

**BOLETÍN INFORMATIVO
TRIBUTARIO LA-2026-0021**

DECRETO EJECUTIVO NO. 440

**REGLAMENTO ESPECIAL PARA LA
APLICACIÓN
DEL RÉGIMEN DE INCENTIVOS
TRIBUTARIOS PARA
VIVIENDA DE INTERÉS SOCIAL
PREVISTO EN LA LRTI.**

R.O. 3. S No. 319 06 julio 2026



Regula la aplicación del incentivo tributario de rebaja del IR por donaciones de viviendas de interés social o valores para su financiamiento, previsto en la Ley Reformatoria a la Ley de Régimen Tributario Interno para Incentivar la Construcción de Viviendas de Interés Social y Reducir el Déficit Habitacional con un límite máximo 30% del IR causado en cada ejercicio fiscal.

CONVENIO PARA SUSTENTAR DONACIÓN Y BENEFICIO TRIBUTARIO

Para instrumentar la donación y rebaja del IR, el donante y el ente rector de vivienda deben suscribir un convenio de donación que contendrá:

- a. Las partes intervinientes;
- b. Segmento de donación;
- c. Valor de la donación;
- d. Especificaciones técnicas de la vivienda (segmento 1);
- e. Plazo de ejecución y cronogramas de entrega de vivienda (segmento 1);
- f. Mecanismos de supervisión y control (segmento 1);
- g. Condiciones de entrega y recepción;
- h. Obligaciones de las partes.

Para la donación del incentivo del segundo segmento, el convenio deberá contener, al menos, lo dispuesto en los literales a), b), c), g) y h).

MODALIDADES DE DONACIÓN Y FLUJO DE PROCESO

Donación de vivienda de interés social del segmento 1 (subsidio total del Estado):

- Transferencia a título gratuito de una vivienda de interés social que cubre la totalidad del subsidio estatal.
- Rebaja será el 100% de la vivienda vigente a la fecha de la donación.
- No se incluye dentro de este valor, el precio o avalúo del terreno cuando sea de propiedad del beneficiario o del Estado.

Donación para el subsidio parcial (segmento 2):

- Transferencia del valor correspondiente al subsidio parcial del Estado.
- El valor sujeto a rebaja es el monto efectivamente donado para cubrir dicho subsidio parcial.

La rebaja del IR equivale 100% del valor donado, que no podrá exceder el 30% del IR causado en el ejercicio fiscal respectivo.

PROCEDIMIENTO PARA LA ENTREGA-RECEPCIÓN DE LA VIVIENDA Y EMISIÓN DE CERTIFICADO

Cuando se notifique la conclusión de la o las viviendas a ser donadas, se notifica al ente rector de hábitat y vivienda para que, en el término máximo de 10 días, y previa revisión de la entidad, se suscriba el acta de entrega-recepción.

Suscrita el acta de entrega-recepción, el ente rector de hábitat y vivienda emitirá a través de la ventanilla única digital, la certificación que determine el valor donado correspondiente al 100% del valor de la o las viviendas construidas y efectivamente entregadas.

El acta de entrega-recepción y la certificación constituyen los habilitantes para que el donante aplique la rebaja directa del 100% del valor donado de su IR causado en el ejercicio fiscal respectivo, observando el límite del 30%.

CÁLCULO

El cálculo del límite del 30% del IR causado se realiza tomando como base el impuesto causado determinado, sin considerar en la utilidad contable el valor de la donación.

El monto de la donación que exceda del límite así determinado se registrará como gasto no deducible en la conciliación tributaria para establecer el impuesto causado final.

Los contribuyentes con IR único, de liquidación mensual, pueden compensar la donación en cada período dentro del ejercicio corriente respetando el límite del 30% del impuesto causado en el ejercicio fiscal completo, siempre que la donación este perfeccionada.

PUBLICIDAD ACTIVA

Se publicará y mantendrá actualizado el modelo de convenio, listado de requisitos, plazos e atención, al catálogo de necesidades, el cupo fiscal disponible, el registro de certificados emitidos y los informes anuales de evaluación.

PLAZOS DE IMPLEMENTACIÓN

El ente rector de hábitat y vivienda y el SRI deben emitir, la normativa secundaria necesaria para la implementación del presente Reglamento en un término máximo de 30 días contados desde la publicación del presente Decreto Ejecutivo en el R.O.

-Para garantizar la operatividad del incentivo tributario para el ejercicio fiscal 2026, el ente rector de hábitat y vivienda debe publicar el modelo de convenio, el listado de requisitos y el procedimiento operativo dentro del término de 10 días contados desde la publicación en el R.O. de este Decreto Ejecutivo.

-La UAFE, en el término máximo de 30 días contados a partir de la publicación del presente Decreto Ejecutivo en el R.O, debe emitir los formularios, mecanismos y demás instrumentos para la verificación del origen lícito de los recursos económicos destinados a las donaciones