

CONSULTA N° 6.771

COOPERATIVA DE VIVIENDA Y AYUDA MUTUA QUE SE CONSTITUYÓ CON MOTIVO DE ADQUIRIR UN PADRÓN QUE IBA A SER REMATADO – IRPF – ITP – TRATAMIENTO TRIBUTARIO.

Un escribano público se presenta a exponer la situación de una Cooperativa de Vivienda por Ayuda Mutua que se constituyó con motivo de adquirir un padrón que iba a ser rematado. Manifiesta que el dinero para la adquisición referida, fue íntegramente aportado por los socios, quienes posteriormente construyeron sus propias casas sin cumplir con ninguna exigencia técnica o control municipal, surgiendo en los hechos un barrio entero, cuyas obras se encuentran en condiciones de irregularidad.

Expresa que en relación al inmueble asiento de las viviendas es imposible incorporarlo a Propiedad Horizontal, dado que las construcciones no cumplen con las reglas edilicias necesarias ni cuentan con habilitación por la intendencia, por lo cual la única solución viable es disolver la Cooperativa por imposibilidad de cumplir con su objeto, adjudicando a los socios los inmuebles que habitan.

Sostiene que es de aplicación los artículos 633° a 635° de la Ley N° 20.212 de 6 de noviembre del 2023 donde se establecen beneficios económicos a quienes habiten asentamientos en vías de regularización y que cuenten con Resolución de la Intendencia respectiva exigida por la normativa en cuestión.

Por todo lo expuesto y en relación a la disolución de la Cooperativa, formula las siguientes preguntas:

- 1) Atento a lo dispuesto por la Consulta N° 5.067 de 30.04.009 (Bol. N° 431), y teniendo en cuenta los antecedentes relatados, así como que el hecho que confluyen tanto socios fundadores como otros que revisten tal calidad desde hace poco tiempo (años e incluso meses) ¿cómo computa el capital social aportado y desde cuándo?

RESPUESTA: Corresponde previamente efectuar una breve reseña del marco normativo general aplicable. La Ley N° 18.407 de 24 de octubre del 2008 (Ley General de Cooperativas) regula dentro de las Cooperativas de Vivienda, dos grandes modalidades: unidades de cooperativas de usuarios, que sólo atribuyen a los socios el derecho de uso y goce sobre las viviendas sin limitación de tiempo, y las unidades de cooperativas de propietarios que otorgan la propiedad exclusiva e individual de la propiedad horizontal sobre las respectivas viviendas, pero con facultades de disponibilidad y uso limitadas (artículos 128° a 130°). Éstas últimas, de acuerdo a lo establecido en el artículo 82 del Decreto Reglamentario N° 183/018 de 15.06.018, es posible dividir las según el momento en que se transfiere la propiedad al socio cooperativista en: de entrega inmediata y de entrega diferida.

Del estatuto de la Cooperativa agregado, surge que los socios fundaron una Cooperativa de Vivienda de Propietarios de entrega inmediata, con el objetivo de atribuirles el derecho de propiedad exclusivo e individual sobre la vivienda adjudicada.

La Consulta N° 5.067 citada, no es de aplicación al caso en consulta en cuanto refiere al reembolso del capital aportado por los socios integrantes en una Cooperativa de usuarios cuando egresan de la misma.

La DGI, en Consulta N° 4.909 del 19.11.008 (Bol. N° 426) consideró respecto a la aplicación del inciso quinto del art. 32° del Título 7 del T.O. 1996 actual art. 42° del Título 7 del T.O. 2023 (Rentas del trabajo en relación de dependencia), que al momento de adjudicar un inmueble a un integrante de una Cooperativa de Vivienda de Propietarios lo que existe en realidad es una compraventa que incluye una financiación a plazos y no un reintegro en especie por el capital aportado. En la misma, se entendió que, desde ese momento, el adjudicatario se transforma en deudor directo del crédito hipotecario, no encontrándose dicha adjudicación alcanzada por el Impuesto a la Renta de las Personas Físicas (IRPF).

