

# TRATAMIENTO DEL ISR PARA LA INDUSTRIA DE LA CONSTRUCCIÓN Y ESTRATEGIAS FISCALES

MTRO. MIGUEL ANGEL DÍAZ PÉREZ



# Objetivo General

Analizarás el tratamiento fiscal de la industria de la construcción en sus diferentes modalidades, incluyendo la comercialización de inmuebles, la prestación de servicios y el arrendamiento de los mismos. Se pondrá énfasis en el tratamiento especial de la acumulación de ingresos al momento de aprobar las estimaciones de obra, así como en la deducción estimada y los derechos relacionados con el terreno.

# Temario

## **TEMA 1 REGIMENES DE TRIBUTACIÓN**

- A. Régimen general de Personas Morales
- B. Régimen Simplificado de Confianza de las Personas Morales
- C. Régimen Simplificado de Confianza de las Personas Físicas
- D. Régimen de Incorporación Fiscal

## **TEMA 2 IMPUESTO SOBRE LA RENTA**

- A. Ingresos acumulables por enajenación de inmuebles
- B. Ingresos acumulables por prestación de servicios de construcción
- C. Ingresos acumulables por arrendamiento de inmuebles
- D. Momento de acumulación de los ingresos
- E. Estimaciones de obra
- F. Tratamiento de anticipos
- G. Tratamiento de depósitos en garantía

- H. Deducciones autorizadas
- I. Requisitos de las deducciones
- J. Costo de lo vendido
- K. Deducción de inversiones
- L. Cálculo y entero del impuesto

### **TEMA 3 ESTRATEGIAS APLICABLES**

- A. Acumulación de ingresos al cobro
- B. Tratamiento especial de deducciones estimadas y cálculo de factor
- C. Deducción de terrenos
- D. A través de fideicomisos empresariales
- E. Régimen Simplificado de Confianza
- F. Régimen de Incorporación Fiscal

# ANTECEDENTE

# Relevancia, preponderancia y ubicación jurídica de la Ley



# Elementos esenciales del tributo

- Sujeto
- Objeto
- Base
- Tasa o Tarifa

# TEMA 1

# REGIMENES DE TRIBUTACIÓN



# REGÍMENES DE TRIBUTACIÓN

# Régimen general de Personas Morales

- El Régimen General de Ley establece que las personas morales, a excepción de las sociedades civiles, deberán cumplir las obligaciones fiscales cuando ocurra uno de tres casos: expedición del comprobante fiscal, envío o entrega del bien o servicio prestado y cobro total o parcial del precio pactado.

# Régimen Simplificado de Confianza de las Personas Morales

- Estarán las personas morales constituidas únicamente por personas físicas que no estén asociados a otras personas morales y cuyos ingresos totales en el año no excedan de 35 millones de pesos.
- Requisitos que deberán cumplir:
  - a. Las personas morales con menos de un año de operación, que estimen que sus ingresos anuales no superarán la cifra antes indicada.
  - b. Ninguno de los socios, accionistas o integrantes puede participar en otra sociedad mercantil donde tenga el control o la administración.
  - c. No realizar actividades a través de fideicomisos o asociación en participación.

# Régimen Simplificado de Confianza de las Personas Físicas

Para tributar bajo este régimen como persona física debes contar con los siguientes requisitos:

- Que la totalidad de tus ingresos no superen los 3.5 millones de pesos facturados al año.
- Estar inscrito en alguno de los siguientes regímenes:
  - a. **Actividades empresariales** y profesionales
  - b. Régimen de Incorporación Fiscal
  - c. Uso o goce de bienes inmuebles (arrendamiento)

# Régimen de Incorporación Fiscal

- Aplica a personas físicas con actividad empresarial
- Ingresos que no excedan a 2 millones de pesos anuales
- Régimen que está en etapa de extinción, recordando que inicio en 2014 y su vigencia es de 10 años

# TEMA 2

# IMPUESTO SOBRE LA RENTA

# Ingresos acumulables por enajenación de inmuebles (Personas físicas)

# Concepto de enajenación

Conforme a la real academia española

1.f. Acción y efecto de **enajenar**

## **ENAJENAR**

1. tr. Vender o ceder la propiedad de algo u otros derechos.



# Enajenación de bienes para efecto fiscales

- I. Toda transmisión de propiedad, aun en la que el enajenante se reserve el dominio del bien enajenado.
- II. Las adjudicaciones, aun cuando se realicen a favor del acreedor.
- III. La aportación a una sociedad o asociación.
- IV. La que se realiza mediante el arrendamiento financiero.

V. La que se realiza a través del fideicomiso.

VI. La cesión de los derechos que se tengan sobre los bienes afectos al fideicomiso.

- Se entiende que se efectúan **enajenaciones a plazo** con pago diferido o en parcialidades, **cuando se efectúen con clientes que sean público en general**, se difiera más del 35% del precio para después del sexto mes y el plazo pactado exceda de doce meses.
- Se consideran operaciones efectuadas con el público en general cuando por las mismas se expidan los comprobantes fiscales simplificados a que se refiere este Código (SIC).

