



UNIVERSIDAD DE LAS AMÉRICAS

FACULTAD DE CIENCIAS ECONÓMICAS Y ADMINISTRATIVAS

IDENTIFICACIÓN DE RIESGOS Y BENEFICIOS EN LOS PROCESOS DE
DEVOLUCIÓN DE RETENCIONES EN LA FUENTE DE IVA PARA EMPRESAS
INMOBILIARIAS CONCESIONARIAS DE ESPACIOS COMERCIALES.

Docente Guía

Ing. Juan Unapanta R., MBA

Autoras

Silvia Patricia Matute Criollo

Angélica Alexandra Simbaña Canencia

Año 2023

INTRODUCCIÓN

En la actualidad, las empresas disponen de medios legales que les permiten recuperar cargas tributarias que no se han podido compensar, uno de estos medios es la devolución de retenciones en la fuente de IVA. El presente trabajo de titulación está orientado a las empresas inmobiliarias dedicadas a la construcción y concesión de locales comerciales. De esta forma, es importante mencionar que la industria inmobiliaria tiene gran importancia en la economía; por esto, el desarrollo del presente trabajo es beneficioso para el sector inmobiliario concesionario de espacios comerciales.

Es así que, en la etapa de construcción de locales comerciales se genera un valor importante por crédito tributario por adquisiciones y retenciones de IVA, dato que sirve como base del modelo económico desarrollado en la investigación, en la que, uno de los objetivos de estudio es determinar si la devolución podría mejorar la liquidez de la empresa.

Por este motivo, se analizan aspectos normativos de acuerdo con las normas vigentes aplicables en Ecuador; tomando en cuenta los requisitos, procedimiento e información a ser presentada dentro del proceso de devolución; de este modo, se realiza un modelo con cifras de la devolución de retenciones en la fuente de IVA, con las revisiones pertinentes y proyecciones del Flujo de efectivo y Balance General. Esta es la información suficiente sobre la cual se establecen indicadores financieros que permiten determinar la viabilidad y factibilidad de realizar un proceso de devolución que será demostrado en esta investigación mediante el desarrollo del modelo económico que se transforma en una herramienta utilizada por empresas inmobiliarias que manejan el mismo giro del negocio considerado dentro del proceso de devolución, para que obtenga respuesta favorable por parte de la Administración Tributaria.

RESUMEN

El presente trabajo tiene la finalidad de enfocarse en la devolución de retenciones del Impuesto al Valor Agregado IVA para empresas inmobiliarias dedicadas a la construcción y concesión de espacios comerciales. El objetivo de la investigación es identificar los riesgos y beneficios asociados con el proceso de devolución que incluye una visión general de las regulaciones tributarias actuales y aplicables, proporcionando información suficiente para el cumplimiento legal. Además, se incorpora una serie de conceptos, como la revisión conceptual de las Normas Internacionales de Información Financiera NIIF 15, aspectos generales del IVA y su devolución, así como indicadores financieros. El énfasis en los conocimientos previos de este trabajo de titulación permite al lector comprender mejor el modelo práctico, que toma como referencia la construcción de locales comerciales desde el año 2022 y, a partir de esto, se elabora la cadena de devolución del Impuesto al Valor Agregado, el Estado de Flujo de Efectivo, el Estado de Situación Financiera y los indicadores financieros para los años 2023, 2024 y 2025; enfatizando que, para los dos últimos años, se realizaron proyecciones con y sin la aplicación de devolución de retenciones de IVA. Por otra parte, el desarrollo del modelo mencionado destaca la necesidad o falta de solicitar devoluciones por retenciones de IVA, junto con el impacto en el flujo de efectivo y las consecuencias de no buscar tales devoluciones. Esto se presenta en el Capítulo IV (consideraciones generales) y Capítulo V (conclusiones y recomendaciones). Además, el desconocimiento de la normativa tributaria, así como, la solicitud inadecuada de Administración Tributaria para devolución de retenciones de IVA, ocasiona perjuicios económicos a las empresas inmobiliarias. Por lo tanto, los riesgos y beneficios, detalla aspectos a considerar, para asegurar la probabilidad de devolución establecida en el modelo económico.

ABSTRACT

The purpose of this work is to focus on the return of Value Added Tax (VAT) withholdings for real estate companies dedicated to the construction and concession of commercial spaces. The objective of the research is to identify the risks and benefits associated with the refund process which includes an overview of current and applicable tax regulations, providing sufficient information for legal compliance. In addition, a series of concepts are incorporated, such as the conceptual review of the International Financial Reporting Standards IFRS 15, general aspects of VAT and its refund, as well as financial indicators. The emphasis on prior knowledge of this degree work allows the reader to better understand the practical model, which takes as a reference the construction of commercial premises from 2022 and, from this, the value tax refund chain is developed. aggregated, the Cash Flow Statement, the Statement of Financial Position and the financial indicators during the years 2023, 2024 and 2025; emphasizing that, for the last two years, projections were made with and without the application of VAT withholding refunds. Furthermore, the development of the aforementioned model highlights the need or lack of seeking refunds for VAT withholdings, along with the impact on cash flow and the consequences of not seeking such refunds. This is presented in Chapter IV (general considerations) and Chapter V (conclusions and recommendations). Furthermore, ignorance of tax regulations, as well as the inadequate request from the Tax Administration for the refund of VAT withholdings, causes economic damage to real estate companies. Therefore, the risks and benefits detail aspects to consider, to ensure the probability of return established in the economic model.

ÍNDICE DE CONTENIDOS.

INTRODUCCIÓN	2
RESUMEN	3
ABSTRACT.....	4
CAPÍTULO I.	7
ANÁLISIS DE LOS ENTORNOS.	7
1.1 DELIMITACIÓN DE LA EMPRESA.	7
1.2 MACROENTORNO	9
1.3 MICROENTORNO.....	13
1.4 MARCO TEÓRICO	17
CAPÍTULO II	21
IDENTIFICACIÓN DEL PROBLEMA	21
2.1 TÍTULO	21
2.2 DESCRIPCIÓN DEL PROBLEMA.	21
2.3 HIPÓTESIS.....	22
2.4 JUSTIFICACIÓN.....	22
2.5 OBJETIVOS.....	23
CAPÍTULO III.....	24
METODOLOGÍA DE LA INVESTIGACIÓN.....	24
3.1 IDENTIFICACIÓN DE VARIABLES.	24
3.2 TIPOS DE INVESTIGACIÓN.	24
3.3 INSTRUMENTOS DE RECOLECCIÓN DE DATOS.....	25
3.4 POBLACIÓN Y SUJETOS.....	25
3.5 PROCESO DE ANÁLISIS.....	26
CAPÍTULO IV.....	28
EVALUACIÓN DE BENEFICIOS Y RIESGOS.	28
4.1 REVISIÓN E IDENTIFICACIÓN DE LA NORMATIVA VIGENTE Y ANÁLISIS DE DOCUMENTACIÓN SOPORTE.	28
4.2 PROCESO DE ANÁLISIS.....	30
4.3 PROYECCIÓN DE FLUJO DE EFECTIVO Y BALANCE GENERAL	40
4.4 INDICADORES FINANCIEROS	43
4.5 EVALUACIÓN DE BENEFICIOS Y RIESGOS	45
CAPÍTULO V.	47

CONCLUSIONES Y RECOMENDACIONES.....	47
5.1 CONCLUSIONES.	47
5.2 RECOMENDACIONES.	48
BIBLIOGRAFÍA.	49

ÍNDICE DE FIGURAS.

Figura 1	15
Figura 2	19
Figura 3	20

ÍNDICE DE TABLAS.

Tabla 1.....	28
Tabla 2.....	¡Error! Marcador no definido.
Tabla 3.....	33
Tabla 4.....	34
Tabla 5.....	35
Tabla 6.....	35
Tabla 7.....	37
Tabla 8.....	38
Tabla 9.....	38
Tabla 10.....	38
Tabla 11.....	38
Tabla 12.....	38
Tabla 13.....	38

CAPÍTULO I.

ANÁLISIS DE LOS ENTORNOS.

1.1 DELIMITACIÓN DE LA EMPRESA.

El objeto de estudio del presente trabajo de investigación es analizar la devolución de retenciones en la fuente de IVA para empresas inmobiliarias dedicadas a la construcción y concesión de locales comerciales como una herramienta de planificación tributaria, estableciendo claramente los requisitos, periodicidad, plazo y toda la información necesaria a ser presentada a la Administración Tributaria para lograr el éxito de esta petición.

La debida corrección en el proceso permitirá a las empresas la recuperación de flujos económicos que podrán ser utilizados en su normal operación, otorgando autofinanciamiento y reduciendo los costos por pago de intereses con instituciones financieras que, a su vez, pueden mejorar los resultados. La concesión de locales comerciales se refiere a la entrega del bien inmueble para la administración, uso y aprovechamiento del recurso para el desarrollo de la actividad comercial, a cambio de una retribución económica. La especificación de la actividad económica se realizará en función al código CIIU, del listado de la Superintendencia de Compañías:

CIIU L6810.01: Compra - venta, alquiler y explotación de bienes inmuebles propios o arrendados, como: edificios de apartamentos y viviendas; edificios no residenciales, incluso salas de exposiciones; instalaciones para almacenaje, centros comerciales y terrenos; incluye el alquiler de casas y apartamentos amueblados o sin amueblar por períodos largos, en general por meses o por años. Así lo menciona, la Superintendencia de Compañías.

Como referencia, el objeto social de las empresas a ser aplicable la planificación tributaria es: Compra, venta, construcción, administración, concesión y arriendo de bienes inmuebles de toda clase y especialmente de centros comerciales, hoteles, centros turísticos y departamentos.

La empresa del presente trabajo responde al siguiente flujo de operaciones:

- a. La empresa inmobiliaria concesionaria construye locales comerciales y las compras incurridas para la construcción, en su mayoría graban IVA 12%.
- b. Se firman los contratos de operación, de lo cual es importante mencionar:
- **Partes:** las partes que integran el contrato son: el concesionario, la inmobiliaria y la empresa operadora del centro comercial
 - **Duración del contrato:** 5, 10, 15 o 20 años, de acuerdo con la negociación realizada.
 - **Monto:** el monto del contrato depende del metraje del local concesionado en función del valor por metro cuadrado por un valor establecido por la inmobiliaria.
 - Valores mensuales para cobrar por mantenimiento del local comercial.
- c. La inmobiliaria emite las facturas de venta correspondientes, de acuerdo con las negociaciones especificadas en el contrato, con tarifa 12% de IVA, y contablemente se registra un pasivo por ingreso diferido.
- d. Los concesionarios emiten las retenciones en la fuente de impuesto a la renta e Impuesto al Valor Agregado.
- e. La inmobiliaria realiza de manera mensual la declaración de impuestos y compensación de IVA, determinando el crédito tributario por adquisiciones y por retenciones.

Originando los siguientes resultados para las obligaciones como agente de percepción:

IVA en ventas	>	IVA en compras	=	Impuesto causado
IVA en ventas	<	IVA en compras	=	Crédito tributario por Adquisiciones

En el pago se generan los siguientes resultados:

Impuesto causado	>	Retenciones en la fuente de IVA	=	Impuesto a pagar por percepción y retenciones efectuadas en ventas.
Impuesto causado	<	Retenciones en la fuente de IVA	=	Crédito tributario por retenciones.

En la empresa las retenciones en la fuente del IVA son superiores al impuesto causado y en muchos de los casos el IVA por adquisiciones es superior al IVA en ventas, causando saldos a favor del contribuyente por concepto adquisiciones y por retenciones. Es importante mencionar que no existen fuentes de crédito tributario para las obligaciones como agente de retención.

- f. La inmobiliaria amortiza de manera mensual el ingreso, el mismo que se encuentra contablemente como pasivo diferido, reconociendo de acuerdo con el uso del local o al contrato firmado con el concesionario.

