

UNIVERSIDAD AUTÓNOMA DE BAJA CALIFORNIA
FACULTAD DE CONTABILIDAD Y ADMINISTRACIÓN MEXICALI



**ANÁLISIS DEL RÉGIMEN FISCAL DE
LAS EMPRESAS CONSTRUCTORAS**

Tesis:

**Que para obtener el grado de
MAESTRÍA EN CONTADURÍA**

Presenta:

RAMÓN SÁNCHEZ MARES

Director de tesis:

M. I. PLÁCIDO VALENCIANA MORENO

ÍNDICE

	Página
RESUMEN.....	2
INTRODUCCIÓN.....	3
Planteamiento del problema.....	4
Objetivos.....	6
Justificación.....	7
Metodología.....	9
CAPÍTULO I: ANÁLISIS JURÍDICO DEL CONTRATO DE OBRA.....	10
1.1 Concepto y modalidades del contrato de obra.....	11
1.2 Elementos y características del contrato de obra.....	13
1.3 Obligaciones de los contratantes.....	16
1.4 Causas de terminación.....	17
1.5 Modelo de un contrato de obra a precio alzado.....	18
CAPÍTULO II: ANÁLISIS DEL IMPUESTO SOBRE LA RENTA.....	27
1.1 Concepto fiscal del contrato de obra de construcción.....	28
2.2 De los ingresos.....	29
2.3 De las deducciones.....	37
CAPÍTULO III: ANÁLISIS DEL IMPUESTO AL VALOR AGREGADO E IMPUESTO AL ACTIVO.....	55
3.1 Impuesto al valor agregado.....	56
3.2 Impuesto al activo.....	67
CONCLUSIONES Y RECOMENDACIONES.....	75
ÍNDICE DE ABREVIATURAS.....	81
FUENTES DE CONSULTA.....	82

RESUMEN

El presente trabajo constituye un análisis de la normatividad legal más importante que afecta la situación legal y fiscal de las empresas constructoras e inmobiliarias. En su introducción contiene una breve descripción de la importancia de este particular giro de empresas dentro de la sociedad, como unidad generadora de empleos y su importancia económica y social, establece el planteamiento del programa, definiendo sus objetivos, la justificación del presente estudio y la metodología utilizada en su elaboración.

El capítulo primero, comprende un análisis de la reglamentación establecida en el Código Civil para los contratos de obra a precio alzado, estableciendo sus conceptos y modalidades, los elementos y características especiales de este tipo de contratos, define las obligaciones más importantes de los contratantes así como las causas para la terminación del contrato, así mismo, contiene un ejemplo de un contrato de obra a precio alzado que contiene los aspectos mas importantes y recomendables que debe reunir este instrumento.

El capítulo segundo, contiene comentarios sobre las disposiciones que afectan de manera especial a las empresas constructoras e inmobiliarias que las distinguen del resto de las empresas productivas y de servicios, así mismo contiene ejemplos aritméticos de las situaciones mas importantes que se presentan de la aplicación de la Ley del Impuesto sobre la Renta.

El capítulo tercero, se compone de comentarios aplicables al cumplimiento de la Ley del Impuesto al Valor Agregado así como del Impuesto al Activo incluyendo algunos ejemplos aritméticos para facilitar el entendimiento.

El estudio termina con una sección de conclusiones y recomendaciones que refuerzan la justificación en la elaboración de este estudio y presentación de las fuentes de consulta.

INTRODUCCIÓN

PLANTEAMIENTO DEL PROBLEMA

Desde las épocas más antiguas, la industria de la construcción ha evolucionado con el desarrollo social del ser humano, desde la construcción de chozas, casas, pirámides, palacios, carreteras, autopistas y un indeterminado número de obras, que son producto de la necesidad humana de transformar el medio ambiente en satisfactores para el propio ser humano.

Conjuntamente con el desarrollo social de las comunidades, la industria de la construcción, evoluciona y requiere de innovaciones tecnológicas y administrativas que hagan más ágil y rentable la realización de sus propósitos; así mismo, la legislación mexicana y particularmente la legislación fiscal, identifican a la industria de la construcción como un giro que merece distinciones a fin procurar que la carga fiscal que les corresponda se haga en un marco de congruencia con las actividades operativas.

La industria de la construcción se ha distinguido como un parámetro que identifica la época en que se está viviendo en el entorno económico del país, la contracción de la industria de construcción generalmente es indicativo de que el desarrollo de la economía se encuentra en un periodo de bajo o nulo crecimiento, ésto se manifiesta tanto en la administración pública como en el crecimiento de la infraestructura inmobiliaria de la iniciativa privada.

Por el contrario, el incremento de las actividades de construcción es indicativo que existe en el entorno un impulso económico que permite destinar recursos para la creación de obras, ampliación de las existentes así como de la promoción de infraestructuras financieras que permitan facilitar la decisión de construir obras, tanto de interés público como privado.

La generación de empleos, constituye una de las más importantes aportaciones con que la industria de construcción contribuye a fortalecer la economía del país, de acuerdo con la información proporcionada por INEGI, según datos hasta 2004 se generaron 400,000 empleos directos aproximadamente, más los que se generen de manera indirecta a través de la prestación de servicios o suministro de materiales.

La naturaleza de la operación en la industria de construcción se hace particularmente especial en comparación con el resto de las empresas comerciales e industriales que operan en el país, particularmente en lo referente a las limitaciones de tiempo y flujo de efectivo, en virtud de que las empresas constructoras no operan en función o en relación a un ejercicio limitado por el tiempo, como lo es un calendario regular de enero a diciembre, sino que su ciclo operativo se condiciona por el tipo de contrato o contratos que se celebren desde que inicia una obra, hasta que esta obra sea terminada de acuerdo con las condiciones del contrato que le dio origen.

La continuidad de las actividades operativas de la industria de construcción se ven afectadas de manera muy importante con la prontitud en que sea realizada la generación de efectivo, por lo que esta operación es trascendente en la determinación de la base de los impuestos.

Ante esta situación, la legislación fiscal del país ha tenido a bien, crear en aplicación del principio constitucional de equidad, distinciones importantes en la forma de tributar que distinguen a las empresas constructoras e inmobiliarias con la generalidad de las empresas comerciales e industriales del país, esta situación obliga a conocer los aspectos particulares en que la legislación fiscal afecta a este giro de empresas relacionadas con la generación de obra de construcción; por esto el interés de realizar esta tesis sobre el régimen fiscal de las empresas constructoras.

OBJETIVOS

Objetivos generales:

El objetivo general del presente estudio es realizar un análisis del régimen fiscal de la industria de la construcción en México, para presentar sistemáticamente los aspectos fiscales.

Presentar a los interesados un panorama general sobre la necesidad de analizar los ordenamientos fiscales para este giro en particular desde un punto de vista especial que permita optimizar los procedimientos para el cumplimiento de las obligaciones fiscales.

Presentar un panorama práctico que describa la existencia de riesgos o alternativas que se presentan al tomar una determinada decisión de aplicar una disposición.

Objetivos específicos:

- Analizar los contenidos más importantes aplicables específicamente al contrato de obra a precio alzado contenida en el Código Civil en materia federal, sobre las características que deben observarse, así como los posibles errores que pudieran ocurrir en la celebración de contratos de obra.

- Analizar la legislación específica contenida en la Ley del Impuesto sobre la Renta, sobre la correcta acumulación de los ingresos y la deducción de los conceptos autorizados en la propia ley, identificando el momento en que la ley en comento establece para el cumplimiento de las obligaciones así como determinación de la base del impuesto.

-Analizar la legislación específica contenida en la Ley del Impuesto al Valor Agregado sobre la determinación correcta de la base del citado impuesto, así como el acreditamiento permitido para el cumplimiento en forma y tiempo con la reglamentación relativa.

- Analizar las disposiciones aplicables que se contienen en la Ley del Impuesto al Activo, para conocer la forma en que habrán de acumularse los conceptos relativos a la construcción y deducir en su caso los conceptos autorizados para dar cumplimiento con las exigencias de esta ley.

- Analizar la relación existente entre una planeación fiscal vista desde un punto de vista financiero, para que, considerando el análisis de los objetivos anteriores, plantear un planteamiento conjunto, para el cumplimiento de las obligaciones fiscales principales del giro de la construcción que a su vez genere para las empresas un ahorro fiscal aplicable a corto y largo plazo, así mismo plantear los riesgos que conlleva el tomar una u otra decisión.

JUSTIFICACIÓN

- Conveniencia: La legislación fiscal ha tenido a bien la creación de ordenamientos específicos para las empresas constructoras, lo cual es un indicativo de que es un giro que merece una atención especial. Las características de la operación, particularmente en lo referente al flujo de efectivo y los procedimientos para generarlo representan una tramitología especial que debe atenderse con el debido cuidado para el cumplimiento de los lineamientos del contrato y de la legislación fiscal, ante esta situación es importante conocer con mayor precisión las repercusiones y el cumplimiento de los citados lineamientos.

La necesidad de las empresas de generar ahorros que permitan sostener una rentabilidad de sus propósitos hace necesario conocer la necesidad de considerar los riesgos que se toman cuando se toma una decisión que pudiera no

ser la óptima; en todo caso, se hace necesario el conocer la existencia de alternativas que procuren para las empresa el ahorro fiscal amparado con la seguridad de que las decisiones se toman con el cumplimiento de las disposiciones fiscales.

- Relevancia social: En virtud del crecimiento reflejado en los indicadores económicos, la industria de la construcción particularmente lo referente a la construcción de casas habitación, edificios comerciales, naves industriales, obras de infraestructura pública entre otras se han manifestado en aumento en los últimos años. Así la industria de la construcción se ha convertido en una importante generadora de empleos y de impuestos, por lo que la necesidad de conocer los aspectos fiscales particulares de este giro de empresas, impone la necesidad de analizar con más detalle la legislación aplicable con el propósito de prestar un mejor servicio en la asesoría y en el cumplimiento de las obligaciones fiscales

- Implicaciones prácticas: El presente estudio pretende exponer tanto las obligaciones fiscales más importantes a que está sujeto este tipo de empresas, así como proponer medidas de planeación que permitan reducir el costo fiscal para las empresas, y al mismo tiempo dar cumplimiento a las obligaciones fiscales que se imponen en el tiempo y la forma reglamentaria. El cumplimiento de las obligaciones de este giro de empresas, puede tener en algunos casos más de una forma de solventarlo; la determinación aritmética puede tener mayor o menor grado de complejidad, sin embargo, lo más importante consideramos está en la toma de decisiones sobre la mejor opción que arroje para la empresa un mayor grado de seguridad y ahorro de efectivo en el cumplimiento de las obligaciones, este grado de seguridad y ahorro solo se obtendrá con el análisis de la alternativas que se presenten.

- Valor teórico: Ante la escasa bibliografía en materia contable y fiscal sobre el tema, el presente estudio, ofrece modestamente ciertos comentarios y puntos de vista específicos del giro de la construcción, que contribuyen a conocer las características especiales de la normatividad fiscal susceptibles del análisis.

METODOLOGÍA

Tipo de estudio.

El estudio será del tipo descriptivo, su objetivo será analizar y comentar las disposiciones más importantes de la legislación fiscal y su aplicación con la realidad de la operación de las empresas constructoras.

Método de investigación.

Realizar el estudio predominantemente documental, estudiar el contenido de las disposiciones específicas.

Complementar con apoyo bibliográfico de autores que traten el tema de contratos de obra y el análisis de los impuestos.

Ejemplificar con cálculos aritméticos las disposiciones que de manera escrita establezcan las leyes correspondientes.

Reforzar el marco teórico con información que se obtenga de revistas, internet, cámaras de construcción, autoridades públicas y privadas, etc.

Concertar entrevistas con personas experimentadas en el tema y analizar recomendaciones.

Variables

- La vigencia de las disposiciones fiscales a 2005.
- Limitación geográfica de la República Mexicana, no comprendiendo la legislación de los Estados de la República.

CAPÍTULO I. ANÁLISIS JURÍDICO DEL CONTRATO DE OBRA

1.1 Concepto y modalidades del contrato de obra.

1.1.1 Concepto de contrato de obra.

El Código Civil establece los lineamientos básicos que rigen la relación del contrato de obra a precio alzado, el cual a su vez, es la parte fundamental de la actividad de construcción dentro de los marcos legales, por esta razón, el presente estudio pretende analizar los conceptos más importantes en materia civil que establecen los derechos y obligaciones de las personas que integran en citado contrato de obra a precio alzado a fin de ubicar de manera más precisa las condiciones en que operan las empresas constructoras.

El contrato de obra a precio alzado es un contrato civil, nominado en el Código Civil, en esto están de acuerdo varios autores especializados, pero como lo comenta Ramón Sánchez Medal; (1997: 347), “sin embargo por ser de ordinario una empresa una de las partes del contrato, algunos tribunales suelen considerarle como un contrato mercantil (Art. 75 VI del Código de Comercio), o al menos como un contrato mixto: mercantil para el empresario, y civil para el dueño de la obra (Art. 1050 del Código de Comercio)”.

Ante esta situación citando a Oscar Vázquez del Mercado; (2003: 147), “no hay un contrato de obligación mercantil distinto del de obligación civil. La obligación como sabemos, es el vínculo jurídico por el que una persona está sujeta, respecto de otra, a una prestación, un hecho o una abstención”.

1.1.2 Modalidades y conceptos de contratos de obra

En el medio de la industria de la construcción se conocen entre otros, tres tipos de contratos de obra principales los cuales son:

1.1.2.1 El contrato de obra a precio alzado:

Es aquel que por el cual el contratista se obliga a ejecutar, bajo su dirección y con materiales propios, una obra que le encarga el dueño de la obra, el cual se obliga a pagar un precio global.

El contrato de obra a precio alzado; el cual es el tema central del presente estudio, y así mismo es el de aplicación más conocida y cual se refiere la legislación fiscal cuando se refiere a los contratos de construcción, su marco jurídico civil se encuentra encuadrado entre los artículos 2616 al 2645 del Código Civil para el Distrito Federal en materia civil, y para toda la república en materia federal.

Citando al autor Ramón Sánchez Medal; 1997: 347, “El contrato a precio alzado o por ajuste cerrado es el contrato por el que una persona llamada “empresario” se obliga a ejecutar, bajo su dirección y con materiales propios, una obra que le encargará otra persona llamada “dueño de la obra”, la cual se obliga a pagarle un precio global (2616 y 2625)”.

