



Boletín 04/2015 | Construcción, Hotelería y Bienes Raíces | 26 de marzo de 2015

## Decreto por el que se otorgan medidas de apoyo a la vivienda y otros apoyos fiscales

Con fecha del día de hoy se publicó el Decreto por el que se otorgan medidas de apoyo a la vivienda y otras medidas fiscales, anunciado el día de ayer por los titulares de la Secretaría de Hacienda y Crédito Público y de la Secretaría de Desarrollo Agrario Territorial y Urbano.

Como comentamos en nuestro boletín anterior, las medidas de apoyo giran sobre el otorgamiento de un estímulo al cien por ciento al Impuesto al Valor Agregado que se cause por la prestación de los servicios parciales de construcción de bienes inmuebles destinados a casa habitación, considerando que en ausencia de dicho estímulo se generaría un impacto en el precio de la vivienda.

El Decreto toca otros temas diferentes al de vivienda, los cuales no se comentan en este boletín. En lo que concierne a este último sector se señala lo siguiente:

- El estímulo fiscal del 100% del IVA se aplicará contra el impuesto causado. Los contribuyentes que opten por el beneficio, deberán considerar los servicios parciales de construcción como actividades por las que no se debe pagar el IVA, produciendo los mismos efectos legales.
- El beneficio se otorga a los prestadores de servicios parciales de construcción, siempre y cuando proporcionen la mano de obra y los materiales.
- Los servicios deben ser prestados en la construcción del propietario de inmueble, quien debe ser titular del permiso, licencia o autorización de la construcción de la vivienda.

- El estímulo fiscal no aplica a los servicios parciales de construcción que sean prestados en inmuebles que se destinen a otros fines diferente a casa habitación, salvo que se identifiquen los servicios que se utilizaron exclusivamente en casa habitación
- Para tener derecho al estímulo fiscal, se requiere cumplir con diversos requisitos, cuyo incumplimiento llevaría a la improcedencia del beneficio. Se señala que no se debe trasladar al prestatario cantidad alguna de IVA y también que se debe identificar en la declaración de este impuesto el monto de los servicios parciales de construcción prestados, señalando que es una actividad no sujeta al pago del IVA.
- Se establecen requisitos que involucran tanto al prestador como al prestatario del servicio. Por el lado de los comprobantes fiscales, éstos deben incluir los datos del inmueble en el que se prestó el servicio y el número de permiso o licencia. El prestador debe contar, a más tardar el día que vaya a presentar la primera declaración de IVA, con una manifestación del prestatario en la que asiente que los inmuebles se destinan a casa habitación, señale el número de licencia o permiso, así como su voluntad de asumir responsabilidad solidaria por el impuesto del IVA en caso de que se altere el destino de casa habitación.
- Para tener acceso al estímulo fiscal, el contribuyente deberá presentar en enero de cada año un aviso en donde manifiesten que opta por el beneficio, de acuerdo a las reglas que expida el SAT. Para el ejercicio 2015, el contribuyente deberá presentar el aviso a más tardar 15 días después de que presente la primera declaración de

IVA en la que haya prestado servicios parciales de construcción posterior a la entrada en vigor del decreto.

- Se aclara que el beneficio fiscal no dará lugar a devolución, compensación, acreditamiento o saldo a favor alguno.
- El SAT expedirá las reglas de carácter general que sean necesarias para la correcta aplicación del estímulo

El decreto, en principio, es válido al día siguiente de su aplicación.

### Nuestros comentarios

Este decreto complementa al del Decreto de Beneficios Fiscales a la Vivienda publicado en el Diario Oficial de la Federación el 22 de enero de 2015. La emisión del Decreto sin duda proveerá de beneficios a la industria por lo que corresponde a los servicios parciales de construcción de casa habitación debido a que les proveerá seguridad en relación a sus operaciones.

Algunos puntos de interés son los siguientes:

- IVA pagado durante los primeros meses del año: Puesto que este decreto complementa al del 22 de enero, los servicios parciales de construcción, prestados del 1 de enero y hasta el 26 de marzo de 2015, en principio, no estarán sujetos al estímulo fiscal de referencia.

