

Aplicaciones del ISR para empresas de construcción

Parte II

Juan Carlos Paredes Herrera. CPA-MSc

1. INTRODUCCIÓN

En la entrega de la parte I de este trabajo se hizo referencia a las consideraciones generales establecidas en el Decreto 10-2012, Ley de Actualización Tributaria, libro I del Impuesto Sobre la Renta -ISR- y su reglamento, Acuerdo Gubernativo 213-2013; en este contexto, es importante analizar el contenido para la parte sustancial de determinar el impuesto, e ilustrar la aplicación en este tipo de actividad, las modificaciones que se introdujeron en el Decreto 19-2013, que establecen cambios importantes en las aplicaciones tributarias a las empresas de Construcción y similares, y para este propósito se modifican los artículos 34, 35 y la aprobación de uno nuevo, el artículo 35 "A". En esta nota se presenta el análisis de los aspectos contables, opciones para tributar y la determinación del impuesto sobre la renta.

2. PRINCIPIOS CONTABLES A CONSIDERAR

La asignación de los costos para las empresas de construcción se establece en dos categorías, de acuerdo a la forma de desarrollo de los proyectos de construcción.

a) Cuando las empresas desarrollan los proyectos con inmuebles propios

Los costos se asignan o se registran contablemente en el tiempo que se desarrolla el proyecto, que puede ser en uno o más periodos contables; los costos se asignan conforme a un plan contable, de acuerdo a la naturaleza de cada uno de los rubros que integran la construcción del proyecto. A continuación un ejemplo de acumulación de los costos.

Cta.	Descripción /Cta. Activo Construcción en proceso / Inventario bienes inmuebles	Valor Q
xxxx	Terreno (folio, finca, libro)	5.000,000.00
xxxx	Costos y gastos de planificación, administración y construcción del proyecto	20.000,000.00
	Costo total del proyecto	25.000,000.00

La norma del ISR establece que el total de costos se debe dividir entre el total de metros cuadrados de construcción destinados para la venta; en este ejemplo se ha determinado que los metros cuadrados para la venta son 6,125, cada unidad construida tiene 175 metros cuadrados, en un proyecto múltiple de 35 unidades (casas). En este caso, el costo por metro es de Q 4,081.63; con este supuesto de costos se procede a la valuación del inventario por cada unidad con su respectivo costo de construcción, que se convierte en el costo de ventas en la fecha que se realice la venta. Es importante indicar que las áreas comunes que se destinan al proyecto son administradas por los futuros propietarios en un régimen de copropiedad, condominios y otros de forma colectiva.

b) Cuando las empresas de construcción desarrollan los proyectos en bienes inmuebles (terrenos) de terceros

Para determinar los costos de construcción con esta modalidad, se hace referencia al ejemplo anterior para establecer los valores de construcción; en el contrato de obra se establece las características del proyecto y el acuerdo del precio que se pueda pactar entre el constructor y el desarrollador. En esta figura participa el desarrollador propietario del bien inmueble y la empresa que presta los servicios de construcción. El modelo contable para el constructor es similar: se asignan los costos de la misma forma, sin incluir en el valor del bien inmueble el terreno. El valor total de la construcción es igual al total de costos dividido entre el total de metros vendibles pactados en el contrato de construcción.

En el ejemplo anterior, conforme el inciso a), se determina que el costo del proyecto de construcción sin incluir el terreno es igual $Q\ 20.000,000.00 / 6,125\ M^2$; el costo por M^2 es de Q 3,265.30. Para determinar el precio de venta del constructor, en algunos casos a ese costo determinado se adiciona un porcentaje de administración del proyecto o un porcentaje de ganancia, y a ese valor se suma el Impuesto al Valor Agregado.

De acuerdo a las formas anteriores, el procedimiento de acumulación de costos se mantiene con la misma base, independiente de las modalidades y características de las construcciones; en algunos casos podría haber diferencias en las unidades por su forma de construcción, especificaciones técnicas o situaciones especiales.

Los costos de construcción deben estar respaldados con su documentación legal, que consiste en facturas, planillas del IGSS, contratos, etc., con el propósito que puedan ser deducibles en cada unidad construida; para que el costo sea deducible debe cumplir con los artículos 21, 22 y 23, decreto 10-2012 LAT, libro I del Impuesto Sobre la Renta, y cualquier otra norma formal o sustancial que tenga relación con ese costo atribuido a cada unidad.

