



IMPACTO DE LA REFORMA TRIBUTARIA EN LAS EMPRESAS

- ❑ **Vigencia general: 1/07/2007**
- ❑ **Vigencia IRAE: Ejercicios iniciados a partir del 1/07/2007.**
- ❑ **Por reglamentación se establecerán mecanismos de adecuación de los montos a nuales a que refieren las diversas escalas, deducciones y excenciones.**

Principales modificaciones

- ❑ **Reducción del número de impuestos (IMABA, ICOSIFI, ITEL, ICOM, otros)**
- ❑ **Cambios en la imposición a la renta:**
 - **Amplía base de tributación rentas empresariales**
 - **Creación del IRPF y IRNR**
- ❑ **Cambios en la imposición al consumo**
- ❑ **Eliminación exoneraciones CESS y unificación tasa aporte patronal**

Imposición a la renta

Impuesto	Rentas alcanzadas	Tasa
IRAE	“Rentas empresariales” obtenidas por residentes y por no residentes con establecimiento permanente	25% y 7%
IRNR	Rentas de no residentes sin establecimiento permanente	12%
IRPF	Rentas de capital y trabajo de personas físicas residentes	0% a 25%

IRAE: Principales cambios

- ❑ **Engloba al IRIC, IRA e ICOM y amplia su base**
- ❑ **Se mantiene el criterio de la fuente**
- ❑ **Se reduce la tasa del impuesto del 30% al 25%**
- ❑ **Se introducen cambios en la de deducción de gastos**
- ❑ **Se introduce el concepto de establecimiento permanente**
- ❑ **Se introduce normativa sobre precios transferencia**

IRAE: Rentas comprendidas

- 1) Rentas empresariales. Cualquiera sea el factor utilizado, siempre que sean obtenidas por:**
- Sociedades comerciales**
 - Asociaciones agrarias, sociedades agrarias y sociedades civiles con objeto agrario.**
 - Establecimientos permanentes de no residentes**
 - Fondos de inversión cerrados de crédito y fideicomisos**
 - Sociedades de hecho y sociedades civiles (excepto las integradas exclusivamente por personas físicas residentes o que perciban únicamente rentas de capital, integradas por personas físicas residentes y entidades no residentes)**

IRAE: Rentas comprendidas

- 2) **Rentas empresariales. Rentas empresarias (combinación de capital y trabajo) obtenidas por resto entidades**
- 3) **Rentas derivadas de actividades agropecuarias. Opción IMEBA (no aplicable a SA, SCA, explotaciones agropecuarias con ingresos superiores a cierto monto a fijar por PE, rentas por venta activo fijo, pastoreo, aparcerías y análogas y servicios agropecuarios)**
- 4) **Asimiladas a empresariales por habitualidad en la enajenación de inmuebles**
- 5) **Comprendidas en IRPF que opten por IRAE o queden incluidas preceptivamente por superar límite ingresos.**

IRAE: Rentas comprendidas

**Sociedad Civil o de Hecho
integrada por PF residentes**

**Renta empresarial
IRAE**

Rentas de Trabajo

Rentas de capital

Atribuye renta a socios

IRPF

IRAE: Rentas comprendidas

Rentas obtenidas por Persona Física

Rentas de Trabajo

Rentas de capital

Opción

IRAE

Si supera tope ingresos

IRAE: Aspecto espacial

Se mantiene criterio de fuente uruguaya

Se gravan las rentas provenientes de actividades desarrolladas o derechos utilizados económicamente en el país

Se consideran de fuente uruguaya, los servicios prestados desde el exterior a contribuyentes del IRAE vinculados con rentas comprendidas en el IRAE.

IRAE: Tasa

- ❑ Se reduce la tasa al 25%
- ❑ Se grava la distribución con un 7% en concepto de IRPF o IRNR.
- **Aplica a la distribución de utilidades correspondientes a rentas gravadas por el IRAE y devengadas en ejercicios iniciados a partir del 1 de julio 2007.**
- **No aplica a sociedades personales cuyos ingresos sean inferiores a determinado monto a definir por el PE.**
- **No aplica a sujetos prestadores de servicios personales que hayan optado por IRAE o hayan quedado incluidos por superar el tope de ingresos.**

IRAE: Tasa

Se reduce la carga impositiva global?

