



# PALACIOS ASOCIADOS COMPANY

Nuestro Compromiso  
Calidad, Dedicación y Confianza



# DEVOLUCION DEL IVA A SOCIEDADES Y PERSONAS EN PROYECTOS DE VIVIENDA

Resolución del SRI 419  
Registro Oficial Suplemento 354 de 24-oct.-2018 Estado: Vigente

No. NAC-DGERCGC18-00000419  
SERVICIO DE RENTAS INTERNAS  
LA DIRECTORA GENERAL DEL SERVICIO DE RENTAS INTERNAS

Considerando:

Que el artículo 226 de la Constitución de la República del Ecuador establece que las instituciones del Estado, sus organismos, dependencias, las servidoras o servidores públicos y las personas que actúen en virtud de una potestad estatal ejercerán solamente las competencias y facultades que les sean atribuidas en la Constitución y la ley. Además, dispone que tendrán el deber de coordinar acciones para el cumplimiento de sus fines y hacer efectivo el goce y ejercicio de los derechos reconocidos en la Constitución;

Que el artículo 300 de la Constitución de la República del Ecuador señala que el régimen tributario se regirá por los principios de generalidad, progresividad, eficiencia, simplicidad administrativa, irretroactividad, equidad, transparencia y suficiencia recaudatoria; y, que la política tributaria promoverá la redistribución y estimulará el empleo, la producción de bienes y servicios y las conductas ecológicas, sociales y económicas responsables;

Que de conformidad con lo establecido en el artículo 8 de la Ley de Creación del Servicio de Rentas Internas (SRI), corresponde a la Dirección General emitir resoluciones de carácter general y obligatorio, tendientes a la correcta aplicación de normas legales y reglamentarias;

Que en concordancia, el artículo 7 del Código Tributario establece que la Directora General del Servicio de Rentas Internas dictará circulares o disposiciones generales necesarias para la aplicación de las leyes tributarias y para la armonía y eficiencia de su administración;

Que el artículo 73 del Código Tributario establece que la actuación de la Administración Tributaria se desarrollará con arreglo a los principios de simplificación, celeridad y eficacia;

Que el artículo 103 del Código Tributario señala como deber sustancial de la Administración Tributaria el ejercer sus potestades con arreglo a las disposiciones de dicho Código y demás normas tributarias aplicables;

Que el artículo 31 de la Ley Orgánica para el Fomento Productivo, Atracción de Inversiones, Generación de Empleo, y Estabilidad y Equilibrio Fiscal (Ley de Fomento Productivo) establece que los proyectos de vivienda de interés social calificados por el ente rector de hábitat y vivienda, son prioritarios en las políticas de desarrollo nacional y, para



facilitar su inmediata implementación, gozarán de los beneficios e incentivos previstos en esta Ley, su Reglamento y demás normativa pertinente. Además, señala que estos beneficios se extenderán también a las personas naturales o jurídicas que desarrollen actividades de construcción de vivienda de interés social, calificados por el ente rector de hábitat y vivienda.

Que el numeral 19 del artículo 35 de la Ley de Fomento Productivo dispone la incorporación de un nuevo artículo innumerado a continuación del artículo 72 de la Ley de Régimen Tributario Interno, según el cual las sociedades que desarrollen proyectos de construcción de vivienda de interés social en proyectos calificados por parte del ente rector en materia de vivienda, tendrán derecho a la devolución ágil del IVA pagado en las adquisiciones locales de bienes y servicios empleados para el desarrollo del proyecto, conforme las condiciones, requisitos, procedimientos y límites previstos en el Reglamento a esta Ley, así como en las resoluciones que para el efecto emita el Servicio de Rentas Internas;

Que el numeral 24 del artículo 56 de la Ley de Régimen Tributario Interno, dispone que los servicios de construcción de vivienda de interés social, definidos en el reglamento para la aplicación de la referida ley, que se brinden en proyectos calificados por el ente rector del hábitat y vivienda, se encuentran gravados con tarifa 0% de Impuesto al Valor Agregado;

Que la Disposición Transitoria Primera de la Ley de Fomento Productivo establece que en el plazo máximo de treinta días, contados a partir de la vigencia de la referida Ley, el Servicio de Rentas Internas y el Ministerio de Desarrollo Urbano y Vivienda aprobarán la resolución de carácter general, con los parámetros de aplicación del beneficio de devolución de IVA, para la construcción de los proyectos de vivienda de interés social calificados;

Que en atención a la normativa vigente es necesario regular la ejecución del proceso de devolución de IVA a las sociedades que desarrollen proyectos de construcción de vivienda de interés social en proyectos calificados por parte del ente rector en materia de vivienda;

Que es deber de la Administración Tributaria expedir las normas que faciliten a los contribuyentes el cumplimiento de sus obligaciones tributarias; y,

En uso de las facultades que le otorga la ley.

