

LA GUÍA INMOBILIARIA DE MÉXICO

No. 28 | 2006 | \$ 30.00 M.N

Real Estate

MARKET & LIFESTYLE



POLÍTICA DE VIVIENDA PROPUESTAS 2006-2012

Retos del sector inmobiliario
a mediano plazo

Vivienda usada
Negocio anual de 11 mil a 14 mil
millones de dólares



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

Reforma fiscal 2006

Efectos en el mercado de bienes raíces

LOS CAMBIOS FISCALES APROBADOS POR EL CONGRESO PARA EL 2006,
LEJOS DE PRETENDER EL DESARROLLO ECONÓMICO Y BIENESTAR DEL PAÍS,
SON EN SU MAYORÍA PARCHES, ENMIENDAS Y CORRECCIONES
A LAS REFORMAS APROBADAS EN OTROS AÑOS.

Mario **Escobosa***

Nuevamente, todos los mexicanos quedamos a la espera de una Reforma Fiscal Integral, que cumpla con los requerimientos urgentes del país. Es decir, que permita ubicarlo en un nivel competitivo frente a otras economías, que otorgue seguridad a los mexicanos y a sus empresarios, que fomente la inversión extranjera y permita la creación de nuevas fuentes de empleo que logren el desarrollo integral del país, que es lo que tanto se necesita.

A continuación, se resumen los principales aspectos fiscales que entraron en vigor a partir del 1 de enero de este año.

IMPUESTO SOBRE LA RENTA

TASA DE IMPUESTOS

Se mantiene con la mecánica de reducción gradual sobre el porcentaje máximo de tasa de Impuesto Sobre la Renta (ISR), apro-

bado en otros años, que llegará en 2007 a 28 por ciento.

AÑO	TASA %
2005	30
2006	29
2007	28

Para distribución de dividendos se continúa con la mecánica de reducción gradual sobre el factor de piramidación (acumulación), el cual será para el ejercicio fiscal 2006 de 1.0485.

TASA DE RETENCIÓN POR PAGO DE INTERESES

La tasa de retención para aquellas instituciones que paguen intereses continúa siendo de 0.5 por ciento sobre el monto del capital que dé origen al pago de interés. De igual manera, permanece la tasa de retención de 4.9 por ciento por los intereses pagados a bancos en el extranjero, siempre y cuando el beneficiario de los mismos sea

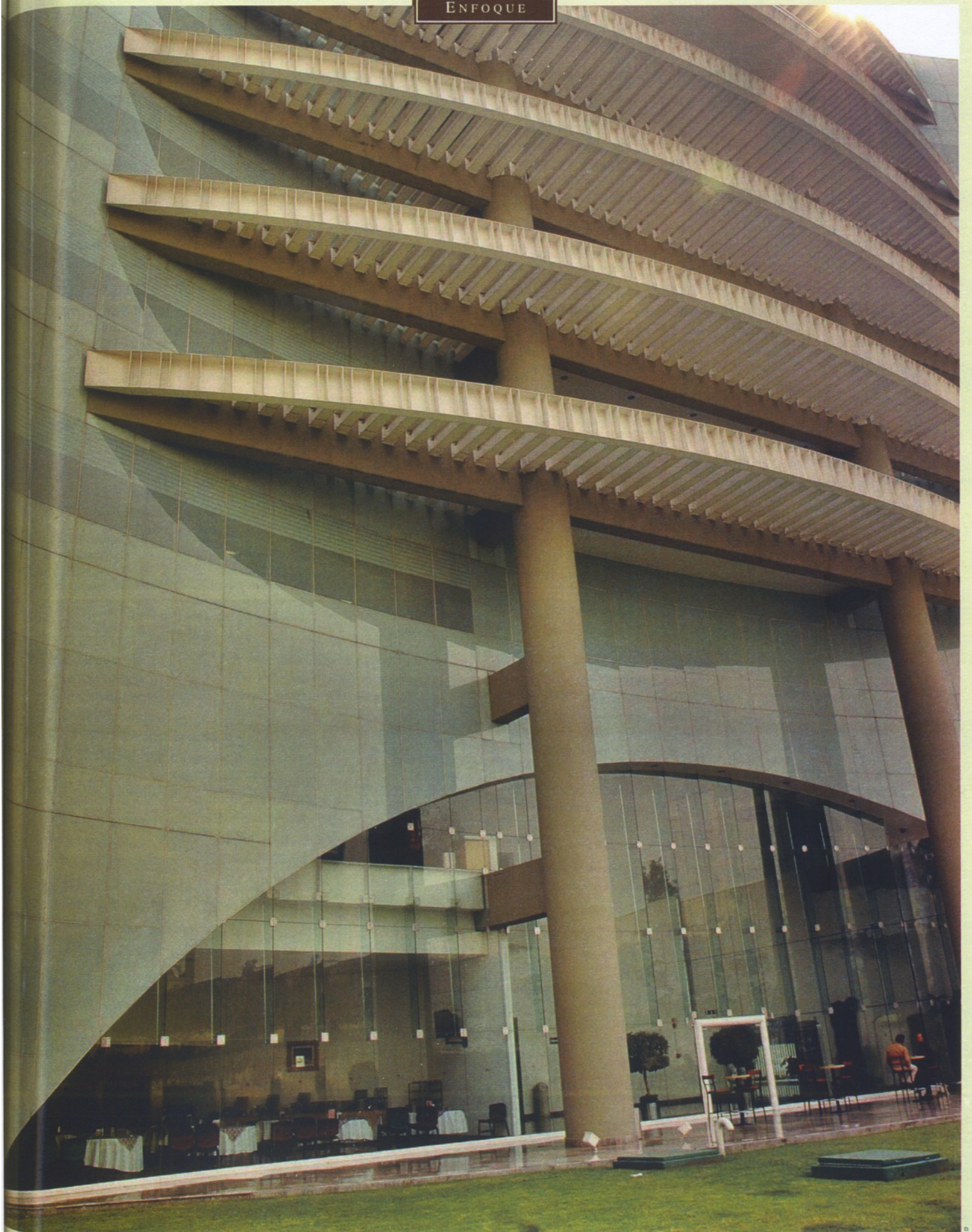
residente de algún país con el que México tenga celebrado tratado para evitar doble tributación. Quedan exentos para efectos del ISR los intereses que perciban los residentes en el extranjero, siempre y cuando se cumpla con ciertas reglas.

