

LEY DE INCLUSIÓN FINANCIERA

Efectos sobre la actividad inmobiliaria

19 de noviembre de 2015

Comentarios preliminares a Ley 19.210 (LIF)

- LIF regula inclusión financiera y muchos otros temas con distintas finalidades, incluida la fiscalista.
- La LIF remite a la reglamentación del PE, DGI y BCU. La reglamentación es variada y compleja.
- Muchas fechas de entrada en vigencia.

Algunas normas reglamentarias

- Circular 2.198 del BCU sobre IEDEs;
- Circular 2.201 del BCU sobre Cuentas Nómina;
- Decreto 203/014 sobre subsidio del IVA con pagos mediante MPE;
- Decreto 257/014 sobre el Programa de Vivienda Joven;
- **Decreto 262/014: primer prórroga art. 39 –pago arrendamientos de inmuebles;**
- Decreto 319/014 sobre beneficios fiscales para tener un Point of Sale para MPE (POS);
- Decreto 333/014 prorroga del art. 42 sobre pago a proveedores del Estado;
- **Decreto 142/015: segunda prórroga art. 39 -pago de arrendamientos de inmuebles y primer prórroga arts. 35, 36, 40, 41 y 43;**
- Decreto 180/015 sobre el régimen del art. 42 y el RUPE;
- Decreto 263/015 sobre pago de remuneraciones, pasividades, beneficios sociales, honorarios profesionales, etc.;
- **Decreto 264/015 sobre pago de arrendamientos de inmuebles.**

¿Medios de pago electrónicos (MPE)?

- Tarjetas de débito
- Tarjetas de crédito
- Transferencias electrónicas
- IDE



¿Instrumentos de dinero electrónico (IDE)?

Instrumentos representativos de un valor monetario exigible al emisor que:

- Almacenado en medios electrónicos (ej.: teléfono móvil, computadora)
- Aceptado por personas distintas del emisor
- Emitido por igual valor al recibido
- Convertible a efectivo por emisor
- No genera intereses



MODIFICACIONES A LA CONTRATACIÓN



- **Arrendamientos, subarrendamientos, leasing de inmuebles**
- **Enajenaciones y otros negocios sobre inmuebles**



MODIFICACIONES A LA CONTRATACIÓN

Contrato	Arrendamiento, subarrendamiento, leasing de inmuebles	Enajenaciones y otros negocios sobre inmuebles
Forma de Pago	Cuenta en IIF	MPE / Cheques certificados /LC cruzadas
Temas prácticos	<ul style="list-style-type: none"> -Contenido obligatorio del contrato. - Sanciones gravísimas por incumplimiento: acción judicial, multa (3 alquileres), IRPF/IRAE. - Bancos deben identificar pagos y dar info a DGI. - Relevamiento secreto bancario! Deudor puede pedir prueba del pago. 	<ul style="list-style-type: none"> - Contenido obligatorio del contrato / Escribanos no pueden autorizar escrituras. - Sanciones gravísimas por incumplimiento: NULIDAD. - Multa: 25% del pago. - Solidaridad. - DGI autoridad control, puede pedir información. - Sanciones disciplinarias para Escribanos y “otras” eventuales resp. - Decreto prorrogaría para 1/06/2016

Decreto 264/015 – Arrendamientos, subarrendamientos y leasings de inmuebles.



1. Régimen general
2. Regímenes especiales



1. Régimen general

A partir del 19/05/2014:

➤ Los nuevos contratos deben:



- identificar la cuenta en la que se acreditarán los pagos; y
- especificar los medios de prueba del pago (comprobante de depósito o transferencia a la cuenta o información brindada por la IIF).

Hasta el 01/09/2015 (plazo vencido?):

- Contratos en ejecución al 19/05/2014 (que no prevén cuenta):
 - Comunicación fehaciente: cuenta bancaria, medios de prueba del pago y medios para realizar acreditación.
 - Comunicación no se hace: arrendatario puede seguir pagando de acuerdo al contrato vigente. Sanciones para arrendadora o administrador.
 - Si deudor es organismo público estatal – inscripción de la cuenta en el RUPE (sustituye comunicación fehaciente).
 - Servicio de garantía – comunicación a quien da dicho servicio.

A partir del 1/12/2015:

- Pago del precio en dinero por más de 40 BPC anuales (aprox. \$10.000 mensuales): acreditación en cuenta en IIF a nombre del arrendador/administrador.
- Más de un propietario: titular de cuenta al menos uno de ellos.
- Pago a través de depósito o transferencia electrónica. Excepción: solo transferencia electrónica cuando deudor es un organismo público estatal o cuenta esta en IIF del exterior.
- Prohibición a IIF de cobrar comisiones por acreditación en cuenta.
- Modificación de la cuenta: comunicación del arrendador/administrador.
- Cesión de créditos: habilitada por Decreto.

2. Régimen especial

Arrendamientos turísticos:

- Cuando no excedan de cuatro meses, estén destinados a la habitación del turista en alta temporada y sean contratados por personas físicas, se admitirá que el pago en dinero se realice en efectivo.
- El Arrendador o su Administrador deberán depositar dicha suma en la cuenta en la cual deben acreditarse los pagos en un plazo máximo de un día hábil.

