión de los beneficios tributarios, el Decreto N° 355/011 establece diversos criterios que conviene uniformizar, por lo que se introducen modificaciones en su artículo 12º.

VII) que afectos de mejorar la operatividad en la aplicación de la dispensa de retención o percepción que dispone el artículo 15º del Decreto N° 355/011, es conveniente sustituir la obligación del interesado de presentar ante el sujeto pasivo responsable constancia emitida por la CAIVIS y en su lugar establecer la obligación de presentar la Resolución de promoción del Poder Ejecutivo.

VIII) que el buen funcionamiento del régimen de promoción cuando las viviendas se destinen al arrendamiento, requiere del cumplimiento de ciertas obligaciones por parte del beneficiario, las cuales se explicitan en la modificación del artículo 16º del Decreto N° 355/011.

IX) que el Decreto N° 355/011 no habilita en forma expresa a la CAIVIS a emitir normativa interna para su correcto funcionamiento y cumplimiento de sus cometidos (característico de los regímenes promocionales), lo cual se realiza mediante la modificación del literal k) del artículo 23º.

ATENCIÓN: A lo precedentemente expuesto y a lo dispuesto por el Artículo 168 de la Constitución de la República.-

EL PRESIDENTE DE LA REPÚBLICA
actuando en Consejo de Ministros

DECRETA:

ARTÍCULO 1º Se sustituye el artículo 2º del Decreto N° 355/011, de 6 de octubre de 2011, por el siguiente:

“ARTÍCULO 2º.- (Requisitos para la solicitud).- Para solicitar la Declaratoria Promocional, el interesado deberá presentar ante la ANV, según corresponda, lo siguiente:

- a) Nota de solicitud.
- b) Presupuesto de obra
- c) Cronograma de obra.
- d) Anteproyecto de arquitectura.
- e) Plano de ubicación.
- f) Carta compromiso, la que tendrá carácter de declaración jurada.
- g) Documento de Aptitud Técnica (DAT) expedido por el Ministerio de Vivienda, Ordenamiento Territorial y Medio Ambiente (MVOTMA), para los sistemas constructivos no tradicionales y permiso otorgado por el titular del DAT en los casos de permisarios.
- h) Constancia de inscripción en el Registro Único Tributario de la Dirección General Impositiva (DGI), en donde se establezca que el giro único de la empresa es la construcción de obras en el régimen establecido por la Ley N° 18.795, de 17 de agosto de 2011. Se exceptúa de dicha condición, a los contribuyentes que hayan adquirido con anterioridad a la entrada en vigencia del presente Decreto, el inmueble en que se vaya a ejecutar el Proyecto de inversión.
- i) Otros recaudos que la ANV determine.

La ANV podrá rechazar la solicitud u otorgar plazo para su regularización, cuando no se presente con los requisitos antes referidos, o cuando dichos requisitos no cumplan con la normativa aplicable.”

ARTÍCULO 2º Se sustituye el artículo 3º del Decreto Nº 355/011, de 6 de octubre de 2011, por el siguiente:

“ARTÍCULO 3º (Plazo).- Para expedir su asesoramiento al Poder Ejecutivo, la CAIVIS dispondrá de un plazo de 20 días hábiles contados a partir de la fecha en que reciba la correspondiente documentación y evaluación remitida por la ANV.

Dicho plazo se suspenderá toda vez que la CAIVIS:

- a) Solicite al interesado información o documentación complementaria o aclaratoria. Transcurrido un plazo de 20 días hábiles sin que el interesado presente la información o documentación requerida, se lo podrá tener por desistido de la solicitud de Declaratoria Promocional.
- b) Solicite asesoramiento para efectuar su recomendación al Poder Ejecutivo.
- c) Resuelva devolver las actuaciones a la ANV, a efectos de que ésta aclare, amplíe o modifique su pronunciamiento u otorgue plazo al interesado para que regularice su solicitud conforme a lo dispuesto en el artículo 2º.

Toda vez que el proyecto se modifique, la CAIVIS contará con un plazo de 20 días hábiles para expedir su asesoramiento, contados a partir de la recepción del proyecto modificado.”

ARTÍCULO 3º Se sustituye el artículo 8º del Decreto Nº 355/011, de 6 de octubre de 2011, por el siguiente:

“ARTÍCULO 8º (Características de la inversión).- Sólo se podrán declarar promovidos los proyectos de inversión vinculados a la construcción, reciclaje, refacción o ampliación de viviendas de interés social, que cumplan los siguientes requisitos:

- a) Construcción de un mínimo de 2 (dos) viviendas. No se promoverán proyectos que impliquen una cantidad de viviendas mayor a 100 (cien).
- b) Reciclaje que implique, como mínimo, el surgimiento de una vivienda adicional. No se promoverán proyectos que impliquen una cantidad de viviendas mayor a 100 (cien).
- c) Refacción o ampliación de un mínimo de 2 (dos) viviendas. No se promoverán proyectos que impliquen una cantidad de viviendas mayor a 100 (cien).
- d) En los proyectos de refacción, inversión mínima de 100.000 UI (cien mil unidades Indexadas), por vivienda.

