



IVA por agregación de Valor en Inmuebles.

Francesca **Annale***
Leticia **Vélez***

El Impuesto al Valor Agregado (IVA) se encuentra regulado en el Título 10 de texto ordenado 1996. En su artículo 1º establece que se encuentran gravadas por este impuesto: a) la circulación interna de bienes b) la prestación de servicios dentro del territorio nacional; c) la introducción de bienes al país; d) la agregación de valor originada en la construcción realizada sobre inmuebles.

Agregación de valor sobre bienes inmuebles.

La agregación de valor originada en la construcción realizada sobre inmuebles, fue incorporada como hecho generador del impuesto por la Ley 18.083 de 27 de diciembre de 2006, de la Reforma Tributaria.

Dentro de este nuevo hecho generador están comprendidas tanto las construcciones nuevas sobre inmuebles, como las reformas sobre construcciones existentes.

La hipótesis incorporada como nuevo hecho generador procura fundamentalmente dos objetivos: tender a un mayor control del informalismo y la evasión a nivel de barracas proveedoras de materiales y buscar un mecanismo que promueva que el personal de obra esté en planilla de trabajo y amparado por la seguridad social.

Es decir, que el fin indirecto de la nueva materia gravada tiene como objetivo formalizar la Industria de la Construcción. Por un

lado, tratando que el propietario o el poseedor de un inmueble que realice una obra o reformas en él, solicite a sus proveedores facturas a su nombre de los materiales empleados, para poder deducir el IVA y por otro, que los servicios de construcción que tienen el personal de obra, se encuentren amparados por los mecanismos de la seguridad social.

Para evitar la informalidad en el sector de la construcción, la Ley N° 18.083, además de crear este nuevo hecho generador, ha adoptado otras medidas conjuntamente.

En la liquidación del Impuesto a la Renta de las Personas Físicas (IRPF), Rentas por Incrementos Patrimoniales, se faculta a que se pueda tomar, como costo de adquisición al momento de transmitirse el inmueble, el costo de las mejoras debidamente documentadas, que se realizaron durante el tiempo que se tuvo el inmueble.

En el Impuesto a la Renta de las Personas Físicas, constituyen rentas por incrementos patrimoniales las originadas en



* Directoras de **AdoC**
Administración de obras
Brandzen 1984 esc. 204
Tel.: 2401 9292

la enajenación, promesa de enajenación, sesión de promesa de enajenación, sesión de derecho hereditarios, sesión de derechos posesorios, y en la sentencia declarativa de prescripción adquisitiva, de bienes corporales e incorporeales.

Por lo tanto, el vendedor, promitente vendedor o cedente, debe poseer la factura. Esta debe cumplir con el régimen de facturación vigente al momento de su emisión. En cuanto a la documentación de las mejoras la DGI en varias consultas se ha manifestado de acuerdo a que la única forma de tomar el valor de las reformas es que se posea la factura respectiva.

El Artículo 2º del título 10 del texto ordenado 1996, con la redacción dada por la Ley 18.083 de 27 de diciembre 2006, define materia gravada de la siguiente manera:

“Por agregación de valor en la construcción

sobre inmuebles se entenderá la realización de obra bajo la modalidad de administración, cuando tales inmuebles no se hallen afectados a la realización de actividades que generen ingresos gravados por el Impuesto al Valor Agregado ni rentas computables para el Impuesto a las Rentas de las Actividades Económicas (IRAE) y el Impuesto a la Enajenación de Bienes Agropecuarios (IMEBA) por parte del titular de la obra”

Para que se configure el hecho generador el titular de la obra debe ser sujeto pasivo del aporte unificado de la construcción. Los propietarios pueden ser personas físicas o jurídicas.

Al realizar la liquidación del impuesto se determinará el débito fiscal aplicando la tasa básica del veintidós por ciento (22%), a la cifra que surja de multiplicar la base imponible del aporte unificado de la construcción por el sesenta por ciento (60%). Siendo la base imponible del aporte unificado de la construcción todas las remuneraciones que constituyen materia gravada a efectos de las contribuciones de la seguridad social.

Si el BPS efectuare una rectificación de la base imponible del aporte unificado de la construcción con posterioridad al cierre de obra, también queda modificado el monto imponible sobre el que se calcula el IVA.

Sólo podrá deducirse el impuesto incluido en la documentación de las adquisiciones gravadas que integran directamente el costo de la obra, correctamente documentado. O sea, se podrán deducir todos los materiales adquiridos, así como la prestación de servicios suministrado por empresas contribuyentes del impuesto.

Si el débito fiscal es mayor que el crédito fiscal, el contribuyente deberá pagar el saldo de IVA, en el plazo que corresponda. El plazo de presentación de la declaración jurada y el pago del tributo, es al mes siguiente de la finalización de la obra, de acuerdo con el cuadro de vencimientos para contribuyentes NO CEDE. En caso contrario, resultará un crédito a favor del contribuyente, el cuál no se puede solicitar su devolución.

“Por lo tanto, los contribuyentes de IVA por agregación de valor en la construcción sobre inmuebles bajo la modalidad de administración, una vez finalizada la obra, deberán presentar la declaración jurada y efectuar el pago si correspondiere, el contribuyente deberá clausurar la obra ante DGI”

Bibliografía consultada:
Cedrés Elba IVA por agregación de valor en inmuebles

