

Estímulos y Beneficios Fiscales

Para la Industria de la Construcción

LCP MF MIGUEL ALARCON DIAZ



Aspectos Generales

Sujetos del Impuesto

Artículo 1 LISR

“Artículo 1. Las **personas** físicas y las **morales** están obligadas al pago del impuesto sobre la renta en los siguientes casos:

- I. Las **residentes en México, respecto de todos sus ingresos**, cualquiera que sea la ubicación de la fuente de riqueza de donde procedan
- II. Los **residentes en el extranjero** que tengan un **establecimiento permanente** en el país, respecto de los ingresos atribuibles a dicho establecimiento permanente.
- III. Los **residentes en el extranjero**, respecto de los **ingresos procedentes de fuentes de riqueza situadas en territorio nacional**, cuando no tengan un establecimiento permanente en el país, o cuando teniéndolo, dichos ingresos no sean atribuibles a éste.”

Concepto de persona moral

Artículo 7 LISR

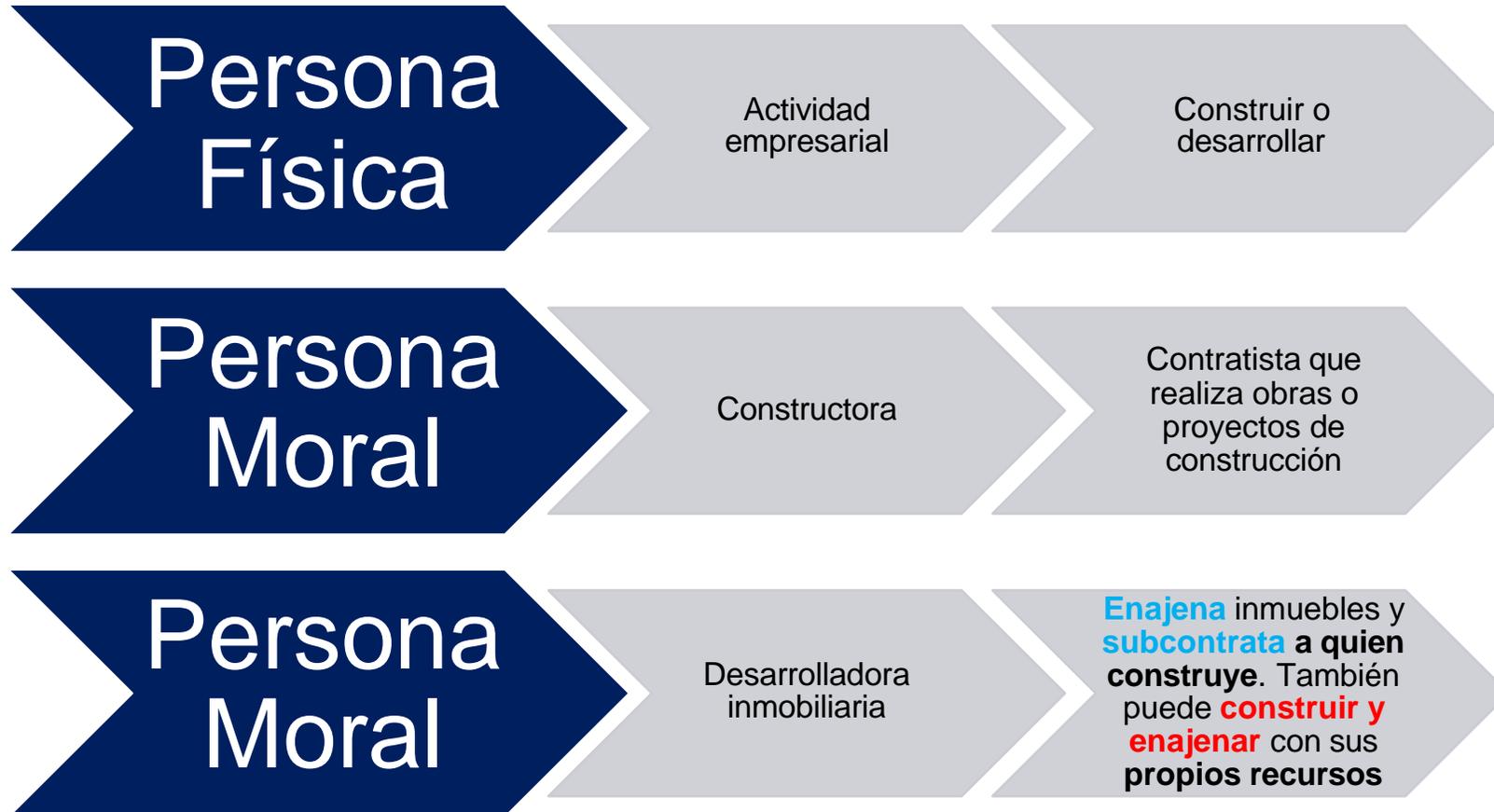
“Artículo 7. Cuando en **esta Ley** se haga **mención** a **persona moral**, se entienden **comprendidas**, entre otras, **las sociedades mercantiles**, los **organismos descentralizados que realicen preponderantemente actividades empresariales**, las **instituciones de crédito**, las **sociedades y asociaciones civiles** y la **asociación en participación** cuando a través de ella **se realicen actividades empresariales en México** (...)”

Concepto de acciones y accionistas

Artículo 7 LISR

Acciones	Accionistas
Certificados de aportación patrimonial emitidos por SNC	Titulares
Partes sociales	
Participaciones en asociaciones civiles	
Certificados de participación ordinarios emitidos con base en fideicomisos sobre acciones autorizados conforme a la legislación aplicable en materia de inversión extranjera	

Constructoras y desarrolladores inmobiliarios



Formas de tributación

PF

- Actividad empresarial y profesional

PM

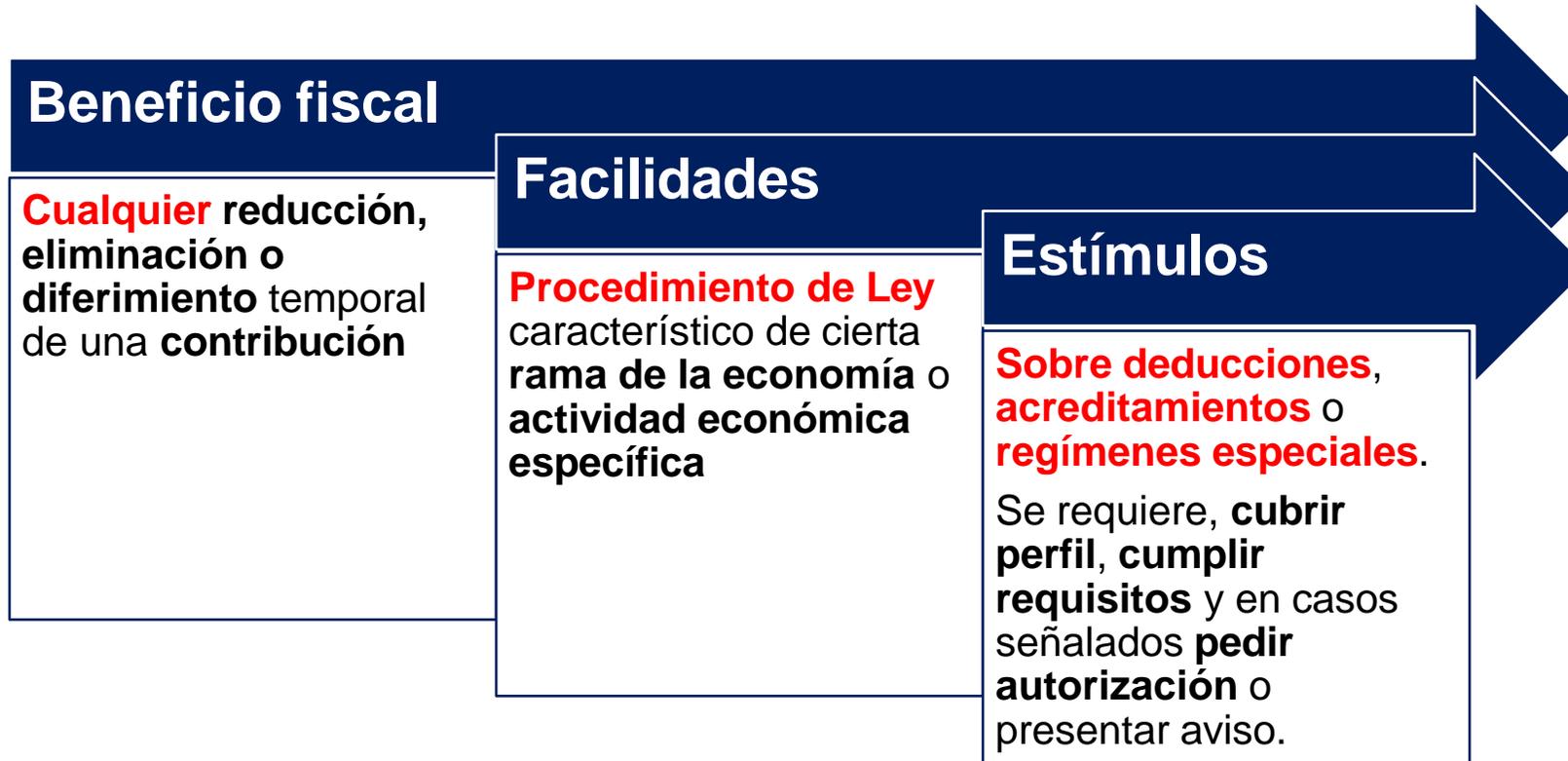
- Régimen general personas morales

PM

- Régimen Simplificado de Confianza
- Estímulo fiscal ¿Obligatorio?

