

# IMPUESTO PREDIAL EN URUGUAY

DIRECCIÓN NACIONAL DE CATASTRO  
MINISTERIO DE ECONOMÍA Y FINANZAS

# Introducción

La fijación de valores fiscales de los inmuebles es uno de los principales cometidos de la Dirección Nacional de Catastro (DNC) conferido por mandato legal

# Antecedentes

- A principios del S XX era imposible aplicar impuestos territoriales ante la inexistencia de un registro del valor de los inmuebles
- Con la creación de la Oficina de Catastro y Avalúos en 1907 se le asigna al ministerio de Hacienda el cometido de crear un catastro, realizar el empadronamiento de inmuebles y asignar los aforos inmobiliarios

# Antecedentes

- A mediados de S XX se contaba con un catastro consolidado con identificación de todos los predios y valores catastrales (vc) con fines fiscales a nivel predial fijados desde un único organismo como garantía de aplicación de una metodología homogénea

# Características básicas de la valuación

- El vc no puede superar el 80% del valor real ( de mercado) del inmueble
- La valuación alcanza a todos los inmuebles privados
- Se asesora a todos los organismos públicos sobre valores venales y de arrendamiento en transacciones que involucren inmuebles

# Características básicas de la valuación

- La DNC está encomendada de la administración de los inmuebles del Estado
- Para inmuebles rurales se valúa sólo la tierra y para los urbanos el terreno y la edificación
- La fijación está encomendada cada 3 años con actualizaciones anuales a través de índices que determina el PE

# Tributos

- A nivel departamental

## Contribución inmobiliaria (imp. Territorial)

Impuesto administrado y recaudado por los Gobiernos Departamentales (gd)

Urbana - Monto imponible y sistema de alícuotas fijados por (gp) si bien toman como base vc

# Tributos

Rural - Monto imponible es el vc a nivel nacional y la alícuota es el 4,5 por mil de dicho vc.

El vc rural está definido en base a la capacidad productiva del predio sobre las principales actividades de base agropecuario del país

# Tributos

- Índice de Productividad (IP)  
Capacidad en términos de ganadería bovina, ovina y lana, donde para productividad media del país es  $IP = 100$
- IP da lugar a un valor por há que para el nivel promedio del país se llama Valor Real medio (VRM) y corresponde con un  $IP=100$

# Tributos

- Se definen además dos coeficientes en base a ubicación del predio en relación a rutas nacionales y a cercanías a centros poblados
- Como resultado el valor real de un predio rural surge de:

$$VR = VRM * IP * C1 * C2 * \text{Área}$$

# Tributos

- A nivel nacional  
Existen otros impuestos que gravan los inmuebles para los cuales el vc sirve de base para el calculo del monto imponible
- Impuesto al Patrimonio (personas físicas y jurídicas)  
El vc se usa para calcular el valor de los activos en inmuebles según normas especiales

# Tributos

- Impuesto a las Trasmisiones Patrimoniales

Se aplica a las transacciones de inmuebles tomando vc actualizado por IPC al momento de la operación

# Tributos

- Impuesto a la Enseñanza Primaria

Se aplica al vc de inmuebles urbanos con destino a financiamiento de construcción y reparaciones de escuelas públicas; material didáctico y útiles, alimentación, etc

**CUADRO DE INGRESOS PRESUPUESTALES 2006 - %**

	<b>C.I. Urb y sub/ Total Ingr.</b>	<b>CI Rural/ Total Ingr.</b>	<b>Tot imp.territ./ Total Ingr.</b>
Montevideo	15,4		15,4
Artigas	4,3	11,7	16
Canelones	14,2	1,8	16
Cerro Largo	3,4	15,2	18,6
Colonia	11,3	8,3	19,6
Durazno	6	15,4	21,4
Flores	2,5	14,1	16,6
Florida	4	13,8	17,8
Lavalleja	9,8	10	19,8

**CUADRO DE INGRESOS PRESUPUESTALES 2006 - %**

	<b>C.I. Urb y sub/ Total Ingr.</b>	<b>CI Rural/ Total Ingr.</b>	<b>Tot imp.territ./ Total Ingr.</b>
Maldonado	29,5	4	33,5
Paysandú	6,1	12	18,1
Río Negro	6,9	17,7	24,6
Rivera	11,5	8,2	19,7
Rocha	12,8	9	21,8
Salto	11,1	10	21,1
San José	4,5	10,8	15,3
Soriano	7,5	14,5	22
Tacuarembó	6,6	9,9	16,5
Treinta y Tres	7	11,6	18,6