

NOTA INFORMATIVA

Nuevo Reglamento para la aplicación del régimen de incentivos tributarios para vivienda de interés social

El 6 de julio de 2026 se publicó en el Registro Oficial el Decreto Ejecutivo No. 440, mediante el cual el Presidente de la República expidió el Reglamento Especial que desarrolla el incentivo tributario creado por la Ley Reformatoria a la Ley de Régimen Tributario Interno para Incentivar la Construcción de Viviendas de Interés Social y Reducir el Déficit Habitacional.

Puntos clave para el contribuyente:

- Se reglamenta el nuevo incentivo tributario para donaciones destinadas a vivienda de interés social.
- La rebaja del Impuesto a la Renta equivale al 100 % del valor donado, con un límite del 30 % del impuesto causado.
- El beneficio está sujeto a un cupo fiscal anual, asignado por orden cronológico.
- La aplicación de la rebaja requiere el cumplimiento de un procedimiento administrativo y la certificación emitida por el MIDUVI.
- La implementación dependerá de la normativa secundaria que deberán expedir las autoridades competentes.





El Reglamento, establece las condiciones para acceder a una rebaja directa del Impuesto a la Renta por las donaciones de viviendas de interés social o de recursos destinados a su financiamiento. La rebaja equivale al 100 % del valor donado, con un límite del 30 % del Impuesto a la Renta causado en el respectivo ejercicio fiscal, sin posibilidad de devolución, compensación o utilización en ejercicios posteriores.

Asimismo, regula el procedimiento para acceder al beneficio, las modalidades de donación, el sistema de asignación del cupo fiscal anual y los mecanismos de coordinación y control entre las entidades públicas involucradas.

A continuación, resumimos los principales aspectos del Reglamento y sus implicaciones para los contribuyentes.

¿QUIÉNES PUEDEN ACCEDER AL INCENTIVO?

El Reglamento resulta aplicable principalmente a los sujetos pasivos del Impuesto a la Renta, personas naturales o jurídicas, que realicen donaciones de viviendas de interés social o de recursos destinados a su financiamiento.

En la administración del incentivo intervienen, además:

- El Ministerio rector de hábitat y vivienda;
- El Servicio de Rentas Internas (SRI);
- El Ministerio de Economía y Finanzas; y
- Los beneficiarios de vivienda de interés social calificados conforme a la normativa vigente.

MODALIDADES DE DONACIÓN Y SEGMENTOS BENEFICIADOS

El beneficio tributario opera bajo dos modalidades de donación, vinculadas a los segmentos de vivienda de interés social:

a. Donación de viviendas de interés social (Segmento 1)

Comprende la transferencia gratuita de viviendas destinadas al segmento con subsidio estatal total. La rebaja se calcula sobre el valor de la vivienda al momento de la donación, excluyendo el valor del terreno cuando este pertenezca al beneficiario o al Estado.

El Reglamento contempla cuatro modalidades para la ejecución de este tipo de proyectos, dependiendo de la titularidad del terreno y del desarrollador inmobiliario.



b. Donación de recursos para el financiamiento (Segmento 2)

Consiste en la entrega de recursos destinados a cubrir el subsidio parcial para la adquisición de viviendas de interés social. En este caso, la rebaja corresponde al monto efectivamente donado.

La vivienda del Segmento 1 puede ejecutarse en cuatro modalidades: (i) terreno propio del beneficiario; (ii) terreno de propiedad del Estado; (iii) predio del contribuyente donante, con terreno individualizado; y (iv) predio del promotor o constructor, siempre que se trate de vivienda nueva, con antigüedad no mayor a 12 meses desde su terminación, no habitada, y cuya transferencia constituya la primera transferencia de dominio.

ALCANCE DEL BENEFICIO TRIBUTARIO

Los principales aspectos del beneficio tributario son los siguientes:

- La rebaja del Impuesto a la Renta causado equivalente al 100 % del valor donado.
- El beneficio no podrá exceder del 30 % del Impuesto a la Renta causado en el ejercicio fiscal correspondiente.
- No genera derecho a devolución, crédito tributario, ni puede compensarse en ejercicios fiscales posteriores.
- El cálculo del límite del 30% se realiza sobre el impuesto causado determinado, sin considerar en la utilidad contable el valor de la donación; el excedente al límite se registra como gasto no deducible en la conciliación tributaria.
- Contribuyentes sujetos a regímenes de Impuesto a la Renta Único (IRU) con liquidación mensual pueden compensar la donación en las declaraciones periódicas del ejercicio, respetando el límite del 30% del impuesto causado en el ejercicio fiscal completo.