1.2 MACROENTORNO

Al iniciar la investigación es indispensable analizar las condiciones externas e interna en las que se encuentran sumergidas las empresas inmobiliarias, que se convierte en una herramienta de apoyo para el empresario, para conocer las amenazas en las que se encuentran expuestas y tomar decisiones. Este análisis contribuye al conocimiento más cercano y directo de la empresa, desde un punto de vista macro, y a la vez de directa afectación para las empresas inmobiliarias, con la evaluación de los diferentes entornos.

1.2.1 Entorno político.

En Ecuador, mediante Resolución No. NAC-DGERCGC18-00000070 emitida el 02 de marzo del 2018, se estableció el ámbito de aplicación, periodicidad, forma de presentación, requisitos y plazo para la devolución de retenciones en la fuente del Impuesto al Valor Agregado, de este modo todas las empresas que cuenten con crédito tributario por este concepto pueden solicitar la devolución de impuestos a la Administración Tributaria. Sin embargo, la cambiante y compleja legislación ecuatoriana es una limitante; ya que, de acuerdo con

información presentada por el Servicio de Rentas Internas SRI, el porcentaje de contribuyentes que solicitan este tipo de devolución es baja; esto se debe en parte a la falta de actualización tributaria por parte de los contribuyentes y por otra parte a la cambiante normativa tributaria en el país; ya que constantemente la Legislación Tributaria sufre afectaciones, y son poco difundidas. Por ejemplo, hasta mediados del 2020 el porcentaje de retención de IVA aplicable entre contribuyentes especiales fue del 0%; posteriormente, la Ley Orgánica de Simplificación y Progresividad Tributaria dio paso a la calificación de contribuyentes dentro del catastro de agentes de retención, a partir de esto los nuevos porcentajes de retención de IVA entre contribuyentes especiales establecida fue del 10% en bienes y 20% en servicios. Posteriormente, con fecha 23 de septiembre del 2023 mediante resolución NAC-DGERCGC23-00000026 se incluye a los contribuyentes especiales dentro del grupo de sujetos pasivos a quienes no se realiza retención de IVA; por lo cual a partir la publicación de la resolución; el nuevo porcentaje de retención a ser aplicable a contribuyentes especiales es del 0%. Cabe recalcar que, se debe considerar el IVA de acuerdo con su naturaleza y objeto del impuesto tiene derecho a crédito tributario y los contribuyentes puedan compensar el mismo entre su IVA en ventas, con su IVA en compras y retenciones en ventas, de acuerdo con las condiciones establecidas en la Ley de Régimen Tributario Interno en el Art. 66, donde determina que este derecho tendrá vigencia de 5 años desde la exigibilidad de la declaración.

Cuando por cualquier circunstancia evidente se presuma que el crédito tributario resultante no podrá ser compensado con el IVA causado dentro de los seis meses inmediatos siguientes, el sujeto pasivo podrá solicitar al Director Regional o Provincial del Servicio de Rentas Internas la devolución o la compensación del crédito tributario originado por retenciones que le hayan sido practicadas hasta dentro de cinco años contados desde la fecha de pago (...) (Art. 69, Ley de Régimen Tributario Interno, 2004)

El Art. 156 de del reglamento de la LRTI (2004) determina que “Únicamente los comprobantes de retención del IVA, emitidos conforme con las normas de la Ley de Régimen Tributario

Interno y del Reglamento de Comprobantes de Venta y de Retención, justificarán el crédito tributario de los contribuyentes”.

De acuerdo con el Art. 7 del Código Tributario (2005) menciona que:

(...) El Director General del Servicio de Rentas Internas y el Gerente General de la Corporación Aduanera Ecuatoriana, en sus respectivos ámbitos, dictarán circulares o disposiciones generales necesarias para la aplicación de las leyes tributarias y para la armonía y eficiencia de su administración (...)

1.2.2 Entorno social.

La falta de cultura tributaria juega un papel importante en el entorno social y está directamente relacionado con la legislación compleja y cambiante de Ecuador, siendo una de las principales causas por las que las empresas inmobiliarias no realizan la devolución de retenciones en la fuente de impuesto a la renta. Lo que, a su vez conlleva a la falta de planificación tributaria en las empresas, por el desconocimiento de beneficios y herramientas en los cuales podría apoyarse para mejorar el flujo de la empresa.

1.2.3 Entorno tecnológico.

En la actualidad se cuenta con una plataforma digital por parte del Servicio de Rentas Internas la misma que es de gran utilidad para el cumplimiento de las obligaciones tributarias, consultas de comprobantes de venta, retenciones, declaración de impuestos y documentos complementarios en esquema electrónico, a los que se puede acceder con el número de RUC y clave de acceso.

Obligaciones a las que debe un contribuyente que pertenece al área de las inmobiliarias presentar con lo referente a este impuesto:

- 2011 - Declaración de IVA.
- Anexo transaccional simplificado.

Los sistemas informáticos de acuerdo con nuestro conocimiento y experiencia tienen ventajas y desventajas ya que, al funcionar con acceso a internet, así como el conocimiento técnico para el manejo y funcionamiento de la plataforma, hemos observado lo siguiente:

Ventajas:

- **Acceso rápido:** con conexión a internet los contribuyentes acceden a la información confiable y accesiblemente; además, debe tener un usuario y clave para el acceso.
- **Seguridad de datos:** información confidencial de los datos de los usuarios, garantizando la privacidad e integridad.
- **Automatización:** los sistemas pueden automatizar procesos lo que permite un ahorro de tiempo como por ejemplo la generación de declaraciones fiscales y emisión de comprobantes de pago.
- **Facilidad en el cumplimiento tributario:** los contribuyentes pueden presentar sus declaraciones tributarias pagar impuestos y acceder a información tributaria de manera eficiente
- **Historial:** la plataforma del SRI permite el acceso a consultas históricas de las transacciones realizadas y facilita el seguimiento de trámites, por ejemplo, para el proceso de devolución de IVA, la plataforma del SRI guarda información de las retenciones electrónicas que se le ha emitido al contribuyente, esto permite la referenciación cruzada y la presentación información precisa.

Desventajas:

- **Requiere conocimiento técnico:** algunas funciones pueden requerir de conocimientos técnicos avanzados, se requiere conocimientos técnicos de tributación sobre los derechos que tienen los contribuyentes para acceder a su propia información.
- **Posibles problemas de acceso:** existen áreas con conexión inestable, lo que imposibilita el acceso a la plataforma.

1.3 MICROENTORNO

1.3.1 Identificación de Stakeholders

Los actores que participan en el proceso de devolución de retenciones en la fuente de IVA para empresas inmobiliarias destinadas a la construcción y concesión de locales comerciales son:

- **La inmobiliaria:** persona jurídica, perteneciente al régimen general que actúa como solicitante. Dentro de su información financiera mantiene valores a favor por retenciones en la fuente de IVA, objeto de devolución por pago en exceso; una de sus obligaciones es la adecuación y remodelación del lugar comercial para que sea constantemente atractivo para el público y competitiva.
- **El concesionario:** Son las personas naturales o jurídicas clientes de la inmobiliaria, agentes de retención del IVA dentro del régimen general y contribuyentes especiales; quienes recibirán facturas por la concesión de locales comerciales que graba la tarifa del 12% de IVA.
- **La Administración Tributaria:** el Servicio de Rentas Internas, SRI es el ente regulador, que controla que los procedimientos estén correctamente ejecutados de acuerdo con la normativa vigente, califica que el contribuyente sea o no agente de retención, valida la información digital mantenida en su repositorio digital como: retenciones electrónicas y verifica la veracidad de la información entregada por el solicitante para aceptar o negar el proceso de devolución. Además, establece las obligaciones formales de la inmobiliaria que son:
 - a. Declaración de IVA.
 - b. Declaración de retenciones en la fuente.
 - c. Declaración de impuesto a la renta sociedades.
 - d. Anexo relación dependencia.

- e. Anexo transaccionar simplificado.
 - f. Anexo accionistas, partícipes, socios, miembros de directorio y administradores – Anual.
 - g. Anexo de dividendos, utilidades o beneficios – ADI.
- **La Empresa Operadora:** Es la empresa encargada de la administración del centro comercial, que se encargará del mantenimiento y operación de este.
 - **Asesores Fiscales:** para garantizar la devolución satisfactoria de la empresa solicitante, muchos acuden a los servicios de asesores fiscales, que validará y entregará las recomendaciones necesarias para que las devoluciones tengan una favorable respuesta y se alcance el objetivo de optimizar recursos por parte del contribuyente.
 - **Accionistas o propietarios:** son aquellos que aportan el capital para la inmobiliaria; por lo tanto, los más interesados en que los rendimientos de la empresa.

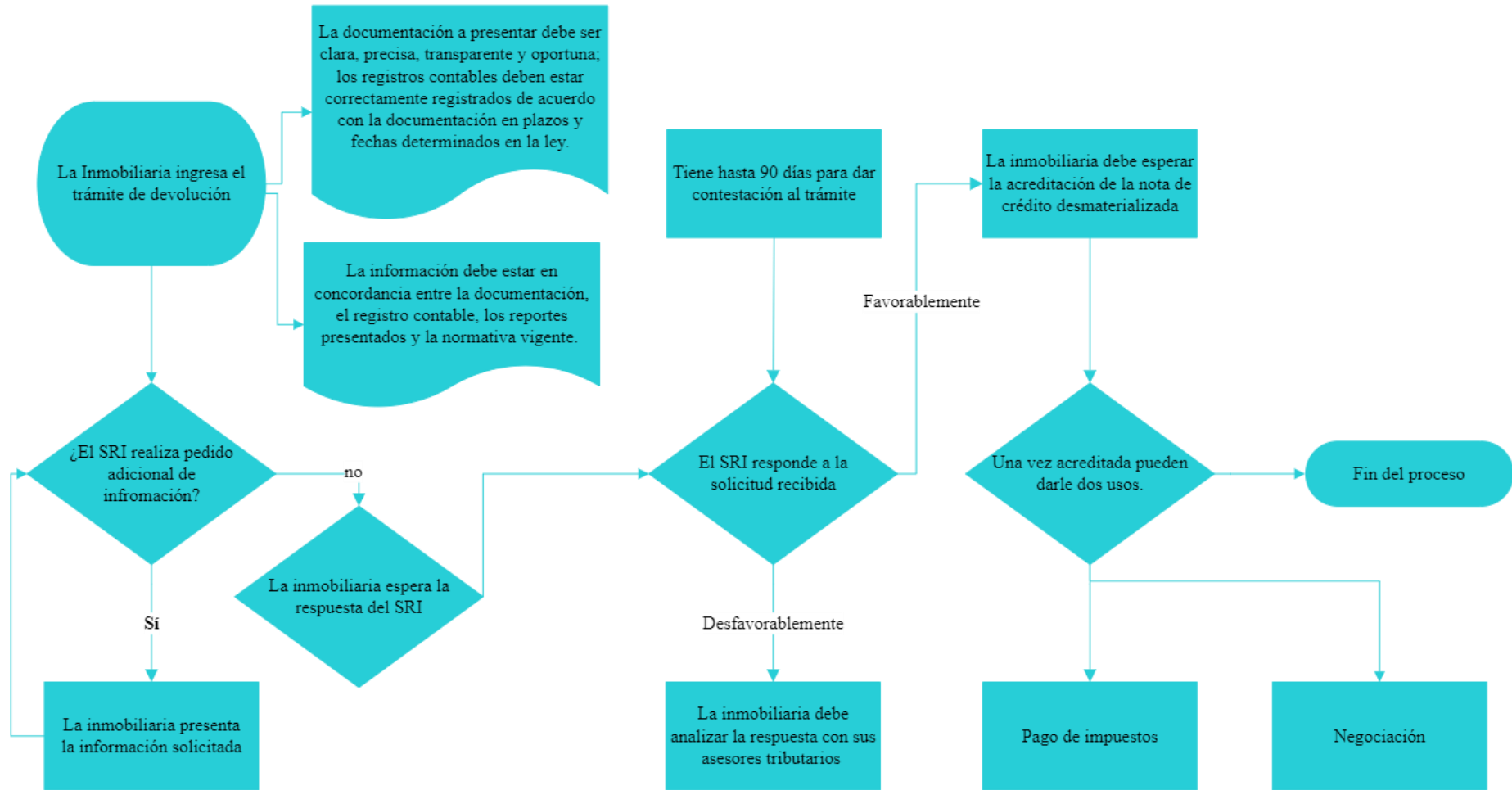
1.3.2 Análisis de la empresa

El giro del negocio de la empresa consiste en la construcción de locales comerciales, destinadas a la concesión, estas propiedades no son sujetos de venta. Los espacios físicos son entregados por un plazo de tiempo para su ocupación por parte de los integrados; la ganancia y el causal del alto volumen en las retenciones en la fuente de IVA, objeto del presente trabajo se debe al alto volumen de facturación anticipada, de acuerdo con contratos firmados por 5, 10, 20, 30 años, como vigencia del contrato; cobrando de manera anticipadamente el flujo de efectivo, que le permitirá el retorno pronto de la inversión realizada. Estos contratos son registrados como pasivos diferidos que se irán registrando de manera mensual el ingreso correspondiente. El proceso de devolución de retenciones en la fuente de IVA requiere varios recursos económicos y humanos, debido a la contratación de asesores tributarios e incluso de profesionales contables para la preparación y manejo de información a ser presentada.

