



Ministerio
de Economía y Finanzas

17239

2025-5-1-0012685

MINISTERIO DE ECONOMÍA Y FINANZAS
MINISTERIO DE RELACIONES EXTERIORES
MINISTERIO DE INDUSTRIA, ENERGÍA Y MINERÍA
MINISTERIO DE TRABAJO Y SEGURIDAD SOCIAL
MINISTERIO DE GANADERÍA, AGRICULTURA Y PESCA
MINISTERIO DE VIVIENDA Y ORDENAMIENTO TERRITORIAL
MINISTERIO DE AMBIENTE

Montevideo, 30 DIC. 2025

VISTO: la Ley N° 16.906, de 7 de enero de 1998;

RESULTANDO: I) que el artículo 11 de la Ley N° 16.906, de 7 de enero de 1998, faculta al Poder Ejecutivo a declarar promovidas actividades que generen externalidades, tales como la incorporación de progreso técnico que permita mejorar la competitividad y la generación de empleo productivo de manera directa o indirecta;

FL/A-MB

II) que los Decretos N° 329/016, de 13 de octubre de 2016, y N° 138/020, de 29 de abril de 2020, modificativos y concordantes, promovieron la actividad de construcción de proyectos de gran dimensión económica;

III) que al amparo de los referidos Decretos se ha visto potenciada la actividad de la construcción, con impactos favorables en la inversión, el empleo y el desarrollo territorial;

CONSIDERANDO: I) que acelerar el crecimiento económico del país es una de las tres prioridades de la Administración y que la inversión constituye una prioridad estratégica, ya que genera múltiples externalidades que impactan positivamente sobre el crecimiento de la economía y la calidad de vida;

II) que, a los efectos de continuar impulsando la actividad productiva y la inversión privada, se entiende conveniente continuar promoviendo la actividad de construcción de proyectos de gran dimensión económica;

III) que se considera oportuno revisar las condiciones para la promoción de dicha actividad, definiendo un horizonte temporal adecuado para la concreción de proyectos de inversión, generando incentivos para avanzar hacia modelos constructivos sostenibles y que promuevan la demanda de productos de industria nacional;

ATENTO: a lo expuesto y a lo dispuesto por la Ley N° 16.906, de 7 de enero de 1998, y a que se cuenta con la opinión favorable de la Comisión de Aplicación a que refiere el artículo 12 de dicha Ley;

EL PRESIDENTE DE LA REPÚBLICA

DECRETA:

ARTÍCULO 1º.- (Actividad promovida).- Decláranse promovidas al amparo del artículo 11 de la Ley N° 16.906, de 7 de enero de 1998, las actividades de construcción para la venta o arrendamiento de inmuebles con destino a oficinas y/o vivienda, y las urbanizaciones de iniciativa privada, correspondientes a proyectos de gran dimensión económica.

Se entiende como urbanizaciones de iniciativa privada a la acción, a cargo de privados, destinada a urbanizar un terreno que antes era rural o suburbano, dotándolo de toda la infraestructura necesaria y fraccionándolo en terrenos aptos para la construcción de viviendas y usos complementarios, de acuerdo con las regulaciones establecidas en la Ley N° 18.308, de 18 de junio de 2008, y su reglamentación, así como en la legislación departamental correspondiente. Asimismo, se podrán incorporar las sub categorías de suelo que establezcan un incentivo al desarrollo urbano de acuerdo a los instrumentos departamentales previstos para tal fin y que sean de interés promocional al gobierno departamental correspondiente.

Las urbanizaciones de iniciativa privada podrán concluir en la etapa de loteo o podrán incluir, total o parcialmente, la construcción de viviendas sobre los terrenos que resulten del fraccionamiento.

Las urbanizaciones de iniciativa privada, cuando la legislación departamental en materia de ordenamiento territorial lo prevea, podrán hacer uso del régimen de urbanización de propiedad horizontal conforme al Título III - Sección VII de la Ley N° 17.292, de 25 de enero de 2001, modificativas y concordantes.

Será condición necesaria para la promoción que los proyectos hayan sido presentados con anterioridad al 1º de enero de 2031.



2025-5-1-0012685

ARTÍCULO 2º.- (Definiciones).- Se consideran proyectos de gran dimensión económica aquellas construcciones que tengan un valor en obra civil y bienes muebles destinados a las áreas de uso común de UI 60:000.000 (Unidades Indexadas sesenta millones) o superior a dicho monto. No obstante lo anterior, hasta el 31 de diciembre de 2027 se admitirá la presentación de proyectos que tengan un valor de UI 30:000.000 (Unidades Indexadas treinta millones) o superior.

