

UNIVERSIDAD AUTÓNOMA DE BAJA CALIFORNIA
FACULTAD DE CIENCIAS ADMINISTRATIVAS - MEXICALI



**ESTRATEGIA FISCAL PARA EMPRESAS DE DESARROLLO
HABITACIONAL EN BAJA CALIFORNIA**

Trabajo Terminal

**Que para obtener el diploma de la
ESPECIALIDAD EN FISCAL**

Presenta:

MANUEL GUZMAN AGUILAR

Director:

M.A.I. HILARIO DE LA TORRE PEREZ

Mexicali, Baja California, México

Diciembre de 2006

INDICE

	Página
CAPÍTULO I: INTRODUCCIÓN.....	1
1.1 Antecedentes.	3
1.2 Definición del problema.....	5
1.3 Justificación.....	6
1.4 Objetivos.....	7
1.5 Supuestos.....	7
1.6 Marco conceptual.....	8
CAPÍTULO II: MÉTODO.....	12
CAPITULO III: MARCO JURIDICO Y FISCAL.....	13
CAPÍTULO IV: ANÁLISIS DE FUNDAMENTOS.....	
2.1 Ley del Impuesto Sobre la Renta.....	14
2.1.1 Ingresos por Anticipos de Clientes.....	14
2.1.2 Deducciones en General.....	14
2.1.3 Costo de Ventas.....	15
2.1.4 Pérdidas Fiscales.....	15
2.1.5 Régimen Fiscal Preferente.....	15
2.2 Ley del Impuesto al Valor Agregado.....	16
2.2.1 Exención en la Enajenación de Casa Ha- bitación.....	16
2.2.2 Exención en los Servicios de Construcción.	
2.3 Ley del Impuesto al Activo.....	17
2.3.1 Reducción de pagos provisionales.....	17
2.3.2 Acreditamiento ISR.....	17
CAPÍTULO IV: RESULTADOS Y RECOMENDACIONES.....	19
FUENTES DE CONSULTA.....	20

CAPITULO I. INTRODUCCIÓN

1.1. Antecedentes.

Es importante recordar que hace mas de una década tuvimos un resquebrajamiento del sistema financiero nacional con la cual la Industria de la Construcción y sobre todo en la rama de Casa Habitación se vio afectada de una manera considerable, donde desaparecieron de la actividad financiera cualquier opción para la compra de este tipo de bien, refiriéndonos principalmente al crédito que ofrecían los bancos a la población.

Por otro lado dicha inestabilidad financiera provoco un temor a obtener precisamente algún tipo crédito. Con la política de vivienda del último sexenio donde se crearon nuevas instituciones, se modificaron las leyes y con productos nuevos de financiamiento, fueron los ejes para impulsar esta rama de la construcción, pero principalmente la disponibilidad de esquemas crediticios con condiciones mas favorables para conseguir un crédito hipotecario facilitaron su recuperación y fortalecieron el acceso a la vivienda.

Otros impulsos adicionales que vienen del monto de financiamiento de apoyo Infonavit, así como el seguro hipotecario quienes presentan avances significativos para su aprovechamiento, mejores condiciones económicas, tasas de intereses atractivas, plazos mas largos y disponibilidad de créditos a tasa de interés fija han dado como resultado la recuperación e incremento de esta rama económica enfocada la oferta y demanda de la Vivienda.

Este panorama ha ofrecido un ambiente favorable a la inversión privada para cubrir esa creciente demanda, por todo esto hemos visto que en los últimos años se ha generado un auge en la creación de empresas de desarrollos habitacionales en nuestro estado y a nivel nacional. La perspectivas se mantienen y las metas se incrementan a largo plazo, de acuerdo con estudios de la Comisión Nacional de Fomento a la Vivienda (Conafovi) y con base en las proyecciones de población del Consejo

Nacional de la Población (Conapo), para 2010 se requerirán alrededor de 7 millones 316 mil viviendas nuevas y 3 millones 980 mil acciones de mejoramiento habitacional, las estrategias son crear condiciones para continuidad y superar los cambios políticos ya que es importante que perdure una industria de este tipo en forma exitosa hacia todos los involucrados. Si se garantizan las disposiciones legales y la estabilidad económica lo urgente sería el obtener terrenos adecuados y con infraestructura para que las edificaciones sean viables en términos urbanos y se garantice así un crecimiento sustentable.

