

Administración Financiera y Fiscal de las Empresas de la Industria de la Construcción

Financial Management and Tax Administration of Companies Construction Industry

Fecha de recepción:
30 Octubre de 2019

Rafael Andrade Moreno¹, Fernando Calles Montijo²
y Ana Elsa Ortiz Noriega³

Fecha de aprobación:
30 Diciembre de 2019

- 1 Autor para envío de correspondencia. Contador Público. Pasante de la Maestría en Impuestos.
email: rafelmazateco@gmail.com
- 2 Profesor, Departamento de Contabilidad, Universidad de Sonora.
email: fernando.calles@unison.mx. ORCID <https://orcid.org/0000-0001-7544-2012>
- 3 Profesora-Investigadora, Departamento de Contabilidad, Universidad de Sonora.
email: anaelsa.ortiz@unison.mx. ORCID <https://orcid.org/0000-0001-6379-6366>

Resumen

La industria de la construcción es considerada como uno de los motores de la economía del país, la cual aporta un gran porcentaje al producto interno bruto. En la actualidad es uno de los sectores más castigados tanto a nivel nacional, como estatal.

En el presente artículo se muestran las diversas formas de obtención de recursos para el fondeo de desarrollos inmobiliarios, requisitos, condiciones mínimas necesarias, así como las características de los créditos, tasas vigentes, además de las formas de pago de capital e intereses dentro del desarrollo de la construcción y comercialización de la obra.

En lo que se refiere a las contribuciones federales cada vez son más las reglas para poder cumplir con ellas, desde los tiempos de acumulación de los ingresos, así como la aplicación de las deducciones correspondientes.

Se concluye que el tratamiento fiscal en materia de Impuesto Sobre la Renta para este tipo de contribuyentes tiene sus ventajas en lo correspondiente al flujo de efectivo, dado que se logra capitalizar durante el periodo de la obra al contribuyente, pueden pagar hasta que tengan los recursos para hacerlo y no antes, como normalmente sucede con otras personas morales que no se dedican a estas actividades.

Palabras Clave: Administración financiera, impuestos federales, industria de la construcción

Abstract

The construction industry is considered as one of the main drivers of the country's economy, which contributes with a large percentage of the gross domestic product. Currently, it is one of the most affected sectors at both the national and state level.

This article shows the several ways of obtaining resources for real estate developments, requirements, minimum necessary conditions, as well as the key characteristics of project financing and current rates, in addition to the different forms of capital and interest payments within the construction period and commercialization of such.

Regarding federal contributions, there are more and more rules to comply within them, from the moment of taxable income, as well as the application of the corresponding deductions.

It is concluded that the tax treatment in terms of Income Tax for this type of taxpayers has its advantages in terms of cash flow, since it is possible for the taxpayer to capitalize monetary resources the during the construction time, so that they can

pay taxes until they have the resources to do so and not before, as normally happens among other legal entities that are not engaged within this industry.

Key Words: Financial management, Federal taxes, Construction industry

Introducción

Las empresas constructoras en la actualidad enfrentan un sin número de dificultades para presentar su información financiera, fiscal y contable-administrativa, para un financiamiento, así como también para la participación en concursos de obra pública, por lo que es necesario la definición de lineamientos claros en la presentación de información.

Para efectos fiscales habrá que darle certeza al contribuyente de cuales son momentos de acumulación de los ingresos y las diferentes formas que existen para reconocerlos: Partidas que se deben considerar como costos y/o gastos; además de registrar correctamente en los rubros que correspondan las operaciones contables debido a la compleja reglamentación en materia financiera. Pocas personas dominan esa área y mucho menos la fiscal.

La industria de la construcción es considerada como uno de los motores de la economía del país, la cual aporta un gran porcentaje al producto interno bruto. En la actualidad es uno de los sectores más castigados tanto a nivel nacional, como estatal, el actual gobierno federal no incluyó en el presupuesto de egresos participaciones para vivienda en la mayoría de los estados de la república.

En lo que se refiere a las contribuciones federales cada vez son más las reglas para poder cumplir con ellas, desde los tiempos de acumulación de los ingresos, así como la aplicación de las deducciones correspondientes.

La compleja situación económica por la que atraviesa el sector, la disminución de los créditos de interés social por parte del gobierno federal arrastro a la industria de la construcción de casas a una desaceleración que se prolongó hasta este año, la federación dejó en ceros los subsidios entregados a personas con salarios de hasta 2.6 salarios mínimos diarios.

La obtención de financiamientos con instituciones

financieras se encareció derivado al incremento de las tasas de interés, lo que provoca la baja rotación de inventarios, sobreendeudamiento y por lo tanto la disminución de capacidad adquisitiva para desarrollo de nuevos proyectos.

Desarrollo teórico

Mecanismos de obtención de recursos financieros para la industria de la construcción

Se presentan las distintas maneras de obtención de recursos para el fondeo de desarrollos inmobiliarios, requisitos, condiciones mínimas necesarias, así como las características de los créditos, tasas vigentes, además de las formas de pago de capital e intereses dentro del desarrollo de la construcción y comercialización de la obra.