3. DETERMINACIÓN DEL IMPUESTO SOBRE LA RENTA

Después de conocer la base contable en la cual se regula la acumulación o asignación de los costos de construcción, el siguiente paso es determinar el pago del Impuesto Sobre la Renta para las empresas desarrolladoras o constructoras, según sea el caso.

Existen dos formas de determinar el Impuesto Sobre la Renta -ISR-, y aplican cuando los proyectos que generan rentas comprenden más de un periodo para su liquidación. A continuación el análisis de los dos métodos.

Método 1

El Decreto 10-2012 LAT, artículo 34, numeral 1, del libro I del ISR, regula que el impuesto se determina, con este método, de la siguiente forma: “Asignar como renta bruta del periodo, el valor total de la venta documentada a través de contratos de promesa de compraventa o escrituras de compraventa en el caso de bienes inmuebles, o la factura en el caso de obra civil o construcciones. A dicha renta bruta debe deducírsele el monto de los costos, y gastos incurridos efectivamente en el periodo”.

Para determinar el ISR conforme este método, el tratamiento de los ingresos se registra con el principio contable de lo devengado y para los costos y gastos incurridos efectivamente como lo indica la ley; para el efecto, aplica el principio contable conforme lo realizado en la obra a la fecha de cierre del periodo contable que se está reportando (principio de lo devengado), independientemente de si los costos y gastos están o no pagados.

A continuación, el ejemplo cómo se determina el ISR en el método 1.

Empresas de construcción. Método 1, Art. 34			
Expresado en Q			
CONCEPTO	1er. periodo	2o. periodo	Liquidación
CONTRATO DE CONSTRUCCIÓN	10.000.000,00		
Facturas primer anticipo	6.000.000,00	4.000.000,00	10.000.000,00
Factura 1	6.000.000,00	0,00	6.000.000,00
Factura 2	0	4.000.000,00	4.000.000,00
(-) Costos y gastos totales (deducibles, no deducibles)	5.000.000,00	3.800.000,00	8.800.000,00
Utilidad antes de ISR	1.000.000,00	200.000,00	1.200.000,00
(+) Gastos no deducibles (gastos sin requisito legal)	100.000,00	200.000,00	300.000,00
Total renta imponible	1.100.000,00	400.000,00	1.500.000,00
Impuesto ISR (tarifa 25 %)	275.000,00	100.000,00	375.000,00

Método 2

El mismo artículo 34 referido, regula, en el numeral 2, el segundo método para determinar el impuesto sobre la renta, conforme las siguientes condiciones:

“Asignar como renta bruta el total de lo percibido en el período (efectivamente cobrado). A dicha renta debe deducirse el costo, como se determina en los incisos a y b del numeral 1, según el caso, aplicando la parte proporcional al porcentaje de renta bruta correspondiente a lo percibido, y los gastos incurridos efectivamente”.

En este numeral se hace notar una redacción compleja de la ley: para determinar el ISR el tratamiento de los ingresos se registra con el principio contable de lo percibido, pero para efectos del cálculo se toma lo proporcional a los gastos efectivamente incurridos; para determinar la renta gravada es necesario determinar el porcentaje proporcional del costo de avance, el cual se aplica al total de los ingresos percibidos.

Conforme a los métodos, los numerales 1 y 2 aplican para el primer año, en caso no se concluya el proyecto; siempre habrá una liquidación definitiva que se debe hacer en el periodo donde se concluya la obra, principalmente aplicado al constructor que presta el servicio. El total del impuesto se liquida en el siguiente periodo o cuando finalice la obra, dependiendo de la venta de los bienes objeto de construcción.

A continuación, el ejemplo cómo se determina el ISR en el método 2.

