



# UNIVERSIDAD DE GUADALAJARA

## Diagnóstico FACIL Empresarial, Finanzas, Auditoría, Contabilidad, Impuestos, Legal

### REVISTA

La ley general de cambio climático y sus efectos fiscales para los impuestos ambientales

El presupuesto de capital como herramienta de la planeación estratégica en la asignación de capital

La descentralización del Municipio en México. Un estudio de la perspectiva territorial y de las competencias en materia recaudatoria

Armonización contable y fiscal de la Ley del Impuesto Sobre la Renta (LISR) y las Normas de Información Financiera (NIF) en empresas constructoras

El proyecto para combatir la erosión de la base imponible (BEPS) un instrumento de mejora de la recaudación en el panorama internacional



UNIVERSIDAD DE GUADALAJARA

DIVISIÓN DE CONTADURÍA

CENTRO UNIVERSITARIO DE CIENCIAS ECONÓMICO ADMINISTRATIVAS

## Directorio

### **Mtro. Itzcóatl Tonatiuh Bravo Padilla**

*Rector General de la Benemérita Universidad de Guadalajara*

### **Dr. Miguel Ángel Navarro Navarro**

*Vicerrector de la Benemérita Universidad de Guadalajara*

### **Mtro. José Alfredo Peña Ramos**

*Secretario General de la Benemérita Universidad de Guadalajara*

### **Mtro. José Alberto Castellanos Gutiérrez**

*Rector del CUCEA*

### **Dr. José Alberto Becerra Santiago**

*Secretario Académico del CUCEA*

### **Mtro. José David Flores Ureña**

*Secretario Administrativo del CUCEA*

### **Dr. Marco Antonio Daza Mercado**

*Director de la División de Contaduría*

### **Mtro. Cristian Omar Alcantar López**

*Secretario de la División de Contaduría*

### **Mtro. Javier Ramírez Chávez**

*Jefe del Departamento de Auditoría*

### **Dr. Alejandro Campos Sánchez**

*Jefe del Departamento de Contabilidad*

### **Dra. Martha Elba Palos Sosa**

*Jefa del Departamento de Finanzas*

### **Dra. Gloria María Plascencia de la Torre**

*Jefa del Departamento de Impuestos*

### **Miguel Ángel Serrano Núñez**

*Jefe de la Unidad de Producción Editorial*

## Consejo editorial

### Consejo Editorial

#### INTERNOS

**Mtro. Francisco de Jesús Mata Gómez**

**Mtro. Javier Ramírez Chávez**

**Mtra. Ana Isabel Barocio Torres**

**Dr. Alejandro Campos Sánchez**

**Dra. Martha Elba Palos Sosa**

**Dr. José Asunción Corona Dueñas**

**Dra. Gloria María Plascencia de la Torre**

**Mtra. Miriam Judith Macías Ocampo**

#### EXTERNOS

Universidad Cooperativa de Colombia (Colombia)

**Mtra. María Victoria Huertas de Mora**

Universidad de Camagüey (Cuba)

**Dra. Ana de Dios Martínez**

Universidad de Chile (Chile)

**Mtro. Mario Radrigán Rubio**

Universidad de los Andes (Venezuela)

**Mtro. Mario Alberto García Müller**

Universidad Nacional Autónoma de México

**Dra. Irma Manríquez Campos**

Universidad de Sonora

**Dra. Luz Olivia Sánchez Ramírez**

Universidad de Colima

**Dr. Sergio Iván Ramírez Cacho**

Universidad Veracruzana

**Dr. Oscar González Muñoz**

Universidad Autónoma de Morelos

**Dr. Juan Manuel Ortega Maldonado**

**Mtro. Cristian Omar Alcantar López**

Director de la Revista

**Dr. Marco Antonio Daza Mercado**

Editor Responsable

**Mirka Susanna Sarajärvi**

Diseño de Portada

# Armonización contable y fiscal de la Ley del Impuesto Sobre la Renta y las Normas de Información Financiera en empresas constructoras

Martín Álvarez Ochoa  
Héctor Rodríguez Herrera  
Francisca Elena Rochín Wong

## Resumen

La contabilidad de las empresas debe elaborarse de manera que cumpla con los lineamientos, y éstos son con base en las Normas de Información Financiera, sin embargo, la brecha que hay entre los lineamientos fiscales que establezcan dichas leyes, mismos que son obligatorios, provoca disparidad al momento de registrar las operaciones realizadas por la entidad, pues los objetivos de ambas regulaciones de manera ordinaria son diferentes, por lo tanto los procedimientos y los resultados también lo serán.