	Regimen actual	Reforma
Utilidad	100	100
Impuesto renta	(30)	(25)
Utilidad neta	70	75
Impuesto dividendos	0	(5,25)
Utilidad accionista	70	69,75
Tasa efectiva global	30%	30,25%

IRAE: Deducción gastos

□ Cambio en la regla de deducción de gastos

Principio general:

Solo se pueden deducir gastos necesarios que constituyan rentas gravadas en cabeza de la contraparte por IRAE, IRPF, IRNR o por una imposición efectiva a la renta en el exterior.

Deducción proporcional

El monto a deducir es en proporción con la tasa de imposición de la contraparte.

IRAE: Deducción gastos

Rentas de capital IRPF	Proporción: 48% (12/25)
Rentas de trabajo IRPF	100% deducible
Rentas gravadas por IRNR	Proporción: 48% (12/25)
Rentas gravadas en el exterior y no por IRNR	Si tasa mayor 25%: deduce 100%. Si tasa menor 25%: deduce X/25
Rentas gravadas en el exterior y por IRNR	Deduce por el mayor entre: X/25 y 12/25
Rentas gravadas por IRAE	100% deducible

IRAE: Deducción gastos

Excepciones al principio general y la regla proporción:

- Amortizaciones**
- Pérdidas por delitos cometidos por terceros**
- Servicios personales exonerados de IRPF**
- Donaciones a entes públicos**
- Intereses depósitos en bancos**
- Intereses de préstamos de organismos internacionales y bancos estatales del exterior para proyectos productivos**
- Intereses de obligaciones y debentures con cotización bursátil**
- Otros que determine el PE**

IRAE: Deducción gastos

Ejemplos de algunos gastos:

- Honorarios profesionales: tope 2% ingresos
 RT: 100% deducible
- Alquiler inmueble PF: tope 25% valor real
 RT: 48% (12/25)
- Intereses ptmo. PF o NR: tope 1,6% interés anual
 RT: entre 48% y 100%

En caso de tener que efectuar retenciones a NR o asumir el impuesto de la otra parte, este costo neutraliza total o parcialmente el ahorro impositivo por la deducción del gasto

IRAE: Deducción gastos

Deducciones incrementadas (1 vez y media)

-Gastos capacitación

-Gastos para mejorar condiciones trabajo a través prevención

-Gastos para financiar proyectos de investigación y desarrollo científico y tecnológico siempre que se trate de proyectos aprobados por el PE

-Gastos para obtener certificación calidad

-Honorarios profesionales en áreas prioritarias

-Compra de semilla etiquetada por parte productores

IRAE: Deducción gastos

Deducciones incrementadas (cont)

-Gastos por incrementos salariales

Para promover el empleo, se admite deducir en forma adicional, el 50% de la menor de las siguientes cifras:

- **El exceso que surja de comparar el monto de salarios del ejercicio con los del ejercicio anterior, ajustados por IPC**
- **El monto que surja de aplicar al monto de salarios en el ejercicio, el porcentaje de incremento promedio de trabajadores ocupados.**
- **El 50% del monto total de los salarios del ejercicio anterior actualizados por el IPC**

IRAE: Estab. permanente

□ Establecimiento permanente

Cuando un no residente realice toda o parte de su actividad por medio de un “lugar fijo” de negocios en el país.

Comprende:

- sede de dirección
- Sucursales
- Oficinas
- Fábricas y talleres
- Obras o proyectos de construcción mayores a 3 meses
- Servicios prestados mediante empleados contratados en el país en un período o períodos que en total excedan los 6 meses dentro de un período de 12 meses.

IRAE: Precios Transferencia

Precios de transferencia

El Fisco puede ajustar los precios de las operaciones con partes vinculadas cuando estos no se adecuan a las prácticas de mercado entre partes independientes.

Vinculación:

Operaciones realizadas entre una empresa local con no residentes o entidades que operen en exclaves aduaneros y que gocen de nula o baja tributación, que estén sujetas a la dirección o control de las mismas personas

IRAE: Precios transferencia

Precios de transferencia

Operaciones con entidades que operen en exclaves aduaneros con baja tributación y en países de nula o baja tributación: se consideran en todos los casos como no ajustadas a precios de mercado.

Métodos de ajuste

- Precios comparables entre partes independientes
- Precios de reventa fijados entre partes independientes
- Costo mas beneficios
- División de ganancias y margen neto de la transacción

IRAE: Otras modificaciones

□ Extensión del beneficio por inversiones

-Se extiende el período para tomar el beneficio de 1 a 3 ejercicios en caso de no existir rentas fiscales suficientes

-Se incluye a las inversiones en máquinas e instalaciones comerciales y de servicios.