# Ingresos

- Se considerará como ingreso el monto de la contraprestación obtenida, **inclusive en crédito**, con motivo de la enajenación.
- Cuando por la naturaleza de la transmisión no haya contraprestación, se atenderá al **valor de avalúo** practicado por persona autorizada por las autoridades fiscales.
- **No se considerarán ingresos** por enajenación, los que deriven de la transmisión de propiedad de bienes por causa de muerte y donación.

# DEDUCCIONES AUTORIZADAS

- I. **El costo comprobado de adquisición**, el cual se actualizará en los términos del artículo 124 de la LISR. En el caso de bienes inmuebles, el costo actualizado será cuando menos 10% del monto de la enajenación de que se trate.
  
- II. El importe de las **inversiones hechas en construcciones, mejoras y ampliaciones**, cuando se enajenen bienes inmuebles o certificados de participación inmobiliaria no amortizables. Estas inversiones **no incluyen los gastos de conservación**. (El importe se actualizará en los términos del artículo 124 de la LISR)

Para actualizar el costo comprobado de adquisición, se procederá como sigue:

Menos: Costo de adquisición (MOI)  
Valor del terreno  
(Cuando no se tenga, será el 20% de la inversión)

Igual: Costo de la construcción

Menos: 3% por año transcurrido  
(Nunca menor al 20% del MOI)

Igual: Costo de la construcción a actualizar

Por: 
$$FA = \frac{\text{INPC mes anterior a la venta}}{\text{INPC del mes de adquisición}}$$

Igual: **COSTO DE CONSTRUCCIÓN ACTUALIZADO**

Las mejoras o adaptaciones que implican inversiones deducibles deberán sujetarse al mismo tratamiento.

- III. Los gastos notariales, impuestos y derechos, por escrituras de adquisición y de enajenación, así como el **impuesto local por los ingresos por enajenación de bienes inmuebles**, pagados por el enajenante.
- IV. Pagos efectuados con motivo del avalúo de bienes inmuebles.
- V. Las comisiones y mediaciones pagadas por el enajenante, con motivo de la adquisición o de la enajenación del bien.

Las deducciones arriba citadas se actualizarán por el periodo comprendido desde el mes en el que se efectuó la erogación respectiva y hasta el mes inmediato anterior a aquél en el que se realice la enajenación.

# **GANANCIA ACUMULABLE Y NO ACUMULABLE**



Ingreso percibido

Menos:

Deducciones autorizadas

Igual:

Ganancia en la enajenación

Entre:

Años transcurridos entre la fecha de  
Adquisición y fecha de enajenación  
(Nunca podrán ser mayor a 20 años)

Igual:

**GANANCIA ACUMULABLE DEL EJERCICIO**

(Deberá sumarse a los demás ingresos de la persona física)

Ganancia en la enajenación

Menos:

Ganancia acumulable del ejercicio

Igual:

**GANANCIA NO ACUMULABLE**

La parte de la ganancia no acumulable se multiplicará por la tasa de impuesto que se obtenga conforme a la diapositiva siguiente. El impuesto que resulte se sumará al calculado en la declaración anual de la persona física.

# Tasa de ISR a aplicar a la ganancia no acumulable

- A. Se aplicará la tarifa que resulte conforme al artículo 152 de esta Ley a la totalidad de los ingresos acumulables obtenidos en el año en que se realizó la enajenación, disminuidos por las deducciones autorizadas por la propia Ley, **excepto** gastos médicos, dentales, hospitalarios, nutricionales, psicológicos, gastos funerales y donativos (Fracciones I, II y III del artículo 151).

El ISR obtenido se dividirá entre la cantidad a la que se le aplicó la tarifa y el cociente será la tasa (SIC)

- B. La tasa promedio que resulte de sumar las tasas calculadas conforme a lo previsto en el inciso anterior para los últimos cinco ejercicios, incluido aquél en el que se realizó la enajenación, dividida entre cinco.

Cuando el contribuyente no hubiera obtenido ingresos acumulables en los cuatro ejercicios previos a aquél en que se realice la enajenación, **podrá** determinar la tasa promedio a que se refiere el inciso B) de la diapositiva anterior **con el impuesto que hubiese tenido que pagar de haber acumulado en cada ejercicio la parte de la ganancia acumulable determinada.**

# Ingresos acumulables por enajenación de inmuebles (Personas Morales)

# Ingreso acumulable en venta de activo fijo

Precio de venta

Menos:

Saldo pendiente por redimir actualizado

Igual:

Ganancia acumulable por venta de activo fijo

# Ingresos acumulables por prestación de servicios de construcción

Los ingresos indicados, dependiendo las actividades del o los contribuyentes se acumularán en diferente tiempo atendiendo la naturaleza de los mismos y de las actividades que en el marco legal se encuentren; Por ejemplo:

En una SC que brinde el servicio de supervisión de obra, hasta que efectivamente cobre acumula el ingreso para efectos del ISR, caso contrario con una sociedad que tributa en el régimen general de Ley, con la simple emisión del CFDI tendrá la obligación de acumular los ingresos.