Este proceso se realiza de acuerdo con el siguiente flujo:

Figura 1

Flujo de operación desde el ingreso de trámite a la Administración Tributaria.



Fuente: Servicio de Rentas Internas. Elaboración autónoma.

1.3.3 Control interno.

Para el cumplimiento satisfactorio del procedimiento de devolución de retenciones en la fuente de IVA es importante tener definidos y controlados algunos procedimientos que podrían demorar en ser atendidos por la Administración tributaria, entre los cuales tenemos:

- a. Revisión de facturación de valores mensuales de acuerdo con los contratos vigentes.
- b. Seguimiento adecuado y oportuno de emisión de retenciones en la fuente de IVA por parte de los clientes.
- c. Correcta contabilización de retenciones recibidas de acuerdo con la documentación física y la normativa vigente.
- d. Adecuada revisión de mayores contables previo a la declaración de impuestos.
- e. Correcto cálculo de créditos tributarios de IVA por adquisiciones y por retenciones en la fuente de IVA.
- f. Revisión de declaraciones de IVA de acuerdo con las fechas establecidas en la normativa.
- g. Revisión periódica de notificaciones en el portal del SRI.

El tener correctamente definido los procesos de control interno le permitirán a la inmobiliaria optimizar sus recursos para la preparación y presentación a la Administración Tributaria y garantizará la respuesta favorable al trámite de devolución de retenciones en la fuente del IVA.

1.3.4 Cumplimiento normativo.

El cumplimiento normativo es una responsabilidad que tienen los contribuyentes para que se garantice y que se cumpla la normativa vigente que resulta aplicable a su actividad y a su tipo societario.

Para esto basaremos nuestro estudio en:

- a. Ley de Régimen tributario Interno.

- b. Reglamento de Aplicación a La Ley de Régimen tributario Interno.
- c. Código Tributario.
- d. Resolución No. NAC-DGERCGC16-000000152.
- e. Resolución No. NAC-DGERCGC18-00000070.

1.3.5 Plazos y solicitud.

Como lo indica la Ley de Régimen tributario Interno (LRTI), en su Art. 66: el plazo de prescripción para solicitar la devolución de IVA es de hasta 5 años a partir de la fecha de declaración original, con la finalidad de sustentar la solicitud de Devolución de Retenciones de IVA, tomando en cuenta lo que señala la Resolución N.70 del SRI, información que se encuentra publicada en el portal web institucional www.sri.gob.ec.

1.4 MARCO TEÓRICO

1.4.1 NIIF 15

Ingresos de actividades ordinarias procedentes de contratos con clientes.

Según las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF), específicamente la NIIF 15 sobre Ingresos de Actividades Ordinarias Procedentes de Contratos con Clientes del año 2018 determina lo siguiente:

(...) El objetivo de esta Norma es establecer los principios que aplicará una entidad para presentar información útil a los usuarios de los estados financieros sobre la naturaleza, importe, calendario e incertidumbre de los ingresos de actividades ordinarias y flujos de efectivo que surgen de un contrato con un cliente(...)

La NIIF 15, estudia el ingreso por concesiones que corresponden a las contraprestaciones que se pagan por el derecho de uso de locales comerciales, denominados como valor inicial. Estos son registrados como ingresos diferidos (en el pasivo); mientras que, las obligaciones de desempeño y los ingresos utilizan el “método de producto” de acuerdo con el tiempo de vigencia del contrato. Por consiguiente, mediante las Normas NIIF (2018) se determina que:

(...) el método de producto: reconocen los ingresos de actividades ordinarias sobre la base de las mediciones directas del valor para el cliente de los bienes o servicios transferidos hasta la fecha en relación con los bienes o servicios pendientes comprometidos en el contrato (...)

1.4.2 Impuesto al Valor Agregado IVA

A continuación, la normativa tributaria referente al IVA, menciona del proceso de devolución de retenciones en la fuente de IVA que:

Art. 66.- Crédito tributario: Se tendrá derecho a crédito tributario por el IVA pagado en las adquisiciones locales o importaciones de los bienes que pasen a formar parte de su activo fijo; o de los bienes, de las materias primas o insumos y de los servicios gravados con este impuesto, siempre que tales bienes y servicios se destinen únicamente a la producción y comercialización de otros bienes y servicios gravados con este impuesto, que podrá ser usado hasta en cinco (5) años contados desde la fecha de exigibilidad de la declaración. Para tener derecho al crédito tributario el valor del impuesto deberá constar por separado en los respectivos comprobantes de venta por adquisiciones directas o que se hayan reembolsado, documentos de importación y comprobantes de retención. (...) (LRTI, 2022)

Art. 68.- Liquidación del impuesto: Los sujetos pasivos del IVA obligados a presentar declaración efectuarán la correspondiente liquidación del impuesto sobre el valor total de las operaciones gravadas. Del impuesto liquidado se deducirá el valor del crédito tributario de que trata el artículo 66 de esta Ley. (LRTI, 2022)

Art. 69.- Pago del impuesto: Si la declaración arroja saldo a favor del sujeto pasivo, dicho saldo será considerado crédito tributario, que se hará efectivo en la declaración del mes siguiente. Los valores así obtenidos se afectarán con las retenciones practicadas al sujeto pasivo y el crédito tributario del mes anterior si lo hubiere. Cuando por cualquier circunstancia evidente se presuma que el crédito tributario resultante no podrá ser compensado con el IVA causado dentro de los seis meses inmediatos siguientes, el sujeto pasivo podrá solicitar al Director Regional o Provincial del Servicio de Rentas Internas la devolución o la

compensación del crédito tributario originado por retenciones que le hayan sido practicadas hasta dentro de cinco años contados desde la fecha de pago. (LRTI, 2022)

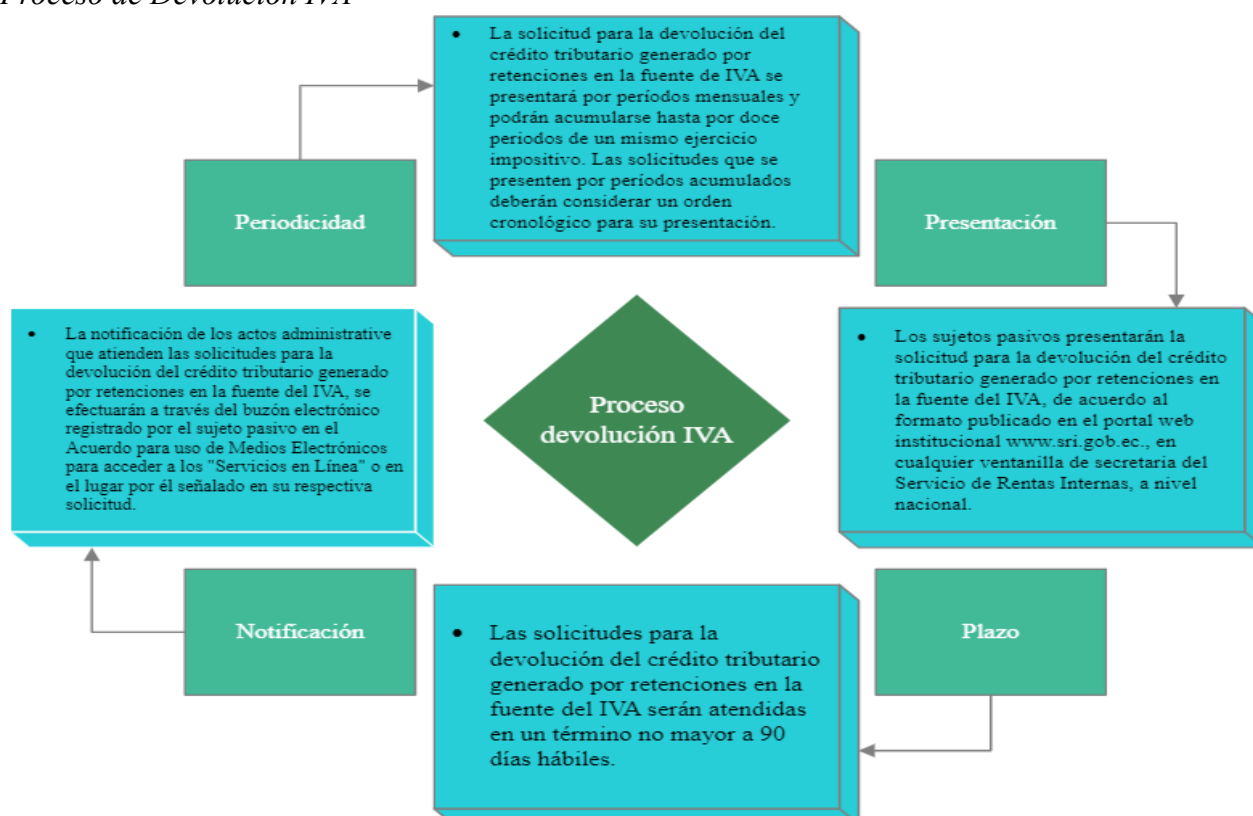
Art. 156.- Sustento del crédito tributario: Únicamente los comprobantes de retención del IVA, emitidos conforme con las normas de la Ley de Régimen Tributario Interno y del Reglamento de Comprobantes de Venta y de Retención, justificarán el crédito tributario de los contribuyentes, que lo utilizarán para compensar con el IVA pagado y retenido, cuando corresponda, según su declaración mensual. (LRTI R. , 2022)

1.4.3 Proceso de devolución de IVA

El Servicio de Rentas Internas, mediante resolución NAC-DGERCGC18-0000070 rige que; para la devolución del crédito tributario generado por retenciones en la fuente de IVA:

Figura 2

Proceso de Devolución IVA

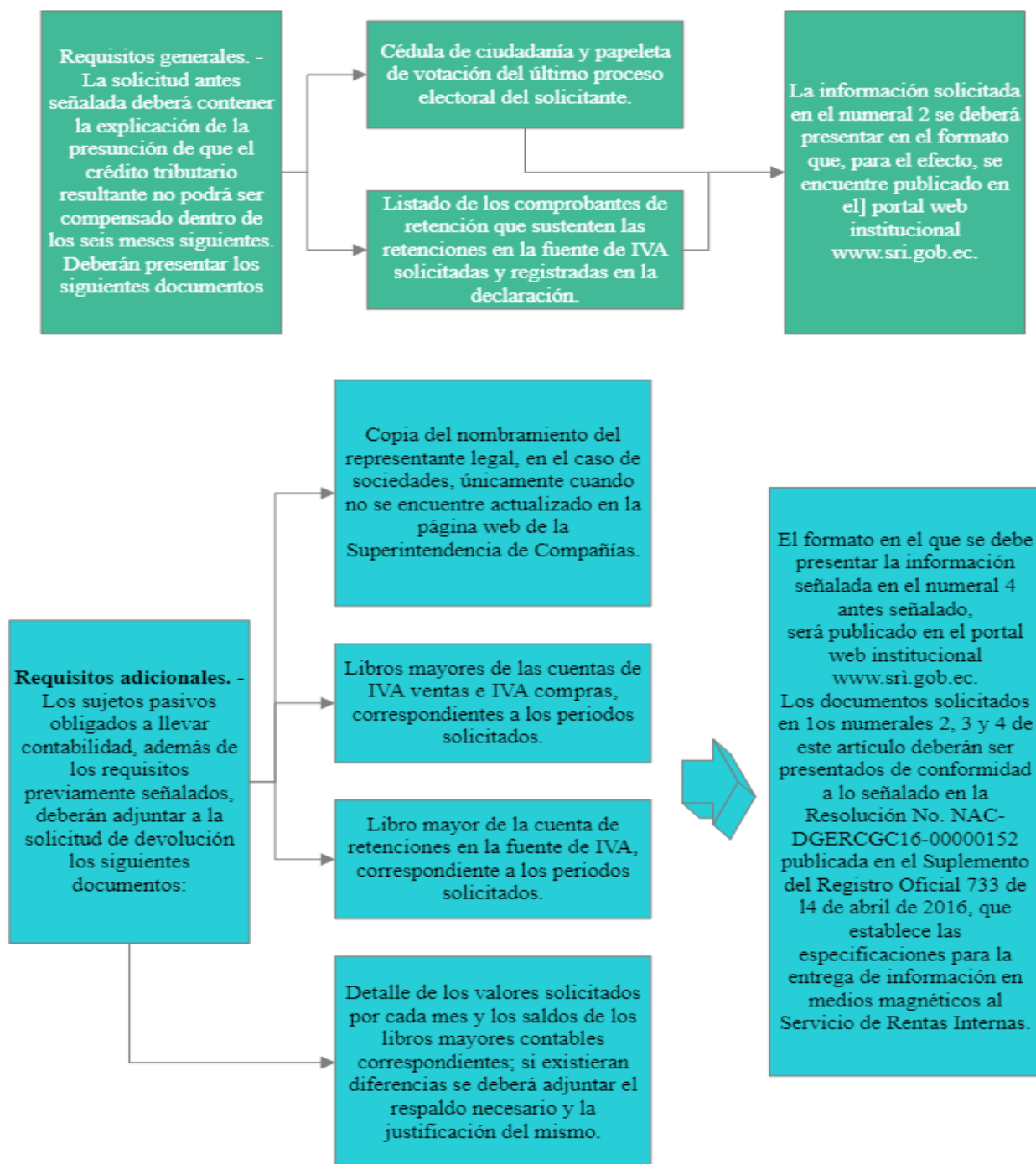


Fuente: Ley de Régimen Tributario Interno (2004)

Nota: la figura representa de manera resumida las cuatro generalidades dentro del proceso de devolución de retenciones en la fuente de IVA de acuerdo con lo indicado en la **resolución** NAC-DGERCGC18-0000070: 1. Periodicidad; 2. Presentación; 3. Plazo y 4. Notificación.

Figura 3

Requisitos generales y adicionales en el proceso de devolución del IVA



Fuente: Ley de Régimen Tributario Interno (2004)

Nota: Ver el capítulo cuatro, literal uno. Tabla uno: lista de requisitos normativos.

CAPÍTULO II

IDENTIFICACIÓN DEL PROBLEMA

2.1 TÍTULO

IDENTIFICACIÓN DE RIESGOS Y BENEFICIOS EN LOS PROCESOS DE DEVOLUCIÓN DE RETENCIONES EN LA FUENTE DE IVA PARA EMPRESAS INMOBILIARIAS CONCESIONARIAS DE ESPACIOS COMERCIALES.

2.2 DESCRIPCIÓN DEL PROBLEMA.

2.2.1 Descripción de la situación problemática.

La devolución de retenciones de IVA puede suscitar diversas situaciones problemáticas para las empresas inmobiliarias concesionarias de espacios comerciales en el Ecuador, que varían según el contexto normativo, la interpretación de la Administración Tributaria y la gestión interna de las empresas. La multinacional Russell Bedford menciona en su página web que (...) *debido a la complejidad y variabilidad de los requisitos y procedimientos, contar con un asesor tributario se vuelve esencial para garantizar un manejo adecuado de las obligaciones tributarias (...)*¹

A continuación, se describen algunas situaciones problemáticas con las que se encuentra la devolución de retenciones de IVA:

1. **Normativa compleja:** el no interpretar correctamente la normativa tributaria y no cumplir a cabalidad con todos los requisitos puede resultar que la petición solicitada a la Administración Tributaria sea rechazada por las siguientes razones:
 - a. Errores en la documentación que respalda la solicitud.
 - b. Diferencias en los registros contables.

¹ La información detallada a la fecha de elaboración del presente trabajo se encuentra en: <https://russellbedford.com.ec/devolucion-de-retencion-de-iva-en-ecuador/#:~:text=La%20devoluci%C3%B3n%20de%20retenci%C3%B3n%20de,exceso%20durante%20un%20per%C3%A9odo%20>

2. **Procesos administrativos:** los procedimientos para solicitar la devolución de retenciones de IVA pueden resultar extensos y requerir más información durante el proceso de revisión por parte de la Administración Tributaria, la presentación incorrecta de la documentación puede generar demoras o rechazos.
3. **Plazos de devolución:** la demora en la devolución por parte de la Administración Tributaria puede afectar la liquidez de la empresa, la demora en la recepción de fondos puede causar un impacto en la planificación financiera.
4. **Errores en los cálculos:** se debe realizar cálculos precisos de las retenciones de IVA, esto puede ser complejo especialmente en entornos con gran cantidad de transacciones.
5. **Cambios en la estructura empresarial:** como fusiones, adquisiciones o cambios en la titularidad pueden complicar la petición de devolución.

2.2.2 Formulación del problema.

El desconocimiento de la normativa al respecto de la devolución de retenciones en la fuente de IVA, impide que las empresas inmobiliarias concesionarias de espacios comerciales consideren este medio, dentro de su planificación tributaria. Este hecho implica además un inadecuado manejo de su flujo.

2.3 HIPÓTESIS.

El desarrollo del proceso de devolución de las retenciones del Impuesto al Valor Agregado (IVA) va a mejorar la liquidez en las empresas inmobiliarias.

2.4 JUSTIFICACIÓN.

La presente investigación contribuye a la creación y el aporte de conocimiento específico sobre la devolución del Impuesto al Valor Agregado en las inmobiliarias y sus efectos sobre la liquidez de la compañía aportan en la toma de decisiones. El análisis de cadena de la acumulación del IVA y su realización, dan lugar a la posible recuperación del impuesto y del dinero devuelto por la Administración Tributaria. Se establece esta política de recuperación

del Impuesto al Valor Agregado, misma que será y servirá para el control interno de la empresa; además, se establece las personas y áreas responsables de la empresa, mismas que se encargarán del control previo concurrente y posterior. Posteriormente, las empresas inmobiliarias presentan la información, y se solicita la Administración Tributaria, devolución del IVA, y el análisis de la información que da lugar al proceso.

2.5 OBJETIVOS.

Objetivo Principal:

Establecer el proceso para la devolución de retenciones en la fuente de IVA cuya corrección frente a las normas legales sirva como herramienta de planificación tributaria y tenga un impacto positivo en la liquidez de la empresa inmobiliaria dedicada a la construcción y concesión de locales comerciales.

Objetivos Específicos:

- a. Establecer el análisis de la secuencia de la cadena de compensación de crédito tributario por retenciones, para comprobar la existencia del medio tributario de devolución de retenciones en la fuente de IVA.
- b. Determinar el proceso, periodicidad, modo de presentación, plazo y requisitos de la devolución de retenciones en la fuente de IVA a ser presentado a la Administración tributaria en conformidad a la normativa tributaria vigente para la aceptación favorable de esta.
- c. Construir un modelo de análisis cuantitativo del proceso de devolución de retenciones en la fuente de IVA, para empresas inmobiliarias concesionarias de espacios comerciales.
- d. Verificar el impacto de la devolución de retenciones en la fuente de IVA en la liquidez de las empresas inmobiliarias.
- e. Determinar conclusiones y recomendaciones.

CAPÍTULO III.

METODOLOGÍA DE LA INVESTIGACIÓN.

3.1 IDENTIFICACIÓN DE VARIABLES.

3.1.1 Variable independiente.

Retenciones en la fuente del Impuesto al Valor Agregado.

3.1.2 Variables dependientes.

- a. Monto de retenciones en la fuente del IVA.
- b. Compensación de IVA.
- c. Tiempo que tarda el proceso de devolución.
- d. Monto de aceptación de devolución de retenciones en la fuente de IVA.
- e. Impacto en la liquidez de la empresa

3.2 TIPOS DE INVESTIGACIÓN.

a. INVESTIGACIÓN DESCRIPTIVA.

Describir la información, procedimiento y requisitos dentro del proceso de devolución de retenciones en la fuente de IVA de manera precisa y detallada.

- **Métodos:** revisión de normativa vigente y análisis documental.

b. INVESTIGACIÓN MIXTA.

La combinación de las investigaciones cualitativa y cuantitativa permitirán la identificación de requisitos, procedimientos, experiencias y factores cualitativos relacionados con la devolución de retenciones en la fuente que puedan cuantificarse.

- **Métodos:** recopilación y análisis de información numérica de la inmobiliaria, compara el flujo de efectivo con y sin devolución de retenciones en la fuente de IVA.

c. ESTUDIO DE CASO.

Recopilar información numérica de los valores de liquidación de IVA: en ventas, compras, retenciones en la fuente en el período fiscal con el crédito tributario por retenciones.

- **Métodos:** análisis de datos, liquidación de IVA, determinación de crédito tributario, establecimiento del adecuado procedimiento para la devolución y análisis del impacto en el flujo de efectivo de la empresa inmobiliaria.

d. ANÁLISIS Y VALORACIÓN DE DATOS.

Revisar el índice de éxito de la devolución de retenciones en la fuente realizado en las empresas inmobiliarias y la mejora del índice de liquidez de la empresa y su debido impacto.

- **Métodos:** revisión del resultado de cadena de IVA, análisis de la liquidez de la empresa con y sin la implementación del proceso de devolución dentro de sus procesos generales a través de la proyección de flujo de efectivo y aplicación de índices financieros.

3.3 INSTRUMENTOS DE RECOLECCIÓN DE DATOS.

Los instrumentos para utilizar son:

- **Análisis documental cuantitativo.** - la información documental financiera se obtendrá a través de la información pública de la página de la Superintendencia de compañías, a través de documentos como: estados financieros e informes de auditoría de una empresa inmobiliaria en Ecuador, dedicada a la construcción y concesión de locales comerciales.
- **Análisis documental cualitativo.** - se tomará fuentes de información como es el marco legal tributario, normativa vigente, decretos ejecutivos, guías prácticas y resoluciones relacionados con el proceso de devolución de retenciones en la fuente de IVA.