Resuelve:

**ESTABLECER EL PROCEDIMIENTO PARA LA DEVOLUCION DEL IVA A SOCIEDADES Y PERSONAS NATURALES QUE DESARROLLEN PROYECTOS DE CONSTRUCCION DE VIVIENDA DE INTERES SOCIAL**

**Art. 1.- Alcance.-** La presente Resolución rige al procedimiento de devolución del Impuesto al Valor Agregado (IVA) a las sociedades y personas naturales que desarrollen proyectos de construcción de vivienda de interés social en proyectos calificados por parte del ente rector en materia de vivienda. Para la identificación del sujeto pasivo y de los proyectos, la



Administración Tributaria se remitirá a la información que genere y emita para el efecto el ente rector en materia de vivienda, con respecto a la calificación de los proyectos, la actualización de su registro y los informes de seguimiento de los mismos.

**Art. 2.-** Valores objeto de verificación.- Para efectos de la verificación de los valores objeto de devolución del IVA, se considerará la totalidad del IVA pagado en la adquisición local de bienes y/o demanda de servicios usados directamente en la construcción de viviendas de interés social, declaradas sin derecho a crédito tributario, que se realicen a partir de la fecha de emisión del certificado de calificación del proyecto generado por el ente rector en materia de vivienda y a partir de la entrada en vigencia de la Ley de Fomento Productivo Atracción de Inversiones, Generación de Empleo, y Estabilidad y Equilibrio Fiscal.

Solo serán susceptibles de devolución los valores que consten debidamente respaldados en comprobantes de venta que se encuentren a nombre del sujeto pasivo responsable del proyecto que ha sido calificado por el ente rector en materia de vivienda.

Se observará lo establecido en el artículo 66 y artículo innumerado a continuación del artículo 72 de la Ley de Régimen Tributario Interno, para que los contribuyentes que se consideren sujetos del beneficio de devolución del IVA registren sus adquisiciones locales, de bienes y/o demanda de servicios, sin derecho a crédito tributario.

En la atención del trámite se verificará que los pagos del IVA, por los cuales se solicita devolución, hayan sido realizados con cargo al o los proyectos de vivienda de interés social debidamente calificados por el ente rector en materia de vivienda y, conforme lo señala el artículo 103 de la Ley de Régimen Tributario Interno, que se encuentren debidamente sustentados en los respectivos comprobantes de venta.

En ningún caso el valor del IVA a ser devuelto superará el monto indicado en la documentación que el sujeto pasivo presente ante el ente rector en materia de vivienda al momento de solicitar la calificación del proyecto.

**Art. 3.-** Registro de proyectos de vivienda de interés social.- A efectos de aplicar el beneficio de devolución del IVA, el ente rector en materia de vivienda mantendrá un registro que contenga los datos de los proyectos de vivienda de interés social, y de su responsable, que hayan sido calificados por dicho ente.

El Servicio de Rentas Internas procederá con la atención de las solicitudes de devolución del IVA, con base en (i) la información que emita el ente rector en materia de vivienda, con respecto a las personas jurídicas o naturales responsables de los proyectos de construcción calificados en la modalidad de vivienda de interés social; y, (ii) los informes de seguimiento que se dé a los proyectos a lo largo de su ejecución, conforme lo previsto en el artículo 8 de la presente resolución.

**Art. 4.-** Periodicidad.- La solicitud de devolución se podrá presentar por periodos mensuales.



En el caso de que el solicitante desarrolle varios proyectos de construcción de viviendas de interés social, por los que tenga derecho a la devolución de IVA, deberá presentar una solicitud por cada proyecto. Estas solicitudes, si bien se presentarán de manera separada, pueden ser presentadas en un mismo mes.

**Art. 5.-** Sobre la actualización o cancelación de los proyectos.- Las modificaciones que se introduzcan a los proyectos de vivienda de interés social, deberán ser reportadas por el sujeto pasivo responsable del proyecto al ente rector en materia de vivienda, quien a su vez informará este particular al Servicio de Rentas Internas como parte de la actualización del registro descrito en el artículo 2 de la presente resolución, en los mecanismos que se definan para el efecto, entre las dos instituciones.

