



Monitor Semanal

Noticias tributarias y legales



No. 1032

4 de julio de 2023

En esta edición:

Flexibilización en la deducción de adquisiciones de inmuebles

Un nuevo decreto extiende en forma permanente la deducibilidad del valor de adquisición de inmuebles destinados a integrar el costo de nuevas obras de construcción.

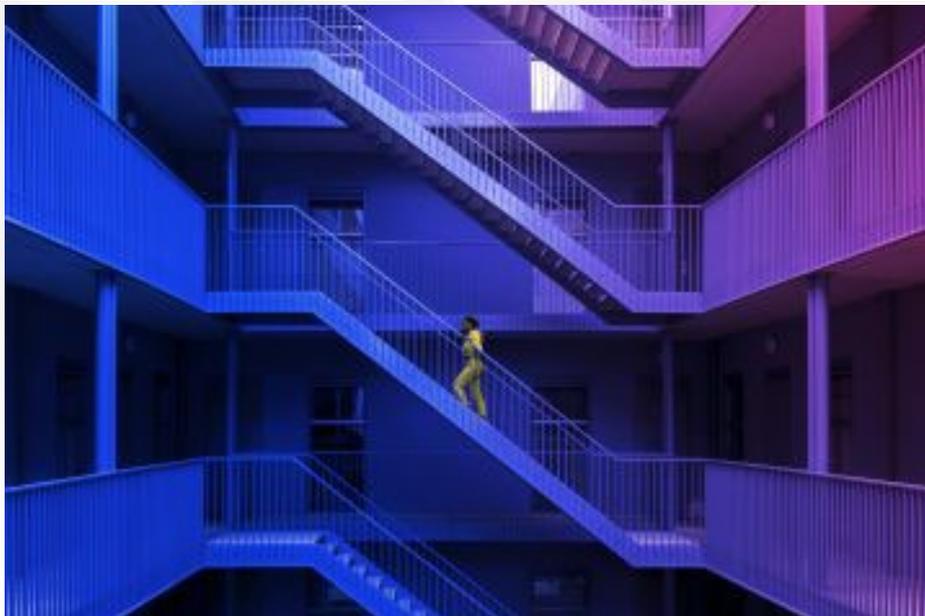
Las franquicias en Uruguay, un modelo en auge

El contrato de franquicia requiere, a fin de su adecuada utilización para expandir un negocio exitoso, de la incorporación de cláusulas esenciales como las que comentamos a continuación.



Flexibilización en la deducción de adquisiciones de inmuebles

Un nuevo decreto extiende en forma permanente la deducibilidad del valor de adquisición de inmuebles destinados a integrar el costo de nuevas obras de construcción



Antecedentes

El artículo 42 del Decreto Nro. 150/007 establece una lista taxativa de gastos y costos que se pueden deducir en la liquidación del Impuesto a la Renta Empresarial (IRAE) a pesar de no cumplir con las condiciones generales de deducción que dispone la ley que estructura ese impuesto.

El Decreto Nro. 292/013 agrega una hipótesis a esa lista pero con carácter temporal, pues permite la deducción del valor fiscal de los inmuebles adquiridos desde el 1° de julio de 2007 y hasta el 28 de febrero de 2015 siempre que los referidos inmuebles integren el costo de ventas de los inmuebles nuevos construidos por empresas constructoras o promotoras, o de la enajenación de contratos de fideicomisos de construcción al costo, siempre que la obra fuera inscrita en el BPS entre el 1° de setiembre de 2013 y el 28 de febrero de 2015.

Además, el decreto aludido en el párrafo anterior dispuso como condición para la deducción que los inmuebles adquiridos en ese margen temporal hayan sido pagos a través de transferencias electrónicas o en especie, mediante la entrega de “unidades a construir”.

Esa flexibilización en la deducción del costo de adquisición de inmuebles fue prorrogada por sucesivos decretos, el último de los cuales fue el Nro. 376/021, que previó la deducibilidad de inmuebles adquiridos hasta el 28 de febrero de 2024.