Diferencia entre beneficios, facilidades y estímulos fiscales

Art. 5-A CFF



Concepto de Beneficio Fiscal

Art. 5-A ,197, cuarto párrafo y 199, quinto párrafo CFF

Beneficios fiscales

Cualquier **reducción, eliminación o diferimiento temporal** de una contribución

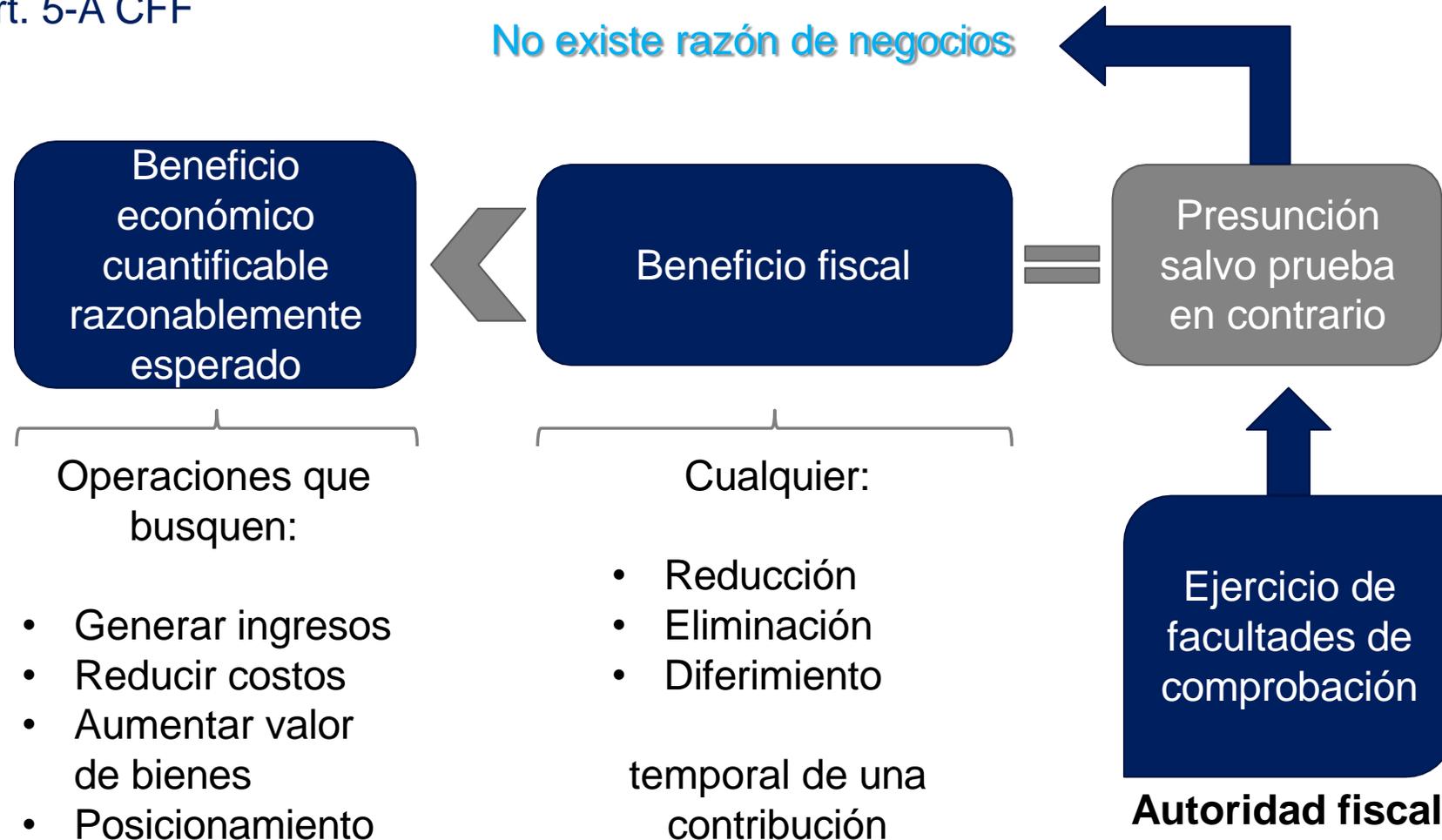
Conceptos que abarca

Deducciones, exenciones, no sujeciones, no reconocimiento de una ganancia o ingreso acumulable

Ajustes o ausencia de ajustes de la base imponible de la contribución, el **acreditamiento**, recaracterización de un pago o actividad, un **cambio de régimen fiscal**

Cláusula anti abuso

Art. 5-A CFF



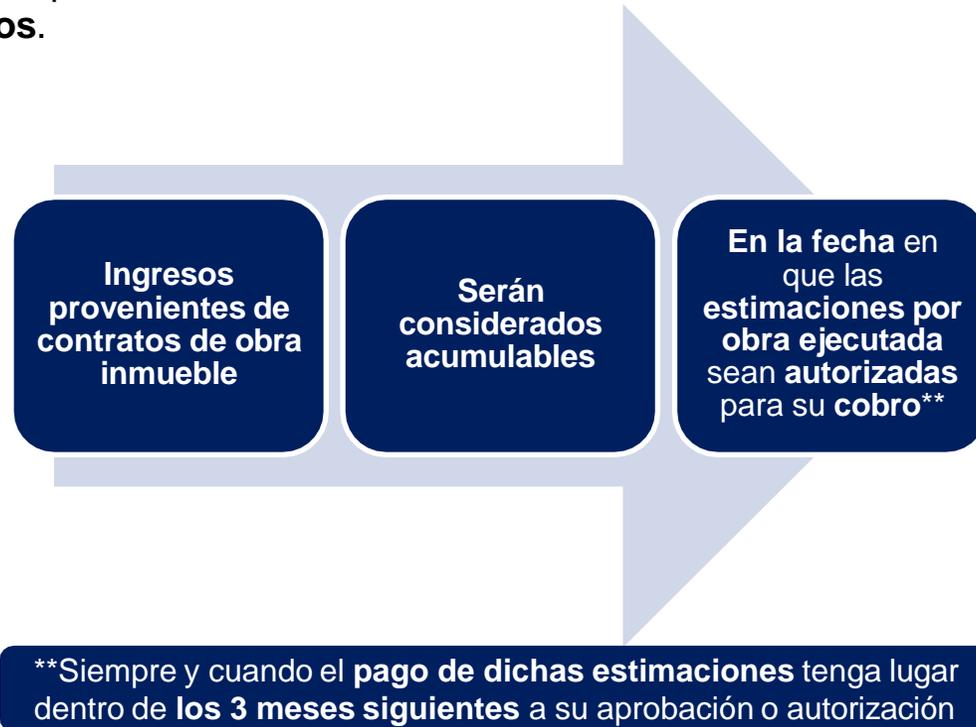


Beneficios
Facilidades y
estímulos ISR

Momento de acumulación de los ingresos

Art. 17, segundo párrafo LISR

Los contribuyentes que **celebren contratos de obra inmueble**, considerarán acumulables los ingresos provenientes de dichos contratos, **en la fecha en que las estimaciones por obra ejecutada sean autorizadas o aprobadas para que proceda su cobro**, siempre y cuando el pago de dichas estimaciones tengan lugar dentro de los tres meses siguientes a su aprobación o autorización; de lo contrario, los ingresos provenientes de dichos contratos se considerarán acumulables hasta que sean efectivamente pagados.