Además, se utilizará índices financieros para el análisis de la información y el impacto en los resultados de las empresas inmobiliarias.

3.4 POBLACIÓN Y SUJETOS.

Este proyecto se enfocará en el proceso de devolución de retenciones en la fuente de IVA para empresas inmobiliarias concesionarias de espacios comerciales en el Ecuador, durante el año 2022.

3.5 PROCESO DE ANÁLISIS.

La información se analizará a través de:

3.5.1 Revisión e identificación de la normativa vigente y análisis de documentación soporte.

De manera especial la normativa específica del IVA y el crédito tributario que se va generando por retenciones en la fuente de IVA, para empresas inmobiliarias que solicitarán la devolución de retenciones de IVA al Servicio de Rentas Internas, así como plazos y requisitos.

3.5.2 Proceso de análisis.

En el proceso de análisis se realizará:

- a. Verificar el registro de todas las transacciones sujetas a retención en la fuente de IVA.
- b. Verificar el cálculo de las retenciones en la fuente de IVA según las tasas establecidas de retención de IVA y en cumplimiento con el reglamento de comprobantes de ventas y retenciones.
- c. Realizar un cuadro donde se explica la dinámica de liquidación y compensación del IVA.
- d. Validar reportes de retenciones.
- e. Preparar la solicitud de devolución de impuestos, cumpliendo con todos los requisitos y regulaciones fiscales, así como la documentación que respalda este trámite.
- f. Presentar la solicitud de devolución ante la autoridad tributaria.
- g. Seguimiento y comunicaciones.
- h. Análisis de respuestas y resultados.
- i. Registro y ajuste contable.

3.5.3 Proyección de Flujo de Efectivo y Balance General.

- a. Proyección de flujo de efectivo con respuesta favorable de devolución, de acuerdo con la probabilidad de devolución y sin solicitar la devolución de retenciones de IVA a la Administración Tributaria.
- b. Proyección de balance general con respuesta favorable de devolución, de acuerdo con la probabilidad de devolución y sin solicitar la devolución de retenciones de IVA a la Administración Tributaria.

3.5.4 Indicadores financieros.

Estos indicadores permitirán realizar un análisis pormenorizado de la situación o, a su vez, el balance económico de la compañía para el cual se debe realizar un análisis comparativo con respuesta favorable de devolución siendo que este se refiere directamente a la devolución de retenciones de IVA no solicitado.

3.5.5 Evaluación de beneficios y riesgos.

Una vez que se desarrolla el proceso de evaluación de los beneficios y riesgos del proceso de devolución.

Además, se detallan a continuación las siguientes consideraciones importantes que las empresas inmobiliarias concesionarias de locales comerciales deben tomar en cuenta dentro de sus procesos de devolución.

CAPÍTULO IV

EVALUACIÓN DE BENEFICIOS Y RIESGOS.

Este capítulo será dividido en cinco partes; donde se desarrollará:

1. Revisión e identificación de normativa vigente dentro del proceso de devolución de retenciones en la fuente de IVA.
2. Proceso de preparación y presentación de información necesaria para la devolución de retenciones en la fuente de IVA.
3. Elaboración de Flujo de efectivo real hasta el 2023 y proyección del año 2024 y 2025 con y sin devolución de retenciones en la fuente de IVA.
4. Con la información previamente preparada se realizarán los indicadores financieros de la empresa, donde se podrá evidenciar el impacto de la devolución de impuestos, para la toma de decisiones.
5. Descripción de los riesgos y beneficios obtenidos del ejercicio realizado.

4.1 REVISIÓN E IDENTIFICACIÓN DE LA NORMATIVA VIGENTE Y ANÁLISIS DE DOCUMENTACIÓN SOPORTE.

Al iniciar un proceso de devolución, es indispensable tener conocimiento integral de la información a ser presentada y la normativa aplicada; por ello para iniciar enlistamos todos los requisitos normativos que el contribuyente debe considerar:

Tabla 1

Lista de Requisitos normativos

¿Cumple?	Verificar
Estar registrado como contribuyente:	
RUC	✓
Nombramiento Representante Legal	✓
Copias de cédula del Representante Legal y Contador	✓
Cumplir con las obligaciones tributarias:	
Declaraciones mensuales de IVA y Retenciones en la fuente	✓
Anexos ATS	✓

¿Cumple?	Verificar
Base Legal	
Art.68 y 69 de la Ley de Régimen tributario Interno	✓
Art.155,156 y 159 del Reglamento de la Ley de Régimen tributario Interno	✓
Resolución: NAC-DGERCGC18-00000070 publicada en el S. R. O. No. 202 del 16 de marzo de 2018. Normas para regular la Devolución del Crédito Tributario.	✓
Art. 2 Periodicidad NAC-DGERCGC18-00000070 publicada en el S. R. O. No. 202 del 16 de marzo de 2018. Normas para regular la Devolución del Crédito Tributario.	✓
Documentos Complementarios del reclamo - Registros Contables	
Libros mayores de las cuentas de IVA ventas e IVA compras, correspondientes a los periodos solicitados.	✓
Libros mayores de las cuentas de retenciones en la fuente de IVA, correspondientes a los periodos solicitados.	✓
Listado de comprobantes de retención, que sustenten las retenciones en la fuente de IVA solicitados y registradas en las declaraciones mensuales, cumpliendo con los formatos establecidos en la resolución NAC-DGERCGC18-00000070 publicada en el S. R. O. No. 202 del 16 de marzo de 2018	✓
En los casos que se presuma que el crédito tributario resultante no podrá ser compensado con el IVA causado dentro de los seis meses inmediatos siguientes y la Administración Tributaria no pueda evidenciar esta presunción en declaraciones posteriores al periodo solicitado (6 meses), adjuntar documentación fuente que respalde la devolución.	✓
Presentar la solicitud de devolución que contendrá:	
Información Básica del Contribuyente	✓
Fundamentos de hecho y derecho	✓
Petición a la Administración Tributaria	✓
Apertura del término probatorio	✓
Documentación soporte	✓
Presentar la solicitud de devolución de retenciones en la fuente de IVA en las ventanillas de Secretaría del Servicio de Rentas Internas, con los requisitos antes señalados y adjuntar toda la información en medio magnético, además de la carta de certificación y responsabilidad de la información para el ingreso de documentación digital de conformidad con el Artículo. 5 de la Resolución NAC-DGERCGC-16-00000152.	✓
El Servicio de Rentas Internas verificará que la solicitud de devolución se encuentre con la legitimidad del compareciente, que sea clara y esté completa.	✓
Una vez aceptado el trámite el SRI revisará y solicitará, de ser el caso los documentos probatorios necesarios.	✓
El SRI analizará el trámite, la cual se notificará al contribuyente en un plazo de 90 días hábiles.	✓
El Servicio de Rentas Internas emitirá una resolución con la respuesta al contribuyente, aprobando o negando el trámite.	✓

Nota. Esta información fue adaptada del Servicio de Rentas Internas.

4.2 PROCESO DE ANÁLISIS.

En este punto se presenta el proceso de preparación y presentación de la información necesaria para la devolución de retenciones en la fuente de IVA, por ello, se debe considerar:

- ✓ Elaboración de asientos contables de venta y retenciones en la fuente de IVA asignadas.
- ✓ Verificación del cálculo de retenciones en la fuente de IVA, de acuerdo con la normativa tributaria vigente.
- ✓ Elaboración de la cadena de cruce de IVA, donde se incluyen las compras, ventas, retenciones en ventas y su afectación en la liquidación de impuestos, para finalmente determinar el crédito tributario al final de cada ejercicio económico, sujeto a devolución de retenciones en la fuente de IVA. Se realizó la cadena de IVA desde enero del 2022, hasta diciembre 2025.
- ✓ Validación de la información física de retenciones, con el resumen de ventas y retenciones.
- ✓ Enlistar y verificar el cumplimiento de las generalidades al respecto de la solicitud de la devolución, presentación a la Administración Tributaria y el seguimiento del proceso hasta llegar a la aceptación o negación del trámite.
- ✓ Registro contable de la acreditación de valores, dando por finalizado el proceso.

a. Verificar el correcto registro de las transacciones sujetas a retención en la fuente de IVA.

En este apartado se deben verificar que los cálculos presentados en la solicitud de devolución coincidan con los registros contables y los documentos que respaldan el pedido. Para ello, la coherencia y precisión son indispensables para evitar posibles negaciones. En el Reglamento de Comprobantes de Venta, retenciones y documentos, capítulo cinco Art. 39 y 40 (Decreto No. 430), se observa los requisitos y características de los comprobantes de retención. Este es un ejemplo de registro del asiento contable de la factura de venta:

INMOBILIARIA S.A.

DIARIO DE VENTA Nro. DV - 2779

Fecha : 2-ene-23

Concepto: ARRIENDO ENERO 2023 A LA EMPRESA GP S.A.

Núm. Comp.: 35037

CODIGO	CUENTA	DEBE	HABER
1.01.02.06.02	CUENTAS POR COBRAR	192.872,53	
4.01.05.02.01	INGRESO POR ARRIENDO		172.207,62
2.01.08.01.01	IVA POR PAGAR		20.664,91
		192.872,53	192.872,53

Este es un ejemplo de registro del asiento contable de la retención recibida de clientes, de la factura de venta:

INMOBILIARIA S.A.

DIARIO GENERAL Nro. DC - 10057

Fecha: 2-ene-23

Concepto: RETENCION F.35037 DE LA EMPRESA GP S.A.

Núm. Comp.: 35037

CODIGO	CUENTA	DEBE	HABER
1.01.06.01.04	IVA RETENIDO EN VENTAS 70%	14.465,44	
1.01.06.02.02	ANTICIPO RETENCION IMPUESTO A LA RENTA 8%	13.776,61	
1.01.02.06.02	CUENTAS POR COBRAR		28.242,05
		28.242,05	28.242,05

- b. Verificar el cálculo de las retenciones en la fuente de IVA según las tasas establecidas de retención de IVA y en cumplimiento con el reglamento de comprobantes de ventas y retenciones.**

Para el presente ejercicio la retención de IVA corresponde al 70%; a continuación, un ejemplo cálculo retenciones en la fuente IVA:

Tabla 2

Ejemplo cálculo retenciones en la fuente IVA.

Descripción	Valor
Valor factura	172.207,62
IVA	20.664,91
70% Retención en la fuente	14.465,44
Valor registrado	14.465,44
Diferencia con registro contable	0,00

c. Realizar un cuadro donde se explica la dinámica de liquidación y compensación del IVA.

Se realizó la cadena de liquidación de IVA; donde el IVA en ventas es compensado con IVA en compras y retenciones en la fuente, de este modo, finalmente se puede obtener el valor correspondiente al IVA por pagar o crédito tributario en adquisiciones o retenciones. Por lo tanto, la dinámica del IVA: en compras, en ventas, y retenciones en la fuente se estableció en el capítulo uno, dentro del texto relacionado con la delimitación de la empresa del presente trabajo de titulación

Este ejercicio fue realizado desde enero 2022, donde se efectuó la construcción de locales comerciales; durante los meses iniciales hubo un importante crédito tributario por adquisiciones que fue compensados en meses posteriores con el IVA en ventas; obteniendo como resultado favorable crédito tributario por retenciones en la fuente de IVA, objeto del presente trabajo de titulación. En el año 2023 el valor por crédito tributario de retenciones en la fuente se mantiene; resultando un valor final favorable para la empresa, acumulado por los años 2022 y 2023. En el mes de junio del 2024 se inicia el proceso de devolución de retenciones en la fuente de IVA por el saldo acumulado hasta diciembre de 2023 por \$ 367.200,00, cifra que de acuerdo con la probabilidad de devolución se espera recibir hasta septiembre del 2024 y será revisada minuciosamente más adelante. Posterior a esta primera devolución, los años siguientes reflejan un crédito tributario por retenciones en la fuente de IVA a ser recuperado superior a \$10.000,00. El modelo del ejercicio desarrollado atiende a una devolución anual en el mes de junio, del saldo por crédito tributario hasta diciembre del año anterior, aplicando la probabilidad y se espera recibir la nota de crédito desmaterializada hasta el mes de septiembre de cada año.

