

# CONSTRUCTORAS

## Régimen contable, fiscal y de seguridad social

Pérez Chávez • Campero • Fol

Ante la escasa bibliografía referente a las empresas constructoras, en este libro se analiza dicha actividad considerando los aspectos siguientes:

1. Registros contables de los contratos de construcción.
2. Obligaciones fiscales que previenen la LISR y la LIVA.
3. Obligaciones relativas a la seguridad social (IMSS, SAR, Infonavit).

Mediante un lenguaje claro y sencillo se permite que los estudiantes, contribuyentes y ejecutivos de las empresas constructoras:

1. Comprometan de una manera rápida e integral el manejo contable de las empresas constructoras que celebran contratos de construcción.
2. Entiendan el manejo contable de los desarrolladores inmobiliarios que no celebran contratos de construcción.
3. Efectúen el cumplimiento expedito de las obligaciones fiscales y de seguridad social.

Además, se ejemplifican a través de diversos casos prácticos los fundamentos legales (LISR, LIVA, Ley del IMSS, etc.) y contables (NIF) que aplican a esta industria.

Consulta todo nuestro fondo editorial en

[www.tax.com.mx](http://www.tax.com.mx)

tax

# CONTENIDO

---

**ABREVIATURAS** ..... 13

**INTRODUCCION**..... 17

**BENEFICIOS FISCALES EN LAS FRONTERAS NORTE  
Y SUR DEL PAIS** ..... 20

## **CAPITULO I TIPOS DE CONSTRUCCION**

1. **Obra pública** ..... 23
  - Generalidades ..... 23
  - Contratación de las obras ..... 25
  - Ejecución de las obras ..... 27
  - Legislación de entidades federativas ..... 29
2. **Obra con particulares**. ..... 29
3. **Desarrollos inmobiliarios** ..... 32

## **CAPITULO II ASPECTOS CONTABLES**

<b>A. EMPRESAS CONSTRUCTORAS QUE CELEBRAN CONTRATOS DE CONSTRUCCION.</b> . . . . .	35
1. Tipos de contratos de construcción . . . . .	35
2. Casos prácticos . . . . .	36
<b>B. DESARROLLADORES INMOBILIARIOS QUE NO CELEBRAN CONTRATOS DE CONSTRUCCION</b> . . . . .	61
1. Normas de valuación . . . . .	61
2. Métodos de valuación de inventarios. . . . .	62
3. Fórmulas de asignación del costo . . . . .	63
4. Reconocimiento en resultados. . . . .	64
5. Normas de presentación . . . . .	64
6. Vigencia. . . . .	65
7. Transitorios . . . . .	65
8. Utilización práctica del costeo directo y de la fórmula (antes método) de últimas entradas primeras salidas (UEPS) . . . . .	66

## **CAPITULO III ASPECTOS FISCALES DE EMPRESAS QUE CELEBRAN CONTRATOS DE CONSTRUCCION**

<b>A. IMPUESTO SOBRE LA RENTA</b> . . . . .	69
---	----

### **Régimen general de ley**

1. Ingresos acumulables. . . . .	69
----------------------------------	----

2.	Deducciones autorizadas . . . . .	74
	Requisitos que deberán reunir las deducciones autorizadas . . . . .	75
	Deducción del costo de lo vendido . . . . .	83
	Opción para deducir terrenos en el ejercicio en que se adquieran . . . . .	85
	Deducción de inversiones. . . . .	86
3.	Opción de deducir las erogaciones estimadas . . . . .	90
4.	Gastos e inversiones no deducibles . . . . .	104
5.	Contribuyentes que obtengan concesiones, autorizaciones o permisos para la construcción de obras públicas. . . . .	108
	Deducción de activos fijos . . . . .	108
	Deducción de la inversión para la construcción de la obra objeto de la concesión, autorización o permiso. . . . .	109
	Ajuste anual por inflación . . . . .	109
6.	Obligaciones . . . . .	110
7.	Expedir comprobantes fiscales. . . . .	114

**Régimen Simplificado de Confianza para ciertas personas morales**

1.	Quiénes pueden tributar en este régimen . . . . .	115
	Presentación de aviso para ejercer esta opción . . . . .	116
2.	Constructoras que no podrán optar por aplicar RESICO. . . . .	116
3.	Ingresos acumulables. . . . .	117
	Momento en que se acumulan los ingresos. . . . .	117
	Acumulación de ingresos para empresas constructoras que tributan en el RESICO a partir de 2022 . . . . .	118

