



personal: entrepreneurial: global:

MGI en México I
Circular INFORMATIVA:
Beneficios Fiscales para
Constructores de Viviendas



www.mgiworld.com

MGI is a worldwide alliance of independent audit, tax, accounting and consulting firms. Neither MGI nor any member firm accepts responsibility for the activities, work, opinions or service of any other member.

Beneficios Fiscales para Constructores de Viviendas

El día 22 de enero del presente año, se publicó en el Diario Oficial de la Federación el Decreto por el que se otorgan beneficios fiscales en materia de vivienda, para aquellos contribuyentes que se dediquen a la construcción y enajenación de bienes inmuebles destinados a casa habitación, con la finalidad de incentivar a dicho sector, mediante el otorgamiento de beneficios fiscales consistentes en lo siguiente:

1. Los constructores que enajenen a plazo dichos inmuebles podrán considerar como ingreso obtenido en el ejercicio únicamente la parte del precio exigible durante el mismo, esto es, que no se acumulara la totalidad del ingreso ocurrido con motivo de *la* operación celebrada sino solamente el monto que haya sido exigible.

La presente opción deberá ejercerse por la totalidad de los contratos celebrados a plazo y no será aplicable a operaciones financiadas por instituciones de crédito así como por dependencias y entidades públicas o privadas, lo cual nos permite asumir que la opción solo será aplicable para aquellas enajenaciones a plazo que sean financiadas directamente por el mismo constructor enajenante de

los bienes. Dichos contratos deberán ser registrados previamente ante la Procuraduría Federal del Consumidor.

Al respecto, vale la pena destacar que en el presente decreto no se define el concepto de enajenaciones a plazo, ni se establecen los mismos requisitos en los términos que señalaba la fracción III del artículo 18 de la Ley del Impuesto Sobre la Renta que estuvo vigente hasta el 31 de diciembre del 2013. Recordemos que en la reforma fiscal de 2014 se eliminó ese esquema de diferimiento de ingresos, estableciéndose disposiciones transitorias para regular las "enajenaciones a plazo" que quedaron pendientes de acumularse al cierre del ejercicio de 2013.

Los contribuyentes que ejerzan esta opción, deberán deducir el costo de lo vendido en la proporción que represente el ingreso percibido en dicho ejercicio, respecto del total de pagos pactados, en lugar de deducir el monto total del costo de lo vendido al momento en el que se enajenen los bienes inmuebles destinados a casa habitación.

2. Por otra parte, se establecieron medidas para condonar el impuesto al valor agregado (IVA) y sus accesorios, que hayan causado hasta el 31 de diciembre del 2014 los contribuyentes que prestaron servicios parciales de construcción destinados a casa habitación, siempre que en el comprobante expedido por la obtención de esos ingresos no se haya trasladado ni cobrado al adquirente de los servicios mencionados el IVA respectivo. A partir del 2015 dicho prestador de servicios deberá cobrar y pagar el IVA correspondiente por las operaciones que celebre.

Como ejemplo de esas prestaciones parciales de construcción destinadas a casa habitación podemos citar a los trabajos de instalaciones hidráulicas, sanitarias, eléctricas, de cancelería o carpintería y en general cualquier labor de construcción para realizarla o incorporarla a inmuebles destinados a casa habitación; en la práctica comercial estos servicios son prestados por entes que son reconocidos como "subcontratistas".

Durante varios años el SAT ha difundido su criterio normativo de que dichos servicios no se encuadran en la exención del artículo 9, fracción II de la Ley del

IVA, en virtud de que los mismos no constituyen la ejecución misma de una construcción adherida al suelo, ni implican la edificación de un inmueble. En ese mismo sentido se pronunció nuestro máximo tribunal en el año de 2012, en donde se colige que la exclusión de la exención obedece a que no se presta el servicio de construcción de tales inmuebles de manera completa y total por un solo proveedor, por lo que se encuentran gravados a la tasa general del impuesto.

Como podemos comprender el criterio de nuestras autoridades fiscales es que los servicios parciales de construcción de casa habitación causan el impuesto al valor agregado y si dicho impuesto no se encuentra por expreso y por separado en el comprobante fiscal que se expidió o no se pagó incluso, la erogación será no deducible para el adquirente del servicio, al que normalmente conocemos como "contratista".

Se aclara que la condonación del impuesto no dará lugar a devolución, compensación, acreditamiento o saldo a favor alguno ni se considerara como ingreso acumulable para efectos del impuesto sobre la renta.

3. Por virtud de lo anterior, en la misma fecha del 22 de enero del 2015, se expidió la Primera Modificación a la Resolución Miscelánea Fiscal para 2015 y sus anexos 1 y 3, en la que se establecen reglas de cumplimiento para hacer efectivos los beneficios de los estímulos contenidos en el decreto citado, adicionándose la regla 2.7.1.35. a la que se le denominó "Facilidades de comprobación para contribuyentes dedicados a la construcción de casa habitación".

Dicha regla establece que podrán deducirse los gastos por concepto de servicios parciales de construcción efectuados hasta el 31 de diciembre de 2014, aun y cuando el prestador de los servicios no haya trasladado ni cobrado el IVA correspondiente, ni consignado en los comprobantes fiscales expedidos por la prestación de los servicios en forma expresa y por separado el impuesto causado.

Confirmamos que para acceder a los beneficios del decreto, es imperativo cumplir con los requisitos de separarse el IVA por expreso y por separado a partir del 2015 aun y cuando se trate de pagos por operaciones celebradas con anterioridad a dicho ejercicio, y presentar a más tardar el 15 de marzo del 2015, por cada uno de los

ejercicios de 2010 a 2014, aclaración a través de la página del SAT con el trámite CONSTRUC Y ENAJEN INMUEBLES y adjuntando la forma electrónica oficial 59, que contenga información sobre el monto total y los comprobantes de los gastos por los servicios parciales de construcción que fueron adquiridos por el "contratista" así como los datos de cada proveedor de dichos servicios que en este caso serían los "subcontratistas".

Para asesoría sobre este tema o cualquier en materia fiscal no dude en contactar a los representantes de la firma MGI

Oficinas de MGI en México:
MGI Bargalló Cardoso - Ciudad de México y Veracruz/
MGI Zavala Gutiérrez –Tijuana / **MGI Despacho Gámez Leyva** - Los Mochis y Guasave/
MGI Chávez Ames – Culiacán y Mazatlán / **MGI GPM Contadores y Auditores** - La Paz / **MGI Grupo Corporitax** - Mérida y Cancún / **MGI Valencia Acosta** - Guadalajara y Puerto Vallarta / **MGI Santillán Jiménez y Compañía** - Oaxaca
<http://www.mgimexico.com>

MGI is one of the world's top alliances of independent audit, tax, accounting and consulting firms. With some 6,000 professional staff in 315 locations around the world, MGI continues to grow. MGI has presence in more than 87 countries