

CONSTRUCTORAS

Régimen contable, fiscal y de seguridad social

Pérez Chávez • Campero • Fol Olguín

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. Comprendan 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

CONTENIDO

ABREVIATURAS	11
INTRODUCCION	13
BENEFICIOS FISCALES EN LAS FRONTERAS NORTE Y SUR DEL PAIS	16
CAPITULO I TIPOS DE CONSTRUCCION	
1. Obra pública	19
Generalidades	19
Contratación de las obras	21
Ejecución de las obras	23
Legislación de entidades federativas	25
2. Obra con particulares	25
3. Desarrollos inmobiliarios	28
CAPITULO II ASPECTOS CONTABLES	
A. EMPRESAS CONSTRUCTORAS QUE CELEBRAN CONTRATOS DE CONSTRUCCION	31
1. Tipos de contratos de construcción	31
2. Casos prácticos	32

B. DESARROLLADORES INMOBILIARIOS QUE NO CELEBRAN CONTRATOS DE CONSTRUCCION	57
1. Normas de valuación	57
2. Métodos de valuación de inventarios	58
3. Fórmulas de asignación del costo	59
4. Reconocimiento en resultados	60
5. Normas de presentación	60
6. Vigencia	61
7. Transitorios	61
8. Utilización práctica del costeo directo y de la fórmula (antes método) de últimas entradas primeras salidas (UEPS)	62

CAPITULO III ASPECTOS FISCALES DE EMPRESAS QUE CELEBRAN CONTRATOS DE CONSTRUCCION

A. IMPUESTO SOBRE LA RENTA	65
---	----

Régimen general de ley

1. Ingresos acumulables	65
2. Deducciones autorizadas	70
Requisitos que deberán reunir las deducciones autorizadas	71
Deducción del costo de lo vendido	79
Opción para deducir terrenos en el ejercicio en que se adquieran	81
Deducción de inversiones	82
3. Opción de deducir las erogaciones estimadas	86
4. Gastos e inversiones no deducibles	100

5. Obligaciones	104
6. Expedir comprobantes fiscales	109

Régimen Simplificado de Confianza para ciertas personas morales

1. Quiénes pueden tributar en este régimen	110
Presentación de aviso para ejercer esta opción	111
2. Constructoras que no podrán optar por aplicar RESICO.	111
3. Ingresos acumulables.	112
Momento en que se acumulan los ingresos	112
Acumulación de ingresos para empresas constructoras que tributan en el RESICO a partir de 2022	113
4. Deducciones autorizadas	113
Deducción de erogaciones para empresas constructoras que tributan en el RESICO a partir de 2022	114
Momento en que deben efectuarse las deducciones	114
Requisitos que deberán reunir las deducciones autorizadas.	115
Deducción de compras efectivamente pagadas	125
Tratamiento fiscal de los inventarios que se tenían al 31 de diciembre de 2021	125
Deducción de inversiones.	125
1. Monto original de la inversión	126
2. Porcentajes máximos autorizados cuando el monto total de las inversiones no excede de \$3'000,000.00	126
3. Porcentajes máximos autorizados cuando el monto total de las inversiones excede de \$3'000,000.00	129
4. Tratamiento fiscal de las inversiones que se tenían al 31 de diciembre de 2021	133
5. Obligaciones fiscales	133

Inscripción en el Registro Federal de Contribuyentes (RFC)	133
Llevar contabilidad.	133
Expedir comprobantes fiscales.	134
Expedir comprobantes fiscales de pagos efectuados a residentes en el extranjero	134
Formulación del estado de posición financiera	134
Presentar pagos provisionales	134
Presentar declaración anual	135
Presentar declaraciones informativas	135
Obtener y conservar documentación comprobatoria de operaciones celebradas con partes relacionadas.	136
Por el pago de dividendos	136
Llevar un control de los inventarios	137
Información por operaciones superiores a \$100,000.00	137
Información por préstamos, aportaciones o aumentos de capital.	138
Llevar una cuenta de capital de aportación	138
Llevar una cuenta de utilidad fiscal neta	139
6. Salida del RESICO.	141
Presentación de aviso de actualización de actividades económicas y obligaciones.	141
Cumplimiento de obligaciones a la salida del RESICO	141
Tratamiento de los ingresos acumulables a la salida del RESICO	141
Tratamiento de las deducciones autorizadas a la salida del RESICO	142
B. IMPUESTO AL VALOR AGREGADO	143
1. Actos o actividades gravados.	143