Dentro de los ingresos por prestación de servicio brindaos en el sector tenemos, entre otros:

- Demolición
- Mantenimiento
- Colocación de bien mueble
- Remodelaciones
- Ampliaciones



# Ingresos acumulables por arrendamiento de inmuebles

- Personas morales del régimen general: Emitir el CFDI o devengar el servicio de arrendamiento establecido en el contrato.
- Persona física, hasta que efectivamente lo cobre es ingreso acumulable, considerando aplicar la deducción opcional del 35% o las erogaciones realizadas en el periodo.

# Momento de acumulación de los ingresos (Personas morales)

# Son Ingresos Acumulables

Los obtenidos en:

- ✓ Efectivo
- ✓ Crédito\*
- ✓ Bienes
- ✓ Servicios
- ✓ Especie
- ✓ Otros
  - Ganancia acumulable en venta de activo fijo
  - Ajuste anual por inflación acumulable
  - Intereses devengados a favor
  - Utilidad en cambios

\* Excepto sociedades y asociaciones civiles

# Actos que generan Ingresos Acumulables (artículo 17)

- ✓ La enajenación
- ✓ La prestación de servicios
- ✓ Otorgar el uso o goce temporal de bienes muebles o inmuebles
- ✓ El pago en especie
- ✓ Las mejoras a las instalaciones en inmuebles que den beneficio al propietario
- ✓ Determinados por la autoridad
- ✓ Recuperación de créditos incobrables
- ✓ Recuperación de seguros y fianzas

# Actos que generan Ingresos Acumulables (artículo 17)

- ✓ Intereses devengados a favor
- ✓ Prestamos, aportaciones o aumentos de capital superiores a \$600,000.00 cuando se aporten en efectivo y no sean enterados al SAT.
- ✓ **Ganancia en enajenación de terrenos y bienes.**
- ✓ Omisiones de ingresos y/o comparas no realizadas

# Ingresos no Acumulables (artículo 16)

- ✓ Aportaciones para aumentos de capital
- ✓ Pago de perdidas por los accionistas.
- ✓ Dividendos o utilidades que se perciban de otras personas morales residentes en México.
- ✓ Las remesas enviadas por personas morales extranjeras con establecimientos en territorio nacional.
- ✓ La revaluación de activo fijo
- ✓ La revaluación de capital.

# Otros ingresos

## ✓ Fiscales no contables

- Anticipos de clientes
- Recargos cobrados en devoluciones de saldos a favor
- **Ganancia acumulable en venta de activo fijo**

## ✓ Contables no fiscales

- Actualización de contribuciones (por compensaciones y devoluciones)
- Recuperación de seguros, reinvertidos en los 12 meses siguientes)

# Momentos en que se consideran obtenidos los Ingresos(art. 17)

## ❖ En enajenación de bienes o prestación de servicios:

- ✓ Se expida el CDFI
- ✓ Se envíe o entregue materialmente el bien o se preste el servicio.
- ✓ Se cobre o sea exigible el precio o la contraprestación pactada

## ❖ Sociedades Civiles o Asociaciones Civiles, prestación de servicios, suministro de agua potable o recolección de basura.

- ✓ Cuando se cobre el precio o la contraprestación pactada.

## ❖ Otorgamiento del uso o goce temporal de bienes

- ✓ Al cobro, exigibilidad o expedición de comprobante.



<b>EL GRAN ESFUERZO S.A. DE C.V.</b>				
<b>PROPUESTA DE HOJA DE TRABAJO DE INGRESOS CONTABLES Y FISCALES</b>				
<b>CONCEPTO</b>	<b>INGRESO</b>	<b>CONTABLES</b>	<b>FISCALES</b>	<b>OTROS</b>
PROPIOS DE LA ACTIVIDAD	\$ 10,000.00	\$ 10,000.00	\$ 10,000.00	
ACTUALIZACIÓN DE CONTRIBUCIONES*	\$ 200.00	\$ 200.00		
GANANCIA POR ENAJENACIÓN DE ACTIVO FISCAL	\$ 5,000.00		\$ 5,000.00	
GANANCIA CONTABLE ENAJENACIÓN DE ACTIVO	\$ 2,000.00	\$ 2,000.00		
INTERESES A FAVOR COBRADOS	\$ 400.00	\$ 400.00	\$ 400.00	
<b>TOTAL DE INGRESOS</b>	<b>\$ 17,600.00</b>	<b>\$ 12,600.00</b>	<b>\$ 15,400.00</b>	<b>\$ -</b>

# Estimaciones de obra

## Contribuyentes que celebren otros contratos de obra

Cuando 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 tenga 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

- 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 el párrafo anterior 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.

# Tratamiento de anticipos

- Cada mes deben acumularse los cobros recibido en efectivo, bienes o servicios **por concepto de anticipos**, depósitos o garantías o cualquier otro cobro, **más los avances de obra autorizados que serán cobrados en los próximos 3 meses**, lo que las obliga a controlar los flujos de efectivo para calcular los impuestos que se deben considerar. Estos cobros deben amortizándose contra otros avances aprobados con posterioridad, evitando duplicar la acumulación del avance de obra más los anticipos.
- Por ejemplo, el 15 de enero de se recibió el anticipo para un proyecto de obra inmueble, en el contrato a precio alzado se pactado un anticipo de un 30% y a partir de febrero se aprueban avances de obra para su cobro que por lo regular la se pagan de inmediato con la aprobación.

