

Ley de Vivienda de Interés Social

Ley N° 18.795

La Ley N° 18.795 promulgada el 17 de agosto del 2011, promueve la inversión privada en Viviendas de Interés Social a partir del otorgamiento de exoneraciones tributarias.

Busca incrementar la oferta habitacional para los sectores de la población que aún no tienen acceso a una vivienda, otorgando importantes beneficios fiscales a los promotores (exoneración total del impuesto a la renta, del impuesto al patrimonio, del IVA de la obra civil, entre otros) e instrumentos financieros a los compradores, para que puedan diferir en el tiempo el pago de sus viviendas.

Los objetivos de la Ley son:

- A) Ampliar significativamente la cantidad de viviendas de interés social disponibles destinadas a la venta, arrendamiento, o arrendamiento con opción a compra y, en el caso de las cooperativas, al uso y goce de los socios cooperativistas.
- B) Facilitar el acceso a la vivienda de los sectores socio-económicos bajos, medios bajos y medios de la población.
- C) Contribuir a la integración social y al mejor aprovechamiento de los servicios de infraestructura ya instalados.
- D) Mejorar las condiciones de financiamiento y garantía para la adquisición, el arrendamiento o el arrendamiento con opción a compra de viviendas de interés social.
- E) Fomentar la innovación tecnológica en materia de construcción edilicia.

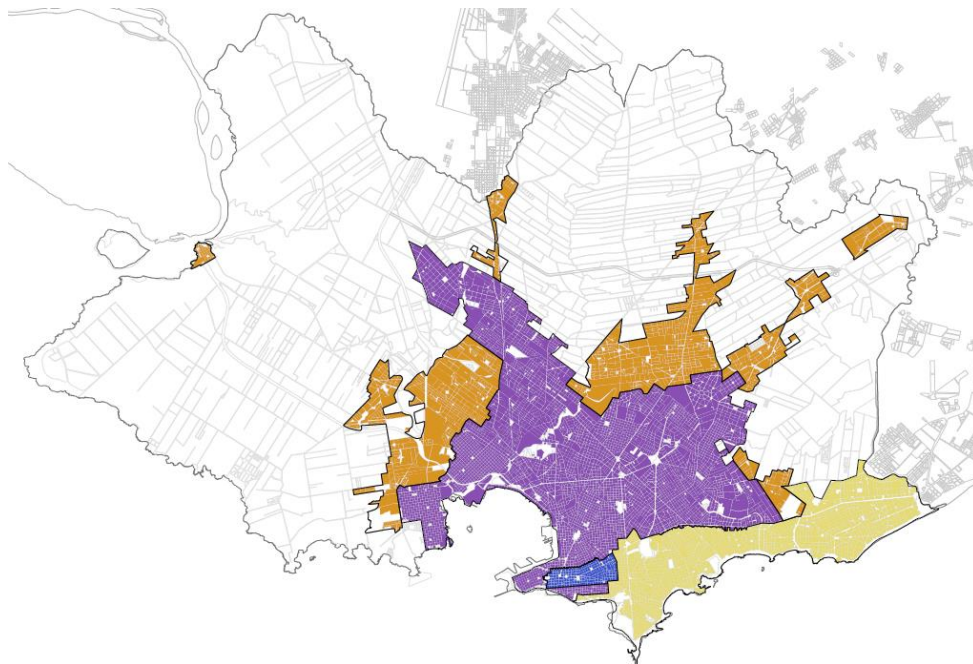
El alcance de la Ley comprende:

- Los proyectos de inversión vinculados a la construcción, refacción, ampliación o reciclaje de inmuebles con destino a la vivienda de interés social, tanto en el caso en que los referidos inmuebles tengan por destino la enajenación, como cuando se destinen al arrendamiento o al arrendamiento con opción a compra. Las propuestas pueden involucrar el menos dos viviendas, hasta un máximo de 100 viviendas por padrón.
- Las actividades específicas asociadas a la mejora en las condiciones de oferta y demanda de viviendas de interés social.

