

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

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

A. EMPRESAS CONSTRUCTORAS QUE CELEBRAN CONTRATOS DE CONSTRUCCION.	35
1. Tipos de contratos de construcción	35
2. Casos prácticos	36
B. DESARROLLADORES INMOBILIARIOS QUE NO CELEBRAN CONTRATOS DE CONSTRUCCION	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

A. IMPUESTO SOBRE LA RENTA	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. IMPUESTO AL VALOR AGREGADO	149
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

A. IMPUESTO SOBRE LA RENTA	167
---	------------

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

	Régimen Simplificado de Confianza en el ISR para ciertas personas morales	196
--	--	------------

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