

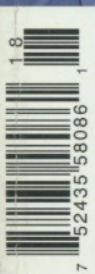
LA GUÍA INMOBILIARIA DE MÉXICO

No. 18 | 2005 | \$ 30.00 M.N.

# Real Estate

MARKET & LIFESTYLE

Santa Fe  
Una Ciudad Modelo



CASAS • DEPARTAMENTOS • OFICINAS • CORPORATIVOS • LOCALES COMERCIALES • PLANTAS INDUSTRIALES • TERRENOS



# Reforma fiscal 2005

## Impacto en el sector inmobiliario

LAS MODIFICACIONES A LA LEY DEL ISR, COMO PARTE DE LA REFORMA FISCAL 2005, INCLUYEN COMO UN ESTÍMULO FISCAL PARA LOS CONTRIBUYENTES QUE SE DEDIQUEN PRIMORDIALMENTE A LA REALIZACIÓN DE DESARROLLOS INMOBILIARIOS, LA FACULTAD PARA DEDUCIR TERRENOS EN EL EJERCICIO EN EL QUE SE ADQUIERAN, EN LUGAR DEL COSTO DE VENTAS, SIEMPRE QUE ÉSTOS SEAN DESTINADOS PARA ESOS FINES Y CUMPLAN CON CIERTOS REQUISITOS.

Mario Escobosa\*

Desde el inicio del actual sexenio (2000-2006) se sometieron a consideración del Congreso de la Unión propuestas fiscales que lamentablemente no atendieron las demandas de México. El común denominador de esas mociones es su carácter meramente recaudatorio, del cual no está exenta la reforma fiscal aprobada para el ejercicio 2005, que además adolece de técnica legislativa y viola principios constitucionales. Esto creará confusiones en su interpretación y aplicación.

Aún no se logra que las leyes fiscales en México sean claras, precisas y de fácil interpretación, que garanticen seguridad jurídica a los contribuyentes y que los

cambios sean por periodos largos, no como sucede en la actualidad. Si la legislación tuviera las características anteriores podríamos comprenderlas y aplicarlas correctamente.

Los cambios más relevantes para 2005 en el aspecto fiscal son los que a continuación se mencionan.

### IMPUESTO SOBRE LA RENTA

#### Tasa del ISR

Una de las medidas positivas aprobadas en estas reformas fiscales, la cual pondrá a México en una posición tributaria más competitiva frente a otros países, es la referente a la reducción gradual de la tasa del Impuesto Sobre la Renta (ISR).

| Año  | Tasa % |
|------|--------|
| 2005 | 30     |
| 2006 | 29     |
| 2007 | 28     |

#### PTU deducible

Otra medida positiva adoptada en estas resoluciones fiscales es la posibilidad de deducir de la utilidad fiscal obtenida en el ejercicio el pago por la Participación de los Trabajadores en las Utilidades de la Empresa (PTU). Este beneficio será aplicable a la PTU generada en 2005, que esté efectivamente pagada. Esto quiere decir que esta deducción no será considerada sino hasta la declaración anual presentada en 2006.





#### ***Limitación para la deducción de intereses***

También es conocido en el medio como Capitalización Insuficiente, Capitalización Delgada o Thin Capitalization y consistente en la no deducción de intereses que provengan de capitales tomados en préstamo, cuando el promedio de los intereses excedan a tres veces el promedio del capital contable. Mediante disposición transitoria, se establece que los contribuyentes que se encuentren bajo estas circunstancias tendrán un plazo de cinco años para disminuir, en partes iguales cada año, el promedio de préstamos.

#### ***Deducción de inversiones***

Se permite la deducción inmediata, es decir, la deducción de cien por ciento en el

mismo ejercicio por las inversiones que realicen los contribuyentes en:

- La adquisición de maquinaria y equipo destinado a la generación de energía proveniente de fuentes no renovables.
- Las adaptaciones, mejoras o acondicionamientos de activo fijo, que faciliten su uso a personas con capacidades diferentes.

#### ***Pagos por combustibles***

Se establecen requisitos adicionales para la deducción por consumo de combustibles, los cuales establecen que a partir del 1 de julio de 2005 éstos deberán ser pagados con tarjeta de crédito, débito o de servicios, cheque nominativo del contribuyen-

te o monederos electrónicos, aun cuando el consumo no exceda los 2 mil pesos.

