

## **FICHA INFORMACIÓN LEGAL**

➤ De existir ley que regule la actividad inmobiliaria:

Uruguay no tiene aprobada aún la Ley del Operador Inmobiliario, pero estimamos que este año 2021 logremos su aprobación.

La Cámara Inmobiliaria Uruguay (CIU) junto a las principales gremiales del sector, presentaron a los poderes públicos un proyecto de Ley del Operador Inmobiliario para regular la actividad profesional del sector.

La norma pone al día las obligaciones y derechos de los profesionales de esta actividad, y propone un tratamiento justo y equilibrado para las personas y empresas relacionadas con el ramo.

De acuerdo a la normativa vigente, los operadores inmobiliarios son agentes de retención de Dirección General Impositiva (DGI) y además Sujetos Obligados frente a la Secretaria Nacional de lucha contra el Lavado de activos y el financiamiento del terrorismo (SENACLAFT), por la prevención del lavado de activos y financiamiento del terrorismo establecida por la Ley 19.574.

Los operadores inmobiliarios deben obtener información sensible de los clientes y datos personales de los responsables de las transacciones, en algunos casos, sus declaraciones fiscales, beneficiarios finales de las operaciones, y hasta mantener un archivo de cada una de las acciones para investigar los casos sospechosos.

En caso de darse esta última eventualidad, los inmobiliarios deben realizar un Reporte de Operación Sospechosa (ROS) ante la autoridad financiera nacional, que es el Banco Central del Uruguay.

La aprobación de este proyecto permitirá dar institucionalidad a un sector que hoy se ve obligado a realizar sin respaldo jurídico suficiente, evaluaciones basadas en enfoques de riesgos e incidir en un flujo que es clave para la llegada de inversiones al país que tanto está promoviendo el gobierno nacional.

La iniciativa fue entregada en Presidencia de la República y presentada al Secretario de la Presidencia, Dr. Álvaro Delgado. De igual modo el documento fue entregado en el Ministerio de Turismo, en extensa entrevista con sus autoridades.

Asimismo, se hizo llegar el texto y las Cámaras participantes se reunieron con el Ministro de Trabajo Dr. Pablo Mieres, y el martes 10/8 se hizo lo propio en el Ministerio de Vivienda, haciéndole llegar el documento a la Ministra Irene Moreira, y sus asesores, quien además, previamente ha honrado a la CIU con integrar el Plenario de la Comisión Asesora de Ordenamiento Territorial.

Se solicitó además entrevista en el Ministerio de Economía, para informar de la iniciativa a la Ministra Azucena Arbeleche, y se espera hacer lo propio con los integrantes de las distintas bancadas parlamentarias de todos los partidos.

Vamos por un país de calidad, una moneda de calidad. Aspiramos tener un sector inmobiliario de calidad con la obligación de sus integrantes a capacitarse permanentemente para estar a la altura de las circunstancias.

➤ Breve reseña de cómo se ejerce la actividad en el país, existe representación para el comprador, vendedor, las dos. Máximo 200 palabras

Uruguay no se caracteriza por tener representaciones unilaterales de los actores de una compraventa. Por lo general las inmobiliarias manejamos propiedades en venta que nos consignan nuestros clientes (propietarios), que luego proporcionamos o le buscamos su comprador, pudiendo frecuentemente ser la misma inmobiliaria quien aporte comprador y vendedor. Esto no inhabilita que puedan hacerse negocios entre dos inmobiliarias, aportando una el vendedor y otra el comprador.

➤ Descripción de impuestos relacionados con la compra de un inmueble, tasas, declaración para el gobierno, pagos a municipios locales:

ITP - Impuesto a las Transmisiones Patrimoniales, 2% del valor Catastral.  
IRPF Impuesto a las rentas personales - 12 % entre valor de compra y valor de venta. Siempre que sea mayor.

#### UTILIZAR DOLARES PARA UNA MEJOR COMPRENSIÓN

➤ Impuesto sobre bienes de alquiler, ejemplo IVA (Impuesto al Valor Agregado) en el caso de bienes comerciales, residencial no carga impuesto.

IRPF, Impuesto a las rentas personales 10,5 del monto del alquiler a medida que supere los USD 380.

➤ En medida de las posibilidades referirse al porcentaje común del país por la gestión inmobiliaria, ejemplo 3% hasta 5% por honorarios o comisión.

Honorarios por gestión de venta: 3% a cada parte más 22% de iva

➤ Requisitos y obligaciones para inversionista extranjero a considerar para adquirir un inmueble, beneficios, oportunidades generadas desde el gobierno.

Un extranjero tiene los mismos derechos de adquirir un inmueble que un uruguayo. El único requisito es la legalidad del origen de los fondos a invertir

#### **Incorporación de dos criterios adicionales para otorgar la residencia fiscal**

El Poder Ejecutivo dictó un **Decreto mejorando las condiciones para el otorgamiento de la residencia fiscal en Uruguay** para aquellas personas extranjeras que no tengan residencia fiscal en otro país

En su **exposición de motivos** la norma destaca que en materia de inversiones Uruguay ofrece al mundo un país de oportunidades, en un **marco de**

**seguridad pública, jurídica y económica para todas las personas extranjeras que deseen radicarse.**

Se impulsa una **política de estímulo a la inversión** como instrumento idóneo **para la generación de empleo y mejora del bienestar general**, para que puedan instalarse en el Uruguay **todos los extranjeros** que deseen elegir al país como **destino de sus proyectos personales y económicos.**

Para ello, el presidente de la República Oriental del Uruguay ajusta los criterios por los cuales se otorga la residencia fiscal y agrega dos causales más a la lista de lo que existía en nuestra normativa.

#### **Inversión Inmobiliaria (se redujo de USD 1.600.000 APX. Usd 380.000)**

Las personas físicas extranjeras que pretendan obtener la **residencia fiscal en Uruguay pueden a partir del 1° de julio de 2020 realizar una inversión en bienes inmuebles por valor superior a 3.500.000 UI (aproximadamente USD 380.000)** y registrar una presencia física efectiva en Uruguay durante el año civil de al menos **60 días**, no se consideran en este computo las ausencias esporádicas.

**No cuenta** la estadía en el **transcurso de un viaje entre terceros países.**

#### **Inversión Empresarial (se redujo de USD 6.000.000 a apx. 1.625.000)**

Se otorga la residencia fiscal al accionista o socio que realice una inversión empresarial a partir del **1° de julio de 2020, directa o indirectamente, en una empresa por un valor superior a USD 1.625.000 y generen al menos 15 nuevos puestos** de trabajo directo en relación de dependencia a tiempo completo (horario de 8 horas) durante el año civil.

La inversión se computará desde el 1° de julio de 2020 al 31 de diciembre de cada año, a los efectos de llegar al importe de inversión mínima.