Momento de acumulación de los ingresos

Art. 17 LISR

Contratos de obra inmueble

Cuando las estimaciones autorizadas para su cobro no tengan lugar en los 3 meses siguientes a dicha autorización



- Se acumularán hasta que sean efectivamente pagadas

Momento de acumulación de los ingresos

Art. 17, segundo párrafo LISR

Los contribuyentes que **celebren otros contratos de obra en los que se obliguen a ejecutar dicha obra conforme a un plano, diseño y presupuesto**, considerarán que **obtienen los ingresos** en la fecha en la que las **estimaciones por obra ejecutada sean autorizadas o aprobadas para que proceda su cobro**, siempre y cuando el pago de dichas estimaciones tengan lugar dentro de los tres meses siguientes a su aprobación o autorización; **de lo contrario, los ingresos provenientes de dichos contratos se considerarán acumulables hasta que sean efectivamente pagados, o en los casos en que no estén obligados a presentarlas o la periodicidad de su presentación sea mayor a tres meses**, considerarán ingreso acumulable el avance trimestral en la ejecución o fabricación de los bienes a que se refiere la obra.

Momento de acumulación de los ingresos

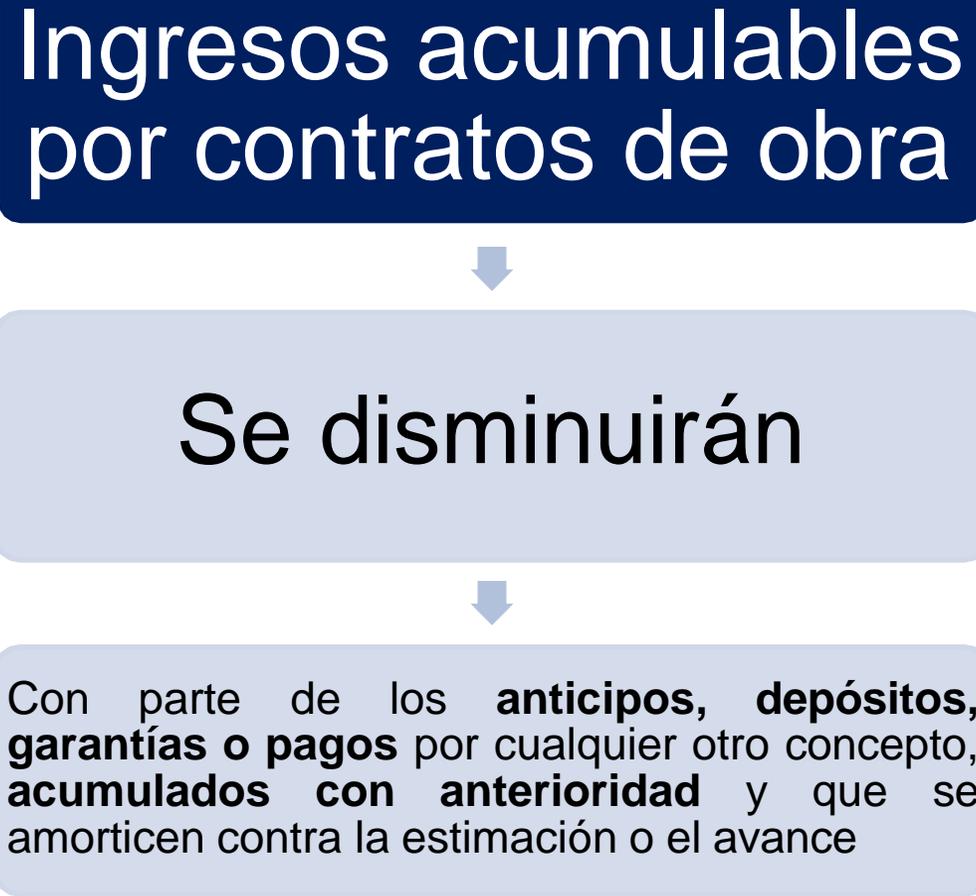
Art. 17 LISR



Momento de acumulación de los ingresos

Art. 17 LISR

Ingresos acumulables
por contratos de obra



```
graph TD; A[Ingresos acumulables por contratos de obra] --> B[Se disminuirán]; B --> C[Con parte de los anticipos, depósitos, garantías o pagos por cualquier otro concepto, acumulados con anterioridad y que se amorticen contra la estimación o el avance];
```

Se disminuirán

Con parte de los **anticipos, depósitos, garantías o pagos** por cualquier otro concepto, **acumulados con anterioridad** y que se amorticen contra la estimación o el avance

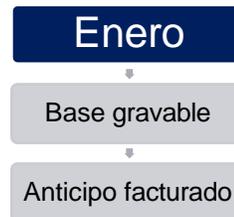
Ingresos de constructoras

Art. 17 LISR

1. El 18 de enero se recibe un anticipo de \$200,000.00 para el inicio de una obra consistente en la edificación de oficinas

	Conceptos	Enero
	Anticipos, depósitos, garantías	200,000.00
(+)	Estimación de obra ejecutada	-
(+)	Estimaciones efectivamente percibidas	-
(-)	Monto no cobrado en los tres meses previstos	-
(-)	Aplicación de anticipos a la obra	-
(=)	Ingresos acumulables	200,000.00

- Se debe emitir CFDI de anticipo (tipo ingreso) por los \$232,000.00 (IVA incluido)



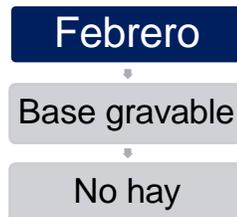
Ingresos de constructoras

Art. 17 LISR

2. El 3 de febrero se perfecciona el contrato de obra inmueble quedando el proyecto valuado en \$3'000,000.00.

Conceptos	Enero	Febrero
Anticipos, depósitos, garantías	200,000.00	-
(+) Estimación de obra ejecutada	-	-
(+) Estimaciones efectivamente percibidas	-	-
(-) Monto no cobrado en los tres meses previstos	-	-
(-) Aplicación de anticipos a la obra	-	-
(=) Ingresos acumulables	200,000.00	-

- Se debe emitir CFDI de ingreso por el monto total de la operación \$3'480,000.00 (IVA incluido) método de pago PPD
- Se debe emitir un CFDI de tipo egreso por \$232,000.00 para aplicar el anticipo del mes anterior



Ingresos de constructoras

Art. 17 LISR

3. El 28 de marzo se presenta una estimación de avance de obra (de los meses de febrero y marzo) por \$1'000,000.00. Se autoriza la liberación del pago para el 28 de abril. Asimismo, se señala que deberá amortizarse el anticipo del mes de enero.

Conceptos	Enero	Febrero	Marzo
Anticipos, depósitos, garantías	200,000.00	-	-
(+) Estimación de obra ejecutada	-	-	1,000,000.00
(+) Estimaciones efectivamente percibidas	-	-	-
(-) Monto no cobrado en los tres meses previstos	-	-	-
(-) Aplicación de anticipos a la obra	-	-	200,000.00
(=) Ingresos acumulables	200,000.00	-	800,000.00

- No hay emisión de CFDI o REP por no haber cobro

Marzo

Base gravable

Estimación autorizada
menos anticipo

Ingresos de constructoras

Art. 17 LISR

4. El 29 de mayo se presenta una estimación de avance de obra (meses abril y mayo) por \$1'500,000.00. Se autoriza la liberación del pago para el 2 de septiembre.

Conceptos	Enero	Febrero	Marzo	Abril
Anticipos, depósitos, garantías	200,000.00	-	-	-
(+) Estimación de obra ejecutada	-	-	1,000,000.00	1,500,000.00
(+) Estimaciones efectivamente percibidas	-	-	-	-
(-) Monto no cobrado en los tres meses previstos	-	-	-	1,500,000.00
(-) Aplicación de anticipos a la obra	-	-	200,000.00	-
(=) Ingresos acumulables	200,000.00	-	800,000.00	-

- El 28 de abril se emite un REP o complemento de pagos por el monto cobrado de \$928,000

Abril

Base gravable

No hay

Ingresos de constructoras

Art. 17 LISR

4. El 29 de mayo se presenta una estimación de avance de obra (meses abril y mayo) por \$1'500,000.00. Se autoriza la liberación del pago para el 2 de septiembre.

