



Comentarios técnicos

Viviendas de Interés Social (VIS)

El siguiente documento pretende ser un resumen ejecutivo para interesados en conocer los nuevos beneficios tributarios establecidos en la Ley 18.795 y Decreto 355/011 para la construcción de viviendas de interés social

FV Contadores
13 de Diciembre de 2012

Cr. Gastón Foderé

INFORME EJECUTIVO

A continuación, se exponen los beneficios tributarios de forma resumida establecidos para Viviendas de Interés Social:

- Construcción, refacción, ampliación o reciclaje de inmuebles para VIS. Destino final compra venta o arrendamiento (con o sin opción a compra).
- ✓ **Exoneración del Impuesto a las Rentas de las Actividades Económicas (IRAE)** a la primera enajenación de las VIS (IRAE = 25% de la utilidad fiscal)
- ✓ **Exoneración efectiva del Impuesto al Patrimonio (IPAT)** en los siguientes casos:
 - Obras en construcción (Terreno y Mejoras) al cierre del ejercicio en el cual se presentó el proyecto y por los siguientes años hasta tanto culmine la obra.
 - VIS finalizadas con destino a la venta, exoneradas durante el ejercicio en que las obras terminen.
- ✓ **Impuesto al Valor Agregado (IVA)**
 - **Exoneración del IVA Ventas a la primera enajenación de las VIS**
 - **Devolución a través de certificados de crédito** (aplicación del régimen de exportadores) del **IVA incluido en las compras en plaza de bienes y servicios** integrantes del costo directo exclusivamente de la **obra civil**.
 - Exoneración del IVA importación de bienes de la obra civil. No se requiere no competitividad con industria nacional.
- ✓ **Exoneración de ITP** (Impuesto a las transmisiones patrimoniales) en la primera enajenación tanto para el enajenante como para el adquirente

- Adquisición de una VIS para su posterior arrendamiento (se requiere que los contratos de arrendamiento sean por plazos mayores a un año)

- ✓ **IRAE, IRPF, o IRNR:** Exoneración **100%** de las rentas por arrendamientos en viviendas de **zonas determinadas por el reglamento del MVOTMA** o se hagan a través del sistema del Fondo de Garantía de Alquileres (FGA) del MVOTMA. **Período de exoneración, el ejercicio de finalización de la obra y los nueve años posteriores.**

- ✓ **Exoneración 40% de las rentas por arrendamientos de otras VIS.**

- ✓ **IPAT:** **exoneración** efectiva del Impuesto al Patrimonio (IPAT) **hasta el décimo año** a contar desde la finalización de la obra y siempre y cuando estén arrendadas al cierre del ejercicio de adquisición y en el resto de los años se requiere que estén arrendados al menos 6 meses.

- ✓ ITP sin exoneración.

- ✓ Impuesto al valor Agregado (IVA)
 - **Exoneración del IVA Ventas a la primera enajenación de las VIS.**

 - **Devolución a través de certificados de crédito** (aplicación del régimen de exportadores) del **IVA incluido en las compras en plaza de bienes y servicios** integrantes del costo directo exclusivamente de la **obra civil.**

 - Exoneración del IVA importación de bienes de la obra civil. No se requiere no competitividad con industria nacional.