1.1.2.2 Contrato de obra a precios unitarios:

En el medio de la industria de la construcción se le conoce como aquel en que la forma de pago se fija a través de la determinación de cuotas o cantidades específicas por unidad de obra como pudiera ser: por metros cuadrados, metros cúbicos, piezas instaladas o diversas unidades de medida aplicables a levantamiento de muros; por construcción de cimentaciones; por acarreo de materiales; etc., en este tipo de contratos, se presume que existe una entrega parcial de las obras ejecutadas al dueño de la obra, que en ese momento las recibe bajo su responsabilidad, sin embargo ésta situación no es del todo cierta, en virtud de que generalmente una etapa de la obra representa parte inseparable de la obra principal, por ejemplo aunque se presente el avance por la ejecución de la cimentación un edificio, esta sería imposible de entregar ya que forma parte integrante del edificio.

Citando de nuevo a Ramón Sánchez Medal; 1997: 348 "este contrato se llama contrato de obras a destajo, cuando se paga por piezas o medida, esto es por unidad terminada (2630 y 2636)".

Legalmente se trata de una modalidad del contrato de obra a precio alzado, sus lineamientos legales se encuentran encuadrados en los artículos 2630 al 2636 del Código Civil para el Distrito Federal.

1.1.2.3 Contrato de administración de obra:

Este contrato se trata propiamente de un contrato de prestación de servicios, que pueden ser de un prestador de servicios independientes o de una empresa que se dedique a la administración de obra. En este tipo de contratos el prestador del servicio es contratado para administrar la ejecución de una obra sin que esto implique que participe en la responsabilidad que se genere para con terceros en el desarrollo de la obra, la cual será únicamente para el dueño de la obra.

1.2 Elementos y características del contrato de obra

1.2.1 Partes integrantes del contrato de obra a precio alzado

Empresario ó contratista: Es la persona física o moral que habrá de ejecutar la obra que se le encomendó conforme a las condiciones establecidas en el contrato y sus anexos, como lo son planos, presupuestos o diseños, la obra se ejecutará bajo su responsabilidad, suministro de materiales, y personal contratado para su ejecución.

Dueño de la obra: Es el propietario del inmueble u obra objeto del contrato, será responsable de pagar los montos y/o avances de que se convinieron en el contrato, al término de la obra estará obligado a recibirla de acuerdo con las condiciones establecidas en el contrato.

1.2.2 Elementos reales y formales

La Obra debe contener elementos reales y formales que le den la perfecta validez, el primer elemento real sería la obra, que debe ser posible jurídicamente; debe estar determinada con anterioridad conforme con un plano, diseño y presupuesto por lo menos, el segundo elemento real lo constituye el precio, que se fije por la obra, que puede establecerse en dinero u otro medio, el cual debe ser susceptible de ser determinado o determinable por perito, puede fijarse un pago único o por parcialidades. El elemento de formalidad se da al elaborarse por escrito, donde a su vez, se identifique la existencia de consenso entre los integrantes del contrato.

1.2.3 Elementos de existencia y validez

Los elementos de existencia del contrato se dan cuando existe el consentimiento de las partes y el objeto del mismo, la ausencia de alguno de estos elementos implica que el contrato será inexistente. Los elementos de validez se dan cuando existe la capacidad legal de las partes que lo integran y que además se han dado las formalidades que lo hacen valer jurídicamente.

1.2.4 Características del contrato de obra

Por las características del contrato de obra, la clasificación de este contrato propuesta por el autor Bernardo Pérez del Castillo; (2001: 291), atenderá a lo siguiente:

- Principal: Por su razón de ser, y su explicación en si mismo, surge en forma independiente y no depende de otro contrato, sin embargo de este contrato principal, pueden derivarse contratos accesorios, como los conocidos como contratos de subcontratación de obra, en los que esta permitido para el contratista extender contratos parciales a terceros subcontratistas implicados que pueden ejecutar total o parcialmente una etapa o porción de la obra total, como pudiera ser, la construcción de instalaciones eléctricas, obras de plomería, servicio de acarreo de materiales, entre otras.

- Bilateral: Surge cuando las partes se obligan recíprocamente, generando derechos para ambas partes.

- Oneroso Conmutativo: Porque se estipulan provechos y gravámenes recíprocos, las prestaciones que se deben las partes y porque es factible la determinación de los importes con anterioridad.

- Con formalidades restringidas: Por escrito aquellas cuyos importes sean mayores a \$100 pesos, dada la importancia de dejar evidencia de las condiciones contratadas será preferente que se generalice la formalidad de ser por escrito en todos los contratos.

- De tracto sucesivo: Se cumple escalonadamente a través del tiempo, generalmente una obra de construcción puede tomar varios meses e incluso años para su terminación, así mismo queda un periodo después de terminada la obra en el que habrá de hacerse valida la garantía de la construcción.

- Intuitu personae: Se celebra en consideración a las buenas o malas calidades o cualidades de una persona, en este caso, la calidad del empresario es elemento importante, por esta razón el contratista no podrá hacer ejecutar la obra por otra persona sin el consentimiento expreso del dueño de la obra.

Además podemos agregarle otras características que lo hacen aún más especial como son las siguientes.

- Consensual: Para su celebración no exige la ley ninguna forma especial, se perfecciona con la expresión del consentimiento.

- Nominado: Se encuentra establecido en artículo 2616 al 2645 Código Civil para el Distrito Federal en materia civil y para toda la república en materia federal,

en el caso de las entidades federativas, habrá de recurrirse a su similar en la legislación correspondiente.

- De adhesión: Ocasionalmente dependiendo de la fuerza económica del empresario o del dueño de la obra puede existir un formato pre-definido y no negociable a favor de alguna de las partes.

1.3 Obligaciones de los contratantes

1.3.1 Obligaciones del empresario o contratista.

Las obligaciones del empresario o contratista, además de otras que se pudieran establecer en el contrato se encuentran las siguientes:

- Deberá ejecutar la obra de acuerdo con las condiciones establecidas en el contrato así como en sus anexos.

- Deberá entregar la obra en los tiempos y condiciones establecidos en el contrato, en caso contrario cubrirá con las indemnizaciones previstas en el contrato a favor del dueño de la obra cuando el retraso ocurra por causa del contratista.

- Deberá garantizar los defectos de la obra, por el periodo que se establezca en el contrato contra vicios ocultos y falta de precaución del contratista.

- El contratista es responsable de los defectos que después aparezcan y que procedan de vicios en la construcción, hechura o mala calidad de los materiales o vicios en el suelo donde se construyó, a no ser que exista disposición expresa del dueño de la obra que se hubieran utilizado materiales de mala calidad después de que se le haya hecho de su conocimiento de tales detalles por el empresario.

- Será responsable de cubrir las obligaciones frente a terceros que se presenten con relación a la ejecución de la obra, durante el tiempo en que ésta se desarrolló y durante el tiempo adicional que se establezca en el contrato.

1.3.2 Obligaciones del dueño de la obra

Será responsable de pagar el precio en una o varias exhibiciones de acuerdo con las condiciones del contrato.

Deberá recibir la obra, cuando ésta cumpla con las especificaciones del contrato que incluyen planos y diseños, por regla general, el precio no será sujeto de incremento salvo pacto en contrario.

1.4 Causas de terminación

El Código Civil, contempla diversas formas por las que se da por terminado el contrato de obra, siendo estas las siguientes: por la conclusión de la obra, de conformidad con el contrato y las partes que lo integran; por la muerte del empresario, es este caso sus herederos no estarán obligados a cumplir con el contrato, pero si tendrán el derecho de cobrar los derechos de cobro que se encuentren pendientes; cuando exista la imposibilidad física o jurídica de ejecución de la obra; cuando se anticipe la terminación de la obra por acuerdo mutuo de las partes o por iniciativa justificada de alguna de ellas; por nulidad, cuando se advierte un elemento de invalidez.

En este capítulo, hemos expuesto un panorama general de conceptos que identifican a un contrato de obra en algunas de sus modalidades más importantes.

Hemos dado una breve explicación sobre las partes que intervienen en la realización de un contrato de obra, así como las obligaciones más importantes que corresponden a cada una de las partes en el entendido de que el propio contrato será el instrumento que con mayor detalle aclare las condiciones pactadas entre las partes.

1.5 Modelo de un contrato de obra a precio alzado.

CONTRATO DE OBRA A PRECIO ALZADO

CONTRATO DE OBRA A PRECIO ALZADO QUE CELEBRAN POR UNA PARTE _____ A QUIEN EN LO SUCESIVO SE DENOMINARÁ "EL CONTRATANTE" REPRESENTADO EN ESTE ACTO POR _____ Y POR LA OTRA _____ REPRESENTADA POR _____ A QUIEN EN LO SUCESIVO SE DENOMINARÁ "EL CONTRATISTA" DE CONFORMIDAD CON LAS SIGUIENTES:

DECLARACIONES

PRIMERA.- "EL CONTRATANTE" Declara que:

a) Es una empresa legalmente constituida conforme a las leyes de los Estados Unidos Mexicanos, como se acredita en los términos de la escritura núm. _____ de fecha _____ pasada ante la fe del notario público núm. _____ Lic. _____ de la Ciudad. de _____, documento debidamente inscrito en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio de la Ciudad. de _____ desde el día _____ con el núm. _____, cuenta con el registro de "LA CÁMARA" de _____ núm. _____ y su Registro Federal de Contribuyentes es _____.

b) El Señor _____ fue designado como su representante, como se acredita en los términos del testimonio de la escritura núm. _____ de fecha _____ pasada ante la fe del notario público núm. _____, Lic. _____ de la Ciudad de _____, manifestando bajo protesta de decir verdad que a la fecha no han sido limitadas ni revocadas las facultades que le fueron conferidas.

c) Cuenta con la cantidad necesaria para cubrir la inversión correspondiente a la obra objeto de este contrato.

d) Su domicilio es _____

SEGUNDA.- "EL CONTRATISTA" declara que:

a) Es una sociedad mercantil legalmente constituida mediante escritura pública núm. _____ otorgada ante la fe del notario público núm. _____ de la Ciudad. de _____ señor licenciado _____ de fecha _____ e inscrita en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio de la Ciudad de _____ bajo el núm. _____ a fojas _____ del volúmen _____ del libro _____ y cuenta con registro en "LA CÁMARA" Nacional de la Industria de la Construcción No. _____ y su Registro Federal de Contribuyentes es _____.

b) El señor _____ fue designado como su representante, tal y como se acredita en términos de la escritura núm. _____ de fecha _____ pasada ante la fe del Notario Público núm. _____, Lic. _____ de la Ciudad de _____, manifestando bajo protesta de decir verdad que a la fecha no han sido limitadas ni revocadas las facultades que le fueron conferidas.

c) Tiene capacidad jurídica para contratar y reúne las condiciones técnicas y económicas para obligarse a la ejecución de la obra objeto de este contrato.

d) Tiene establecido su domicilio en _____, mismo que señala para todos los fines y efectos legales de este contrato.

Expresado lo anterior, las partes celebran el contrato que se consigna en las siguientes:

CLÁUSULAS

PRIMERA.- OBJETO DEL CONTRATO.

"EL CONTRATANTE" encomienda a "EL CONTRATISTA" la realización de una obra consistente en _____ ubicada en _____ y éste se obliga a realizarla hasta su total terminación acatando para ello lo establecido por los anexos que se agregan a este contrato, así como las normas de construcción vigentes en el lugar donde deban realizarse los trabajos, los que se tienen por reproducidos como parte integrante de este contrato.

SEGUNDA.- MONTO DEL CONTRATO.

El monto total del presente contrato es la cantidad de \$ _____, mismo que se mantendrá fijo e invariable, y que incluye la remuneración o pago total fijo a "EL CONTRATISTA" por todos los gastos directos e indirectos que

originen los trabajos, la utilidad y en su caso el costo de las obligaciones adicionales estipuladas en el presente contrato a cargo de "EL CONTRATISTA".

TERCERA.- PLAZO DE EJECUCIÓN.

"EL CONTRATISTA" se obliga a iniciar la obra, objeto de este contrato el día _____ y a terminarla a más tardar el día _____ de conformidad con el programa de la obra.

CUARTA.- DISPONIBILIDAD DEL INMUEBLE Y DOCUMENTOS ADMINISTRATIVOS.

"EL CONTRATANTE" se obliga a poner a disposición de "EL CONTRATISTA" el o los inmuebles en que deban llevarse a cabo los trabajos materia de este contrato, así como los dictámenes, permisos, licencias y demás autorizaciones que se requieran para su realización, en un lapso de 5 días naturales contados a partir de la fecha de firma del presente contrato.

QUINTA.- ANTICIPO

Para el inicio de los trabajos objeto del presente contrato "EL CONTRATANTE" otorgará un anticipo del 30% a "EL CONTRATISTA", que aporta la cantidad de \$ _____ y "EL CONTRATISTA" se obliga a utilizarlo en dichos trabajos.

SEXTA.- FORMA DE PAGO

Las partes convienen que el pago de la obra del presente contrato se realice mediante _____ pagos parciales a cuenta del precio alzado convenido, mismos que estarán sujetos al porcentaje de avance de obra y harán las veces de pago total o parcial según el caso, y que serán presentados por "EL CONTRATISTA" a "EL CONTRATANTE" con una periodicidad semanal, a partir de la firma del presente contrato. "EL CONTRATANTE" dentro de los 5 días hábiles siguientes al que recibió la solicitud de pago, revisará y aprobará el documento, obligándose a cubrirlo al sexto día de la recepción. De cada pago "EL CONTRATANTE" descontará el porcentaje que entregó como anticipo a "EL CONTRATISTA" hasta completar su totalidad.

SÉPTIMA.- GARANTÍAS.

"EL CONTRATISTA" se obliga a obtener una fianza que garantice el cumplimiento de este contrato y el correcto uso de los anticipos que le sean otorgados por "EL CONTRATANTE".

OCTAVA.- RECEPCIÓN DE LOS TRABAJOS.

"EL CONTRATISTA" podrá efectuar entregas parciales de la obra y "EL CONTRATANTE" se obliga a recibirlas, previo aviso que aquél haga, cuando existieren trabajos terminados y sus partes sean identificables y susceptibles de utilizarse.

La recepción total de los trabajos, se realizará también previo aviso de "EL CONTRATISTA" a "EL CONTRATANTE" una vez concluidos los trabajos, y éste se obliga a recibirlos, reservándose el derecho de reclamar a "EL CONTRATISTA" por trabajos faltantes o mal ejecutados.