Conceptos	Enero	Febrero	Marzo	Abril	Mayo	Junio	Julio	Agosto	Septiembre
Anticipos, depósitos, garantías	200,000.00	-	-	-	-	-	-	-	-
(+) Estimación de obra ejecutada	-	-	1,000,000.00	1,500,000.00	-	-	-	-	-
(+) Estimaciones efectivamente percibidas	-	-	-	-	-	-	-	-	1,500,000.00
(-) Monto no cobrado en los tres meses previstos	-	-	-	1,500,000.00	-	-	-	-	-
(-) Aplicación de anticipos a la obra	-	-	200,000.00	-	-	-	-	-	-
(=) Ingresos acumulables	200,000.00	-	800,000.00	-	-	-	-	-	1,500,000.00

- No hay emisión de CFDI o REP por no haber cobro en el periodo comprendido de mayo a agosto.
- En septiembre se emite REP por el cobro de \$1,740,000.

May-Ago

Base gravable

No hay

Septiembre

Base gravable

Cobro de la estimación

Ingresos de constructoras

Art. 17 LISR

5. El 10 de octubre se presenta una estimación de avance de obra (100% del proyecto) por \$500,000.00 y se le adicionan al proyecto \$300,000.00 más, no contemplados al inicio. Todo se paga en ese mes.

Conceptos	Septiembre	Octubre
Anticipos, depósitos, garantías	-	-
(+) Estimación de obra ejecutada	-	800,000.00
(+) Estimaciones efectivamente percibidas	1,500,000.00	-
(-) Monto no cobrado en los tres meses previstos	-	-
(-) Aplicación de anticipos a la obra	-	-
(=) Ingresos acumulables	1,500,000.00	800,000.00

- Se emite REP por el saldo de \$580,000 y un CFDI de tipo ingreso (nota de cargo o débito) por la diferencia de \$348,000.

Octubre

Base gravable

Estimación más ingreso adicional

Ingresos de constructoras

Art. 17 LISR

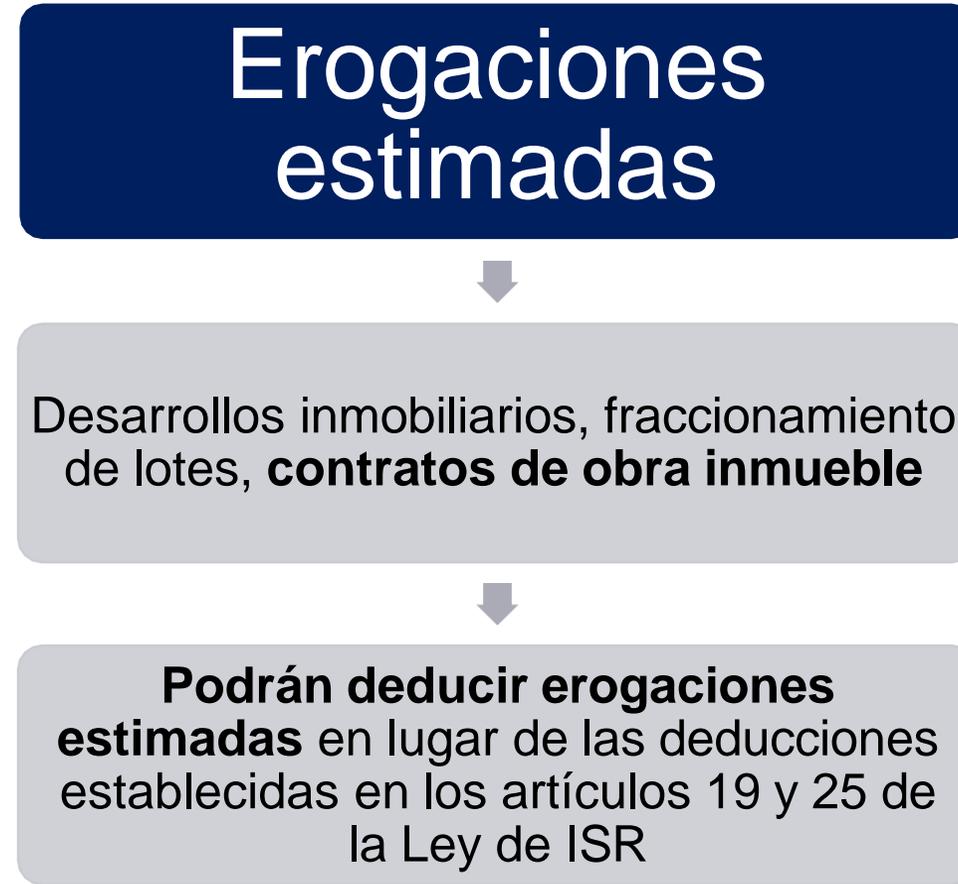
Conceptos	Enero	Febrero	Marzo	Abril	Mayo	Junio	Julio	Agosto	Septiembre	Octubre
Anticipos, depósitos, garantías	200,000.00	-	-	-	-	-	-	-	-	-
(+) Estimación de obra ejecutada	-	-	1,000,000.00	1,500,000.00	-	-	-	-	-	800,000.00
(+) Estimaciones efectivamente percibidas	-	-	-	-	-	-	-	-	1,500,000.00	-
(-) Monto no cobrado en los tres meses previstos	-	-	-	1,500,000.00	-	-	-	-	-	-
(-) Aplicación de anticipos a la obra	-	-	200,000.00	-	-	-	-	-	-	-
(=) Ingresos acumulables	200,000.00	-	800,000.00	-	-	-	-	-	-	800,000.00

Ingreso total

Presupuestado	3,000,000.00
Real	300,000.00
Subtotal	3,300,000.00
IVA	528,000.00
Total	\$3,828,000.00

Erogaciones estimadas costos directos e indirectos

Art. 30 LISR



Aviso de opción de erogaciones estimadas

Art. 30, noveno párrafo LISR

(...)

Los **contribuyentes que ejerzan la opción** señalada en este artículo, **deberán presentar aviso ante las autoridades fiscales**, en el que **manifiesten que optan por lo dispuesto** en este artículo, **por cada una de las obras o por el inmueble del que se deriven los ingresos** por la prestación del servicio, **dentro de los quince días siguientes al inicio de la obra o a la celebración del contrato**, según corresponda. Una vez ejercida esta opción, la misma no podrá cambiarse. Los contribuyentes, además, deberán presentar la información que mediante reglas de carácter general establezca el Servicio de Administración Tributaria.

Aviso de opción de erogaciones estimadas

Art. 30, noveno párrafo LISR | Regla 3.3.3.4. RMF 2024

Regla 3.3.3.4. Los contribuyentes a que se refiere el artículo 30 de la Ley del ISR que **decidan ejercer la opción** establecida en dicho artículo **en una fecha posterior a los quince días siguientes** al inicio de la obra o a la celebración del contrato, **podrán presentar el aviso** a que se refiere el último párrafo del artículo en comento, **dentro del mes siguiente a aquel en el que presenten las declaraciones anuales complementarias que deriven del ejercicio de la opción, en términos de la ficha de trámite 30/ISR "Aviso de opción para deducir las erogaciones estimadas relativas a los costos directos o indirectos de obras o de la prestación del servicio"**, contenida en el Anexo 1-A.

En el aviso que se presente también se deberá manifestar la fecha y el número de operación que corresponda a cada una de las declaraciones anuales referidas en el párrafo anterior.