A continuación, se presenta el resumen de la cadena y liquidación de IVA de 2022 a 2025, con y sin la aplicación de devolución de retenciones en la fuente de IVA.

Tabla 3

Resumen de cadena y liquidación de IVA de enero 2022 a diciembre 2025 con devolución.

Detalle		AÑO 2022	AÑO 2023	AÑO 2024	AÑO 2025
Total ventas durante el año		4.050.000,00	600.000,00	600.000,00	600.000,00
Total IVA en ventas durante el año		486.000,00	72.000,00	72.000,00	72.000,00
Total compras durante el año		3.990.000,00	215.000,00	265.000,00	260.000,00
Total IVA en compras durante el año		478.800,00	25.800,00	31.800,00	31.200,00
Impuesto causado a diciembre		-	-	-	-
Crédito tributario a diciembre		-	-	-	-
Saldo crédito tributario del mes anterior (noviembre)	Por adquisiciones	-	-	-	-
	Por retenciones en la fuente de IVA que le han sido efectuadas	358.800,00	363.000,00	7.800,00	6.600,00
Total de Retenciones en la fuente de IVA que le han sido efectuadas		340.200,00	50.400,00	50.400,00	50.400,00
Total ajuste - Compensación NC desmaterializada por retenciones		-	-	367.200,00	12.000,00
Saldo crédito tributario para el próximo mes	Por adquisiciones	-	-	-	-
	Por retenciones en la fuente de IVA que le han sido efectuadas	363.000,00	367.200,00	12.000,00	10.800,00
Total IVA pagado en el año		-	-	-	-

Nota: se aplica devolución de retenciones en la fuente de IVA correspondiente a los años 2022 y 2023 en el año 2024; y el saldo de retenciones del año 2024, en el año 2025.

Existe una diferencia importante en el valor de ventas del año 2022, en comparación con los años 2023, 2024 y 2025; resultado de la concesión de locales comerciales que es la actividad habitual dentro del giro del negocio, donde se construyen, concesionan, facturan y cobran valores de manera anticipada por locales comerciales. En los años 2023, 2024 y 2025 los valores son inferiores y corresponden a facturas mensuales de clientes a quienes no se realiza concesión anticipada.

Al respecto de las compras del año 2022 tiene una diferencia importante en comparación con los años 2023, 2024 y 2025; resultado de las compras para la construcción de locales

comerciales. En los años 2023, 2024 y 2025 no se ha planificado construir nuevos espacios, es por este motivo que el valor es menor, ya que se prevé solamente ingresos por los cánones de arrendamiento.

Tabla 4

Resumen de cadena y liquidación de IVA de enero 2022 a diciembre 2025 sin devolución.

Detalle		AÑO 2022	AÑO 2023	AÑO 2024	AÑO 2025
Total ventas durante el año		4.050.000,00	600.000,00	600.000,00	600.000,00
Total IVA en ventas durante el año		486.000,00	72.000,00	72.000,00	72.000,00
Total compras durante el año		3.990.000,00	215.000,00	265.000,00	260.000,00
Total IVA en compras durante el año		478.800,00	25.800,00	31.800,00	31.200,00
Impuesto causado a diciembre		-	-	-	-
Crédito tributario a diciembre		-	-	-	-
Saldo crédito tributario del mes anterior (noviembre)	Por adquisiciones	-	-	-	-
	Por retenciones en la fuente de IVA que le han sido efectuadas	358.800,00	363.000,00	375.000,00	385.800,00
Total de Retenciones en la fuente de IVA que le han sido efectuadas		340.200,00	50.400,00	50.400,00	50.400,00
Total ajuste - Compensación NC desmaterializada por retenciones		-	-	-	-
Saldo crédito tributario para el próximo mes	Por adquisiciones	-	-	-	-
	Por retenciones en la fuente de IVA que le han sido efectuadas	363.000,00	367.200,00	379.200,00	390.000,00
Total IVA pagado en el año		-	-	-	-

Nota: se excluye la devolución de retenciones en la fuente de IVA durante los años 2024 y 2025. Las explicaciones respecto a las diferencias significativas de los valores en ventas y compras del año 2022, en comparación a los demás años, corresponde a lo indicado previo a la tabla 4.

Análisis Tabla 4.- se evidencia que el crédito tributario siempre se encuentra en aumento; es decir los valores no están siendo consumidos durante los períodos siguientes.

Este punto será analizado al final del capítulo.

d. Validar reporte de retenciones.

El sistema contable genera reportes de retención en la fuente de IVA, con los cuales se asegura que la información a ser presentada sea exacta y se encuentre en concordancia con las transacciones y documentos contables de la empresa, ya que errores en la documentación pueden llevar a negaciones parciales, totales por parte de la Administración Tributaria o demoras en el proceso de devolución. A continuación, un extracto de la información presentada por el sistema contable a ser revisada y deberá ser validada con la documentación física:

Tabla 5

Ejemplo del detalle resumen de ventas y sus correspondientes retenciones.

FECHA	RUC	FACT	NOMBRE	SUBTOTAL 12%	IVA	TOTAL	RET IVA 70%	RENTA RET 8%	SALDO
2-ene-23	1790XXXXXX9001	35037	EMPRESA GP S.A.	172,207.62	20,664.91	192,872.53	14,465.44	13,776.61	192,183.70
2-ene-23	1793XXXXXX7001	35038	EMPRESA MNH S.A.	12,500.00	1,500.00	14,000.00	1,050.00	1,000.00	13,950.00
TOTAL				184,707.62	22,164.91	206,872.53	15,515.44	14,776.61	206,133.70

e. Preparar la solicitud de devolución de impuestos, cumpliendo con todos los requisitos y regulaciones fiscales, así como la documentación que respalda este trámite.

Cuando toda la información presentada en los literales anteriores esté completa se procede con la elaboración de la solicitud de devolución, como requisito básico dentro del proceso, para lo cual, la información deberá contener como mínimo la siguiente información:

Tabla 6

Requisitos mínimos de la solicitud de devolución de retenciones en la fuente de IVA.

Requisito	Validar
Presentar la solicitud de devolución que contendrá:	
Información Básica del Contribuyente	✓
Fundamentos de hecho y derecho	✓
Petición a la Administración Tributaria	✓
Apertura del término probatorio	✓
Documentación soporte	✓

f. Presentar la solicitud de devolución ante la autoridad tributaria.

Para este ámbito, se procede a seguir con los requerimientos que establece el protocolo de solicitud que corresponde a la obligación tributaria.

De este modo, se procede con la entrega de la solicitud de devolución de retenciones en la fuente de IVA en las ventanillas de Secretaría del Servicio de Rentas Internas, con los requisitos antes señalados, se adjunta la información de la carta de certificación y responsabilidad para el ingreso de documentación digital en conformidad con el Art. 5 de la Resolución NAC-DGERCGC-16-00000152.

g. Seguimiento y comunicaciones.

Una vez entregada la información a la Administración Tributaria, es responsabilidad del contribuyente estar pendiente de las notificaciones dentro del buzón del usuario.

El SRI, como ente regulador puede solicitar documentos complementarios del reclamo, como información adicional o, a su vez, la información pendiente de entrega dentro del trámite.

Esto es necesario para que la entidad corresponda a entregar la respuesta al contribuyente respecto a la devolución de retenciones en la fuente de IVA.

Es así que, de acuerdo con lo establecido en el Código Tributario, según:

Art. 120.- Complementación del reclamo. - Salvo lo que se dispone en los artículos 78 y 79 de este Código, si la reclamación fuere obscura o no reune los requisitos establecidos en el artículo anterior, la autoridad administrativa receptora dispondrá que se la aclare o complete en el plazo de diez días; y, de no hacerlo se tendrá por no presentado el reclamo. (Código Tributario, 2005)

Por esta razón, se presenta a continuación, una validación de las acciones que proceden referente al proceso en mención:

Tabla 7

Validar seguimientos y comunicaciones.

Acción	Validar
El Servicio de Rentas Internas verificará que la solicitud de devolución se encuentre con la legitimidad del compareciente, que sea clara y esté completa.	✓
Una vez aceptado el trámite el SRI revisará y solicitará, de ser el caso los documentos probatorios necesarios	✓
El solicitante constantemente revisará el buzón del contribuyente, y dará seguimiento a su trámite mediante la página web www.sri.gob.ec	✓
En el caso de existir notificaciones o requerimientos por parte del SRI, el contribuyente dará respuesta en el tiempo establecido	✓
Una vez revisada la información recibida por parte del SRI, dará respuesta favorable o desfavorable para el contribuyente.	✓
El SRI analizará el trámite, la cual se notificará al contribuyente en un plazo de 90 días hábiles	✓
El Servicio de Rentas Internas emitirá una resolución con la respuesta al contribuyente, aprobando o negando el trámite.	✓

h. Análisis de respuestas y resultados.

En este punto, se procede a que en el proceso de devolución, posteriormente, se realiza la revisión total de la información proporcionada por el contribuyente; de esta forma, estancia de la Administración Tributaria tiene la potestad de dar respuesta al requerimiento de devolución de retenciones en la fuente de IVA de manera favorable o desfavorable, según como lo determina su facultad resolutoria basada en el Art. 69 del Código Tributario, que determina lo siguiente:

Art. 69.- Las autoridades administrativas que la ley determine, están obligadas a expedir resolución motivada, en el tiempo que corresponda, respecto de toda consulta, petición, reclamo o recurso que, en ejercicio de su derecho, presenten los sujetos pasivos de tributos o quienes se consideren afectados por un acto de administración tributaria. (Código Tributario, 2005)

Para ello, la devolución de retenciones en la fuente de IVA en empresas inmobiliarias, establece un margen de probabilidad de devolución del 98.41%, de acuerdo con el siguiente análisis:

Tabla 8

Estadística para determinar el porcentaje de probabilidad de devolución de retenciones en la fuente de IVA.

EMPRESAS	AÑO DEVOLUCIÓN	VALOR SOLICITADO POR EL CONTRIBUYENTE	VALOR ACEPTADO POR EL SRI	VALOR NO DEVUELTO	PROBABILIDAD DE DEVOLUCIÓN
Empresa UNU	2019	1.502.283,53	1.501.233,96	1.049,57	99,93%
Empresa INM	2021	814.680,94	812.236,90	2.444,04	99,70%
Empresa AZM	2022	37.800,00	37.200,00	600,00	98,41%
Valor más bajo					98,41%
Probabilidad de devolución					98,41%

Se aplica la probabilidad de devolución al ejercicio de la empresa inmobiliaria, obteniendo los siguientes resultados:

Tabla 9

Proyección de devolución de retenciones en la fuente del IVA de la Empresa Inmobiliaria S.A.

EMPRESAS	AÑO DEVOLUCIÓN	VALOR POR SOLICITAR	PROBABILIDAD DEVOLUCIÓN	VALOR ASIGNADO POR EL SRI ESTIMADO	VALOR NO DEVUELTO ESTIMADO
Inmobiliaria S.A.	2022	363.000,00	98,41%	357.228,30	5.771,70
Inmobiliaria S.A.	2023	4.200,00	98,41%	4.133,22	66,78
Inmobiliaria S.A.	2024	12.000,00	98,41%	11.809,20	190,80
Inmobiliaria S.A.	2025	10.800,00	98,41%	10.628,28	171,72
Totales		390.000,00	98,41%	383.799,00	6.201,00

i. Registro y ajuste contable.

