

***Impuesto a las utilidades y plusvalía
e impuesto a la ganancia
extraordinaria en la transferencia
de bienes inmuebles***

PROYECTO DE LEY



¿Por qué la implementación del nuevo régimen de impuesto a la plusvalía?

Controlar la evasión que surge del registro subvalorado de precios de compra-venta.

Combatir la desigualdad desincentivando la ganancia ilegítima.

Luchar contra la especulación.

Lograr un acceso equitativo a los bienes inmuebles.

Impuesto a la **PLUSVALÍA**

está vigente en
Ecuador

desde
1970

Impuesto a la plusvalía



¿Mi bien inmueble paga impuesto a la plusvalía?



Si compraste tu bien...

Antes de 1995*

Al venderlo...

No paga impuesto

Si compraste tu bien...

Entre 1995 y 2015**

Al venderlo...

Paga impuesto según normativa vigente

(COOTAD)

Si compraste tu bien...

Desde 2015 en adelante**

Al venderlo...

Pagaría impuesto según Proyecto de Ley

(*) De acuerdo al Código Orgánico de Organización, Territorial, Autonomía y Descentralización (COOTAD), un bien que superó los 20 años ya no genera utilidades.

(**) Se asume que el Proyecto de Ley del impuesto a la plusvalía se aprueba en el mes de septiembre del año 2015

¿Cuáles son las tarifas del impuesto a la plusvalía de acuerdo al Proyecto de Ley?



**Tabla propuesta
en SBU**

Desde	Hasta	Tarifa fracción excedente
0	24 SBU	0%
Más de 24 SBU	En adelante	75%

**Tabla propuesta
en dólares***

Desde	Hasta	Tarifa fracción excedente
0	USD 8.496	0%
Más de USD 8.496	En adelante	75%

(*) El salario básico unificado (SBU) para el año 2015 es **USD 354**.

¿Quiénes no pagan el impuesto a la plusvalía?

El Estado	Los estados extranjeros y organismos internacionales	Las empresas de economía mixta	Personas naturales o jurídicas
<i>Sus Instituciones y Empresas Públicas reguladas por la Ley Orgánica de Empresas Públicas</i>	<i>Reconocidos por el Estado ecuatoriano</i>	<i>En la parte que representen aportación del sector público</i>	<i>Que tengan como actividad económica habitual la construcción de bienes inmuebles para su comercialización</i>

¿Cuáles son las transferencias de bienes inmuebles que no son objeto del impuesto a la plusvalía?



Sucesiones por causa de muerte (herencia).



Donaciones.



Rifas y sorteos.



Remates o ventas realizadas judicialmente o por instituciones del Estado.



Dación en pago de inmuebles por parte del deudor o garante del deudor, para la cancelación de deudas.

¿Cuándo se declara y paga el impuesto a la plusvalía?



1. Previo al otorgamiento de la escritura correspondiente.
2. En las condiciones que establezcan los gobiernos autónomos descentralizados municipales y distritos metropolitanos autónomos.

¿Cuáles son las responsabilidades de los notarios y registradores de la propiedad?



Informar las transferencias de bienes inmuebles otorgados o inscritos ante ellos.

En la forma, plazos y condiciones que el SRI establezca.

¿Cuáles son los medios de comprobación del valor de la transferencia?