Créditos Puentes Bancarios

Crédito puente en pesos, destinados al desarrollo de conjuntos habitacionales de interés social, nivel medio, residencial y residencial plus, te otorga hasta un 65% del valor del proyecto, mediante disposiciones conforme avance de obra y plazos acordes al periodo de construcción y prorrogables para individualización de viviendas.

Requisitos y condiciones

- Tener una cuenta de cheques en la institución bancaria donde solicitaras crédito
- Realizar solicitud de crédito
- Autorizar la consulta del buro de sociedades crediticias. Entregando la solicitud firmada para la revisión del historial
- Entregar información financiera, legal y técnica de la empresa y del proyecto a acreditar

Características

- Destino: construcción de conjuntos habitacionales de vivienda
- Financiamiento hasta el 65% del valor comercial del proyecto
- Moneda nacional
- Plazos acordes con el periodo de obra, prorrogable en periodos semestrales hasta en dos ocasiones
- Tasa THIE+ margen financiero (El margen financiero es un indicador que mide la diferencia entre los ingresos y los costos financieros)



- Instrumentación mediante escritura pública, con garantía hipotecaria y liquidable por medio de individualización de viviendas y posterior al avance de obra
- Disposición mediante depósitos en cuenta de cheques, iniciando con un anticipo para capital de trabajo
- Carpeta técnica: Deberá de tener los planos arquitectónicos, de lotificación, estructurales. De ubicación, licencias, permisos, factibilidades de agua potable, energía eléctrica, presupuestos, programas de obra etc.
- Carpeta Financiera: Que contiene la información financiera histórica de la empresa solicitante del crédito, así como los flujos de efectivo del proyecto y sus premisas de elaboración en base a un estudio de mercado

Formas de pago

- Intereses mensuales
- Capital mediante individualización de viviendas
- Comisión a la apertura
- Se pueden hacer pagos anticipados a capital sin comisión

Créditos Sociedad Hipotecaria Federal

¿Qué es un Crédito Puente?

Es un crédito de medio plazo que los intermediarios financieros otorgan a los desarrolladores de vivienda para la edificación de conjuntos habitacionales, equipamiento comercial y mejoramiento de grupo de viviendas.

¿Cómo se Obtiene un Crédito para la Construcción?

En la actualidad sociedad hipotecaria federal no otorga los recursos directamente para la construcción de vivienda. Lo que hace es garantizar el pago oportuno a los acreedores de los intermediarios financieros, respecto de los créditos destinados al financiamiento para la construcción de viviendas en caso de incumplimiento por parte del promotor.

Por lo anterior, el trámite, evaluación, otorgamiento y contratación de un crédito puente tendrá que realizarse ante algún intermediario financiero registrado ante Sociedad Hipotecaria Federal (SHF).

Para iniciar el trámite para la obtención de un crédito puente con algún intermediario financiero, deberás de cumplir con algunos requisitos básicos, los cuales constan de los documentos inherentes a la empresa y al propio proyecto a desarrollar, siendo los principales:

- Carpeta legal: Deberá contener todos los documentos legales de la empresa tales como: actas, poderes, identificaciones, etc., así como los documentos legales del proyecto: título de propiedad, régimen de propiedad en condominio, autorizaciones de fraccionamiento y construcción, pago de predial, etc.

Estos requisitos podrán variar de acuerdo al intermediario financiero con el que este tramitando el crédito.

Las condiciones financieras de los créditos, en cuanto a tasa de interés y comisiones, varían de acuerdo a cada intermediario.

Después de ser autorizado el crédito puente por parte del intermediario financiero, este turnara el proyecto para su registro en SHF y obtención de la garantía de pago oportuno.

Una vez formalizado el crédito puente generalmente se otorga un anticipo por parte del intermediario para iniciar el proyecto.

Las demás ministraciones se dan conforme al avance de obra.

Los créditos individuales con los cuales se liquidará el crédito puente, se pueden canalizar de este intermediario financiero u otro elegido por el adquirente.

Garantía de pago Oportuno

Sustituye el fondeo de créditos puente de SHF.

Consiste en respaldar a los intermediarios financieros para la obtención de líneas de crédito o colocación de certificados bursátiles en el mercado, para que, a su vez, ellos otorguen fondeo a los desarrolladores de vivienda (SHF, 2017).

Créditos de capital de trabajo

¿Qué es un crédito de capital de trabajo?

Es un financiamiento que permite que las empresas tengan liquidez para atender sus necesidades del día a día.

Las empresas tienen una serie de gastos que deben atender constantemente. Es el caso, por ejemplo,

de la compra de insumos, materias primas o mercaderías, el pago de impuestos, los pagos a proveedores y la propia nómina. También puede ser que se presente una oportunidad para crecer o llegue un pedido importante de parte de un cliente. Para atender estas situaciones, las empresas requieren recursos de manera inmediata o en muy corto plazo. El crédito para capital de trabajo está diseñado para atender esa necesidad.

Este financiamiento es uno de los más frecuentes en el ámbito empresarial, esto se debe a que no siempre las empresas tienen la liquidez necesaria para atender esos requerimientos. Puede ocurrir un imprevisto, como el atraso en el pago de algunos clientes, o bien que no te depositen en tiempo las ministraciones de un crédito puente, o la necesidad de atender algún retraso en términos de detalles de obra, como también para pago de nóminas o algún bono en especial que quisieras darle al personal, también pueden requerir para contratación de más personal temporal en situaciones donde el mercado exige que la vivienda esté terminada en tiempos más oportunos.