La causa de estas diferencias tiene su origen en que la contabilidad se encuentra en constante evolución, buscando los procedimientos que permitan a las empresas mantenerse actualizadas y competitivas ante un mundo globalizado, mientras tanto nuestras leyes fiscales parecen quedarse rezagadas. Además de las ambigüedades de la Ley, la cual no es muy clara para definir conceptos específicos. Por lo cual se vuelve indispensable analizar con cuidado ambas regulaciones con el fin de cumplir con las obligaciones fiscales y al mismo tiempo que los estados financieros reflejen de manera exacta la situación real de las empresas.

**Palabras clave:** Armonización, INIF 14, LISR, constructoras, ingresos, contabilidad.

## Abstract

The accounts of any company should be developed based on the International Accounting Standard Boards (IASB), in addition to complying with the fiscal guidelines established by law, resulting disparity when registering an operation, because the objectives of both regulations are different, so both procedures and results will be too. The cause of these differences are rooted in that accounting is constantly evolving, seeking procedures that allow companies to stay current and competitive in a globalized world, while our tax laws seem to be left behind. In addition to the ambiguities of the Act, this is not very clear to define specific concepts. Therefore it becomes essential to analyze carefully both regulations to comply with tax obligations and also to the financial statements accurately reflect the real situation of enterprises.

**Keywords:** Harmonization, INIF14, Income Tax Law, Construction, Revenue Accounting.

## Introducción

La presente investigación parte de un proyecto que, a raíz de la reforma fiscal de 2014, con la mal llamada

contabilidad electrónica, se ha generado una serie de consecuencias, donde las problemáticas fiscal y contable deben coincidir, pues según el mandato se gestarán auditorías de carácter electrónico, que obviamente serán

generadas por los elementos que por obligación deben, a través del buzón tributario, poner a disposición de las autoridades en las fechas respectivas.

En esta investigación se ponen a discusión las diferencias que se suelen darse entre la información generada con fines financieros y la generada con fines fiscales. Se tratan de manera breve los cambios en las políticas contables de los últimos años. Se analiza a detalle las Normas de Información Financiera (NIF) aplicables a la industria de la construcción, así como los lineamientos fiscales referente a las empresas que celebran contratos de bienes inmuebles; además, se hace la distinción entre un contrato de obra y uno de venta.

Con el fin de hacer más ilustrativos los argumentos plasmados se elaboran, a manera de guía, algunos asientos contables de los distintos lineamientos y se plantean algunas preguntas que son interesantes para la aplicación práctica de las cuestiones fiscales.

## Metodología

La metodología aplicada es documental, de carácter descriptivo, con el submétodo de análisis y causalidad, con un enfoque de carácter cuantitativo, el enfoque en la recolección de información de distintas fuentes, tales como libros especializados, revistas y artículos científicos, así como la entrevista con tres contadores con experiencia en el ramo inmobiliario, además del análisis documental de la contabilidad de una empresa constructora dedicada a la urbanización de terrenos residenciales y construcción de casas de interés social.

Se utilizó como referencia la contabilidad de la misma empresa constructora durante el ejercicio 2015, la cual fue elaborada siguiendo únicamente los lineamientos fiscales, por lo que nuestra labor será elaborar a la par una contabilidad siguiendo lo que establecen las NIF y así poder cuantificar las diferencias que hubiera entre los estados financieros básicos que se debieron elaborar.

Como resultado final se elaborará un diagrama para determinar de qué manera pudiera lograrse una armonización entre la contabilidad fiscal y la financiera, en el caso de las empresas constructoras.

## Antecedentes

La industria de la construcción en México siempre ha gozado de un trato especial para efectos fiscales. Actualmente, a

diferencia de las demás ramas de la actividad económica, los ingresos que obtienen las empresas constructoras son reconocidos por las estimaciones que las mismas constructoras realizan de acuerdo al contrato y al avance en la edificación de las obras.