Empresas de construcción. Método 2, Art. 34			
Expresado en Q			
CONCEPTO	1er. periodo	2o. periodo	Liquidación
CONTRATO DE CONSTRUCCIÓN	10.000.000,00		
Facturas primer anticipo	4.000.000,00	6.000.000,00	10.000.000,00
Efectivamente cobrado (Fac. 1)	4.000.000,00	0,00	4.000.000,00
Efectivamente cobrado (Fac. 1 y 2)	0	6.000.000,00	6.000.000,00
(-) Costos y gastos totales (deducibles, no deducibles)	3.520.000,00	5.000.000,00	8.520.000,00
Utilidad antes de ISR	480.000,00	1.000.000,00	1.480.000,00
(+) Gastos no deducibles (gastos sin requisito legal)	100.000,00	200.000,00	300.000,00
Total renta imponible	580.000,00	1.200.000,00	1.780.000,00
Impuesto ISR (tarifa 25 %)	145.000,00	300.000,00	445.000,00
COSTOS ESTIMADOS	8.800.000		
PORCENTAJE CON RELACIÓN A LAS VENTAS	88%		

En los dos métodos se determina en la liquidación del segundo periodo el mismo valor de Impuesto Sobre la Renta; lo importante es aplicar al inicio del proyecto el método que el contribuyente considere adecuado para efectos impositivos.

4. EL RÉGIMEN DE IMPUESTO SOBRE LA RENTA CONFORME LA FORMULA 70-30

El artículo 35 "A" del libro 1 del impuesto Sobre la Renta establece una opción para que las empresas desarrolladoras que se dedican a la construcción de múltiples unidades opten por un sistema impositivo que se considera mixto, debido a que se fracciona el valor de las propiedades en 70 % como valor de la propiedad, y un máximo de 30 % como un valor complementario al valor total de la propiedad, y está representado con una o varias acciones o derechos establecidos en una entidad.

El artículo 35 "A" en esencia establece la forma de determinar el Impuesto Sobre la Renta; para ilustrar la forma, se presenta un proyecto de 20 unidades (casas) a un precio de venta de Q 1,250,000.00 más el Impuesto al Valor Agregado -IVA-, únicamente en el 70 %.

En el caso del 70 %, este constituye el valor del bien inmueble con el cual se realiza el traslado de dominio; en la renta imponible que se determina después de deducir los costos y gastos deducibles, se aplica el 25 % del Impuesto Sobre la Renta, y ese valor corresponde al impuesto que se debe enterar al fisco. Es importante destacar que una empresa puede decidir pagar conforme el régimen Simplificado del ISR; en esta opción se paga sobre la tarifa del 5-7 % de la renta bruta (valor de la venta) conforme lo que establece la Ley del ISR.

El 30 % representa el valor de la acción que se entrega en cada unidad vendida; a este valor se aplica 3 % conforme la ley del Impuesto de Timbres Fiscales... Decreto 37-92.

A continuación el ejemplo cómo se liquida el ISR con la modalidad del 70-30.

Empresas constructoras - desarrolladoras, Art. 35 "A"				
Expresado en Q		PRIMER AÑO Y LIQUIDACIÓN		
CONCEPTO	PROYECTO	70%	30%	Total
PROYECTO	LIQUIDACIÓN DISTRIBUCIÓN COSTOS			
INGRESOS /VENTAS CASAS	25.000.000,00	17.500.000,00	7.500.000,00	25.000.000,00
VENTAS	25.000.000,00	17.500.000,00	7.500.000,00	25.000.000,00
(-) Costos y gastos totales (deducibles, no deducibles)	20.000.000,00	14.000.000,00	6.000.000,00	20.000.000,00
Utilidad antes de ISR	5.000.000,00	3.500.000,00	1.500.000,00	5.000.000,00
(+) Gastos no deducibles (Gastos sin requisito legal)	100.000,00	100.000,00	0,00	100.000,00
Total renta imponible	5.100.000,00	3.600.000,00	1.500.000,00	5.100.000,00
Impuesto ISR (tarifa 25 %)		900.000,00	225.000,00	1.125.000,00

La tarifa del ISR de 25 % se aplica a la renta imponible de Q 3.600,000.00, para un impuesto de Q 900,000.00.

La tarifa de 3 % de timbres fiscales se aplica al valor imponible de Q 1.500,000.00 para un impuesto determinado de Q 225,000.00; el traslado de dominio de la acción no está afecto al IVA ni a Impuesto a Ganancias de Capital.

Para concluir con esta entrega técnica, es necesario recomendar a los profesionales y ejecutivos de las empresas desarrolladoras y constructoras que deben llevar una contabilidad de costos específica para cada proyecto de construcción, en la cual se clasifiquen las cuentas contables en sus grados de avance, de manera que se puedan respaldar los costos y gastos con la documentación legal que establece el Impuesto Sobre la Renta.