



Comentarios al Decreto de Beneficios Fiscales a la Vivienda en lo referente a los Servicios de Construcción de Casa Habitación

En nuestro flash fiscal 04/2015 Decreto de Beneficios Fiscales en materia de Vivienda, informamos de las consideraciones que deberían de cumplir los prestadores de servicios parciales de construcción para hacerse acreedores a una especie de amnistía fiscal en materia del Impuesto al Valor Agregado (IVA).

Recientes precedentes de la Suprema Corte de Justicia de la Nación, dictados esencialmente en 2014, han establecido que los servicios de construcción de casa habitación exentos a que hace referencia el artículo 29 del Reglamento de la Ley del IVA, son los servicios integrales de construcción (donde el prestador del servicio proporcione la mano de obra y los materiales), considerando por tanto que se encuentran

fuera del supuesto de tal ordenamiento, los servicios parciales de construcción.

En la práctica, la aplicación de la citada disposición tenía como consecuencia que los prestadores de servicios de construcción no repercutieran el IVA en la cadena por la mano de obra así como por la porción correspondiente a su utilidad del servicio. El IVA de los materiales era repercutido vía precio por los proveedores al momento que les representaba un costo al no poder acreditar el IVA que les había sido trasladado por realizar actividades exentas asociadas con tal erogación.

Ahora bien es común que los contribuyentes que se dedican a la construcción y venta de vivienda subcontraten diversos servicios de

construcción, en los cuales se proporciona la mano de obra y los materiales, por lo que la consecuencia directa para dichos contribuyentes será la repercusión del IVA en las facturas de construcción en la porción que corresponde a la mano de obra y la utilidad del prestador del servicio, incrementando consecuentemente el costo de construcción.

El efecto en el margen, o en el costo total de la casa, será variable en cada contribuyente dedicado a la construcción y venta de casas, sin embargo se estima que en algunos casos el costo de la mano de obra, sobre todo en las casas de los segmentos bajos, representará un porcentaje importante.

Lo anterior obligará a las empresas del sector a integrar a la mano de obra dentro de sus operaciones, o bien a llevar a cabo la construcción de la casa en forma integral por conducto de contratistas que proporcionen el servicio integral de construcción, quienes a su vez tendrían que incorporar en sus operaciones a los trabajadores a su servicio, con el fin de eliminar el efecto del IVA en sus costos y por lo tanto en su repercusión al pagador del servicio.

También evaluar esquemas de integración de proveedores mediante la utilización de esquemas de asociación en participación o sociedades cooperativas de producción. No obstante lo señalado, y considerando la diversidad de proveedores que existen en la industria de la construcción, y sobre todo tomando en cuenta las opciones que los vendedores ponen a disposición de los potenciales compradores, es conveniente se establezcan reglas que permitan excluir ciertas partidas del concepto "integral" de casa habitación. Lo anterior con el fin de evitar contaminar la exención del servicio para las empresas que proporcionan el servicio completo y que, por ejemplo, en el caso de acabados adicionales que solicite directamente el cliente, se podría argumentar por parte de las autoridades fiscales que el prestador del servicio no proporcionó el servicio integral de construcción.

Los servicios tales como la instalación de cocinas, climas, herrería, iluminación, construcción de albercas, subestaciones eléctricas, tinacos o cisternas, y en general de ciertos trabajos, mismos que quedan a elección del cliente y que muchas veces por

su grado de especialización no pueden estar integrados en las constructoras del Grupo, no pueden ser considerados como parte del servicio integral de construcción de casa habitación debido a que a todas luces son subcontratados.

Esperaríamos una regla en tal sentido y que de cierta manera esté alineada con la práctica usual de negocios en la industria, ya que de lo contrario se estarán presentando con la autoridad fiscal diferencias en la interpretación de lo que debe entenderse como integral, lo que podría dar paso a contiendas en tribunales, con la consecuente indefinición mientras duran estos procesos, que se sabe duran varios años.