Para efectos contables se aplicaba lo señalado en el Boletín D7 “Contratos de construcción y de fabricación de ciertos bienes de capital”, que establece el reconocimiento de los ingresos mediante el método de grado de avance. Dicha NIF se aplicaba a las empresas constructoras que realizaran cualquier tipo de obra, incluyendo también a las que se dedicaban a actividades inmobiliarias tales como la promoción y venta. Por lo cual se generaba confusión, y ante el vacío de alguna regulación especial se seguía aplicando la Boletín D7.

Fue entonces que el Consejo Mexicano para la Investigación y Desarrollo de Normas de Información Financiera, A.C. (CINIF), siguiendo los lineamientos de las Normas Internacionales de Información Financiera (IASB, por sus siglas en inglés), se dio a la tarea de elaborar la Interpretación a las Normas de Información Financiera (INIF) 14 “Contratos de construcción, venta y prestación de servicios relacionados con bienes inmuebles”, en la cual se hace la distinción entre un contrato de obra y un contrato de venta, y que además establece el reconocimiento de los ingresos hasta el momento de la escrituración, para el caso de los desarrolladores de vivienda, y para los demás, la reiteración de seguir aplicando el Boletín D7, con el reconocimiento mediante el avance de la obra.

Esta normatividad fue aprobada por unanimidad por los miembros del Consejo Emisor del CINIF, para su emisión en diciembre de 2008, y sus disposiciones son obligatorias a partir del 1 de enero de 2010, permitiéndose su aplicación de manera anticipada.

Además, de esta manera se estaba preparando el camino ante la necesidad de lograr una armonización contable internacional, la cual fue pactada por los países pertenecientes al G-20 en la convención de Pittsburg, celebrada el 24 y 25 de septiembre de 2009, tomando como base las IASB, y estableciendo como fecha límite para lograrla el mes de junio de 2011.

Es así como en México, el 27 de enero de 2009 fueron publicadas en el *Diario Oficial de la Federación* las disposiciones que obligan a las empresas públicas que cotizan en la Bolsa Mexicana de Valores a preparar sus estados financieros según las Normas Internacionales de Información Financiera a más tardar para los ejercicios iniciados al 1 de enero de 2012.

### Análisis del Boletín D7

De conformidad con el Boletín D7, un contrato de construcción es aquel que se negocia específicamente para la construcción o fabricación de un activo o de una combinación de activos íntimamente relacionados o interdependientes, en términos de su diseño, tecnología y función, o su último propósito o uso.

Independientemente de que el contrato de obra pueda ser a precio alzado, costo unitario o por administración, los ingresos deben de reconocerse mediante el método de grado de avance, es decir, de forma periódica conforme se ejecuta o progresa la construcción, como si se tratara de una venta continua.

La misma Boletín define al método de grado de avance como aquel en el que el ingreso es identificado con los costos incurridos para alcanzar la etapa de avance para la terminación del proyecto, resultando en el registro de ingresos, costos y ganancia o pérdida, que deben ser atribuidos a la proporción de trabajo terminado al cierre de un periodo contable.

Por ejemplo, en la construcción de un puente vehicular que costará siete millones de pesos, dicha cantidad representa el 100% del valor de la obra, y es la misma que se plasmó en el contrato y la cual se alcanzará a la fecha que se haya establecido. También dentro del contrato se establecen fechas para que el constructor mediante el avance de la obra reciba el pago de los trabajos ejecutados, con el fin de no descapitalizar al empresario constructor ni afectarle en su flujo de efectivo.

De esta manera puede ser que el empresario haya recibido para iniciar operaciones un anticipo que puede variar entre el 10% y el 50% del costo final de la obra. Y de manera periódica (semanal, quincenal, mensual, etc.) genere sus estimaciones en las cuales se establezca el avance de la obra y con las mismas pueda recibir el pago de los trabajos efectivamente realizados.