En ese periodo se otorgaron 222 mil 998 créditos para adquisición de vivienda en sus diversas modalidades, un crecimiento de 6.5 por ciento, respecto del mismo lapso del año pasado. Del total de los créditos, 209 mil 857 fueron para adquisición de vivienda y 13 mil 141 para mejoramiento, ampliación, remodelación y reparación de casas habitación. El estado de México ocupó el primer lugar en créditos (21 mil 143), seguido por Nuevo León (20 mil 898), Distrito Federal (16 mil 731) y Jalisco (15 mil 625).

Los reportes de las empresas que participan en la Bolsa Mexicana de Valores muestran la situación de bonanza, pues obtuvieron utilidades en conjunto por mil 850 millones de pesos, 40 por ciento más respecto al mismo periodo de 2004. Las constructoras en su conjunto vendieron 49 mil 911 viviendas, un incremento de 20.4 por ciento en promedio anual. De ese monto, Geo colocó 15 mil 138 unidades, Urbi 11 mil 399, Homex 10 mil 536, Ara 8 mil 537 y Sare 4 mil 301 viviendas.

De acuerdo con el estudio de Bancomer, denominado *Situación inmobiliaria de julio 2005*, el PIB de la construcción creció 5.3 por ciento en 2004. Sin embargo, destaca que el avance del programa de vivienda ha sido lento en el primer cuatrimestre de 2005, por lo que se espera que en los próximos meses el crédito retome su ritmo y la meta para este año se alcance.

1.2 Planteamiento del Problema

Actualmente nuestra legislación fiscal mantiene un proceso legislativo donde promueve anualmente y de forma permanentemente cambios a las leyes fiscales, cambios que en ocasiones vienen a obligar aun más al contribuyente, pero también encontramos modificaciones que por el contrario, estas vienen a favorecerlos.

Por ser un proceso que se desarrolla año con año, como se menciona en el punto anterior, es de suma importancia identificar las situaciones fiscales específicas que se van generando hacia cada uno de las diferentes ramas económicas del país, debido a que también se han generado cambios que llegan a afectar solo alguna actividad y/o algún sector económico. Esto es porque realmente se ha tratado de dar por parte de los legisladores, algunos atributos específicos tanto para favorecer como para fiscalizar a ciertas situaciones y/o actos económicos y en ocasiones muy particulares a algunas ramas económicas.

Por lo antes expuesto, se plantea específicamente el siguiente problema: ¿Que ventajas y estímulos fiscales ofrecen las leyes tributarias mexicanas del 2006 en atención a la ley del Impuesto sobre la renta, ley del Impuesto al valor agregado y la ley del impuesto al activo, a las empresas de Desarrollos Habitacionales en México?

1.3 Justificación.

Las empresas desarrolladoras de vivienda en los últimos años han tenido un auge importante en el desarrollo del país y sobre todo en nuestra región mantienen una tendencia al crecimiento en los próximos años. El pertenecer actualmente a una empresa que desarrolla esta actividad y anteriormente en empresas de manufactura (Nacional y Maquiladora) y Agrícola, generó un interés especial de conocer y explorar la Industria de la Construcción. Se dieron algunas dificultades para encuadrar el marco tributario de ciertas actividades de la operación diaria de este tipo de empresas, pero mas aun, encontrar las ventajas estratégicas que permitan asegurar la proyección de dichas estrategias y sus objetivos en el corto, mediano y largo plazo. Así pues, se puede decir, que como principal propósito de esta investigación fue el obtener una herramienta útil de planeación, que nos permita dirigir a la empresa hacia esas ventajas competitivas que nos da el régimen fiscal para este a rama de negocios.

