



COMAP

(Ley N° 16.906, de 7 de enero de 1998)

CONSULTA N° 2/11
HOTELES CONDOMINIO

A continuación se presentan tres consultas referidas a la aplicación del régimen de promoción de Hoteles Condominio:

A) Una empresa que obtuvo la declaratoria promocional para dos proyectos de inversión, uno al amparo del Decreto N° 455/007 y el otro al del Decreto 404/010 (como promotora y explotadora), consulta sobre la utilización de la exoneración del Impuesto a las Rentas de las Actividades Económicas obtenida, en particular si la renta generada por la venta de las unidades del Hotel Condominio puede ser considerada para aplicar la exoneración del proyecto promovido en el marco del Decreto 455/007.

Para dar respuesta a la consulta, se realizan las siguientes puntualizaciones:

- 1) La exoneración del Impuesto a las Rentas de las Actividades Económicas obtenida al amparo del Decreto N° 404/010 no podrá ser utilizada para abatir la renta generada por la venta de las unidades del Hotel Condominio.
- 2) La renta obtenida por la empresa promovida al amparo del Dto. 404/010, que se genere por la venta de unidades, podrá ser considerada en la aplicación de la exoneración obtenida en el proyecto promovido al amparo del Decreto N° 455/007.

A efectos de la presentación de la documentación de Control y Seguimiento establecida en el artículo 11° del Decreto 455/007 y en el artículo 6° del Decreto 404/010, la empresa deberá llevar contabilidades separadas para cada una de las siguientes actividades:

- a) Venta de unidades del Hotel Condominio promovido al amparo del Decreto 404/010;
- b) Explotación del Hotel Condominio mencionado en el literal anterior; y
- c) Resto de las actividades que realiza la empresa.



COMAP

(Ley N° 16.906, de 7 de enero de 1998)

B) Una empresa promotora de un Hotel Condominio consulta si puede presentar un proyecto de inversión al amparo del Decreto 404/010, ya que la misma realizará la totalidad de las inversiones del complejo (construcción y equipamiento). En caso favorable, pregunta si todas las inversiones que realice las podrá computar la empresa explotadora para la exoneración de IRAE o exclusivamente las vinculadas a la construcción.

Para dar respuesta, se analizarán los dos temas consultados:

1) No existe impedimento para que la totalidad de las inversiones necesarias para la puesta en marcha de un Hotel Condominio (construcción y equipamiento), sean ejecutadas por la empresa promotora.

2) Las exoneraciones previstas en el artículo 5° del Decreto 404/010, vinculadas a la adquisición de equipamiento son otorgadas a la empresa explotadora. En virtud a lo anterior y dado que el artículo 2° del mencionado Decreto establece que la empresa promotora construirá y venderá las unidades (inversiones exclusivas en construcción), no se computarán las inversiones en equipamiento efectuadas por la empresa promotora a efectos de la exoneración de IRAE para la empresa explotadora.

C) Una empresa que obtuvo la declaratoria promocional al amparo del Decreto 404/010 como promotora y explotadora consulta que año se debe tomar como año 1 a efectos del cumplimiento de los indicadores.

En el caso de un Hotel Condominio promovido al amparo del Decreto N° 404/010 en el que el promotor y el explotador son la misma empresa (persona jurídica), el año 1 de los indicadores será aquel ejercicio en el que la empresa genere ingresos gravados por la operativa del hotel. Si antes que esto suceda la empresa puede aplicar la exoneración de IRAE de un proyecto promovido al amparo del Decreto 455/007 al IRAE generado por la venta de las unidades del Hotel Condominio, el año 1 a efectos del cumplimiento de los indicadores del proyecto promovido al amparo del Decreto 404/010 será el ejercicio en que pueda aplicarse dicho beneficio.