El crédito para capital de trabajo se caracteriza por ser, generalmente, de corto o mediano plazo. Dependiendo del monto y de la actividad para que se vaya a utilizar, se pueden establecer avales o garantías. Las condiciones específicas de cada crédito varían mucho, puesto que en realidad se trata de productos prácticamente “a la medida” del cliente, como empresario es necesario cuánto dinero vas a necesitar, y en función al flujo de caja, elegir el mejor plazo para cancelar el crédito.

Esta herramienta puede ser de mucho uso para ayudar a dinamizar un negocio, sin embargo, hay que tener en cuenta que el capital que estas tomando prestado debe generar rentabilidad en un plazo no muy largo, no es un instrumento adecuado como por ejemplo para compra de maquinaria, vehículos, mobiliario, terrenos que no vayas a desarrollar en un tiempo corto, en estos casos es más conveniente tomar un crédito para activos fijos o a largo plazo. (Grupo RPP)

Aspectos fiscales de la industria de la construcción

Ingresos acumulables

Formas de obtención del ingreso (artículo 16, de la Ley del Impuesto Sobre la Renta (LISR).

Las personas morales residentes en el país, incluida la asociación en participación, acumularán la totalidad de los ingresos en:

- Efectivo
- En bienes
- En servicio
- En crédito
- O de cualquier otro tipo
- Que obtengan en el ejercicio, inclusive los provenientes de sus establecimientos en el extranjero

En términos generales como lo señala el este artículo las personas morales residentes en el país deben acumular la totalidad de los ingresos que obtengan en el ejercicio como sea que estos sean adquiridos, inclusive los provenientes de sus establecimientos en el extranjero. En otras palabras, las sociedades mercantiles, los organismos descentralizados que realicen preponderantemente actividades empresariales, las instituciones de crédito, las sociedades y asociaciones civiles y la asociación en participación deberán acumular los ingresos obtenidos sobre una base mundial.

El artículo 17 en su primer párrafo hace referencia a cuáles son los ingresos en relación a lo que hace mención el artículo 16 de la Ley del Impuesto Sobre la Renta (LISR).

Para los efectos del artículo 16 de esta ley, se considera que los ingresos se obtienen, en aquellos casos no previstos en otros artículos de la misma, en las fechas que se señalan conforme a lo siguiente tratándose de:

- 1) Enajenación de bienes o prestación de servicios, cuando se de cualquiera de los siguientes supuestos, el que ocurra primero;
 - a) Se expida el comprobante fiscal que ampare el precio de la contraprestación pactada.
 - b) Se envíe o entregue materialmente el bien o cuando se preste el servicio.
 - c) Se cobre o sea exigible el total o parcialmente el precio o la contraprestación pactada, aun cuando provenga de anticipos.

En el caso de enajenación a plazo en los términos del código fiscal de la federación, los contribuyentes consideraran como ingreso obtenido en el



ejercicio el total de precio pactado. Se entiende por enajenación a plazo con pago diferido o en parcialidades, cuando se efectuó con clientes que sean el público en general, se difiera más del 35% del precio para después del sexto mes y el plazo pactado exceda de 12 meses. En lo referente a los ingresos para construcción también existe esta modalidad de enajenación a plazos con financiamiento del mismo desarrollador (artículo 14 LISR fracción IX segundo párrafo).

Contratos de obra (artículo 17 LISR, IV párrafo)

Los contribuyentes que 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 o aprobadas para que proceda su cobro, siempre y cuando el pago de dichas estimaciones tengan lugar dentro de los tres meses siguientes a su aprobación o autorización; de lo contrario, los ingresos provenientes de dichos contratos se considerarán acumulables hasta que sean efectivamente pagados. Los contribuyentes que celebren otros contratos de obra en los que se obliguen a ejecutar dicha obra conforme a un plano, diseño y presupuesto, considerarán que obtienen los ingresos en la fecha en la que las estimaciones por obra ejecutada sean autorizadas o aprobadas para que proceda su cobro, siempre y cuando el pago de dichas estimaciones tengan lugar dentro de los tres meses siguientes a su aprobación o autorización; de lo contrario, los ingresos provenientes de dichos contratos se considerarán acumulables hasta que sean efectivamente pagados, o en los casos en que no estén obligados a presentarlas o la periodicidad de su presentación sea mayor a tres meses, considerarán ingreso acumulable el avance trimestral en la ejecución o fabricación de los bienes a que se refiere la obra.

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

Los contribuyentes se referidos, considerarán ingresos acumulables, además de los señalados en el mismo, cualquier pago recibido en efectivo,

en bienes o en servicios, ya sea por concepto de anticipos, depósitos o garantías del cumplimiento de cualquier obligación, o cualquier otro.

De igual manera, dicho precepto establece que los ingresos acumulables por los contratos de obra ya indicados, se disminuirán con la parte de los anticipos, depósitos, garantías o pagos por cualquier otro concepto, que se hubiera acumulado con anterioridad y que se amortice contra estimaciones o avance.

