



20 de octubre de 2020

DF-CI-1163-2020

Señores (as)

Directores o Jefes de Crédito

Entidades Autorizadas

Sistema Financiero Nacional para la Vivienda

Estimados señores:

En acatamiento a la reforma del transitorio V y adición del transitorio V Bis a la Ley 9635, Fortalecimiento de las Finanzas Públicas para el Impulso de la Reactivación Económica y en donde se estableció por medio del Decreto Legislativo N.º9887, que entró en vigor el pasado 17 de setiembre de 2020 se les comunica:

- A. A partir de la entrada en vigor de dicha reforma y hasta el 31 de agosto de 2021, inclusive, todos los servicios de ingeniería, arquitectura, topografía y construcción de obra civil, sujetos a las operaciones financiadas con recursos del FOSUVI, gozarán de una exención del 100% del impuesto sobre el valor agregado.
- B. La aplicación de la exención se realizará independientemente del tratamiento tributario que haya correspondido a estos servicios en los meses pasados.
- C. El Colegio Federado de Ingenieros y Arquitectos de Costa Rica suministrará la información correspondiente, de la forma y en las condiciones en que determine la Administración Tributaria.
- D. Antes de asignar el número de exoneración, el Ministerio de Hacienda revisa que los propietarios de los proyectos se encuentren al día tanto con la Administración Tributaria, como también con la Caja Costarricense de Seguro Social.

En concordancia con lo anterior, nos vemos en la necesidad de modificar el monto de Bono Ordinario y Bono Artículo 59 que excluye el IVA a los servicios supra citados.

A continuación, se establece la **nueva curva de Bono Ordinario**, de acuerdo con el cuadro que se muestra a continuación:

Cuadro 1
Monto de bono ordinario

Estrato salarial	Bono Máximo
0.00	₡7.100.000,00
0.50	₡7.100.000,00
1.00	₡7.100.000,00
1.50	₡7.050.000,00
2.00	₡7.000.000,00
2.50	₡6.679.000,00
3.00	₡6.359.000,00
3.50	₡6.038.000,00
4.00	₡5.718.000,00
4.50	₡5.398.000,00
5.00	₡5.077.000,00
5.50	₡4.757.000,00
6.00	₡4.437.000,00

Para el Bono Artículo 59, se aprueban los siguientes parámetros de costos, considerando la actualización de precios que se aprobó mediante acuerdo 1 de la sesión 80-2020 de la Junta Directiva del BANHVI:

Cuadro 2

Rangos de bono Artículo 59

Detalle	Rango Mínimo	Rango Máximo
Vivienda en sistema prefabricado	₡187 000,00	₡215 000,00
Vivienda en sistema mampostería	₡211 000,00	₡243 000,00

Así mismo es necesario comunicar la regulación que impuso el Ministerio de Hacienda, por cuanto no podrán ser beneficiarios de esta exención proyectos cuyos propietarios se encuentren en condición de morosidad ante dicho Ministerio y ante la Caja Costarricense de Seguro Social.

Cuando esto suceda en una operación de Bono Familiar de Vivienda, se deberá verificar quién es el propietario del proyecto, si es la familia beneficiaria esta deberá ponerse al día en sus obligaciones tributarias o asumir el costo de todos los IVA por servicios que se presenten en el proyecto. Ahora bien, si el propietario es una empresa, esta no podrá tramitar ante el Sistema Financiero Nacional para la Vivienda una operación de Bono Familiar, por cuanto nuestra normativa no lo permite, según lo dispuesto en el acuerdo 2 de la sesión 28-2012 de nuestra Junta Directiva, celebrada el 24 de abril de 2012, donde se estableció:

“...

como parte del análisis de las solicitudes de financiamiento de proyectos que se presenten a este Banco, se compruebe que el desarrollador se encuentre al día en el pago de sus cuotas patronales a la Caja Costarricense de Seguro Social, de conformidad con el requisito establecido en la ley orgánica de esa institución.”

Así también se les informa que respecto a los formatos de presupuestos de viviendas se mantienen los vigentes, tanto para casos de Bono Ordinario (P-003-20) como para los casos de Bono Artículo 59 (P-002-19), mismos que pueden ser descargados en la página web del BANHVI, en el siguiente enlace:

<https://www.banhvi.fi.cr/TemasIVA.aspx>

Consideraciones y procedimiento para las operaciones en trámite:

1. Las operaciones de art.59 que se encuentren aprobadas por Junta Directiva, cuyo monto de aprobación contenga el IVA, se pueden formalizar por los montos aprobados, o bien pueden agregar en las escrituras de formalización, sin que tome nota el registro, el monto real a utilizar en la construcción, que debe ser certificada por el profesional responsable y el fiscal. Corresponde al profesional responsable y el fiscal adaptar la operación a los rangos de art.59 arriba citados, dejando evidencia en el expediente del monto calculado de IVA que no será utilizado por el profesional, la empresa, o la familia. El monto correspondiente a IVA deberá ser retenido por la Entidad y devuelto al BANHVI en la liquidación final del Bono.

