

# **UNIVERSIDAD PANAMERICANA**

Facultad de Ciencias Económicas

Licenciatura en Contaduría Pública y Auditoría



**Impacto Fiscal en los Estados Financieros de una empresa desarrolladora de proyectos habitacionales como consecuencia de la aplicación del tratamiento especial de las áreas y servicios comunes en proyectos inmobiliarios, de conformidad con el Artículo 35 A de la Ley de Actualización Tributaria Decreto 10-2012 y sus reformas.**

(Tesis de Licenciatura)

Gadi Neftali Herrera

Guatemala, Septiembre 2,016

**Impacto Fiscal en los Estados Financieros de una empresa desarrolladora de proyectos habitacionales como consecuencia de la aplicación del tratamiento especial de las áreas y servicios comunes en proyectos inmobiliarios, de conformidad con el Artículo 35 A de la Ley de Actualización Tributaria Decreto 10-2012 y sus reformas.**

(Tesis de Licenciatura)

Gadi Neftali Herrera

Asesor Licda. Anaytte Gómez Martínez

Revisora MA. Delia Marina Chavarría Archila

Guatemala, Septiembre 2,016

## **Autoridades de la Universidad Panamericana**

**M. Th. Mynor Augusto Herrera Lemus**

Rector

**Dra. Alba Aracely Rodríguez de González**

Vicerrectora Académica

**M.A. César Augusto Custodio Cobar**

Vicerrector Administrativo

**EMBA. Adolfo Noguera Bosque**

Secretario General

## **Autoridades de la Facultad de Ciencias Económicas**

**M.A. César Augusto Custodio Cobar**

Decano

**M.A. Rolando Antonio Girón Díaz**

Vicedecano

**Lic. Oscar Alberto Hernández Romero**

Coordinador Sede Naranjo



**UNIVERSIDAD  
PANAMERICANA**

*"Sabiduría ante todo, adquiere sabiduría"*

**REF.:C.C.E.E.CPA.CT.A02-PS.008.2016**

**LA DECANATURA DE LA FACULTAD DE CIENCIAS ECONÓMICAS  
GUATEMALA, 25 DE JUNIO DE 2016  
DICTAMEN**

**Tutor:** Licenciada Luty Gómez  
**Revisor:** Licenciada Marina Echeverría  
**Carrera:** Licenciatura en Contaduría Pública y Auditoría

**Tesis titulada:** "Impacto fiscal en los Estados Financieros de una empresa desarrolladora de proyectos habitacionales como consecuencia de la aplicación del tratamiento especial de las áreas y servicios comunes en proyectos inmobiliarios, de conformidad con el Artículo 35 A de la Ley de Actualización Tributaria Decreto 10-2012 y sus formas.."

**Presentada por:** Gadi Neftali Herrera

Decanatura autoriza la impresión, como requisito previo a la graduación profesional.

**En el grado de:** Licenciatura



M.A. César Augusto Custodio Cobar  
Decano  
Facultad de Ciencias Económicas

**LUTY ANAYTTÉ GÓMEZ MARTÍNEZ**  
**Contador Público y Auditor**  
**Colegiado 10285**  
**8ª. Avenida 9-96, Zona 21, Jardines Fiorentina**  
**Guatemala, Guatemala**  
**anaytte0210@yahoo.com**  
**Teléfono Celular 52055818**


Guatemala, 30 de Abril de 2016

Señores:  
Facultad de Ciencias Económicas  
Universidad Panamericana  
Ciudad.

Señores:

Con relación a la tutoría de la TESIS denominado "Impacto fiscal en los estados financieros de las empresas desarrolladoras como consecuencia de la aplicación del tratamiento especial de las áreas y servicios comunes en proyectos inmobiliarios, de conformidad con la ley de actualización tributaria", realizado por la alumna Gadi Neftali Herrera, carne 1121610, estudiante de la carrera de Licenciatura en Contaduría Pública y Auditoría; por este medio informo que he finalizado dicha labor en la cual observé que el trabajo realizado cumple con los requisitos establecidos en el reglamento de la Universidad Panamericana de Guatemala, a efecto de que puedan continuar con el trámite correspondiente.