El Administrador de Propiedades

- **Actor inmobiliario no definido en las leyes sobre el tema.**
- **Poderes**
 - Modificaciones en los contratos
 - Expedición de recibos
 - Cobro de alquileres
 - Representación procesal
- **El carácter de administrador se obtiene por contrato con el arrendador o subarrendador, pero se presume por ciertos documentos emitidos por su calidad de tal.**

Actuación

- **¿Qué Administradores quedan habilitados a cobrar según la LIF?**

Aquel que *“participe en la contratación y actúe en calidad de administrador realizando cobros por cuenta y orden del arrendador, subarrendador u otorgante del crédito de uso”*.

Problema: la conjunción obliga a que el Administrador cumpla con ambas condiciones, sin definir qué es *“participar en la contratación”*.

- **La solución del Decreto:** la mera comunicación al arrendatario.

La solución del Decreto 264/015

- **El Decreto pasa a definir al Administrador:**
 - Art. 2: “[...] *aquellas personas físicas o jurídicas que hayan recibido del arrendador, subarrendador u otorgante del crédito de uso el encargo de administrar el bien de referencia*”.
- Prueba del encargo.
- **No se define el concepto de “administrar” el bien, aunque se establece que “realizarán cobros por cuenta y orden del arrendador, subarrendador u otorgante del crédito de uso”.**
- Para agregar un Administrador, cambiarlo durante la ejecución del contrato o eliminarlo, se deberá simplemente comunicar esta situación al arrendatario.

Administradores:

- El Decreto diferencia entre:
 - Administradores que sean simultáneamente contribuyentes CEDE; y
 - Administradores que no sean contribuyentes CEDE.

- Nueva categoría no definida en la ley. Se prevén normas especiales aplicables únicamente para administradores contribuyentes CEDE.

Administradores contribuyentes CEDE

➤ Se les habilitan formas de pago especiales:

- los cheques cruzados no a la orden a nombre del titular de la cuenta;
- los pagos electrónicos que tengan como destino final la acreditación en la cuenta realizados por los siguientes medios:
 - débitos automáticos en cuentas en instituciones de intermediación financiera;
 - débitos automáticos en instrumentos de dinero electrónico;
 - pagos electrónicos efectuados a través de cajeros automáticos, teléfonos celulares o por internet, con fondos almacenados en cuentas en instituciones de intermediación financiera o en instrumentos de dinero electrónico;
 - pagos efectuados a través de tarjetas de débito o instrumentos de dinero electrónico, incluidos aquellos cuya cobranza se realiza a través de agentes regulados y supervisados por el Banco Central del Uruguay cuya actividad principal sea la de efectuar cobros y pagos por cuenta de terceros

➤ Por la negativa, este tipo de cobro estaría vedado a los Administradores que no sean simultáneamente contribuyentes CEDE.

Administradores contribuyentes CEDE

- **Se les habilita cobrar conjuntamente los pagos de:**
 - Alquileres;
 - Gastos Comunes;
 - Otros costos asociados
- **Pueden emitir recibos como comprobante del pago de dichos montos.**
- **Esos cobros adicionales al alquiler pierden secreto bancario.**
- **Deben informar a la DGI qué montos son alquileres y cuáles son gastos asociados.**
- **Deberán informar al deudor los montos a abonar con una antelación al vencimiento de cinco días hábiles como mínimo.**

Prueba del Pago

➤ Regla General

- ✓ Comprobante de depósito
- ✓ Transferencia a la cuenta
- ✓ Información brindada por la IIF

➤ Para los Administradores que sean simultáneamente contribuyentes CEDE

- Si se realiza mediante cheque cruzado no a la orden
- Si se realiza a través de medios electrónicos

➤ Para los servicios de garantía de alquileres

➤ Los pagos por otros conceptos se prueban del mismo modo

Incumplimientos (Sanciones y Consecuencias)

- **Multa equivalente a tres meses el precio mensual pactado en el contrato**
 - ✓ También es posible de esta sanción el Administrador que, habiendo realizado el cobro a través de un cheque cruzado no a la orden, lo deposite en una cuenta diferente a la que corresponda o no identifique la naturaleza del depósito

- **Imposibilidad de dar curso a una acción judicial**

- **Imposibilidad de otorgar garantías de alquileres**

- **Imposibilidad de computar el monto a los efectos de la liquidación del IRPF e IRAE**

GUYER & REGULES

LEGAL · ACCOUNTING & TAX · REAL ESTATE



MARKET EXPERTS ON YOUR SIDE

UN EQUIPO DE EXPERTOS DE SU LADO

A GREAT TEAM. A GREAT FIRM. MORE THAN 100 YEARS FOCUSED ON YOUR BUSINESS.

UN GRAN EQUIPO. UN GRAN ESTUDIO. MÁS DE 100 AÑOS ENFOCADOS EN SU NEGOCIO.