2. Las operaciones de bono ordinario que se encuentran en trámite, aprobadas en actas, digitadas en estado “Registrado”, en estado “Expediente con Anomalías”, en estado “Revisado por la entidad” con los parámetros 105, 106 y 107, el BANHVI les actualizará al parámetro 108. Lo anterior para que procedan a realizar el cálculo del bono familiar, con base a los valores que se encontraban vigentes del parámetro 104.
3. Para los expedientes presentados a revisión en el BANHVI, sin tener necesidad de presentar un presupuesto nuevo, se requerirá que la entidad autorizada presente una nota firmada por el profesional responsable indicando el monto total del presupuesto, documento que deberá venir avalado por el fiscal de la entidad. Esto se puede remitir por correo electrónico a los revisores BANHVI, asignado a cada entidad autorizada, mediante archivo de PDF, con las respectivas firmas digitales o documento escaneado con las firmas manuscritas. Esto se debe realizar para cada una de las operaciones. Dado que serán afectadas por lo indicado en el punto 1. Es importante de antemano que la entidad cuente con esta información para realizar los cambios en la digitación. Para los expedientes todavía en trámite en la entidad, esa nota u oficio deberá venir en el expediente debidamente foliado en la próxima presentación. De lo contrario, se considerará como una anomalía.
4. Los bonos emitidos ordinarios que no han sido formalizados, y que están con los parámetros (105,106,107), pueden formalizarlos con el nuevo monto del bono calculado que le corresponde según el estrato de ingreso, para lo cual, el departamento de Análisis y Control procederá a remitir a cada entidad autorizada el listado de operaciones con el monto aprobado y el monto calculado en función del estrato del ingreso, y la combinación de programa y propósito. La entidad procederá a formalizar con el monto bono calculado, para efecto de honorarios legales, aseguramiento y fiscalización, etc., que dependa del monto de bono familiar calculado.
5. Sobre las operaciones citadas en el punto 3. las entidades procederán a realizar el cobro al BANHVI, con el monto de bono familiar aprobado. Sin embargo, para efectos de pago el BANHVI procederá de la siguiente forma:
 - a) El BANHVI, retendrá la diferencia entre el monto aprobado y el monto calculado.

- b) El BANHVI procederá a ajustar la comisión con base al monto calculado.
- c) La diferencia retenida se registrará como una devolución del monto del bono.

Para efectos de un mejor control los pagos de estos bonos deben estar en un listado separado de otros casos.

- 6. Para los casos formalizados y pagados por BANHVI, que no hayan iniciado el proceso constructivo, las entidades deberán realizar la retención del IVA, correspondiente. Posteriormente, procederán a realizar la devolución al BANHVI de los montos retenidos. Para ello se les hizo llegar las tablas con los cálculos de bonos para programas ordinarios, especiales y muro de retención.
- 7. Para los casos pagados en proceso de construcción, se aplicará la siguiente regla:
 - a) La entidad autorizada, hará el pago del IVA, en aquellos casos que se haya facturado, total o parcialmente, antes de la entrada en vigor de la reforma a la Ley (17/09/2020). Si la construcción está finalizada o tiene avances parciales, y la empresa constructora no ha presentado facturación, ésta, está en la obligación de emitirla sin exoneración, de lo contrario no puede reconocerse el pago del IVA y el monto deberá ser devuelto al BANHVI en la liquidación final de la operación.
 - b) Para los casos donde la familia administra el monto de bono y no hay empresa constructora, el profesional responsable deberá realizar los cálculos de IVA no utilizados al momento de entra en vigor de la ley, los cuales deberán ser avalados por el fiscal de inversiones y dejar evidencia en el expediente del monto correspondiente a IVA por devolver, ya sea parcial o total, monto que de igual manera será retenido por la Entidad y devuelto al BANHVI en la liquidación del monto del bono.

El hecho generador del impuesto reside en la facturación de la empresa o el profesional. Todo caso que a la fecha no tenga la respectiva factura en el expediente constituye un incumplimiento y será responsabilidad de las entidades verifica que todos los casos pagados a la fecha contengan copia de la factura en el expediente, situación que se estará verificando aproximante por la Dirección de Supervisión de Entidades en la visita y fiscalización anual de las entidades.

Para todos los casos que no proceda a la fecha de pago de IVA producto de la exoneración y que este reconocido en los presupuestos actuales, las Entidades están en la obligación de retener dicho rubro y devolverlo al BANHVI en la liquidación final de la operación, cualquier pago en exceso sin demostrar el efectivo gasto del IVA o la facturación correspondiente, constituye un delito de gasto indebido de fondos públicos y las entidades podrían responder por esta eventual falta.

Agradecemos su estimable colaboración.

Atentamente,

MBA. Martha Camacho Murillo
Directora FOSUVI

MCM/msr/hmc*



Archivo