Facúltase al MVOTMA, con la conformidad del Ministerio de Economía y Finanzas, a establecer excepciones debidamente justificadas en criterios urbanísticos, al máximo de viviendas establecido en los literales a), b) y c). El establecimiento de las excepciones en ningún caso habilitará al MVOTMA a requerir del beneficiario la asunción de nuevas

condiciones de comercialización de las viviendas, distintas a las que establezca la normativa aplicable o a las que asuma el beneficiario en el marco de programas de vivienda.”

ARTÍCULO 4º Se sustituye el artículo 10º del Decreto Nº 355/011, de 6 de octubre de 2011, por el siguiente:

“ARTÍCULO 10º.- (Beneficios tributarios a la construcción, reciclaje, refacción o ampliación).- Los proyectos de inversión vinculados a la construcción, reciclaje, refacción o ampliación de viviendas de interés social, que sean declarados promovidos, accederán a los siguientes beneficios:

- a) Exoneración de las rentas derivadas de la primera enajenación de las viviendas promovidas a los efectos del Impuesto a la Renta de las Actividades Económicas (IRAE), siempre que dicha enajenación se efectúe como máximo hasta nueve ejercicios posteriores al ejercicio en que finalice la obra.
- b) Exoneración del Impuesto al Patrimonio, por las obras en construcción (terrenos y mejoras), al cierre del ejercicio en que se presentó la solicitud de exoneración y por los ejercicios siguientes hasta aquél en que finalicen las obras. Dichos activos se considerarán gravados a efectos del cómputo de pasivos.

Las viviendas terminadas cuyo destino sea la enajenación, estarán exoneradas del Impuesto al Patrimonio en el ejercicio en que finalicen las obras. Dichos activos se considerarán gravados a efectos del cómputo de pasivos. Si las mismas se destinaran al arrendamiento, regirá lo dispuesto en el literal g).

- c) Exoneración del Impuesto al Valor Agregado (IVA), a la primera enajenación de las viviendas y devolución del impuesto incluido en las adquisiciones en plaza de bienes y servicios destinados a integrar el costo directo de las mismas. Solo se admitirá la devolución del IVA de aquellos bienes o servicios incorporados a la obra civil, La devolución se hará efectiva mediante certificados de crédito, que expedirá la DGI, por el procedimiento aplicable a los exportadores.
- d) Exoneración del IVA a la importación de bienes destinados a ser incorporados a la obra civil
- e) Exoneración del Impuesto a las Trasmisiones Patrimoniales, aplicable a la parte enajenante y adquirente en la primera enajenación, siempre que dicha enajenación se efectúe como máximo hasta nueve ejercicios posteriores al ejercicio en que finalice la obra.
- f) Si las viviendas se destinaran al arrendamiento, exoneración -a los efectos del IRAE-, de las rentas, durante el ejercicio en que finalice la obra y los nueve posteriores, según el siguiente detalle:

- 100% (cien por ciento) de las rentas generadas por el arrendamiento de viviendas 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 del Fondo de Garantía de Alquileres del MVOTMA (FGA), u otra garantía de alquiler habilitada a estos efectos por el MVOTMA con el consentimiento del MEF (Garantía Habilitada).
 - 40% (cuarenta por ciento) de las rentas generadas por el arrendamiento de viviendas ubicadas en las zonas que a tales efectos determine el MVOTMA, con la conformidad del Ministerio de Economía y Finanzas.
- g) Si las viviendas se destinaran al arrendamiento, exoneración del Impuesto al Patrimonio del ejercicio en que finalice la obra. Para los nueve ejercicios siguientes, dicha exoneración operará en cada ejercicio, siempre que en el mismo las viviendas hubieran estado arrendadas al menos seis meses. Dichos activos se considerarán gravados a efectos del cómputo de pasivos.

Los beneficios otorgados a los arrendamientos serán aplicables solamente a las viviendas permanentes, definidas según el Artículo 21 de la Ley N° 13.728, de 17 de diciembre de 1968, siempre que los contratos tengan un plazo igual o mayor a 12 meses.