Características

La Ley N° 18.795, fue reglamentada mediante el Decreto N° 355/011 y sus modificativos, en los cuales define las características que debe tener una vivienda para ser considerada de interés social:

- Se localicen en zonas urbanas con infraestructura instalada. No se promoverán proyectos ubicados en zonas donde predomine el uso de las viviendas de temporada (Regiones Turísticas).
- Cumplan los requisitos arquitectónicos determinados por los Ministerios de Economía y Finanzas y Vivienda, Orden Territorial y Medio Ambiente (DAT).
- Construcción de un mínimo de 2 viviendas y un máximo de 100 en un mismo padrón.
- Reciclaje que implique el surgimiento como mínimo de una vivienda adicional y un máximo de 100 en un mismo padrón.
- Refacción o ampliación de un mínimo de 2 viviendas. La inversión mínima en proyectos de refacción deberá ser de UI 100.000 por vivienda.
- Así mismo, en el Departamento de Montevideo se delimitan las zonas permitidas para este tipo de emprendimientos (violeta y azul), así como aquellas en las que solo se permite la refacción de viviendas ya existentes (naranja y amarillo).



- Cuenten con áreas habitables iguales o superiores a 32 metros cuadrados e iguales o inferiores a 107 metros cuadrados, de acuerdo con la cantidad de dormitorios.

Áreas Habitables (m ²)	N° Dormitorios			
	1	2	3	4
Mínimas	32	44	56	68
Máximas	50	69	88	107

Beneficios Fiscales

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 la enajenación se efectúe en un máximo de 9 ejercicios posteriores al ejercicio 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.
Las viviendas terminadas cuyo destino sea la enajenación, estarán exoneradas del Impuesto al Patrimonio en el ejercicio en que finalicen las obras.
- c) Exoneración del Impuesto al Valor Agregado (IVA), a la primera enajenación de las viviendas y devolución mediante certificados de crédito del impuesto incluido en las adquisiciones en plaza de bienes y servicios destinados a integrar el costo directo de las mismas.
- d) Exoneración del IVA a la importación de bienes destinados a ser incorporados a la obra civil.
- e) Exoneración del Impuesto a las Transmisiones Patrimoniales, aplicable a la parte enajenante y adquirente en la primera enajenación.
- f) Si las viviendas se destinaran al arrendamiento, exoneración (a efectos del IRAE / IRPF / IRNR) de las rentas, durante el ejercicio en que finalice la obra y los nueve posteriores, según el siguiente detalle:
 - 100% 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 (FGA) del MVOTMA u otra garantía de alquiler habilitada.
 - 40% (cuarenta por ciento) de las rentas generadas por los restantes arrendamientos.
- g) Si las viviendas se destinaran al arrendamiento, exoneración del Impuesto al Patrimonio al cierre del ejercicio en que finalice la obra, siempre que se encuentren arrendadas al momento de dicho cierre. Para los nueve ejercicios siguientes, opera esta exoneración si las viviendas fueran arrendadas al menos 6 meses en cada ejercicio.

Precios de venta

La Ley fija los topes de precios de venta por m² construido, considerando la localización de los

proyectos y la cantidad de dormitorios de los mismos. Los precios están fijados en UI, por lo que se encuentran protegidos contra la inflación y es de esperar que su valor en pesos aumente a lo largo de la vida de los proyectos.

Topes de precio para la venta:

Cantidad de dormitorios	Montevideo zona 01, 02, y 03 UI	Montevideo zona 04 UI por m2	Interior del país no consolidado UI por m2	Interior del país consolidado UI
1	575.000	15.400	13.800	543.700
2	760.000	14.800	13.300	716.200
3	941.000	14.400	13.000	828.400
4	1.083.000	13.600	12.000	957.700
% comprendido	10%	100%	100%	20%

Según Resolución Ministerial 434/2017 del 23/3/2017, los topes de precio comprenden entre el 10% al 100% de las unidades dependiendo la zona.

También se han fijado máximos a los alquileres según la zona para obtener el 100% de los beneficios fiscales antes mencionados.



www.scpinvest.com

Av. Rivera 6329, of. 205 I 11.500 Montevideo, Uruguay.
Tel. +598 2 605 59 43
inversiones@scpinvest.com