FECHA	CONCEPTO	MONTO	AMORTIZACIÓN 30%	INGRESO ACUMULABLE PERIODO	ACUMULADO DE PERIODOS
15 ENE COBRO	ANTICIPO OBRA 30%	\$300,000		\$300,000	\$300,000
15 FEB APROBACIÓN	AVANCE OBRA, EST 1	250,000	\$75,000	175,000	475,000
15 MZO APROBACIÓN	AVANCE OBRA, EST 2	300,000	90,000	210,000	685,000
15 ABR APROBACIÓN	AVANCE OBRA, EST 3	250,000	75,000	175,000	860,000
15 MAY APROBACIÓN	AVANCE OBRA, EST 4	200,000	60,000	140,000	\$1,000,000
<b>TOTAL ACUMULADO</b>				<b>\$1,000,000</b>	

# Tratamiento de depósitos en garantía

- Comúnmente reflejados en el contrato
- Para vicios ocultos
- Fondo de garantía (Hasta le entrega total y a satisfacción del cliente)
- Fianzas
- Seguros



# Deducciones autorizadas

## ¿Qué se considera deducción? (artículo 25 LISR)

- ✓ Las devoluciones que se reciban o los descuentos o bonificaciones que se hagan en el ejercicio.
- ✓ **El costo de lo vendido.**
- ✓ **Los gastos netos** de descuentos, bonificaciones o devoluciones.
- ✓ **Las inversiones.**

## ¿Que se considera deducción? (Artículo 25 LISR)

- ✓ Los créditos incobrables y las pérdidas por caso fortuito, fuerza mayor o por enajenación de bienes distintos a los que se refiere el primer párrafo de la fracción II de este artículo.(costo de lo vendido)
- ✓ **Las cuotas** pagadas por los patrones al **instituto mexicano del seguro social**, incluso cuando éstas sean a cargo de los trabajadores.
- ✓ Las **aportaciones** efectuadas para la **creación o incremento de reservas para fondos de pensiones** o jubilaciones del personal, complementarias a las que establece la ley del seguro social, y de primas de antigüedad constituidas en los términos de la Ley.

## ¿Qué se considera deducción? (Artículo 25 LISR)

- ✓ **Los intereses devengados** a cargo en el ejercicio, sin ajuste alguno. En el caso de los **intereses moratorios**, a partir del cuarto mes se deducirán únicamente los efectivamente pagados. Para estos efectos, se considera que los pagos por intereses moratorios que se realicen con **posterioridad al tercer mes** siguiente a aquél en el que se incurrió en mora cubren, en primer término, los intereses moratorios devengados en los tres meses siguientes a aquél en el que se incurrió en mora, hasta que el monto pagado exceda al monto de los intereses moratorios devengados deducidos correspondientes al último periodo citado.
  
- ✓ **El ajuste anual por inflación**

## ¿Qué se considera Deducción? (Artículo 25 LISR)

- ✓ **Los anticipos** y los rendimientos que paguen las sociedades cooperativas de producción, así como los **anticipos que entreguen las sociedades** y asociaciones civiles a sus miembros, cuando los distribuyan en los términos de la fracción II del artículo 94 de esta ley.

# REQUISITOS DE LAS DEDUCCIONES

- ✓ Estrictamente indispensables. (**Gasto estructural por IUS**)
- ✓ Ser donativos no onerosos ni remunerativo y a donatarias autorizadas
- ✓ Deducción de inversiones de acuerdo con los montos y porcentajes máximos establecidos en la ley.
- ✓ Pago con transferencia, cheque nominativo, tarjeta de crédito, débito, de servicios y monederos electrónicos. Gastos excedentes de \$2,000.00
- ✓ **ESTAR AMPARADAS CON UN CFDI**
- ✓ **Registrados en contabilidad** y restados solo una vez.
- ✓ Retener y enterar los impuestos de terceros cuando lo disponga esta ley

- ✓ **Haber recabado toda la información y documentación de empresas inscritas en el REPSE**
- ✓ Intereses de inversiones no deducibles o parcialmente deducibles igual lo serán los intereses.
- ✓ Gastos efectivamente pagados o erogados a SC, AC, PF, donativos, servicios de recolección de basura y suministro de agua potable.
- ✓ Honorarios o gratificaciones a administradores, comisarios, directores, gerentes generales o miembros del consejo directivo y de vigilancia (no mayor al sueldo anual del funcionario de mayor jerarquía, no mayor al total de sueldos y salarios anuales devengados por el contribuyente, no exceder del 10% del total de las otras deducciones en el ejercicio)
- ✓ Mercancías de importación cumpla con los requisitos legales de importación.