En este ámbito, con la notificación de aceptación de devolución de retenciones en la fuente de IVA por la Administración Tributaria de manera parcial; la aplicación de probabilidad de devolución. El valor no asignado por el SRI debe registrar en la contabilidad del contribuyente como gasto no deducible, y el valor total solicitado debe descargar la cuenta crédito tributario por retenciones; como se presenta a continuación:

Asiento contable 1**INMOBILIARIA S.A.**

DIARIO GENERAL Nro. DC - 1694

Fecha: XX

DEV. IMPUESTOS SEGUN RESOL. SRI TRAMITE

11701201943XXXX/11701201943XXXX SOLICITUD DEVOLUCIÓN

Concepto: DE RETENCIONES EN LA FUENTE DE IVA

Núm. Comp.:

CODIGO	CUENTA	DEBE	HABER
1.01.03.03.01	CUENTAS POR COBRAR SRI (TRÁMITE DEVOLUCIONES)	357.228,30	
1.01.03.03.01	CUENTAS POR COBRAR SRI (TRÁMITE DEVOLUCIONES)	4.133,22	
6.02.03.02.04	GASTOS NO DEDUCIBLES	5.771,70	
6.02.03.02.04	GASTOS NO DEDUCIBLES	66,78	
1.01.06.01.07	CRÉDITO TRIBUTARIO RETENCIONES IVA		367.200,00
		367.200,00	367.200,00

Nota: se realiza un solo asiento contable por la devolución de retenciones en la fuente de los años 2022 y 2023; solicitado en el año 2024. Corresponde al registro contable de la resolución del SRI.

Asiento contable 2.**INMOBILIARIA S.A.**

COMPROBANTE DE INGRESO: ING - 2750

Fecha: XX

REGISTRO DE ACREDITACIÓN SRI TRÁMITE

11701201943XXXX/11701201943XXXX SOLICITUD

Concepto: DEVOLUCIÓN DE RETENCIONES EN LA FUENTE DE IVA/NOTA DE CRÉDITO DESMATERIALIZADA

Núm. Comp.:

CÓDIGO	CUENTA	DEBE	HABER
1.01.01.01.01	CAJA	361.361,52	
1.01.03.03.01	CUENTAS POR COBRAR SRI (TRÁMITE DEVOLUCIONES)		357.228,30
1.01.03.03.01	CUENTAS POR COBRAR SRI (TRÁMITE DEVOLUCIONES)		4.133,22
		361.361,52	361.361,52

Nota: se realiza un solo asiento contable por los años 2022 y 2023 y corresponde a la acreditación de la nota de crédito desmaterializada en el portal del contribuyente.

4.3 PROYECCIÓN DE FLUJO DE EFECTIVO Y BALANCE GENERAL

El valor de devolución de retenciones en la fuente de IVA influye directamente en el flujo de efectivo para lo cual, se inicia desde el flujo de efectivo real del año 2022 y hasta octubre 2023; seguido por la proyección de información de noviembre y diciembre del 2023; de igual manera, se proyectan 2024 y 2025.

Durante los años que se contempla el proceso de devolución de retenciones en la fuente de IVA, se contempla en gastos el 2% del total de la devolución de los honorarios legales. El porcentaje fue establecido en función de devoluciones pasadas en empresas inmobiliarias.

El rubro por la devolución de retenciones en la fuente, se encuentra en actividades de operación; el destino de estos fondos incluye las actividades de financiamiento, pago dividendos a accionistas.

A continuación, el flujo de efectivo:

INMOBILIARIA S.A.

FLUJO DE EFECTIVO.

	AÑO 2022	AÑO 2023	2024 CON DEVOLUCIÓN	2024 SIN DEVOLUCIÓN	2025 CON DEVOLUCIÓN	2025 SIN DEVOLUCIÓN
FLUJO INICIAL DE CAJA	1.161.006	239.839	204.111	204.111	210.542	210.459
ACTIVIDADES DE OPERACIÓN						
INGRESOS	3.871.800	573.600	930.828	573.600	585.409	573.600
Ventas	4.050.000	600.000	600.000	600.000	600.000	600.000
IVA ventas	486.000	72.000	72.000	72.000	72.000	72.000
Retenciones ventas	(664.200)	(98.400)	(98.400)	(98.400)	(98.400)	(98.400)
Devolución retenciones IVA	-	-	357.228	-	11.809	-
DESEMBOLSOS	4.023.915	216.828	274.397	267.253	(262.446)	262.210
Compras	3.990.000	215.000	265.000	265.000	260.000	260.000
IVA compras				31.800		31.200
	478.800	25.800	31.800		31.200	
Retenciones	(444.885)	(23.973)	(29.548)	(29.548)	(28.990)	(28.990)
Pago asesoría legal	-	-	7.145	-	236	-
FLUJO OPERACIONAL	(152.115)	356.773	656.431	306.348	322.963	311.390
ACTIVIDADES DE INVERSIÓN						
INGRESOS	-	7.500	-	-	-	-
Dividendos recibidos		7.500				
DESEMBOLSOS	-	-	-	-	-	-
Obras Infraestructura						
FLUJO INVERSIÓN	-	7.500	-	-	-	-
ACTIVIDADES DE FINANCIAMIENTO						
INGRESOS	-	-	-	-	-	-
Préstamos accionistas	-	-	-	-	-	-
DESEMBOLSOS	(769.052)	(400.000)	(650.000)	(300.000)	(300.000)	(300.000)
Devolución accionistas	-	-	-	-	-	-
Pago dividendos	(769.052)	(400.000)	(650.000)	(300.000)	(300.000)	(300.000)
FLUJO FINANCIAMIENTO	(769.052)	(400.000)	(650.000)	(300.000)	(300.000)	(300.000)
FLUJO FINAL DE CAJA	239.839	204.111	210.542	210.459	233.505	221.849

Nota: en el flujo de efectivo se evidencia una diferencia significativa en el ejercicio **2024 con devolución**, donde se pagó \$650.000 en dividendos a accionistas, en comparación con 2024 sin devolución, donde se pagó \$300.000; con una diferencia de \$350.000 que corresponde al valor recibido por devolución de retenciones en la fuente de IVA de los años 2022 y 2023.

Con los datos obtenidos anteriormente se procede a presentar valores reales de Balance general de los años 2022 y 2023 hasta el mes de octubre y se proyecta a diciembre del mismo año, 2024 y 2025. Las cuentas que principalmente sufren cambios son las cuentas de crédito tributario por retenciones del grupo de activos y resultados acumulados del grupo de patrimonio.

INMOBILIARIA S.A.

BALANCE GENERAL.

DESCRIPCIÓN	AÑO 2022	AÑO 2023	2024 CON DEVOLUCIÓN	2024 SIN DEVOLUCIÓN	2025 CON DEVOLUCIÓN	2025 SIN DEVOLUCIÓN
ACTIVOS						
ACTIVOS CORRIENTES						
Efectivo y equivalentes al efectivo	239.839	204.111	210.542	210.459	233.506	221.849
Crédito Tributario IVA Compras	-	-	-	-	-	-
Crédito Tributario Retenciones IVA	363.000	367.200	12.000	379.200	10.800	390.000
Retenciones IR	0	169.648				
TOTAL ACTIVOS CORRIENTES	602.839	740.959	222.542	589.659	244.306	611.849
ACTIVOS NO CORRIENTES						
Terreno	2.506.123	2.506.123	2.506.123	2.506.123	2.506.123	2.506.123
Edificios	9.114.254	9.114.254	9.114.254	9.114.254	9.114.254	9.114.254
Componentes Edificio	1.263.437	1.263.437	1.263.437	1.263.437	1.263.437	1.263.437
(-) Depreciación Acumulada	(2.700.481)	(2.700.481)	(2.700.481)	(2.700.481)	(2.700.481)	(2.700.481)
TOTAL ACTIVOS NO CORRIENTES	10.183.333	10.183.333	10.183.333	10.183.333	10.183.333	10.183.333
TOTAL ACTIVOS	10.786.172	10.924.292	10.405.876	10.772.992	10.427.639	10.795.182
PASIVOS						
PASIVOS CORRIENTES						
Cuentas y documentos por pagar						
Pasivos por ingresos diferidos VIC PII	(20.694)	(20.694)	(20.694)	(20.694)	(20.694)	(20.694)
Pasivos por ingresos diferidos VUC PUI	(136.458)	(136.458)	(136.458)	(136.458)	(136.458)	(136.458)
TOTAL PASIVOS CORRIENTES	(157.151)	(157.151)	(157.151)	(157.151)	(157.151)	(157.151)
PASIVOS NO CORRIENTES						
Obligaciones con instituciones financieras L/P	(97.317)	(97.317)	(97.317)	(97.317)	(97.317)	(97.317)
Pasivos por ingresos diferidos VIC PII L/P	(90.320)	(90.320)	(90.320)	(90.320)	(90.320)	(90.320)
Pasivos por ingresos diferidos VUC PUI L/P	(1.543.236)	(1.543.236)	(1.543.236)	(1.543.236)	(1.543.236)	(1.543.236)
TOTAL PASIVOS NO CORRIENTES	(1.730.874)	(1.730.874)	(1.730.874)	(1.730.874)	(1.730.874)	(1.730.874)
TOTAL PASIVOS	(1.888.025)	(1.888.025)	(1.888.025)	(1.888.025)	(1.888.025)	(1.888.025)
PATRIMONIO						
Capital social	(1.200.000)	(1.200.000)	(1.200.000)	(1.200.000)	(1.200.000)	(1.200.000)
Reserva legal	(600.000)	(600.000)	(600.000)	(600.000)	(600.000)	(600.000)
Resultados Años Anteriores	(5.649.368)	(6.698.147)	(6.586.267)	(6.936.267)	(6.417.851)	(6.784.967)
Utilidad del ejercicio	(1.448.779)	(538.120)	(131.583)	(148.700)	(321.763)	(322.190)
TOTAL PATRIMONIO	(8.898.147)	(9.036.267)	(8.517.851)	(8.884.967)	(8.539.614)	(8.907.157)
TOTAL PASIVOS Y PATRIMONIO	(10.786.172)	(10.924.292)	(10.405.876)	(10.772.992)	(10.427.639)	(10.795.182)

4.4 INDICADORES FINANCIEROS

Una vez que contamos con el balance general de la empresa, se procede a los indicadores financieros de evaluación para una empresa midiendo la solvencia y capacidad de convertir activos que hagan frente a los pasivos.

4.4.1 RATIO DE LIQUIDEZ.

Si la ratio es mayor que uno, indica que la empresa tiene más activos circulantes que pasivos circulantes, mide la capacidad de cubrir sus obligaciones a corto plazo y divide:

$$\frac{\text{Activos Corrientes}}{\text{Pasivos Corrientes}}$$

El resultado de aplicar esta fórmula se presenta a continuación:

Tabla 10

Aplicación del indicador financiero: Ratio de liquidez de la Empresa Inmobiliaria S.A. desde el año 2022 al año 2025 real y proyectado.

AÑO 2022	AÑO 2023	2024 CON DEVOLUCIÓN	2024 SIN DEVOLUCIÓN	2025 CON DEVOLUCIÓN	2025 SIN DEVOLUCIÓN
3,84	4,71	1,42	3,75	1,55	3,89

Análisis: de acuerdo con la información presentada, el año con mayor ratio de liquidez es el 2023. Por cada \$1 que la empresa tiene en su pasivo corriente, tiene \$4.71 en su activo corriente; esto se debe a que en 2022 fue generado un valor importante en la cuenta crédito tributario por adquisiciones, dentro del grupo de activo corriente y en el mismo año no hubo proceso de devolución de retenciones en la fuente de IVA.