De esta manera, suponiendo que las estimaciones se generan de manera mensual, tenemos que el primer mes la constructora registrará un ingreso por \$2'100,000, el segundo por \$1'400,000.00, el tercero por \$2'100,000 y así sucesivamente, hasta alcanzar los \$7,000,000, independientemente de que las estimaciones hayan sido pagadas efectivamente por el contratista.

**TABLA 1. APLICACIÓN CONTABLE DEL BOLETÍN D7**

|   | Debe         | Haber        |
|---|--------------|--------------|
| A) REGISTRO DEL ANTICIPO                      |              |              |
| Bancos  | 2'000,000.00 |              |
| Cuentas x Pagar                               |              | 2'000,000.00 |
| B) TRABAJOS REALIZADOS AL 30%                 |              |              |
| Costos incurridos                             | 1'724,137.93 |              |
| Bancos  |              | 1'724,137.93 |
| C) REGISTRO DEL INGRESO POR EL AVANCE DE OBRA |              |              |
| Cuentas x Cobrar                              | 2'100,000.00 |              |
| Ingresos                                      |              | 2'100,000.00 |
| D) PAGO DE LA ESTIMACIÓN                      |              |              |
| Bancos  | 2'000,000.00 |              |
| Cuentas x Pagar                               | 100,000.00   |              |
| Cuentas x Cobrar                              |              | 2'100,000.00 |

Fuente: elaboración propia.

En la tabla 1 se ejemplifica la aplicación contable del Boletín D7, y se puede apreciar que es el avance de obra lo que determina el ingreso y no la remuneración en efectivo de las estimaciones. Además de que no es necesario que éstas se encuentren autorizadas para acumularlas como ingresos. Esta situación provoca que las cuentas de resultados se incrementen aun cuando no se reciba efectivamente la contraprestación.

### Interpretación de la INIF 14

En la INIF 14 se hace una diferenciación entre los contratos de construcción y de servicio, y los contratos de venta de inmuebles. Estos últimos se definen como los contratos en donde el constructor desarrolla una obra bajo sus propios diseños y planos y en el cual el comprador final no interfiere en ningún momento en las especificaciones técnicas o de diseño, lo que es común en los desarrolladores de vivienda, donde el comprador obtiene un producto terminado. Así

| Estimación | Porcentaje de avance | Importe de la estimación | Avance acumulado | Importe acumulado |
|------------|----------------------|--------------------------|------------------|-------------------|
| 1          | 30%                  | 2'100,000.00             | 30%              | 2'100,000.00      |
| 2          | 20%                  | 1'400,000.00             | 50%              | 3'500,000.00      |
| 3          | 30%                  | 2'100,000.00             | 80%              | 5'600,000.00      |
| 4          | 10%                  | 700,000.00               | 90%              | 6'300,000.00      |
| 5          | 10%                  | 700,000.00               | 100%             | 7,000,000.00      |

pues, siguiendo los lineamientos de la INIF 14, este tipo de contratos deben reconocer el ingreso hasta que la propiedad es transferida en todos sus riesgos y beneficios al dueño final del inmueble, o lo que es lo mismo, al momento de escriturarlo.

Por lo tanto, la INIF 14 es aplicable sólo para las constructoras que desarrollan conjuntos habitacionales, aunque debemos tener en cuenta que un gran número de empresas se dedican tanto a la construcción de obras inmuebles de todo tipo, como a la de casa habitación, por lo que es necesario establecer los mecanismos de control para cada tipo de contrato.

En la tabla 2 podemos apreciar la aplicación contable de la INIF 14. Para este caso, aun cuando la casa haya sido efectivamente pagada, el ingreso no se considerará acumulable hasta que la misma sea transferida al comprador.

Mientras tanto, todos los pagos que los clientes realizan a cuenta de su inmueble serán considerados anticipos, y únicamente se considerará Cuenta por cobrar si se llegara a firmar la escritura y hubiera un saldo por cubrir por parte del comprador.

