

# CONSTRUCTORAS

Régimen contable, fiscal y de seguridad social

E-PUB

Pérez Chávez • 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.

## CONTENIDO

**ABREVIATURAS**

**INTRODUCCIÓN**

## **BENEFICIOS FISCALES EN LAS FRONTERAS NORTE Y SUR DEL PAÍS**

### **CAPÍTULO I TIPOS DE CONSTRUCCIÓN**

1. Obra pública  
Generalidades  
Contratación de las obras  
Ejecución de las obras  
Legislación de entidades federativas
2. Obra con particulares
3. Desarrollos inmobiliarios

### **CAPÍTULO II ASPECTOS CONTABLES**

#### **A. EMPRESAS CONSTRUCTORAS QUE CELEBRAN CONTRATOS DE CONSTRUCCIÓN**

1. Tipos de contratos de construcción
2. Casos prácticos

#### **B. DESARROLLADORES INMOBILIARIOS QUE NO CELEBRAN CONTRATOS DE CONSTRUCCIÓN**

1. Normas de valuación
2. Métodos de valuación de inventarios
3. Fórmulas de asignación del costo
4. Reconocimiento en resultados
5. Normas de presentación
6. Vigencia
7. Transitorios
8. Utilización práctica del costeo directo y de la fórmula (antes método) de últimas entradas primeras salidas (UEPS)

### **CAPÍTULO III**

## **ASPECTOS FISCALES DE EMPRESAS QUE CELEBRAN CONTRATOS DE CONSTRUCCIÓN**

### **A. IMPUESTO SOBRE LA RENTA**

Régimen general de ley

1. Ingresos acumulables
2. Deducciones autorizadas

Requisitos que deberán reunir las deducciones autorizadas

Deducción del costo de lo vendido

Opción para deducir terrenos en el ejercicio en que se adquieran

Deducción de inversiones

3. Opción de deducir las erogaciones estimadas
4. Gastos e inversiones no deducibles
5. Obligaciones
6. Expedir comprobantes fiscales

Régimen Simplificado de Confianza para ciertas personas morales

1. Quiénes pueden tributar en este régimen
2. Constructoras que no podrán optar por aplicar el Resico
3. Ingresos acumulables

Momento en que se acumulan los ingresos

Acumulación de ingresos para empresas constructoras que tributan en el Resico a partir de 2022

4. Deducciones autorizadas

Deducción de erogaciones para empresas

constructoras que tributan en el Resico a partir de 2022

Momento en que deben efectuarse las deducciones

Requisitos que deberán reunir las deducciones autorizadas

Deducción de compras efectivamente pagadas  
Tratamiento fiscal de los inventarios que se tenían al 31 de diciembre de 2021  
Deducción de inversiones

1. Monto original de la inversión
2. Porcentajes máximos autorizados cuando el monto total de las inversiones no excede de \$3'000,000.00
3. Porcentajes máximos autorizados cuando el monto total de las inversiones excede de \$3'000,000.00
4. Tratamiento fiscal de las inversiones que se tenían al 31 de diciembre de 2021
5. Obligaciones fiscales

Inscripción en el Registro Federal de Contribuyentes (RFC)  
Llevar contabilidad  
Expedir comprobantes fiscales  
Expedir comprobantes fiscales de pagos efectuados a residentes en el extranjero  
Formulación del estado de posición financiera  
Presentar pagos provisionales  
Presentar declaración anual  
Presentar declaraciones informativas  
Obtener y conservar documentación comprobatoria de operaciones celebradas con partes relacionadas  
Por el pago de dividendos  
Llevar un control de los inventarios  
Información por operaciones superiores a \$100,000.00  
Información por préstamos, aportaciones o aumentos de capital  
Llevar una cuenta de capital de aportación  
Llevar una cuenta de utilidad fiscal neta

6. Salida del Resico

Presentación de aviso de actualización de actividades económicas y obligaciones

Cumplimiento de obligaciones a la salida del Resico  
Tratamiento de los ingresos acumulables a la salida del Resico  
Tratamiento de las deducciones autorizadas a la salida del Resico

## **B. IMPUESTO AL VALOR AGREGADO**

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

## **CAPÍTULO IV ASPECTOS FISCALES DE LOS DESARROLLADORES INMOBILIARIOS QUE NO CELEBRAN CONTRATOS DE CONSTRUCCIÓN**

### **A. IMPUESTO SOBRE LA RENTA**

Régimen general de ley

1. Ingresos acumulables
2. Deducciones autorizadas

Requisitos que deberán reunir las deducciones autorizadas

Deducción del costo de lo vendido  
Opción para deducir terrenos en el ejercicio en que se  
adquieran  
Deducción de inversiones  
3. Opción de deducir las erogaciones estimadas  
4. Gastos e inversiones no deducibles  
5. Obligaciones  
6. Expedir comprobantes fiscales  
Régimen Simplificado de Confianza en el ISR para  
ciertas personas morales

## **B. IMPUESTO AL VALOR AGREGADO**

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

## **CAPÍTULO V**

### **ASPECTOS DE SEGURIDAD SOCIAL**

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

Registro patronal  
Autclasificación en el seguro de riesgos de trabajo

Registro de obras, fases e incidencias a través del Sistema Integral de Registro de Obras de Construcción (Siroc)

Avisos de subcontratación

Presentación de la relación mensual de trabajadores de la construcción

Eliminación de la obligación de los patrones de la construcción de presentar los presupuestos de obras de construcción

Presentación de avisos afiliatorios de los trabajadores

Determinación y pago de cuotas

Uso de la UMA para efectos de cotización y pago de cuotas obrero-patronales

Declaración anual de riesgos de trabajo

Registros de pago de salarios y conservación de los mismos

Entrega a los trabajadores de constancia de días laborados

Otras obligaciones

Obligaciones en materia de Infonavit

1. Proporcionar información al Infonavit
2. Atender los requerimientos de pago e información del Infonavit
3. Presentar al Infonavit informes sobre la situación fiscal y anexos del dictamen fiscal
4. Otras obligaciones
5. Resumen de obligaciones
6. Comunicación cuatrimestral de los contratos de prestación de servicios especializados o la ejecución de obras especializadas
7. Obligación del contratante de prestación de servicios especializados o de ejecución de obras especializadas de recabar documentación comprobatoria

4. Consecuencias del incumplimiento de las obligaciones
5. Convenios para el pago anticipado de cuotas de construcción esporádica  
Sanción por no comunicar el domicilio o fases de las obras de construcción
6. Dictamen del cumplimiento de las obligaciones ante el IMSS
7. Cumplimiento extemporáneo pero espontáneo de las obligaciones
8. Fiscalización a los patrones de la industria de la construcción
9. Determinación presuntiva de cuotas

## **ANEXOS**

- Anexo I. Costos de mano de obra por metro cuadrado para la obra privada, vigentes en 2025 (DOF 5/II/2025)
- 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 2025 (DOF 5/II/2025)
- Anexo III. Decreto por el que se otorgan beneficios fiscales en materia de vivienda (DOF 22/I/2015)