Como se recordará, el decreto anterior establecía una especie de amnistía fiscal por los servicios parciales de construcción prestados hasta el 31 de diciembre de 2014, en los cuales no se hubiese trasladado el impuesto, siempre que en los servicios prestados a partir del primero de enero del ejercicio 2015 el

contribuyente trasladase el impuesto correspondiente. Con el nuevo decreto, y la entrada en vigor del mismo, la condición, en principio, continúa para tener derecho a la amnistía por ejercicios anteriores, sin embargo el traslado de IVA deberá aplicar exclusivamente por el periodo comprendido del 1º. de enero al 26 de marzo del ejercicio 2015.

En razón de lo anterior las empresas que no trasladaron el IVA por dicho periodo deberán evaluar, o negociar con su cliente, su traslado para efectos de hacerse acreedores a la amnistía fiscal por ejercicios anteriores al 2014.

En lo que corresponde a los pagadores de los servicios parciales de construcción, la regla 2.7.1.35 emitida en la primera modificación a la Resolución Miscelánea Fiscal y publicada en el Diario oficial de la Federación el 3 de marzo pasado, establece también una especie de amnistía fiscal en relación a la procedencia de la deducción de los pagos realizados en ejercicios anteriores al 2014, siempre que en las erogaciones efectuadas a partir del 1º de enero de 2015 se haya trasladado en la factura el IVA correspondiente, así como el que se entregue con fecha del 30 de abril del 2015, la información pormenorizada que comenta la citada regla, lo anterior continúa, siendo el primer requisito a cumplirse por el periodo a concluir el 26 de marzo de 2015 y el segundo en tiempo y forma de conformidad con los tiempos y contenidos citados en la regla miscelánea.

Los pagadores de los servicios parciales de construcción, que no hayan cumplido con el requisito de que los pagos realizados a partir del 1º. en enero de 2015 se les haya trasladado expresamente y por separado el IVA correspondiente, deberán evaluar pedir el traslado del IVA con el fin de hacerse acreedores a la amnistía o bien perder los beneficios establecidos en la RM2015, que básicamente consisten en no ser sujetos de actividades de fiscalización y por lo tanto quedar libres de cuestionamientos en relación a la deducibilidad de los pagos realizados en materia de impuesto sobre la renta y del impuesto empresarial a tasa única, por los ejercicios anteriores a 2014.

- Limitación de servicios parciales sujetos al beneficio: El Decreto es claro en que el beneficio se otorga exclusivamente a los prestadores de servicios parciales de construcción que se hayan prestado en forma directa al propietario del inmueble, quien a su vez sea el titular de la licencia o permiso de construcción, por lo cualquier servicio parcial de construcción que no cumpla con esa condición, será objeto del impuesto, aun cuando se proporcione la mano de obra y los materiales.

Lo anterior en términos de lo dispuesto por la resoluciones establecidas por la Suprema Corte de Justicia de la Nación y por los criterios sostenidos por el Servicio de Administración Tributaria, así como en los Decretos que hemos comentado.

- Alcance de servicio integral: En lo que corresponde a los servicios integrales de construcción, los mismos continúan exentos de IVA y sin cuestionamiento en relación a la procedencia de los mismos. Queda pendiente el determinar cuál es el alcance del servicio integral, ya que puede haber dudas en relación a si procede la exención para efectos del IVA cuando el servicio es prestado a personas que no son los propietarios de los inmuebles.
- Definición de servicios parciales y concepto de servicio prestado en la obra: El decreto deja en la indefinición los conceptos que integran los servicios parciales de construcción, así como el concepto de servicio prestado en la obra en construcción., esperemos se aclare por conducto de reglas de carácter general.

Al parecer en la práctica todos los servicios son prestados en obra, por lo que el alcance de los beneficios del Decreto podría ser superior a las limitaciones establecidas por el Servicio de Administración Tributaria en su Criterio Normativo 136/2013 en materia de IVA.

No hay que olvidar que el Reglamento de la Ley del IVA no ha sido modificado y sigue considerando como actividad exenta la prestación de servicios de construcción de casa habitación, siempre que se proporcione la mano de obra y los materiales, sin especificar si los servicios son parciales o integrales.

Dicha distinción la llevó a cabo la Suprema Corte de la Nación en diversas resoluciones emitidas, esencialmente en el ejercicio 2014, así como el Servicio de Administración Tributaria por conducto de criterios normativos, sin embargo, considerando que la emisión del Reglamento es una facultad del Ejecutivo Federal, mismo que es el emisor de los Decretos que hemos mencionado en el presente documento, parece cuestión de tiempo el que se realicen las aclaraciones correspondientes.