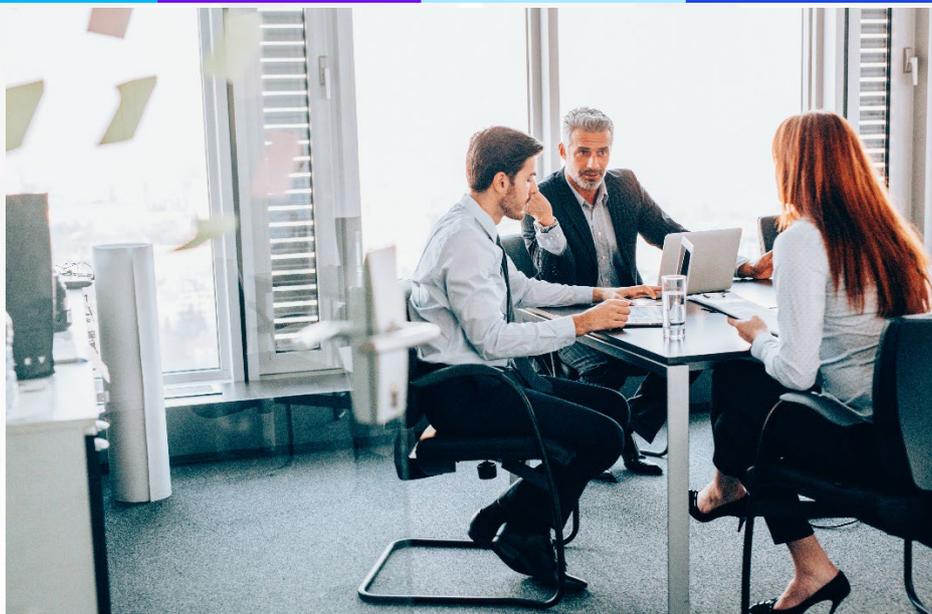
Carácter definitivo de la flexibilización

El reciente Decreto Nro. 195/023 manifiesta que tanto la disposición original como sus posteriores prórrogas promueven el desarrollo de nuevas inversiones en la construcción de inmuebles, entendiéndose de trascendencia otorgarle carácter definitivo a la posibilidad de deducción.

En esa línea, dispone que el valor de los inmuebles adquiridos “desde el 1° de julio de 2007” será deducible en la liquidación del IRAE en los mismos términos que indican sus decretos precedentes, pero sin limitación temporal.

Las franquicias en Uruguay, un modelo en auge

El contrato de franquicia requiere, a fin de su adecuada utilización para expandir un negocio exitoso, de la incorporación de cláusulas esenciales como las que comentamos a continuación.



Si bien la legislación uruguaya no tiene regulado específicamente el contrato de franquicia, cada vez es más utilizado en nuestro medio como forma de expandir un negocio exitoso a través de la contratación de un tercero para que realice la misma actividad comercial, pero en forma autónoma.

La franquicia es un contrato oneroso y de ejecución continuada con prestaciones a cargo de ambas partes: el “franquiciante” (persona física o jurídica) que vende bienes o presta determinados servicios ya validados en determinado mercado y que otorga el uso de su marca, nombre comercial, logo y diseños —entre otros activos intangibles— a otra empresa (persona física o jurídica), y el “franquiciado” que, a cambio, está dispuesto a pagar una contraprestación económica que puede implicar una suma fija (inicial y/o periódica) o variable (porcentaje de ganancias por ejemplo).

Hay determinadas cláusulas que resultan esenciales prever en el contrato de franquicia como el plazo de duración que debe ser razonable y suficiente para garantizar que el franquiciante pueda transmitir el llamado know how, esto es, la forma en que debe operar el franquiciado. Dicho plazo de alguna manera tiene que también ser suficiente para que el franquiciado esté en condiciones de recuperar la inversión realizada y eventualmente lograr ganancias.

También es sustancial prever los controles y supervisión que el franquiciante ejercerá sobre el franquiciado que tiene que respetar los parámetros y estándares de calidad que el franquiciante le imponga

para preservar la reputación de la marca. Algunos ejemplos de aspectos que se pueden pactar en el contrato referente a los controles son:

- Requerir la previa aprobación del local o los locales por parte del franquiciante.
- Imponer determinados estándares de diseño para garantizar que los clientes reciban la misma calidad de bienes y servicios en cada local, así como pactar restricciones respecto a qué bienes o servicios pueden ser ofrecidos en venta.
- Exigir al franquiciado el cumplimiento de determinados reglamentos de operación donde se pueden prever, por ejemplo: operar durante horarios específicos, utilizar determinados letreros o cartelera, proporcionar uniformes específicos para los empleados, o definir el tipo de publicidad a utilizar.