La conveniencia de esta investigación recae en encontrar la mayor eficiencia en la aplicación de estas estrategias, que permitan integrar ciertos beneficios encontrados en la rentabilidad del negocio y de ser posible transferir parte del beneficio a los clientes de esta rama, por lo cual se pudiera tener un impacto social significativo, al poder reducir los costos de nuestros productos, los cuales son dirigidos a la población en general. Esto lleva a pensar que esta investigación nos puede dar una ayuda real por la implicación que tiene la rama de la Industria de la construcción en la economía de nuestro país y en la sociedad en general.

Por otro parte, el buscar aplicar conceptos de negocio como lo son estrategias, dirección, competitividad, rentabilidad, eficiencia, entre otros, puede llevar a dar un enfoque de aplicación diferente a esta área fiscal, que tradicionalmente se toma como una carga tributaria que hay que cubrir, cerrando la oportunidad de encontrar nuevas formas de aplicación de estas reglas fiscales cambiantes. Se considero que es viable y factible el poder

realizar este estudio tanto en lo práctico y en lo económico, así como en su alcance, esto basado en lo expuesto en los puntos anteriores.

Por esto se trata de ofrecer una herramienta nueva y de fácil aplicación y entendimiento a las empresas de desarrollos habitacionales en la República Mexicana.

1.4 Objetivos.

Con el fin de darle una dirección adecuada al presente estudio, se da a conocer a continuación la base que sustenta a esta investigación y que se contempla dentro del objetivo general de estudio y en sus objetivos particulares, los cuales se describen a continuación:

Objetivo General: Obtener de la legislación Mexicana, reglas particulares que permitan la implementación de una estrategia fiscal en las operaciones de una empresa de Desarrollos Habitacionales.

Objetivos Específicos: Como primer objetivo específico, será el realizar un análisis de cada una de las leyes tributarias que intervengan en las operaciones de este tipo de empresas.

Y como segundo objetivo específico, será el de ofrecer un resumen de las estrategias encontradas para su aplicación en las leyes tributarias del impuesto sobre la renta, impuesto al valor agregado y de la ley del impuesto al activo.

1.5 Supuestos

Debido a que la presente investigación será desarrollada en base el análisis de las leyes tributarias del país y en base a lo revisado previamente al desarrollo completo de la investigación se establece a continuación el siguiente supuesto a resolver:

Si existen reglas fiscales de aplicación particular para las empresas de desarrollos habitacional en México.

1.6 Marco conceptual.

Enajenación. Es toda transmisión de la propiedad de bienes, con excepción de la que se realice por causa de muerte o por fusión de sociedades. La donación se considera como enajenación gravada, cuando la realicen empresas para las cuales el donativo no sea deducible para los fines del ISR. La venta en la que el vendedor se reserve la propiedad de la cosa vendida desde que se celebre el contrato, aún cuando la transferencia opere con posterioridad, o no llegue a efectuarse.

Fideicomiso. Disposición de última voluntad en virtud de la cual el testador deja sus bienes, o parte de ellos, encomendados a la buena fe de una persona para que, al morir ésta a su vez, o al cumplirse determinadas condiciones o plazos, transmita la herencia a otro heredero o invierta el patrimonio del modo que se le señale. Por un influjo anglicista el vocablo ha adquirido sentido político e internacional muy distinto.

CABANELLAS DE TORRES, Guillermo. Diccionario Jurídico Universitario. Tomo 1, Edit. Heliasta, Colombia, 2000, pág. 433.

Igualdad. En derecho, que la ley no establece distinciones individuales respecto a aquellas personas de similares características, ya que a todas se les reconocen los mismos derechos y las mismas posibilidades.

Impuesto. Son las contribuciones establecidas en Ley que deben pagar las personas físicas y morales que se encuentren en la situación jurídica o de hecho previstos por la ley.

Impuesto. Clase de tributo, obligación ex lege de Derecho Público de contenido pecuniario y cuyo acreedor es un ente público, esta obligación ha surgido por la realización de un hecho imponible por el sujeto pasivo.

También son los tributos exigidos sin contraprestación, cuyo hecho imponible está constituido por negocios, actos o hechos de naturaleza jurídica o económica que ponen de manifiesto la capacidad contributiva del sujeto pasivo, como consecuencia de la posesión de un patrimonio, la circulación de los bienes o la adquisición o gastos de la renta.

