DECRETO No. 95

LA ASAMBLEA LEGISLATIVA DE LA REPÚBLICA DE EL SALVADOR,

CONSIDERANDO:

I. Que el inciso segundo del artículo 101 de la Constitución de la República, establece que el Estado promoverá el desarrollo económico y social del país mediante el incremento de la producción, la productividad y la racional utilización de los recursos; asimismo, fomentará los diversos sectores de la producción.

II. Que a través del artículo 102 de la Constitución se garantiza la libertad económica, en lo que no se oponga al interés social; además, el Estado fomentará y protegerá la iniciativa privada dentro de las condiciones necesarias para acrecentar la riqueza nacional y para asegurar los beneficios de ésta al mayor número de habitantes del país.

III. Que de conformidad con lo regulado en el artículo 4 numeral 1), de la Ley de Impuesto sobre la Renta, se consideran rentas no gravables por el referido impuesto, y en consecuencia quedan excluidas del cómputo de la renta obtenida, las que por Decreto Legislativo sean declaradas no gravables.

IV. Que, en consecuencia, se hace imperativo y fundamental emitir disposiciones especiales y específicas, que ayuden a incentivar la inversión de proyectos inmobiliarios en altura y la comercialización de los mismos, con el propósito de que estos desarrollos, puedan destinarse a viviendas, espacios para realizar actividades económicas, como el desarrollo turístico, hotelero, y también para destinarse a la prestación de otros servicios.

POR TANTO,

en uso de sus facultades constitucionales y a iniciativa del presidente de la República, por medio del ministro de Hacienda,

DECRETA las siguientes:

DISPOSICIONES ESPECIALES PARA LA PROMOCIÓN Y EL OTORGAMIENTO DE INCENTIVO FISCAL PARA EL FOMENTO DEL DESARROLLO DE PROYECTOS INMOBILIARIOS EN ALTURA

Objeto de la Ley

Artículo 1.- La presente ley tiene por objeto establecer disposiciones especiales para promover la realización de inversiones y actividades económicas en proyectos de desarrollo inmobiliario en altura; así como el otorgamiento de incentivo fiscal en materia de Impuesto sobre la Renta, respecto de los mismos.

Para los efectos de la presente ley, se entienden por desarrollos inmobiliarios en altura, las construcciones o edificaciones de bienes inmuebles nuevos que se realicen a partir de la entrada en vigencia de esta ley, y que cuenten con treinta y cinco pisos o niveles de altura o más, medidos desde el punto más bajo de la rasante de la calle frente a dichas edificaciones.

Sujetos Incentivados

Artículo 2.- Podrán gozar del incentivo fiscal establecido en la presente ley, las personas naturales, jurídicas y las Uniones de Personas, que se encuentren domiciliados o no en el territorio nacional, que sean titulares de inversiones nuevas en proyectos de construcción o edificación de desarrollos inmobiliarios en altura, de acuerdo con lo especificado en el inciso segundo del artículo anterior, y efectúen actividades vinculadas con los mismos, debiendo estar relacionadas a la comercialización en algunos de los siguientes rubros o condiciones:

1) Cuando se trate de la primera compraventa de inmuebles en altura, ya sea la venta total de la edificación o, en caso de venta o ventas parciales, la primera venta de cada una de las áreas previamente determinadas; tales como la venta de apartamentos o de espacios para oficinas, establecimientos o comercios.

2) El alquiler de inmuebles en altura con fines turísticos, comerciales o para la prestación de servicios, siempre y cuando el propietario del inmueble sea el inversionista inicial.

3) El alquiler de espacios y la prestación de servicios de hostelería, cuando el prestador del servicio fuere el mismo titular del proyecto.

4) La prestación de servicios de construcción de bienes inmuebles en altura.

También les será aplicable el incentivo regulado en esta ley, cuando los titulares de los proyectos de desarrollo inmobiliario en altura, dentro del plazo para el goce del mismo, los sometan a procesos de reconversión de su actividad económica, como sería el caso de un condominio de oficinas que pasará a ser un hotel o viceversa.

Incentivo Fiscal

Artículo 3.- Se declaran exentas del pago del Impuesto sobre la Renta, las utilidades e ingresos que obtengan las personas naturales, jurídicas y Uniones de Personas, que, a partir de la vigencia de la presente ley, sean titulares de nuevas inversiones en proyectos de construcción o edificación de desarrollos inmobiliarios en altura, cuando tales productos sean obtenidos exclusivamente a dichos proyectos, provenientes de las actividades mencionadas en el artículo precedente.