NOVENA.- REPRESENTANTE DE "EL CONTRATISTA"

"EL CONTRATISTA" se obliga a establecer anticipadamente a la iniciación de los trabajos, en el sitio de realización de los mismos, un representante permanente, que obrará como su superintendente de construcción, quien deberá tener poder amplio y suficiente para tomar decisiones en todo lo relativo al cumplimiento de este contrato.

"EL CONTRATANTE" se reserva el derecho de su aceptación, el cual podrá ejercer en cualquier tiempo.

DÉCIMA.- RELACIONES LABORALES.

"EL CONTRATISTA" como empresario y patrón del personal que ocupe con motivo de los trabajos materia del contrato, será el único responsable de las disposiciones legales y demás ordenamientos en materia de trabajo y de seguridad social y conviene por lo mismo en responder de todas las reclamaciones que sus trabajadores presenten en su contra o en contra de "EL CONTRATANTE" en relación con los trabajos motivo del presente contrato.

DÉCIMA PRIMERA .- RESPONSABILIDADES DE "EL CONTRATISTA"

"EL CONTRATISTA" se obliga a que los materiales y equipo que se utilicen en los trabajos objeto de la obra motivo del contrato cumplan con las normas de calidad establecidas en el anexo núm. _____ de este contrato y que la realización

de todas y cada una de las partes de dicha obra se efectúen a satisfacción de "EL CONTRATANTE" así como a responder por su cuenta y riesgo de los defectos y vicios ocultos de la misma y de los daños y perjuicios que por negligencia o inobservancia de su parte se lleguen a causar a "EL CONTRATANTE" o a terceros, en cuyo caso se hará efectiva la garantía otorgada por el cumplimiento del contrato, hasta el monto total de la misma.

Igualmente se obliga "EL CONTRATISTA" a no ceder a terceras personas físicas o morales sus derechos y obligaciones derivados de este contrato y sus anexos así como los derechos de cobro sobre los bienes o trabajos ejecutados que ampara este contrato sin previa aprobación expresa y por escrito de "EL CONTRATANTE".

DÉCIMA SEGUNDA.- PENAS CONVENCIONALES.

Las partes aceptan que en caso de incumplimiento a los términos del presente contrato, quien incurra en dicho incumplimiento pagará a la afectada la cantidad de \$ _____, como pena convencional que ambas determinan de común acuerdo, obligándose a no objetarla por ningún concepto y bajo ninguna circunstancia. Esta pena convencional no excederá del monto principal del contrato.

DÉCIMA TERCERA.- SUSPENSIÓN TEMPORAL DEL CONTRATO

"EL CONTRATANTE" podrá suspender en todo o en parte la obra contratada en cualquier momento por causas justificadas sin que ello implique su terminación definitiva, bastando que dé aviso a "EL CONTRATISTA" con anticipación de 45 días naturales a la fecha en que inicie la suspensión. El presente contrato podrá continuar produciendo todos sus efectos una vez que hayan desaparecido las causas que motivaron dicha suspensión, lo que hará constar por escrito "EL CONTRATANTE", el mismo día en que se reinicien los trabajos.

DÉCIMA CUARTA.- RESCISIÓN DEL CONTRATO.

Las partes convienen en que el presente contrato sea rescindido en caso de incumplimiento de alguna de ellas, sin necesidad de declaración judicial, bastando para ello que ambas cumplan con el procedimiento que se establece a continuación: _____

EL CONTRATANTE" podrá rescindir el contrato, sin necesidad de declaración judicial cuando:

- a) "EL CONTRATISTA" no inicie los trabajos, objeto del contrato en la fecha prevista por causas imputables a él, debidamente comprobadas.
- b) "EL CONTRATISTA" suspenda injustificadamente la ejecución de los trabajos.
- c) "EL CONTRATISTA" no acate las órdenes que por escrito le dé el contratante para la ejecución de los trabajos contratados.
- d) "EL CONTRATISTA" no dé cumplimiento por causas imputables a él, al programa de trabajo convenido.
- e) "EL CONTRATISTA" sea declarado en quiebra o suspensión de pagos.
- f) En general por cualquier causa de incumplimiento imputable a "EL CONTRATISTA" que sea debidamente comprobado.

"EL CONTRATISTA" podrá rescindir el presente contrato sin necesidad de declaración judicial, cuando:

- a) "EL CONTRATANTE" no autorice las estimaciones en el plazo que señale el contrato.
- b) "EL CONTRATANTE" suspenda la obra por más de _____ días o _____ veces durante su ejecución.
- c) "EL CONTRATANTE" incumpla en cualquier forma con el pago de las estimaciones.
- d) "EL CONTRATANTE" omita o se niegue a dar órdenes por escrito a "EL CONTRATISTA" para su ejecución o se niegue a contestar cualquier escrito de "EL CONTRATISTA" solicitándole aclaración a cuestiones relacionadas con la ejecución de la obra.
- e) "EL CONTRATANTE" sea declarado en quiebra o suspensión de pagos.
- f) En general, por cualquier otra causa de incumplimiento imputable a "EL CONTRATANTE" que sea debidamente comprobado.

DÉCIMO QUINTA.-Cuando alguna de las partes considere que la otra ha incurrido en una o más causas de rescisión a que se refiere la cláusula anterior, lo comunicará a la otra parte a fin de que exponga lo que a su derecho convenga, en un plazo que no excederá de 10 días hábiles, contados a partir de que se reciba la comunicación. Transcurrido el plazo mencionado sin que la parte omisa manifieste lo que a su derecho convenga, el contrato quedará sin valor alguno.

En caso de que en la fecha de rescisión a que alude el párrafo que antecede, existiera saldo para amortizar el anticipo, "EL CONTRATISTA" tendrá un plazo no mayor de 30 días para hacerlo, en caso de que se negara, o que transcurrido dicho plazo no lo hubiera amortizado, "EL CONTRATANTE" podrá hacer efectiva la fianza a que alude la cláusula séptima. Siendo "EL CONTRATANTE" quien

deba cantidad alguna a "EL CONTRATISTA", deberá liquidarla en su totalidad dentro de los 10 días siguientes contados a partir de la fecha en que opere la rescisión.

Fuera de las causas señaladas para que opere la rescisión del contrato, deberá demandarse ante los tribunales competentes para que sean éstos los que declaren la rescisión, mediante juicio que se siga para tal efecto.

DÉCIMO SEXTA.-Ambas partes se obligan a sujetarse estrictamente para la ejecución de la obra objeto de este contrato a todas y cada una de las cláusulas que la integran, así como a observar bajo su absoluta responsabilidad, las leyes, reglamentos y disposiciones administrativas vigentes en lo que les sean aplicables.

DÉCIMO SÉPTIMA.-En caso de controversia, las partes aceptan procurar la conciliación a través de la Procuraduría Federal del Consumidor. En caso de no lograr la conciliación y con el objeto de observar en sus términos lo dispuesto por el artículo 4to, fracción V de la Ley de las Cámaras de Comercio y de las de Industria, las partes aceptan someter sus diferencias al arbitraje de "LA CÁMARA" Nacional de la Industria de la Construcción. En este caso, el negocio que será sometido a juicio arbitral será el conflicto que surja del presente contrato de obra.

Leído que fue el presente contrato y enteradas las partes de su contenido, alcance y fuerza legal lo firman en la Ciudad de _____ a los _____ días del mes de _____ de 200 _____.

"EL CONTRATANTE"

"EL CONTRATISTA"

TESTIGOS

Conclusiones y recomendaciones del capítulo.

El contrato de obra a precio alzado

El contrato es la esencia del cumplimiento de las obligaciones entre las partes integrantes y aún con terceras personas como pueden ser las autoridades fiscales, laborales, proveedores y otros afectados, por lo que la celebración de cada contrato debe analizarse con el debido cuidado a fin de evitar cualquier tipo de controversia futura entre las partes integrantes o en su caso con terceros afectados.

De la redacción del contrato y análisis de sus elementos, podemos hacer las siguientes:

Recomendaciones.

- Al seleccionar un contratista es preferente que se haga con una sociedad mercantil, en virtud que la personalidad es independiente de la de sus socios que en caso de muerte del propietario o socio importante, el contrato seguirá vigente y puede hacerse exigible el cumplimiento por parte del dueño de la obra.

- Atendiendo a la característica “Intuitu personae” del contratista es muy importante la investigación del historial profesional y reputación del contratista así como de su solvencia económica, en el medio de la construcción es común la creación de empresas fantasmas y otras creadas para un solo proyecto que desaparecen repentinamente y en muchas ocasiones sin cumplir con sus obligaciones.

- Analizar de manera profesional los estados financieros del contratista, que en ocasiones no cuenta con el respaldo económico para afrontar contingencias que pueden trasladarse bajo ciertas situaciones al dueño de la obra.

- Así mismo debe investigarse por parte del contratista la solvencia económica y moral del dueño de la obra a fin de que pueda garantizar el pago oportuno de las estimaciones que aseguren la continuidad de la obra, así como la liquidación de los saldos cuando el contrato se de por terminado.

- Debe preverse la posibilidad de que el contratista no cumpla con sus obligaciones por lo que es recomendable solicitarle la contratación de una fianza para el caso de problemas técnicos, económicos, u otros tipos durante el desarrollo y periodos posteriores a la obra, así mismo es recomendable se incluya un cláusula de retención de una cantidad suficiente para cubrir posibles contingencias como requerimientos de las autoridades o problemas laborales derivados de la ejecución de la obra.

CAPÍTULO II. ANÁLISIS DEL IMPUESTO SOBRE LA RENTA

Particularmente, la Ley del Impuesto sobre la Renta, es el ordenamiento que de manera especial establece más variantes en el régimen fiscal de las empresas constructoras que las distinguen de la mayoría de las empresas industriales y comerciales.

En este estudio se analizará el concepto fiscal del servicio de construcción y actividades asimiladas en la propia ley, se analizará el momento que de acuerdo con los ordenamientos establecidos deberán acumularse los ingresos así como los conceptos asimilables que habrán de acumularse, así mismo se analizarán los conceptos permitidos como deducciones, se analizarán las variantes legales que se permiten, se comentará su conveniencia fiscal y financiera de utilizar una u otra opción, se presentarán ejemplos aritméticos que faciliten su comprensión.

2.1 Concepto fiscal del contrato de construcción

Aún cuando la Ley del Impuesto sobre la Renta no contempla una definición formal del concepto de construcción, si establece de manera enunciativa cuales son los conceptos que la propia ley considera o incluye como tal, la primera referencia se encuentra contenida en artículo 2do de la LISR, que aún cuando trata el tema del establecimiento permanente, proporciona una lista de actividades que para efectos de esta ley deberán considerarse como servicios de construcción.

Artículo 2do LISR: Tratándose de servicios de construcción de obra, demolición, instalación, mantenimiento, montaje en bienes inmuebles, o por actividades de proyección, inspección o supervisión relacionadas con ellos.

Respaldando al artículo 2do LISR, se amplía el concepto de “servicios de construcción de obras” en el artículo 4to RLISR, se establece una lista adicional de conceptos análogos que también habrán de considerarse como tales.

Artículo 4to RLISR: El término construcción de obras incluye: cimentaciones, estructuras, casas y edificios en general, terrecerías, terraplenes, plantas industriales y eléctricas, bodegas, carreteras, puentes, caminos, vías férreas, presas, canales, gasoductos, oleoductos, perforación de pozos, obras viales de urbanización drenaje y desmonte, puertos, aeropuertos y similares así como proyección o demolición de bienes inmuebles.

2.2 De los ingresos.

Una de las disposiciones más importantes y más interesantes de la Ley del Impuesto sobre la renta se encuentra contenida en el artículo 19 el cual establece en que momento de la actividad de construcción habrán de acumularse los ingresos.

En este artículo hace una excepción importante en relación al común de las empresas comerciales o industriales las cuales acumulan sus ingresos en momento que ocurra primero de: la prestación del servicio, la expedición del comprobante o el pago de los servicios.

En nuestro caso de empresas constructoras, la legislación concede el diferir el ingreso hasta el momento en que se autoricen las estimaciones o avances de obra, esto es cuando sea autorizado al contribuyente para proceda su pago, lo cual representa una aproximación del momento en que se hace efectivo el derecho de cobro con el momento en que deba pagar las contribuciones. A manera de resumen en artículo 19 de la Ley del Impuesto sobre la Renta dice lo siguiente:

Art. 19 LISR: Quienes celebren contratos de obra inmueble considerarán acumulables los ingresos provenientes de dichos contratos, en la fecha en que las estimaciones por obra ejecutada sean autorizadas para que proceda su cobro,

siempre y cuando el pago de dichas estimaciones tenga lugar dentro de los tres meses siguientes a su aprobación.

De lo contrario los ingresos provenientes de dichos contratos se consideran acumulables hasta que sean efectivamente pagados.

Los ingresos acumulables por contratos de obra a que se refiere este párrafo, se disminuirán con la parte de los anticipos, depósitos o garantías o pagos por cualquier otro concepto que se hubieren acumulado con anterioridad y que se amortice contra la estimación o el avance.

Se considerarán ingresos acumulables además de los señalados, cualquier pago recibido en efectivo, en bienes o en servicios ya sea por concepto de anticipos, depósitos o garantías o cualquier otro.

2.2.1 Opción de considerar como contratos de obra inmueble

Existen operaciones relacionadas con la actividad de construcción y que sin embargo físicamente no realizan la función de construir una obra inmueble, como los servicios de demolición, proyección, inspección o supervisión de obra, sin embargo, tal es su relación con la actividad de construcción, que la legislación les permite la “opción” de asimilarse a la actividad de construcción si así les conviene, con la condición que se haga por todos los contratos que en el mismo ejercicio celebren.

Art. 15 RLISR: Quienes celebren contratos de obra inmueble que tengan por objeto la demolición, proyección, inspección o supervisión de obra podrán aplicar lo dispuesto en el artículo 19 para todos los contratos que se celebren en el ejercicio.

2.2.2 Acumulación mensual de las estimaciones

Otra “opción” de asimilar actividades afines con la de construcción, se presenta para aquellos contribuyentes que no estando obligados a presentar estimaciones o que la presentación de los mismos sea mayor a tres meses, podrán, si así conviene a sus intereses, acumular el avance mensual de la obra en los términos del artículo 19 de la LISR en el entendido de que será para todas las obras contratadas en el ejercicio.