Derecho Fiscal, Varona, J.E., Enciclopedia Jurídica Básica, Vol. II., Ed. Civitas, Madrid 1994, Pp.3381-3381.

Inconstitucional. Acto o norma cuyo contenido está en contradicción con la Constitución Política del Estado. Diccionario de Derecho"; Rafael de Pina Vara; editorial Porrúa; 31a. edición; México2003; pp.317.

Iniciación de vigencia. Es la fase final del proceso legislativo, mediante el cual una ley empieza a tener vigencia para todos. En nuestro país existen 2 tipos relativos a ésta fase: sucesivo y sincrónico. Es sistema sucesivo entra en vigor en los tres días posteriores a la publicación, o en su caso se agregan días por cada 40 km. de distancia. En el sincrónico mejor se establece una fecha posterior a la publicación para que entre en vigor.

Derecho Civil, Introducción al Estudio del Derecho, Villazón, Rodríguez, María del Pilar, "Introducción al estudio del Derecho", Porrúa, México, 1990, Peniche, Bolio, Francisco.

Iniciativa de Ley. Una propuesta de reforma o adición a una ley que no ha sido todavía aprobada por el Congreso o Parlamento.

Jurisprudencia. La Ley de Amparo establece como jurisprudencia de la Suprema Corte de Justicia las ejecutorias de la misma, funcionando en pleno siempre que lo resuelto en ellas se encuentre en cinco ejecutorias no interrumpidas por otra en contrario, y que hayan sido aprobadas por lo menos por catorce ministros.

Derecho Penal, Derecho Civil, Derecho Fiscal, Derecho Mercantil

González Flores Gómez, Fernando y Moreno Carvajal, Gustavo; Nociones de Derecho Positivo Mexicano; editorial Porrúa; 33a edición; México 1994; página 54 y 55.

Legislación. Proceso por el cual uno o varios órganos del Estado formulan y promulgan determinadas reglas jurídicas de observancia general a las que se da el nombre específico de leyes.

Introducción al Estudio del Derecho Peniche, Bolio Francisco "Introducción al Estudio del Derecho", ed. Porrúa, (1997), México, DF, pp 74.

LISR. Ley del Impuesto sobre la renta

Se llama Renta, al producto del capital del trabajo. Se grava la renta libre que queda después de deducir de los ingresos los gastos necesarios para la obtención de la renta, se permite en ciertos casos también la deducción de ciertos gastos particulares del sujeto del impuesto.

LIVA. Ley del Impuesto al Valor Agregado.

Forma parte del grupo de impuestos a las ventas, afecta al consumidor a través de industriales y comerciantes. Porque el impuesto grava aparentemente el ingreso del industrial y del comerciante, cuando en realidad lo que grava es el gasto del consumidor.

LIA: Ley del impuesto al Activo.

Observancia general. (Del lat. generalis). adj. Común a todos los individuos que constituyen un todo, o a muchos objetos, aunque sean de naturaleza diferente.

Pérdida fiscal. La pérdida fiscal se obtendrá de la diferencia entre los ingresos acumulables del ejercicio y las deducciones autorizadas por esta Ley, cuando el monto de estas últimas sea mayor que los ingresos. El

resultado obtenido se incrementará, en su caso, con la participación de los trabajadores en las utilidades de las empresas pagada en el ejercicio en los términos del artículo 123 de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos.

Período Legislativo. Es un período de cuatro años, al cabo del cual la Cámara de Diputados se renueva en su totalidad y el Senado en forma parcial.

Primer trámite Constitucional. Se le llama así a todo el proceso de discusión del que es objeto un proyecto de ley en la Cámara donde fue presentado originalmente (cámara de origen). Es decir, incluye la discusión general de sus ideas fundamentales, informes de comisiones y la discusión en particular de la Sala que revisa artículo por artículo.

Promulgación. La promulgación consiste en el reconocimiento solemne por el Ejecutivo de que una ley ha sido aprobada conforme al proceso legislador establecido por la Constitución y que, por consiguiente, debe ser obedecida. Villoro Toranzo Miguel. Introducción al estudio del Derecho. Editorial Porrúa 1990. pág. 176.