La exención operará por el período de quince años, los cuales serán contados a partir del ejercicio de imposición en que se comiencen a obtener tales utilidades e ingresos. Dichas rentas tampoco estarán sujetas a la aplicación de Ganancia de Capital, estipulada en los artículos 14 y 42 de la Ley de Impuesto sobre la Renta, así como de retenciones en la fuente, ni al pago o anticipo a cuenta del referido impuesto, por dichos rubros.

En el caso de las personas jurídicas y de las Uniones de Personas, la exención se aplicará, tanto a la entidad titular del proyecto, como a los socios, accionistas o integrantes de las mismas individualmente considerados, únicamente respecto a las utilidades o dividendos provenientes de las actividades incentivadas. En caso de que los socios o accionistas a su vez, sean personas jurídicas, este derecho será exclusivo de éstas últimas; en consecuencia, este beneficio no podrá trasladarse sucesivamente a otros socios.

El incentivo regulado en la presente disposición no será aplicable para quienes ostenten el carácter de adquirentes de apartamentos, oficinas, establecimientos, comercios, o dedicados a la prestación de servicios, ni para los usuarios que arrienden o subarrienden dichos espacios, dentro de los referidos proyectos de desarrollo inmobiliario en altura.

Para el goce de la exención, los sujetos beneficiados a que se refiere esta disposición, deberán informar a la Dirección General de Impuestos Internos, al menos con treinta días de anticipación, a dar inicio a la construcción de los inmuebles a que se refiere esta ley, mediante escrito en el cual informará sobre el nombre del proyecto, su ubicación, sus especificaciones de altura, el nombre, razón social o denominación de sus titulares, así como el nombre de los socios, accionistas o integrantes, según sea el caso, el monto de la inversión a realizar o el monto de los servicios a prestar, y su fecha de finalización. Para el caso, la Dirección General de Impuestos Internos, en un plazo que no exceda los diez días, emitirá la resolución correspondiente, a través de la cual, se declarará al solicitante como beneficiario del incentivo contemplado en las presentes Disposiciones Especiales.

En ningún caso, esta exoneración impositiva será procedente, cuando el arrendante del inmueble de que se trate, no sea el propietario original del inmueble o inversionista inicial.

En aquellos casos en los cuales, con posterioridad al ejercicio de las facultades de fiscalización por parte de la Administración Tributaria, se llegare a determinar abuso en el uso del incentivo fiscal concedido mediante la presente ley, se procederá a revocar la resolución que concede el mismo, de conformidad con el Procedimiento de Audiencia y Apertura a Pruebas, regulado en el artículo 260 del Código Tributario.

Especialidad de las disposiciones

Artículo 4.- Las presentes disposiciones, por su carácter especial, prevalecerán sobre cualquier otra normativa que las contraríe, especialmente respecto de aquellas leyes que establecen exenciones o incentivos fiscales.

Facultad Especial

Artículo 5.- Se faculta al Ministerio de Hacienda, a través de la Dirección General de Impuestos Internos, Dirección General de Aduanas y Dirección General de Tesorería, cada una, dentro de sus respectivas competencias, para que, en caso de ser necesario, emitan las resoluciones que sean necesarias e indispensables, con la finalidad de evacuar consultas, o aclarar aspectos relacionados con la aplicación de las presentes Disposiciones Especiales, así como cualquier otro aspecto relacionado con lo dispuesto en este decreto.

Vigencia

Artículo 6.- El presente Decreto entrará en vigencia ocho días después de su publicación en el Diario Oficial.

DADO EN EL SALÓN AZUL DEL PALACIO LEGISLATIVO: San Salvador, a los veintitrés días del mes de septiembre del año dos mil veinticuatro.

ERNESTO ALFREDO CASTRO ALDANA,
PRESIDENTE.

SUECY BEVERLEY CALLEJAS ESTRADA,
PRIMERA VICEPRESIDENTA.

KATHERYN ALEXIA RIVAS GONZÁLEZ,
SEGUNDA VICEPRESIDENTA.

ELISA MARCELA ROSALES RAMÍREZ,
PRIMERA SECRETARIA.

REYNALDO ANTONIO LÓPEZ CARDOZA,
SEGUNDO SECRETARIO.

REINALDO ALCIDES CARBALLO CARBALLO,
TERCER SECRETARIO.

CASA PRESIDENCIAL: San Salvador, a los veinticuatro días del mes de septiembre de dos mil veinticuatro.

PUBLÍQUESE,

FÉLIX ULLOA h.,
Vicepresidente de la República,
Encargado del Despacho.

JERSON ROGELIO POSADA MOLINA,
Ministro de Hacienda.