Las viviendas de interés social promovidas, podrán destinarse inicialmente al arrendamiento y luego enajenarse, pudiendo acceder a los beneficios tributarios, según corresponda, en ambos casos”

ARTÍCULO 5º Se sustituye el artículo 12º del Decreto N° 355/011, de 6 de octubre de 2011, por el siguiente:

“ARTÍCULO 12º (Beneficios tributarios a la adquisición para arrendamiento).- Los sujetos que adquieran las viviendas de interés social que hayan sido objeto de la declaratoria promocional a que refiere el artículo 1º, cuyo destino sea el arrendamiento, accederán a los siguientes beneficios:

- a) Exoneración de las rentas originadas durante el ejercicio en que finalice la obra y los nueve siguientes, a los efectos del IRAE, del Impuesto a la Renta de las Personas Físicas (IRPF) y del Impuesto a las Rentas de los No Residentes, según el siguiente detalle:
- 100% (cien por ciento) de las rentas generadas por el arrendamiento de viviendas 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 del FGA u otra Garantía Habilitada.
 - 40% (cuarenta por ciento) de las rentas generadas por el arrendamiento de viviendas ubicadas en las zonas que a tales efectos determine el MVOTMA, con la conformidad del Ministerio de Economía y Finanzas.

Las rentas exoneradas del IRPF, no se considerarán a efectos de la aplicación de los límites a que hace referencia el literal J) del artículo 27 del Título 7 del Texto Ordenado del año 1996.

- b) Exoneración del Impuesto al Patrimonio por las viviendas adquiridas, del ejercicio en que finaliza la obra. Para los nueve ejercicios siguientes, dicha exoneración operará en cada ejercicio, siempre que en el mismo las viviendas hubieran estado arrendadas al menos seis meses.

Los beneficios otorgados a los arrendamientos serán aplicables solamente a las viviendas permanentes, definidas según el artículo 21 de la Ley Nº 13.728 de 17 de diciembre de 1968, siempre que los contratos tengan un plazo igual o mayor a 12 meses.”

ARTÍCULO 6º Se sustituye el artículo 15º del Decreto Nº 355/011, de 6 de octubre de 2011, por el siguiente:

“ARTÍCULO 15º (Dispensa de retención o percepción).- No serán objeto de retención o percepción, los tributos que gravan rentas y el Impuesto a las Trasmisiones Patrimoniales (ITP) exonerados al amparo de la Ley que se reglamenta. A esos efectos, el interesado deberá presentar ante el sujeto pasivo responsable la Resolución de promoción del Poder Ejecutivo.”

ARTÍCULO 7º Se sustituye el artículo 16º del Decreto Nº 355/011, de 6 de octubre de 2011, por el siguiente:

“ARTÍCULO 16º.- (Obligaciones del beneficiario).- El beneficiario estará obligado, entre otros, a:

- a) Brindar la información y documentación necesarias para el seguimiento del proyecto, dentro de los plazos que establezca la ANV.
- b) Ejecutar la obra de acuerdo con el presupuesto de obra y anteproyecto de arquitectura aprobado, y demás compromisos asumidos.
- c) Enajenar la vivienda por un precio inferior o igual al máximo establecido, cuando correspondiere.
- d) Arrendar a través del FGA u otra Garantía Habilitada, cuando correspondiere.

Los sujetos que adquieran viviendas objeto de la declaratoria promocional, las destinen al arrendamiento y pretendan gozar de los beneficios que otorga la Ley Nº 18.795 y el presente decreto, estarán obligados a brindar a la Agencia Nacional de Vivienda, dentro del plazo que en cada caso establezca, la información y documentación que le sea requerida para el seguimiento de los beneficios.”

ARTÍCULO 8º Se sustituye el artículo 20º del Decreto Nº 355/011, de 6 de octubre de 2011, los siguientes literales:

“ARTICULO 20º (Incumplimientos).- La CAIVIS deberá informar al Poder Ejecutivo los incumplimientos de las obligaciones asumidas por el beneficiario en el marco de la Ley Nº 18.795, sus normas reglamentarias, convenios o compromisos que surjan de los procedimientos administrativos relativos a cada proyecto, así como de los que celebre con el MVOTMA para la enajenación de viviendas incluidas en los proyectos promovidos, el cual podrá revocar la Declaratoria Promocional y decretar la pérdida de los beneficios otorgados, comunicándolo a la DGI.

Si se verificara el incumplimiento de las obligaciones asumidas por los beneficiarios, tanto en el suministro de información como en los aspectos sustanciales de la ejecución y operación del proyecto, se deberán dejar de aplicar los beneficios y proceder a su reliquidación, más las multas y recargos correspondientes.