**TABLA 2. APLICACIÓN CONTABLE DE LA INIF 14**

|                                   | Debe         | Haber        |
|-----------------------------------|--------------|--------------|
| A) INICIO DE LA OBRA              |              |              |
| Inventario                        | 6'000,000.00 |              |
| Bancos                            |              | 6'000,000.00 |
| B) FIRMA DEL CONTRATO DE          |              |              |
| compraventa por \$9'000,000       |              |              |
| Bancos                            | 1'300,000.00 |              |
| Anticipo de clientes              |              | 1'300,000.00 |
| C) PAGOS SUBSECUENTES DEL CLIENTE |              |              |
| Bancos                            | 6'700,000.00 |              |
| Anticipo de clientes              |              | 6'700,000.00 |
| D) FIRMA DE LA ESCRITURA          |              |              |
| Anticipo de clientes              | 8'000,000.00 |              |
| Ingresos                          |              | 8'000,000.00 |
| Costo de ventas                   | 5'000,000.00 |              |
| Inventario                        |              | 5'000,000.00 |

Fuente: elaboración propia.

En caso de que la empresa obtuviera ingresos por la venta de casas y por obra civil, entonces debe establecerse un control que permita diferenciar el tipo de contrato del cual se generaron.

También es necesario mencionar que tanto los riesgos como los beneficios se pueden transferir al comprador aun antes de la escrituración siempre y cuando se establezca de esa forma en el contrato.

## Ley del Impuesto Sobre La Renta

Para efecto de acumular los ingresos, el artículo 17, fracción I, de la Ley de Impuesto Sobre la Renta (LISR) establece que éstos se acumulan cuando se cumpla alguno de los siguientes supuestos:

- Se expida el comprobante que ampare el precio o la contraprestación pactada.
- Se envíe o entregue materialmente el bien o cuando se preste el servicio.
- Se cobre o sea exigible total o parcialmente el precio o la contraprestación pactada, aun cuando provenga de anticipos.

Sin embargo, el artículo 17, fracción IV, párrafo 2° de la misma ley, establece una facilidad para las constructoras:

Los contribuyentes que celebren contratos de obra inmueble, considerarán acumulables los ingresos provenientes de dichos contratos, en la fecha en que las estimaciones por obra ejecutada sean autorizadas o aprobadas para que proceda su cobro, siempre y cuando el pago de dichas estimaciones tengan lugar dentro de los tres meses siguientes a su aprobación o autorización; de lo contrario, los ingresos provenientes de dichos contratos se considerarán acumulables hasta que sean efectivamente pagados. Los contribuyentes que celebren otros contratos de obra en los que se obliguen a ejecutar dicha obra conforme a un plano, diseño y presupuesto, considerarán que obtienen los ingresos en la fecha en la que las estimaciones por obra ejecutada sean autorizadas o aprobadas para que proceda su cobro, siempre y cuando el pago de dichas estimaciones tengan lugar dentro de los tres meses siguientes a su aprobación o autorización; de lo contrario, los ingresos provenientes de dichos contratos se considerarán acumulables hasta que sean efectivamente pagados, o en los casos en que no estén obligados a presentarlas o la periodicidad

dad de su presentación sea mayor a tres meses, considerarán ingreso acumulable el avance trimestral en la ejecución o fabricación de los bienes a que se refiere la obra. Los ingresos acumulables por contratos de obra a que se refiere este párrafo, se disminuirán con la parte de los anticipos, depósitos, garantías o pagos por cualquier otro concepto, que se hubiera acumulado con anterioridad y que se amortice contra la estimación o el avance.

Los contribuyentes a que se refiere el párrafo anterior, considerarán ingresos acumulables, además de los señalados en el mismo, cualquier pago recibido en efectivo, en bienes o en servicios, ya sea por concepto de anticipos, depósitos o garantías del cumplimiento de cualquier obligación, o cualquier otro.

Es muy claro al establecer que los ingresos se deben acumular cuando la estimación sea autorizada, siempre y cuando ésta sea pagada dentro de los tres meses siguientes, si no ocurre de esta manera, se acumularán hasta que sean efectivamente pagados. Por lo tanto, se pueden dar los siguientes casos:

1. Acumular la estimación al momento en que se autoriza y que ésta sea efectivamente pagada dentro de los tres meses siguientes.
2. Acumular la estimación al momento en que se autoriza y que ésta no sea pagada dentro de los tres meses siguientes, lo que provocaría dar marcha atrás con el ingreso acumulado y por consiguiente presentar una declaración complementaria con las cifras actualizadas.
3. Acumular únicamente por el flujo de efectivo o con el avance trimestral.