#### ***Consolidación fiscal***

Otra disposición benéfica es la referente a la autorización que permite a las empresas que consolidan su información para efectos fiscales que ésta sea de 100 por ciento, en lugar de 60 por ciento, como se tenía hasta 2004, sin que ese incremento llegue a tener efectos retroactivos. Para tal efecto, las empresas controladoras deberán reportar a las autoridades fiscales el monto del impuesto diferido a diciembre 2004, de no hacerlo pudieran llegar a entender como desconsolidación, con los efectos que esto conlleva.



## EN LAS NUEVAS DISPOSICIONES FISCALES SE ESTABLECE EN EL TEXTO DE LA LISR (ARTÍCULO 225), COMO UN ESTÍMULO FISCAL PARA LOS CONTRIBUYENTES, QUE SE DEDIQUEN PRIMORDIALMENTE A LA REALIZACIÓN DE DESARROLLOS INMOBILIARIOS

### *Personas físicas*

De igual forma que para las personas morales, se establece una reducción gradual de la tasa máximas del ISR.

Además, a partir del ejercicio 2006 se simplifica la mecánica para la determinación de este impuesto, permitirá una deducción general (exclusión general) de 76 mil pesos anuales, los cuales podrán aplicarse a elección del asalariado, siempre y cuando sustituya la deducción de las prestaciones exentas.

### *Costo de ventas*

Sin lugar a dudas, el cambio fiscal de mayor trascendencia contenido en estas resoluciones fiscales consiste en la sustitución de la deducción de las compras por la deducción del costo de ventas. Es decir, los contribuyentes podrán deducir las materias primas, mano de obra y gastos relacionados directa o indirectamente con la producción de bienes o servicios hasta el instante en que las mercancías sean vendidas, y no al momento de incurrir en la compra de esos insumos (materias primas, mano de obra y gastos indirectos), como se venía haciendo hasta 2004.

En este sentido, los inventarios de artículos terminados que quedaron en almacén al 31 de diciembre de 2004 no generarán costo de venta en el momento de su enajenación, ya que éstos fueron deducidos cuando fueron adquiridos. Sin embargo, existe la posibilidad de que estos inventarios sean deducidos en el momento de su venta, siempre y cuando se acumule como ingreso su saldo al 31 de di-

ciembre de 2004. Este acopio deberá ser en un plazo de 4 a 10 años, dependiendo de su rotación, la cual se determinará con base en cierta mecánica contenida en la citada ley.

### SECTOR INMOBILIARIO: DISPOSICIONES Y ESTÍMULOS

Anteriormente no se consideraba en el texto de la Ley del ISR (LISR) la posibilidad de deducir, al momento de su adquisición, las inversiones en terrenos. Además, establecía que para determinar la ganancia por la enajenación de esos bienes, los contribuyentes deberían restar de los ingresos obtenidos por estas operaciones el valor de adquisición actualizado de los mismos (artículo 29, fracción II, y artículo 21, de LISR). Mediante reglas contenidas en Resolución Miscelánea se facultaba a los contribuyentes para deducir terrenos en el año en el cual fueron adquiridos.

En 2003 se incorpora en el Reglamento de la LISR (artículo 27) la posibilidad para desarrolladores inmobiliarios de optar por deducir terrenos en el ejercicio en el que los adquieran, siempre que se cumplieran los siguientes requisitos:

- I. Que los terrenos sean destinados para la realización de desarrollos inmobiliarios, a más tardar en el ejercicio siguiente en el cual se adquirieron.
- II. Los ingresos acumulables correspondientes al ejercicio inmediato anterior provengan de la realización de desarrollos inmobiliarios en al menos 95 por ciento.



En el caso de los contribuyentes que iniciaran operaciones, y quisieran apearse a estas disposiciones, sus ingresos acumulables debían ser por lo menos de 95 por ciento por la realización de desarrollos inmobiliarios.

- III. Cuando se enajenaran los terrenos se debería acopiar como ingreso acumulable el monto total de la operación, sin poder restar del ingreso obtenido por esta operación el valor de adquisición actualizado de los mismos. Esto con la finalidad de evitar una doble deducción.
- IV. El monto original de la inversión de los terrenos no se deberá incluir en el pronóstico de costos directos e indirectos, que marca el artículo 36 de la LISR.
- V. Que en la escritura pública en la cual conste la adquisición de los terrenos se mencione en las declaraciones del contribuyente o su representante legal:
  - a) Que el monto original de la inversión del terreno se deducirá en el ejercicio de su adquisición
  - b) Que en el momento de venta del terreno se considerará como ingreso el valor total de la operación y no lo que establece el artículo 20, fracción V de la LISR.