Proporcionalidad. (Del lat. Proportionalitas, -atis).F. Conformidad o proporción de unas partes con el todo o de cosas relacionadas entre sí.

Real academia española © todos los derechos reservados Real Academia.

Publicación de la ley. Medio por el cual se da a conocer a los ciudadanos el texto de la ley. Desde el momento de la publicación la ley es obligatoria y se presume conocida por todos los ciudadanos.

Retroactividad. Producción de efectos de las normas jurídicas a actos anteriores a su publicación. El principio general es el de que las leyes no tienen efectos retroactivos, si no se dispusiere lo contrario (art. 2 del cc).

CAPÍTULO II: MÉTODO

Se desarrollo un análisis basado en la revisión de las principales leyes tributarias en México como lo son la Ley del Impuesto sobre la renta (ISR), la Ley del Impuesto al Valor Agregado (IVA) y la Ley del impuesto al Activo (IA), atendiendo de igual forma a los Decretos y/o Facilidades Administrativas publicadas.

La idea principal fue encontrar cuestiones particulares que pudieran traer en su aplicación un beneficio real, no obstante, el mencionar y dejar huella de aquellas que aunque no traen un beneficio económico si traen una obligación singular a este tipo de empresas.

Básicamente esta investigación es documental y descriptiva por lo que se reviso cada capitulo y en los artículos que integran las leyes tributarias y especialmente a los relacionados al tema que se ha planteado. Una vez identificado un punto de aplicación para las empresas de desarrollo habitacional se procederá a un análisis mas profundo de el y con el cual se presenta un resumen práctico para su fácil entendimiento y aplicación. Todos estos puntos estarán integrando el informe final que se tiene como objetivo, el cual permita utilizarlo como una herramienta de consulta y para futuras actualizaciones.

CAPITULO III: MARCO JURIDICO Y FISCAL

Los principales ordenamientos de los cuales se tendrá que revisar su contenido para conocer su fundamento jurídico de este tipo de empresas y sobre todo de la actividad que desarrollan lo encontraremos en dos apartados:

Marco Legal:

Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos.

Ley General de Sociedades Mercantiles.

Marco Fiscal:

Las leyes tributarias son la base de donde sacaremos la parte principal de nuestro trabajo de investigación:

- La Ley del Impuesto sobre la Renta.
- La Ley del Impuesto al Valor Agregado.
- La Ley del Activo Fijo.

CAPÍTULO IV: ANÁLISIS DE FUNDAMENTOS

Dentro de este capítulo se revisará la legislación fiscal en tres grandes apartados que son la ley del impuesto sobre la renta, la ley del impuesto al valor agregado y la ley del impuesto al activo respectivamente y con el fin de alcanzar los objetivos previstos y descritos al inicio de este trabajo.

2.1 Ley del impuesto sobre la renta

Dentro del título II de las persona morales se encuentran varias aplicaciones específicas a este tipo de empresas.

2.1.1 Dentro del capítulo I de los ingresos, en sus disposiciones generales encontramos los siguientes:

2.1.1.1 MOMENTO DE ACUMULACION DE INGRESOS EN ARRENDAMIENTO FINANCIERO. ARTÍCULO 18 F. III 1er.PÁRRAFO LISR. Los ingresos por arrendamiento financiero se pueden acumular en su totalidad a la celebración del contrato o conforme a las fechas de exigibilidad.

2.1.1.2 MOMENTO DE ACUMULACION DE INGRESOS EN ARRENDAMIENTO FINANCIERO ENAJENACIONES A PLAZOS. ARTÍCULO 18 F. III 2º. PÁRRAFO LISR. En el caso de operaciones de enajenación a plazos los contribuyentes podrán optar por acumular el ingreso totalmente en la fecha de celebración del contrato o únicamente lo efectivamente cobrado durante el ejercicio.

2.1.2 El capítulo II de las deducciones contiene en su artículo 29 el listado de conceptos generales para las personas morales y que podrán ser deducibles de los ingresos,

2.1.3 Dentro del mismo capítulo mencionado en el punto anterior de la misma LISR en su artículo 36 encontramos un apartado muy en particular y que se refiere al costo de ventas.