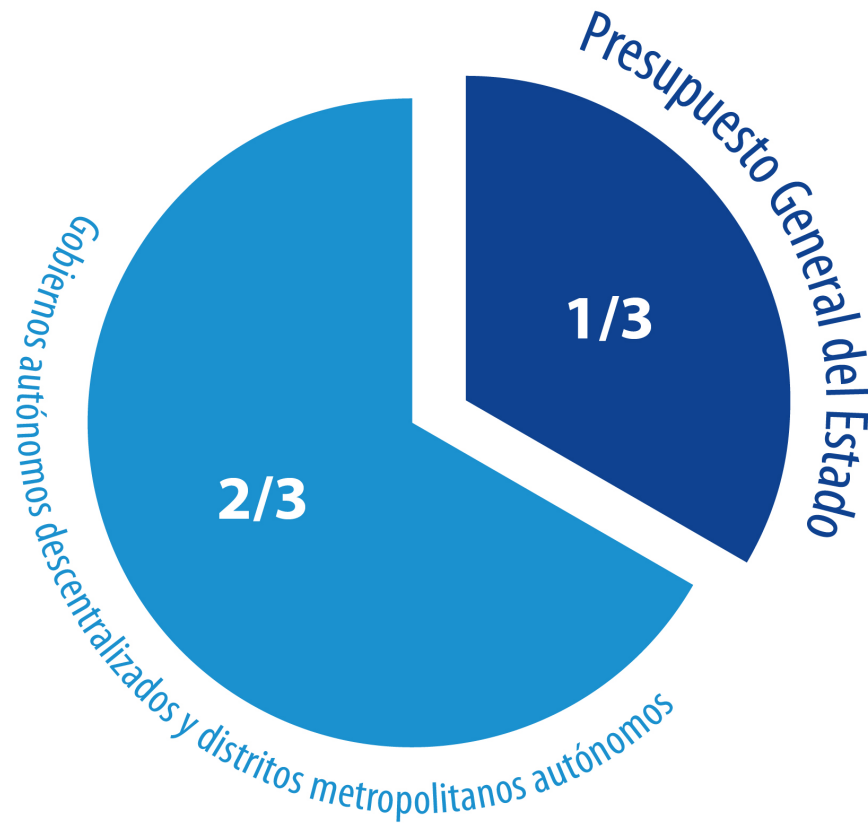
*El valor de venta de bienes inmuebles será el **mayor valor** de los siguientes medios de comprobación*

1. Valores que figuran en los registros y catastros oficiales.

2. Valor correspondiente a transferencias anteriores del mismo bien o similares.

3. Avalúos realizados por peritos debidamente acreditados.

¿Cuál es el destino de la recaudación del impuesto a la plusvalía?



¿Qué se necesita conocer para calcular el impuesto a la plusvalía según el Proyecto de Ley?



Para calcular el impuesto a la plusvalía se deben conocer los siguientes conceptos y su forma de cálculo:

(a) Valor de adquisición

(b) Valor de adquisición ajustado

(c) Ganancia ordinaria

(d) Ganancia extraordinaria

Ejemplo: Un bien inmueble comprado en marzo de 2017 en USD 85.000, se vende en marzo de 2020 en USD 135.000.

(a) ¿Qué es y cómo se calcula el valor de adquisición?

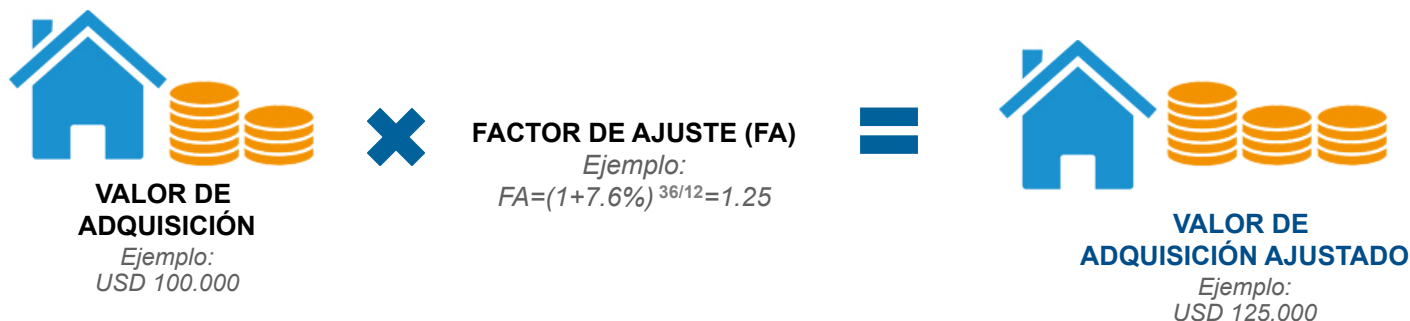
El valor de adquisición es el valor de compra del bien más las inversiones y gastos de adquisición realizados en el mismo.