CONTRAPRESTACIONES EN EFECTIVO

Con la finalidad de prevenir, detectar y controlar el lavado de dinero, a partir de este año todas las personas físicas y morales tendrán que reportar a las autoridades fiscales todas aquellas contraprestaciones que reciban en efectivo (moneda nacional o extranjera), oro y plata, cuyo importe sea superior a 100 mil pesos.

INVERSIONES DEDUCCIÓN INMEDIATA

Se podrá optar por deducir de manera inmediata y en el mismo ejercicio las



inversiones que se realicen en activos fijos nuevos, en vez de en el ejercicio siguiente, como anteriormente señalaba la disposición. Esta disposición no opera cuando las inversiones se realicen en las ciudades de México, Guadalajara y Monterrey, y áreas conurbanas y de influencia de las mismas.

MONTACARGAS

Se incrementa en 25 por ciento a partir de 2006 el por ciento máximo de deducción en montacargas, considerando que éstos sufren el mismo desgaste que cualquier activo de transporte.

DEDUCCIÓN DE INTERESES POR PRÉSTAMOS RECIBIDOS

(Capitalización delgada)

En la Reforma fiscal vigente en 2005 se limitó la deducción de intereses por préstamos otorgados cuando el promedio de los pasivos excediera en tres veces el valor del capital de la empresa. Lo anterior tenía el propósito de evitar abusos de planeación que algunas empresas estaban ejerciendo.

Considerando que efectivamente existen contribuyentes que realizan proyectos de inversión en nuestro país, los cuales acceden a fuentes de financiamiento externo, a partir de 2006 se excluye del cálculo para

el cómputo del promedio de pasivos a los préstamos otorgados por instituciones financieras que reúnan requisitos específicos.

DEDUCCIÓN DE GASOLINAS

Una disposición que ha creado gran confusión y tema de que hablar es la relacionada con el consumo de gasolinas y otros combustibles. A partir del 1 de diciembre de 2005 los gastos efectuados por consumo en gasolinas y otros combustibles que sean liquidados en efectivo tendrán el carácter de no deducibles, no importando el monto del consumo.

Para poder ejercer la deducción fiscal deberán ser liquidados mediante cheque nominativo del contribuyente, tarjeta de crédito, de débito o de servicios o a través de los monederos electrónicos que al efecto autorice el Servicio de Administración Tributaria (SAT).

ANTECEDENTES

Actualmente el art. 31 de la Ley del Impuesto Sobre la Renta (LISR) establece

ESPEREMOS QUE NUESTRAS AUTORIDADES FISCALES
DEN PRIORIDAD A CAMBIOS ESTRUCTURALES EN EL PAÍS,
QUE SITUARÍAN A MÉXICO COMO UNA ECONOMÍA
ATRACTIVA PARA LA INVERSIÓN EXTRANJERA.





que para que las contraprestaciones pagadas por la adquisición de bienes o servicios puedan deducirse fiscalmente, además de “estar amparadas con documentación que reúna los requisitos que señalen las disposiciones fiscales relativas a la identidad y domicilio de quien la expida, así como de quien adquirió el bien de que se trate o recibió el servicio y que los pagos cuyo monto exceda de \$2,000.00, se efectúen mediante cheque nominativo del contribuyente, tarjeta de crédito, de débito o de servicios, o a través de los monederos electrónicos que al efecto autorice el Servicio de Administración Tributaria, excepto cuando dichos pagos se hagan por la prestación de un servicio personal subordinado”.