Así mismo el citado artículo señala que los contribuyentes a que se refiere la disposición consideraran ingresos acumulables, además de los ya señalados, cualquier pago recibido en efectivo, bienes o servicios, ya sea por concepto de anticipo, depósitos, garantías del cumplimiento, avances de obra, estimaciones de obra, administración de obra, intereses, asistencia técnica, renta de maquinaria, venta de materiales, supervisión de obra.

Ejemplo de ingresos acumulables por obra.

Datos:

- Monto Total de la obra \$15,000,000.00
- Recibe anticipo de \$2,000,000.00 el día 10 de enero de 2020
- Primera estimación del 15% la cobrara el día 20 de abril de 2020
- Segunda estimación del 20% la cobrara el día 6 de septiembre 2020
- Tercera estimación del 10% la cobrara el día 14 de diciembre de 2020

Descripción	enero	abril	septiembre	diciembre
Estimación obra	0	2,250,000	3,000,000	1,500,000
Menos:				
Amortización anticipo	0	300,000	400,000	200,000
Igual:				
Estimación acumulable		1,950,000	2,600,000	1,300,000
Más:				
Anticipos cobrados	2,000,000	0	0	0
Total de ingresos	2,000,000	1,950,000	2,600,000	1,300,000

Esto sería en lo referente a obra en construcción cuando se entrega un anticipo para el desarrollo

de edificación, o construcción de cualquier tipo de bien, en lo referente a obra pública o privada (contrato de obra).

En el ejemplo citado anteriormente se considera la amortización de anticipo en la misma proporción al avance, es decir, si la primera estimación del mes de abril fue un 15% de avance, también estimaremos una amortización en un 15%.

Deducciones

El artículo 25 de la LISR, señala cuales son las deducciones que se pueden llevar a cabo por contribuyentes, cumpliendo los requisitos formales establecidos en la ley y que a continuación se señalan:

- I. *Las devoluciones que se reciban o los descuentos o bonificaciones que se hagan en el ejercicio*
- II. *El costo de lo vendido*
- III. *Los gastos netos de descuento, bonificaciones o devoluciones*
- IV. *Las inversiones*
- V. *Los créditos incobrables y las pérdidas por caso fortuito, fuerza mayor o por enajenación de bienes distintos a los que se refiere la fracción II de este artículo*
- VI. *Las cuotas a cargo de los patrones pagadas al instituto mexicano del seguro social, incluidas las previstas en la ley del seguro de desempleo*
- VII. *Los intereses devengados a cargo del ejercicio sin ajuste alguno. En el caso de los intereses moratorios, a partir del cuarto mes se deducirá únicamente los efectivamente pagados, para estos efectos, se considerara que los pagos por intereses moratorios que se realicen con posterioridad al tercer mes siguiente a aquel en el que se incurrió en mora cubren, en primer término, los intereses moratorios devengados en los tres meses siguientes a aquel en que se incurrió en mora, hasta que el monto pagado exceda al monto de los intereses moratorios devengados deducidos correspondientes al último periodo citado*
- VIII. *El ajuste anual por inflación que resulte deducible en los términos del artículo 44 de esta ley*
- IX. *Las aportaciones efectuadas para la creación o incremento de reserva para fondos de pensiones y jubilaciones del personal, complementarias*

a las que establece la ley del seguro social, y de primas de antigüedad constituidas en los términos de esta ley. El monto de la deducción a que se refiere esta fracción no excederá en ningún caso a la cantidad que resulte de aplicar el factor de .47 al monto de las aportaciones realizadas en el ejercicio de que se trate. El factor a que se refiere este párrafo será de 0.53 cuando las prestaciones otorgadas por el contribuyente a favor de sus trabajadores que a su vez sean ingresos exentos para dichos trabajadores, en el ejercicio de que se trate, no disminuyan respecto de las otorgadas en el ejercicio fiscal anterior.

- X. *Cuando por los gastos a que se refiere la fracción III de este artículo, los contribuyentes hubieran pagado algún anticipo, este será deducible siempre que se cumpla con los requisitos establecidos en el artículo 27 fracción XVII de esta ley*

Requisitos generales para las deducciones (Artículo 27 LISR)

Las deducciones autorizadas deberán reunir los siguientes requisitos:

- I. *Ser estrictamente indispensable para los fines de la actividad, del contribuyente, salvo que se trate de donativos no onerosos ni remunerativos, que satisfagan los requisitos previstos en esta ley y en las reglas generales que para efecto establezca el servicio de administración tributaria*
- II. *Que cuando esta ley permita la deducción de inversiones se proceda en los términos de la sección II de este capítulo*
- III. *Estar amparadas con un comprobante fiscal y que los pagos cuyo monto exceda de \$ 2,000.00 se efectuó mediante transferencia electrónica de fondos desde cuentas abiertas a nombre del contribuyente en instituciones que componen el sistema financiero y las entidades que para efecto autorice el banco de México, cheque nominativo de la cuenta del contribuyente, tarjeta de débito, de crédito, de servicios, o los denominados monederos electrónicos autorizados por el servicio de administración tributario*
- IV. *Tratándose de la adquisición de combustibles para vehículos marítimos, aéreos y terrestres, el pago deberá efectuarse en la forma señalada en párrafo anterior, aun cuando la*



contraprestación no exceda de \$ 2,000.00

- a) Las autoridades podrán liberar de la obligación de pagar las erogaciones a través de los medios establecidos en el primer párrafo de esta fracción, cuando las mismas se efectúen en poblaciones o en zonas rurales, sin servicios financieros
- b) Los pagos que se efectúen mediante cheque nominativo, deberán contener la clave en el registro federal de contribuyentes de quien lo expide, así como en el anverso del mismo la expresión " para abono en cuenta del beneficiario "