VALOR INICIAL DEL BIEN	Valor que consta en la escritura pública.
MEJORAS	Rubros invertidos en el bien que incrementen su valor.
GASTOS DE ADQUISICIÓN	Gastos de gestión, notariales y de registro e impuestos y tasas municipales.
CONTRIBUCIONES ESPECIALES	Tasas pagadas al percibir beneficios por una obra significativa.

(b) ¿Qué es y cómo se calcula el valor de adquisición ajustado?

Es el valor del bien ajustado a la fecha de venta. Si el precio de la venta es igual o menor a este valor, no grava impuesto.



VALOR DE ADQUISICIÓN

Valor de compra del bien más las inversiones y gastos de adquisición realizados en el mismo.

FACTOR DE AJUSTE (FA)

Es el porcentaje de ganancia que podrá tener el bien en el tiempo transcurrido entre la compra y la venta.

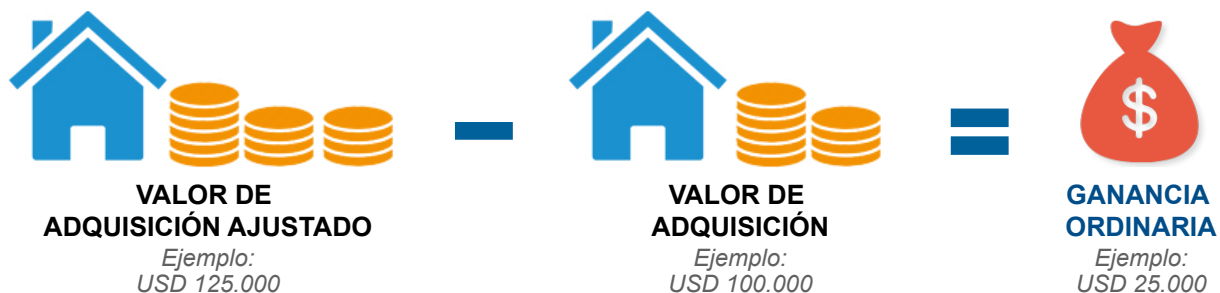
$$FA = (1+i)^n$$

Donde, *i* es la tasa de interés pasiva promedio del Banco Central del Ecuador y *n* es el número de meses transcurridos desde la adquisición original hasta el momento de la venta dividido entre 12.

Nota: Para efectos del cálculo se utilizó la tasa de interés pasiva de 7.6% (tasa del Banco Central)

(c) ¿Qué es y cómo se calcula la ganancia ordinaria?

Es la ganancia que el vendedor hubiera obtenido por invertir su capital en una institución financiera en lugar de comprar el bien inmueble. Este monto se considera una ganancia justa y normal, es decir, se obtiene sin especulación.



Es importante recalcar que la ganancia ordinaria está EXENTA

(d) ¿Qué es y cómo se calcula la ganancia extraordinaria?

Es la diferencia entre el valor de venta y el valor de adquisición ajustado.



VALOR DE VENTA

Es el valor fijado por el dueño del bien para la venta.

VALOR DE ADQUISICIÓN AJUSTADO

Valor del bien ajustado a la fecha de venta. Si el precio de la venta es igual o menor a este valor, no grava impuesto.

BASE IMPONIBLE = GANANCIA EXTRAORDINARIA

¿Cómo aplico las tarifas para obtener el impuesto causado?