Erogaciones estimadas costos directos e indirectos

Art. 30 LISR

	Cálculo de erogaciones estimadas
	Ingresos acumulables
(X)	Factor de deducción total
(=)	Erogaciones estimadas

Erogaciones estimadas costos directos e indirectos

Art. 30 LISR

	Concepto	Importes
	Ingresos acumulables	3,300,000.00
(x)	Factor de deducción total	<u>0.5000</u>
(=)	Erogaciones estimadas deducibles	1,650,000.00

Factor de deducción total

Art. 30 LISR

Costos directos e indirectos estimados (al inicio del ejercicio, de la obra o de la prestación del servicio)



Ingreso total que corresponda a dicha estimación en la misma fecha

Factor de deducción total

Art. 30 LISR

Costo directos e indirectos estimados al inicio del ejercicio u obra	1,500,000.00	0.5000
Ingreso total que corresponda a la estimación en dicha fecha	3,000,000.00	

Factor de deducción total

Art. 30 LISR

1. Determinación del factor de deducción total (Art. 30 LISR)

Costo directos e indirectos estimados al inicio del ejercicio u obra	1,500,000.00	0.5000
Ingreso total que corresponda a la estimación en dicha fecha	3,000,000.00	

2. Deducción de erogaciones estimadas

	Concepto	Importes
	Ingresos acumulables	3,300,000.00
(x)	Factor de deducción total	0.5000
(=)	Erogaciones estimadas deducibles	1,650,000.00

Conceptos que no se consideran en la estimación

Art. 30 LISR

- Deducción de inversiones
- Servicios personales subordinados relacionados directamente con la producción o la prestación de servicios
- Gastos de operación y financieros

Conceptos que no se consideran en la estimación

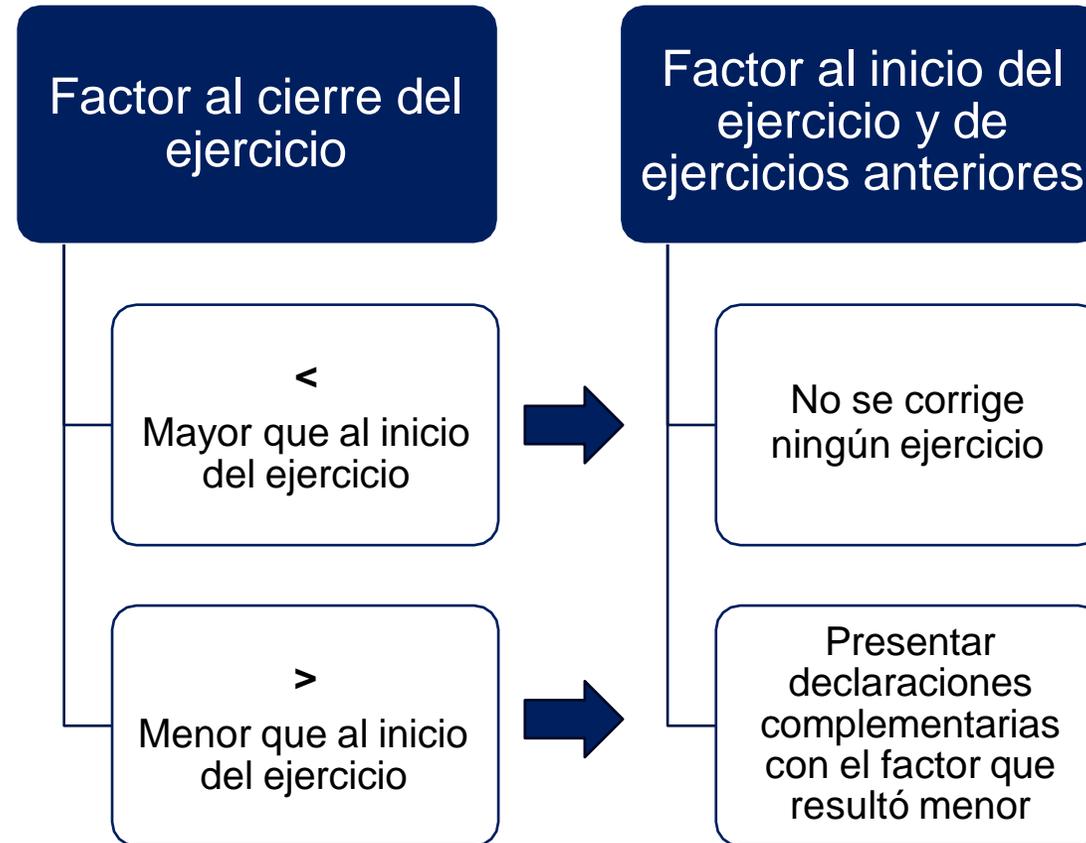
Art. 30 LISR

3. Resultado fiscal

Concepto		Importes
	Ingresos acumulables	3,300,000.00
(-)	Deducciones autorizadas	2,753,000.00
	<i>Erogaciones estimadas</i>	<i>1,650,000.00</i>
	Deducción de inversiones	28,000.00
	Mano de obra directa	950,000.00
	Gastos operativos y financieros	125,000.00
(=)	Utilidad fiscal antes de PTU	547,000.00
(-)	PTUE pagada	43,289.00
(=)	Utilidad fiscal	503,711.00
(-)	Pérdidas fiscales de ejercicios anteriores	-
(=)	Resultado fiscal	503,711.00
	Tasa Art. 9 LISR	30%
(=)	ISR del ejercicio	\$ 151,113.30

Ajuste del factor al cierre del ejercicio

Art. 30 LISR



*Si de la comparación a que se refiere el párrafo anterior, resulta que el factor de deducción total al final del ejercicio es menor en más de un 5% al que se hubiera determinado en el propio ejercicio o en los anteriores, se pagarán, en su caso, los recargos que correspondan.

Ajuste del factor al cierre del ejercicio

Art. 30 LISR

Costo directos e indirectos estimados al cierre del ejercicio	1,700,000.00	0.5151
Ingreso total que corresponda a la estimación en dicha fecha	3,300,000.00	

Factor inicial 0.5000 < 0.5151

No se corrige ningún ejercicio fiscal anterior

Ajuste del factor al cierre del ejercicio

Art. 30 LISR

Costo directos e indirectos estimados al cierre del ejercicio	1,500,000.00	0.4545
Ingreso total que corresponda a la estimación en dicha fecha	3,300,000.00	

Factor inicial $0.5000 > 0.4545$

Presentar declaraciones complementarias de ejercicios anteriores con el factor que resultó menor

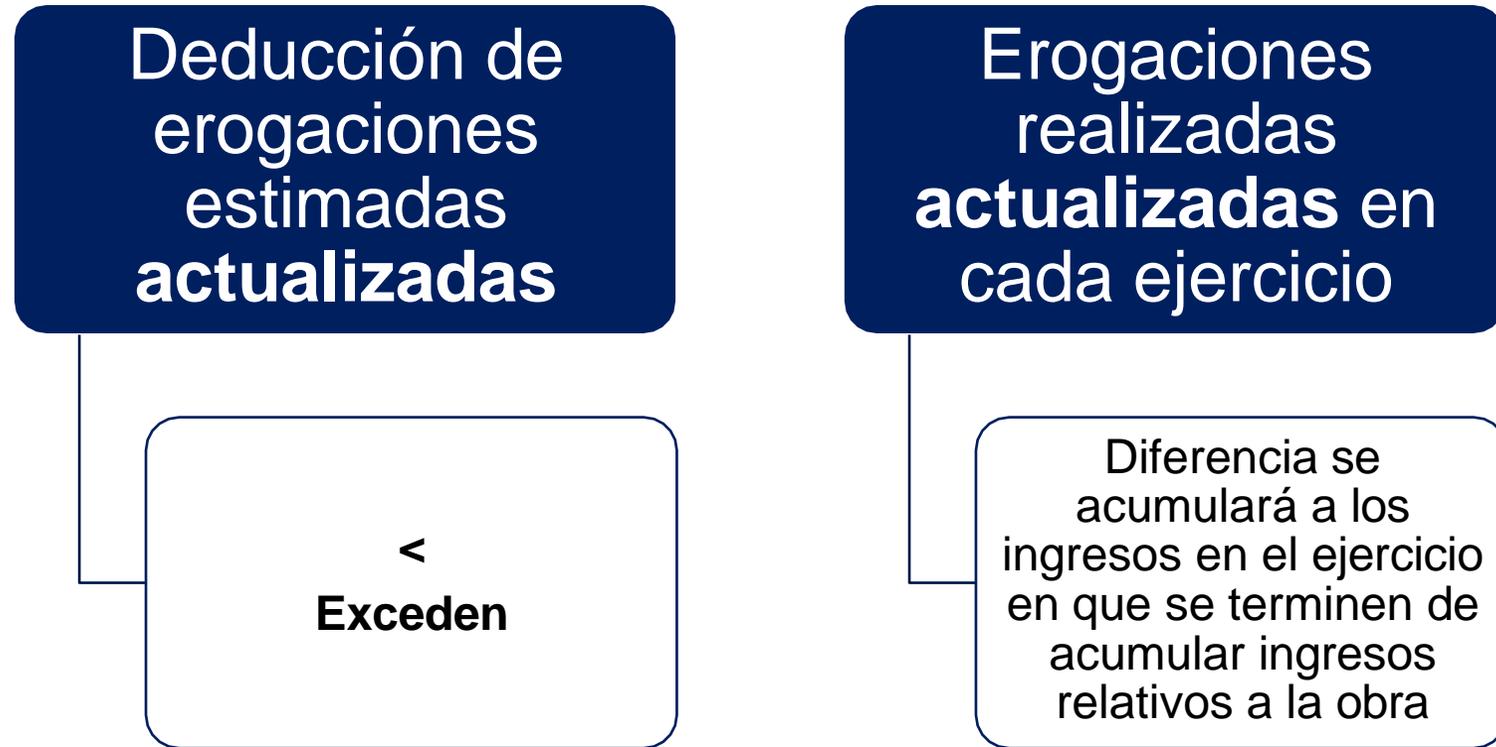
$0.5000 \times 5\% = 0.0250$

$0.5000 - 0.0250 = 0.4750$

Al resultar menor en más de un 5% se pagaran recargos

Ajuste de deducciones al término de la obra

Art. 30 LISR



*Para efectuar esta comparación, los contribuyentes actualizarán las erogaciones estimadas y las realizadas en cada ejercicio, desde el último mes del ejercicio en el que se dedujeron o en el que se efectuaron, según sea el caso, y hasta el último mes de la primera mitad del ejercicio en el que se terminen de acumular los ingresos relativos a la obra.