□ Se extiende el período de aprovechamiento de perdidas fiscales de 3 a 5 años.

IMPUESTO AL PATRIMONIO (IP)

- Se mantiene la tasa del 1,5%**
- Se reduce la tasa de retención a personas jurídicas del exterior del 2% al 1,5%**
- Cambios en deducción de pasivos**
- Abatimiento 50% con IRAE.**

IMPUESTO AL PATRIMONIO (IP)

Cambios en la deducción de pasivos

-Deudas financieras: solo se admite deducir el promedio de pasivos con entidades financieras locales

-Se admite deducir deudas para financiar proyectos productivos contraídas con Estados, organismos internacionales de crédito que integre Uruguay, CND y bancos estatales extranjeros.

-Deudas con personas de Derecho Público que paguen IP serán deducibles

- Obligaciones y debentures que coticen en Bolsa pero con ciertos requisitos

IMPUESTO AL PATRIMONIO (IP)

Abatimiento del Impuesto

Se otorga la posibilidad de abatir hasta en un 50% con el IRAE pero ello solo está permitido cuando el capital es nominativo y su titularidad corresponde a personas físicas

Patrimonio agropecuario

- Se elimina la exoneración de las tierras.
- Se elimina la exoneración del patrimonio, excepto que el titular sea una persona física o sociedad nominativa con titular persona física.

Aportes seguridad social

- ❑ **Se reduce el aporte patronal jubilatorio del 12,5% al 7,5% y se eliminan las exoneraciones y rebajas de tasas.**

Industrias exportadoras

Las orientadas a la exportación, tienen un incremento gradual del aporte patronal:

Desde 1/7/2007: 4%

Desde 1/1/2009: 7,5%

Aportes seguridad social

- ❑ **Partidas exentas (alimentación, transporte, cobertura médica y seguro de vida): comienzan a gravarse con aporte patronal jubilatorio en forma gradual hasta llegar al 7,5%.**

Hasta 31/12/2008: 0%

Desde 1/1/2009: 2,5%

Desde 1/1/2010: 5%

Desde 1/1/2011: 7,5%

Siguen exentas del resto de aportes patronales y de los aportes personales.

IVA Y COFIS

❑ COFIS

Se deroga el impuesto

❑ IVA

- **Se reduce tasa básica al 22% y mínima al 10%**
- **Se incorporan bienes y servicios que estaban exentos**
Tasa mínima: servicios salud, transporte de pasajeros, enajenación de inmuebles nuevos por parte de empresas
Tasa básica: cigarrillos, suministro de agua
- **Se mantiene tratamiento operaciones zona franca**
- **Régimen pequeña empresa**

IMPUESTO A LA RENTA DE NO RESIDENTES

IRNR

Generalidades

- ❑ Lo pagan las personas físicas y otras entidades no residentes sin establecimiento permanente en el país.
- ❑ Grava las rentas de fuente uruguaya y los servicios prestados desde el exterior a contribuyentes del IRAE
- ❑ Liquidación anual al 31/12
- ❑ Cálculo del IRNR: "Grossing up" cuando se pague por retención: $\text{monto girado} / (1 - \text{tasa}) = (\text{monto girado} + \text{impuesto}) \times \text{tasa} = \text{IRNR}$
- ❑ Se designa agente de retención a los contribuyentes del IRAE

IRNR

- ❑ Se faculta al PE a designar otros responsables
- ❑ Las definiciones de residente y establecimiento permanente son las mismas que en el IRPF e IRAE



IRNR

☐ Rentas comprendidas:

- Rentas empresariales →
- Rentas del trabajo
- Rendimientos del capital
- Incrementos patrimoniales
- Dividendos y utilidades

Definición IRAE

Definición IRPF

Rentas empresariales

- ❑ **Actividades lucrativas industriales, comerciales y de servicios realizadas por empresas y actividades agropecuarias**
- ❑ **Monto imponible: ingresos brutos de fuente uruguaya**
- ❑ **Tasa: 12%**

- ❑ **DIFERENCIA CON EL RÉGIMEN ACTUAL:**

Régimen actual: tasa del 30% (IRIC) sobre renta ficta del 30% s/ ingresos brutos (equivalente al 9% sobre ingresos brutos)

