

IRPF 2026 - Principales cambios para quienes tienen rentas o inversiones en el exterior

Desde el 1.º de enero de 2026 cambiaron las reglas del IRPF aplicables a personas físicas residentes fiscales en Uruguay que tengan determinadas rentas, inversiones o activos en el exterior.

La reforma amplió las situaciones que deben analizarse, especialmente en materia de inversiones financieras, inmuebles y estructuras mantenidas a través de sociedades o entidades extranjeras.

¿A quiénes puede afectar?

Principalmente a residentes fiscales uruguayos que tengan:

- cuentas bancarias o brokers en el exterior;
- acciones, bonos, ETF o fondos extranjeros;
- inmuebles fuera de Uruguay;
- sociedades, LLC, holdings u otras entidades extranjeras;
- intereses, dividendos, alquileres u otras rentas provenientes del exterior.

Tener un activo en el exterior no significa automáticamente que exista impuesto a pagar, pero sí hace necesario revisar su tratamiento fiscal.

¿Qué cambió desde 2026?

Hasta 2025 el IRPF sobre rentas extranjeras se concentraba principalmente en determinados intereses, dividendos y otros rendimientos.

Desde 2026 también quedan comprendidos determinados incrementos patrimoniales vinculados a activos del exterior, es decir, resultados obtenidos por la venta, rescate o transmisión de ciertas inversiones.

Por ejemplo, deben revisarse especialmente:

- venta de acciones extranjeras;
- venta o rescate de ETF y fondos;
- venta de bonos y otros títulos;
- alquileres de inmuebles en el exterior;
- venta de inmuebles ubicados fuera de Uruguay.

Inmuebles en el exterior: alquiler y venta no son lo mismo

En el caso de inmuebles ubicados fuera de Uruguay es importante distinguir dos situaciones diferentes:

1. Inmueble que se mantiene y se alquila

Si una persona residente fiscal uruguaya es propietaria de un inmueble en el exterior y cobra alquileres, esos ingresos deben analizarse como rendimientos de capital inmobiliario del exterior.

Ejemplo: Una persona residente en Uruguay tiene un apartamento en España y durante 2026 cobra alquileres mensuales. En este caso, lo que debe analizarse es la renta obtenida por el alquiler. No se está vendiendo el inmueble: el propietario continúa siendo dueño del bien y obtiene ingresos periódicos por su explotación.

Desde 2026 existen reglas específicas de IRPF para estos rendimientos y, cuando no hubo retención, pueden corresponder pagos a cuenta semestrales.

Por eso, quien tenga un inmueble alquilado fuera de Uruguay debería informar: país donde está ubicado; importe de los alquileres; gastos y documentación disponible; impuestos pagados o retenidos en el exterior; forma jurídica de tenencia del inmueble.

2. Inmueble que se vende

Una situación diferente ocurre cuando el propietario vende el inmueble. En ese caso no se analiza un alquiler, sino un incremento patrimonial, es decir, el resultado obtenido por la venta.

En términos generales, debe compararse: Precio de venta – costo fiscal del inmueble.

El costo fiscal puede considerarse, según corresponda, el precio de adquisición y determinadas mejoras debidamente documentadas.

La normativa también prevé una alternativa para determinados casos: considerar como renta computable el 15% del precio de venta, en lugar de determinar la ganancia real.

Por lo tanto, ante una venta de inmueble en el exterior conviene contar con: escritura o documento de compra; fecha y precio de adquisición; moneda de la operación; documentación de mejoras; escritura o documento de venta; precio de venta; impuestos pagados en el país donde se encuentra el inmueble.

Ejemplo sencillo

Si una persona tiene un apartamento en Argentina:

- Si lo alquila: se analiza el ingreso obtenido por los alquileres.
- Si lo vende: se analiza la ganancia o incremento patrimonial producido por la venta.

Son dos hechos distintos y pueden tener reglas de liquidación diferentes.

También es importante saber si el inmueble está directamente a nombre de la persona, o dentro de una sociedad, LLC u otra entidad extranjera, porque en este último caso pueden aplicarse además las reglas de imputación de rentas de entidades del exterior.

Sociedades y LLC del exterior

Las nuevas reglas también alcanzan determinadas rentas obtenidas a través de entidades extranjeras.

Por eso, si una persona residente en Uruguay participa en una sociedad, LLC, holding, fondo u otro vehículo extranjero, debe informarse: país de constitución; porcentaje de participación; activos que posee la entidad; rentas generadas; impuestos pagados en el exterior.

En determinados casos, la renta puede tener consecuencias fiscales en Uruguay aunque la entidad no haya distribuido efectivamente el dinero al socio.

Impuestos pagados en el exterior

Si una renta ya pagó impuesto en otro país, puede existir un crédito fiscal contra el IRPF uruguayo.

No es requisito indispensable que Uruguay tenga un Convenio para Evitar la Doble Imposición —CDI— con ese país.

La normativa permite acreditar determinados impuestos a la renta análogos pagados en el exterior, siempre que correspondan a la misma renta.

En términos simples: Crédito fiscal = el menor entre el impuesto extranjero admitido y el IRPF uruguayo correspondiente a esa misma renta.

¿Qué cambia si existe un convenio de doble imposición?

Si Uruguay tiene un CDI con el país involucrado, además debe revisarse el convenio. Puede establecer: qué país tiene derecho a gravar; tasas máximas de retención; beneficios o reducciones; mecanismos para evitar la doble imposición.

Por eso, si existe convenio, no siempre corresponde aceptar automáticamente como crédito toda la retención practicada en el exterior.

Certificado de residencia fiscal

El Certificado de Residencia Fiscal uruguaya se utiliza principalmente para acreditar ante otro país que la persona es residente fiscal de Uruguay y poder aplicar, cuando corresponda, los beneficios de un CDI. No sustituye la documentación que prueba el impuesto efectivamente pagado en el exterior.

¿Qué documentación conviene conservar?

Recomendamos conservar, según el caso:

- estados de cuenta de bancos y brokers;
- certificados de intereses y dividendos;
- comprobantes de retenciones;
- tax statements;
- comprobantes de compra y venta;
- documentación del costo de adquisición;
- escrituras y comprobantes de mejoras de inmuebles;
- documentación de sociedades o LLC;
- comprobantes de impuestos pagados en el exterior.

¿Qué recomendamos hacer?

Si durante 2026 tuvo activos, inversiones o rentas en el exterior, recomendamos informar: país; tipo de activo; titularidad; compras y ventas; intereses y dividendos; alquileres; sociedades o LLC; impuestos retenidos o pagados; documentación disponible.

Ante la duda, es preferible informar la operación para analizarla correctamente.

Para evaluar cómo impactan estas modificaciones en su caso particular, consulte con Dauber & Asociados. El análisis depende de la residencia fiscal, el tipo de activo, la estructura de titularidad, el país involucrado, la existencia de convenios internacionales y la documentación disponible.

Fuentes oficiales principales

- Ley N.º 20.446, de 16 de diciembre de 2025 – modificaciones al IRPF sobre rentas del exterior.
- Decreto N.º 95/026, de 6 de mayo de 2026 – reglamentación del nuevo régimen.
- Resolución DGI N.º 1.517/026, de 29 de junio de 2026 – retenciones, pagos a cuenta, créditos fiscales y aspectos operativos.

Nota: Este material es informativo y general. La situación de cada contribuyente debe analizarse según su residencia fiscal, tipo de activo, estructura jurídica, país involucrado, operaciones realizadas y documentación disponible.