

**IMPUESTO A LA RENTA DE NO RESIDENTES,
ARRENDAMIENTOS Y OTROS**



DGI
DIRECCIÓN GENERAL
IMPOSITIVA

El Nuevo Sistema Tributario Uruguayo

Desde el pasado 1º de julio de 2007, rige en Uruguay un Nuevo Sistema Tributario (NST), que tiene como objetivo lograr una mayor equidad y eficiencia, y constituir un estímulo a la inversión productiva y al empleo.

Entre las modificaciones introducidas por el NST se destaca la introducción del Impuesto a las Rentas de los No Residentes (IRNR).

¿Qué es el IRNR?

El IRNR es un impuesto que grava las rentas obtenidas por las personas no residentes en el territorio nacional.

Una persona física es residente cuando:

I) permanece más de 183 días durante el año civil, en territorio uruguayo, considerando las ausencias esporádicas ó

II) el núcleo principal o la base de sus actividades o de sus intereses económicos o vitales se encuentra en territorio uruguayo.

Se presume, salvo prueba en contrario, que el contribuyente tiene sus intereses vitales en territorio nacional, cuando residan habitualmente en Uruguay el cónyuge y los hijos menores de edad que dependan de aquél.

Si no se verifica ninguna de las circunstancias anteriores, la persona es considerada no residente y deberá pagar IRNR por las rentas obtenidas en territorio uruguayo.

¿Qué rentas grava el IRNR?

El IRNR grava, además de las rentas empresariales y de trabajo, las provenientes de:

- Rendimientos del capital.
- Incrementos patrimoniales.

¿Cuáles son las rentas de capital?

Las rentas de capital se agrupan en:

- Rendimientos de capital inmobiliario: rendimientos provenientes de inmuebles (arrendamientos, entre otros).
- Rendimientos de capital mobiliario: rendimientos por colocaciones de capital (intereses por depósitos, entre otros).

I) Arrendamientos

Las rentas por arrendamientos, subarrendamientos y cualquier cesión de derechos de uso o goce que no constituya una transmisión patrimonial de un inmueble, están gravadas por IRNR.

¿Cómo se paga el IRNR?

En la mayoría de los casos, hay agentes de retención encargados de retener y pagar el tributo. Son agentes de retención, entre otros: el Estado, Gobiernos Departamentales, Entes Autónomos, Contaduría General de la Nación, empresas incluidas en la División Grandes Contribuyentes y el Grupo CEDE de la DGI, las inmobiliarias, etc. La alícuota de la retención correspondiente es 10,5% sobre el monto del arrendamiento cobrado.

Sólo en caso de no haber agente de retención, será el propio contribuyente el que deberá pagar el impuesto. Este se determina aplicando la tasa del 12% al valor de la renta computable.

La renta computable se determinará de la siguiente forma:

Más:

+ Ingresos por alquileres

Menos:

- Créditos Incobrables ⁽¹⁾
- Comisión de la Administradora de Propiedades
- Honorarios por suscripción y/o renovación de contratos
- El IVA de los honorarios y de la comisión referida
- Pagos de Contribución Inmobiliaria
- Pago de Impuesto de Enseñanza Primaria.

Igual:

= Renta Computable

II) Rendimientos por depósitos y otras colocaciones

El impuesto correspondiente a los intereses de depósitos, de préstamos, dividendos, utilidades y otras colocaciones de capital será retenido y pagado por los bancos, por empresas, y por los organismos públicos deudores.

Cuando no se haya designado agente de retención para las rentas obtenidas, el beneficiario está obligado a liquidar el impuesto anualmente.

Las tasas del impuesto dependiendo del tipo de colocación, serán:

Concepto	Tasa
Intereses correspondientes a depósitos en M/N y en UI, a más de un año	3 %
Intereses de obligaciones y otros títulos de deuda, emitidos a más de 3 años ⁽²⁾	3 %
Intereses por depósitos a un año o menos, en M/N sin cláusula de reajuste	5 %
Dividendos o utilidades pagados o acreditados por contribuyentes del IRAE	7 %
Restantes rentas	12 %

¿Cuáles son las rentas por incrementos patrimoniales?

Los incrementos patrimoniales originados por la venta de inmuebles y otros bienes muebles (ejemplo: vehículos), están gravados por IRNR.

¿Cómo se paga el IRNR por incrementos patrimoniales?

Para el caso de venta de inmuebles, los escribanos intervinientes retienen el impuesto correspondiente. Para remates de bienes muebles, el rematador retendrá el impuesto. En los demás casos el propio contribuyente deberá pagarlo (ejemplo: venta de un automóvil).

¿Cómo se determina la renta cuando se vende un inmueble?

La renta estará constituida por:

Más:

- + El precio de la venta o el valor real de Catastro, **el mayor**.

Menos:

- El costo fiscal actualizado del inmueble vendido⁽³⁾
- Costo de las mejoras realizadas, debidamente documentadas⁽⁴⁾
- El Impuesto a las Transmisiones Patrimoniales a cargo del vendedor

Igual:

- = Renta Computable

Si el inmueble vendido se adquirió con anterioridad al 01.07.2007, puede optarse por el procedimiento anterior o por el siguiente:

Renta computable: Precio de venta x 15%.

Una vez determinada la renta, el impuesto resultante es del 12% de dicha renta.

⁽¹⁾ Podrán considerarse incobrables los alquileres luego de transcurridos tres meses de no pagos.

⁽²⁾ Emitidos mediante suscripción pública y con cotización bursátil.

⁽³⁾ El costo fiscal actualizado se determinará aplicando al valor de adquisición, la variación en el valor de la Unidad Indexada (UI) entre el momento de la compra y de la venta. Si el inmueble fue adquirido antes del 01.06.2002, se actualizará por el Índice de Precios al Consumo hasta dicha fecha.

⁽⁴⁾ Actualizadas por el mismo procedimiento anterior.