Ponemos a sus órdenes a nuestros especialistas con el fin de comentar con mayor profundidad el contenido de los ordenamientos y analizar el alcance en su operación.

## Mayor información



### **Carlos Pantoja**

Socio Líder de Construcción,  
Hotelería y Bienes Raíces  
Tel: +52 (55) 5080-6246  
[cpantoja@deloittemx.com](mailto:cpantoja@deloittemx.com)



### **Manuel Villalon**

Socio de Construcción, Hotelería  
y Bienes Raíces  
Impuestos y Servicios Legales  
Tel: +52 (81) 8133-7337  
[mvillalon@deloittemx.com](mailto:mvillalon@deloittemx.com)



### **Gonzalo Mani de Ita**

Socio de Construcción, Hotelería  
y Bienes Raíces  
Impuestos y Servicios Legales  
Tel: +52 (81) 8133-7360  
[gmanideita@deloittemx.com](mailto:gmanideita@deloittemx.com)



### **Roberto Velasco**

Socio de Construcción, Hotelería  
y Bienes Raíces  
Auditoría  
Tel: +52 (55) 5080-6691  
[rvelasco@deloittemx.com](mailto:rvelasco@deloittemx.com)



### **Jorge Mesta**

Socio Líder de la industria  
para Impuestos y Servicios Legales  
Tel: +52 (55) 5080-7059  
[jmesta@deloittemx.com](mailto:jmesta@deloittemx.com)



### **Eduardo Vivanco**

Socio de Construcción, Hotelería  
y Bienes Raíces  
Impuestos y Servicios Legales  
Tel: +52 (55) 5080-7013  
[evivanco@deloittemx.com](mailto:evivanco@deloittemx.com)

**Visite Deloitte México**  
[www.deloitte.com/mx](http://www.deloitte.com/mx)

**Construcción, Hotelería y Bienes Raíces**  
[www.deloitte.com/mx/bienesraices](http://www.deloitte.com/mx/bienesraices)

**Impuestos**  
[www.deloitte.com/mx/impuestos](http://www.deloitte.com/mx/impuestos)

**Aguascalientes**

Universidad 1001, piso 12-1, Bosques del Prado  
20127 Aguascalientes, Ags.  
Tel: +52 (449) 910 8600, Fax: +52 (449) 910 8601

**Cancún**

Avenida Bonampak SM 6, M 1, lote 1, piso 10  
77500 Cancún, Q. Roo  
Tel: +52 (998) 872 9230, Fax: +52 (998) 892 3677

**Chihuahua**

Av. Valle Escondido 5500, Fracc. Des. El Saucito E-2, piso 1,  
31125 Chihuahua, Chih.  
Tel: +52 (614) 180 1100, Fax: +52 (614) 180 1110

**Ciudad Juárez**

Baudelio Pelayo No. 8450  
Parque Industrial Antonio J. Bermúdez  
32400 Ciudad Juárez, Chih.  
Tel: +52 (656) 688 6500, Fax: +52 (656) 688 6536

**Culiacán**

Calz. Insurgentes 847 Sur, Local 103, Colonia Centro Sinaloa  
80128 Culiacán, Sin.  
Tel: +52 (667) 761 4339, Fax: +52 (667) 761 4338

**Guadalajara**

Avenida Américas 1685, piso 10, Colonia Jardines Providencia  
44638 Guadalajara, Jal.  
Tel: +52 (33) 3669 0404, Fax: +52 (33) 3669 0469

**Hermosillo**

Bldv. Francisco E. Kino 309-9, Colonia Country Club  
83010 Hermosillo, Son.  
Tel: +52 (662) 109 1400, Fax: +52 (662) 109 1414

**León**

Paseo de los Insurgentes 303, piso 1, Colonia Los Paraísos  
37320 León, Gto.  
Tel: +52 (477) 214 1400, Fax: +52 (477) 214 1405

**Mazatlán**

Avenida Camarón Sábalo 133, Fraccionamiento Lomas  
de Mazatlán  
82110 Mazatlán, Sin.  
Tel: +52 (669) 989 2100, Fax: +52 (669) 989 2120

**Mérida**

Calle 56 B 485 Prol. Montejo Piso 2  
Colonia Itzimna 97100 Mérida, Yuc.  
Tel: +52 (999) 920 7916, Fax: +52 (999) 927 2895