Art.16 RLISR: Quienes celebren contratos de obra en que se obliguen a ejecutar dicha obra conforme a un plano, diseño o presupuesto, y que no estén obligados a presentar estimaciones o la periodicidad de su presentación sea mayor a tres meses, podrán acumular el avance mensual de la obra para efectos del artículo 19 para todas las obras del ejercicio

2.2.3 Acumulación de ingresos a fabricantes de activos de largo proceso de fabricación.

Existen contribuyentes que pudieran dedicarse a la fabricación de activos cuya realización se completa en un periodo más o menos largo, como lo pudiera ser la construcción de un barco, o un campo de golf que no son propiamente una obra de construcción de obra inmueble.

Sin embargo, bajo ciertas condiciones la legislación fiscal permite asimilar su actividad con la de construcción a fin de hacer más práctico el momento de la tributación con la realización del flujo de efectivo, en estos casos el artículo 17 del Reglamento de la Ley de Impuesto sobre la Renta, indica la facultad de acumular en el momento en que las estimaciones sean autorizadas o bien cuando ocurra el cobro de entregas parciales lo primero en presentarse.

Art. 17 RLISR: Podrán acumular los ingresos provenientes de los contratos de suministro de dichos bienes en la fecha en que se perciban en efectivo o cuando las estimaciones sean autorizadas para que proceda su cobro o se efectúen entregas parciales pactadas en el contrato siempre y cuando en este último caso no se realicen estimaciones de avance, lo que ocurra primero.

2.2.4 Cuando y quien autoriza la estimaciones

La autorización de las estimaciones o avances por parte del cliente o dueño de la obra, generalmente es una función que delega en un experto en quien se deposita la confianza de que está vigilando a conciencia que el contratista está realizando la construcción de la obra con el debido cuidado técnico y la utilización de materiales de la calidad requerida.

Así mismo estará vigilando que el grado de avance a que se refieren las estimaciones si están de acuerdo con las especificaciones establecidas en el contrato y sus anexos como, presupuestos, planos, entre otros.

Tal es la confianza que se deposita en esta persona la que se conoce comúnmente como residente o supervisor de obra, que de su autorización dependerá que la estimación, avance o factura, sea autorizada para que proceda su presentación para cobro dentro de las políticas de pago del deudor o convenio celebrado entre el contratista y el cliente.

La legislación fiscal establece en su artículo 18 del RLISR, que será esta persona quien autorice la conformidad con cada estimación.

Artículo 18 RLISR: En la fecha en que el residente de supervisión o la persona facultada para el cliente para efectuar la supervisión del avance de obra, firme de conformidad dicha estimación.

2.2.5 Ganancia o pérdida en la enajenación de terrenos

La Ley del Impuesto sobre la Renta establece de manera contundente que para efectos de ésta ley, el precio de la enajenación de terrenos, deberá separarse del precio total del inmueble y acumularse por separado.

Al citado ingreso acumulable por enajenación de terrenos, se le permitirá deducir el costo comprobado de adquisición actualizado en los términos del propio artículo 21 de la LISR obteniendo así una utilidad fiscal acumulable a los demás ingresos que se generen en el ejercicio.

Artículo 21 LISR: Para determinar la ganancia por la enajenación de terrenos, los contribuyentes restarán del ingreso obtenido por su enajenación el monto original de la inversión el cual se podrá ajustar multiplicando este por el factor de actualización desde el momento de su adquisición hasta el mes inmediato anterior al que se realice la enajenación.

Ejemplo: Utilidad en enajenación de terrenos

Precio de enajenación		\$100,000
Monto original de la inversión		\$20,000
INPC mes anterior al de enajenación	Enero 2004	107.661
INPC mes de adquisición	Enero 1994	26.928
Factor de actualización		3.9981
Costo de adquisición ajustado		79,962
Utilidad en enajenación de terrenos		\$ 20,038

En el caso de que el valor actualizado del costo de adquisición sea mayor que el precio de la enajenación del terreno, con fundamento en lo dispuesto en el artículo 19 del RLISR, será posible deducir la pérdida fiscal en enajenación de terrenos.

Art. 19 RLISR: Así mismo en el caso de que el costo actualizado sea mayor que el precio de venta, podrán deducir la pérdida en venta de terrenos que resulte aplicando el mismo procedimiento.

Ejemplo: Pérdida en enajenación de terrenos

Precio de enajenación		\$100,000
Monto original de la inversión		\$30,000
INPC mes anterior al de enajenación	Enero 2004	107.661
INPC mes de adquisición	Enero 1994	26.928
Factor de actualización		3.9981
Costo de adquisición ajustado		119,943
Pérdida en enajenación de terrenos		(\$ 19,943)

De acuerdo con los principios de contabilidad generalmente aceptados, las erogaciones por concepto de urbanización y gastos legales, forman parte integrante del concepto de terrenos, para efectos fiscales, no se incluye ni excluye expresamente este concepto, por lo que habrá de aplicarse en cada caso en particular el criterio del contribuyente o en su caso presentar una consulta a la autoridad previo consenso con los asesores fiscales y auditores del contribuyente, en la práctica hemos observado, la aplicación de las erogaciones por concepto de urbanización como un elemento integrador del costo del terreno y ha sido aceptado este criterio por la autoridad, así mismo, también ha sido aceptado el criterio de considerar esta erogación como un concepto de obra de construcción deducible en los términos del artículo 29 fracción II de la LISR.

Debe tenerse presente que para una correcta determinación de la utilidad o pérdida en venta de terrenos, habrá de mantenerse un control estricto de las erogaciones que se realicen para integrar el costo de adquisición, es común que desde el momento en que se adquiere un terreno hasta el momento de su enajenación, se incurra en diversos desembolsos por concepto de; la propia adquisición, gastos de legalización, desmontes, urbanización, etcétera, por lo que

la integración del costo neto se compondrá en varias etapas que deberán clasificarse cronológicamente para su correcta actualización.

Existe también una opción en la cual se podrán deducir la adquisición de terrenos en el mismo ejercicio en que se adquieren, contenida el artículo 225 de la Ley del Impuesto sobre la Renta, Título VII de los estímulos fiscales cuando se reúnan los requisitos que establece el propio artículo, este artículo es exclusivo para los contribuyentes que se dediquen a la construcción y enajenación de desarrollos inmobiliarios, por lo que no es aplicable a otro tipo de contribuyentes.

Bajo el punto de vista de planeación fiscal, puede generar una importante reducción en la base del impuesto o dependiendo de su magnitud podría generar un pérdida fiscal que de momento tendría una repercusión en ahorro de impuestos, pero en el momento en que se realice la enajenación, ésta será acumulable por el importe de la enajenación sin deducción, consecuentemente incrementando la base del impuesto y posiblemente un mayor desembolso si no se prevén deducciones que compensen con otros conceptos o nuevas adquisiciones, la ganancia en la venta de terrenos.

Para cumplir con esta opción será necesario que los terrenos adquiridos sean destinados a la construcción de desarrollos inmobiliarios.

Que los ingresos provenientes acumulables del contribuyente provengan de la realización desarrollos inmobiliarios, en el caso de que inicien operaciones, podrán aplicar esta opción siempre que los ingresos acumulables provengan por lo menos en un 85% de la realización de desarrollos inmobiliarios.

Así mismo existe un ingreso ficto fiscal que debe considerarse, consistente en un 3% del monto deducido por cada ejercicio que transcurra desde el ejercicio en que se adquirió y hasta el ejercicio anterior al que se realice la enajenación el cual será acumulable en el ejercicio de la enajenación del terreno.

El costo de la deducción de terrenos no podrá incluirse en la estimación de costos directos e indirectos que se establece en el artículo 36 de la ley, ya que de hacerlo se incurriría en una doble deducción.

En la escritura pública en que se registre la adquisición deberá cumplir con los requisitos que se establezcan en el Reglamento de la Ley del Impuesto sobre la Renta.

Al aceptar esta opción deberá aplicarse para todos los terrenos que formen parte de activo circulante (inventario de terrenos) y mantenerse este criterio por lo menos para los próximos cinco años.

2.2.6 Construcción de inmuebles y actividades similares por residentes en el extranjero.

De conformidad con el artículo 201 de la Ley del Impuesto sobre la Renta los contribuyentes que por menos de 183 días en el ejercicio presten servicios de construcción de obra, instalación mantenimiento o montaje de bienes inmuebles, o por actividades de inspección o supervisión relacionadas con ellos, se considera que la fuente de riqueza se encuentra en territorio nacional y se determinará un impuesto aplicando a los ingresos obtenidos la tasa de 25% sin deducción alguna mediante retención de la persona quien haga los pagos.

Quienes tengan un representante legal en el país, tienen la opción para determinar una utilidad fiscal aplicando la legislación aplicable al Título II de la propia ley y a la utilidad obtenida aplicar la tasa máxima que corresponda al excedente del límite establecido en el artículo 177 de la Ley del Impuesto sobre la Renta mediante declaración que se presentará ante las oficinas autorizadas que correspondan a lugar donde se realiza la obra dentro del mes siguiente a la conclusión de la misma.

Debe tenerse presente de que si el tiempo de la prestación del servicio de construcción de obra excede los 183 días de conformidad con el artículo 2do de la ley en cuestión, se estará en la obligación de contribuir conforme al Título II bajo el régimen de establecimiento permanente.

2.3 De las deducciones

2.3.1 Legislación aplicable hasta el ejercicio 2004

La disposición general de deducción establecida en el artículo 29 fracción II para las personas morales, vigente hasta el ejercicio 2004 y artículo 123 fracción II en vigor para las personas físicas, aplicable para el común de las empresas comerciales e industriales, lo es aplicable también a las empresas constructoras a las que se les permite la deducción de las compras relacionadas con la actividad de la empresa siempre que se cumplan con los requisitos de ser estrictamente indispensables y que se recaben comprobantes que cumplan con los requisitos fiscales para su deducción.

Art. 29 LISR: Los contribuyentes podrán deducir, las adquisiciones de mercancías, así como de materias primas, productos semi-terminados o terminados que utilicen para prestar servicios, para fabricar bienes o para enajenarlos, así como los gastos netos de descuentos, estrictamente indispensables.

Aritméticamente no debe de representar mayor problema la determinación de la deducción mediante la aplicación de esta disposición, sin embargo, debe tenerse presente que de no existir una correlación entre el ingreso y la deducción se hace posible que existan en un periodo de construcción de altos costos con bajos o sin ingresos en el ejercicio y viceversa, que existan ingresos con bajos costos o sin costo en el ejercicio, lo que obligaría a un mayor cuidado en la administración de las pérdidas fiscales y participación de utilidades.

Previendo que generalmente las empresas que se dedican a la enajenación de inmuebles, generalmente pueden obtener márgenes altos de utilidad contable y/o fiscal que se reflejaría posiblemente en coeficientes de utilidad fiscal altos, las empresas constructoras, deberán tomar medidas a fin de que el pago de impuestos no resulte financieramente excesivo que llegaran a incurrir en desembolsos que pudieran descapitalizar a las empresas.

Por esta razón entre otras, es recomendable separar las actividades de inmobiliaria y construcción fin de asegurar una mejor planeación fiscal que permita a las empresas inmobiliarias que generalmente manejan márgenes altos de utilidad, controlar la relación existente entre los ingresos fiscales y las deducciones autorizadas a fin de evitar erogaciones exageradas por concepto de impuesto sobre la renta y participación de los trabajadores en las utilidades de la empresas.

La legislación fiscal vigente a partir del ejercicio 2005 contempla la sustitución de la deducción de las compras por la del costo de ventas causando importantes desembolsos para las empresas por concepto de pago de impuestos, esta situación puede traer consigo una serie de motivaciones que hagan suponer a los representantes de las empresas la factibilidad de impugnar jurídicamente mediante un amparo directo u otro medio de defensa contra la reforma relativa al costo de ventas, siendo el objetivo del amparo regresar la situación jurídica al momento anterior al acto arbitrario de la autoridad, de ganarse los supuestos amparos, permitiría a la empresas que sean beneficiadas continuar con la aplicación de la disposición anterior de deducción de compras, esta situación es una hipótesis personal por lo que habrá de mantenerse bajo reserva.

Para efectos de ser más analíticos sobre el mecanismo de la deducción del costo de ventas, será revisada por separado.

Ejemplo: Aplicación práctica del artículo 29 II de la Ley del Impuesto sobre la Renta cuando las erogaciones se hacen deducibles antes de acumular los ingresos bajo el esquema de deducción de compras.

	<u>2004</u>	<u>2005</u>
Ingresos acumulables	\$	\$ 1,500,000
Deducción de compras y gastos	1,000,000	0
Costo de ventas	<u>0</u>	<u>0</u>
Utilidad (Pérdida) fiscal	(\$ 1,000,000)	1,500,000
Amortización de la pérdida	<u>0</u>	<u>(1,000,000)</u>
Base del impuesto sobre la renta	0	500,000
Base de participación a los trabajadores	<u>0</u>	<u>1,500,000</u>
Impuesto sobre la renta	0	150,000
Participación a los trabajadores	0	150,000

Nota: Intencionalmente no se incluye la actualización de la pérdida

2.3.2 Deducción del costo de lo vendido, vigente a partir del ejercicio 2005

Presume la autoridad que actualmente, todas las sociedades mercantiles llevan un sistema de costeo para valuar sus inventarios para efectos contables, así mismo supone para efectos fiscales al deducirse la adquisición de compras, que provoca una complejidad administrativa a los contribuyentes.

Con el supuesto sentido de simplificar la carga administrativa de los contribuyentes y de empatar para efectos fiscales las deducciones con los ingresos del ejercicio la autoridad ejecutiva y legislativa, han tenido a bien dar por terminado el mecanismo de deducción de adquisición de mercancías del ejercicio y volver a esquema de costo de lo vendido.

Sin duda esta medida habrá de obligar a los contribuyentes a replantear sus procedimientos administrativos para la determinación de la deducción del costo de ventas lo que generara costos para el control de los inventarios consumidos, como capacitación de personal como, contadores, almacenistas, ingenieros, así como la implantación de sistemas manuales o de computo para el control de las mercancías en caso de no contar con ellos.

Como lo explica la exposición de motivos, la deducción de compras se estableció cuando la inflación llegó a 2 dígitos y fue una medida tendiente a corregir que la misma deducción anterior del costo de ventas distorsionaba la utilidad de las empresas. La autoridad presume que actualmente ya se cuenta con una inflación controlada, lo que hace posible el regresar al esquema de deducción del costo de lo vendido.

Ante esta situación la autoridad (ejecutiva y legislativa) han resuelto adicionar una nueva Sección III al Capítulo I del Título II de la Ley del Impuesto sobre la Renta, la cual se establece reglas generales operativas para la deducción del costo de lo vendido de las personas morales, de esta manera se modifica el artículo 29 fracción II de la citada Ley, dando lugar al concepto de deducción del costo de lo vendido.