---

4.	Deducciones autorizadas . . . . .	118
	Deducción de erogaciones para empresas constructoras que tributan en el RESICO a partir de 2022 . . . . .	119
	Momento en que deben efectuarse las deducciones . . . . .	119
	Requisitos que deberán reunir las deducciones autorizadas. . . . .	120
	Deducción de compras efectivamente pagadas . . . . .	130
	Tratamiento fiscal de los inventarios que se tenían al 31 de diciembre de 2021 . . . . .	130
	Deducción de inversiones. . . . .	130
	1. Monto original de la inversión . . . . .	131
	2. Porcentajes máximos autorizados cuando el monto total de las inversiones no excede de \$3'000,000.00 . . . . .	131
	3. Porcentajes máximos autorizados cuando el monto total de las inversiones excede de \$3'000,000.00 . . . . .	134
	4. Tratamiento fiscal de las inversiones que se tenían al 31 de diciembre de 2021 . . . . .	138
5.	Obligaciones fiscales . . . . .	138
	Inscripción en el Registro Federal de Contribuyentes (RFC) . . . . .	138
	Llevar contabilidad. . . . .	138
	Expedir comprobantes fiscales. . . . .	139
	Expedir comprobantes fiscales de pagos efectuados a residentes en el extranjero . . . . .	139
	Formulación del estado de posición financiera . . . . .	139
	Presentar pagos provisionales . . . . .	139
	Presentar declaración anual . . . . .	140
	Presentar declaraciones informativas . . . . .	140

Obtener y conservar documentación comprobatoria de operaciones celebradas con partes relacionadas . . . . .	141
Por el pago de dividendos . . . . .	141
Llevar un control de los inventarios . . . . .	142
Información por operaciones superiores a \$100,000.00 . . . . .	142
Información por préstamos, aportaciones o aumentos de capital . . . . .	143
Llevar una cuenta de capital de aportación . . . . .	143
Llevar una cuenta de utilidad fiscal neta . . . . .	144
6. Salida del RESICO . . . . .	146
Presentación de aviso de actualización de actividades económicas y obligaciones . . . . .	146
Cumplimiento de obligaciones a la salida del RESICO . . . . .	146
Tratamiento de los ingresos acumulables a la salida del RESICO . . . . .	147
Tratamiento de las deducciones autorizadas a la salida del RESICO . . . . .	147
<b>B. IMPUESTO AL VALOR AGREGADO . . . . .</b>	<b>149</b>
1. Actos o actividades gravados . . . . .	149
2. Actos o actividades no objeto . . . . .	149
3. Exención del IVA por servicios de construcción de casa-habitación . . . . .	150
4. Exención del IVA en la enajenación de terrenos . . . . .	150
5. Declaraciones de pagos mensuales definitivos . . . . .	150
6. Momento en que se causa el IVA . . . . .	152
7. Requisitos del IVA acreditable . . . . .	152
8. Retenciones del IVA . . . . .	161

9. Saldos a favor . . . . .	162
10. Contabilidad . . . . .	162
11. Expedición de comprobantes fiscales. . . . .	162
12. Condonación del IVA causado por la prestación de servicios parciales de construcción destinados a casa-habitación. . . . .	163

## **CAPITULO IV ASPECTOS FISCALES DE LOS DESARROLLADORES INMOBILIARIOS QUE NO CELEBRAN CONTRATOS DE CONSTRUCCION**

<b>A. IMPUESTO SOBRE LA RENTA . . . . .</b>	<b>167</b>
---	------------

### **Régimen general de ley**

1. Ingresos acumulables. . . . .	167
2. Deducciones autorizadas . . . . .	168
Requisitos que deberán reunir las deducciones autorizadas. . . . .	169
Deducción del costo de lo vendido . . . . .	176
Opción para deducir terrenos en el ejercicio en que se adquieran . . . . .	178
Deducción de inversiones. . . . .	179
3. Opción de deducir las erogaciones estimadas . . . . .	183
4. Gastos e inversiones no deducibles . . . . .	185
5. Contribuyentes que obtengan concesiones, autorizaciones o permisos para la construcción de obras públicas . . . . .	189
Deducción de activos fijos . . . . .	190
Deducción de la inversión para la construcción de la obra objeto de la concesión, autorización o permiso . . . . .	190
Ajuste anual por inflación . . . . .	191