En el contrato de franquicia se despliegan una serie de derechos y obligaciones que son naturales a este tipo contractual y cuyo incumplimiento puede generar responsabilidad para una u otra de las partes.

En cuanto a los derechos específicos del franquiciante es clave el derecho a cobrar los cánones y regalías a cambio de las prestaciones que otorga incluyendo en el contrato provisiones que aseguren al franquiciante hacer efectivos los pagos y poder controlar una correcta cuantificación cuando la partida es variable. En cuanto a las obligaciones del franquiciante, la principal es la de permitir el uso de la marca y prestar la asistencia técnica necesaria para que el franquiciado pueda desarrollar el modelo de negocio en igual forma que el franquiciante.

También podría preverse una obligación de exclusividad territorial que se traduce en que en determinada zona el franquiciante no pueda otorgar otra franquicia.

En cuanto a los derechos y obligaciones típicas del franquiciado, son las de explotar la marca, desarrollar la franquicia, realizar publicidad, comprar maquinarias o insumos que o bien pueden ser provistos por el franquiciante o por proveedores que le sean indicados, pagar cánones o regalías acordadas al franquiciante y suministrarle a éste toda la información que sea necesaria para materializar una correcta supervisión o control de la evolución del negocio.

Más allá de estos aspectos que se han puesto de relieve, es de hacer notar que los de franquicia son contratos que requieren un diseño a medida del negocio y los objetivos particulares de las partes, por lo que es de buen orden que ambas partes cuenten con adecuado asesoramiento legal a la hora de negociarlos, por ejemplo, para prever normas que acoten riesgos, que prevean válvulas de salida razonables y no abusivas para las partes, entre otros aspectos.

Breves

- Fijación de valores de venta al público de carne bovina y ovina respecto al IVA: La Resolución de la DGI Nro. 1.204/2023, del 28 de junio de 2023, fijó nuevos valores a efectos del IVA percepción que aplica en el caso de venta al público de la faena de carne bovina y ovina y sus menudencias. Rige desde el 1º de julio de 2023 inclusive.
- Fijación de valores fictos respecto a la percepción de IVA correspondiente a la comercialización de ciertas aves: Por Resolución de la DGI Nro. 1206/023, del 28 de junio de 2023, se establecen los valores fictos respecto a la comercialización de la especie aviar gallus gallus.
- Fijación de precios fictos por kilo en faena a facón, autoabasto o planta no abastecedora directa: Según la Resolución de la DGI Nro. 1205/023, del 28 de junio de 2023, se fijan los precios por kilo para los casos de faena a facón, autoabasto o cuando la planta no abasteciera directamente a la carnicería o al establecimiento industrializador, a efectos de la liquidación del impuesto destinado al Fondo de Inspección Sanitaria.
- Por medio de la Ley Nro. 20.156 se establecen normas que promueven la accesibilidad para personas con discapacidad visual a través de la implementación de textos en formato braille, desgrabadoras de textos, accesibilidad motriz y convenios de cooperación para interpretación de audiolibros y suscripciones, entre otros.
- El Decreto Nro. 176/023 eliminó la obligación de extranjeros que pretendan ingresar al país de contar con cobertura de salud o seguro médico que regía en virtud de la pandemia por COVID 19.



Contacto

Invitamos a nuestros lectores a enviarnos sus inquietudes sobre la temática de esta sección a: UY-FMLegal@kpmg.com

home.kpmg/uy/es



Es un producto confeccionado por los Departamentos Tributario-Legal y Económico de KPMG. Queda prohibida la reproducción total y/o parcial de esta publicación, así como su tratamiento informático, y su transmisión o comunicación por cualquier forma o medio, ya sea electrónico, mecánico, por fotocopia, por registro u otros métodos, bajo apercibimiento de las sanciones dispuestas por la Ley N° 9.739, con las modificaciones introducidas por la Ley N° 17.616, salvo que se cuente con el consentimiento previo y por escrito de los autores.

Nota al usuario: La visión y opiniones aquí reflejadas son del autor y no necesariamente representan la visión y opiniones de KPMG. Toda la información brindada por este medio es de carácter general y no pretende reemplazar ni sustituir cualquier servicio legal, fiscal o cualquier otro ámbito profesional. Por lo tanto, no deberá utilizarse como definitivo en la toma de decisiones por parte de alguna persona física o jurídica sin consultar con su asesor profesional luego de haber realizado un estudio particular de la situación.