Estas disposiciones han creado gran controversia entre los consumidores, ya que la mayoría de las gasolineras del país no cuentan con infraestructura necesaria para recibir pagos mediante tarjetas bancarias, además de generar cobros excesivos de comisiones. Lo anterior presionó a las autoridades fiscales para que, mediante disposiciones publicadas en enero del 2006, facultaran a los contribuyentes a deducir consumos de gasolinas y otros combustibles pagados en efectivo, siem-

pre y cuando los mismos sean reportados al SAT, mediante formatos especiales.

SUELDOS Y SALARIOS

En materia de sueldos y salarios, la Reforma fiscal aprobada en 2004 contemplaba que a partir del 1 de enero 2006 entraría en vigor una nueva mecánica que simplificaba el cálculo del impuesto, consistente principalmente en modificar las tarifas del impuesto, eliminación del subsidio y crédito al salario, creación de nuevos subsidios y una deducción general de 76 mil pesos anuales.

Sin embargo, para este año se mantiene la mecánica previa, quedando sin efecto lo anteriormente autorizado, por lo que el único cambio es en la tasa máxima para este año, la cual será de 29 por ciento (28 por ciento para 2007).

FIDEICOMISOS DE INVERSIÓN INMOBILIARIA BENEFICIOS FISCALES

Con la finalidad de fomentar el desarrollo del sector inmobiliario del país, y con ello la generación de mayores fuentes de empleo, se han establecido desde el Ejercicio fiscal 2004 diversas disposiciones fiscales

que fomentan la inversión de estos rubros. En la Reforma fiscal que ahora nos ocupa se incorporan en el texto de la ley (Título V de la LISR, art. 223-A, 223-B y 223-C) nuevas disposiciones que facilitan el cumplimiento de obligaciones fiscales.

ANTECEDENTES

Desde hace ya más de 45 años se regularon en Estados Unidos las inversiones realizadas en fideicomisos de Inversiones en Bienes Raíces o Inversiones Inmobiliarias, actualmente conocidos como Real Estate Investment Trust (REIT).

Los REIT funcionan como empresas, donde se aportan una serie de bienes inmuebles, tales como departamentos, oficinas, edificios, bodegas, etcétera, y emiten, a través de mercados reconocidos, certificados de participación. Con esto se posibilita, por un lado, que los pequeños inversionistas accedan a grandes proyectos de inversiones inmobiliarias, y por otro lado permite a estos fideicomisos hacerse de recursos que podrán destinar para generar mayores proyectos de inversión.

En México, homologando algunas características de los REIT, a partir del 2004

en el texto de la LISR se establecen estímulos fiscales que fomenten el desarrollo inmobiliario, otorgando beneficios fiscales a los Fideicomisos de Infraestructura y en Bienes Raíces (Fibras), emitiendo como respaldo de sus aportaciones los denominados Certificados de Participación Inmobiliaria (CPI), los cuales podrán ser colocados entre el gran público inversionista.

CARACTERÍSTICAS DE LOS FIBRAS

- Constituidos por aportaciones de bienes inmuebles destinados al arrendamiento y enajenación futura, siempre y cuando los bienes hayan sido otorgados en arrendamiento, por lo menos un año antes; además de derechos para percibir ingresos por el arrendamiento de los bienes.
- Deberán estar constituidos bajo la fe de un fedatario público, e inscribir el lugar donde se encuentran los bienes objeto de las aportaciones ante Registro Público.
- No se considerará enajenación las aportaciones realizadas por los accionistas (fideicomitentes). Se deberán obtener los CPI, que representarán los derechos de los accionistas sobre los bienes aportados al fideicomiso.
- Entidades fiscalmente transparentes, exentas de pagos provisionales, tanto para efectos de ISR como IMPAC; anteriormente sólo se eximía del pago provisional del ISR.
- Obligados a trasladar sus utilidades a los inversionistas, quienes deberán acumularlos a sus demás ingresos.
- El patrimonio de estos fideicomisos debe estar invertido en, por lo menos, 70 por ciento en bienes inmuebles. El remanente tendrá que ser invertido en valores a cargo del Gobierno Federal, que se puedan colocar entre el gran público inversionista.

