



Tax Alert No. 4

Servicio de Rentas Internas

Resolución No. NAC-DGERCGC24-00000019

Registro Oficial, Segundo Suplemento No. 567 del 29 de mayo de 2024

“Se establece el procedimiento para la devolución del IVA pagado para proyectos inmobiliarios.”

Artículo 1. Alcance.- La presente Resolución establece el procedimiento para la devolución del impuesto al valor agregado IVA pagado por sociedades y personas naturales en adquisiciones locales o importaciones de bienes y servicios para la construcción de proyectos inmobiliarios, conforme las disposiciones del artículo innumerado agregado a continuación del artículo 72 de la Ley de Régimen Tributario Interno.

Artículo 2. Beneficiarios.- Las personas naturales y sociedades podrán solicitar la devolución del IVA pagado en la adquisición local o importación de bienes, así como el IVA pagado en la contratación de servicios relacionados con la construcción de proyectos inmobiliarios.

Artículo 3. Vigencia.- Para efectos de la verificación de los valores objeto de esta devolución, se considerará la totalidad del IVA generado y pagado declarado sin derecho a crédito tributario, que se realicen a partir del 01 de enero de 2024, fecha en que entró en vigor la Ley Orgánica de Eficiencia Económica y Generación de Empleo.

Artículo 4. Límites de devolución.- El valor del IVA a ser devuelto no superará el 6.5% del costo total referencial del proyecto indicado por el sujeto pasivo en los documentos registrados ante el MIDUVI o SRI. De existir más de un valor referencial se tomará el menor.

Artículo 5. Vivienda propia.- Para las personas naturales que hubiesen pagado el IVA en las adquisiciones locales o importaciones de bienes y servicios para la construcción de proyectos inmobiliarios que sean destinados para la vivienda propia y no superen dos proyectos por año, el límite máximo de devolución será el 7% del costo referencial del proyecto inmobiliario cuyo costo sea de hasta 229 salarios básicos unificados SBU por vivienda.

Artículo 6. Requisito de prevalidación.- Previo al ingreso de las solicitudes de devolución del IVA, los solicitantes realizarán el proceso de prevalidación correspondiente, para lo cual podrán utilizar el aplicativo informático disponible en el portal web institucional del Servicio de Rentas Internas (www.sri.gob.ec) o podrán realizar dicha prevalidación directamente en las ventanillas del Servicio de Rentas Internas, a nivel nacional.

Artículo 7. Presentación de la solicitud.- Los solicitantes de la devolución del IVA presentarán su solicitud por mes y por cada proyecto, en el formato publicado para el efecto en la página web del Servicio de Rentas Internas (www.sri.gob.ec).

Artículo 8. Requisitos generales.- Los solicitantes de la devolución del IVA deberán adjuntar a su solicitud de devolución los siguientes documentos:

1. Constancia del registro del proyecto inmobiliario ante el Ministerio de Desarrollo Urbano y Vivienda o ante el Servicio de Rentas Internas en el caso de proyectos inmobiliarios destinados a vivienda propia que no superen los dos proyectos al año, únicamente en la primera solicitud.
2. Copia legible del título habilitante para la construcción, otorgado por el Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de la jurisdicción en donde se desarrolla el proyecto inmobiliario, únicamente en la primera solicitud.

3. El documento 'reporte de prevalidación de los comprobantes de venta', descargado del portal web del Servicio de Rentas Internas (www.sri.gob.ec).
4. Listado en medio magnético, en el formato publicado en el portal web del Servicio de Rentas Internas (www.sri.gob.ec), de todos los comprobantes de venta, físicos y electrónicos, que soportan el valor total del IVA declarado por la adquisición local, importación de bienes y demanda de servicios, usados directamente en el proyecto inmobiliario. Para los casos que correspondan, los comprobantes deberán estar registrados en el "Anexo Transaccional Simplificado".

En caso de tener comprobantes de venta emitidos de manera física se deberá adjuntar copias legibles de estos.

Artículo 9. De la responsabilidad del solicitante.- Los datos consignados por los sujetos pasivos en las solicitudes y sus documentos anexos serán de su exclusiva responsabilidad, sin perjuicio de las acciones administrativas, civiles y/o penales que pudieran iniciarse por la información inexacta o falsa, que cause perjuicio o induzca a error o engaño a la Administración Tributaria, y de las sanciones correspondientes de conformidad con el ordenamiento jurídico vigente.

DISPOSICIONES GENERALES

Primera.- De manera general, los documentos requeridos en la presente Resolución podrán presentarse en medio digital, de conformidad con lo establecido en la Resolución NACDGERC16-00000152, publicada en el suplemento del Registro Oficial 733, del 14 de abril de 2016, o las que la sustituyan en el futuro, a través del uso de dispositivos de almacenamiento de información (CD, DVD, no regrabables, memorias extraíbles o discos externos), en formato PDF / Excel / Open Office.

Para la presentación de la información en medio digital, se deberá entregar la "*Carta de certificación y responsabilidad de la información para el ingreso de documentación digital*", cuyo formato se encuentra en el portal web del Servicio de Rentas Internas (www.sri.gob.ec).

Dicha carta deberá estar suscrita por el sujeto pasivo, su representante legal o apoderado, cuando corresponda; y, deberá contar con un código de identificación.

Segunda.- La Administración Tributaria, en ejercicio de sus facultades legalmente establecidas, podrá realizar inspecciones documentales y/o solicitar la documentación original de sustento de la devolución, en caso de considerarlo necesario.

Tercera.- Hasta noviembre de cada año, el ente rector de las finanzas públicas expedirá los actos necesarios relativos al presupuesto máximo a destinarse a la devolución de IVA a proyectos inmobiliarios para el siguiente año, tomando como referencia el impacto recaudatorio aprobado en la Ley Orgánica de Eficiencia Económica y Generación de Empleo.

De no cumplirse con lo señalado en el inciso anterior, regirá el último monto dictaminado por el ente rector de las finanzas públicas, como límite máximo anual para la devolución del IVA. Por consiguiente, el ente rector de la vivienda deberá realizar la inscripción de los respectivos proyectos hasta el valor que correspondería devolver según lo establecido por el Ministerio de Economía y Finanzas, para ese periodo.

DISPOSICIÓN FINAL.- La presente Resolución entrará en vigencia a partir de su publicación en el Registro Oficial.



PKFECUADOR & CO. C.L.
Av. 9 de Octubre 1911 y Los Ríos
Edificio Finansur 12-2
Guayaquil, 090101, Ecuador

Tel: +593 4 236 7833
pkf@pkfecuador.com
pkfecuador.com

PKFECUADOR & CO. C.L. es miembro de PKF Global, la red de firmas miembro de PKF International Limited, cada una de las cuales es una entidad legal separada e independiente y no acepta ninguna responsabilidad por las acciones o inacciones de cualquier miembro individual o firma(s) corresponsal(es).