**Art. 6.-** Requisitos preliminares.- Previo a la presentación de la solicitud de devolución de los valores pagados por concepto del IVA, los sujetos pasivos deberán cumplir los siguientes requisitos:

- a) Calificación del proyecto por parte del ente rector en materia de vivienda, que incluya el IVA máximo a devolver relacionado con el costo directamente atribuible al proyecto;
- b) Haber obtenido el informe de seguimiento de inicio de obra del proyecto por parte del ente rector en materia de vivienda; para lo cual, el solicitante deberá reportar a dicha institución el informe de fiscalización de inicio de obra, en los términos y condiciones que se establezcan para el efecto;
- c) No haber prescrito la acción de devolución del IVA, respecto del período solicitado;
- d) Encontrarse inscrito en el Registro Unico de Contribuyentes (RUC) en estado activo;
- e) Haber presentado la declaración del IVA del periodo por el cual pretende obtener la devolución;
- f) Haber presentado el Anexo Transaccional del periodo por el cual pretende obtener la devolución, cuando corresponda; y,
- g) Haber efectuado el proceso de prevalidación, conforme lo señala el artículo 7 de la presente resolución.

**Art. 7.-** Requisito de prevalidación.- Previo al ingreso de las solicitudes de devolución del IVA, los sujetos pasivos 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](http://www.sri.gob.ec)) o podrán realizar dicha prevalidación directamente en las ventanillas del Servicio de Rentas Internas a nivel nacional.

**Art. 8.-** Sobre el proceso de seguimiento de avance de obra por parte del ente rector en materia de vivienda.- Como parte de los requisitos previos a la solicitud de devolución, el solicitante deberá reportar, al ente rector en materia de vivienda, un informe de fiscalización de inicio de obra. A partir del informe de seguimiento de inicio de obra a cargo del ente rector en materia de vivienda, el sujeto pasivo podrá solicitar, de manera mensual, la devolución del IVA ante el Servicio de Rentas Internas de conformidad con lo establecido en la presente Resolución.



El ente rector en materia de vivienda emitirá las directrices necesarias respecto a la presentación y frecuencia de los informes de fiscalización, de los que se derivarán los informes de seguimiento del ente rector.

La devolución previa a la finalización del proyecto alcanzará hasta el 60% del IVA relacionado con el costo directamente atribuible al mismo según la calificación del ente rector en materia de vivienda. El 40% restante se devolverá una vez que se cuente con el informe de seguimiento final emitido por dicho ente.

**Art. 9.-** Presentación de la solicitud.- Los sujetos pasivos beneficiarios del derecho a devolución del IVA presentarán su solicitud por cada proyecto, en el formato publicado para el efecto en la página web del Servicio de Rentas Internas ([www.sri.gob.ec](http://www.sri.gob.ec)), en cualquiera de las ventanillas ubicadas en las oficinas del Servicio de Rentas Internas a nivel nacional, adjuntando los requisitos que se detallan a continuación:

Primera solicitud:

- a) Copia legible del certificado de calificación del proyecto de vivienda de interés social, el cual tendrá anexada la respectiva ficha de validación del proyecto con la indicación del valor de IVA correspondiente a los costos directamente atribuibles al proyecto objeto de devolución, emitido por el ente rector en materia de vivienda.
- b) Copia legible del informe de seguimiento de inicio de obra emitido por el ente rector en materia de vivienda.
- c) Certificado emitido por la institución financiera correspondiente, en la cual conste el número del RUC, razón social, número y tipo de cuenta bancaria del titular de la devolución, en los casos de acreditación en cuenta.
- d) El reporte impreso obtenido del aplicativo de prevalidación, señalado en el artículo 7 de esta Resolución.
- e) Copias legibles de los comprobantes de venta, que sustentan las adquisiciones locales de bienes y/o servicios usados directamente en el proyecto de viviendas de interés social, y un listado en medio de almacenamiento informático con el detalle de dichas adquisiciones, respecto del cual solicita su devolución, de acuerdo al formato publicado en el portal web del Servicio de Rentas Internas ([www.sri.gob.ec](http://www.sri.gob.ec)), el cual deberá contener la firma de responsabilidad del solicitante.

En lo que se refiere a adquisiciones locales realizadas con comprobantes electrónicos, éstos constarán únicamente en el listado referido.

- f) En caso de que se reporten inconsistencias en la aplicación de prevalidación, se presentarán copias de los correspondientes comprobantes de retención del periodo por el cual se presenta la solicitud de devolución.

Solicitudes posteriores:

- g) Para la presentación de solicitudes posteriores a la primera, se deberá cumplir únicamente con los requisitos d, e y f.



h) Cuando el proyecto de construcción haya finalizado, y el beneficiario tenga pendiente la devolución del 40%) restante según lo señalado en el último inciso del artículo 8 de la presente resolución, el solicitante presentará a efectos de la devolución del IVA remanente la copia legible del informe de seguimiento final emitido por el ente rector en materia de vivienda.