Así pues, será necesario tener la certeza de que las estimaciones autorizadas serán pagadas dentro de los tres meses siguientes, para evitarnos el trabajo innecesario de los ajustes contables y la presentación de las declaraciones complementarias.

Otro de los puntos importantes es el anticipo, pues el artículo 17, fracción IV, párrafo 2° de la LISR establece claramente que éste debe acumularse en el momento en que se recibe, situación que no coincide con las Normas de Información Financiera, en donde el anticipo es un pasivo y no forma parte de las cuentas de resultados.

En la actual legislación no existe un concepto para la expresión “contrato de obra inmueble”, sin embargo, si nos apegamos a la definición que de estos contratos establecen las Normas de Información Financiera, veremos que la construcción de desarrollos inmobiliarios para su posterior

venta no se considera contrato de obra, sino contrato de venta, y en efecto cumple con las características que el Código Civil establece para los contratos de compraventa.

El artículo 30 de la LISR sí hace una clara diferencia entre los contribuyentes que celebren contratos de obra y aquellos que realizan desarrollos inmobiliarios:

Artículo 30. Los contribuyentes que realicen obras consistentes en desarrollos inmobiliarios o fraccionamientos de lotes, los que celebren contratos de obra inmueble o de fabricación de bienes de activo fijo de largo proceso de fabricación y los prestadores del servicio turístico del sistema de tiempo compartido, podrán deducir las erogaciones estimadas relativas a los costos directos e indirectos de esas obras o de la prestación del servicio, en los ejercicios en que obtengan los ingresos derivados de las mismas, en lugar de las deducciones establecidas en los artículos 19 y 25 de esta Ley, que correspondan a cada una de las obras o a la prestación del servicio, mencionadas.

Valdría la pena hacer un estudio y determinar si los desarrolladores de vivienda pueden o no tener acceso a las facilidades que otorga el artículo 17 de la LISR, para lo cual podrían ocurrir dos alternativas:

1. Reconocer los ingresos de acuerdo al artículo 17 de la LISR, es decir, por medio de estimaciones autorizadas, lo que no coincidiría con lo establecido por la INIF 14, pues son momentos muy distintos los de la acumulación de ingresos.
2. Reconocer los ingresos de acuerdo al artículo de la LISR, es decir:
  - a) Cuando se expida el comprobante que ampare la contraprestación. En este caso el comprobante podría ser el contrato de compraventa, sin embargo, para efectos financieros el contrato no transfiere la totalidad de los riesgos y beneficios al comprador, por lo que habrá diferencia en los momentos de acumulación de ingresos.
  - b) Cuando se envíe o entregue materialmente el bien. Generalmente la entrega del bien se hace cuando la escritura ya ha sido firmada, por lo que en este caso si habría coincidencia con la INIF 14, aunque hay casos en los que el comprador toma posesión del inmueble aun sin estar escriturado, mientras que se le cobra una renta mensual a cuenta de su adeudo.
  - c) Cuando se cobre o sea exigible total o parcialmente el precio o la contraprestación pactada, aun cuando provenga de anticipos. El precio es exigible desde el momento en que se firma el contrato de venta, por lo

que aplica el mismo argumento del inciso a, además de que los anticipos no deben considerarse ingresos mientras no haya una escrituración.

A pesar de que en el inciso b si hay coincidencia en el momento de acumulación, será difícil lidiar con la autoridad pues el mismo artículo 17 de LISR dice claramente que deben acumularse cuando ocurra cualquiera de los tres incisos antes mencionados, “el que ocurra primero” y generalmente lo primero que ocurre es la firma del contrato de compraventa; supongamos que ahora tenemos las siguientes operaciones:

En la tabla 3 se hace una aplicación contable de los ingresos acumulables para las empresas que celebren contratos de obra aplicando el procedimiento que establece el artículo 17, fracción I, de la LISR, que se refiere a las estimaciones autorizadas. La tabla 4 aplica el mismo procedimiento, pero para empresas desarrolladoras de vivienda, aplicando la deducción por costo de ventas.