Los desarrolladores inmobiliarios pueden optar por efectuar las deducciones en el año al que correspondan o en proporción a los ingresos obtenidos en el ejercicio conforme a la estimación de proyectos inmobiliarios. Estas deducciones se refieren únicamente a costos directos e indirectos de construcción sin considerar mano de obra, gastos financieros ni gastos de administración.

2.1.4 El capítulo V que se refiere a las pérdidas fiscales, permiten en forma general y no solo exclusiva para este tipo de empresas el poder disminuir las pérdidas fiscales en un ejercicio de la utilidad fiscal que obtengan en los diez ejercicios posteriores hasta agotarse.

2.1.5 Dentro del título VI de esta ley y que es dirigido a regímenes fiscales preferentes se encontramos dos opciones particulares que corresponden a nuestro tema de investigación, el capítulo VII de este título nos da la opción para Fideicomisos Inmobiliarios y para la deducción de la compra de terrenos.

2.1.5.1 FIDEICOMISOS INMOBILIARIOS. ARTÍCULO 223 AL 224-A, LISR. Las empresas que efectúen desarrollos inmobiliarios a través de fideicomisos acumularán los ingresos hasta que se enajenen los certificados de participación o los inmuebles aportados al fideicomiso obteniendo además el beneficio de no realizar pagos provisionales y en algunos casos, de no pagar el Impuesto al Activo.

2.1.5.2 DEDUCCIÓN DEL COSTO DE ADQUISICIÓN DE TERRENOS. ARTÍCULO 225, LIAC. Los contribuyentes que se dediquen a la construcción y enajenación de desarrollos inmobiliarios podrán optar en el ejercicio en que se adquieran siempre que se reúnan los requisitos que establece este artículo.

2.2 Ley del impuesto al valor agregado.

La ley del impuesto al valor agregado nos proporciona dos importantes beneficios para su aplicación en este tipo de empresas, por lo que representa su efecto en la enajenación de este tipo de bienes.

2.1.1 EXENCION EN ENAJENACION DE CASA HABITACION.

El artículo 9 de la LIVA en su fracción II, exenta la enajenación de casas habitación siempre y cuando sea destinada para este uso, por lo que si tiene diferentes usos, solo se dejara exenta la parte utilizada como casa habitación.

2.1.2 EXENCION EN LOS SERVICIOS DE CONSTRUCCION.

Del mismo modo se consideran los servicios de construcción de inmuebles destinados a casa habitación, ampliación de ésta, así como la instalación de casas prefabricadas que sean utilizadas para este fin, se consideran comprendidos dentro de lo dispuesto por dicha fracción, siempre y cuando el prestador del servicio proporcione la mano de obra y materiales, esto basado en el artículo 21-A del reglamento de esta ley.

2.3 LEY DEL IMPUESTO AL ACTIVO

La ley del impuesto al activo ofrece varias opciones que aunque no son de aplicación exclusiva para este tipo de empresas, encontramos conveniente hacer su mención para que sean consideradas al momento de su aplicación.

2.3.1 REDUCCION DE PAGOS PROVISIONALES

POSIBILIDAD DE REDUCCION DE LOS PAGOS PROVISIONALES Y EL IMPUESTO ART. 2-A LIAC. Cuando en un ejercicio los contribuyentes del impuesto sobre la renta tengan derecho a la reducción de dicho impuesto en los términos de la Ley respectiva, podrán reducir los pagos provisionales del impuesto establecido en esta Ley, así como el impuesto del ejercicio, en la misma proporción en que se reduzca el citado impuesto sobre la renta a su cargo.

2.3.2 ACREDITAMIENTO DEL IMPUESTO SOBRE LA RENTA

2.3.2.1 ACREDITAMIENTO DEL ISR DEL EJERCICIO, ART. 9 LIAC. Los contribuyentes podrán acreditar contra el impuesto del ejercicio una cantidad equivalente al impuesto sobre la renta que les correspondió en el mismo, en los términos de los Títulos II o II-A, o del Capítulo VI del Título IV de la Ley de la materia.