Reforma tributaria: tasa del 12% sobre ingresos brutos

Rendimientos del trabajo

- ❑ **Prestación de servicios personales dentro y fuera de la relación de dependencia**
- ❑ **Jubilaciones y pensiones**
- ❑ **Monto imponible: total de ingresos brutos de fuente uruguaya y servicios prestados desde el exterior a contribuyentes del IRAE siempre que se vinculen a rentas comprendidas en el IRAE**
- ❑ **Tasa: 12%**

Rendimientos del trabajo

□ DIFERENCIA CON EL RÉGIMEN ACTUAL:

Régimen actual: grava a la tasa del 30% los servicios técnicos pagados al exterior salvo cuando el país del prestador del servicio grava dichas rentas y no concede crédito fiscal.

Reforma tributaria: grava a la tasa del 12% todo tipo de servicios y sin importar el tratamiento fiscal en el extranjero.

Rendimientos de capital

❑ Rentas en dinero o en especie que provengan directa o indirectamente de elementos patrimoniales, bienes o derechos

❑ Monto imponible: rentas computables para el IRPF

❑ Tasa: 12%

❑ DIFERENCIA CON EL RÉGIMEN ACTUAL:

Régimen actual: grava a la tasa del 30% los pagos al exterior por regalías, derechos de autor y arrendamiento de maquinas

Rendimientos de capital e Incrementos patrimoniales

Reforma tributaria: grava a la tasa del 12% las rentas por rendimiento del capital e incrementos patrimoniales definidas en el IRPF

Ejemplos:

- ✓ **Arrendamiento y venta de inmuebles**
- ✓ **Intereses de préstamos otorgados por personas del exterior**
- ✓ **Intereses por depósitos en bancos locales**
- ✓ **Licenciamiento de software**

Dividendos y utilidades

- Se gravan los dividendos y utilidades pagados o acreditados por contribuyentes del IRAE
- Monto imponible: dividendos contables o fiscales?
- Criterio de lo pagado o acreditado
- tasa: 7%
- Exoneraciones:
 - ✓ Dividendos y utilidades derivadas de rentas no gravadas por el IRAE. Por ej.: rentas de SA de ZF y rentas de fuente extranjera
 - ✓ Utilidades de sociedades personales cuyos ingresos no superen el limite que fijará el PE
 - ✓ Utilidades de prestadores de servicios personales que optaron por IRAE o quedaron incluidos por superar el tope de ingresos.

Tasas

- ❑ **Tasa general: 12%**
- ❑ **Depósitos en M/N o en UI > 1 año : 3%**
- ❑ **Depósitos en M/N s/reajuste =< 1 año : 5%**
- ❑ **Obligaciones y otros títulos > 3 años y cotización bursátil : 3%**
- ❑ **Dividendos y utilidades: 7%**

Exoneraciones

- Intereses de Títulos de Deuda Pública.**
- Intereses por préstamos otorgados a contribuyentes del IRAE cuyos activos afectados a obtener rentas no gravadas sean el 90% del activo total.**
- Utilidades y dividendos pagados o acreditados, excepto por contribuyentes del IRAE. Sociedades personales cuyos ingresos no supero el limite que fijará el Poder Ejecutivo**
- Incrementos patrimoniales originados en rescates de capital de contribuyentes del IRAE, IMEBA e ISAFI .**

Exoneraciones

- venta de acciones al portador y demás participaciones en el capital de contribuyentes del IRAE al portador.**
- Rentas de actividades desarrolladas en el exterior en relación a mercaderías manifestadas en tránsito en territorio nacional, cuando dichas mercaderías no tengan por origen ni destino el territorio nacional.**
- Igual tratamiento se le dará a las mercaderías depositadas en Zona Franca con el mismo origen y destino.**
- La exoneración será asimismo aplicable cuando las mercaderías tengan destino el territorio aduanero nacional y tales operaciones no superen en el ejercicio el 5% del monto total de las ventas.**



IMPUESTO A LA RENTA DE LAS PERSONAS FISICAS

IRPF

Generalidades

- Lo pagan los residentes uruguayos
- Grava las rentas de fuente uruguaya
- Sistema dual: rentas de capital y de trabajo
- Liquidación anual individual al 31/12
- Régimen de retenciones
- Agentes recaudadores (BPS, Cajas paraestatales)



RENTAS DE TRABAJO

Rentas de Trabajo

Rentas comprendidas:

- rentas obtenidas dentro y fuera relación de dependencia
- subsidios de inactividad compensada (excepto seguro desempleo, de enfermedad, subsidio maternidad e indemnización temporal por accidentes de trabajo)
- jubilaciones, pensiones, y prestaciones de pasividad de similar naturaleza.