Atentamente,

  
Licda. Luty Anaytté Gómez Martínez  
CONTADOR PÚBLICO Y AUDITOR  
Colegiado No. 10285

c.c. archivo

Guatemala 31 de mayo 2016

Señores

Facultad de Ciencias Económicas

Universidad Panamericana

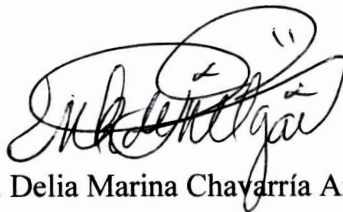
Ciudad

Estimados Señores:

De manera atenta me permito hacer de su conocimiento, que en relación al trabajo de Tesis de Licenciatura, sobre el tema **“Impacto Fiscal en los Estados Financieros de una Empresa desarrolladora de proyectos habitacionales como consecuencia de la aplicación del tratamiento especial de las áreas y servicios comunes de proyectos inmobiliarios, de conformidad con el artículo 35 A de la Ley de Actualización Tributaria Decreto 10-2012 y sus reformas”**, elaborado por el alumno **Gadi Neftali Herrera, carne 1121610**, estudiante de la carrera de la Licenciatura en Contaduría Pública y Auditoría, he procedido a realizar la revisión del mismo, observando que cumple con los requerimientos establecidos en el Reglamento de la Universidad Panamericana.

Así también cumple también con los requisitos para ser sometida al Examen Privado Técnico Profesional (ETP), por lo tanto, extendiendo el **Dictamen favorable** al tema desarrollado, para que continúe con el proceso de egreso correspondiente.

Por lo anterior, quedo a su disposición para alguna aclaración adicional que pueda surgir.  
Sin otro particular, me suscribo.



M.A. Delia Marina Chavarría Archila

Revisora

## **Agradecimiento**

- A Dios:** Gracias Señor por todas tus bendiciones y porque todo En mi vida es por tu obra y gracia.
- A mi Madre:** Por ser mi ángel terrenal y mi motor para seguir adelante Gracias por tanto amor incomparable.
- A mis hermanos:** Porque siempre me han apoyado y me han demostrado su lealtad y amor incondicional.
- A mi familia:** Por todo su cariño, mi agradecimiento es total para ustedes, porque sé que también se gozan de este triunfo.
- A mis amigos:** Por haberme brindado una verdadera amistad y su apoyo en este proceso

## Contenido

<b>Resumen</b>	<b>i</b>
<b>Introducción</b>	<b>ii</b>
<b>Capítulo 1</b>	<b>1</b>
<b>Marco Conceptual</b>	<b>1</b>
<b>Antecedentes</b>	<b>1</b>
1.1 Planteamiento del problema	3
1.2 Pregunta de investigación	3
1.3 Justificación del problema	4
1.5 Objetivos de investigación	4
1.5.1 Objetivo General	4
1.5.2 Objetivos Específicos	4
1. 6 Alcances y límites de la investigación	5
1.6.1 Alcances	5
1.6.2 Limitaciones	5
<b>Capítulo 2</b>	<b>6</b>
<b>Marco teórico</b>	<b>6</b>
2.1 Marco legal	7
<b>Capítulo 3</b>	<b>16</b>
<b>Marco Metodológico</b>	<b>16</b>
3.1 Tipo de investigación	16
3.2 Metodología de Investigación	17
3.2 Sujetos de investigación	18
3.2.1 Población	18
3.2.2 Muestra	18
3.3 Instrumentos de recopilación de datos	18
<b>Capítulo 4</b>	<b>20</b>
<b>Ejecución y resultados de la investigación</b>	<b>20</b>
4.1 Muestreo	20



4.1.1 Entrevistas a Expertos	20
4.2 Observación	24
<b>Capítulo 5</b>	<b>28</b>
<b>Discusión y análisis de resultados</b>	<b>28</b>
5.1 Análisis de resultados	28
5.2 Conclusiones	32
5.3 Recomendaciones	34
<b>Referencias bibliográficas</b>	<b>35</b>
<b>Anexos</b>	<b>38</b>

## **Resumen**

El planteamiento que se tuvo para la investigación fue dimensionar el impacto fiscal que se produjo en los Estados Financieros de una empresa desarrolladora de proyectos urbanísticos habitacionales como consecuencia de la aplicación del Artículo 35 “A” de la LAT y sus reformas.