En ambas tablas puede apreciarse que todas las entradas que se reciben, sean por anticipo o por estimaciones autorizadas, automáticamente se acumulan en la cuenta de Ingresos, lo que provoca un aumento en las cuentas de resultados y por consiguiente una mayor recaudación para efectos de impuestos.

Pero en materia fiscal, a simple vista pudiera parecer una oportunidad inmejorable apegarse a la acumulación por estimaciones, sin embargo, debe hacerse un análisis a fondo de las situaciones que pudieran presentarse en ambos momentos.

**TABLA 3. APLICACIÓN CONTABLE DE LOS INGRESOS DEL ART. 17, FRACCIÓN I, LISR**

|   | Debe       | Haber      |
|---|------------|------------|
| A) INGRESOS POR ANTICIPO                          |            |            |
| Bancos  | 250,000.00 |            |
| Ingresos  |            | 250,000.00 |
| B) TRABAJOS REALIZADOS AL 30%                     |            |            |
| Costos incurridos                                 | 230,769.30 |            |
| Bancos  |            | 230,769.30 |
| C) REGISTRO DEL INGRESO POR ESTIMACIÓN AUTORIZADA |            |            |
| Ingresos  |            | 250,000.00 |
| Cuentas x Pagar                                   | 250,000.00 |            |
| D) PAGO DE LA ESTIMACIÓN                          |            |            |
| Bancos  | 250,000.00 |            |
| Cuentas por Pagar                                 |            | 250,000.00 |

Para los egresos, el artículo 30 de la lisr, como ya se vio anteriormente, cita de manera textual tanto a las empresas desarrolladoras de viviendas como a los que celebren contratos de bienes inmuebles, y establece que en lugar de las deducciones “normales” podrán deducir mediante un factor de deducción el total del costo de la obra. La palabra clave en este es “podrá”, pues no es una obligación, implica una discrecionalidad, por lo que habrá que hacer un análisis de la conveniencia de la deducción por el factor. Pues de realizar las deducciones de la manera tradicional, éstas deben hacerse por medio del costo de ventas y no serían deducibles hasta que se obtenga el ingreso correspondiente

La razón de deducir las erogaciones estimadas mediante un factor de deducción, es precisamente para poder diferir durante todo el tiempo que dura la construcción el costo total de la obra, pues generalmente las empresas reciben al inicio de la obra un anticipo que para efectos fiscales es acumulable, o en el caso de los desarrolladores de vivienda, éstos pueden realizar preventas para allegarse recursos o inclusive vender la totalidad de sus productos aun cuando no estén terminados

**TABLA 4. APLICACIÓN CONTABLE DE LOS INGRESOS DEL ART. 17, FRACCIÓN IV, LISR, PARA DESARROLLADORAS DE VIVIENDA**

|  | Debe       | Haber      |
|--|------------|------------|
| A) INICIO DE LA OBRA                               |            |            |
| Inventario   | 500,000.00 |            |
| Bancos   |            | 500,000.00 |
| B) FIRMA DEL CONTRATO DE COMPRAVENTA POR \$600,000 |            |            |
| Ingresos   |            | 20,000.00  |
| Bancos   | 20,000.00  |            |
| Inventario   |            | 15,384.62  |
| Costo de Ventas                                    | 15,384.62  |            |
| C) PAGOS SUBSECUENTES DEL CLIENTE                  |            |            |
| Ingresos   |            | 580,000.00 |
| Bancos   | 580,000.00 |            |
| Inventario   |            | 446,153.85 |
| Costo de ventas                                    | 446,153.85 |            |

Fuente: elaboración propia.

Aunque para efectos de determinar la deducción estimada no se considerarán dentro de la estimación de los costos



directos e indirectos la deducción de las inversiones y las remuneraciones por la prestación de servicios personales subordinados, relacionados directamente con la produc-

ción o la prestación de servicios. La tabla 5 nos da un panorama global de las situaciones que se presentan tanto en el ámbito fiscal como en el financiero.