Deducción de incobrables y pérdidas ej. anteriores

Generalidades

□ Fuente

- Sólo grava los servicios prestados en el país (salvo personal uruguayo en el exterior contratado por el Estado).
- Caso particular: extranjeros en zona franca

□ Atribución temporal

- Principio de lo devengado
- Excepciones:
 - DC y reajustes que se computan con el cobro
 - Aguinaldo y salario vacacional: en el mes en que deban pagarse de acuerdo a la normativa

Rentas de trabajo

A) Rentas en relación de dependencia

□ Rentas computables:

Ingresos regulares o extraordinarios, en dinero o en especie, que se generen por la actividad en relación de dependencia o en ocasión de la misma.

Incluye



Partidas retributivas



Partidas indemnizatorias



Viáticos sin rendición

Partidas retributivas

- ✓ **Salario**
- ✓ **Licencia, aguinaldo y salario vacacional**
- ✓ **Bonos, premios y gratificaciones**
- ✓ **Stock option plan**
- ✓ **Vivienda**
- ✓ **Alimentación**
- ✓ **Prestaciones médicas**
- ✓ **Seguro vida**
- ✓ **Transporte**

Exentas de CESS
Gravadas por IRPF

Partidas retributivas

□ **Retribuciones en especie:**

- ✓ **Retiro de productos de la empresa**
- ✓ **Vehículo de la empresa para uso personal**
- ✓ **Aporte a un plan de pensiones**
- ✓ **Vivienda**
- ✓ **Alimentos**
- ✓ **Seguro de vida**
- ✓ **Gastos médicos**

Partidas indemnizatorias

- ✓ **Viáticos sin rendición**
- ✓ **Licencia no gozada**
- ✓ **Indemnizaciones por despido, lo que exceda lo legal**
- ✓ **Pagos por retiro**

Rentas de trabajo

B) Rentas fuera de relación de dependencia

Rentas computables:

Rentas por servicios personales fuera relación de dependencia.

No quedan en el IRPF sino en el IRAE cuando:

- **Adopte la forma de sociedad comercial**
- **Supere determinado límite a establecer por PE**
- **Opte por tributar el IRAE**

Rentas de trabajo

B) Rentas fuera de relación de dependencia

❑ **Determinación de la rentas computables:**

Ingresos obtenidos

MENOS

30% en concepto de gastos

MENOS

Créditos incobrables

Rentas de trabajo

C) Jubilaciones y pensiones

- BPS**
- Servicios retiro Fuerzas Armadas**
- Dirección Nacional Asistencia Social Policial**
- Caja Profesionales**
- Caja Bancaria**
- Caja Notarial**
- Otras entidades residentes**

No se gravan las generadas por aportes realizados en instituciones de previsión social no residentes

C) Deducciones

- Aportes jubilatorios**
- DISSE y FRL, Sistema Notarial de Salud, Cajas de Auxilio o Seguros Convencionales**
- Fondo de Solidaridad y su adicional**
- Atención médica de hijos menores de edad (\$ 800 por mes por hijo). Se duplica en el caso de discapacitados**
- Atención médica jubilados y pensionistas (\$ 1.482 por mes)**
- Aporte al Fondo de Subsidio por Desempleo de la Caja Bancaria**

Rentas de trabajo

Cómo funciona el mecanismo de deducciones?

- 1) Se suman todos los conceptos deducibles
- 2) Se le aplica la escala de tasas pero sin MNI (desde un peso se aplica el 10%)
- 3) Se determina el "IRPF" de deducciones que se resta al "IRPF" de rentas computables

Rentas de trabajo

Escalas y tasas

Ingresos anuales (\$)	
Hasta 88.920	0%
88.920 - 177.840	10%
177.840- 266.760	15%
266.760 - 889.200	20%
889.200 - 1.778.400	22%
Más de 1.778.400	25%

Rentas de trabajo

Escalas y tasas

Ingresos mensuales (\$)	
Hasta 7.410	0%
7.410 – 14.820	10%
14.820 - 22.230	15%
22.230 - 74.100	20%
74.100 - 148.200	22%
Más de 148.200	25%