Por otro lado, en la regla 2.7.1.35 que se encuentra contenida en el proyecto de Primera Modificación a la Resolución Miscelánea Fiscal se establecen los requisitos para la deducción fiscal que corresponde a los pagadores de los servicios de construcción. De la lectura de la misma, resulta novedoso que se condicione la deducción correspondiente a los ejercicios 2010 al 2014 a que se presente en tiempo y forma la información que corresponde al 100% de los proveedores de los servicios de construcción que no hayan trasladado el impuesto en forma expresa y por separado en sus facturas de servicios de construcción, ya sea integral o parcial.

Parecería que esta regla necesita una adecuación para establecer que la deducción fiscal procederá por los servicios informados, excluyendo los servicios que no hayan sido informados por los medios establecidos por el Servicio de Administración Tributaria.

Asimismo, la disposición establece que todas las facturas pagadas en el ejercicio 2015 por concepto de servicios de construcción de casa habitación deben estar gravadas con IVA no importando que se trate de facturas correspondientes a servicios prestados en ejercicios anteriores, o bien que hayan sido emitidas antes de la promulgación de la regla, lo anterior para efectos de que proceda la deducción o amnistía por los ejercicios 2010 al 2014, así como la deducción por el ejercicio 2015 y posteriores.

En nuestra opinión esta medida resulta excesiva sobre todo considerando que el

Decreto de Beneficios Fiscales a la Vivienda no condiciona la deducción a que el pagador del servicio proporcione información citada; en todo caso es una obligación para el prestador del servicio parcial de construcción trasladar en forma expresa y por separado el impuesto a partir del ejercicio 2015. Con esto, estas reglas presentan un posible problema de legalidad al desvirtuar —por introducir supuestos no contemplados originalmente— la voluntad del Ejecutivo Federal para la emisión del Decreto. La primera modificación a la Resolución Miscelánea fiscal para 2015 no ha sido publicada a la fecha en el Diario Oficial de la Federación.

Como lo comentamos, tal medida traerá como consecuencia un incremento en los costos de construcción en los pagadores de servicios parciales de construcción, una inseguridad respecto al alcance del concepto servicio integral y sobre todo la necesidad de las empresas dedicadas a la construcción y venta de vivienda de reestructurar sus operaciones con el fin de evitar un incremento en sus costos, lo cual conlleva semanas o meses de preparación, pero con el efecto inmediato de aumento en los costos al menos por el mes de enero de 2015. Adicionalmente existe la problemática de que las facturas recibidas en enero muy probablemente fueron expedidas sin IVA por los distintos proveedores de los servicios de construcción por lo que habrá que solicitar la reexpedición de comprobantes, complementos, etc.

Lo anterior tendrá como consecuencia un estado de inseguridad por algunas semanas o meses debido a que la Ley del IVA y su Reglamento no han sido modificados y el cambio de mecánica deriva en una amnistía fiscal, sobre un concepto que podría no considerarse claro en algunos casos, por lo que la industria puede tardar en ajustar sus políticas o forma de operar, dicho periodo generará dudas en relación a la deducibilidad de los pagos, así como la acusación del IVA en algunos supuestos.

Por último, resulta interesante el mecanismo de regularización propuesto por el Poder Ejecutivo, por medio de un Decreto de Estímulos Fiscales y una modificación a la Resolución Miscelánea en donde se pretende regular a uno de los sectores más importantes del país, el de construcción de vivienda, sin que exista una modificación a la Ley del IVA y su Reglamento, lo cual parece marcar el inicio de una tendencia de fiscalización, misma que podrá generar dolores de cabeza, costos e incertidumbre en algunos otros sectores económicos de la actividad productiva del país.

Mayor información



Carlos Pantoja

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



Manuel Villalon

Socio de Construcción, Hotelería
y Bienes Raíces
Impuestos y Servicios Legales
Tel: +52 (81) 8133-7337
mwillalon@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



Roberto Velasco

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



Jorge Mesta

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



Eduardo Vivanco

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

Visite Deloitte México
www.deloitte.com/mx



Construcción, Hotelería y Bienes Raíces
www.deloitte.com/mx/bienesraices

Impuestos
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 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.