6. Obligaciones . . . . .	191
7. Expedir comprobantes fiscales . . . . .	195

<b>Régimen Simplificado de Confianza en el ISR para ciertas personas morales . . . . .</b>	<b>196</b>
--	------------

**B. IMPUESTO AL VALOR AGREGADO . . . . . 197**

1. Actos o actividades gravados . . . . .	197
2. Actos o actividades no objeto . . . . .	197
3. Exención del IVA por servicios de construcción de casa-habitación . . . . .	198
4. Exención del IVA en la enajenación de terrenos . . . . .	198
5. Declaraciones de pagos mensuales definitivos . . . . .	198
6. Momento en que se causa el IVA . . . . .	200
7. Requisitos del IVA acreditable . . . . .	200
8. Retenciones del IVA . . . . .	208
9. Saldos a favor . . . . .	209
10. Contabilidad . . . . .	210
11. Expedición de comprobantes fiscales . . . . .	210

**CAPITULO V  
ASPECTOS DE SEGURIDAD SOCIAL Y ANEXOS**

1. Aspectos generales . . . . .	213
2. Seguros que amparan a los trabajadores de la industria de la construcción . . . . .	215
3. Obligaciones de los patrones de la industria de la construcción . . . . .	215
Registro patronal . . . . .	215



Autoclasificación en el seguro de riesgos de trabajo . . . . .	218
Registro de obras, fases e incidencias a través del Siroc . . . . .	219
Avisos de Subcontratación. . . . .	223
Presentación de la relación mensual de trabajadores de la construcción . . . . .	223
Eliminación de la obligación de los patrones de la construcción de presentar los presupuestos de obras de construcción . . . . .	224
Presentación de avisos afiliatorios de los trabajadores . . . . .	224
Determinación y pago de cuotas . . . . .	224
Uso de la UMA para efectos de cotización y pago de cuotas obrero-patronales . . . . .	225
Declaración anual de riesgos de trabajo. . . . .	225
Registros de pago de salarios y conservación de los mismos . . . . .	226
Entrega a los trabajadores de constancia de días laborados. . . . .	226
Otras obligaciones . . . . .	227
Obligaciones en materia de Infonavit. . . . .	228
1. Proporcionar información al Infonavit . . . . .	228
2. Atender los requerimientos de pago e información del Infonavit . . . . .	228
3. Presentar al Infonavit informes sobre la situación fiscal y anexos del dictamen fiscal . . . . .	228
4. Otras obligaciones . . . . .	228
5. Resumen de obligaciones. . . . .	229

6. Comunicación cuatrimestral de los contratos de prestación de servicios especializados o la ejecución de obras especializadas . . . . .	230
7. Obligación del contratante de prestación de servicios especializados o de ejecución de obras especializadas de recabar documentación comprobatoria . . . . .	230
4. Consecuencias del incumplimiento de las obligaciones . . . . .	231
5. Convenios para el pago anticipado de cuotas de construcción esporádica . . . . .	232
Sanción por no comunicar el domicilio o fases de las obras de construcción . . . . .	233
6. Dictamen del cumplimiento de las obligaciones ante el IMSS . . . . .	234
7. Cumplimiento extemporáneo pero espontáneo de las obligaciones. . . . .	236
8. Fiscalización a los patrones de la industria de la construcción . . . . .	237
9. Determinación presuntiva de cuotas . . . . .	237

**ANEXO I**

Porcientos de deducción opcional aplicables a contribuyentes que cuenten con concesión, autorización o permiso de obras públicas. . . . .	239
---	-----

**ANEXO II**

Costos de mano de obra por metro cuadrado para la obra privada, vigentes en 2022 (DOF 10/II/2022) . . . . .	249
---	-----

**ANEXO III**

Factores (porcentajes) de mano de obra de los contratos regidos por la Ley de Obras Públicas y Servicios Relacionados con las Mismas, para 2022 (DOF 10/II/2022). . . . .	251
---	-----

**ANEXO IV**

Decreto por el que se otorgan beneficios fiscales en materia  
de vivienda (DOF 22/I/2015) . . . . . 253