



GOBIERNO DE  
EL SALVADOR

ASPECTOS RELEVANTES DE LA LEY PARA LA  
PROMOCIÓN Y EL OTORGAMIENTO DE INCENTIVO FISCAL  
**PARA EL FOMENTO DEL DESARROLLO DE  
PROYECTOS INMOBILIARIOS EN ALTURA**



Invest in  
**El Salvador**

AGENCIA DE PROMOCIÓN DE INVERSIÓN Y EXPORTACIONES



# OBJETO DE LEY

La ley establece disposiciones para promover la inversión y el desarrollo de actividades económicas en proyectos de altura, por medio del otorgamiento de un incentivo fiscal en materia de impuesto sobre la renta.

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

# BENEFICIARIOS

Gozarán de dicho beneficio las personas naturales, jurídicas y uniones de personas, domiciliadas o no en el territorio nacional, que sean titulares de nuevas inversiones en los proyectos referidos, y que efectúen actividades vinculadas con los mismos, relacionadas a la comercialización en los siguientes rubros:



a) 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.



b) 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.



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



d) 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.

# EL INCENTIVO FISCAL

## CONSISTIRÁ EN



a) Exención del pago del Impuesto sobre la Renta, sobre las utilidades e ingresos que obtengan las personas naturales, jurídicas y uniones de personas, que, a partir de la vigencia de la ley, sean titulares de dichas inversiones, cuando tales productos sean obtenidos exclusivamente a dichos proyectos, provenientes de las actividades mencionadas en el numeral 3 de este documento.



b) La exención operará por el período de quince años, contados a partir del ejercicio de imposición en que se comiencen a obtener tales utilidades e ingresos.



c) 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.



d) 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.



e) En caso 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.



# CONSIDERACIONES **IMPORTANTES**

El incentivo NO ES APLICABLE a quienes sean 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 proyectos inmobiliarios en altura. TAMPOCO SERÁ APLICABLE cuando el arrendante de un inmueble, no sea el propietario original del inmueble o el inversionista inicial.



# PROCEDIMIENTO PARA APLICAR AL BENEFICIO



a) Informar a la Dirección General de Impuestos Internos al menos con treinta días de anticipación a dar inicio a la construcción.



b) El escrito deberá contener: nombre del proyecto, ubicación, especificaciones de altura, nombre, razón social o denominación de sus titulares, nombre de los socios, accionistas o integrantes, monto de la inversión a realizar o de los servicios a prestar, y fecha de finalización.



c) La Dirección General de Impuestos Internos deberá emitir resolución en el plazo de diez días.

Cuando se determinare abuso del incentivo se procederá a su revocatoria, previo procedimiento con audiencia y apertura a pruebas regulado en el artículo 260 del Código Tributario.

Cabe destacar el Ministerio de Hacienda, a través de las Direcciones correspondientes, podrá emitir otros lineamientos para la mejor aplicación de estas disposiciones.





[www.investinelsalvador.gob.sv](http://www.investinelsalvador.gob.sv)