

OPCIÓN DE ACUMULAR SOLO EL PRECIO EXIGIBLE PARA CONSTRUCTORES DE CASA HABITACIÓN



[dropcap custom_class="normal"] C [/dropcap]

Como sabemos, a partir del año 2014 desapareció en la Ley del Impuesto Sobre la Renta la opción, para quienes realizan enajenaciones a plazo, de considerar como ingreso acumulable únicamente la parte del precio exigible y no el total del precio envuelto en la operación, sin embargo tanto la autoridad fiscal, como el Ejecutivo Federal, han otorgado algunas facilidades a ciertos contribuyentes para que sigan gozando del beneficio establecido antes de la reforma fiscal mencionada.

De esta forma, el Ejecutivo Federal ha publicado en el Diario Oficial de la Federación (DOF) del día 22 de Enero de 2015, el DECRETO por el que se otorgan beneficios fiscales en materia de vivienda, a través del cual se establecen beneficios fiscales con el objetivo de fortalecer a la industria de la construcción de casa habitación por constituir dicho sector un importante promotor del desarrollo de la economía nacional y que a su vez impacte de manera positiva a los adquirentes de vivienda, a fin de generar un círculo virtuoso entre la inversión y la generación de empleos, por lo que se ha estimado conveniente incentivar a dicho sector, mediante el otorgamiento de los beneficios fiscales consistentes en i) que los constructores que enajenen a plazo bienes inmuebles destinados a casa habitación puedan considerar como ingreso obtenido en el ejercicio únicamente la parte del precio exigible durante el mismo; ii) un esquema de regularización de adeudos por concepto de pago del impuesto al valor agregado causado por los servicios parciales de construcción destinados a casa habitación, proporcionados hasta el ejercicio fiscal de 2014?

En esta ocasión solo comentaremos lo relativo al beneficio fiscal consistente en que los constructores que enajenen a plazo bienes inmuebles destinados a casa habitación puedan considerar como ingreso obtenido en el ejercicio únicamente la parte del precio exigible durante el mismo, ya que el segundo beneficio ya fue comentado en una entrega anterior (Ver aquí el artículo en cuestión).

SUJETOS DEL BENEFICIO

Los contribuyentes que se dediquen a la construcción y enajenación de bienes inmuebles destinados a casa habitación.

BENEFICIO

Poder optar por considerar como ingreso obtenido en el ejercicio, el total del precio pactado en la enajenación o la parte del precio exigible durante el mismo, en lugar de aplicar lo dispuesto por el artículo 17, fracción III, párrafo segundo de la Ley del Impuesto sobre la Renta, siempre que su enajenación se haya pactado a plazos.

Es decir, que cuando la enajenación del inmueble destinado a casa habitación se pacte a plazos, el contribuyente que lo enajene podrá optar por considerar como ingreso para efectos de ISR, el total del precio pactado en la operación, o únicamente la parte del precio exigible en el ejercicio.

Es de notar que la opción es considerar como ingreso para efectos de ISR el precio exigible en el ejercicio, independientemente de si efectivamente se cobre o no lo pactado.

REQUISITOS

1.- La opción se deberá ejercer por la totalidad de los contratos celebrados a plazo y las contraprestaciones derivadas de los mismos. Esto es, el contribuyente que opte por considerar como ingreso para efectos del ISR únicamente la parte del precio exigible en el ejercicio y no el total del precio pactado en la operación, en una enajenación a plazo, pues entonces esta misma opción la deberá tomar por todas las operaciones de esa naturaleza que realice en el mismo ejercicio, y no sólo por una y por otras no.

2.- Cuando el contribuyente hubiera optado por considerar como ingreso obtenido en el ejercicio, únicamente la parte del precio

pactado exigible y enajene los documentos pendientes de cobro, o los dé en pago, deberá considerar la cantidad pendiente de acumular como ingreso obtenido en el ejercicio en el que realice la enajenación o la dación en pago.

3.- En el caso de incumplimiento de los contratos celebrados y las contraprestaciones derivadas de los mismos, respecto de los cuales se haya ejercido la opción de considerar como ingreso obtenido en el ejercicio únicamente la parte del precio exigible, se considerará como ingreso obtenido en el ejercicio, las cantidades exigibles en los mismos, disminuidas por las cantidades que ya se hubieran devuelto conforme a los contratos respectivos.

4.- Los contribuyentes que opten por acumular como ingreso del ejercicio, la parte del precio exigible durante el mismo, deberán deducir el costo de lo vendido en la proporción que represente el ingreso percibido en dicho ejercicio, respecto del total de los pagos pactados, en lugar de deducir el monto total del costo de lo vendido al momento en el que se enajenen los bienes inmuebles destinados a casa habitación.

Supongamos los siguientes datos:

Valor del inmueble

1,000,000.00

Plazo

15 años

Pago mensual

5,555.56

Precio exigible en ejercicio

66,666.67

6.67%

En este caso, se deberá deducir en el ejercicio el 6.67% del monto total del costo de venta correspondiente al inmueble enajenado, en vez del total del costo de ventas que corresponda.

De esta forma, se deduce la misma proporción que se acumula del ingreso correspondiente a la enajenación del bien inmueble en cuestión, por lo que no hay un efecto adicional favorable al contribuyente de que pueda deducir el total del costo de venta de la operación, si es que opta por solo considerar como ingreso la parte exigible del precio.

5.- El contrato de enajenación respectivo debe ser previamente registrado ante la Procuraduría Federal del Consumidor, de conformidad con la Ley Federal de Protección al Consumidor.

Esto sin duda, con la finalidad de darle certeza a la autoridad de que efectivamente se trata de contratos que desde su origen fueron pactados a plazo y por los montos que se pretendan acumular.

CASOS EN QUE NO APLICA

Esta opción no será aplicable tratándose de enajenaciones que sean financiadas mediante créditos otorgados por instituciones del sistema financiero, así como por dependencias y entidades públicas o privadas.

Es decir, que si la operación de enajenación es financiada por algún banco, o por el INFONAVIT, y en general por cualquier institución del sistema financiero o dependencia pública o privada, entonces el enajenante tendrá que considerar como ingreso para

efectos de ISR el monto total del precio pactado, cosa que es lógica ya que cuando la operación es financiada por un tercero, entonces el enajenante recibe el valor total de la operación y el adquirente tiene la deuda con el tercero que financió la adquisición del bien inmueble.

EFFECTOS

Este beneficio fiscal no dará lugar a devolución, compensación, acreditamiento o saldo a favor alguno.