Rentas de trabajo

CASO 1: Persona que tiene un empleo con sueldo nominal de \$ 50.000 + ingresos por servicios personales por \$ 20.000 y dos hijos

Sueldo nominal (\$)	50.000
Dipaico (15%)	6.187
Disse (3%)	1.500
FRL (0,125%)	63
Sueldo líquido (\$)	42.251
Salario Vacacional (\$)	28.167

Rentas de trabajo

CASO 1: Liquidacion IRPF

Renta computable	
12 Sueldos nominales	600.000
Aguinaldo	50.000
Salario vacacional	28.167
Gratificacion extraord.	60.000
Servicios personales – 30% ficto de gastos	168.000
Total renta	906.167

IRPF	
Hasta 88.920 (0%)	
88.920 -177.840 (10%)	8.892
177.840 – 266.760 (15%)	13.338
266.760 – 889.200 (20%)	124.488
889.200 – 906.167 (22%)	3.733
Total IRPF antes deduccion	150.451

Rentas de trabajo

CASO 1: Liquidacion IRPF

Deducciones anuales	
Dipaico	80.431
Disse	19.500
FRL	813
Dos hijos (6,5 BPC por hijo)	19.266
Total deducciones	120.010

IRPF deducciones	
Hasta 177.840 (10%)	12.001
Total deducciones	12.001

IRPF total	
IRPF rentas	150.451
IRPF deducciones	(12.001)
IRPF	138.450
IRP 6%	39.000

Rentas de trabajo

S.Nominal	IRPF	IRP
15.000	496	900
20.000	1.156	1.200
30.000	2.863	1.800
50.000	6.615	3.000
70.000	10.521	4.200
90.000	14.745	5.400
110.000	19.051	6.600
130.000	23.358	7.800



RENTAS DE CAPITAL

Rentas de capital

☐ Rentas comprendidas:

-Rendimientos de capital

-Incrementos patrimoniales

Rendimientos de capital

- Arrendamientos de inmuebles**
- Intereses de depósitos, préstamos y otras colocaciones de capital**
- Arrendamiento, cesión de derecho uso o goce de marcas.**
- Dividendos o utilidades**
- Rentas vitalicias o temporales por inversión de capitales y rentas derivadas de contratos de seguro**

Incrementos patrimoniales

- Venta de inmuebles**
- Venta de vehículos, obras de arte, alhajas.**
- Venta de acciones nominativas**
- Donaciones realizadas (diferencia entre valor en plaza y costo fiscal)**

Exoneraciones

- Intereses Deuda Pública**
- Resultados FAP**
- Venta de acciones al portador.**
- Donaciones recibidas.**
- Herencias**
- Rentas de transmisiones patrimoniales menores a US\$ 2.000 y en conjunto menores a US\$ 6.000 en el año**

Exoneraciones

- Diferencias de cambio por tenencia de m/ext, depósitos, préstamos y otros créditos, excepto saldos de precio.**
- Reajustes por tenencia de valores reajustables, depósitos y préstamos**
- Premios juegos de azar y carreras de caballo**

Tasas

- ❑ Tasa general: 12%
- ❑ Depósitos en M/N o en UI > 1 año : 3%
- ❑ Depósitos en M/N s/reajuste =< 1 año : 5%
- ❑ Obligaciones y otros títulos > 3 años y cotización bursátil : 3%
- ❑ Dividendos y utilidades: 7%

Rentas de capital

Generalidades:

- Atribución temporal: criterio de lo devengado, excepto diferencias de cambio y reajustes de precio, con el cobro**

- Deducción de créditos incobrables**

- Deducción de pérdidas de ejercicios anteriores**

- Opción IRAE**

Monto imponible

Arrendamiento anual excepto:

- a) arrendamientos inferiores a \$ 5.000 mensuales (si no se tienen otras rentas de capital superiores a \$ 4.500 y se levanta el secreto bancario)

Deducciones

- a) Comisión de la administradora de propiedades y honorarios por contrato + IVA
- b) Contribución Inmobiliaria e Impuesto Primaria

Control

Inscripción obligatoria en el registro (facultad del PE)
Acciones judiciales

Ejemplo

Arrendamiento mensual antes de RT: (US\$ 500)

Arrendamiento anual	6.000
Comisión	(500)
Honorarios	(100)
Contribución y primaria	(400)
RENTA GRAVADA	5.000
IRPF 12%	600

Arrendamiento mensual después de RT: US\$ 450

Tasa IRPF sobre arrendamiento bruto = 10%

Monto imponible

Precio de venta (mínimo catastro)

Deducciones

- a) Costo de compra ajustado por IPC y UI + ITP(2%)
- b) Mejoras con facturas y mano de obra con aportes

Opción inmuebles adquiridos antes de la RT:

Monto imponible

15% x Precio de venta
IRPF = 1,8% Precio de venta

Quando conviene aplicar el ficto?