En esta sección de la ley, se establecen la bases para determinar el costo deducible de las mercancías objeto de la enajenación, mediante la aplicación de un sistema de valuación conocido como de costeo absorbente el cual se basa sobre el concepto de costos históricos o predeterminados, estableciéndose la opción de deducirlo en el ejercicio de la enajenación relativa.

Se establece que los contribuyentes que realicen actividades comerciales que consistan en la adquisición y enajenación de mercancías, considerarán únicamente dentro del costo el importe de las adquisiciones de mercancías,

disminuidas con el monto de las devoluciones, descuentos y bonificaciones, sobre las mismas, adicionando los gastos incurridos para adquirir y dejar las mercancías en condiciones de ser enajenadas.

Por excepción aquellos contribuyentes que realicen actividades distintas de las señaladas en el artículo 45-B de la Ley (comerciales), entre las que podemos incluir a las industriales, y empresas constructoras, considerarán como deducible dentro del concepto de costo de lo vendido; las adquisiciones de materias primas, productos terminados y/o semi terminados, disminuidas por las devoluciones, descuentos y bonificaciones, sobre los mismos, efectuados en el ejercicio.

Se incluirá también, como integrante del costo de lo vendido, las remuneraciones por la prestación de servicios personales subordinados, que se relacionen directamente con la producción de los bienes fabricados o construidos, los gastos netos de descuentos, bonificaciones o devoluciones, directamente relacionados con la producción y las inversiones también directamente relacionadas con la producción.

Motivado por el cambio en el mecanismo de deducción de las compras por costo de ventas, las empresas que tengan inventarios ya sea de mercancías o productos terminados al cierre del ejercicio 2004, de los cuales las compras que los originaron ya fueron deducidos para efectos fiscales en el propio ejercicio 2004, consecuentemente ya no podrán ser deducidos nuevamente para el ejercicio 2005 lo que provocará que los ingresos por la venta de tales inventarios no tendrán deducción.

Ante esta situación se presenta una opción mediante disposición transitoria, podrán deducir el costo de ventas incurrido generado por la enajenación de tales inventarios mediante un mecanismo establecido en el artículo tercero de disposiciones transitorias de la Ley del Impuesto sobre la Renta, en la cual se acumulará el inventario remanente al 31 de Diciembre de 2004 atendiendo a la

rotación promedio del inventario durante los ejercicios 2002 a 2004, de cuyo resultado dependerá que se pueda diferir la acumulación gradualmente en un periodo que puede ser de hasta 12 años.

2.3.3 Transcripción de la sección III, del costo de lo vendido, vigente a partir de 2005

Artículo 45-A. El costo de las mercancías que se enajenen, así como el de las que integren el inventario final del ejercicio, se determinará conforme al sistema de costeo absorbente sobre la base de costos históricos o predeterminados. En todo caso, el costo se deducirá en el ejercicio en el que se acumulen los ingresos que se deriven de la enajenación de los bienes de que se trate.

En el caso de que el costo se determine aplicando el sistema de costeo directo con base en costos históricos, se deberán considerar para determinarlo la materia prima consumida, la mano de obra y los gastos de fabricación que varíen en relación con los volúmenes producidos, siempre que se cumpla con lo dispuesto por el Reglamento de esta ley.

Artículo 45-B. Los contribuyentes que realicen actividades comerciales que consistan en la adquisición y enajenación de mercancías, considerarán únicamente dentro del costo lo siguiente:

- I. El importe de las adquisiciones de mercancías, disminuidas con el monto de las devoluciones, descuentos y bonificaciones, sobre las mismas, efectuados en el ejercicio.
- II. Los gastos incurridos para adquirir y dejar las mercancías en condiciones de ser enajenadas.

Artículo 45-C. Los contribuyentes que realicen actividades distintas de las señaladas en el artículo 45-B de esta Ley, considerarán únicamente dentro del costo lo siguiente:

- I. Las adquisiciones de materias primas, productos semi terminados o productos terminados, disminuidas con las devoluciones, descuentos y bonificaciones, sobre los mismos, efectuados en el ejercicio.
- II. Las remuneraciones por la prestación de servicios personales subordinados, relacionados directamente con la producción o la prestación de servicios.
- III. Los gastos netos de descuentos, bonificaciones o devoluciones, directamente relacionados con la producción o la prestación de servicios.
- IV. La deducción de las inversiones directamente relacionadas con la producción de mercancías o la prestación de servicios, calculada conforme a la Sección II, del Capítulo II, del Título II de esta Ley, siempre que se trate de bienes por los que no se optó por aplicar la deducción a que se refieren los artículos 220 y 221 de dicha Ley.

Cuando los conceptos a que se refieren las fracciones anteriores guarden una relación indirecta con la producción, los mismos formarán parte del costo en proporción a la importancia que tengan en dicha producción.

Para determinar el costo del ejercicio, se excluirá el correspondiente a la mercancía no enajenada en el mismo, así como el de la producción en proceso, al cierre del ejercicio de que se trate.

Artículo 45-D. Los residentes en el extranjero con establecimiento permanente en el país, determinarán el costo de las mercancías conforme a lo establecido en esta Ley. Tratándose del costo de las mercancías que reciban de la oficina central o de otro establecimiento del contribuyente ubicado en el extranjero, estarán a lo dispuesto en el artículo 31 fracción XV de esta Ley.

Artículo 45-E. Los contribuyentes que realicen enajenaciones a plazo o que celebren contratos de arrendamiento financiero y opten por acumular como ingreso del ejercicio, los pagos efectivamente cobrados o la parte del precio exigible durante el mismo, deberán deducir el costo de lo vendido en la proporción que represente el ingreso percibido en dicho ejercicio, respecto del total del precio pactado o de los pagos pactados en el plazo inicial forzoso, según se trate, en lugar de deducir el monto total del costo de lo vendido al momento en el que se enajenen las mercancías.

Artículo 45-F. Para determinar el costo de lo vendido de la mercancía, se deberá aplicar el mismo procedimiento en cada ejercicio durante un periodo mínimo de cinco ejercicios y sólo podrá variarse cumpliendo con los requisitos que se establezcan en el Reglamento de esta Ley.

En ningún caso se dará efectos fiscales a la revaluación de los inventarios o del costo de lo vendido.

Artículo 45-G. Los contribuyentes, podrán optar por cualquiera de los métodos de valuación de inventarios que se señalan a continuación:

- I. Primeras entradas primeras salidas (PEPS).
- II. Últimas entradas primeras salidas (UEPS).
- III. Costo identificado.
- IV. Costo promedio.
- V. Detallista.

Cuando se opte por utilizar alguno de los métodos a que se refieren las fracciones I y II de este artículo, se deberá llevar por cada tipo de mercancías de manera individual, sin que se pueda llevar en forma monetaria. En los términos que establezca el Reglamento de esta Ley se podrán establecer facilidades para no identificar los porcentajes de deducción del costo respecto de las compras por cada tipo de mercancías de manera individual.

Los contribuyentes que enajenen mercancías que se puedan identificar por número de serie y su costo exceda de \$50,000.00, únicamente deberán emplear el método de costo identificado.

Tratándose de contribuyentes que opten por emplear el método detallista deberán valorar sus inventarios al precio de venta disminuido con el margen de utilidad bruta que tengan en el ejercicio conforme al procedimiento que se establezca en el Reglamento de esta Ley. La opción a que se refiere este párrafo no libera a los contribuyentes de la obligación de llevar el sistema de control de inventarios a que se refiere la fracción XVIII del artículo 86 de esta Ley.

Una vez elegido el método en los términos de este artículo, se deberá utilizar el mismo durante un periodo mínimo de cinco ejercicios. Cuando los contribuyentes para efectos contables utilicen un método distinto a los señalados en este artículo, podrán seguir utilizándolo para valorar sus inventarios para efectos contables, siempre que lleven un registro de la diferencia del costo de las mercancías que exista entre el método de valuación utilizado por el contribuyente para efectos contables y el método de valuación que utilice en los términos de este artículo. La cantidad que se determine en los términos de este párrafo no será acumulable o deducible.

Cuando con motivo de un cambio en el método de valuación de inventarios se genere una deducción, ésta se deberá disminuir de manera proporcional en los cinco ejercicios siguientes.

Artículo 45-H. Cuando el costo de las mercancías, sea superior al precio de mercado o de reposición, podrá considerarse el que corresponda de acuerdo a lo siguiente:

- I. El de reposición, sea éste por adquisición o producción, sin que exceda del valor de realización ni sea inferior al neto de realización.

- II. El de realización, que es el precio normal de enajenación menos los gastos directos de enajenación, siempre que sea inferior al valor de reposición.
- III. El neto de realización, que es el equivalente al precio normal de enajenación menos los gastos directos de enajenación y menos el porcentaje de utilidad que habitualmente se obtenga en su realización, si es superior al valor de reposición.

Cuando los contribuyentes enajenen las mercancías a una parte relacionada en los términos del artículo 215 de esta Ley, se utilizará cualquiera de los métodos a que se refieren las fracciones I, II y III, del artículo 216 de la misma.

Los contribuyentes obligados a presentar dictamen de estados financieros para efectos fiscales o que hubieran optado por hacerlo, deberán informar en el mismo el costo que consideraron de conformidad con este artículo, tratándose de contribuyentes que no presenten estados financieros dictaminados deberán informarlo en la declaración del ejercicio.

Artículo 45-I. Cuando los contribuyentes, con motivo de la prestación de servicios proporcionen bienes en los términos establecidos en el artículo 17, segundo párrafo, del Código Fiscal de la Federación, sólo se podrán deducir en el ejercicio en el que se acumule el ingreso por la prestación del servicio, valuados conforme a cualquiera de los métodos establecidos en el artículo 45-G de esta Ley.

Ejemplo: Aplicación práctica del artículo 29 II de la ley del impuesto sobre la renta cuando las erogaciones se hacen deducibles en el momento de los ingresos bajo el esquema de costo de ventas (en éste caso, las erogaciones no serán deducibles en el momento que se realicen, sino hasta el momento en que se aplique al costo de ventas).

	<u>2004</u>	<u>2005</u>
Ingresos acumulables	\$ 0	\$ 1,500,000
Erogaciones de compras y gastos	1,000,000	0
Costo de ventas	<u>0</u>	<u>1,000,000</u>
Utilidad (Pérdida) fiscal	0	500,000
Amortización de pérdida	<u>0</u>	<u>0</u>
Base del impuesto sobre la renta	0	500,000
Base de participación a los trabajadores	<u>0</u>	<u>500,000</u>
Impuesto sobre la renta	0	150,000
Participación a los trabajadores	0	50,000

2.3.4 Deducción de costos al momento del ingreso

Una deducción muy particular para las empresas constructoras, es la que se establece en el artículo 36 de la Ley del Impuesto sobre la Renta, la cual establece una opción de deducción para aplicarse en lugar de la deducción general que se establece en el artículo 29 fracción II y del procedimiento de acumulación de la utilidad en venta de terrenos que se establece en el artículo 21 de la propia ley.

Este procedimiento opcional establece un mecanismo alternativo que permite que exista congruencia entre los ingresos generados en el ejercicio, con los costos que le son relativos mediante la aplicación de una estimación la cual surte efectos de deducción autorizada cuando se cumplen con los lineamientos

establecidos en el mecanismo específico del artículo 36 de la Ley del Impuesto sobre la Renta.

La aplicación de este procedimiento, será recomendable cuando se tenga la seguridad de un alto grado de eficiencia en el control técnico de las obras y que el control contable estricto de las operaciones realizadas, en caso contrario el objetivo de una estimación confiable no se cumplirá lo que generará desembolsos no deseados por pago de diferencia de impuestos y accesorios.

Art. 36 LISR: Quienes realicen obras consistentes en desarrollos inmobiliarios, que celebren contratos de obra inmueble, o fabricación de bienes de activo fijo de largo proceso de fabricación, podrán deducir las erogaciones estimadas de los costos directos e indirectos de esas obras o de la prestación del servicio en los ejercicios que tengan los ingresos derivados de las mismas en lugar de las deducciones establecidas en los artículos 21 y 29 de la ley.

Las erogaciones estimadas se realizarán por cada una de las obras multiplicando los ingresos acumulables en cada ejercicio que deriven de la obra o prestación de servicio por el factor de deducción total que resulte de dividir la suma de los costos directos e indirectos estimados al inicio del ejercicio o de la obra o de la prestación del servicio de que se trate entre el ingreso total que corresponda a dicha estimación a la misma fecha.

No se consideran dentro de esta estimación: la deducción de las inversiones, los gastos de operación (administración, ventas), ni gastos financieros los cuales serán deducibles bajo las condiciones particulares para cada concepto contenido en la propia ley.

A partir de las reformas vigentes a partir del ejercicio 2005, tampoco se incluirá la deducción de salarios los cuales deberán deducirse como un concepto comprendido en la fracción II del artículo 45C reconocido fiscalmente como costo de ventas.

En el ejercicio en que se terminen de acumular los ingresos relativos a la obra o prestación de servicios los contribuyentes compararán las erogaciones realizadas correspondientes a gastos directos e indirectos desde el inicio hasta el final de la obra contra el total de las erogaciones estimadas y deducidas durante el mismo periodo, si de la comparación resulta que las erogaciones estimadas actualizadas exceden a las realizadas actualizadas, la diferencia se acumulará a los ingresos del contribuyente en el ejercicio en que se terminen de acumular los ingresos relativos a la obra o a la prestación de servicios.

Si de la comparación resulta que el factor de deducción al final de la obra es menor en un 5% al que se hubiera determinado en el propio ejercicio o en los anteriores, en su caso se pagarán los recargos que correspondan.

Los contribuyentes que ejerzan esta opción deberán presentar aviso de la opción dentro de los 15 días siguientes al inicio de la obra o celebración del contrato una vez ejercida la opción no podrá cambiarse.

Dependiendo de las fechas en que deban de acumularse los ingresos por la enajenación de dichos desarrollos inmobiliarios, la opción establecida en el artículo 36 puede resultar bastante atractiva pues permite el empate en el tiempo entre el momento de la enajenación con la deducción estimada cuando se da el caso de que se acumulen los ingresos por campañas de pre-venta y no exista físicamente construcción ni documentación que ampare el costo de ventas de la misma y que bajo el concepto de costo de ventas los ingresos se reflejarían sin deducción incrementando la base del impuesto.

