

CONSTRUCTORAS

Régimen contable, fiscal y de seguridad social

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 e 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

ABREVIATURAS	15
-------------------------------	-----------

INTRODUCCIÓN	19
-------------------------------	-----------

BENEFICIOS FISCALES EN LAS FRONTERAS NORTE Y SUR DEL PAÍS	21
--	-----------

CAPÍTULO I TIPOS DE CONSTRUCCIÓN

1. Obra pública	25
Generalidades	25
Contratación de las obras	26
Ejecución de las obras	29
Legislación de entidades federativas.	31
2. Obra con particulares.	31
3. Desarrollos inmobiliarios	33

CAPÍTULO II

ASPECTOS CONTABLES

A. EMPRESAS CONSTRUCTORAS QUE CELEBRAN CONTRATOS DE CONSTRUCCIÓN37

1. Tipos de contratos de construcción37
2. Casos prácticos.38

B. DESARROLLADORES INMOBILIARIOS QUE NO CELEBRAN CONTRATOS DE CONSTRUCCIÓN59

1. Normas de valuación59
2. Métodos de valuación de inventarios60
3. Fórmulas de asignación del costo61
4. Reconocimiento en resultados62
5. Normas de presentación62
6. Vigencia.63
7. Transitorios63
8. Utilización práctica del costeo directo y de la fórmula
(antes método) de últimas entradas primeras salidas
(UEPS)64

CAPÍTULO III

ASPECTOS FISCALES DE EMPRESAS QUE CELEBRAN

CONTRATOS DE CONSTRUCCIÓN

A. IMPUESTO SOBRE LA RENTA67

Régimen general de ley

1.	Ingresos acumulables	67
2.	Deducciones autorizadas.	72
	Requisitos que deberán reunir las deducciones autorizadas	73
	Deducción del costo de lo vendido	80
	Opción para deducir terrenos en el ejercicio en que se adquieran	82
	Deducción de inversiones	83
3.	Opción de deducir las erogaciones estimadas	87
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	109
2.	Constructoras que no podrán optar por aplicar el Resico.	110

3.	Ingresos acumulables	111
	Momento en que se acumulan los ingresos	111
	Acumulación de ingresos para empresas constructoras que tributan en el Resico a partir de 2022	112
4.	Deducciones autorizadas.	112
	Deducción de erogaciones para empresas constructoras que tributan en el Resico a partir de 2022	113
	Momento en que deben efectuarse las deducciones	113
	Requisitos que deberán reunir las deducciones autorizadas	114
	Deducción de compras efectivamente pagadas.	124
	Tratamiento fiscal de los inventarios que se tenían al 31 de diciembre de 2021.	124
	Deducción de inversiones	124
1.	Monto original de la inversión.	125
2.	Porcentajes máximos autorizados cuando el monto total de las inversiones no excede de \$3'000,000.00	125
3.	Porcentajes máximos autorizados cuando el monto total de las inversiones excede de \$3'000,000.00	128
4.	Tratamiento fiscal de las inversiones que se tenían al 31 de diciembre de 2021	132
5.	Obligaciones fiscales	132
	Inscripción en el Registro Federal de Contribuyentes (RFC)	132

Llevar contabilidad	132
Expedir comprobantes fiscales.	133
Expedir comprobantes fiscales de pagos efectuados a residentes en el extranjero	133
Formulación del estado de posición financiera	133
Presentar pagos provisionales	133
Presentar declaración anual	134
Presentar declaraciones informativas	134
Obtener y conservar documentación comprobatoria de operaciones celebradas con partes relacionadas	134
Por el pago de dividendos	135
Llevar un control de los inventarios	135
Información por operaciones superiores a \$100,000.00.	136
Información por préstamos, aportaciones o aumentos de capital	136
Llevar una cuenta de capital de aportación	137
Llevar una cuenta de utilidad fiscal neta	138
6. Salida del Resico	139
Presentación de aviso de actualización de actividades económicas y obligaciones	139
Cumplimiento de obligaciones a la salida del Resico	140