V. Estar debidamente registradas en contabilidad y que sean restadas una sola vez

VI. Que cuando los pagos cuya deducción se pretenda realizar se hagan a contribuyentes que causen el impuesto al valor agregado, dicho impuesto se traslade en forma expresa y por separado en el comprobante fiscal correspondiente

VII. Que, en el caso de intereses por capitales tomados en préstamo, estos se hayan invertido en los fines del negocio. Cuando el contribuyente otorgue préstamos a terceros, a sus trabajadores o a sus funcionarios, o a sus socios o accionistas, solo serán deducibles los intereses que se devenguen de capitales tomados en préstamo hasta por el monto de la tasa más baja de los intereses estipulados en los préstamos a terceros, a sus trabajadores o a sus socios o accionistas, en la porción del préstamo que se hubiera hecho a estos y expida y entregue comprobante fiscal a quienes haya otorgado el préstamo. Los cuales podrán utilizarse como constancia de recibo si en alguna de estas operaciones no se estipulan intereses, no procederá la deducción al respecto al monto proporcional de los préstamos hechos a las personas citadas.

- a) Estas últimas limitaciones no rigen para instituciones de crédito, sociedades financieras de objeto múltiple reguladas u organizaciones auxiliares de crédito, en la realización de las operaciones propias de su objeto
- b) En caso de capitales tomados en préstamo para la adquisición de inversiones o para la realización de gastos o cuando las

inversiones o los gastos se efectúen a crédito, y para los efectos de esta ley dichas inversiones o gastos no sean deducibles o lo sean parcialmente, los intereses que se deriven de los capitales tomados en préstamo o de las operaciones a crédito solo serán deducibles en la misma proporción en la que las inversiones o gasto lo sean.

- c) Tratándose de los intereses derivados de los préstamos a que se refiere la fracción III del artículo 143 créditos o préstamos otorgados a residentes en México, de la presente ley, estos se deducirán hasta que se paguen en efectivo, en bienes o servicios

VIII. Que tratándose de pagos que a su vez sean ingresos del contribuyente personas físicas, de los contribuyentes a que se refiere los artículos 72, 73 (coordinados) y 74 (ágapes) de esta ley, así como de aquellos realizados a los contribuyentes a que hace referencia el último párrafo de la fracción I del artículo 17 de esta ley (enajenación de bienes o prestación de servicios) y de los donativos, estos solo se deduzcan cuando hayan sido efectivamente erogados en el ejercicio de que se trate, se entenderán como efectivamente erogados cuando hayan sido pagados en efectivo, mediante transferencia electrónica de fondos desde cuentas abiertas a nombre del contribuyente en instituciones que componen el sistema financiero y las entidades que para tal efecto autorice el banco de México, o en otros bienes que no sean títulos de crédito, tratándose de pagos con cheque, se considera efectivamente erogado en la fecha en la que el mismo haya sido cobrado o cuando los contribuyentes transmitan los cheques a un tercero, excepto cuando dicha transmisión sea en procuración. También se entiende que es efectivamente erogado cuando el interés del acreedor queda satisfecho mediante cualquier forma de extinción de las obligaciones.

IX. Cuando los pagos a que se refiere el párrafo anterior se efectúen con cheque, la deducción se efectuara en el ejercicio que este se cobre, siempre que entre la fecha consignada en el comprobante fiscal que se haya expedido y la fecha en que efectivamente se cobre dicho

cheque no haya transcurrido más de 4 meses, excepto cuando ambas fechas correspondan al mismo ejercicio

- X. *Que, tratándose de honorarios o gratificaciones a administradores, comisarios, directores, gerentes generales o miembros de consejo directivo, vigilancia, consultivos o de cualquiera otra índole, estos e determinen, en cuanto a monto total y percepciones mensual o por asistencia, afectando en la misma forma los resultados del contribuyente y satisfagan los supuestos siguientes*
- XI. *Que el importe anual establecido para cada persona no sea superior al sueldo anual devengado por el funcionario de mayor jerarquía de la sociedad*
- XII. *Que el importe total de los honorarios o gratificaciones establecidos del contribuyente no sea superior al monto de los sueldos y salarios anuales devengados por el personal*
- XIII. *Que no excedan del 10% del monto total de las otras deducciones del ejercicio*
- XIV. *Que, en los casos de asistencia técnica, de transferencia de tecnología o de regalías, se compruebe ante las autoridades fiscales que quien proporcione los conocimientos, cuente con elementos técnicos propios para ello. Que se preste en forma directa y no a través de terceros. Excepto en los casos en que los pagos se hagan a residentes en México, y en el contrato respectivo se haya pactado que la prestación se efectuara por un tercero autorizado, y que no consista en la simple posibilidad de obtenerla, sino en servicios que efectivamente se lleven a cabo.*
- XV. *Que cuando se trate de gastos de previsión social, las prestaciones correspondientes se otorguen en forma general en beneficio de todos los trabajadores. Tratándose de vales de despensa otorgados a los trabajadores. Serán deducibles siempre que su entrega se realice a través de los monederos electrónicos que al efecto autorice el servicio de administración tributaria*
- XVI. *Que, en el caso de adquisición de mercancías de importación, se compruebe se cumplieron los requisitos legales para su importación. Se considera como monto de dicha adquisición*