# Momento de la tomar la deducción

- En la declaración anual
- Cumplir con todos los requisitos establecidos en el artículo 27
- **Recordar que estén soportadas con un CFDI y debidamente registradas en contabilidad.**

# **COSTO DE VENTAS CONTABLE (NIF C-4) VS COSTO DE LO VENDIDO FISCAL**

# FORMULAS DE ASIGNACIÓN PARA COSTO UNITARIO DE INVENTARIOS

# Costos Identificados

El costo de los inventarios de partidas que normalmente no son intercambiables entre sí y de artículos o servicios producidos y segregados para proyectos específicos debe asignarse utilizando la identificación específica de sus costos individuales.

**La identificación específica significa asignar los costos a partidas individuales del inventario.** Este es el tratamiento apropiado para partidas que se segregan para un proyecto específico, sin tomar en cuenta si esas partidas fueron compradas o producidas por la entidad. Sin embargo, la identificación específica de los costos es inapropiada cuando en el inventario hay grandes números de partidas que normalmente son intercambiables entre sí; ya que, en estas circunstancias, el procedimiento de seleccionar partidas que permanecerán en los inventarios puede utilizarse para lograr efectos predeterminados en la utilidad o pérdida.

# Costos Promedios

De acuerdo con la fórmula de costos promedios, el costo de cada artículo debe determinarse mediante el promedio del costo de artículos similares al inicio de un periodo adicionando el costo de artículos similares comprados o producidos durante éste.

El promedio puede calcularse periódicamente o a medida en que entren nuevos artículos al inventario, ya sean adquiridos o producidos.

# Primeras Entradas Primeras Salidas

- La fórmula “PEPS” se basa en la suposición de que los primeros artículos en entrar al almacén o a la producción son los primeros en salir; por lo que las existencias al finalizar cada ejercicio quedan reconocidas a los últimos precios de adquisición o de producción, mientras que en resultados los costos de venta son los que corresponden al inventario inicial y a las primeras compras o costos de producción del ejercicio.
- **El manejo físico de los artículos no necesariamente tiene que coincidir con la forma en que se asigna su costo** y para lograr una correcta asignación bajo la fórmula “PEPS” debe establecerse y controlarse capas del inventario según las fechas de adquisición o producción de éste.

## **COSTO DE VENTAS EN PRESTADORES DE SERVICIOS**

Se valorará a su costo de producción, los cuales consisten en **mano de obra y otros costos del personal directamente involucrado con la prestación del servicio**, incluyendo personal de supervisión y **gastos indirectos relacionados con el servicio**.

# Registros Contables

Entre los sistemas de registro contables existen dos que son usuales y conocidos en el ámbito profesional

1. Analítico o pormenorizado
2. Inventarios perpetuos



# Analítico o Pormenorizado

- Utiliza tantas cuentas como sean necesarias, entre otras
  - Inventarios
  - Compras
  - Ventas
  - Gastos sobre compras
  - Devoluciones y rebajas sobre ventas
  - Devoluciones y rebajas sobre compras
- Es utilizado, comúnmente en las **empresas industriales**
- Con el uso de inventarios y compras, es fácil determinar el costo.

# Inventarios perpetuos

- Es un sistema que pretende controlar los inventarios y el costo de ventas mediante el registro contable, incluso pretende un control estricto en las unidades existentes en el almacén.
- **Normalmente lo vemos en una empresa comercial**
- Se basa en tres cuentas:
  - Almacén
  - Ventas
  - Costo de ventas

# ENTORNO FISCAL DEL COSTO DE VENTAS

# Reglas principales de deducción del costo

- ✓ 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.
- ✓ Se excluirá a las mercancías no enajenadas y la producción en proceso al cierre del ejercicio que se trate. **(Inventario final)**
- ✓ El costo de lo vendido de la mercancía se deberá aplicar el mismo procedimiento en cada ejercicio por un periodo mínimo de 5 ejercicios. **(Consistencia)**

**Artículo 39**

# Métodos de valuación de inventarios

- ✓ Primeras Entradas Primeras Salidas (PEPS)
- ✓ Precios Promedio o Costo Promedio.
- ✓ **Detallista.**
- ✓ Costo Identificado.

# Empresas dentro de la industria de la construcción

**Considerarán únicamente** dentro del costo lo siguiente:

1. Las adquisiciones de materias primas, productos semiterminados o productos terminados, disminuidas con las devoluciones, descuentos y bonificaciones, sobre los mismos, efectuados en el ejercicio.
2. Las remuneraciones por la prestación de servicios personales subordinados, relacionados directamente con la producción o la prestación de servicios.
3. Los gastos netos de descuentos, bonificaciones o devoluciones, directamente relacionados con la producción o la prestación de servicios.