Tratamiento de los ingresos acumulables a la salida del Resico.	140
--	-----

Tratamiento de las deducciones autorizadas a la salida del Resico.	140
---	-----

B. IMPUESTO AL VALOR AGREGADO 141

1. Actos o actividades gravados	141
2. Actos o actividades no objeto	141
3. Exención del IVA por servicios de construcción de casa-habitación	142
4. Exención del IVA en la enajenación de terrenos.	142
5. Declaraciones de pagos mensuales definitivos	142
6. Momento en que se causa el IVA	144
7. Requisitos del IVA acreditable	144
8. Retenciones del IVA	153
9. Saldos a favor.	154
10. Contabilidad	154
11. Expedición de comprobantes fiscales	154
12. Condonación del IVA causado por la prestación de servicios parciales de construcción destinados a casa-habitación	155

CAPÍTULO IV

ASPECTOS FISCALES DE LOS DESARROLLADORES INMOBILIARIOS QUE NO CELEBRAN CONTRATOS DE CONSTRUCCIÓN

A. IMPUESTO SOBRE LA RENTA 159

Régimen general de ley

1. Ingresos acumulables 160
2. Deducciones autorizadas. 160
 - Requisitos que deberán reunir las deducciones autorizadas 161
 - Deducción del costo de lo vendido 168
 - Opción para deducir terrenos en el ejercicio en que se adquieran 170
 - Deducción de inversiones 171
3. Opción de deducir las erogaciones estimadas 175
4. Gastos e inversiones no deducibles 177
5. Obligaciones 181
6. Expedir comprobantes fiscales. 186

Régimen Simplificado de Confianza en el ISR para ciertas personas morales

B. IMPUESTO AL VALOR AGREGADO 187

1. Actos o actividades gravados 187

2.	Actos o actividades no objeto	187
3.	Exención del IVA por servicios de construcción de casa-habitación	188
4.	Exención del IVA en la enajenación de terrenos	188
5.	Declaraciones de pagos mensuales definitivos	188
6.	Momento en que se causa el IVA	190
7.	Requisitos del IVA acreditable	190
8.	Retenciones del IVA	199
9.	Saldos a favor.	200
10.	Contabilidad	200
11.	Expedición de comprobantes fiscales	200

CAPÍTULO V

ASPECTOS DE SEGURIDAD SOCIAL

1.	Aspectos generales.	203
2.	Seguros que amparan a los trabajadores de la industria de la construcción	205
3.	Obligaciones de los patrones de la industria de la construcción	205
	Registro patronal	205
	Autclasificación en el seguro de riesgos de trabajo	208

Registro de obras, fases e incidencias a través del Sistema Integral de Registro de Obras de Construcción (Siroc)	209
Avisos de subcontratación	213
Presentación de la relación mensual de trabajadores de la construcción	213
Eliminación de la obligación de los patrones de la construcción de presentar los presupuestos de obras de construcción	213
Presentación de avisos afiliatorios de los trabajadores	213
Determinación y pago de cuotas.	214
Uso de la UMA para efectos de cotización y pago de cuotas obrero-patronales	214
Declaración anual de riesgos de trabajo.	215
Registros de pago de salarios y conservación de los mismos	215
Entrega a los trabajadores de constancia de días laborados.	216
Otras obligaciones	216
Obligaciones en materia de Infonavit	217
1. Proporcionar información al Infonavit.	217
2. Atender los requerimientos de pago e información del Infonavit	217
3. Presentar al Infonavit informes sobre la situación fiscal y anexos del dictamen fiscal	217

4.	Otras obligaciones	217
5.	Resumen de obligaciones	218
6.	Comunicación cuatrimestral de los contratos de prestación de servicios especializados o la ejecución de obras especializadas.	218
7.	Obligación del contratante de prestación de servicios especializados o de ejecución de obras especializadas de recabar documentación comprobatoria	219
4.	Consecuencias del incumplimiento de las obligaciones	219
5.	Convenios para el pago anticipado de cuotas de construcción esporádica	221
	Sanción por no comunicar el domicilio o fases de las obras de construcción.	222
6.	Dictamen del cumplimiento de las obligaciones ante el IMSS	223
7.	Cumplimiento extemporáneo pero espontáneo de las obligaciones	225
8.	Fiscalización a los patrones de la industria de la construcción	226
9.	Determinación presuntiva de cuotas	226

ANEXOS

Anexo I. Costos de mano de obra por metro cuadrado para la obra privada, vigentes en 2025 (DOF 5/II/2025)	231
---	-----

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)	233
--	-----

Anexo III. Decreto por el que se otorgan beneficios fiscales en materia de vivienda (DOF 22/I/2015)	235
--	-----