CAMBIOS Y REQUISITOS EN 2006

Se establece a este esquema de negocios nuevas disposiciones que facilitan el cumplimiento de las obligaciones fiscales, tanto para la fiduciaria, como para el fideicomitente. Además, se establecen nuevos estímulos fiscales consistentes en no considerar, para efectos del ISR, que existe transmisión y, por lo tanto, pago del ISR por las aportaciones efectuadas por los fideicomitentes a los fidei-



comisos, aun cuando estos últimos hayan otorgado su uso o goce temporal a un tercero. La disposición establece considerar como enajenación el momento en el cual el fideicomiso pierde todos los derechos de uso, goce o usufructo adquiridos sobre los bienes inmuebles. Adicionalmente, se establece la no obligación de pagos provisionales para efectos del ISR e IMPAC, con lo cual se difiere el pago del mismo.

Para acceder a los beneficios fiscales anteriormente descritos, los fideicomisos inmobiliarios, además de contar con las características ya señaladas, deberán distribuir a sus accionistas, durante los dos primeros meses

del año calendario de que se trate, 28 por ciento a cuenta del resultado fiscal resultante a esa fecha. En los casos en que los CPI no estén colocados entre el gran público inversionista, éstos deberán estar repartidos en por lo menos 10 propietarios y ninguno de ellos podrá ser tenedor de una cantidad mayor a 20 por ciento del monto total de las aportaciones efectuadas al fideicomiso.

De igual forma, se establece que los fideicomitentes (accionistas) que aporten bienes inmuebles al fideicomiso deberán determinar la ganancia por la enajenación de los bienes a partir del momento en el cual se enajenen los CPI.



Homologando el tratamiento que se da a otro tipo instrumentos, colocados en mercados reconocidos entre el gran público inversionista, queda exento el pago del ISR y la enajenación de los CPI cumpliendo con reglas específicas.

ORGANISMOS DEFENSORES DE LOS DERECHOS HUMANOS

Se da opción de incorporarse al régimen de Donatarias autorizadas a todas aquellas empresas no lucrativas que tengan la finalidad de defender y promover los derechos humanos.

IMPUESTO AL VALOR AGREGADO (IVA) PEQUEÑOS CONTRIBUYENTES

El principal cambio en materia del IVA es que a partir de enero 2006 se faculta a los

pequeños contribuyentes a pagar el IVA de la siguiente manera:

1. Como cualquier empresa, llevando una contabilidad formal.
2. Estimando los ingresos y deducciones anuales afectos al IVA que percibirá el pequeño contribuyente en el año, el diferencial que se obtenga, se deberá dividir entre 12 (meses del año) y de esta manera efectuar pagos mensuales del IVA estimado.

DEVOLUCIÓN DEL IVA A TURISTAS

A partir del 1 de junio 2006 los turistas extranjeros que realicen compras superiores a mil 200 pesos podrán solicitar la devolución del IVA pagado en las mismas. Como requisito, los extranjeros que soliciten dichas devoluciones deberán salir del país por vía aérea o marítima.

IMPUESTO AL ACTIVO (IMPAC)

ESTÍMULOS FISCALES

Se eliminan los estímulos fiscales otorgados en favor de contribuyentes dedicados al transporte aéreo o marítimo de pasajeros. Quedan exentos del pago de este impuesto, además de las personas físicas, ya contempladas, las personas morales cuyos ingresos totales en el año inmediato anterior no excedan los 4 millones de pesos.

INSTITUTO MEXICANO DEL SEGURO SOCIAL (IMSS)

CONDENACIÓN DE RECARGOS Y MULTAS

Los patrones y demás sujetos obligados que espontáneamente regularicen los adeudos con el IMSS, contraídos con anterioridad al 31 de octubre de 2005, podrán obtener la condonación de multas y recargos, desde 50 a 100 por ciento, dependiendo del periodo de pago de las mismas. No procede condonación de recargos para cuotas de seguro de retiro ni de cesantía edad avanzada y vejez, únicamente procede la condonación de multas.

CONCLUSIONES

Éstas son las modificaciones más importantes de la Reforma fiscal para el ejercicio 2006; sin embargo, estos cambios no reúnen las necesidades urgentes que en materia fiscal requiere el país.

NECESIDADES EN MATERIA FISCAL

- Esquema sencillo para pagar impuestos
- Seguridad jurídica
- Captar más contribuyentes
- Promoción del ahorro y de la inversión
- Mantener sanas las finanzas públicas
- Mantener competitividad en los negocios

Esperemos que nuestras autoridades fiscales den prioridad a los cambios estructurales que requiere el país, a las modificaciones urgentes que situarían a México como una economía atractiva para la inversión extranjera, y que se generen nuevas fuente de empleo y de estabilidad económica. Esto es una realidad que se debe contemplar y resolver cuanto antes.

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