**Art. 10.-** Valores de IVA que no darán derecho a devolución.- Se excluyen de los valores sujetos a devolución, aquellos que hayan sido compensados mediante la figura de crédito tributario en su declaración, o de cualquier otra forma de conformidad con la Ley de Régimen Tributario Interno y su Reglamento de aplicación.

**Art. 11.-** De la resolución.- El Servicio de Rentas Internas, respecto de la solicitud de devolución del IVA, se pronunciará mediante el correspondiente acto administrativo, y la erogación de los valores objeto de devolución, de ser el caso, se efectuará a través de la emisión de la respectiva nota de crédito desmaterializada, acreditación en cuenta u otro medio de pago establecido en la Ley. El ente rector de las finanzas públicas proveerá los fondos al Servicio de Rentas Internas para la acreditación en la cuenta correspondiente.

Es obligación del solicitante proporcionar a la Administración Tributaria datos exactos sobre la cuenta en la cual se realizará la acreditación, de ser el caso, así como de actualizar constantemente su información en las bases de datos de la Administración Tributaria.

**Art. 12.-** 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.

Cuando el ente rector en materia de vivienda revoque la calificación del proyecto, dicho ente informará al Servicio de Rentas Internas a fin de efectuar los procesos que correspondan en ejercicio de sus facultades legalmente conferidas, para la restitución de la totalidad de los valores indebidamente devueltos.

**Art. 13.-** Conservación de documentos.- Todos los comprobantes de venta por los cuales se solicite la devolución deberán conservarse por un plazo de siete años desde la fecha de emisión, de acuerdo a lo establecido en la normativa tributaria vigente para los plazos de prescripción de la obligación tributaria.

## 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 No. NAC-DGERCGC16-00000152, publicada en el Registro Oficial Suplemento No. 733, del 14 de abril de 2016, 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.





A efecto de 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 encontrará en el portal web del Servicio de Rentas Internas ([www.sri.gob.ec](http://www.sri.gob.ec)). Dicha carta deberá estar suscrita por el sujeto pasivo, su representante legal o apoderado; y, deberá contar con un código de identificación.

SEGUNDA.- La documentación que se presentare de forma impresa o física deberá estar certificada por el contador, representante legal o apoderado de ser el caso, del solicitante e incluirá la siguiente frase: "La presente información constituye fiel copia del original que reposa en los registros contables y no presenta error ni omisión alguna.

TERCERA.- 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.

CUARTA.- Los certificados de calificación de los proyectos de vivienda de interés social emitidos por el ente rector en materia de vivienda serán válidos a partir de su emisión.

QUINTA.- Los comprobantes de venta que sustentan las adquisiciones relacionadas con proyectos de construcción de viviendas de interés social, que dan derecho a la devolución del IVA conforme a lo señalado en la presente resolución y que hayan sido presentados en un determinado proyecto, servirán como sustento de las adquisiciones exclusivamente del mismo proyecto.

SEXTA.- Para efectos de la presente resolución, la devolución del IVA procederá conforme al proceso de calificación del proyecto por parte del ente rector de vivienda, que contará con la especificación del presupuesto inicial, el análisis de costos directamente atribuibles al proyecto objeto de devolución, que otorgue al ente rector en materia de vivienda para ser beneficiario de la devolución del IVA, y demás especificaciones que establezca dicho ente.

SEPTIMA.- Hasta que se definan los medios sistematizados para la verificación en línea del certificado de calificación del proyecto y de los informes de seguimiento que correspondan, emitidos por el ente rector en materia de vivienda, los sujetos pasivos presentarán físicamente dicha documentación.

DISPOSICION TRANSITORIA UNICA.- Los sujetos pasivos que desarrollen proyectos construcción de vivienda de interés social en proyectos calificados por parte del ente rector en materia de vivienda entre el 21 de agosto de 2018 y la entrada en vigencia de esta resolución, deberán actualizar sus certificados de calificación de acuerdo a las directrices que para el efecto emita el ente rector en materia de vivienda.

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

Comuníquese y publíquese Dado en Quito D.M., a 01 de octubre de 2018.





Dictó y firmó la Resolución que antecede, la Economista Marisol Andrade Hernández, Directora General del Servicio de Rentas Internas, en Quito D. M., a 01 de octubre de 2018.

Lo certifico.

f.) Dra. Alba Molina P., Secretaria General del Servicio de Rentas Internas.