**TABLA 5.**

|           | Financiero                   |                                  | Fiscal   |   |
|-----------|------------------------------|----------------------------------|--|---|
|           | Obra civil                   | Vivienda                         | Obra civil   | Vivienda  |
| Anticipos | Cuenta x Pagar<br>No acumula | Anticipos Clientes<br>No acumula | Ingreso<br>Acumula                                     | Ingreso<br>Acumula  |
| Ingresos  | NIF D7 Avance de obra        | INIF 14 Escrituración            | Art. 19 Estimaciones autorizadas                       | Art. 19 Estimaciones autorizadas<br>Art. 18 :<br>a) Comprobante<br>b) Entrega del bien<br>c) Exigible |
| Egresos   | NIF D7 Avance de obra        | INIF 14 Escrituración            | Art. 36 Factor de deducción<br>Art. 29 Costo de ventas | Art. 36 Factor de deducción<br>Art. 29 Costo de ventas  |

Fuente: Elaboración propia.

### Conclusiones

Los estados financieros de cualquier empresa deben reflejar de manera fiel la situación real de la misma, para lograrlo, la contabilidad debe registrar cada una de las operaciones de acuerdo a la naturaleza de las operaciones y siguiendo los lineamientos de las Normas de Información Financiera, sin embargo, también es obligación de las empresas cumplir con las disposiciones fiscales, y por lo tanto apegarse a lo que se establezca en las leyes referentes a la determinación de los impuestos, lo que implica que algunas cuentas del balance y el estado de resultados se vean alteradas con relación a la información financiera.

No es que la contabilidad financiera sea correcta y la fiscal incorrecta, no hay bien ni mal, simplemente se buscan objetivos diferentes.

Es indudable que una misma operación tendrá efectos totalmente diferentes dependiendo del objetivo que se busque, y los estados financieros reflejarán la situación fiscal o financiera de la empresa, pero jamás las dos al mismo tiempo. Es necesario buscar los mecanismos de control que permitan acercar ambas contabilidades.

Este trabajo de investigación en su segunda etapa trabajará la contabilidad de todo un ejercicio de una empresa desarrolladora de vivienda y registrará a la par las operacio-

nes, tanto para efectos financieros como fiscales, generando en ambos casos los estados financieros y haciendo una comparativa entre ellos para poder cuantificar las diferencias y tener un panorama más amplio de su impacto en los estados financiero.

Se responderá también a las interrogantes planteadas sobre la conveniencia para las empresas desarrolladoras de vivienda de acumular sus ingresos conforme a las estimaciones autorizadas o como cualquier otra persona moral, y sobre la deducción por factor o por costo de ventas.

### Bibliografía

- Aragón Peralta, G. (2005). "Estimación de ingresos y deducciones para constructoras", *Nuevo Consultorio Fiscal*, núm. 388.
- Arias Montoya, L., Portilla, L.M., Agredo Roa, L.H. (2007). "La información contable en el análisis de los estados financieros", *Scenia et Technica*, año/vol. XIII, número 037. Pereira, Colombia, Universidad Tecnológica de Pereira.
- CINIF (2015). *Normas de Información Financiera*. México: IMCP.
- Fernández, J.A. (1994). *Las finanzas y la empresa*. México: IMCP ANFECA.

- Fuentes Gómez, H.M., Castiblanco Pinto, Y.Y., Ramírez, M. (2011). "Formulación de las NIF en México: Referente de convergencia a NIIF"; *Cuadernos de Administración*, vol. 27, núm. 45, pp 11-30, enero-junio, Universidad del Valle, Cali, Colombia.
- Gómez V. Mauricio (2004). Una evaluación del enfoque de las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) desde la teoría de la contabilidad y el control", *INNOVAR, Revista de Ciencias Administrativas y Sociales*, núm. 24, pp. 112-131, julio-diciembre, Universidad Nacional de Colombia, Bogotá, Colombia.
- Hernández Sampieri, F. (2015). *Metodología de la investigación*. México: Mc Graw Hill.
- Mathelín Leyva, C.R. (2016) *Estudio del régimen fiscal de empresas constructoras*. México: Instituto Mexicano de Contadores Públicos.
- Moreno, A.P. (1984). *Contabilidad de sociedades mercantiles*. México: ECASA.
- Ley del Impuesto sobre la Renta