2. Actos o actividades no objeto	143
3. Exención del IVA por servicios de construcción de casa-habitación.	144
4. Exención del IVA en la enajenación de terrenos.	144
5. Declaraciones de pagos mensuales definitivos.	144
6. Momento en que se causa el IVA.	146
7. Requisitos del IVA acreditable	146
8. Retenciones del IVA	155
9. Saldos a favor	156
10. Contabilidad	156
11. Expedición de comprobantes fiscales.	156
12. Condonación del IVA causado por la prestación de servicios parciales de construcción destinados a casa-habitación.	157

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

A. IMPUESTO SOBRE LA RENTA	161
---	------------

Régimen general de ley

1. Ingresos acumulables.	161
2. Deducciones autorizadas	162
Requisitos que deberán reunir las deducciones autorizadas.	163
Deducción del costo de lo vendido	170
Opción para deducir terrenos en el ejercicio en que se adquieran	172
Deducción de inversiones.	173
3. Opción de deducir las erogaciones estimadas	177

4. Gastos e inversiones no deducibles	179
5. Obligaciones	183
6. Expedir comprobantes fiscales.	188

Régimen Simplificado de Confianza en el ISR para ciertas personas morales	188
--	------------

B. IMPUESTO AL VALOR AGREGADO	191
1. Actos o actividades gravados.	191
2. Actos o actividades no objeto	191
3. Exención del IVA por servicios de construcción de casa-habitación	192
4. Exención del IVA en la enajenación de terrenos.	192
5. Declaraciones de pagos mensuales definitivos.	192
6. Momento en que se causa el IVA.	194
7. Requisitos del IVA acreditable	194
8. Retenciones del IVA	202
9. Saldos a favor	204
10. Contabilidad	204
11. Expedición de comprobantes fiscales.	204

CAPITULO V ASPECTOS DE SEGURIDAD SOCIAL Y ANEXOS

1. Aspectos generales	207
2. Seguros que amparan a los trabajadores de la industria de la construcción	209
3. Obligaciones de los patrones de la industria de la construcción	209
Registro patronal	209

Autoclasiación en el seguro de riesgos de trabajo	212
Registro de obras, fases e incidencias a través del Siroc	213
Avisos de Subcontratación	217
Presentación de la relación mensual de trabajadores de la construcción	217
Eliminación de la obligación de los patrones de la construcción de presentar los presupuestos de obras de construcción	218
Presentación de avisos afiliatorios de los trabajadores	218
Determinación y pago de cuotas	218
Uso de la UMA para efectos de cotización y pago de cuotas obrero-patronales	219
Declaración anual de riesgos de trabajo	219
Registros de pago de salarios y conservación de los mismos	220
Entrega a los trabajadores de constancia de días laborados	220
Otras obligaciones	221
Obligaciones en materia de Infonavit	222
1. Proporcionar información al Infonavit	222
2. Atender los requerimientos de pago e información del Infonavit	222
3. Presentar al Infonavit informes sobre la situación fiscal y anexos del dictamen fiscal	222
4. Otras obligaciones	222
5. Resumen de obligaciones	222

6. Comunicación cuatrimestral de los contratos de prestación de servicios especializados o la ejecución de obras especializadas	223
7. Obligación del contratante de prestación de servicios especializados o de ejecución de obras especializadas de recabar documentación comprobatoria	224
4. Consecuencias del incumplimiento de las obligaciones	224
5. Convenios para el pago anticipado de cuotas de construcción esporádica	226
Sanción por no comunicar el domicilio o fases de las obras de construcción	227
6. Dictamen del cumplimiento de las obligaciones ante el IMSS	228
7. Cumplimiento extemporáneo pero espontáneo de las obligaciones.	230
8. Fiscalización a los patrones de la industria de la construcción	231
9. Determinación presuntiva de cuotas	231

ANEXO I

Costos de mano de obra por metro cuadrado para la obra privada, vigentes en 2024 (DOF 8/II/2024)	233
--	-----

ANEXO II

Factores (porcentajes) de mano de obra de los contratos regidos por la Ley de Obras Públicas y Servicios Relacionados con las Mismas, para 2024 (DOF 8/II/2024).	235
--	-----

ANEXO III

Decreto por el que se otorgan beneficios fiscales en materia de vivienda (DOF 22/I/2015)	237
--	-----