Será condición necesaria que se trate de emprendimientos con obras de construcción inscriptas ante el Banco de Previsión Social.

La Comisión de Aplicación (COMAP) establecerá el porcentaje mínimo del área destinada al uso común que deberá tener el proyecto de inversión.

ARTÍCULO 3º.- (Inversiones comprendidas).- Quedan comprendidas en la presente declaratoria las inversiones ejecutadas hasta el período de 60 (sesenta) meses contados a partir de la fecha en la que el Gobierno Departamental otorgue el permiso de construcción o la aprobación correspondiente, de acuerdo a lo que establezca la Comisión de Aplicación.

Las empresas podrán solicitar una extensión del cronograma de inversiones por razones debidamente fundadas, siempre que la misma sea presentada con anterioridad al vencimiento del cronograma original de inversiones aprobado en la Resolución o de las prórrogas que se hubiesen otorgado con posterioridad.

FL/A-MB

ARTÍCULO 4º.- (Requisitos para la solicitud).- Las empresas que deseen obtener la declaratoria promocional deberán presentar su solicitud ante la Comisión de Aplicación, a través de los mecanismos y proveyendo la información y documentación que ésta determine.

ARTÍCULO 5º.- (Procedimiento).- La Comisión de Aplicación propenderá a la simplicidad y transparencia de los procedimientos, pudiendo valerse de soluciones tecnológicas que faciliten la presentación de la solicitud de declaratoria promocional y las instancias de evaluación y control posteriores.

El Poder Ejecutivo con el asesoramiento previo de la Comisión de Aplicación, emitirá una resolución declarando la inclusión del proyecto en el marco de la actividad promovida por el presente Decreto estableciendo los beneficios fiscales y el período de su utilización.

ARTÍCULO 6º.- (Ampliaciones).- Las empresas que cuenten con una declaratoria promocional, podrán presentar durante el cronograma de

inversiones hasta 3 (tres) ampliaciones de la misma por hasta el 30% (treinta por ciento) de la inversión promovida elegible.

La Comisión de Aplicación establecerá las condiciones para la aplicación de lo dispuesto en el presente artículo.

ARTÍCULO 7º.- (Exoneración en la importación).- Exonérase de todo recargo, incluso el mínimo, del Impuesto Aduanero Único a la Importación, de la Tasa de Movilización de Bultos, de la Tasa Consular y, en general, de todo tributo de importación o aplicable en ocasión de la misma, incluyendo el Impuesto al Valor Agregado, a la importación de equipos, máquinas y materiales destinados a la obra civil y de los bienes muebles destinados a las áreas de uso común, importados directamente por la entidad cuyo proyecto haya sido declarado promovido al amparo del presente Decreto, siempre que hayan sido declarados no competitivos con la industria nacional por la Dirección Nacional de Industrias del Ministerio de Industria, Energía y Minería.

ARTÍCULO 8º.- (Crédito de IVA).- Otórgase a la entidad cuyo proyecto haya sido declarado promovido al amparo del presente Decreto, un crédito por el Impuesto al Valor Agregado incluido en las adquisiciones de equipos, máquinas, materiales y servicios destinados a la obra civil y de los bienes muebles exclusivamente destinados a las áreas de uso común. Dicho crédito será materializado mediante certificados de crédito en el régimen correspondiente a los exportadores, en las condiciones que determine la Dirección General Impositiva.

ARTÍCULO 9º.- (Exoneración del IRAE).- Las empresas cuyos proyectos de inversión hayan sido declarados promovidos al amparo de la presente reglamentación, gozarán de una exoneración del Impuesto a las Rentas de las Actividades Económicas (IRAE), hasta un monto equivalente al:

- a) 5% (cinco por ciento) de la inversión elegible promovida, cuando el monto de la misma se encuentre entre UI 30:000.000 (Unidades Indexadas treinta millones) y UI 40:000.000 (Unidades Indexadas cuarenta millones);
- b) 10% (diez por ciento) de la inversión elegible promovida, cuando el monto de la misma se encuentre entre UI 40:000.001 (Unidades Indexadas cuarenta millones uno) y UI 60:000.000 (Unidades Indexadas sesenta millones);
- c) 15% (quince por ciento) de la inversión elegible promovida, cuando el monto de la misma se encuentre entre UI 60:000.001 (Unidades Indexadas sesenta millones uno) y UI 90:000.000 (Unidades Indexadas noventa millones);



d) 20% (veinte por ciento) de la inversión elegible promovida, cuando el monto de la misma se encuentre entre UI 90:000.001 (Unidades Indexadas noventa millones uno) y UI 205:000.000 (Unidades Indexadas doscientos cinco millones);

2025-5-1-0012685

e) 25% (veinticinco por ciento) de la inversión elegible promovida, cuando el monto de la misma se encuentre entre UI 205:000.001 (Unidades Indexadas doscientos cinco millones uno) y UI 287:000.000 (Unidades Indexadas doscientos ochenta y siete millones);

f) 30% (treinta por ciento) de la inversión elegible promovida, cuando el monto de la misma se encuentre entre 287:000.001 UI (Unidades Indexadas doscientos ochenta y siete millones uno) y UI 430:000.000 (Unidades Indexadas cuatrocientos treinta millones);

g) 35% (treinta y cinco por ciento) de la inversión elegible promovida, cuando el monto de la misma se encuentre entre UI 430:000.001 (Unidades Indexadas cuatrocientos treinta millones uno) y UI 574:000.000 (Unidades Indexadas quinientos setenta y cuatro millones);

h) 40% (cuarenta por ciento) de la inversión elegible promovida, cuando el monto de la misma sea superior a UI 574:000.000 (Unidades Indexadas quinientos setenta y cuatro millones).

FL/A-MB

Los literales a) y b) referidos en el inciso anterior serán de aplicación a los proyectos que se presenten hasta el 31 de diciembre de 2027.

Adicionalmente, y con el objetivo de avanzar en la utilización de estrategias que permitan una mejora global en el impacto ambiental, aquellos proyectos que desarrollen modelos de construcción sostenible contarán con beneficios adicionales de exoneración de IRAE a los indicados precedentemente.

En caso de proyectos que se desarrollen en etapas, a los efectos de determinar el porcentaje de exoneración de IRAE, podrá adicionarse al monto de inversión elegible los montos de las inversiones elegibles de las etapas previas.

Adicionalmente, la Comisión de Aplicación podrá disponer beneficios adicionales de IRAE para aquellos proyectos que promuevan la demanda de productos de industria nacional.

En caso de no completarse la totalidad de la inversión en el plazo dispuesto en el artículo 3º del presente Decreto, siempre que se hubiera ejecutado más

del 50% (cincuenta por ciento) del avance de obra, los porcentajes de exoneración serán proporcionales al grado de avance a la fecha indicada.

En cada ejercicio comprendido en el plazo a que hace referencia el artículo siguiente, la empresa podrá exonerar en parte sus obligaciones de pago de IRAE en atención a este beneficio, con las siguientes consideraciones:

i) Las inversiones efectivamente realizadas hasta el plazo establecido para la presentación de la declaración jurada de IRAE, se podrán considerar efectuadas en dicho ejercicio a efectos de los beneficios establecidos en el presente Decreto.

ii) A los efectos de la determinación del uso del beneficio en cada ejercicio, el monto de las inversiones ejecutadas se convertirá a Unidades Indexadas considerando la Unidad Indexada vigente el último día del mes anterior al momento en que se realice la inversión.

iii) En cada ejercicio comprendido en la declaratoria promocional, el IRAE exonerado no podrá exceder el 90% (noventa por ciento) del impuesto a pagar.

La Comisión de Aplicación establecerá los requisitos y condiciones para la instrumentación de lo previsto en el presente artículo.

ARTÍCULO 10.- (Plazo de exoneración del IRAE).- El plazo máximo para la aplicación de la exoneración establecida en el artículo precedente será de 10 (diez) años.

El referido plazo se computará a partir del primer ejercicio en que se obtenga renta fiscal, incluyendo a este último en dicho cómputo, siempre que no hayan transcurrido 4 (cuatro) ejercicios de la declaratoria promocional. En este caso, el referido plazo máximo se incrementará en 4 (cuatro) años y se computará desde el ejercicio en que se haya dictado la citada declaratoria.