Ejemplo: Aplicación práctica artículo 36 de la Ley del Impuesto sobre la Renta.

a. Cálculo del factor de deducción total con datos estimados

Total de costos directos e indirectos		
<u>estimados al inicio de la obra</u>	<u>\$1,100,000</u>	73%
Ingreso total correspondiente a la estimación	1,500,000	

b. Monto de erogaciones estimadas del ejercicio

Ingresos acumulables del ejercicio	\$ 450,000
(x) factor de deducción total con datos estimados	73%
(=) Erogaciones estimadas del ejercicio	\$ 330,000

c. Calculo del factor de deducción total con datos reales

Total de costos directos e		
<u>indirectos reales al final de la obra</u>	<u>\$ 980,000</u>	65%
Ingresos total real del misma obra	1,500,000	

d. Margen de error

Factor de costos directos e indirectos estimados	73%
(-) Factor de costos directos e indirectos reales	65%
(=) Margen de error	8%

e. Determinación de la diferencia acumulable

Ingresos del periodo	\$ 450,000
Factor de costos directos e indirectos reales	65%
(=) Erogaciones reales del ejercicio	294,500
(-) Erogaciones estimadas del ejercicio	330,000
(=) Diferencia de erogaciones acumulable al final	\$ 36,000

de la obra sobre la cual se pagará el impuesto
actualización y recargos.

2.3.5 Deducción de construcciones terminadas

La deducción de las inversiones en edificios, se encuentran reguladas en el Sección II de la Ley del Impuesto sobre la Renta, estas podrán efectuarse desde el momento en que estas son útiles e indispensables para los fines del contribuyente y de acuerdo con porcentajes permitidos en el artículo 40 de la Ley del Impuesto sobre la Renta.

Art. 37 LISR: Las inversiones únicamente se podrán deducir mediante la aplicación en cada ejercicio de los porcentajes máximos autorizados por esta ley.

Art. 40 Tratándose de construcciones:

- a) 10% para inmuebles declarados como monumentos arqueológicos, artísticos, históricos o patrimoniales
- b) 5% en los demás casos.

Conclusiones y recomendaciones del capítulo.

Impuesto sobre la renta

El impuesto sobre la renta como lo hemos comentado es la normatividad que más variantes importantes tiene contra el común de las empresas comerciales e industriales, pero debemos reconocer que en la mayoría de los casos pueden obtenerse beneficios de estas disposiciones.

Ingresos acumulables

- La posibilidad de diferir el momento de acumulación de los ingresos hasta que las estimaciones sean autorizadas puede representar una estrategia interesante si existe la suficiente relación de negocios y personal entre el

contratista y el dueño de la obra de establecer bajo conveniencia de ambos el momento de la autorización de las estimaciones para diferir o anticipar el momento de la causación.

- Debe tenerse presente, que la operación de las constructoras depende de manera muy importante de la recuperación de efectivo pues semanalmente tiene que cubrir compromisos de pago de salarios, materiales, renta de equipos, etcétera, por lo que la prioridad operativa es que las estimaciones sean autorizadas a la brevedad, a menos que se cuente con otra fuente de recursos, aún cuando se anticipe el pago de impuestos.

- Anticipar el pago de impuestos, pudiera pensarse que no corresponde a una estrategia financiera recomendable, pero debe considerarse la situación de la empresa en el futuro de no pagarse los impuestos de manera paralela con la generación de los ingresos, se corre el riesgo de que al momento en que sea exigible el pago de los impuestos, el efectivo que estaba destinado a este fin se hubiera aplicado en otro concepto tal vez no indispensable, obligando que recurrir a otras fuentes de financiamiento más costosas como convenios de pago en parcialidades o créditos bancarios.

Deducciones autorizadas

- Como hemos comentado a partir del ejercicio 2005 la deducción establecida en el artículo 29 II ha sido sustituida de deducción de compras a deducción del costo de ventas para personas morales, pero se mantiene vigente la deducción de compras para personas físicas en el artículo 123 fracción II de la misma ley del impuesto sobre la renta, en las mismas condiciones que para 2004 eran válidas, por lo que contribuir bajo este régimen sería posible, sin que represente una recomendación, previo análisis de las necesidades de control administrativo, licitaciones de obra, demanda de créditos bancarios, etc.

Pérdidas fiscales

Aritméticamente cuando tenemos más deducciones autorizadas que ingresos acumulables se genera una pérdida fiscal que se puede amortizar contra el resultado de futuros ejercicios bajo procedimientos específicos, podría decirse que el tener pérdidas acumuladas beneficia fiscalmente a las empresas, para confirmarlo, esta situación habría que analizarla de manera individual para lo cual se pueden hacer entre otras las siguientes recomendaciones.

- La participación de los trabajadores en las utilidades de las empresas se determina aplicando un 10% sobre la base determinada bajo un procedimiento establecido en el artículo 16 para personas morales y 132 para personas físicas de la Ley del impuesto sobre la Renta, el cual no contempla la amortización de las pérdidas para efecto de la citada participación, por lo que al tener una utilidad fiscal no contable, los trabajadores estarían recibiendo una utilidad por la cual no participaron lo cual sería injusto para las empresas. Esta situación puede contrarrestarse entre otras por las siguientes opciones.

Mantener un esquema en que los ingresos sean proporcionales a las deducciones a fin de que la participación a los trabajadores sea la justa.

Separar la empresa en grupos corporativos con una empresa que sea quien acumule los ingresos reales de la operación corporativa deduciendo los costos que le facture una segunda empresa, la cual sería el centro de costos reales de operación que incluya compras, salarios y demás deducciones autorizadas, de ésta manera la primera empresa no tendría relación laboral con los empleados de la segunda y no cargaría con la carga de pagar la participación sobre la base de la utilidad corporativa.

- También resulta interesante analizar el efecto que tienen las pérdidas fiscales pendientes de amortizar en los pagos provisionales del impuesto sobre la renta.

Es importante considerar la magnitud de la pérdida y el tiempo estimado en que se amortice, el presentar una declaración con pérdidas fiscales de poca cuantía puede representar el perder la oportunidad de reducir el coeficiente de utilidad para los pagos provisionales del impuesto sobre la renta, del siguiente o próximos ejercicios fiscales lo que implica reducir los desembolsos por pago de impuestos.

CAPÍTULO III. ANÁLISIS DE IMPUESTO AL VALOR AGREGADO E IMPUESTO AL ACTIVO

3.1 IMPUESTO AL VALOR AGREGADO

El estudio de las disposiciones establecidas en la Ley del Impuesto al Valor Agregado, permitirán conocer las características especiales en que se afecta la actividad de las empresas constructoras mediante la observancia de esta ley, serán analizadas particularmente las obligaciones de las empresas con respecto del impuesto al valor agregado del giro de construcción y exención en la enajenación de casas habitación y sus actividades asimilables, se analizará el efecto de la realización del prorrateo del impuesto acreditable al presentarse en una misma empresa actividades exentas y gravadas, así mismo, se comentará la aplicación de otras disposiciones contenidas en la propia ley, se presentarán ejemplos aritméticos que faciliten su comprensión.

3.1.1 Exención de casa habitación

La variante más importante contenida en la Ley Impuesto al Valor Agregado está contenida en la exención en la enajenación y servicio de construcción de casa habitación, la que con fines más políticos que prácticos se ha mantenido exenta del pago del impuesto al valor agregado sin que esto represente un ahorro real para el adquiriente de una casa habitación, pues al no poder acreditarse el importe del impuesto al valor agregado pagado por el constructor, éste lo deberá absorber como un costo de su operación y consecuentemente lo repercutirá en el precio de enajenación.

El artículo 9 LIVA, establece que no se pagará impuesto por la enajenación de casa habitación, por lo que el IVA que se pague por conceptos relacionados con la construcción de casa habitación no se podrá acreditar ni se podrá solicitar devolución por lo que habrá de absorberse como un costo de fabricación.

3.1.2 Conceptos considerados como casa habitación

La aclaración de los conceptos que para efectos de la Ley del Impuesto al Valor Agregado deban considerarse como construcción de casa habitación, está contenida en el artículo 21 del Reglamento de la Ley del Impuesto al Valor Agregado, así como las condiciones que deban de cumplirse.

Establece el artículo 21 RLIVA, que las construcciones adheridas al suelo que sean utilizadas para ese fin cuando menos los dos últimos años anteriores a la fecha de enajenación. También son casas habitación los asilos y orfanatos, tratándose de construcciones nuevas se atenderá al destino para el cual se construyó.

3.1.3 Servicio de construcción de casas habitación

Aún cuando no se encuentra contenido en el cuerpo de la propia ley, en el Reglamento de Ley del Impuesto al Valor Agregado en su artículo 21 A, se impone como obligación que servicios afines a la enajenación de casa habitación, como la construcción y ampliación de casas habitación y la instalación de casas prefabricadas deberán ser comprendidas como exentas dentro de los supuestos del artículo 9 de la ley del Impuesto al Valor Agregado, esta disposición en nuestra opinión no cumple con los objetivos de un instrumento reglamentario, sino que va más allá de la Ley.

Así mismo el hecho de que el constructor tenga que absorber el IVA pagado, como un costo de operación, repercutirá en el precio del servicio, haciendo más cara su contratación.

Establece el artículo 21A RLIVA: La prestación de servicio de construcción de inmuebles destinados a casa habitación, ampliación de esta, así como la

instalación de casas prefabricadas que sean utilizadas para este fin, se consideran comprendidas dentro de lo supuesto de la fracción II del artículo 9 de la ley siempre y cuando el prestador de servicios proporcione la mano de obra y materiales.

3.1.4 Acreditamiento del impuesto

El acreditamiento del impuesto al valor agregado, particularmente en una empresa que realiza en el mismo ejercicio actividades exentas y gravadas tiene cierto grado de dificultad de no tener claramente definidos los conceptos que integran el tipo de operaciones que se realizan.

Una empresa constructora que habitualmente ejecuta obra de construcción de casas habitación la cual está exenta del IVA y en el mismo ejercicio construye otro tipo de inmuebles gravados, se ve en la necesidad de realizar un calculo aritmético conocido comúnmente como prorrateo, para determinar cual es la parte de habrá de acreditar sobre aquellos gastos de los cuales no puede identificar claramente su aplicación a cada una de las obras, generalmente dentro de este concepto se encuentran los gastos administrativos y la adquisición de bienes de activo fijo.

El artículo 5to de la Ley del Impuesto al Valor Agregado establece los requisitos que deben cumplirse para estar en condiciones de acreditar el impuesto resumiendo lo siguiente:

- Que correspondan a bienes, servicios o al uso o goce temporal de bienes relacionadas estrictamente con las actividades distintas de la importación por las que se deba pagar el IVA o a las que se les aplique la tasa del 0% y por lo tanto sean deducibles para los fines del impuesto sobre la renta.

- Que se traslade expresamente y por separado en los términos del artículo 32 fracción III de la LIVA.

- Que el impuesto al valor agregado haya sido efectivamente pagado en el mes de que se trate.

- Que se hayan efectuado las retenciones correspondientes y éstas se hayan enterado.

- El IVA relacionado con actividades exentas y gravadas se acreditará proporcionalmente a los ingresos resumiendo que:

Cuando el impuesto corresponda a erogaciones por la adquisición de bienes distintos de las inversiones, por la adquisición de servicios o por el uso temporal de bienes que se utilicen exclusivamente para las actividades gravadas por el IVA, el impuesto será acreditable en su totalidad.

Cuando el impuesto corresponda a erogaciones por la adquisición de bienes distintos de las inversiones, por la adquisición de servicios o por el uso temporal de bienes que se utilicen exclusivamente para las actividades no gravadas (exentas) por el IVA, el impuesto no será acreditable.

Cuando el impuesto corresponda indistintamente a erogaciones por la adquisición de bienes distintos de las inversiones, por la adquisición de servicios o por el uso temporal de bienes, el impuesto será acreditable en la proporción en la que el valor de las actividades gravadas represente del valor total de las actividades que el contribuyente realice en el mes de que se trate.

Tratándose de las inversiones, el IVA que le haya sido trasladado al contribuyente será acreditable considerando su destino habitual que dichas inversiones tengan para realizar las actividades por las que se deba o no pagar el

impuesto debiendo efectuar el ajuste que proceda cuando se altere el destino mencionado atendiendo a lo siguiente:

Cuando se trate de inversiones destinadas a la realización de actividades gravadas, el IVA será acreditable en su totalidad en el mes de que se trate.

Cuando se trate de inversiones destinadas a la realización de actividades exentas el IVA no será acreditable,

Cuando el contribuyente utilice las inversiones indistintamente para realizar tanto actividades gravadas como actividades exentas, el IVA se acreditará en la proporción que represente el valor de las actividades gravadas del total de actividades realizadas en el mes de que se trate, debiendo efectuar mensualmente el cálculo del ajuste al que se refiere el artículo 5 A LIVA, aplicable a todas las inversiones efectuadas en los siguientes sesenta meses a partir del mes en que se haya realizado el acreditamiento.

Ejemplo. Determinación del factor o porcentaje de acreditamiento de IVA de las erogaciones no identificadas.

Clasificación de los ingresos:

Ingresos por actividades gravadas (urbanización, arrendamiento de equipos, etc.)	\$ 12,000,000.00
Ingresos por actividades exentas (construcción y/o enajenación de vivienda)	8,800,000.00
Ingresos a tasa 0% (en su caso)	100,000.00
Total de ingresos sujetos a LIVA	<hr/> \$ 20,900,000.00

Determinación del factor o porcentaje de acreditamiento para el IVA no identificado:

Ingresos por actividades gravadas	\$ 12,100,000.00		
<hr/>	<hr/>	=	.5789 o 57.89%
Total de ingresos sujetos a LIVA	\$ 20,900,000.00		

Ejemplo: Determinación del IVA acreditable no identificado.

Proveniente de erogaciones para llevar a cabo actividades gravada y exentas.	\$	20,000.00
Proveniente de inversiones utilizadas indistintamente para actividades gravadas y exentas.	\$	30,000.00
		<hr/>
Total de IVA no identificado	\$	50,000.00
(X) Porcentaje de acreditamiento		57.89%
IVA acreditable de las erogaciones e inversiones utilizadas actividades gravadas y exentas (57.89%)	\$	28,945.00
IVA no acreditable de las erogaciones e inversiones utilizadas en actividades gravadas y exentas (100% -57.89%)	\$	21,055.00

El artículo 5A LIVA establece que cuando el contribuyente haya efectuado el acreditamiento en los términos del artículo 5º., fracción V inciso d) numeral 3 relativo a la adquisición de inversiones utilizadas indistintamente para realizar actividades exentas y gravadas y exista una diferencia entre la proporción de acreditamiento entre el mes de acreditamiento y los meses posteriores sea mayor

al 3% se deberá ajustar el acreditamiento mediante un procedimiento aritmético establecido en el propio artículo 5º.-A.