el que haya sido declarado con motivo de la importación

Deducciones de costo de obra

La industria de la construcción tiene una deducción específica, que está sustentada en el artículo 30 de la LISR, a saber:

Los contribuyentes que realicen obras consistentes en desarrollos inmobiliarios o fraccionamientos de lotes, los que celebren contratos de obra inmueble o de fabricación de bienes de activo fijo de largo proceso de fabricación y los prestadores del servicio turístico del sistema de tiempo compartido, podrán deducir las erogaciones estimadas relativas a los costos directos e indirectos de esas obras o de la prestación del servicio, en los ejercicios en que obtengan los ingresos derivados de las mismas, en lugar de las deducciones establecidas en los artículos 19 y 25 de esta Ley, que correspondan a cada una de las obras o a la prestación del servicio, mencionadas. Las erogaciones estimadas se determinarán por cada obra o por cada inmueble del que se deriven los ingresos por la prestación de servicios a que se refiere este artículo, multiplicando los ingresos acumulables en cada ejercicio que deriven de la obra o de la prestación del 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 en la misma fecha, conforme a lo dispuesto en este párrafo.

No se considerara dentro de la estimación de los costos directos e indirectos a que se refiere el párrafo anterior, la deducción de inversiones y las remuneraciones por la prestación de servicios personales subordinados, relacionados directamente con la producción o la prestación de servicios, las cuales se deducirán conforme a lo dispuesto por la sección III de este capítulo (costo de lo vendido) ni los gastos de operación ni financieros, los cuales se deducirán en términos establecidos en esta ley. Los contribuyentes que se dediquen a prestación de servicios turísticos de tiempo compartido podrán considerar dentro de la estimación de los costos directos e indirectos, la deducción de las inversiones correspondientes a los inmuebles destinados a la prestación de



dichos servicios en los términos del artículo 31 de esta ley (deducción de inversiones)

Al final de cada ejercicio, los contribuyentes deberán calcular el factor de deducción total a que se refiere el primer párrafo de este artículo por cada obra o por cada inmueble del que se deriven los ingresos por la prestación de servicios compartidos, según sea el caso, con los datos que tengan a esa fecha, este factor se comparará al final de cada ejercicio con el factor utilizado en el propio ejercicio y en los ejercicios anteriores, que corresponda a la obra o a la prestación del servicio que se trate, si la comparación resulta que el factor deducción que corresponda al final del ejercicio de que se trate es menor que cualquiera de los anteriores, el contribuyente deberá presentar declaraciones complementarias, utilizando ese factor de deducción menor, debiendo modificar el monto de las erogaciones estimadas deducidas en cada uno de los ejercicios de que se trate

Si de la comparación a que se refiere el párrafo anterior, resulta que el factor de deducción total al final del ejercicio es menor en más de un 5% al que hubiera determinado en el propio ejercicio o en los anteriores, se pagaran, los recargos que correspondan

En el ejercicio que se termine de acumular los ingresos relativos a la obra o a la prestación del servicio de que se trate, los contribuyentes compararan las erogaciones realizadas correspondientes a los costos directos e indirectos a que se refiere el primer párrafo de este artículo, sin considerar, en su caso, los señalados en el segundo párrafo de este mismo artículo, durante el periodo transcurrido desde el inicio de la obra o de la prestación del servicio hasta el ejercicio en que se terminen de acumular dichos ingresos, contra el total de las estimadas deducidas en el mismo periodo en los términos de este artículo, que correspondan en ambos casos a la misma obra o al mismo inmueble del que se deriven los ingresos por la prestación del servicio para efectuar esta comparación, los contribuyentes actualizarán las erogaciones estimadas y las realizadas en cada ejercicio, desde el último mes del ejercicio en el que se dedujeron o en el que se efectuaron según sea el caso, y hasta el último mes de la primera mitad del ejercicio en el que se termine de acumular los ingresos relativos a la

obra o a la prestación de servicios turísticos del sistema de tiempo compartido. Los prestadores del servicio turístico del sistema de tiempo compartido consideraran como erogaciones realizadas por las inversiones correspondientes a los inmuebles de los que deriven los ingresos por la prestación de dichos servicios, los montos originales de las inversiones que se comprueben con la documentación que reúna los requisitos que señalan las disposiciones fiscales

Si de la comparación a que se refiere el párrafo anterior, resulta que el total de erogaciones estimadas actualizadas deducidas exceden a las realizadas actualizadas, la diferencia se acumulará a los ingresos del contribuyente en el ejercicio en el que se terminen de acumular los ingresos relativos a la obra o a la prestación del servicio de que se trate