- 2) ¿Es posible realizar deducciones por gastos de los socios?; de ser posible sumar las contribuciones personales ¿desde cuándo hay que actualizarlas? ¿Cómo se calcula para cada socio según los distintos tiempos de cada uno?

RESPUESTA: Teniendo en cuenta la respuesta dada a la pregunta N° 1, no corresponde pronunciarse.

- 3) ¿Cómo se documenta en el formulario 1700 en caso de obtener renta negativa?

Antes de dar respuesta, se realiza la siguiente puntualización, el formulario 1700 es la declaración jurada correspondiente al Impuesto a las Trasmisiones Patrimoniales (ITP) e IRPF Incrementos Patrimoniales que se presenta en ocasión de la transmisión de la propiedad plena sobre el inmueble entre la Cooperativa de Vivienda de Propietarios y el socio cooperativista y no para el caso de declarar la disolución de la cooperativa.

Referido a la situación de hecho consultada, la Ley N° 20.212 de 6 de noviembre de 2023 de Rendición de Cuentas y Balance de Ejecución Presupuestal para el ejercicio 2022, en el marco de política de regularización de asentamientos irregulares introdujo modificaciones en materia del ITP e IRPF Incrementos Patrimoniales en los artículos 632°, 633°, 634° y 659°, los cuales se analizarán a continuación para cada impuesto:

- A) ITP; para el caso de transferencia de inmuebles, mediante adjudicación por disolución de cooperativa -entre otros negocios jurídicos- y en la medida que los destinatarios sean personas que residan en asentamientos que se encuentran en procesos de regularización, la Ley N° 20.212 dispuso:
- i) el monto imponible será el valor real territorial fijado de acuerdo con el artículo 24° del Título 1 del T.O. 2023 y vigente en el momento en que se configure el hecho gravado, actualizado de acuerdo con la variación operada en el Índice de Precios al Consumo (IPC) entre el mes en que la fijación tuvo lugar y el anterior al de dicha configuración (Literal D) art. 5° Título 19 T.O. 2023);
 - ii) la parte adquirente se encuentra exonerada del ITP (Literal H) art. 8° Título 19 T.O. 2023).

Para que esta normativa sea aplicable, es condición que se obtenga la declaratoria de la Intendencia Departamental correspondiente indicando que la operación se enmarca dentro de la política de regularización de asentamientos irregulares ya sea en lotes con servicios o sin ellos.

- B) IRPF Incrementos Patrimoniales; la referida ley, para el inciso final del artículo 29° del Título 7 del T.O. 2023 estableció que en la enajenación, promesa de enajenación, cesión de promesa de enajenación o cualquier otra forma de transmisión de solares y construcciones a favor de quienes habiten en asentamientos en proceso de regularización, el valor a considerar a los efectos de lo dispuesto por el literal A) del dicho artículo, será el valor real territorial vigente fijado por la Dirección Nacional de Catastro, sin considerar el valor catastral total que incorpora el valor de las mejoras, siempre que se cuente con la declaratoria de la Intendencia Departamental respectiva, de que la operación se encuentra comprendida en el marco de la política de regularización de asentamientos irregulares en lotes con o sin servicios.

Por su parte, para el artículo 30° del mismo Título, establece la forma de determinar la renta derivada de la primera enajenación de inmuebles que se realiza en el marco de la política de regularización de los asentamientos correspondientes a determinados padrones urbanos del Departamento de Maldonado.

En Consulta N° 4.757 de 02.10.007 (Bol. N° 413), la DGI ya se expidió en cuanto a que las Cooperativas no constituyen entidades en régimen de atribución de rentas. En función de ello, la transmisión proyectada para el caso en consulta no se encuentra alcanzada por el IRPF, no siendo de aplicación en consecuencia las disposiciones establecidas en los artículos 29° y 30° del Título 7 del T.O. 2023.

03.06.026 – El Director General de Rentas, acorde.

Fecha de publicación Web: 28 de julio de 2026.