Cuando disminuya la proporción del valor de las actividades el contribuyente deberá reintegrar el acreditamiento que corresponda actualizado desde el mes en que se acreditó y hasta el mes de que se trate.

Cuando aumente la proporción del valor de las actividades el contribuyente podrá incrementar el acreditamiento que corresponda actualizado desde el mes en que se acreditó y hasta el mes de que se trate.

Ejemplo: Determinación del ajuste del IVA acreditable correspondiente a la adquisición de inversiones en los términos del artículo 5A LIVA

	IVA de la inversión por la que se efectuó el acreditamiento	100,000.00
(x)	Porcentaje máximo de deducción establecida para la inversión en la LISR	25%
(=)	Producto	25,000.00
(/)	Doce meses	12
(=)	Cociente	2,083.33
(x)	Factor de acreditamiento del mes en el que se llevó a cabo el acreditamiento	0.85
(=)	Resultado 1	1,770.83
	IVA de la inversión por la que se efectuó el acreditamiento	100,000.00
(x)	Porcentaje máximo de deducción establecida para la inversión en la LISR	25%
(=)	Producto	25,000.00
(/)	Doce meses	12
(=)	Cociente	2,083.33
(x)	Factor de acreditamiento del mes en el que se llevo a cabo el ajuste	0.80

(=)	Resultado 2		1,666.67
	Diferencia entre resultado 1 y 2		104.17
	Factor de actualización		1.0119
	Mes del ajuste (Julio 2005)	113.891	
	Mes del acreditamiento (Ene 2005)	112.554	
	Ajuste actualizado		<u>105.40</u>

El artículo 5B de la LIVA establece un procedimiento opcional para determinar el impuesto acreditable de las personas que tienen una combinación de actividades exentas y gravadas y que consiste en aplicar al IVA no identificado, la proporción del valor que las actividades gravadas que correspondan del total de actividades del año de calendario inmediato anterior al del mes por el que se calcula el impuesto.

Al optar por esta opción se deberá aplicar a todas las erogaciones en un periodo de sesenta meses, a partir del mes en el que se haya realizado el acreditamiento, ésta opción no será aplicable a las inversiones cuyo acreditamiento se hubiera realizado conforme al artículo 5º. Fracción V, inciso d), numeral 3.

En el caso de contribuyentes que inicien actividades durante el año de calendario, calcularán la proporción aplicable acumulando los ingresos desde el mes en que iniciaron actividades hasta el mes en que se calcula el impuesto acreditable.

Esta opción puede generar distorsión en la proporcionalidad de los ingresos particularmente cuando el inicio de operaciones se da durante los últimos meses de calendario ya que no sería comparable un ejercicio de doce meses con uno de dos o tres meses, por lo que se debe analizar con mayor precisión al momento de tomar la decisión.

Cabe mencionar que el procedimiento establecido en el artículo 5B era el procedimiento único permitido hasta 2004 el cual fue declarado por la Suprema Corte de Justicia de la Nación como violatorio del principio de proporcionalidad tributaria.

3.1.5 Acumulación de los ingresos en prestación de servicios

De acuerdo con la legislación vigente aplicable para todos los contribuyentes, tratándose del impuesto al valor agregado, el cobro y depósito de las contraprestaciones es el momento decisivo en que deben de acumularse los ingresos tanto para las constructoras como para la generalidad de las empresas, en este caso la autorización de las estimaciones es irrelevante para la causal de este impuesto.

En este caso el artículo 17 de la Ley del Impuesto al Valor Agregado especifica que en la prestación de servicios se tendrá obligación de pagar el impuesto en el momento en que se cobren efectivamente las contraprestaciones y sobre el monto de cada una de ellas, salvo tratándose de los intereses.

3.1.6 Cuándo se considera prestación de servicios independientes

La Ley del Impuesto al Valor Agregado es precisa en definir cuando se da la prestación de servicios, a fin de establecer el acto que da origen a la causal de esta contribución.

El concepto de prestación de servicios es aplicable tanto para personas físicas como morales siendo ambas sujetas del causal del impuesto al valor agregado cuando se da el supuesto de ley.

Está establecido en el artículo. 14 LIVA: La prestación de obligaciones de hacer que realice una persona a favor de otra, cualquiera que sea el acto que le de origen y el nombre o clasificación que a dicho acto le den otras leyes.

3.1.7 Traslado al cliente

Cuando se da el acto previsto en la ley, corresponde al prestador del servicio, en este caso será la empresa constructora quien deberá trasladar el impuesto al valor agregado a quien recibe el servicio o dueño de la obra el cual lo acreditará cuando corresponda.

El artículo 27 RLIVA establece que: el Impuesto en el caso de contratos de obra a precio alzado o por administración será a cargo del prestador del servicio quien lo trasladará al dueño de la obra. Este en su caso acreditará el impuesto correspondiente a dicha contraprestación.

3.1.8 Confirmación de conceptos de obra

Aún cuando la Ley del Impuesto al Valor Agregado no define directamente los actos previstos como servicio de construcción de obra inmueble, remite a lo dispuesto en la Ley del Impuesto sobre la Renta confirmando los conceptos considerados como construcción de obra en LISR en artículo 2LISR y 4RLISR.

Dispone el artículo 31A RLIVA que: para los efectos del artículo 17 de la ley, la prestación de servicios a que se refieren los contratos de construcción de obra inmueble, comprende las actividades señaladas en el cuarto párrafo del artículo 2do de la ley del impuesto sobre la renta, así como en el artículo 4to del reglamento de dicha ley.

3.1.9 Contratos de obra pública

Los gobiernos generalmente son los más importantes solicitantes de los servicios de construcción en cualquiera de sus niveles, la necesidad de construcción de edificaciones y obras de servicio en beneficio de la población obliga a las autoridades a contratar empresas del sector privado para la realización de las obras que requiere, dada la situación de tratar con una autoridad por la magnitud física de los obras y los importes que se manejan, obliga a las empresas a ser más tolerantes en el trato con la autoridad, aún así debe mantenerse el debido cuidado para mantener reciprocidad en el pago de los avances pactados conforme al contrato celebrado.

Para efectos de la Ley del Impuesto al Valor Agregado, en su artículo 31B del RLIVA, se incluye a la obra pública dentro de los supuestos del artículo 17 de la propia ley, por lo que no hace distinciones para el momento de acumulación del impuesto con el resto de las contrataciones de obra privada.

El artículo 31B RLIVA: Incluye la obra pública dentro de los supuestos del Art. 17 LIVA.

3.2 ANÁLISIS DEL IMPUESTO AL ACTIVO

Aún cuando el objetivo de las empresas constructoras e inmobiliarias no es el mantener inventarios en edificaciones y terrenos, cuando se combinan las actividades inmobiliarias y de construcción, lo cual no es recomendable, puede darse el caso de que al cierre del ejercicio existan volúmenes importantes de edificaciones en proceso o bien de terrenos para la venta o futuros desarrollos.

Ante esta situación, en este capítulo, se estudiarán los conceptos que pudieran crear confusión en la correcta determinación de la base del impuesto, y los fundamentos para su ubicación y entendimiento.

3.2.1 Consideración como inventario

La existencia de construcciones en proceso que por alguna razón no han podido ser entregadas al dueño de la obra o no se han concretado su enajenación, se convierten en un inventario de mercancías sujeto del impuesto al activo en los términos del artículo 2do fracción IV de la Ley del IMPAC.

Ante esta situación es recomendable para la empresa constructora, el procurar que se autoricen y/o cobren las estimaciones antes del cierre del ejercicio a fin aplicar contablemente el ingreso y de reducir al máximo el monto del inventario y reducir la existencia de inventarios base del impuesto.

Debe tenerse presente de que el caso de existencia de terrenos que aún cuando estén destinados para la venta como mercancías propias del giro inmobiliario, por disposición expresa de la Ley del Impuesto al Activo el monto acumulable se determinará conforme al procedimiento específico para terrenos sin distinción del propósito de su adquisición.

Cálculo del saldo promedio de inventarios

Inventario al inicio del ejercicio		\$ 500,000.00
Materias primas	\$ 100,000.00	
Construcciones en proceso	150,000.00	
Construcciones terminadas	250,000.00	
Inventario al final del ejercicio		\$ 390,000.00
Materias primas	\$ 150,000.00	
Construcciones en proceso	10,000.00	
Construcciones terminadas	230,000.00	
Suma de los inventarios		\$ 890,000.00
entre dos		<u>2</u>
promedio anual base del impuesto		\$ 445,000.00

3.2.2 Consideración como activo fijo

Cuando se da el caso de que la construcción se ha dado por entregada al dueño de la obra, el cual la utiliza en los fines propios de la operación de la empresa, deberá darse el tratamiento de activo fijo (edificios propios) sujeta a las disposiciones del Artículo 2do II LIMPAC y Art. 5 II RIMPAC.

Cálculo del saldo promedio de activos fijos (edificios)

Saldo pendiente de deducir al inicio del ejercicio			\$1,500,000.00
Factor de actualización			1.0390
Inpc último mes de la primera mitad del ejercicio	30/Jun/2004	108.7370	
Inpc de la fecha de adquisición	31/Ago/2003	104.6520	
Saldo pendiente de deducir al inicio del ejercicio actualizado			\$1,558,551.20
menos 50% de la deducción del ejercicio (5% x 50%)			\$ 38,963.78
valor actualizado ajustado			\$1,519,587.42
entre meses del ejercicio			12
por número de meses de tenencia			12
Promedio anual del activo base del impuesto			\$1,519,587.42

3.2.3 Consideración como terrenos

El concepto de terrenos es seguramente el que pudiera causar mayor controversia sobre su definición fiscal, en nuestro concepto tanto la Ley del Impuesto sobre la Renta como la del Impuesto al Activo, no establecen diferencia sobre el tratamiento fiscal de los terrenos salvo condiciones especiales.

Ambas establecen el concepto de terrenos como un elemento específico independientemente de que contablemente pudiera considerarse como mercancías o como activo fijo.

Ante esta situación para determinar el valor promedio de los terrenos propiedad de la empresa constructora o inmobiliaria, deberá determinarse en cumplimiento de las disposición expresas en el artículo 2do III LIMPAC.

Calculo del saldo promedio de terrenos

(mes de venta (Octubre 2004)	-		
Monto original de la inversión			\$ 700,000.00
Factor de actualización			1.0373
Inpc ultimo mes de la primera mitad del ejercicio	30/Jun/2004	108.563	
Inpc de la fecha de adquisición	31/Ago/2003	104.652	
Monto original de la inversión actualizado entre meses del ejercicio			\$ 726,110.00
por número de meses de tenencia			12
Promedio anual del terreno base del impuesto			9
			<hr/>
			\$ 549,582.50
			<hr/> <hr/>

3.2.4 Deducción de las deudas con el sistema financiero.

Hasta el ejercicio 2004, no se permitía a los contribuyentes la deducción de sus pasivos con el sistema financiero lo que causaba una pesada carga fiscal al acumular los activos que se habían adquirido precisamente con el financiamiento de una institución bancaria.

Las empresas constructoras y particularmente las inmobiliarias se encuentran generalmente fuertemente apalancadas con el sistema financiero, esto generaba la acumulación para efectos del impuesto al activo de importantes cantidades por concepto de construcciones y terrenos sin que pudieran deducir la deuda que les dio origen en el caso de la contratación de deudas con instituciones bancarias.

Afortunadamente a partir del ejercicio 2005, por fin se ha hecho justicia sobre este aspecto, por lo que los contribuyentes sujetos a este impuesto, podrán deducir de la base del impuesto al activo, el saldo promedio de las deudas con el sistema financiero en los términos del artículo 5to de la Ley del Impuesto al Activo.

Dicho promedio se calculará sumando los promedios mensuales de los pasivos, y dividiendo el resultado entre el número de meses que comprende el ejercicio. Los promedios se determinan sumando los saldos al inicio y al final de cada mes y dividiendo el resultado entre dos.

3.2.5 Cálculo optativo con base en el cuarto ejercicio anterior actualizado.

El artículo 5to-A de la Ley del Impuesto al Activo, permite la opción de determinar como impuesto del ejercicio el que hubiere correspondido al cuarto ejercicio inmediato anterior actualizado desde el último mes de la primera mitad del cuarto ejercicio inmediato anterior hasta el último mes de la primera mitad del ejercicio por el que se determine el impuesto. La permanencia de esta opción será obligatoria por los siguientes ejercicios incluso el de liquidación.

Esta opción, pudiera traer beneficios a corto plazo cuando el valor de los activos en el cuarto ejercicio inmediato anterior es significativamente menor al del ejercicio por el que se pague el impuesto, sin embargo, en la vida operativa de las

empresas se presentan periodos de reducción de activos programados o forzados por las condiciones económicas de la empresa o del entorno.

Ante esta situación, debe tenerse presente que la opción del artículo 5to A de la ley en cuestión pudiera ser una mala decisión que agravaría la situación financiera en periodos de declive de la empresa donde posiblemente se reportarían pérdidas fiscales o utilidades con un impuesto sobre la renta menor al que resulte por concepto del impuesto al activo por lo que se habría de pagar este último.

3.2.6 Disposiciones de vigencia anual.

Dentro de las disposiciones de vigencia anual, se encuentra establecida la regla 4.3 que permite a los contribuyentes del impuesto al activo que reciban créditos otorgados por el sistema financiero para llevar a cabo desarrollos inmobiliarios de vivienda de interés social en terrenos de su propiedad, para que calculen el IMPAC que corresponda a dichos terrenos a partir del tercer año siguiente al de la obtención de los terrenos.

Otra disposición interesante se encuentra en la Regla 4.6 de la misma disposición la cual permite a los contribuyentes que hayan ejercido la opción a que se refiere el artículo 5 A de la Ley del IMPAC, podrán deducir del cuarto ejercicio inmediato anterior, el valor promedio de las deudas contratadas en el extranjero, así como con el sistema financiero o con su intermediación, correspondientes a dicho ejercicio, calculado en los términos del penúltimo párrafo del artículo 5 A de la Ley del IMPAC.

Conclusiones y recomendaciones del capítulo.