Resultado real (fiscal) > 15% precio de venta

Ventas a crédito > 1 año

Opción:

- Pagar IRPF en el mismo ejercicio de la venta o
- Pagar el IRPF en función de las cuotas vencidas en cada año.

Se deben incluir en el precio de venta los intereses de financiación y reajustes de precio

Exoneración vivienda permanente:

- precio de venta inferior a US\$ 75.000
- al menos el 50% del precio se destine a la compra de otra vivienda en menos de 12 meses.
- que la vivienda nueva no supere US\$ 112.500

Venta de inmuebles

Conviene vender antes de la RT?

En general conviene vender antes de la RT, pero...

por el efecto de la evolución del tipo de cambio y el IPC, el resultado fiscal puede ser negativo.

Por ejemplo:

Año compra: 2002

Valor de compra: US\$ 100.000

T.C = 27

Año de venta 2007

IPC acum. = 50%

Valor actualizado = \$ 3.645.000 (US\$ 165.000)

Si precio de venta \leq US\$ 165.000 ---- Resultado negativo

Otros vehículos para compra la inmuebles

a) Persona física

IRPF

Tasa: 12%

MI = Precio de venta – costo fiscal

Opción 15% precio de venta

Aplica exoneración casa habitación

Impuesto al Patrimonio

Tasas progresivas sobre valor de catastro

Aplica exoneración 50% casa habitación

Otros vehículos para compra la inmuebles

b) Sociedad extranjera

Impuesto a las Rentas de No Residentes (IRNR)

Tasa: 12%

MI = Idem IRPF

No aplica exoneración a casa habitación

Impuesto al Patrimonio

1,5% sobre costo fiscal

No aplica exoneración casa habitación

Otros vehículos para compra la inmuebles

c) Sociedad uruguaya (S.A, SRL)

Impuesto a las Rentas Empresariales (IRAE)

TASA: 25% + 7% (IRPF dividendos)

MI = Precio de venta – Costo fiscal

Impuesto al Patrimonio

1,5% sobre costo fiscal

No hay exoneración por casa habitación

Otros vehículos para compra la inmuebles

Conclusiones:

Sociedad uruguaya: alternativa menos conveniente

Sociedad exterior: conviene frente a PF siempre que no sea casa habitación y tasa del IP PF > 1,5%

Persona Física: conviene siempre que sea casa habitación y en el resto de los casos si el IP PF < 1,5%

Inmueble afectado a producción agropecuaria

IRAE 25%

Monto imponible:

Precio de Venta - Costo fiscal – otros gastos

Opción: 6% Precio de Venta

Costo IRAE = 1,5% precio de venta

Ejemplo: Venta de vehículos

Vehículos adquiridos antes de la RT:

MI = Precio de venta – Valor fiscal
Opción: 20% Precio de venta

Vehículos adquiridos después de la RT:

MI = Precio de venta – Valor fiscal
Si no se puede probar en forma fehaciente el valor de compra: 20% Precio de venta

Liquidación del IRPF

Concepto	Renta \$U	Tasa IRPF	IRPF \$	Rent. %	Rent.neta
Venta inmueble	432.000	12%	51.840		
Arrendamientos (neto de deducciones)	120.000	12%	14.400	6,25%	5,5%
Dep. M/E US\$ 80.000	38.400	12%	4.608	2%	1,76%
Dep.M/N < 1 año \$ 70.000	2.100	5%	105	3%	2,85%
Bonos Uruguayos US\$ 50.000	60.000	Ex	-	5%	5%
ON bolsa 3 años US\$ 20.000	38.400	3%	1.152	8%	7,76%
Div. acciones	180.000	7%	12.600	15%	9,95%
Depósito exterior US\$ 100.000	36.000	Ex	-	1,5%	1,5%