4.4.2 RAZÓN DE EFECTIVO.

Si la ratio es mayor que uno esto indica que la empresa tiene suficiente efectivo para cubrir sus pasivos circulares, proporciona una medida más estricta de liquidez, resulta de dividir el valor de efectivo y sus equivalentes para el pasivo corriente:

$$\frac{\text{Efectivo y Equivalentes de Efectivo}}{\text{Pasivos Corrientes}}$$

Se presenta la aplicación de este indicador financiero en el ejercicio:

Tabla 11

Aplicación del indicador financiero: razón de efectivo de la Empresa Inmobiliaria S.A. desde el año 2022 al año 2025 real y proyectado.

AÑO 2022	AÑO 2023	2024 CON DEVOLUCIÓN	2024 SIN DEVOLUCIÓN	2025 CON DEVOLUCIÓN	2025 SIN DEVOLUCIÓN
1,53	1,30	1,34	1,34	1,49	1,41

Análisis: de acuerdo con la información que se presenta, el valor es similar en todos los escenarios, siempre con un resultado positivo; esto se debe principalmente a la política interna de la empresa de pagar dividendos a los accionistas cuando la empresa tenga efectivo disponible; es por esto que el valor promedio de los escenarios es 1,40 y significa que la empresa siempre mantiene efectivo disponible para cubrir las obligaciones corrientes de la empresa.

4.4.3 RAZÓN DE CAPITAL DE TRABAJO

Una ratio mayor a 0,2 se considera que la empresa tiene una cantidad suficiente de activos corrientes, financiado por su propio capital de trabajo. Esta razón se realiza de acuerdo con las siguientes fórmulas: Capital de trabajo Neto = Activo Circulante – Pasivo Circulante

$$\frac{\text{Capital de Trabajo Neto}}{\text{Activos Circulantes}}$$

A continuación, el resultado de la aplicación de la razón de capital de trabajo sobre la Empresa Inmobiliaria S.A.

Tabla 12

Aplicación del indicador financiero: razón de capital de trabajo de la Empresa Inmobiliaria S.A. desde el año 2022 al año 2025 real y proyectado.

AÑO 2022	AÑO 2023	2024 CON DEVOLUCIÓN	2024 SIN DEVOLUCIÓN	2025 CON DEVOLUCIÓN	2025 SIN DEVOLUCIÓN
0,74	0,79	0,29	0,73	0,36	0,74

Análisis: de acuerdo con la información, en todos los escenarios el resultado es superior a 0,20, lo que significa que la empresa tiene una cantidad suficiente de activos corrientes, financiado por su propio capital de trabajo. El valor más bajo corresponde al año 2024 con devolución, esto se debe a que, se recibe la devolución de los años 2022 y 2023 de forma acumulada y este valor recibido es destinado al pago de dividendos a los accionistas.

4.5 EVALUACIÓN DE BENEFICIOS Y RIESGOS

Con base en todo lo desarrollado, finalmente realizamos el análisis de los riesgos y beneficios del proceso de solicitar devolución de retenciones en la fuente de IVA.

Tabla 13

Identificación de riesgos y beneficios dentro del proceso de devolución de retenciones en la fuente de IVA de la Empresa Inmobiliaria S.A.

BENEFICIOS	RIESGOS
a. Mayor Liquidez, permitiendo cubrir necesidades financieras a corto plazo.	a. Errores en la documentación presentada, con el riesgo de que la devolución sea rechazada, incumplimiento de plazos, o por no presentar información requerida por la Administración Tributaria durante el proceso de revisión en el tiempo establecido.
b. Reducción del Gasto, por ejemplo, reducir los costos de interés de préstamos financieros.	b. El proceso de devolución de IVA puede tomar tiempo, lo que conlleva que la empresa no tenga los fondos solicitados en el tiempo que se espera.
c. Reducción del Capital de los préstamos financieros, fortaleciendo el capital de Trabajo.	c. Auditoría Futuras por parte de la Administración Tributaria, es necesario mantener un correcto y preciso registro de las transacciones y documentación de respaldo.
d. Impacto positivo en los indicadores financieros, mejor visión para nuevos inversionistas y calificaciones crediticias.	

Otras consideraciones importantes dentro de este proceso son:

Es de suma importancia contar con un asesoramiento profesional de impuestos que evalúen la elegibilidad, prepare la solicitud de devolución de retenciones de IVA que va dirigida a la Administración tributaria y revise la documentación que respalde dicho pedido, de esta manera se minimizarán los riesgos.

Entonces, la empresa debe considerar como la devolución de IVA se ajusta a su planificación tributaria fiscal, así como plantearse estrategias a corto y largo plazo; además de, realizar un análisis económico de como la devolución de retenciones de IVA afectarán a los estados financieros ya sea esta positiva o negativa.

Por lo tanto, el crédito tributario siempre va en aumento, como se puede observar en la tabla 4; el no solicitar devolución de retenciones en la fuente da paso a un gasto no deducible, conforme llegue la caducidad del Impuesto al Valor Agregado; de acuerdo con la normativa vigente, el contribuyente tiene plazo de hasta 5 años para utilizar el crédito tributario de IVA:

Declaración.

(...) Cuando por cualquier circunstancia evidente se presuma que el crédito tributario resultante no podrá ser compensado con el IVA causado dentro de los seis meses inmediatos siguientes, el sujeto pasivo podrá solicitar al Director Regional o Provincial del Servicio de Rentas Internas la devolución o la compensación del crédito tributario originado por retenciones que le hayan sido practicadas hasta dentro de cinco años contados desde la fecha de pago (...) (Art. 69, Ley de Régimen Tributario Interno, 2004)

CAPÍTULO V.

CONCLUSIONES Y RECOMENDACIONES.

5.1 CONCLUSIONES.

- Realizar el proceso de devolución de retenciones en la fuente del IVA mejora la liquidez de las empresas inmobiliarias concesionarias de espacios comerciales.
- El proceso correcto para la devolución de retenciones en la fuente de IVA conlleva a una alta probabilidad de devolución, por lo tanto, la recuperación de un porcentaje aceptable, para lo cual se debe considerar:
 - a. Cumplir con las normativas tributarias y los requisitos establecidos por la Administración tributaria.
 - b. Es necesario realizar la cadena de compensación de crédito tributario y liquidación de IVA para evidenciar la existencia del derecho de devolución.
 - c. La revisión de las retenciones de IVA es importante para garantizar la precisión de la información solicitada en la devolución. Los errores o inconsistencias pueden resultar en negaciones o demoras en el proceso.
- A través de la elaboración del análisis cualitativo del proceso de devolución de retenciones en la fuente de IVA se pudo evidenciar que este proceso mejora la liquidez de la empresa, proporcionando un flujo de efectivo atractivo. Sin embargo, la gestión efectiva de este proceso es indispensable para evitar problemas financieros a corto plazo.

5.2 RECOMENDACIONES.

Para los contribuyentes que soliciten devolución de impuestos por retenciones en la fuente de IVA, se recomienda contratar la asesoría de profesionales especializados para optimizar el proceso; además considerar:

- Incorporar la devolución de retenciones de IVA en la planificación tributaria de la empresa; esto puede maximizar el flujo de efectivo de la empresa.
- Establecer una comunicación efectiva en la empresa sobre las políticas y procesos relacionados con la devolución de retenciones de IVA.
- Mantener los registros contables correctos y detallados; esto es primordial para respaldar la solicitud de devolución de retenciones de IVA y facilitar posibles auditorías futuras por parte de la Administración Tributaria.
- Se debe asegurar que la documentación que respalda la petición solicitada se encuentre completa y debidamente sustentada con los comprobantes de retención para evitar dificultades en el proceso de devolución de retenciones de IVA.
- Realizar un seguimiento constante de las solicitudes de devolución, respondiendo a cualquier requerimiento del SRI de manera oportuna.
- Evaluar el impacto financiero antes de tomar decisiones sobre el destino del crédito tributario por retenciones, considerando que este derecho tiene un plazo máximo de 5 años para ser utilizado. De no haberlo sido, tiene las opciones: solicitar devolución o enviar el valor vencido al gasto no deducible, para lo cual es necesario realizar una evaluación del impacto tributario y financiero de la empresa.

BIBLIOGRAFÍA.

Código Tributario. (2005). Suplemento del Registro Oficial No. 38, 14 de junio de 2005, Última modificación: Edición Constitucional del Registro Oficial No. 13, 10 de marzo de 2022.

Foundation, I. (2016). *Deloitte*. Obtenido de <https://www2.deloitte.com/content/dam/Deloitte/cr/Documents/audit/documentos/niif-2019/NIIF%2015%20-%20Ingresos%20de%20Actividades%20Ordinarias%20Procedentes%20de%20Contratos%20con%20Clientes.pdf>

Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad. (2014). Norma Internacional de Información Financiera 15: Ingresos de actividades ordinarias procedentes de contratos con clientes. IFRS Foundation.

García Dihigo, J. (2016). Metodología de la investigación para administradores. Ediciones de la U. (pp. 7-192)

La Hora, D. (11 de abril de 2023). *lahora.com.ec*. Obtenido de <https://www.lahora.com.ec/pais/empresas-personas-devolucion-impuestos-sri/>

Ley de Régimen Tributario Interno. (2004). Suplemento del Registro Oficial No. 463, 17 de noviembre 2004, Última modificación: Edición Especial del Registro Oficial 76, 09 de septiembre del 2022.

Ley Orgánica para el Desarrollo Económico y Sostenibilidad Fiscal Tras la Pandemia Covid-19. (2021). Tercer Suplemento del Registro Oficial No.587, 29 de noviembre 2021, Última modificación: Edición Constitucional del Registro Oficial 160, 11 de enero de 2023.

Ley Orgánica para el fortalecimiento de la Economía Familiar. (2023). Suplemento del Registro Oficial No. 335 de 20 de Junio 2023. Decreto 742

LRTI. (09 de septiembre de 2022). Servicio de Rentas Internas. Ecuador.

LRTI, R. (10 de noviembre de 2022). Servicio de Rentas Internas. Ecuador.

Reglamento para la Aplicación de la Ley de Régimen Tributario Interno. (2010). Suplemento del Registro Oficial No. 209, 08 de Junio 2010, Última modificación: Tercer Suplemento del Registro Oficial 186, 10 de septiembre del 2022.

Registro Oficial 427 (2018). Resolución No. NAC-DGERCGC18-00000070, del 02 de marzo de 2018.

Registro Oficial 427 (2016). Resolución No. NAC-DGERCGC16-000000152.

Russell Bedford. (2023). Russell Bedford. Obtenido de:
<https://russellbedford.com.ec/devolucion-de-retencion-de-iva-en-ecuador/#:~:text=La%20devoluci%C3%B3n%20de%20retenci%C3%B3n%20de,exc%20durante%20un%20per%C3%AAdodo%20determinado>

Servicio de Rentas Internas. (2023). Servicio de Rentas Internas. Obtenido de:
<https://www.sri.gob.ec/devolucion-impuestos>

Supercias. (s.f.). Obtenido de <https://reporteria.supercias.gob.ec/portal/cgi-bin/cognos.cgi?SM=query&search=%2Fcontent%2Ffolder%5B%40name%3D%27Reportes%27%5D%2Ffolder%5B%40name%3D%27Compa%C3%B1ia%27%5D%27ReportView%5B%40name%3D%27Visualiza%C3%A7%C3%A3o%20de%20Relat%C3%B3rio%20do%20Bus>

Supercias. (s.f.). *Supercias.* Obtenido de
https://www.supercias.gob.ec/bd_supercias/descargas/ss/20111028102451.pdf

Superintendencia de Compañías. (2023). Superintendencia de Compañías. Obtenido de:
<https://www.supercias.gob.ec/portalscvts/index.htm>

SRI. (2023). *Portal del Servicio de Rentas Internas.* Obtenido de
<https://www.sri.gob.ec/devolucion-del-iva-sobre-retenciones-en-la-fuente>