## Empresas dentro de la industria de la construcción

4. La deducción de las inversiones directamente relacionadas con la producción de mercancías o la prestación de servicios (**Depreciación fiscal**)

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

# Empresas industria de la construcción

## CONTABLE

Inventario inicial MP  
Mas:  
Compras netas de MP  
Menos:  
Inventario final de MP  
Igual:  
Materia prima utilizada  
Mas:  
**Mano de obra**  
Igual:  
Costo primo  
Mas:  
Gastos de producción  
Igual:  
**Costo de producción**

## FISCAL

Compras netas  
Mas:  
**Mano de obra**  
Mas:  
Gastos netos, directos e indirectos de  
producción  
Mas:  
Depreciaciones fiscales  
Igual:  
**Costo de lo vendido**



## EJEMPLO

	<b>CONTABLE</b>	<b>FISCAL</b>
INV. INICIAL DE MATERIA PRIMA	\$ 5,000.00	\$ 5,000.00
COMPRAS NETAS DE M. P.	\$50,000.00	\$50,000.00
INVENTARIO FINAL DE M.P.	\$10,000.00	\$10,000.00
<b>MATERIA PRIMA CONSUMIDA</b>	<b>\$45,000.00</b>	<b>\$45,000.00</b>
MANO DE OBRA	\$20,000.00	<b>\$18,000.00</b>
<b>COSTO PRIMO</b>	<b>\$65,000.00</b>	<b>\$65,000.00</b>
GASTOS DE FABRICACION	\$30,000.00	<b>\$32,000.00</b>
<b>COSTO DE PRODUCCION</b>	<b>\$95,000.00</b>	<b>\$97,000.00</b>
INV. INICIAL DE PROD EN PRO.	\$10,000.00	\$10,000.00
INV. FINAL DE PROD EN PRO.	\$ 3,000.00	\$ 3,000.00
INV. INICIAL DE PROD TER.	\$20,000.00	\$20,000.00
INV. FINAL DE PROD. TERM.	\$13,000.00	\$13,000.00
<b>COSTO DE LO VENDIDO</b>	<b>\$109,000.00</b>	<b>\$113,000.00</b>

<b>EL GRAN ESFUERZO S.A. DE C.V.</b>					
PROPUESTA DE HOJA DE TRABAJO DE DEDUCCIONES					
<b>CONCEPTO</b>		<b>GASTO</b>	<b>CONTABLES</b>	<b>FISCALES</b>	<b>OTROS</b>
COSTO DE VENTAS CONTABLE		\$ 25,000.00	\$ 25,000.00		
COSTO DE VENTAS FISCAL		\$ 27,500.00		\$ 27,500.00	
ND SIN COMPROBANTE		\$ 1,000.00	\$ 1,000.00		
DEPRECIACIÓN CONTABLE		\$ 5,000.00	\$ 5,000.00		
<b>DEPRECIACIÓN FISCAL</b>		<b>\$ 7,500.00</b>		<b>\$ 7,500.00</b>	
VIÁTICOS Y GASTOS DE VIAJE		\$ 1,000.00	\$ 1,000.00	\$ 1,000.00	
GASTOS		\$ 2,000.00	\$ 2,000.00	\$ 2,000.00	
RECARGOS		\$ 500.00	\$ 500.00	\$ 500.00	
HONORARIOS PERSONAS FIS.		\$ 2,000.00	\$ 2,000.00	\$ 2,000.00	
SUELDOS Y SALARIOS		\$ 8,500.00	\$ 8,500.00		
ND SUELDOS Y SALARIOS		\$ 6,000.00		\$ 6,000.00	
<b>TOTAL DE GASTOS</b>		<b>\$ 86,000.00</b>	<b>\$ 45,000.00</b>	<b>\$ 46,500.00</b>	<b>\$ -</b>

# SALARIOS Y ASIMILADOS A SALARIOS

## Ingresos por sueldos y salarios.

Los ingresos por salarios son los que obtiene una persona por prestar un servicio personal subordinado a un patrón. Como es la cuota diaria y todas las prestaciones que reciba el trabajador por su relación laboral, aun los ingresos derivados por terminación de esta. (ART. 94 LISR)

# Ingresos asimilados a salarios

- Remuneraciones a funcionarios y trabajadores de la federación
- **Anticipos de cooperativas de producción, sociedades y asociaciones civiles.**
- Honorarios a consejeros y comisarios
- **Honorarios por servicios prestados preponderantemente a un prestatario.**
- **Servicios independientes a personas morales y personas físicas empresariales.**
- Ingresos por comisiones personas físicas con actividad empresarial
- Ingresos en acciones

# Otros ingresos

Se puede definir a la percepción que el trabajador obtiene por una situación diferente a la de realizar su trabajo normal o aquel ingreso que está sujeto a un hecho extraordinario, o que la ley lo marca como obligatorio entre otros:

- Prima dominical
- Prima vacacional
- Horas extras
- Día de descanso laborado
- Aguinaldo
- Bonos de productividad

# Otros ingresos

- Previsión social.
- Indemnizaciones por suspensión de la relación laboral
- Primas de antigüedad
- Indemnizaciones por riesgo de trabajo
- Participación de los trabajadores en las utilidades

# EFFECTO DE LOS PAGOS EXENTOS A LOS TRABAJADORES



## **Gastos no deducibles por pagos exentos a los trabajadores (Art. 28, fracción XXX)**

Los pagos que a su vez sean **ingresos exentos** para el trabajador, hasta por la cantidad que resulte de aplicar el factor de 0.53 al monto de dichos pagos. El factor a que se refiere este párrafo será del 0.47 cuando **las prestaciones otorgadas** por los contribuyentes 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 inmediato anterior.*

# DEDUCCIÓN DE INVERSIONES

# Depreciación fiscal

Las inversiones empezaran a deducirse, a elección del contribuyente:

- En el ejercicio en el que lo empiece a utilizar
- Al siguiente ejercicio.