Ajuste de deducciones al término de la obra

Art. 30, octavo párrafo LISR

(...)

Si de la comparación a que se refiere el párrafo quinto de este artículo, resulta que el total de las **erogaciones estimadas deducidas exceden en más de 5%** a las realizadas, ambas actualizadas, **sobre el excedente se calcularán los recargos** que correspondan a partir del día en que se presentó o debió presentarse la declaración del ejercicio en el que se dedujeron las **erogaciones estimadas**. Estos recargos se enterarán conjuntamente con la declaración de que se trate.

Ajuste de deducciones al término de la obra

Art. 30 LISR

Término de la obra Octubre 2023

1. Relación de deducciones estimadas y erogaciones reales

Conceptos	Ej 2021	Ej 2022	Ej 2023	Total
Deducción estimada	1,200,000.00	1,350,000.00	1,968,750.00	4,518,750.00
Erogaciones realizadas	1,175,000.00	1,410,000.00	1,880,000.00	4,465,000.00

Ajuste de deducciones al término de la obra

Art. 30 LISR

2. Cálculo de Factor de actualización de cada ejercicio por la duración de la obra

Ejercicio 2021		
INPC último mes 1a mitad ejercicio en que se terminaron de acumular ingresos	128.2140	1.0929
INPC último mes del ejercicio de deducción o realización	117.3080	
Ejercicio 2022		
INPC último mes 1a mitad ejercicio en que se terminaron de acumular ingresos	128.2140	1.0137
INPC último mes del ejercicio de deducción o realización	126.4780	
Ejercicio 2023		
INPC último mes 1a mitad ejercicio en que se terminaron de acumular ingresos	122.0440	0.9219
INPC último mes del ejercicio de deducción o realización	132.3730	

Ajuste de deducciones al término de la obra

Art. 30 LISR

3. Diferencias como ingresos acumulables

Conceptos	Ej 2021	Ej 2022	Ej 2023
Deducción estimada	1,200,000.00	1,350,000.00	1,968,750.00
Erogaciones realizadas	1,175,000.00	1,410,000.00	1,880,000.00
Factor de actualización	1.0929	1.0137	1.0000
Deducción actualizada	1,311,480.00	1,368,495.00	1,968,750.00
Erogación actualizada	1,284,157.50	1,429,317.00	1,880,000.00
Diferencia a acumular en 2023	\$ 27,322.50	\$ -	\$ 88,750.00
<i>5% de excedente de deducción</i>	64,207.88	-	94,000.00
Recargos	No	No	No

Deducción del costo de lo vendido

Art. 39 LISR y Regla 3.3.3.3. RMF 2024

Regla 3.3.3.3. Los contribuyentes que **prestan servicios derivados de contratos de obra inmueble**, conforme a lo dispuesto en el artículo 39, tercer párrafo de la Ley del ISR, **únicamente pueden deducir en el ejercicio el costo de lo vendido correspondiente a los avances de obra estimados autorizados** o aprobados por el cliente **cuando estos últimos se hayan pagado dentro de los tres meses siguientes a su aprobación o autorización**, en caso de no actualizarse dicho supuesto la deducción procederá en el ejercicio en que se acumule el ingreso correspondiente.

Estímulo desarrollos inmobiliarios

Art. 191 LISR

Artículo 191. Los contribuyentes que se dediquen a la construcción y enajenación de desarrollos inmobiliarios, podrán optar por deducir el costo de adquisición de los terrenos en el ejercicio en el que los adquieran, siempre que cumplan con lo siguiente:

I. Sean destinados a construcción de desarrollos inmobiliarios para su enajenación

II. Que los ingresos acumulables sean exclusivos de dicha actividad cuando menos en un 85%

II. Tratándose de inicio de operaciones, que al término del ejercicio las actividades exclusivas hayan sido cuando menos en un 85%

III. Que al momento de la enajenación del terreno se acumule el monto total y no la ganancia

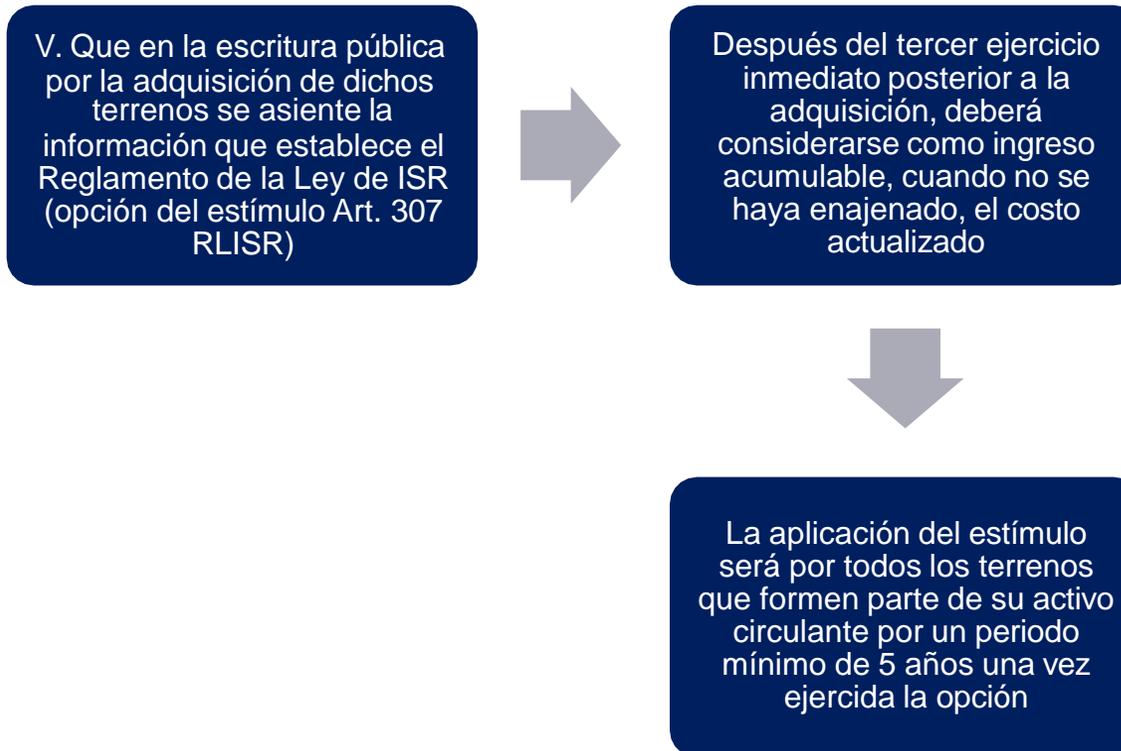
III. Cuando se enajene el terreno en cualquier ejercicio posterior a la opción, se considere una acumulación adicional del 3% por cada ejercicio transcurrido hasta antes del ejercicio de venta