Impuesto al valor agregado

Justificación de exención de IVA a vivienda o casa habitación

La motivación social que originó el no gravar la enajenación de viviendas y casas habitación fue seguramente el no encarecer el precio de estos conceptos con el costo del impuesto al valor agregado para el adquiriente, sin embargo esta situación económicamente no es del todo cierta, puesto que el impuesto que el constructor está pagando por la adquisición de insumos y pago de servicios, al no poder acreditarlo lo está incluyendo dentro del costo de la obra y consecuentemente lo repercutirá a quien adquiere la propiedad de una vivienda en el precio pactado por lo que el ahorro para el comprador no es real.

Esta situación podría ser resuelta si la enajenación de vivienda o casa habitación se gravara a tasa cero, de esta manera, el adquiriente no pagaría el impuesto al valor agregado, mientras que el enajenante al estar en condiciones de acreditar el impuesto que pagó por la adquisición de bienes y pago de servicios no tendría que repercutir el impuesto en el costo de ventas por lo que el precio de venta podría ser reducido por el importe del costo del impuesto.

Aspecto financiero del entero del impuesto

Es muy frecuente que en los contribuyentes consideren al impuesto al valor agregado como un costo o carga fiscal para la empresa que lo entera, situación que tiene una perspectiva diferente si se entiende que el importe del impuesto que se entera a la autoridad lo está pagando realmente el cliente del contribuyente que lo entera.

Esta situación representa una oportunidad de financiamiento gratuito pues desde el momento de su cobro al cliente hasta el momento en que deba pagarse el impuesto puede existir un plazo por lo menos de 17 días desde el cierre del mes

hasta la fecha del entero y posiblemente de 47 días cuando la cobranza se realiza a principios de cada mes y se entera el día 17 del mes siguiente.

Estos plazos en términos financieros representan una ventaja de oportunidad considerando que las tasas bancarias mensuales son aproximadamente de 15% anual, y que por el periodo de mantener retenido el impuesto, pudiera resultar para la empresa un ahorro de intereses del 0.7% ($15\% / 365 \text{ días} \times 17 \text{ días}$), en el menor de los casos y de 1.93% ($15\% / 365 \text{ días} \times 47 \text{ días}$) sobre el importe retenido cuando el periodo en que retiene el efectivo sea el máximo

Para lograr este beneficio es importante mantener el control de las cuentas por cobrar, cobrando preferentemente los primeros días de cada mes y por otro lado pagando las cuentas por pagar los días últimos del mes a fin de optimizar los periodos, esta situación se facilita con la aplicación de traspasos interbancarios en línea directamente a las cuentas de los proveedores mediante el uso de la línea electrónica bancaria, que tienen perfecta aceptación fiscal.

Impuesto al activo.

De la aplicación de ciertas opciones de acumulación o deducción para efectos de cumplir con el impuesto sobre la renta, es factible que la utilidad, pérdida o resultado fiscal, pudieran manejarse para obtener un resultado intencionalmente esperado.

El impuesto al activo fue creado partiendo del principio financiero de que una empresa con fines de lucro no puede permanecer operando indefinidamente con pérdidas contables o con utilidades contables con un rendimiento sobre la inversión menor al 5% del valor de los activos, esto motivó a la autoridad a emitir un impuesto mínimo que deban cubrir las empresas que no obtenga fiscalmente utilidades por encima de ese parámetro.

Ante tal situación una empresa que no está contribuyendo con el impuesto sobre la renta deberá pagar el impuesto al activo garantizando para el fisco un impuesto mínimo que habrá de pagarse sobre la base de sus activos actualizado conforme a la Ley del Impuesto al Activo y aplicando las deducciones permitidas.

Como hemos comentado, la operación propia de las empresas constructoras e inmobiliarias, imponen la necesidad de mantener durante el ejercicio fiscal y al cierre del mismo, activos fijos y circulantes con valores importantes, lo que implica que la base del impuesto al activo, pudiera generar un impuesto posiblemente excesivo para la capacidad económica de la empresa que rompería con el principio de que sea un impuesto mínimo, y que por el contrario pudiera ser un impuesto con un alto costo para la empresa.

Ante esta situación es importante vigilar las opciones legales que permitan el diferir la acumulación de los activos particularmente lo referente a los inventarios en terrenos que en muchas ocasiones han sido adquiridos para mantener una reserva para futuros desarrollos después de transcurridos varios ejercicios.

Sin embargo debe tenerse presente que los plazos para diferir la causación de un impuesto, invariablemente se cumplen y la ventaja que se puede realizar en el presente, en el futuro puede convertirse en desventaja por lo que el tiempo es un elemento que siempre debe tenerse presente en la planeación fiscal.

CONCLUSIONES Y RECOMENDACIONES

CONCLUSIONES.

PRIMERA: La industria de la construcción representa un pilar importante dentro de la economía del país, pues favorece a que los diferentes estratos sociales de la población contribuyan en mayor o menor grado a mejorar la calidad de vida de los habitantes del país. Entre los beneficios más importantes con los que contribuye la industria de la construcción, está la generación de empleos tanto de manera directa como indirecta participando de estos beneficios a diferentes sectores económicos nacionales integrando un círculo virtuoso de producción y consumo.

La industria de la construcción está íntimamente relacionada con el crecimiento de otros sectores económicos del país, pues está presente en la creación de infraestructura mediante la construcción de hoteles, escuelas, hospitales, centros comerciales, plantas industriales, obras de infraestructura agrícola y portuaria, entre otros que sin el fortalecimiento de la industria de construcción se verían limitadas en su crecimiento.

SEGUNDA: El contrato de obra es parte esencial de la actividad de construcción, de éste se desprende que, el inicio, continuación y término de una relación se encuentre acorde con la voluntad de los contratantes, es por eso que el contrato debe ser realizado y revisado por personas conocedoras de las condiciones técnicas y legales que deba contemplar el contrato a fin de evitar controversias de cualquier tipo.

TERCERA: El régimen fiscal, aún cuando establece preferencias importantes para el giro de la construcción particularmente encaminadas a la promoción de la construcción de viviendas, aún contempla vacíos y regulaciones que pueden ser mejor adaptadas a la dinámica operativa de las empresas constructoras y a la reducción de los costos de construcción y precios de venta.

Particularmente, los cambios en la legislación fiscal, relativos a la deducción del costo de ventas en sustitución de la deducción de compras y gastos incurridos en el ejercicio, dificulta la determinación de las deducciones y más aún la revisión de las mismas por parte de las autoridades fiscales y dictaminadores fiscales.

CUARTA: La preocupación de la autoridad por abaratar el costo de la vivienda económica para la población, no está cumpliendo con su objetivo en referencia a la exención del Impuesto al Valor Agregado en la construcción y enajenación de viviendas o casas habitación, la política fiscal no representa un beneficio real para la población, puesto que el impuesto aún cuando directamente no se paga, se encuentra contenido en los costos operativos y consecuentemente repercutidos en el precio de venta.

QUINTA: Las empresas inmobiliarias y constructoras generalmente tienen un ciclo que no está relacionado con el año de calendario fiscal, y que pudiera ubicarse entre dos ejercicios fiscales o bien extenderse a plazos mayores, por lo que la planeación fiscal de este giro de empresas debe tener presente el efecto del tiempo a corto y mediano plazo en las decisiones de carácter fiscal y financiero.

SEXTA: La generación de contribuciones es de gran importancia para la economía nacional pues contribuye a que el gasto público sea cubierto en cumplimiento de las disposiciones de la constitución de la república en beneficio de los mexicanos.

Sin embargo para las empresas también resulta importante mantener una planeación fiscal que permita el ahorro en el pago de contribuciones y mantener la seguridad de que el pago de las contribuciones y el cumplimiento de otras obligaciones fiscales haya sido soportadas por el conocimiento de personas conedoras del ámbito legal de las empresas constructoras e inmobiliarias.

RECOMENDACIONES:

PRIMERA: Reconocer por parte de las autoridades, los empresarios y la sociedad en general la importancia de promover la construcción en todas sus modalidades, creando estímulos fiscales, financieros, tecnológicos y facilidades administrativas en beneficio de la creación de infraestructuras y la continuidad del desarrollo social y económico del país.

SEGUNDA: Revisar que la legislación específica de los contratos de obra, se encuentre acorde con las prácticas contractuales actuales en materia civil y hacer obligatorio un seguro de responsabilidad civil que beneficie realmente a los afectados en casos de terremotos, derrumbes, incendios, etcétera.

TERCERA: Debe la autoridad ser mas cautelosa en materia de control del impacto ambiental, las inversiones en construcción, particularmente cuando se trata de naves y/o parques industriales, generan originalmente un importante incremento de empleos y consumos de materiales que sin embargo de no atenderse el efecto ambiental en la zona puede acarrear problemas graves.

CUARTA: Dada la importancia que representa la obra pública dentro de la industria de la construcción se recomienda el hacer públicas las razones por las que se otorgó un contrato de obra pública especificado los costos y condiciones de tiempo, costo y calidad de las obras, y contar con el visto bueno por una comisión de constructores, autoridades y peritos autorizados.

QUINTA: Presupuestar el aspecto financiero del pago de los impuestos durante el ejercicio fiscal en curso y los subsecuentes a fin de predecir hasta donde sea posible el efecto de las deducciones adelantadas y acumulaciones diferidas ya sea para el impuesto sobre la renta o para el impuesto al activo.

SEXTA: Tratando el Impuesto Sobre la Renta, se propone reformar en la legislación sobre el momento de acumulación de los ingresos, proponiendo la acumulación de éstos, hasta el momento en que se haga la entrega física y legal del bien en los casos de enajenación de casa habitación, en virtud de que la determinación actual de la enajenación en el momento en que se determine el bien y el precio, no prevé la posibilidad de la cancelación de la operación, antes de la entrega física.

SEPTIMA: Gravar la enajenación de vivienda para efectos del impuesto al valor agregado y derogar los impuestos de Traslación de Dominio y Adquisición de Inmuebles, con esta medida el adquirente compensará el pago del IVA con el Impuesto de Adquisición de Inmuebles y el vendedor podrá acreditar el IVA pagado sin repercutirlo en el precio de venta.

Así mismo es posible que con la intención de apoyar en la economía de las clases sociales de bajos ingresos, se aplique una tasa de 0% hasta cierto límite en el valor de la vivienda y aplicar la tasa general para el excedente al límite que se determine.

OCTAVA: Mantener por parte de las autoridades, un sistema de control oficial que permita vigilar que la construcción de viviendas y conjuntos habitacionales sean realizados con la calidad que permita a los adquirentes la garantía contra vicios ocultos, de construcción, de mecánica de suelos y previsión de los efectos de la naturaleza como terremotos, inundaciones, deslaves en el terreno, etcétera.

Así mismo, vigilar el aspecto socio – cultural de los desarrollos habitacionales autorizados, manteniendo cuidado en aspectos como la seguridad y la integridad de los pobladores, estableciendo reglas para la construcción de viviendas realmente dignas para la población, con acceso fácil y pronto a centros educativos, culturales y deportivos, la creación de unidades de vigilancia policíaca, hospitales de emergencia, estaciones de bomberos, etc.

NOVENA: Acelerar el programa de construcción de carreteras, tanto federales como estatales a fin de reducir en este aspecto la distancia de la infraestructura nacional con la existente en los Estados Unidos de América, apoyando conjuntamente el desarrollo del transporte de carga, pasajeros, y desarrollo de las comunidades rurales y turísticas.

DECIMA: Analizar por todos los niveles de gobierno, la situación económica de la industria de la construcción y sus repercusiones en el desarrollo general del país, en el entendido de que la industria de la construcción es un elemento muy importante en el crecimiento de la infraestructura económica nacional.

Existen problemas económicos en el país que no se han podido superar por falta de obras de construcción suficientes que permitan su desarrollo, como la necesidad de hospitales, escuelas, presas, canales de riego, carreteras, hoteles, edificios públicos, instalaciones deportivas y culturales, entre otras,

La globalización como sistema económico mundial, exige la modernización de las infraestructuras nacionales, tanto físicas y tecnológicas, como económicas y legales a un nivel de competencia internacional, sin embargo, la industria de la construcción aún está sujeta a consecuencias de contracción y auge de la economía nacional, cuando debiera ser una estrategia de vanguardia para el crecimiento de la economía nacional.

ÍNDICE DE ABREVIATURAS

1.- ISR	Impuesto sobre la renta
2.- LISR	Ley del Impuesto sobre la Renta
3.- RLISR	Reglamento de la Ley del Impuesto sobre la Renta
4.- IVA	Impuesto al valor agregado
5.- LIVA	Ley del Impuesto al Valor Agregado
6.- RLIVA	Reglamento de la Ley del Impuesto al Valor Agregado
7.- IMPAC	Impuesto al activo
8.- LIMPAC	Ley del Impuesto al Activo
9.- RLIMPAC	Reglamento de la Ley del Impuesto al Activo
10.- CFF	Código Fiscal de la Federación
11.- RCCF	Reglamento del Código Fiscal de la Federación
12.- CC	Código Civil

FUENTES DE CONSULTA

BIBLIOGRÁFICAS:

CALVO LANGARICA, CESAR. Estudio contable de los impuestos. Editorial Pac. México. 2003

LEVY, SIDNEY M. Administración de proyectos de construcción. Editorial Mc Graw Hill. Segunda edición. México. 1990

MATHELIN LEYVA, CARLOS. Estudio del régimen fiscal para las empresas constructoras. Instituto Mexicano de Contadores Públicos. México. 2003

MORALES GUTIERREZ, MARIO F.; BLANCO Y GONZÁLEZ, ANA MARÍA DEL CARMEN. Planeación y dirección para empresas constructoras. Instituto Politécnico Nacional. México. 2001

PEREZ FERNANDEZ DEL CASTILLO, BERNARDO. Contratos civiles. Editorial Porrúa. Octava edición. México. 2001.

SÁNCHEZ MEDAL, RAMON. De los contratos civiles. Editorial Porrúa. Décima quinta edición. México. 1997

TREJO CESEÑA, LUCINA; PLIEGO ROSIQUE, ISABEL; Contaduría pública. Instituto mexicano de contadores públicos. Noviembre 2003, No. 375

TREVIÑO GARCIA, RICARDO. 2002. Los contratos civiles y sus generalidades. Editorial Mc Graw. Sexta edición. México. 2002.

VÁZQUEZ DEL MERCADO OSCAR. Contratos mercantiles, Editorial Porrúa. México. 2003

NORMATIVAS:

Código Civil, para el Distrito Federal en vigor.

Ley del Impuesto sobre la Renta. Vigente para el ejercicio 2005

Ley del Impuesto al Valor Agregado. Vigente para el ejercicio 2005

Ley del Impuesto al Activo. Vigente para el ejercicio 2005