



UGARTE, QUIÑONEZ & ASOCIADOS
AUDITORES EXTERNOS - CONSULTORES

NEWSLETTER

No. 034-2025



Se reforma la Resolución No. NAC-DGERCGC24-00000019, que establece el procedimiento para la devolución del IVA pagado en proyectos inmobiliarios.



Quinto Suplemento del Registro Oficial. No. 124.
Lunes 15 de septiembre de 2025

Resolución No. NAC-DGERCGC25-00000027

SERVICIO DE RENTAS INTERNAS

Considerando:

Que el artículo 83 de la Constitución de la República del Ecuador establece que son deberes y responsabilidades de los habitantes del Ecuador acatar y cumplir con la Constitución, la ley y las decisiones legítimas de autoridad competente, cooperar con el Estado y la comunidad en la seguridad social y pagar los tributos establecidos por ley;

Que el artículo 226 de la Constitución de la República del Ecuador dispone 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, y que *“Las instituciones del Estado, sus organismos, dependencias, las servidoras o servidores públicos y las personas que actúen en virtud de una potestad estatal... (...) 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. Se priorizarán los impuestos directos y progresivos;

Que el cuarto inciso del artículo 94 del Código Orgánico de Planificación y Finanzas Públicas, dispone que El ente rector de las finanzas públicas utilizará esta proyección para la determinación de política en materia de beneficios e incentivos tributarios y sus límites, así como para la identificación de riesgos fiscales;

Que el artículo 12 del Código Tributario señala que los plazos o términos a que se refieran las normas tributarias establecidos por días se entenderán siempre referidos a días hábiles;

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 en el suplemento del Registro Oficial 461, de 20 de diciembre de 2023, se publicó la Ley Orgánica de Eficiencia Económica y Generación de Empleo;

Que el artículo 21 de la ley ibidem agregó a continuación del artículo 72 de la Ley de Régimen Tributario Interno un artículo que prevé que las personas naturales y las sociedades que hubiesen pagado el IVA en las adquisiciones locales o importaciones de bienes y servicios para la construcción de proyectos inmobiliarios, tienen derecho a su devolución, sin intereses, en un tiempo no mayor a 90 días, a través de la emisión de la respectiva nota de crédito. Los proyectos inmobiliarios deberán ser registrados por el ministerio de ramo o la entidad que corresponda, a excepción de aquellos que sean destinados para la vivienda propia y no superen dos proyectos por año;

Que el número 15 del artículo 74 del Código Orgánico de Planificación de las Finanzas Públicas dispone que es competencia del Ente Rector del Sistema de Finanzas Públicas: *“15. Dictaminar en forma previa, obligatoria y vinculante sobre todo proyecto de ley, decreto, acuerdo, resolución, o cualquier otro instrumento legal o administrativo que tenga impacto en los recursos públicos o que genere obligaciones no contempladas en los presupuestos del Sector Público no Financiero, exceptuando a los Gobiernos Autónomos Descentralizados. Las Leyes a las que hace referencia este numeral serán únicamente las que provengan de la iniciativa del Ejecutivo en cuyo caso el dictamen previo tendrá lugar antes del envío del proyecto de ley a la Asamblea Nacional; Cualquier decisión de autoridad u órgano colegiado que implique renuncia a ingresos contemplados en el Presupuesto General del Estado, que se haya adoptado sin contar con el dictamen favorable del ente rector de las Finanzas Públicas, se considerará lesiva para el interés del Estado y nula, y quienes hayan participado en tal decisión responderán civil y penalmente conforme a la ley.”;*

Que el artículo 85 del COPLAFIP establece que: *“La política fiscal dictada por el Presidente de la República en los campos de ingresos, gastos, financiamiento, activos, pasivos y patrimonio del Sector Público no Financiero, propenderá al cumplimiento del Plan Nacional de Desarrollo y de los objetivos del SINFIPI. El ente rector de las finanzas públicas recomendará los lineamientos de política fiscal, en coordinación con las entidades involucradas”;*