IV. El costo de adquisición de terrenos no se incluirá en la deducción de estimación de costos directos e indirectos

Estímulo desarrollos inmobiliarios

Art. 191 LISR

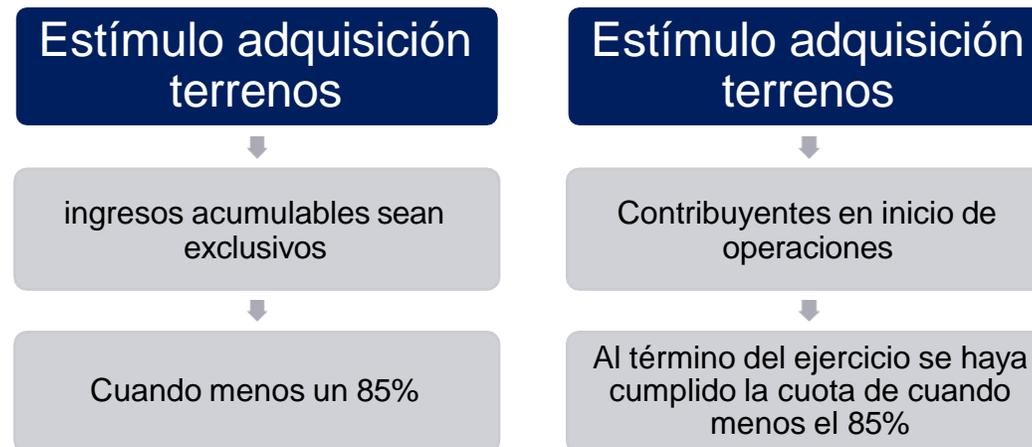
Artículo 191. Los contribuyentes que se dediquen a la construcción y enajenación de desarrollos inmobiliarios, podrán optar por deducir el costo de adquisición de los terrenos en el ejercicio en el que los adquieran, siempre que cumplan con lo siguiente:



Estímulo desarrollos inmobiliarios

Art. 191 LISR

- I. Sean destinados a construcción de desarrollos inmobiliarios para su enajenación.
- II. Que los ingresos acumulables sean exclusivos de dicha actividad cuando menos en un 85%



Estímulo desarrollos inmobiliarios

Art. 191 LISR

- III. Que al momento de la enajenación del terreno se acumule el monto total y no la ganancia; y se considere una acumulación adicional del 3% por cada ejercicio transcurrido hasta antes del ejercicio de venta.
- IV. El costo de adquisición de terrenos no se incluirá en la deducción de estimación de costos directos e indirectos.

Fecha de adquisición	Noviembre de 2020		
Conceptos	Importe	INPC	Deducción
Costo del terreno	9,000,000.00		
Sobreacumulación 2021			
Costo de adq. deducido en 2020	9,000,000.00		9,000,000.00
INPC último mes Ej. Acumulación 3%		117.3080	1.0735
INPC último mes Ej. Deducción terreno		109.2710	
Monto actualizado			9,661,500.00
3% a acumular en 2021			\$ 289,845.00

Estímulo desarrollos inmobiliarios

Art. 191 LISR

Fecha de adquisición	Noviembre de 2020		
Conceptos	Importe	INPC	Deducción
Costo del terreno	9,000,000.00		
Sobreacumulación 2022			
Costo de adq. deducido en 2020	9,000,000.00		9,000,000.00
INPC último mes Ej. Acumulación 3%		126.4780	1.1574
INPC último mes Ej. Deducción terreno		109.2710	
Monto actualizado			10,416,600.00
3% a acumular en 2022			\$ 312,498.00

Estímulo desarrollos inmobiliarios

Art. 191 LISR

Los contribuyentes que no hayan enajenado el terreno después del tercer ejercicio inmediato posterior al que fue adquirido, deberá considerar como ingreso acumulable, el costo de adquisición de dicho terreno, actualizado por el periodo transcurrido desde la fecha de adquisición del terreno y hasta el último día del mes en que se acumule el ingreso.

Fecha de adquisición	Noviembre de 2020		
Conceptos	Importe	INPC	Deducción
Costo del terreno	9,000,000.00		
Acumulación después del 3er ejercicio			
Costo de adq. deducido en 2020	9,000,000.00		9,000,000.00
<u>INPC último día mes acumulación 2023 (Dic)</u>		132.3730	1.2114
INPC último mes Ej. Deducción terreno		109.2710	
Ingreso acumulable 2023			\$10,902,600.00

Estímulo desarrollos inmobiliarios

Art. 191 LISR | DOBFC 29-Dic-2017 DOF

ARTÍCULO TERCERO. Los contribuyentes que se dediquen a la construcción y enajenación de desarrollos inmobiliarios, que hayan optado por deducir el costo de adquisición de los terrenos en el ejercicio en el que los adquieran conforme a lo previsto en el artículo 191 de la Ley del Impuesto sobre la Renta, **no considerarán como ingreso acumulable** en términos del segundo párrafo de dicho artículo, **el costo de adquisición** de dichos terrenos, **siempre que se enajenen a más tardar dentro del cuarto ejercicio inmediato posterior al que fue adquirido.**





Beneficios Fiscales IVA

Tratamiento en IVA

Art. 9 LIVA

Artículo 9. No se pagará el impuesto en la enajenación de los siguientes bienes:

I. El suelo

II. **Construcciones adheridas al suelo, destinadas o utilizadas para casa habitación.** Cuando sólo parte de las construcciones se utilicen o destinen a casa habitación, no se pagará el impuesto por dicha parte. Los hoteles no quedan comprendidos en esta fracción.

Actos o actividades afectos: Enajenación

Art. 9 LIVA

Enajenación	Al 16%	Exento	Al 0%
Construcciones destinadas o utilizadas para casa habitación			
El suelo			



Tratamiento en IVA

Art. 29 RLIVA

Artículo 29. Para los efectos del artículo 9o., fracción II de la Ley, la **prestación de los servicios de construcción de inmuebles destinados a casa habitación, ampliación** de ésta, así como la **instalación de casas prefabricadas que sean utilizadas para este fin**, se consideran comprendidos dentro de lo dispuesto por dicha fracción, **siempre y cuando el prestador del servicio proporcione la mano de obra y materiales.**

Concepto de casa habitación: Servicios de construcción

Artículo 29 RLIVA

Servicios de construcción de inmuebles o ampliación

=

Exentos si el prestador del servicio **proporciona mano de obra y materiales**

*Tratándose de unidades habitacionales, no se considera como destinadas a casa habitación las instalaciones y obras de urbanización, mercados, escuelas, centros o locales comerciales, o cualquier otra obra distinta a las señaladas

Concepto de casa habitación: Servicios parciales de construcción **no exentos**

Artículo 29 RLIVA | 28/IVA/N. RMF

El artículo 9, fracción II de la Ley del IVA establece que no se pagará dicho impuesto en la enajenación de construcciones adheridas al suelo destinadas o utilizadas para casa habitación.

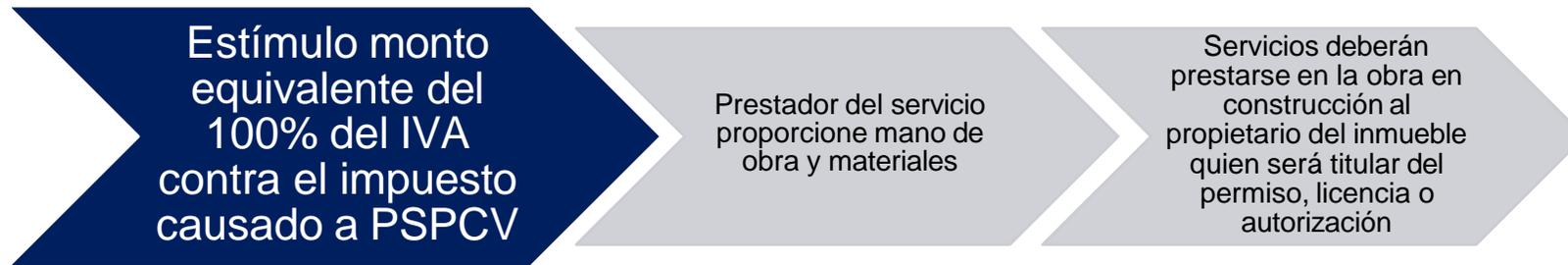
Asimismo, el artículo 29 del Reglamento de dicha ley señala que quedan comprendidos dentro de la exención la prestación de servicios de construcción de inmuebles destinados a casa habitación, la ampliación de éstas y la instalación de casas prefabricadas que sean utilizadas para ese fin, siempre que el prestador del servicio proporcione la mano de obra y los materiales.

Por lo anterior, **los trabajos de instalaciones hidráulicas, sanitarias, eléctricas, de cancelería de fierro o aluminio y, en general, cualquier labor que los constructores de inmuebles contraten con terceros para realizarlos o incorporarlos a inmuebles y construcciones nuevas destinadas a casa habitación, no se encuentran incluidos en la exención prevista en el artículo 9, fracción II de la mencionada ley y 29 de su reglamento**, ya que dichos servicios por sí mismos no constituyen la ejecución misma de una construcción adherida al suelo, ni implican la edificación de dicho inmueble.