**Mexicali**

Calzada Francisco López Montejano 1342, Piso 7 Torre Sur  
Fraccionamiento esteban cantú  
21320 Mexicali, B.C.  
Tel: +52 (686) 905 5200, Fax: +52 (686) 905 5232

**México, D.F.**

Paseo de la Reforma 489, piso 6, Colonia Cuauhtémoc  
06500 México, D.F.  
Tel: +52 (55) 5080 6000, Fax: +52 (55) 5080 6001

**Monclova**

Bldv. Ejército Nacional 505, Colonia Los Pinos  
25720 Monclova, Coah.  
Tel: +52 (866) 635 0075, Fax: +52 (866) 635 1761

**Monterrey**

Lázaro Cárdenas 2321 Poniente, PB, Residencial San Agustín  
66260 Garza García, N.L.  
Tel: +52 (81) 8133 7300, Fax: +52 (81) 8133 7383

Carr. Nacional 85, 5000, local S-6 Colonia La Rioja  
64988, monterrey, N.L.  
Tel: +52 (631) 320 1673  
Fax: +52 (631) 320 1673

**Nogales**

Apartado Postal 384-2  
Sucursal de Correos "A"  
84081 Nogales, Son.  
Tel: +52 (631) 320 1673, Fax: +52 (631) 320 1673

**Puebla**

Edificio Deloitte, Vía Atlxycayotl 5506, piso 5, Zona Angelópolis  
72190 Puebla, Pue.  
Tel: +52 (222) 303 1000, Fax: +52 (222) 303 1001

**Querétaro**

Avenida Tecnológico 100-901, Colonia San Ángel  
76030 Querétaro, Qro.  
Tel: +52 (442) 238 2900, Fax: +52 (442) 238 2975, 238 2968

**Reynosa**

Carr. Monterrey-Reynosa 210-B, PA  
Fracc. Portal San Miguel  
88730 Reynosa, Tamps.  
Tel: +52 (899) 921 2460, Fax: +52 (899) 921 2462

**San Luis Potosí**

Av. Salvador Nava Martínez 3125, 3-A  
Fracc. Colinas del Parque  
78294 San Luis Potosí, S.L.P.  
Tel: +52 (444) 1025300, Fax: +52 (444) 1025301

**Tijuana**

Misión de San Javier 10643, Piso 8,  
Zona Urbana Rio Tijuana. Tijuana B.C., 22010  
Tel: +52 (664) 622 7878, Fax: +52 (664) 681 7813

**Torreón**

Independencia 1819-B Oriente, Colonia San Isidro  
27100 Torreón, Coah.  
Tel: +52 (871) 747 4400, Fax: +52 (871) 747 4409

# deloitte.com/mx

Deloitte se refiere a Deloitte Touche Tohmatsu Limited, sociedad privada de responsabilidad limitada en el Reino Unido, y a su red de firmas miembro, cada una de ellas como una entidad legal única e independiente. Conozca en [www.deloitte.com/mx/conozcanos](http://www.deloitte.com/mx/conozcanos) la descripción detallada de la estructura legal de Deloitte Touche Tohmatsu Limited y sus firmas miembro.

Deloitte presta servicios profesionales de auditoría, impuestos, consultoría y asesoría financiera, a clientes públicos y privados de diversas industrias. Con una red global de firmas miembro en más de 150 países, Deloitte brinda capacidades de clase mundial y servicio de alta calidad a sus clientes, aportando la experiencia necesaria para hacer frente a los retos más complejos de los negocios. Cuenta con más de 210,000 profesionales, todos comprometidos a ser el modelo de excelencia.

Tal y como se usa en este documento, "Deloitte" significa Galaz, Yamazaki, Ruiz Urquiza, S.C., la cual tiene el derecho legal exclusivo de involucrarse en, y limita sus negocios a, la prestación de servicios de auditoría, consultoría fiscal, asesoría financiera y otros servicios profesionales en México, bajo el nombre de "Deloitte".

Esta publicación sólo contiene información general y ni Deloitte Touche Tohmatsu Limited, ni sus firmas miembro, ni ninguna de sus respectivas afiliadas (en conjunto la "Red Deloitte"), presta asesoría o servicios por medio de esta publicación. Antes de tomar cualquier decisión o medida que pueda afectar sus finanzas o negocio, debe consultar a un asesor profesional calificado. Ninguna entidad de la Red Deloitte, será responsable de pérdidas que pudiera sufrir cualquier persona o entidad que consulte esta publicación.