A tales efectos:

- a) El interesado deberá brindar la información y presentar la documentación necesaria para el seguimiento del proyecto, de acuerdo con el artículo 18.
- b) El incumplimiento a la ejecución del anteproyecto arquitectónico se considerará configurado cuando se aparte de los requisitos arquitectónicos específicos establecidos por el MVOTMA, de acuerdo con las facultades otorgadas por el artículo 5 párrafo final.
- c) La enajenación de las viviendas no podrá superar el precio máximo establecido, de acuerdo a lo dispuesto en el artículo 6. Si alguna de las viviendas promovidas se enajenara por encima de los precios máximos fijados, se configurará como incumplimiento total del proyecto que la incluye, perdiendo todos los beneficios otorgados con la correspondiente reliquidación de todos los tributos exonerados.
- d) Si la empresa aplica alguna de las exoneraciones recibidas en la declaratoria promocional a unidades que no se encuentren comprendidas en las promovidas por el Poder Ejecutivo, se configurará como incumplimiento total del proyecto, perdiendo todos los beneficios otorgados con la correspondiente reliquidación de todos los tributos exonerados.
- e) De acuerdo con lo dispuesto en el literal f) del artículo 10 y el literal a) del artículo 12, del presente Decreto Reglamentario, el MVOTMA, con la conformidad del Ministerio de Economía y Finanzas, podrá definir áreas donde los beneficios tributarios vinculados a viviendas con destino arrendamiento se concederán si los arrendamientos se otorgan con garantía del FGA u otra Garantía Habilitada. Si alguna de las viviendas promovidas ubicada en una de las áreas mencionadas, se diera

en arrendamiento sin dicha garantía, se configurará como incumplimiento total del proyecto que la incluye, perdiendo todos los beneficios otorgados con la correspondiente reliquidación de todos los tributos exonerados.

- f) Si la empresa no cumple con lo establecido en los convenios o compromisos que surjan de los procedimientos administrativos relativos a cada proyecto, así como de los que celebre con el MVOTMA para la enajenación de viviendas incluidas en los proyectos promovidos, se configurará como incumplimiento total del proyecto, perdiendo todos los beneficios otorgados con la correspondiente reliquidación de todos los tributos exonerados.

La enumeración que antecede no tiene carácter taxativo.

Facúltase al MVOTMA, con la conformidad del Ministerio de Economía y Finanzas, a definir los criterios de evaluación de los incumplimientos, así como de las situaciones previstas en el artículo 17.”

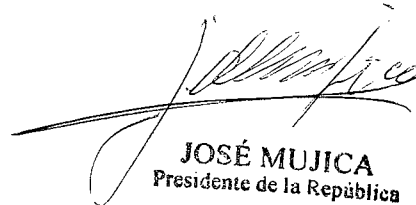
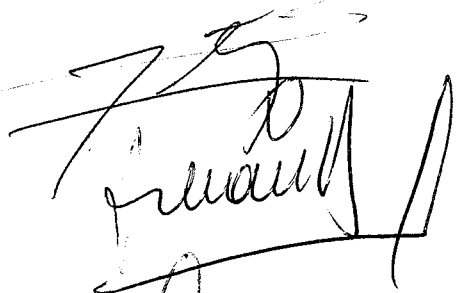
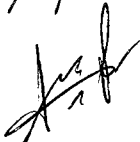
ARTÍCULO 9º Se sustituye el artículo 23º del Decreto N° 355/011, de 6 de octubre de 2011, por el siguiente:

“ARTÍCULO 23º.- (Facultades).- Para el cumplimiento de sus cometidos, la CAIVIS tendrá las siguientes facultades:

- a) Aprobar sus reglas de funcionamiento.
- b) Establecer requisitos para la evaluación de proyectos.
- c) Proponer los procedimientos que la ANV aplicará en las tareas que le sean solicitadas, cuando no cuente con los mismos.
- d) Solicitar a la ANV las tareas de apoyo que considere necesarias, tales como, tasaciones, control y seguimiento de proyectos, informes de evaluación.
- e) Controlar la gestión de la ANV.
- f) Otorgar prórrogas para la ejecución de las obras de acuerdo con lo previsto en el Artículo 19.
- g) Determinar el momento en que se produce la finalización de la obra.
- h) Emitir constancias u otros recaudos que estime pertinente.
- i) Informar al Poder Ejecutivo los incumplimientos del beneficiario.
- j) Comunicarse y requerir información de personas públicas y privadas.

- k) Otras que sean necesarias para su correcto funcionamiento y cumplimiento de sus cometidos, como la emisión de normativa interna.”

ARTÍCULO 10º Comuníquese, publíquese, etc.



JOSÉ MUJICA
Presidente de la República