A diferencia de una deducción, este incentivo reduce directamente el impuesto causado, lo que puede representar un beneficio tributario significativo para contribuyentes con una carga relevante de Impuesto a la Renta.

PROCEDIMIENTO PARA ACCEDER AL INCENTIVO

El Reglamento establece un flujo de cinco etapas, gestionado a través de una ventanilla única digital administrada por el ente rector de hábitat y vivienda:

- Manifestación de interés: Mediante la presentación de un formulario simplificado, sin documentación adicional.
- Validación: Verificación de identidad del donante, elegibilidad del proyecto y disponibilidad de cupo fiscal.
- Suscripción del convenio de donación entre el donante y el ente rector.

- Ejecución de la donación: Construcción de la vivienda o transferencia de valores.
- Perfeccionamiento: Suscripción del acta de entrega-recepción (Segmento 1) o registro de la transferencia de valores en escritura pública (Segmento 2).

Una vez perfeccionada la donación, el ente rector de hábitat y vivienda emitirá la certificación que acredita el valor donado, documento habilitante, junto con el acta de entrega-recepción, para aplicar la rebaja en la declaración del Impuesto a la Renta.

CUPO FISCAL ANUAL

El beneficio está sujeto a un cupo fiscal máximo de gasto tributario, que el ente rector de las finanzas públicas determinará y comunicará anualmente al ente rector de hábitat y vivienda, hasta el 31 de diciembre de cada ejercicio. El cupo se asigna a los convenios en estricto orden cronológico de suscripción, hasta su agotamiento; una vez agotado, se suspende la recepción de nuevas manifestaciones de interés para ese ejercicio.

INSTITUCIONALIDAD Y CONTROL

El Reglamento incorpora diversas medidas para supervisar la aplicación del incentivo, entre ellas:

- La creación del Comité para Incentivos de Vivienda de Interés Social, integrado por el Ministerio rector de hábitat y vivienda, el SRI y el Ministerio de Economía y Finanzas;
- Mecanismos de interoperabilidad para el intercambio de información entre las entidades competentes;
- La obligación del Ministerio rector de remitir anualmente al SRI el listado de donaciones certificadas; y
- La emisión, por parte de la UAFE, de los procedimientos para verificar el origen lícito de los recursos destinados a las donaciones.

PLAZOS DE IMPLEMENTACIÓN

Las principales disposiciones transitorias establecen:

- 30 días: El ente rector de hábitat y vivienda y el SRI deberán emitir la normativa secundaria necesaria para la implementación del Reglamento.
- 10 días: Publicación del modelo de convenio, listado de requisitos y procedimiento operativo, para garantizar la operatividad del incentivo en el ejercicio fiscal 2026.
- 90 días: Implementación de una plataforma digital automatizada e interoperable para la gestión integral del proceso de donación. Mientras



tanto, el ente rector deberá resolver cada etapa dentro de plazos de 10 días hábiles.

- 30 días: La UAFE emitirá los instrumentos para la verificación del origen lícito de los recursos aportados por los contribuyentes.

CONSIDERACIONES PARA LOS CONTRIBUYENTES

Los contribuyentes interesados en acogerse al incentivo deberían considerar, entre otros aspectos:

- Analizar el impacto tributario de la donación, tomando en cuenta el límite del 30 % del Impuesto a la Renta causado;
- Iniciar oportunamente el procedimiento para asegurar disponibilidad dentro del cupo fiscal anual;
- Verificar el cumplimiento de los requisitos y la documentación necesaria para sustentar la rebaja ante el SRI; y
- Dar seguimiento a la normativa secundaria que emitirán las autoridades competentes, la cual definirá aspectos operativos relevantes para la aplicación del incentivo.

Atentamente,

Área de Derecho Tributario e Inversión de ECIJA GPA

Telf.: +(593-2) 2986528/29/30/31

info.ecuador@ecija.com

www.ecija.com