

Estimados Clientes y Amigos:

Como muchos de Uds. ya saben, a partir del 1 de julio de 2007 rige en Uruguay un NUEVO SISTEMA TRIBUTARIO. Nos parece oportuno resaltar algunos cambios que todos debemos conocer, principalmente, focalizándonos en aquellas variaciones que afectan específicamente a las actividades vinculadas a la compra – venta y alquileres de propiedades.

IRPF **Impuesto a la Renta de Personas Físicas**
IRNR **Impuesto a la Renta de No Residentes**

RENTAS DE CAPITAL

¿Qué es el IRPF y el IRNR?

El **IRPF** es un impuesto que grava las rentas obtenidas por las personas físicas (individuos) residentes en el Uruguay y el **IRNR** las rentas de no residentes provenientes de bienes situados en el Uruguay. O sea que están alcanzadas por estos impuestos las personas físicas uruguayas y/o extranjeras, que pagaran según su calidad de residentes o no, IRPF o IRNR respectivamente, en caso de obtener rentas gravadas.

Rendimientos de Capital Inmobiliario – Alquileres: Dentro de la renta obtenida por alquileres vamos a dedicarle una atención especial al tema de los alquileres de Temporada o de verano que son los más comunes en Punta del Este.

Ejemplo:

- ✓ Una persona tiene una propiedad que alquila en el mes de **enero por U\$S 3.000** y no la alquila en el resto del año.
- ✓ ¿Como se paga? El contribuyente (Propietario) debe de liquidar y pagar el IRPF o IRNR y la tasa es del 12% sobre el valor de la RENTA COMPUTABLE. En los casos en el cual intervenga una inmobiliaria, por ley, ésta se encarga de retener un **10.50%** del monto del alquiler y de pagar el tributo en DGI. El propietario podrá solicitar el reintegro a DGI si hubiera diferencia entre el IRPF a pagar y lo que la Inmobiliaria retuvo y pago a DGI en su tarea de agente de retención ó podrá darle **carácter definitivo** a las retenciones efectuadas, quedando liberado - exclusivamente por las rentas que hubiera sido objeto de retención –de la obligación de practicar la liquidación y presentar la correspondiente declaración jurada (Dec 148/Art.45).

- ✓ LA **RENTA COMPUTABLE** se determina como:
- a. Alquiler cobrado U\$S 3.000
 - b. Menos:
 - i. Comisión Administración Inmobiliaria, honorarios por suscripción y/o Renovación de contratos y el IVA Respectivo.
 - ii. Pagos de Impuesto Contribución Inmobiliaria.
 - iii. Pago de Impuesto a la Enseñanza Primaria.

Notas: En el caso de los Alquileres de temporada, se podrá descontar del Impuesto de Contribución Inmobiliaria e Impuesto a Primaria, el equivalente al período del arrendamiento. Si se alquila sólo por un mes, se descontará la 1/12 parte de su monto anual.

Calculo del IRPF - IRNR			
Período Alquiler	Mes de Enero		
Alquiler Total Anual	U\$S 3.000		
Deducciones			
1/12 de Contribución Inm.	U\$S 75	Anual U\$S 900/12	
1/12 de Primaria	U\$S 8	Anual U\$S100/12	
Comisión Inmobiliaria 10%	U\$S 300		
Total Deducciones	U\$S 383		
Renta Computable	U\$S 2.617		
IRPF a pagar 12%	U\$S 314		
En este caso el contribuyente debe de liquidar y pagar sus impuestos.			

En el ejemplo presentado, el imp. A la renta sería de **U\$S 315**. Ahora bien, la inmobiliaria como **AGENTE DE RETENCION** esta obligada a retener el **10.50%** del alquiler, en este caso el procedimiento sería el siguiente:

Retención del IRPF - IRNR	
Período Alquiler	Mes de Enero
Alquiler Enero	U\$S 3.000
Retención 10.5%	U\$S 315
Comisión Inmobiliaria 10%	U\$S 300
Neto para el Propietario	U\$S 2.385
En este caso, si se opta por darle <u>carácter definitivo</u> a la retención del 10.5%, queda liberado de practicar la liquidación y presentar la correspondiente declaración jurada (Dec.148/Art45)	

Cuadro comparativo Antes – Ahora IRPF/IRNR

	Antes		Ahora	
Alquiler	U\$S 3.000		U\$S 3.000	
Comisión inmobiliaria	10.72%	U\$S 321	10%	U\$S 300
IRPF ó IRNR (Retención definitiva)			10,50%	U\$S 315
Alquiler Neto	U\$S 2.679		U\$S 2.385	
Diferencia			U\$S 294	

Comentarios:

- Si bien para simplificar se utiliza un ejemplo en U\$S la renta se calcula y paga en Pesos Uruguayos. (Tipo de cambio Interbancario comprador día anterior)
- Toda acción judicial en la que el propietario del bien pretenda hacer valer un contrato de arrendamiento, deberá estar al día en el pago del IRPF ó IRNR.

Este informe es sólo a título informativo y se trata de una breve presentación de uno de los muchos cambios tributarios generados a partir del 1 de julio pasado. Por mayor información visite www.dgi.gub.uy o www.uruguayavanza.gub.uy .