## Ajuste de la deducción.

Los contribuyentes ajustarán la deducción determinada de la siguiente forma:

Depre. Determinada X INPC último mes de la primera mitad ej.  
INPC del mes en que se adquiere el bien

# AJUSTE ANUAL POR INFLACIÓN

# Partida Deducible

Las personas morales deberán calcular el ajuste anual por inflación de la siguiente forma:

Saldo promedio anual de créditos

**Mayor que:**

Saldo promedio anual de deudas

**Igual:**

Diferencia en saldos promedios

Por:

Factor de ajuste anual

Igual:

**Ajuste anual por inflación deducible**

# Partida Acumulable

Saldo promedio anual de créditos

**Menor que:**

Saldo promedio anual de deudas

Igual:

Diferencia en saldos promedios

Por:

Factor de ajuste anual

Igual:

**Ajuste anual por inflación acumulable**

# Consideraciones para el cálculo del ajuste anual

## Créditos.

El derecho que tiene una persona acreedora a recibir de otra deudora una cantidad en numerario.

## Excepciones:

- ✓ Personas físicas no actividades empresariales
- ✓ A la vista, menos de 30 días
- ✓ Socios, accionistas, asociantes o asociados
- ✓ Persona física o sociedades residentes en el extranjero, excepto si están en moneda extranjera y sean por exportación.

# Consideraciones para el cálculo del ajuste anual

## Créditos.

Excepciones:

- ✓ Créditos de la fiduciaria a favor con sus fideicomitentes o fideicomisarios
- ✓ Funcionarios y empleados
- ✓ Pp de impuestos, estímulos fiscales
- ✓ Cualquier ingreso cuya acumulación esté condicionada a su percepción.
- ✓ Efectivo en caja.



# Consideraciones para el cálculo del ajuste anual

## Deudas

Cualquier obligación en numerario pendiente de cumplir.

## Excepciones:

- ✓ Las originadas por partidas no deducibles, ISR propio o terceros
- ✓ Provisiones de reservas complementarias de activo o pasivo, con excepción de las relacionadas con las gratificaciones de los trabajadores que correspondan al ejercicio. Reservas para indemnización de personal o pagos de antigüedad, que no sean creada conforme a las reglas del LISR.

# Consideraciones para el cálculo del ajuste anual

## Deudas

### Excepciones:

Deudas con partes relacionadas en el extranjero que exceda el triple de su capital contable.

## Multa por no registrar correctamente las provisiones

- ✓ Cuando la infracción consista en no registrar o registrar incorrectamente las deudas para los efectos del cálculo del ajuste anual por inflación acumulable, la multa será de 0.25% a 1.00% del monto de las deudas no registradas.
- ✓ **(Artículo 76, último párrafo CFF)**

# Cálculo y entero del impuesto

## Mecánica Cálculo Anual (Artículo 9 LISR)

Ingresos Acumulables  
Menos:  
Deducciones Autorizadas  
Menos:  
**PTU efectivamente pagada**  
Igual:  
Utilidad Fiscal del Ejercicio  
Menos:  
Pérdidas Fiscales por Amortizar  
Igual:  
Resultado Fiscal  
Por:  
Tasa Vigente  
Igual:  
**ISR. Calculado del Ejercicio**

# Determinación del ISR Anual por Pagar

ISR Calculado

Menos:

Enteros Provisionales Efectivamente Pagados

Menos:

ISR Retenido por terceros

Igual:

ISR del Ejercicio

Menos:

Subsidio al empleo

Igual:

**ISR A PAGAR DEL EJERCICIO**

## Determinación de la base de PTU (art. 9)

Ingresos acumulables del ejercicio  
Menos:  
**Cantidades no deducibles por pagos exentos salarios**  
Igual:  
Ingresos para PTU  
Menos:  
Deducciones autorizadas  
Igual:  
Renta gravable de PTU  
Por:  
10 %  
Igual:  
PTU a distribuir

# TEMA 3

## ESTRATEGIAS APLICABLES



# Acumulación de ingresos al cobro

- En prestación de servicios de una SC, sin tema
- En contratos de obra, **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 tenga 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**

## Tratamiento especial de deducciones estimadas y cálculo de factor (Artículo 30 LISR)

- Podrán deducir las erogaciones estimadas relativas a los **costos directos e indirectos** de las obras o de la prestación del servicio, en los ejercicios en que obtengan los ingresos derivados de las mismas, que correspondan a cada una de las obras o a la prestación del servicio, mencionadas.
- Las erogaciones estimadas se determinarán conforme al procedimiento siguiente:

Costos directos e indirectos estimados al inicio del ejercicio, o de la obra o de la prestación del servicio

Entre:

Ingreso total que corresponda a dicha estimación en la misma  
fecha

Igual:

Factor de deducción

Por:

Ingresos acumulables en cada ejercicio que deriven de la obra o  
de la prestación del servicio

Igual:

**Deducción de erogaciones estimadas** relativas a los costos directos e indirectos de esas obras o de la prestación del servicio

# Conceptos exceptuados

No se considerarán dentro de la estimación de los costos directos e indirectos:

- La deducción de las inversiones
- Las remuneraciones por la prestación de servicios personales subordinados, relacionados directamente con la producción o la prestación de servicios.
- Los gastos de operación
- Los gastos financieros

# Recálculo al final del ejercicio

- Los contribuyentes deberán calcular el factor de deducción total por cada obra, 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 de que se trate.
- Si de la comparación resulta que el factor de 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 este 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 la diapositiva anterior, resulta que el factor de deducción total al final del ejercicio es **menor en más de un 5%** al que se hubiera determinado en el propio ejercicio o en los anteriores, **se pagarán**, en su caso, los **recargos** que correspondan.
- 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 terminen de acumular los ingresos relativos a la obra.