2.3.2.2 ACREDITAMIENTO ADICIONAL DEL ISR DE LOS TRES EJERCICIOS ANTERIORES, ART. 9 SEGUNDO PARRAFO LIAC. los contribuyentes podrán acreditar contra el impuesto del ejercicio, la diferencia que resulte en cada uno de los tres ejercicios inmediatos anteriores conforme al siguiente procedimiento y hasta por el monto que no se hubiera acreditado con anterioridad. Esta diferencia será la que resulte de disminuir al impuesto sobre la renta causado en los términos

de los Títulos II o II-A o del Capítulo VI del Título IV de la Ley de la materia, el impuesto al activo causado, siempre que este último sea menor y ambos sean del mismo ejercicio. Para estos efectos, el impuesto sobre la renta causado en cada uno de los tres ejercicios citados deberá disminuirse con las cantidades que hayan dado lugar a la devolución del impuesto al activo conforme al cuarto párrafo de este artículo. Los contribuyentes también podrán efectuar el acreditamiento a que se refiere este párrafo contra los pagos provisionales del impuesto al activo.

2.3.2.3 OPCION DE DEVOLUCION DEL IMPUESTO EFECTIVAMENTE PAGADO, ART. 9 CUARTO PARRAFO LIAC. Cuando en el ejercicio el impuesto sobre la renta por acreditar en los términos del primer párrafo de este artículo exceda al impuesto al activo del ejercicio, los contribuyentes podrán solicitar la devolución de las cantidades actualizadas que hubieran pagado en el impuesto al activo, en los diez ejercicios inmediatos anteriores, siempre que dichas cantidades no se hubieran devuelto con anterioridad. La devolución a que se refiere este párrafo en ningún caso podrá ser mayor a la diferencia entre ambos impuestos.

2.3.2.4 ACREDITAMIENTO EN LOS PAGOS PROVISIONALES, ART 9 ANTEPENULTIMO PARRAFO LIAC. Los contribuyentes podrán también acreditar contra los pagos provisionales que tengan que efectuar en el impuesto al activo, los pagos provisionales del impuesto sobre la renta. Cuando en la declaración de pago provisional el contribuyente no pueda acreditar la totalidad del impuesto sobre la renta efectivamente pagado, el remanente lo podrá acreditar contra los siguientes pagos provisionales.

CAPÍTULO IV: RESULTADOS Y RECOMENDACIONES

Como resultado final de la investigación se comenta que realmente si se presentan reglas dentro de nuestra legislación fiscal que afectan a este tipo de empresas en lo particular, dichas reglas deben ser tomadas con especial consideración por el impacto que provocan en la operación de las empresas al momento de su aplicación y por lo cual no podemos descuidar.

De la misma forma debemos tener cuidado al momento de aplicar esta regulaciones ya que podemos caer en supuestos incorrectos, como un ejemplo, lo que se presenta en ley del impuesto al valor agregado, donde esta ley exenta de este impuesto, a la enajenación de casas habitación, y solo libera a la empresa del traslado de este impuesto, cuando el servicio y los materiales sean recibidos en conjunto por cada proveedor, es decir si se les factura por separado alguno de estos conceptos, se les tendrá que trasladar el impuesto (IVA).

Por ultimo debemos estar al pendiente de los cambios frecuentes que sufre nuestra legislación fiscal, la cual podría otorgar nuevos ordenamientos, facilidades y/o que simplemente modifiquen los actuales.

FUENTES DE CONSULTA

- Ley del Impuesto sobre la renta y reglamento 2006.
- Ley del Impuesto al Valor Agregado y reglamento 2006.
- Ley del Impuesto al Activo y reglamento 2006.
- El Costo de Ventas, Principales implicaciones fiscales, Colegio de Contadores Públicos de México Diciembre 2005, Impreso Equus Impresores, S.A. de C.V.
- Empresas Constructoras 2006, Comentarios prácticos, L.C. Antonio Luna Guerra, Diciembre 2005, Editorial ISEF.
- Situación Inmobiliaria Bancomer, Julio 2005.