

CONDICIONES PARA DEDUCIR LOS TERRENOS AL 100% EN EL CASO DE DESARROLLOS INMOBILIARIOS



[dropcap custom_class="normal"] A [/dropcap] partir del ejercicio 2005 se encuentra vigente en la Ley del Impuesto Sobre la Renta (ISR) un estímulo fiscal para todos aquellos contribuyentes que se dediquen a la construcción y enajenación de desarrollos inmobiliarios, el cual consiste en la opción para estos contribuyentes de poder deducir el costo de adquisición de los terrenos en el ejercicio en que los adquieran, siempre y cuando se cumplan los requisitos señalados en la Ley.

En su origen tal disposición se contemplaba en el artículo 225 de la Ley del ISR, mientras que en la actual Ley del ISR se regula en el numeral 191 de la misma, donde se establece como requisitos para poder deducir el costo de adquisición de los terrenos en el ejercicio en que se adquieran a los siguientes:

I.- Que los terrenos sean destinados a la construcción de desarrollos inmobiliarios, para su enajenación.

II.- Que los ingresos acumulables correspondientes provengan de la realización de desarrollos inmobiliarios cuando menos en un 85%.

Tratándose de contribuyentes que inicien operaciones, podrán ejercer esta opción, siempre que los ingresos acumulables correspondientes a dicho ejercicio provengan de la realización de desarrollos inmobiliarios cuando menos en un 85% y cumplan con los demás requisitos que se establecen en este artículo.

III. Que al momento de la enajenación del terreno, se considere ingreso acumulable el valor total de la enajenación del terreno de que se trate, en lugar de la ganancia a que se refiere el artículo 18, fracción IV de la Ley del ISR.

Cuando la enajenación del terreno se efectúe en cualquiera de los ejercicios siguientes a aquel en el que se efectuó la deducción del mismo, se considerará adicionalmente como ingreso acumulable un monto equivalente al 3% del monto deducido, en cada uno de los ejercicios que transcurran desde el ejercicio en el que se adquirió el terreno y hasta el ejercicio inmediato anterior a aquel en el que se enajene el mismo. Para estos efectos, el monto deducido se actualizará multiplicándolo por el factor de actualización correspondiente al periodo comprendido desde el último mes del ejercicio en el que se dedujo el terreno y hasta el último mes del ejercicio en el que se acumule el 3% a que se refiere este párrafo.

Mientras que en el artículo 283 del Reglamento de la Ley del ISR se contempla el caso de cuando el contribuyente enajene sólo una parte del terreno, estableciéndose en ese caso, que el ingreso acumulable se determinará aplicando el 3% al monto deducido que corresponda a la parte del terreno que no ha enajenado, el cual se actualizará en los términos ya mencionados.

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.

IV.- Que el costo de adquisición de los terrenos no se incluya en la estimación de los costos directos e indirectos a que se refiere el artículo 30 de la Ley del ISR.

V.- Que en la escritura pública en la que conste la adquisición de dichos terrenos, se asiente la información que establezca el Reglamento de esta Ley.

En relación a esta obligación, en el artículo 284 del Reglamento de la Ley del ISR, se precisa que el fedatario público asentará en la escritura pública en la que conste la adquisición de los terrenos, que el contribuyente opta por aplicar el estímulo fiscal a que se refiere el artículo 225 de la Ley del ISR.

Por último, en el artículo 191 de la Ley del ISR se establece que los contribuyentes que apliquen este beneficio, lo deberán hacer respecto de todos sus terrenos que formen parte de su activo circulante, por un periodo mínimo de 5 años contados a partir del ejercicio en el que ejerzan la opción.

CONCLUSIÓN

Este estímulo fiscal, que tal como se ha comentado, desde el 2005 se encuentra en ley, pero antes de eso estaba en reglas de miscelánea fiscal, sólo aplica a quienes se dediquen a la construcción y enajenación de desarrollos inmobiliarios, pero cuyos ingresos por tal actividad representen al menos el 85% de los ingresos totales, más sin embargo, la disposición es omisa en definir que se deberá entender por desarrollo inmobiliario, lo cual ha ocasionado incertidumbre e inseguridad jurídica al respecto, por lo que sería conveniente se precisara tal concepto a fin de evitar controversias con la autoridad.

Asimismo, la disposición es confusa en relación al citado requisito de que al menos el 85% de los ingresos deriven de la construcción y enajenación de desarrollos inmobiliarios, ya que no aclara el período o ejercicio que se debe considerar como referencia, si es el inmediato anterior al de adquisición de los terrenos o si es el mismo ejercicio.

Sin embargo, relacionando el texto donde se establece tal requisito, con lo dispuesto en el segundo párrafo, donde se hace referencia a los contribuyentes que inicien operaciones, es posible colegir que tal porcentaje mínimo de ingresos por construcción y enajenación de desarrollos inmobiliarios corresponde al ejercicio inmediato anterior, sin embargo, esto debería quedar perfectamente aclarado en la norma, por lo que es deseable su modificación en ese sentido.