- Si de la comparación a que se refiere el párrafo anterior, resulta que el total de las 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.
- Si de la comparación resulta que el total de las erogaciones estimadas deducidas exceden en más de 5% a las realizadas, **ambas actualizadas**, sobre el excedente se calcularán 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 enterarán conjuntamente con la declaración de que se trate.

# Avisos para tomar la opción de deducciones estimadas

- Los contribuyentes que decidan ejercer la opción en una fecha posterior **a los quince días siguientes al inicio de la obra o a la celebración del contrato**, podrán presentar el aviso **dentro del mes siguiente a aquél en el que presenten las declaraciones anuales complementarias que deriven del ejercicio de la opción.**
- En el aviso que se presente también se deberá manifestar la fecha y el número de operación que corresponda a cada una de las declaraciones anuales referidas en el párrafo anterior.
- Ficha técnica 30/ISR. Anexo 1-A de la RMF

RMF 3.3.3.4



# Deducción de terrenos

- Estímulo fiscal para desarrolladores
- Título VII, Capítulo V de la LISR (Artículo 191)
- **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:
  1. Que los terrenos sean destinados a la construcción de desarrollos inmobiliarios, para su enajenación.
  2. Que los ingresos acumulables correspondientes provengan de la realización de desarrollos inmobiliarios cuando menos en un ochenta y cinco por ciento.

3. Qué 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 acumulable.
  
4. 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, 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. (Actualizado)

5. 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.
  
6. Que en la escritura pública en la que conste la adquisición de dichos terrenos, el fedatario público asiente la información siguiente: **“Que el contribuyente opta por aplicar el estímulo fiscal a que se refiere dicho precepto legal”**.

## Otras obligaciones para el desarrollador inmobiliario

- 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 el estímulo fiscal en materia, 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.

# A través de fideicomisos empresariales

- Fideicomitentes: Quien aporta el terreno y otro capital para construir
- Fiduciaria: Normalmente un banco, administra y controla las inversiones del fideicomiso
- Fideicomisarios: En primer término, los fideicomitentes y fideicomisarios sustitutos
- Objetivo Construir
- Finalidad vender

# A través de fideicomisos no empresariales

- Fideicomitentes: Quien aporta el terreno y otro capital para construir
- Fiduciaria: Normalmente un banco, administra y controla las inversiones del fideicomiso
- Fideicomisarios: En primer término, los fideicomitentes y fideicomisarios sustitutos
- Objetivo Construir
- Finalidad rentar

# Régimen Simplificado de Confianza

En el caso de las **personas morales**:

- Permite acumular ingresos cuando, efectivamente, se perciben; esto es, mediante el flujo de efectivo, lo cual hace que la empresa no se descapitalice pagando el ISR por la simple emisión del CFDI.
- Esquema de deducción de inversiones a menor plazo y con porcentajes mayores a los permitidos a las personas morales del régimen general.
- La determinación de los pagos provisionales deja de utilizar el coeficiente de utilidad obtenido del ejercicio fiscal anterior con el fin de apoyar a las micro y pequeñas empresas.

# Régimen Simplificado de Confianza

En el caso de **personas físicas**:

- Paga un ISR entre el 1% y 2.5%, sobre lo efectivamente cobrado
- El contribuyente no tiene derecho a deducciones para ISR.
- Retención de 1.25% de ISR por personas morales, aunque sea por actividad empresarial
- El contribuyente tiene derecho a deducciones para la Renta Gravable (PTU).
- El IVA de las deducciones es acreditable.



# Régimen de Incorporación Fiscal

- Si bien ya está en etapa de extinción, se sigue utilizando como estrategia para pagar salarios a trabajadores, que no están inscritos en el IMSS
- En ocasiones hasta para verse favorecido con el estímulo fiscal en IVA por servicios parciales de construcción para casa habitación



**POR SU  
ATENCIÓN  
¡GRACIAS!**

**COFIDE®**  
CAPACITACIÓN EMPRESARIAL

# CONTÁCTANOS



## PÁGINA WEB

[www.cofide.mx](http://www.cofide.mx)



## TELÉFONO

01 (55) 46 30 46 46



## DIRECCIÓN

Av. Río Churubusco 594 Int. 203,  
Col. Del Carmen Coyoacán, 04100  
CDMX

## SIGUE NUESTRAS REDES SOCIALES



COFIDE



Cofide SC



Cofide SC



@cofide.mx