Para los efectos de lo dispuesto en los dos párrafos anteriores, tratándose de la prestación del servicio turístico del sistema de tiempo compartido, se considerará que se terminan de acumular los ingresos relativos a la prestación del servicio, en el ejercicio que ocurran cualquiera de los siguientes supuestos: se hubiera recibido el 90% del pago o de la contraprestación pactada, o hubiera transcurrido cinco ejercicios desde que se inició la obra o la prestación del servicio a que se refiere este artículo

Si de la comparación que se refiere el párrafo quinto de este artículo, resulta que el total de las erogaciones estimadas deducidas exceden en más del 5% a las realizadas, ambas actualizadas, sobre el excedente se calculará los recargos que correspondan a partir del día en que se presentó o debió presentarse la declaración del ejercicio en el que se dedujeron las erogaciones estimadas. Estos recargos se enteran conjuntamente con la declaración de que se trate

Los contribuyentes que ejerzan la opción señalada en este artículo, deberán presentar aviso ante las autoridades fiscales, en el que manifiesten que optan por lo dispuesto en este artículo, por cada una de las obras o inmueble del que se deriven los ingresos por la prestación del servicio, dentro de los quince días siguientes al inicio de la obra o de la celebración del contrato, según corresponda. Una vez ejercida esta opción, la misma no podrá cambiarse. Los contribuyentes, además, deberán presentar la

información que mediante reglas de carácter general establezca el servicio de administración tributaria

Estímulos para la industria de la construcción

Con entrada en vigor de la vigente LISR del año 2014, el estímulo fiscal continúa vigente en el artículo 191 con ciertas condiciones adicionales el cual se cita a continuación:

De los contribuyentes dedicados a la construcción y enajenación de desarrollos inmobiliarios.

Artículo 191. *Los contribuyentes que se dediquen a la construcción y enajenación de desarrollos inmobiliarios, podrán optar por deducir el costo de adquisición de los terrenos en el ejercicio en el que los adquieran, siempre que cumplan con lo siguiente:*

- I. *Que los terrenos sean destinados a la construcción de desarrollos inmobiliarios, para su enajenación.*
- II. *Que los ingresos acumulables correspondientes provengan de la realización de desarrollos inmobiliarios cuando menos en un ochenta y cinco por ciento.*
- III. *Tratándose de contribuyentes que inicien operaciones, podrán ejercer la opción a que se refiere este artículo, siempre que los ingresos acumulables correspondientes a dicho ejercicio provengan de la realización de desarrollos inmobiliarios cuando menos en un ochenta y cinco por ciento y cumplan con los demás requisitos que se establecen en este artículo.*
- IV. *Que, al momento de la enajenación del terreno, se considere ingreso acumulable el valor total de la enajenación del terreno de que se trate, en lugar de la ganancia a que se refiere el artículo 18, fracción IV de esta Ley.*

Cuando la enajenación del terreno se efectúe en cualquiera de los ejercicios siguientes a aquel en el que se efectuó la deducción a que se refiere este artículo, se considerará adicionalmente como ingreso acumulable un monto equivalente al 3% del monto deducido conforme a este artículo, en cada uno de los ejercicios que transcurran desde el ejercicio en el que se adquirió el terreno y hasta el ejercicio inmediato anterior a aquel en el que se enajene el mismo. Para los efectos de este párrafo, el monto deducido conforme

a este artículo se actualizará multiplicándolo por el factor de actualización correspondiente al periodo comprendido desde el último mes del ejercicio en el que se dedujo el terreno y hasta el último mes del ejercicio en el que se acumule el 3% a que se refiere este párrafo.

- IV. *Que el costo de adquisición de los terrenos no se incluya en la estimación de los costos directos e indirectos a que se refiere el artículo 30 de esta Ley.*
- V. *Que en la escritura pública en la que conste la adquisición de dichos terrenos, se asiente la información que establezca el Reglamento de esta Ley.*

Los contribuyentes que no hayan enajenado el terreno después del tercer ejercicio inmediato posterior al que fue adquirido, deberá considerar como ingreso acumulable, el costo de adquisición de dicho terreno, actualizado por el periodo transcurrido desde la fecha de adquisición del terreno y hasta el último día del mes en que se acumule el ingreso.

Los contribuyentes que apliquen lo dispuesto en este artículo, lo deberán hacer respecto de todos sus terrenos que formen parte de su activo circulante, por un periodo mínimo de 5 años contados a partir del ejercicio en el que ejerzan la opción a que se refiere este artículo.

Discusión de los resultados

En lo referente al artículo 17 fracción IV segundo párrafo de LISR es la acumulación de los ingresos en forma diferida, es decir, estos podrán ser considerados como acumulables al momento de autorización o aprobación de las estimaciones en un plazo de 3 meses, de lo contrario hasta su pago, lo que beneficia a las constructoras, contrario a lo que marca la ley en este mismo artículo en primer párrafo inciso (a), expida comprobante fiscal.

Deducciones

Dentro de las deducciones que señala el artículo 27 de la ley de ISR es importante resaltar, además de que las erogaciones sean estrictamente indispensables, lo referente a la fracción sexta de este mismo precepto en materia del IVA.



