NUEVO RÉGIMEN DE PROMOCIÓN DE INVERSIONES PARA LA CONSTRUCCIÓN

El 17 de agosto de 2023 el Poder Ejecutivo dictó el Decreto n.º 248/2023, que introduce importantes modificaciones al régimen de promoción de inversiones para la actividad de construcción de gran dimensión económica, establecido por el Decreto n.º 138 de abril de 2020.

Cabe destacar que se consideran actividades promovidas las actividades de construcción para la venta o arrendamiento de inmuebles con destino a oficinas o vivienda y de urbanización, correspondientes a proyectos de gran dimensión económica, que entre otras condiciones tengan cierto valor en obra civil y bienes muebles destinados a áreas de uso común.

El Decreto n.º 248/2023 modifica los límites cuantitativos que definen los proyectos de gran dimensión económica para las construcciones a ser promovidas. A partir de este momento, se consideran proyectos de gran dimensión económica aquellas construcciones que cumplan con los siguientes requisitos:

a) El valor en obra civil y bienes muebles destinados a las áreas de uso común debe ser igual o superior 30 000 000 UI (treinta millones de Unidades Indexadas) 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 Decreto.

b) Los proyectos deben estar inscriptos ante el Banco de Previsión Social, tanto si ya estaban inscriptos antes de la entrada en vigencia del Decreto como si no. Además, deben tener inversiones pendientes en obra civil y bienes muebles destinados a las áreas de uso común por un valor igual o superior a 30 000 000 UI en la fecha de entrada en vigencia del presente Decreto.

La norma establece que la Comisión de Aplicación de la Ley de Inversiones (COMAP) establecerá el porcentaje del área destinada al uso común que deberá tener el proyecto de inversión.

Además, se amplía el plazo para la presentación de solicitudes para

SCELZA&MONTANO
ESTUDIO JURIDICO

acogerse a los beneficios fiscales del régimen de promoción de inversiones para la actividad de construcción de gran dimensión económica. Para esto será necesario que los proyectos hayan sido presentados con anterioridad al 1º de enero de 2025, y que el período de inversiones ejecutadas no se extienda más allá del 30 de setiembre de 2027.

Por otro lado, se extiende el plazo para la ejecución de las inversiones comprendidas en el régimen, para aquellas empresas que no hayan podido comenzar las obras o estimen que las mismas se extenderán más allá del plazo establecido en la normativa anterior, de forma tal que puedan computar sus inversiones al amparo del régimen de promoción. En este sentido, se establecen las siguientes pautas:

a) Las inversiones ejecutadas hasta 60 meses después de la fecha en la que el gobierno departamental correspondiente otorgue el permiso de construcción para los proyectos establecidos en el literal a) del numeral I anterior.

b) Las inversiones ejecutadas hasta 48 meses a partir de la entrada en vigencia del presente Decreto, para proyectos establecidos en el literal b) del numeral II anterior.

El nuevo régimen también establece nuevos porcentajes de exoneración del IRAE en relación con los montos de los proyectos de inversión declarados como promovidos al amparo de la reglamentación, de la siguiente manera:

a) 5 % de la inversión elegible promovida, cuando el monto se encuentre entre 30 000 000 UI y 40 000 000 UI.

b) 10 % de la inversión elegible promovida, cuando el monto se encuentre entre 40 000 001 UI y 60 000 000 UI.

c) 15 % de la inversión elegible promovida, cuando el monto se encuentre entre 60 000 001 UI y 90 000 000 UI.

d) 20 % de la inversión elegible promovida, cuando el monto se encuentre entre 90 000 001 UI y 205 000 000 UI.

e) 25 % de la inversión elegible promovida, cuando el monto se encuentre entre 205 000 001 UI y 287 000 000 UI.

f) 30 % de la inversión elegible promovida, cuando el monto se encuentre entre 287 000 001 UI y 574 000 000 UI.

g) 40 % de la inversión elegible promovida, cuando el monto sea superior a 574 000 000 UI. Además, la normativa establece que, en caso de no completarse la totalidad de la inversión en el plazo dispuesto en el numeral II, siempre que se hubiera ejecutado más del 50 % del avance de obra, los porcentajes de exoneración se proporcionarán a dicho grado de avance a la fecha indicada.

En cada ejercicio comprendido en la declaratoria promocional, el IRAE exonerado no podrá exceder el 90 % del impuesto a pagar. Por último, es importante mencionar que estas nuevas modificaciones, que atienden a las preocupaciones planteadas por el sector de la construcción, entran en vigencia a partir del 1º de enero de 2024.

Por Ximena Casuriaga
Asociada del Estudio Jurídico Scelza & Montano