

Proyectos Turísticos Inmobiliarios y las exenciones fiscales

Katia Rios/Socia Gerente Rios Legal

El Consejo de Fomento Turístico (CONFOTUR) es el órgano estatal encargado de velar por el cumplimiento y la aplicación de la Ley No. 158-01 de fecha 9 de octubre de 2001, modificada por las Leyes Nos. 184-02 del 23 de noviembre de 2002, la 318-04 del 23 de diciembre de 2004 y 195-13 de diciembre de 2013, y el Decreto No. 372-14 de fecha 9 de octubre de 2014 que aprueba su Reglamento de Aplicación (Ley No. 158-01).

Es indiscutible que las Leyes de incentivo han jugado un papel importante en el desarrollo turístico de la República Dominicana. La primera de esas leyes fue la Ley 153 de 1971 sobre Promoción e Incentivo al Desarrollo Turístico que sentó las bases para el desarrollo del turismo en el país. Posteriormente, la Ley No. 158-01 que ha contribuido a promover infraestructuras turísticas en zonas de escaso desarrollo y diversificar la inversión turística, dando gran empuje a la oferta complementaria y al turismo inmobiliario.

Las inversiones en inmuebles ubicados en áreas turísticas del país han mantenido un aumento constante en los últimos años, como consecuencia de inversionistas extranjeros y locales que deciden desarrollar un proyecto turístico con una atractiva ubicación en una marina deportiva, en un campo de golf, en primera línea de playa o como proyecto ecoturístico. Este aumento en la demanda y la posibilidad de recibir incentivos fiscales, sujeto al cumplimiento de los requerimientos de la Ley No. 158-01, ha traído como resultado nuevas e interesantes propuestas inmobiliarias.

Confotur para otorgar la clasificación a un proyecto turístico debe ponderar varios aspectos. En primer lugar, debe comprobar que la actividad a la que se dedicará el proyecto se encuentra dentro de las actividades turísticas enumeradas en el artículo 3 de la Ley No. 158-01. Del mismo modo debe comprobar la vinculación del proyecto con el sector turístico; su nivel de desarrollo alcanzado por la zona en que será establecido o en la que será desarrollado; viabilidad económica y de ejecución del proyecto y su capacidad para mantener los estándares de calidad y competitividad internacional; y que el otorgamiento de los incentivos se corresponda con un proceso racionalizado de desarrollo de la industria turística acorde con los planes de desarrollo de la República Dominicana.

La Ley No. 158-01 establece claramente que las inversiones que se realicen en el desarrollo de las actividades turísticas, hoteleras y ofertas complementarias, se beneficiarán del cien por ciento (100%) del régimen de exención establecido en el Artículo 4 de la Ley. Por otra parte, el Reglamento de Aplicación de

la Ley No. 158-01 establece que los beneficios fiscales aplicarán igualmente a los alojamientos turísticos u otras facilidades o actividades de cualquier naturaleza construidas, tales como, villas, apartamentos, etc., ya sea que estén destinadas a ser operadas por los promotores del proyecto o vendidas a personas físicas o jurídicas.

Para tener acceso a los beneficios fiscales, el inversionista debe cumplir con la presentación de un anteproyecto arquitectónico, un estudio de factibilidad económica, así como los permisos de no objeción a uso de suelo del Departamento de Planificación y Proyectos (DPP) del Ministerio de Turismo, las autorizaciones de las autoridades municipales y de planeamiento urbano competentes, y con la correspondiente autorización ambiental emitida por el Ministerio de Medio Ambiente y Recursos Naturales, de conformidad con la naturaleza y magnitud del proyecto.

El Confotur podrá otorgar la Clasificación Provisional a las solicitudes de los inversionistas de un proyecto turístico que pueden demostrar que se encuentran en proceso de establecerse legalmente en República Dominicana; y, de obtención de los permisos requeridos para la construcción y desarrollo del proyecto.

Por su parte, la Clasificación Definitiva consagrada en el artículo 18 del Decreto núm. 372-14 es otorgada cuando el proyecto sujeto a clasificación cuenta con todos los permisos requeridos; y, su desarrolladora cumple los requerimientos de ley para acceder a los incentivos. Obtenida la clasificación definitiva, el Proyecto y su desarrolladora podrán beneficiarse de exenciones fiscales por un período de quince (15) años, contados a partir de la fecha de terminación de los trabajos de construcción y equipamiento del proyecto, tales como impuestos de importación incluyendo el Impuesto a las Transferencias de Bienes Industrializados y Servicios (ITBIS), que fueren aplicables sobre los equipos y mobiliario que sean necesarios para el primer equipamiento del proyecto; ITBIS en compras locales; Impuesto a las transferencias inmobiliarias en los inmuebles adquiridos para el desarrollo del proyecto, entre otros. Del mismo modo, se establece un primer periodo de tres años para iniciar la operación del proyecto aprobado y para gestionar la exoneración de los impuestos, costos y aranceles de importación y de compra local de los artículos, materiales y equipos necesarios para el primer equipamiento.

Debemos reconocer la importancia del turismo inmobiliario en el sector turístico, y que su evolución y crecimiento ha trazado el nuevo modelo de desarrollo turístico respaldado por los incentivos fiscales que también han adoptado otros países de la región tomando como ejemplo la experiencia de la República Dominicana.