

***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? (Ganancia extraordinaria)

Impuesto a la **PLUSVALÍA**
está vigente en **Ecuador** desde **1970**

Luchar contra la especulación.

Combatir la desigualdad desincentivando la ganancia ilegítima.

Lograr un acceso equitativo a los bienes inmuebles.

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

VIGENTE

Impuesto a las utilidades y plusvalía

¿Qué grava?

La ganancia en la compra y venta de cualquier bien inmueble urbano.

Grava la ganancia ordinaria + ganancia extraordinaria

¿Quiénes pagan?

Las personas naturales, sucesiones indivisas y las sociedades de la actividad de la construcción.

PROPUESTA

Impuesto a la plusvalía extraordinaria

¿Qué grava?

Solo la ganancia extraordinaria en la transferencia de dominio de bienes inmuebles rurales o urbanos.

¿Quiénes pagan?

Las personas naturales, sucesiones indivisas y las sociedades que transfieran bienes inmuebles (**las constructoras están exentas**).



BIENES INMUEBLES

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



Sucesiones por causa de muerte (herencia).



Donaciones.



Rifas y sorteos.

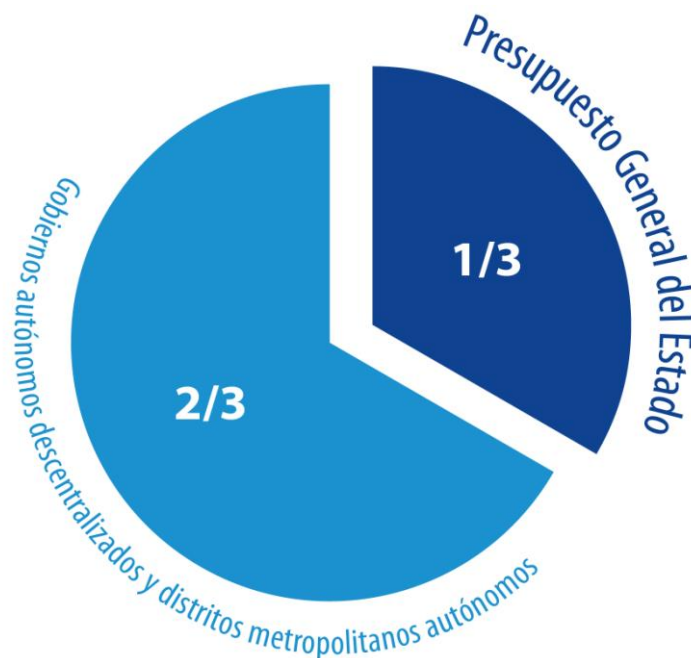


Remates o ventas realizadas judicialmente o por instituciones del Estado.



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

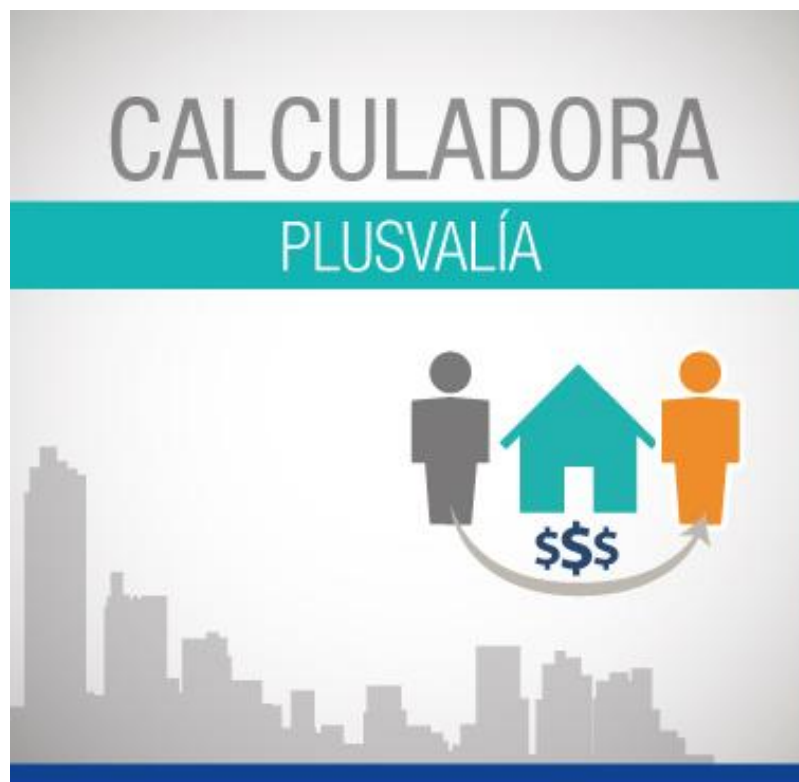
¿Cuál es el destino de la recaudación del impuesto a la plusvalía (ganancia extraordinaria)?



¿Quiénes se benefician?

La ciudadanía a través de la re distribución de los recursos.

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



Cálculo del impuesto

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



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.

Continuación del cálculo de impuesto



El valor de adquisición ajustado permite calcular la ganancia ordinaria (justa).

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>i</i> es la tasa de interés pasiva promedio del Banco Central del Ecuador y <i>n</i> 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)

Continuación del cálculo de impuesto



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.

IMPORTANTE: LA GANANCIA ORDINARIA ESTÁ EXENTA

Continuación del cálculo de impuesto



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.

EL IMPUESTO SE APLICA SOBRE LA GANANCIA EXTRAORDINARIA

¿Cómo aplico las tarifas para obtener el impuesto causado?



Tabla propuesta en dólares (SBU 2015*)		
Desde	Hasta	Tarifa fracción excedente
0	USD 8.496 (24 SBU)	0%
Más de USD 8.496	En adelante	75%

(*) Un salario básico unificado = **USD 354**.

GANANCIA EXTRAORDINARIA = USD 10.000		
Si Ganancia extraordinaria > 24 SBU USD 10.000 > USD 8.496	75%	SE REALIZA EL CÁLCULO DEL IMPUESTO CAUSADO
(USD 10.000 - USD 8.496) x 75%		USD 1.128

El Proyecto de Ley reconoce como justa la ganancia ordinaria por lo tanto no se aplica impuesto sobre la misma. Se aplica únicamente sobre la ganancia extraordinaria.

Agencias del SRI

www.SRI.gob.ec

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



@sriecuador



sriecuador