Que el mismo Código establece que: *“Art. 94.- Renuncia de ingresos por gasto tributario.- Se entiende por gasto tributario los recursos que el Estado, en todos los niveles de gobierno, deja de percibir debido a la deducción, exención, entre otros mecanismos, de tributos directos o indirectos establecidos en la normativa correspondiente. (...) Para la creación de nuevos gastos tributarios se deberá contar con la proyección de la cuantificación de dichos gastos. El ente rector de las finanzas públicas utilizará esta proyección para la determinación de política en materia de beneficios e incentivos tributarios y sus límites, así como para la identificación de riesgos fiscales. (...)”*;

Que en el tercer suplemento del Registro Oficial 496, de 09 de febrero de 2024, se publicó el Reglamento General de la Ley Orgánica de Eficiencia Económica y Generación de Empleo;

Que la disposición reformativa Sexta del Reglamento ibidem agregó el tercer artículo innumerado a continuación del artículo 173 del Reglamento para la Aplicación de la Ley de Régimen Tributario Interno, que señala que la devolución establecida en el artículo innumerado agregado a continuación del artículo 72 de la Ley de Régimen Tributario Interno aplicará siempre que el impuesto al valor agregado pagado en las adquisiciones locales o importaciones de bienes y servicios para la construcción de proyectos inmobiliarios no haya sido utilizado como crédito tributario o que no haya sido compensado ni reembolsado de cualquier otra forma;

Que el mismo artículo establece que para efectos de esta devolución se entiende como proyectos inmobiliarios aquellos que: 1. Cuenten con un título habilitante municipal para la construcción otorgado por el Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de la jurisdicción en donde se desarrolla el proyecto; y, 2. Estén registrados ante el Ministerio de Desarrollo Urbano y Vivienda. El registro dispuesto en el numeral 2 no aplicará para los proyectos de vivienda propia, siempre que no supere dos proyectos por año;

Que mediante Resolución NAC-DGERCGC24-00000019, publicada en el segundo suplemento del Registro Oficial 567, de 29, de mayo de 2024 se emitió el procedimiento para la devolución del IVA pagado para proyectos inmobiliarios, cuya disposición general Tercera estableció: *“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, registrará 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”;

Que es necesario adecuar las disposiciones pertinentes para la formulación de límites presupuestarios aplicables para el beneficio de devolución de IVA a proyectos inmobiliarios, considerando las necesidades de la planificación de la economía y la política fiscal;

Que de acuerdo a lo establecido en el artículo 7 del Código Tributario, en concordancia con el artículo 8 de la Ley de Creación del Servicio de Rentas Internas, es facultad del Director General del Servicio de Rentas Internas expedir las resoluciones, circulares o disposiciones de carácter general y obligatorio necesarias para la aplicación de las normas legales y reglamentarias; y,

En ejercicio de sus facultades que le confiere la Ley,

RESUELVE:

REFORMAR LA RESOLUCIÓN NAC-DGERCGC24-00000019, SOBRE EL PROCEDIMIENTO PARA LA DEVOLUCIÓN DEL IVA PAGADO PARA PROYECTOS INMOBILIARIOS

Art. 1. Refórmase la Resolución NAC-DGERCGC24-00000019, publicada en el segundo suplemento del Registro Oficial 567, de 29, de mayo de 2024, al tenor de lo siguiente:

1. En la disposición general Tercera, a continuación del segundo inciso, agrégase el siguiente:

“Asimismo, el ente rector de las finanzas públicas podrá incrementar, en cualquier momento del periodo fiscal corriente, el límite presupuestario que se hubiere fijado originalmente para esta devolución”.

Disposición Final.- La presente Resolución tendrá vigencia a partir de su publicación en el Registro Oficial.



(+593) 9 9449 2851



Ave. Francisco de Orellana, Edificio World
Trade Center, Torre A Piso 3 Oficina # 304



info@uqa.com.ec



WWW.UQA.COM.EC



UGARTE, QUIÑONEZ & ASOCIADOS
AUDITORES EXTERNOS - CONSULTORES

Publíquese y cúmplase.

Dictó y firmó electrónicamente la Resolución que antecede, el economista
Damián Alberto Larco Guamán, Director General del Servicio de Rentas Internas,
en Quito,

D.M., el 12 de septiembre de 2025

Lo certifico.

DANNY MAZA G.
SECRETARIO GENERAL SERVICIO DE RENTAS INTERNAS



(+593) 9 9449 2851



Ave. Francisco de Orellana, Edificio World
Trade Center, Torre A Piso 3 Oficina # 304



info@uqa.com.ec



WWW.UQA.COM.EC