BASE IMPONIBLE (BI) = GANANCIA EXTRAORDINARIA

Ejemplo:
USD 10.000

Si $BI \leq 24$ SBU

En el año 2015 ($24 \times SBU 354$) = USD 8.496

NO PAGA IMPUESTOS

Si $BI > 24$ SBU

Ejemplo:
USD 10.000 > USD 8.496

SE REALIZA EL CÁLCULO DEL IMPUESTO CAUSADO

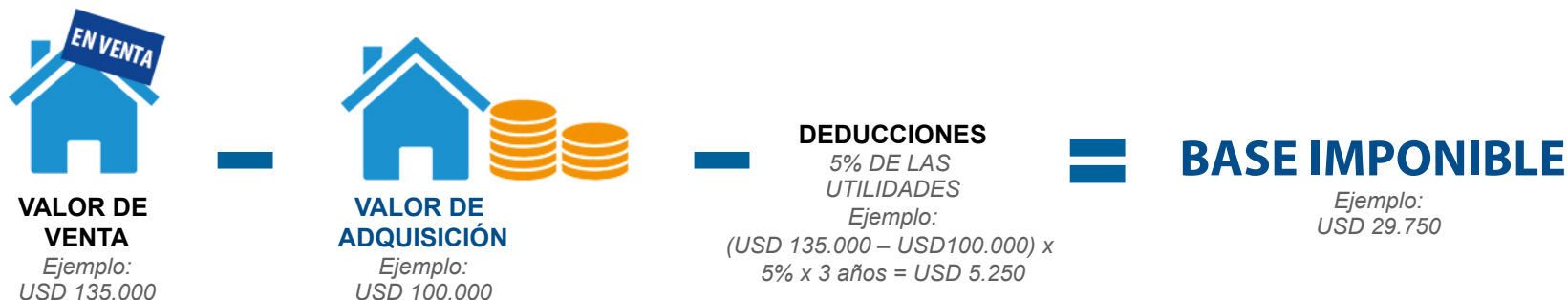
IMPUESTO CAUSADO = $(BI - 24 \text{ SBU}) \times 75\%$

Ejemplo:
IMPUESTO CAUSADO = $(USD 10.000 - USD 8.496) \times 75\% = USD 1.128$

¿Cómo se calcula el impuesto a la plusvalía según la normativa vigente?

Según lo establecido en el Código Orgánico de Organización, Territorial, Autonomía y Descentralización (COOTAD):

Ejemplo: El valor de adquisición de un bien comprado en marzo de 2014 es de USD 100.000. Este bien se vende en marzo de 2017 en USD 135.000.