TABLA ISR PARA PERSONAS MORALES

| Concepto                 | 2005     | 2006        | 2007        |
|--------------------------|----------|-------------|-------------|
| Límite anual de ingresos | \$91,384 | \$2,500,000 | \$2,500,000 |
| Cuota fija               | \$18,408 | \$ 625,000  | \$ 625,000  |
| Tasa de ISR              | 30%      | 29%         | 28%         |





Cuando el fideicomitente hubiera pagado el impuesto a que se refiere el inciso c) de esta fracción, el valor fiscal que corresponde a los certificados obtenidos con motivo de la aportación del inmueble será el valor del inmueble en el momento de su aportación.

### IMPUESTO AL VALOR AGREGADO

A partir de enero de este año, y debido a una falta de equidad tributaria, se establecen nuevas mecánicas para la acreditación del Impuesto al Valor Agregado (IVA), las cuales podrán ajustarse dependiendo del monto de actividades gravadas para este gravamen, respecto al monto de actividades totales.

En el caso de pequeños contribuyentes se reducen las tasas de coeficiente de valor agregado de 20 a 15 por ciento para enajenación y otorgamiento de uso y goce temporal de bienes, y de 50 a 40 por ciento en prestación de servicios.

### IMPUESTO AL ACTIVO

En el caso de consolidación fiscal se tendrá la posibilidad de compensar este impuesto en 100 por ciento sobre la participación accionaria promedio.

Además, derivado de la Jurisprudencia que declaró como inconstitucional que la ley prohibiera la deducción de deudas con empresas que integran el sector financiero, a partir de este año se podrá deducir de este impuesto las deudas contraídas con el sistema financiero o residentes en el extranjero.

### IMPUESTOS CEDULARES O LOCALES

Se faculta a los estados para determinar impuestos locales, los cuales podrán ser de entre 2 y 5 por ciento. La base para la determinación de este impuesto será la misma que para el ISR y se podrá compensar contra ese mismo impuesto.

### CONCLUSIONES

Lamentablemente la Reforma Fiscal 2005 contiene cambios y parches que no satisfacen los deseos, anhelos y esperanzas que en esta materia tienen los mexicanos, ya que todavía no se ha logrado que:

1. Las leyes fiscales sean sencillas, claras, precisas y de fácil aplicación.
2. Garanticen seguridad jurídica a los contribuyentes.
3. Los cambios a las leyes fiscales sean por periodos largos y no cada año, para comprenderlas y aplicarlas correctamente.
4. Eficiencia de las autoridades para elevar la recaudación fiscal, sin aumentar tasas ni crear nuevos gravámenes.
5. Incrementar el padrón de contribuyentes, en lugar de hostigar a los mismos empresarios y contribuyentes cumplidos, que además dictaminan sus estados financieros.
6. Enfocar la fiscalización a la economía informal y a aquellos sectores en los cuales las actividades evidencian la evasión fiscal.
7. Los trámites ante las autoridades fiscales deben ser fáciles, sencillos y rápidos, particularmente para recuperar saldos a favor o solicitar compensación de impuestos.
8. Establecer impuestos al consumo para que pague el que más gaste, que es el que más tiene. Así, participa mayor número de personas en el pago de impuestos y se dificulta la evasión.
9. Ampliar las actividades gravadas para el IVA, eliminando la exención a alimentos y medicinas.

Lo anterior sí es factible, no es una utopía. Sin embargo, las reformas fiscales aprobadas no conducen a estos anhelos, particularmente por la eliminación de la deducción de compras, que fue sustituido por el costo de ventas. Con ello, se cayó en errores del pasado como el Impuesto Sunuario, el Impuesto Especial de 10 por ciento a Servicios de Telecomunicaciones y el Impuesto Sustitutivo del Crédito al Salario, entre otros, que afortunadamente ya fueron derogados. ■

*\*Socio del despacho Escobasa y Cía., S.C.  
Contadores Públicos y Asesores de Negocios*

**AÚN NO SE LOGRA QUE LAS LEYES FISCALES EN MÉXICO SEAN CLARAS, PRECISAS Y DE FÁCIL INTERPRETACIÓN, QUE GARANTICEN SEGURIDAD JURÍDICA A LOS CONTRIBUYENTES Y QUE LOS CAMBIOS SEAN POR PERIODOS LARGOS, NO COMO SUCEDÉ EN LA ACTUALIDAD.**





En estas nuevas disposiciones fiscales se establece en el texto de la LISR (artículo 225), como un estímulo fiscal para los contribuyentes, que se dediquen primordialmente a la realización de desarrollos inmobiliarios, la facultad para deducir terrenos en el ejercicio en el que se adquieran, en lugar del costo de ventas, siempre que éstos sean destinados para dichos fines y cumplan con los siguientes requisitos:

- I. Los ingresos acumulables obtenidos en el año calendario deberán ser generados por lo menos en 85 por ciento por actividades inmobiliarias. En el caso de los contribuyentes que iniciaran operaciones y quisieran apegarse a estas disposiciones, sus ingresos acumulables deberían ser por lo menos en 85 por ciento provenientes de la realización de desarrollos inmobiliarios.
- II. Cuando dichos terrenos sean vendidos se deberá considerar como ingreso acumulable el valor total de la operación de compra-venta, en lugar de la ganancia (ingresos-costos) derivada de dicha enajenación a la que se refiere el artículo 20, fracción V de la LISR. En caso de que los terrenos sean vendidos en un año distinto al de su adquisi-

ción y deducción se deberá considerar adicionalmente como ingreso acumulable 3 por ciento del valor deducido, es decir, del costo de adquisición del terreno. Este importe deberá acumularse cada año, desde el ejercicio en el cual se adquirió el terreno hasta el ejercicio anterior al de su venta.

- III. Si los contribuyentes realizan adaptaciones en los terrenos adquiridos para la realización de desarrollos inmobiliarios o fraccionamiento de lotes podrán deducir las erogaciones correspondientes a esos arreglos como costos directos e indirectos, hasta el momento de su enajenación. Sin embargo, no podrán incluir dentro de los costos directos o indirectos el valor de adquisición de los terrenos, debido a que su deducción se efectuó en el momento de su adquisición.
- IV. Que en la escritura pública en la cual conste la adquisición de los terrenos se asienten las declaraciones del contribuyente o su representante legal sobre:
  - a) Que el monto de adquisición del terreno se deducirá en el momento de su adquisición.
  - b) Que en el momento de enajenación del terreno se considerará como ingreso acumulable el valor total de la enajenación (venta), en lugar de la ganancia que resulte entre el precio de venta contra el valor de compra del terreno.

Se aclara que los contribuyentes que apliquen estos beneficios deberán hacerlo respecto de todos los terrenos que formen parte de su activo circulante (inventario, en el caso de desarrolladores inmobiliarios), por un plazo mínimo de cinco años, contados a partir de que elijan esta opción.

#### FOMENTO A FIDEICOMISOS DEDICADOS A CONSTRUCCIÓN O ADQUISICIÓN DE INMUEBLES

Con el propósito de impulsar el mercado inmobiliario mexicano se establece en el texto de la LISR (artículo 223) y mediante decreto publicado el pasado miércoles 26 de enero de 2005, en el *Diario Oficial de la Federación* (DOF), disposiciones que establecen a los fideicomisos cuya única actividad sea la construcción o adquisición

de inmuebles con el propósito de venderlos o rentarlos que:

- I. La institución fiduciaria, así como los fideicomisarios que aportaron bienes inmuebles al fideicomiso, no efectuarán pagos provisionales mensuales.
- II. Para determinar la ganancia por la enajenación de certificados de participación que emitan dichos fideicomisos se deberá disminuir del ingreso obtenido por la enajenación el costo promedio de dichos certificados.
- III. Cuando los fideicomitentes aporten bienes inmuebles al fideicomiso podrán considerar que no existe enajenación, siempre que la institución fiduciaria otorgue el uso o goce temporal al mismo fideicomitente que aportó el bien inmueble, incluso a un tercero (DOF, 23 de enero de 2005) y se cumplan con los siguientes requisitos:
  - a) Los fideicomitentes deberán suspender la deducción de la inversión del inmueble que hubiesen aportado al fideicomiso.
  - b) El fideicomitente sólo podrá deducir las rentas que pague por el bien inmueble hasta por un monto que no exceda 12 por ciento anual del valor fiscal del inmueble. Incluso cuando la renta sea superior a 12 por ciento anual del valor fiscal del inmueble (DOF, 23 de enero de 2005).
  - c) Cuando la institución fiduciaria enajene un bien inmueble de estas características el fideicomitente pagará el impuesto por la ganancia realizada, que resulte entre el valor fiscal del inmueble y el valor que tenía el inmueble en el momento de su aportación. En el caso de la fiduciaria, considerará el ingreso que en su caso resulte de la ganancia por la venta del inmueble al momento de su aportación contra el valor del inmueble en el momento de su enajenación.
  - d) Si el fideicomitente enajena los certificados de participación que en su caso emita el fideicomiso por la aportación del inmueble.

Para los efectos del párrafo anterior, el valor fiscal es el monto de adquisición original del terreno y el saldo pendiente por deducir de las construcciones actualizadas.