ARTÍCULO 11.- (Exoneración del Impuesto al Patrimonio).- Exonérase a la entidad que desarrolle la actividad mencionada en el artículo 1º del Impuesto al Patrimonio, por los inmuebles comprendidos en la actividad que se declara promovida, por el término de 8 (ocho) años si el proyecto se ubica en Montevideo y 10 (diez) años si está radicado en el interior del país. La exoneración también alcanzará a los predios sobre los cuales se realicen las inversiones. En el caso de los bienes muebles destinados a las áreas de uso común, la exoneración será por el término de su vida útil. Los bienes objeto de esta exención se considerarán gravados a efectos del cómputo de pasivos.



2025-5-1-0012685

ARTÍCULO 12.- (Seguimiento).- Los beneficiarios deberán presentar a la Comisión de Aplicación dentro de los 4 (cuatro) meses del cierre de cada ejercicio económico, la declaración jurada de impuestos y sus Estados Contables con Informe de Auditoría para los contribuyentes incluidos en la División de Grandes Contribuyentes de la Dirección General Impositiva, de Revisión Limitada para los contribuyentes del sector CEDE del citado organismo y de Compilación para los restantes. Además, deberán presentar un detalle de las inversiones ejecutadas y toda otra documentación que determine la Comisión de Aplicación.

ARTÍCULO 13.- (Pérdida de Beneficios).- La Comisión de Aplicación realizará el contralor de la efectiva ejecución de los proyectos y del cumplimiento de los compromisos asumidos por los beneficiarios. Dicho control podrá efectuarse en cualquier momento del proceso de ejecución y operación del proyecto.

Si se verificara el incumplimiento de las obligaciones asumidas por los beneficiarios, tanto en el suministro de información como en los aspectos sustanciales de ejecución y operación del proyecto, se procederá a comunicar a la Dirección General Impositiva mediante medio fehaciente, debiendo reliquidar los tributos indebidamente exonerados, con las multas y recargos correspondientes. Sin perjuicio de ello, las empresas beneficiarias tendrán la obligación de dejar de aplicar los beneficios y proceder a su reliquidación, si se verificaran las condiciones objetivas del incumplimiento, con independencia del pronunciamiento de la Comisión de Aplicación.

FL/A-MB

A tales efectos:

a) El incumplimiento de la entrega de información a la Comisión de Aplicación necesaria para el seguimiento del proyecto, se considerará configurado cuando transcurran 30 (treinta) días hábiles desde el vencimiento del plazo establecido en el artículo 12 del presente Decreto. Mediando resolución fundada, la Comisión de Aplicación podrá extender el referido plazo.

En el caso de que se venza el plazo sin que se haya presentado la información requerida, se concederá vista al beneficiario de la situación de incumplimiento. Una vez cumplido el plazo otorgado en la vista, de no presentar la información solicitada, se revocará la resolución del Poder Ejecutivo, o se entenderá por desistido el proyecto si aquella no se hubiese emitido.

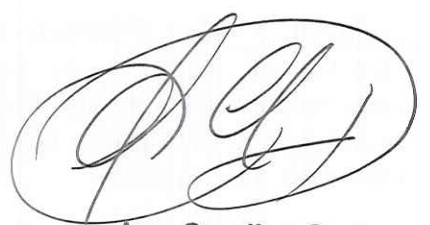
b) El incumplimiento en la ejecución de la inversión se considerará configurado al vencimiento del plazo otorgado por la resolución del Poder Ejecutivo para su efectiva realización.

ARTÍCULO 14.- (Vigencia).- El régimen que se reglamenta en el presente Decreto comenzará a aplicarse para todos los proyectos presentados a partir del 1º de enero de 2026.

ARTÍCULO 15.- Comuníquese y archívese.



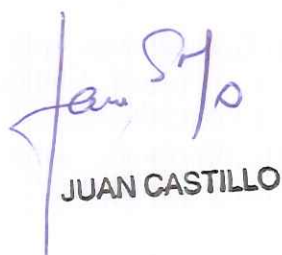
GABRIEL ODDONE



Ing. Carolina Cosse
Vicepresidenta de la República
en ejercicio de la Presidencia



FERNANDA CARDONA



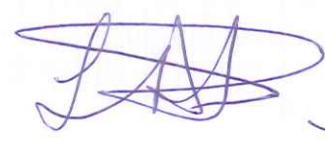
JUAN CASTILLO



MARIO LUBETKIN



CHRISTIAN DI CANDIA



ALFREDO FRATTI



EDGARDO ORTUÑO