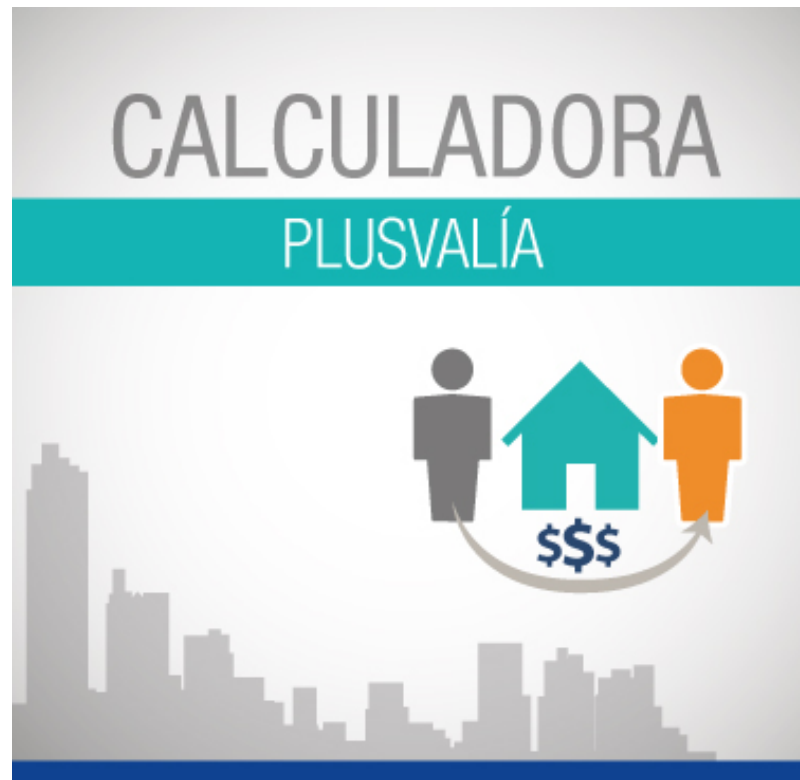


$$\text{IMPUESTO CAUSADO} = \text{BASE IMPONIBLE} \times 10\%^*$$

$$\text{IMPUESTO CAUSADO} = \text{USD } 29.750 \times 10\% = \text{USD } 2.975$$

* Actualmente este porcentaje puede ser modificado mediante ordenanza por los Municipios.

El cálculo de los valores a pagar se obtiene mediante el uso de la calculadora que se encuentra en www.sri.gob.ec



EJEMPLO – Si el bien inmueble que se venderá fue comprado después de la aprobación de la Propuesta de Ley



Fecha de compra del bien	diciembre-15
Fecha de venta del bien	diciembre-25
Tiempo transcurrido en años	10

Valor escritura	\$ 80.000,00
+ Mejora	\$ 5.000,00
+ Gastos Notariales	\$ 1.000,00
+ Contribuciones Especiales	\$ 400,00
(a) Valor de Adquisición	\$ 86.400,00

$i =$ promedio de tasa de interés pasiva BCE	7,60%
$n =$ años (# de meses /12)	10
FA= factor de ajuste	$(1+i)^n$
$(1+i)^n$	$(1+0,076)^{10}$

FA Valor de factor de ajuste	2,08
-------------------------------------	-------------

(b)=(a)x(FA) Valor adquisición ajustado (Valor máximo para la venta)	\$ 179.736,57
--------------------------------------------------------------------------------	----------------------

Continúa ...

CONTINUACIÓN ...



(b)	Valor adquisición ajustado (Valor máximo para la venta)	\$179.736,57
(a)	Valor de Adquisición	\$86.400,00
(c)=(b)-(a)	Ganancia ordinaria	\$93.336,57

Es importante recalcar que la ganancia ordinaria está EXENTA

Continúa ...

CONTINUACIÓN ...



El cálculo del impuesto a la plusvalía se ejemplifica utilizando dos valores de venta distintos:

	CASO 1	CASO 2
(a) Valor de venta en el año 2025	\$ 185.000,00	\$ 200.000,00
(b) Valor adquisición ajustado (Valor máximo para la venta)	\$ 179.736,57	\$ 179.736,57
(c) = (a) - (b) Ganancia extraordinaria (Base Imponible)	\$ 5.263,43	\$ 20.263,43
Franja exenta (valor que no paga impuesto - 24 SBU)	\$ 8.496,00	\$ 8.496,00
Fracción excedente (valor sobre el cual se aplica la tarifa)	\$ 0,00 *	\$ 11.767,43
Impuesto causado	\$ 0,00	\$ 8.825,57

* Como la ganancia extraordinaria de \$5.263,43 es menor que el valor de \$8.496, no se causa impuesto.

EJEMPLO – Si el bien inmueble que se venderá fue comprado antes de la aprobación de la Propuesta de Ley



	CASO 3
Fecha de compra del bien	diciembre-05
Fecha de venta del bien	diciembre-15
n Tiempo transcurrido en años	10
(1) Valor de venta en el año 2015	\$ 185.000,00
Valor escritura	\$ 80.000,00
+ Mejora	\$ 5.000,00
+ Gastos Notariales	\$ 1.000,00
+ Contribuciones Especiales	\$ 400,00
(2) Valor de Adquisición	\$ 86.400,00
(3) = $((1-2) \times 5\% \times n)$ Deducciones	\$ 49.300,00
(4) = $(1)-(2)-(3)$ Base Imponible	\$ 49.300,00
(5) = $(4) \times 10\%$ Impuesto causado	\$ 4.930,00

Agencias del SRI

www.SRI.gob.ec

1700 SRI SRI (774-774)
y desde Cuenca al **04-2598-441**



@sriecuador



sriecuador