El ejercicio de la opción establecida en el artículo 30 de la ley de ISR, para deducir las erogaciones estimadas en lugar de las reales, debe de analizarse bajo la posibilidad de anticipar las deducciones reales en el ejercicio que se acumulan los ingresos, sin embargo, deben de ajustarse las deducciones reales en cada obra. Es importante decir que no se trata de una deducción ciega, sino de una deducción anticipada que, en un momento determinado, generaría diferir el pago de ISR correspondiente, pero nunca su disminución total.

El tratamiento fiscal en materia de ISR para este tipo de contribuyentes tiene sus ventajas en lo correspondiente al flujo de efectivo, dado que se logra capitalizar durante el periodo de la obra al contribuyente, pueden pagar hasta que tengan los recursos para hacerlo y no antes, como normalmente sucede con otras personas morales que no se dedican a estas actividades.

En lo referente a la deducción de terrenos adquiridos para desarrollos inmobiliarios, es un estímulo para el sector de la construcción, ya que otorga la opción de considerarlo como costo al momento de la adquisición, siempre y cuando cumpla con los requisitos señalados en el artículo en comentario.

De esta manera si el contribuyente cumple con estos requisitos, legalmente puede optar por realizar las deducciones de los terrenos que adquiere de los momentos de adquisición misma sin deducirlos vía costo de lo vendido.

Conclusiones e implicaciones

Después de llevar a cabo esta investigación y con los resultados obtenidos y en base a las conclusiones establecidas anteriormente, se hacen las siguientes recomendaciones:

- Analizar los tipos de créditos y tiempos para su contratación
- Evitar en lo posible la contratación de créditos de capital de trabajo para adquisición de bienes de activo fijo
- Al recibir apoyos por decretos gubernamentales cumplir con todos los requisitos para la no acumulación de ingresos
- Por lo que respecta a los ingresos por contratos de obra, revisar el periodo de acumulación por cada unidad de negocios, si no se pagan en los tres meses siguientes de su autorización o aprobación
- Que al recibir pago de estimaciones se disminuyan los anticipos recibidos
- En los ingresos por venta de terrenos como lo señala el artículo 18 de la LISR, tener en cuenta que la deducción se hará de acuerdo al artículo 19 de la misma ley, es decir actualizar el monto original de la inversión
- No acumular como ingresos los recibidos por aportaciones, por utilidades obtenidas, revaluación de activos etc.
- Por lo que respecta a las deducciones:
 - Se debe de cuidar mucho la aplicación de la fracción sexta del artículo 27 de la LISR en cuanto a la separación del IVA para deducción.
 - Respecto al artículo 30 de la ley de impuesto sobre la renta, de las deducciones estimadas debemos de tener los costos directos e indirectos bien definidos para el cálculo de la proporción de deducción
 - Respecto al artículo 191 de la LISR; Comprar únicamente los terrenos que se van a desarrollar
 - Evitar exceder el plazo de comercialización para evitar la acumulación de la totalidad del precio del terreno
 - Acumulación del 3% de ingreso respecto de los saldos de terrenos ya deducidos
 - Al realizar la contratación de la prestación de servicios parciales de la construcción es recomendable que sea por la totalidad de la obra en donde se suministre material y mano de obra
 - Que al hacer contrataciones parciales exigir la separación del IVA para evitar la no deducibilidad
 - Para el sector de la construcción es muy importante la utilización de los recursos de instituciones de crédito, así como de fondos del gobierno federal, ya que por medio de estos se fortalece el desarrollo y crecimiento de esta industria.

Referencias bibliográficas

- Congreso de los Estados Unidos Mexicanos. (2019). Ley del Impuesto Sobre la Renta. Recuperado de: <https://www.sat.gob.mx/normatividad/18912/leyes-fiscales>
- Congreso de los Estados Unidos Mexicanos. (2019). Ley del Impuesto al Valor Agregado. (2019). Recuperado de: <https://www.sat.gob.mx/normatividad/18912/leyes-fiscales>
- Feregrino paredes, Baltazar. 2019. Régimen fiscal para constructores ISEF
- Grupo RPP. 2017. ¿Qué es un crédito para capital de trabajo? Recuperado de: <https://rpp.pe/campanas/contenido-patrocinado/que-es-un-credito-para-capital-de-trabajo-noticia-1050426>
- Mathelin, Carlos R. 2016. Estudio del régimen fiscal para constructoras. Ed. Instituto Mexicano de Contadores Públicos
- Manzano García, Ernesto. 2015. Situación fiscal actual de los desarrolladores de vivienda. Ed. Instituto Mexicano de Contadores Públicos
- Poblano Reyes, Luis Fernando. 2015. Tratamiento y estrategias fiscales para la industria de la construcción Secretaria de Hacienda y Crédito Público. (2020). Resolución Miscelánea Fiscal. Recuperado de: [https://www.sat.gob.mx/normatividad/21127/resolucion-miscelanea-fiscal-\(rmf\)-](https://www.sat.gob.mx/normatividad/21127/resolucion-miscelanea-fiscal-(rmf)-)
- Sociedad Hipotecaria Federal. 2017. ¿Qué es un Crédito Puente? Recuperado de: <https://www.gob.mx/shf/documentos/que-es-un-credito-puente>