Origen	Primer antecedente
26/2001/IVA	Oficio 325-SAT- A-31123 de 14 septiembre de 2001, mediante el cual se da a conocer la nueva Compilación de Criterios Normativos 2001.

Decreto de apoyo a la vivienda

DOF 26-Mar-2015 | Artículo Primero y Segundo



Actos o actividades se considerarán exentos de IVA y producirán los mismos efectos legales

No se trasladará el IVA por la PSPCV

Expedir CFDI que amparen únicamente la PSPCV

Decreto de apoyo a la vivienda

DOF 26-Mar-2015 | Artículo Primero y Segundo

Complemento de CFDI “Servicios Parciales de Construcción”

- Dado a conocer por el SAT el 15 de abril de 2015

Campos a registrar en el complemento

- Número de permiso, licencia o autorización de construcción.
- Domicilio del inmueble.

Decreto de apoyo a la vivienda

DOF 26-Mar-2015 | Artículo Segundo, fracción III

Recabar del prestatario de los servicios a que se refiere el artículo Primero de este Decreto, **una manifestación** en donde se asiente:

- a) Que los **inmuebles en construcción en donde se proporcionen los citados servicios se destinan a casa habitación**, con base en las especificaciones del inmueble y las licencias, permisos o autorizaciones de construcción correspondientes.
- b) El número de licencia, permiso o autorización de construcción correspondiente.
- c) Su **voluntad de asumir responsabilidad solidaria** en los términos del artículo 26, fracción VIII del Código Fiscal de la Federación por el impuesto al valor agregado que corresponda al servicio parcial de construcción proporcionado, en el caso de que altere el destino de casa habitación establecido en las licencias, permisos o autorizaciones correspondientes.

Decreto de apoyo a la vivienda

DOF 26-Mar-2015 | Capítulo 11.5 RMF 2024

Regla	Concepto
11.5.1.	Complemento de los comprobantes que amparan los servicios parciales de construcción de inmuebles destinados a casa habitación
11.5.2.	Obtención de la manifestación del prestatario de los servicios parciales de construcción de inmuebles destinados a casa habitación. Ficha de trámite 202/CFF
11.5.3.	Información mensual que deben presentar las personas físicas que presten servicios parciales de construcción de inmuebles destinados a casa habitación. Ficha de trámite 203/CFF
11.5.4.	Aviso de aplicación del estímulo fiscal del IVA por la prestación de servicios parciales de construcción de inmuebles destinados a casa habitación. Ficha de trámite 204/CFF

Decreto de apoyo a la vivienda

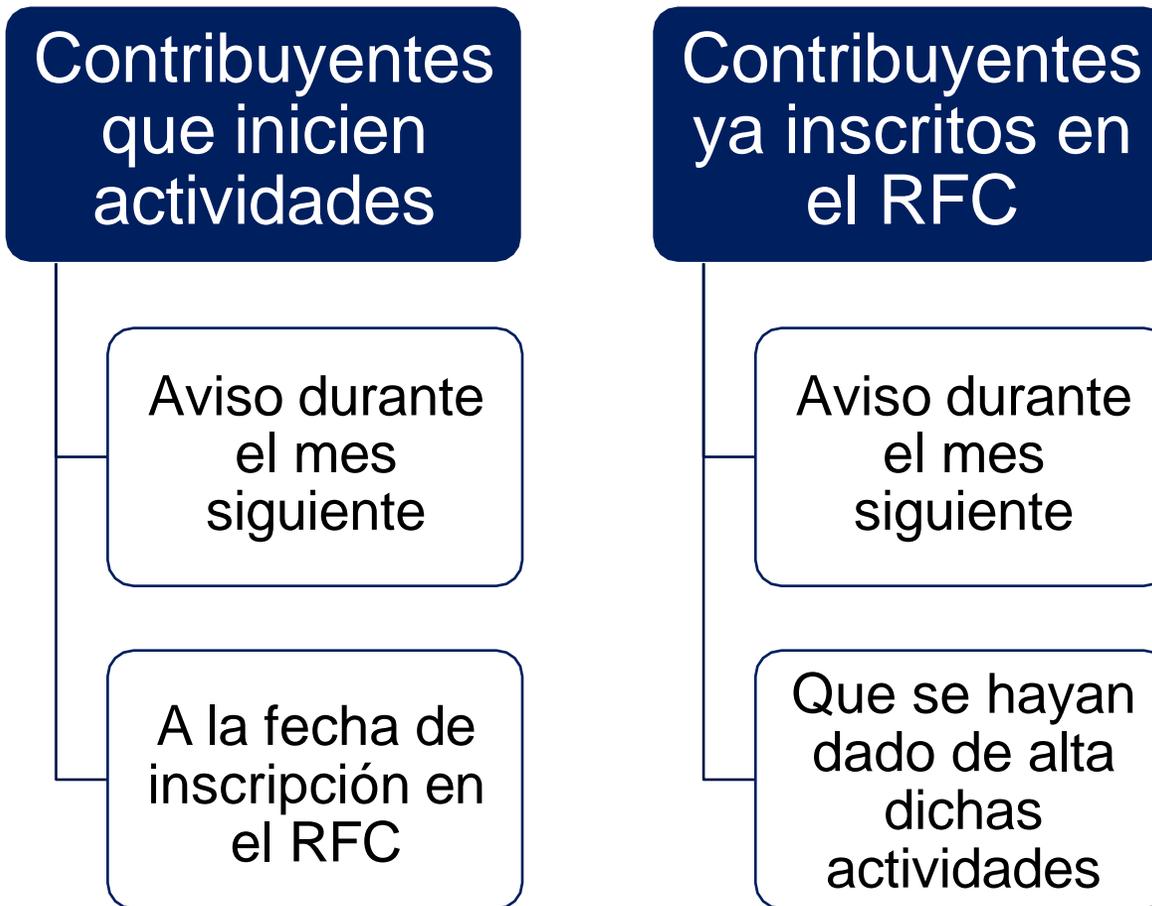
DOF 26-Mar-2015 | Artículo Cuarto

ARTÍCULO CUARTO. Los contribuyentes que apliquen el estímulo a que se refiere el Artículo Primero del presente Decreto **deberán presentar en el mes de enero de cada año un aviso en donde manifiesten que optan por el beneficio mencionado**, en los términos que establezca el Servicio de Administración Tributaria mediante reglas de carácter general.

El incumplimiento en la presentación del aviso a que se refiere el párrafo anterior hará improcedente la aplicación del estímulo fiscal respecto de los servicios parciales de construcción de inmuebles destinados a casa habitación que se proporcionen durante el periodo del año que corresponda en que se haya omitido dicha presentación.

Decreto de apoyo a la vivienda

DOF 26-Mar-2015 | Artículo Cuarto



CRITERIOS DE LA PRODECON

SERVICIOS “ESPECIALIZADOS”

- 1) Los Trabajadores deben de ser de la Contratista
- 2) La Contratista debe de poner a disposición trabajadores a favor de la contratante
- 3) La Contratista debe de estar registrada ante la Autoridad Laboral
- 4) Debe de existir un contrato por escrito, en el cual se señale el Objeto de los servicios a proporcionar y el número aproximado de personas
- 5) Se debe de acreditar con: Capacitación, Certificaciones, Permisos o Licencias que regulan la Actividad, Equipamiento Tecnología, Activos, Maquinaria, Nivel de Riesgo, Rango Salarial Promedio, y Experiencia en el Servicio.
- 6) Los Servicios Especializados deberán de ser de carácter excepcional
- 7) Los Servicios Especializados los deben de realizar los Trabajadores de la Contratista en las Instalaciones de la Contratante.

CONCEPTOS A CONSIDERAR POR LA REALIZACIÓN DE SERVICIOS U OBRAS “ESPECIALIZADOS”

- ❖ Registro ante la Autoridad Laboral REPSE
- ❖ Presentación del ICSOE ante el IMSS
- ❖ Presentación del SISUB ante el INFONAVIT
- ❖ Elaboración de Contrato por escrito
- ❖ Adecuar el Objeto Social
- ❖ Estar al Corriente de Obligaciones Fiscales y de Seguridad Social
- ❖ Posible Gasto No Deducible
- ❖ Agravante en la comisión de Infracciones
- ❖ Pago de Multas Laborales, De Seguridad Social y Fiscales
- ❖ Se puede considerar como Subcontratación No permitida
- ❖ Cancelación del Registro
- ❖ Delito de Defraudación Fiscal



¿Preguntas?



¡Gracias por su atención!