Para el 2013 que entró en vigencia la Ley de Actualización Tributaria Decreto 10-2012, las mismas detuvieron el avance a las inversiones por parte de las empresas desarrolladoras de proyectos habitacionales, lo cual era derivado de la confusión y complejidad de la ley donde el sector de la construcción ya había detenido proyectos iniciados en años pasados y los nuevos habían sido suspendidos, como consecuencia de esa situación el gobierno aprueba las reformas a la LAT contenidas en el decreto 19-2013, el propósito de esta investigación fue la de proporcionar la información necesaria para dimensionar y cuantificar el impacto fiscal que esta nueva normativa provoco en los Estados de Resultados de las empresas del sector desarrollador de proyectos habitacionales derivado de la aplicación del tratamiento especial de las áreas y servicios comunes contenida en la Ley de Actualización Tributaria y sus reformas.

En el desarrollo de la investigación se tomaron únicamente en cuenta las reformas que aplican al tema objeto de estudio que es el impacto fiscal que genera en las empresas desarrolladoras de proyectos urbanísticos.

El impacto fiscal en los estados financieros de una desarrolladora de proyectos urbanísticos habitacionales como consecuencia de la aplicación del Artículo 35 “A” de la LAT muestra un resultado fiscal favorable y un beneficio en su aplicación, debido a que los ingresos por las acciones de las áreas comunes hasta en un 30% del total de ingresos del proyecto gozan de la exención al pago del Impuesto Sobre la Renta y al Impuesto al Valor Agregado, como lo establecen las normativas correspondientes, adicionalmente también obtiene el beneficio que le da seguridad jurídica en la aplicación de la norma y en consecuencia le traerá menos reparos fiscales en la determinación del pago de impuestos.

## **Introducción**

El propósito de realizar esta investigación es para determinar el impacto fiscal en los Estados Financieros como consecuencia de la aplicación del tratamiento especial de las áreas y servicios comunes en proyectos inmobiliarios para satisfacer la necesidad de reactivar el mercado de los mismos, el desarrollo de este tema se origino principalmente derivado de la entrada en vigencia de una nueva Ley en materia tributaria la cual vino a cambiar la forma de tributar en el sector de las empresas desarrolladoras en Guatemala.

En el capítulo 1 se presentó un análisis del planteamiento del problema del porque nace el tema investigación, cuáles son sus alcances y sus limitaciones, se identifica principalmente la pregunta de investigación con sus objetivos generales y específicos.

Posteriormente se identificó el marco legal y la metodología empleada para el desarrollo de la investigación, se localiza toda la documentación necesaria para el análisis del tema, su población a estudiar y los instrumentos de recopilación de datos seleccionados. Estos últimos se describen de manera general tipo, forma de aplicación y sujeto al que corresponden.

En el Capítulo 4 se ejecutaron los resultados de la investigación, se realizo un cuadro comparativo de la información con su respectivo análisis e interpretación, en el caso de la entrevistas realizadas se describen los juicios y aportaciones hechas por los expertos en materia tributaria.

Finalmente se llega a la parte más importante de la investigación que es dar respuesta a la pregunta de investigación formulada, el desarrollo de la misma se presentó por medio del análisis e interpretación de los resultados encontrados.

# **Capítulo 1**

## **Marco Conceptual**

### **Antecedentes**

En el año 2013 entro en vigencia la Ley de Actualización Tributaria Decreto 10-2012 contenidas las reformas fiscales, entre ellas las del Libro I Ley del Impuesto Sobre la Renta, las que ocasionaron un freno a las inversiones por parte de las empresas desarrolladoras, en generar nuevos proyectos inmobiliarios, el sector de la construcción reporta pérdidas de empleo debido al impacto que ésta nueva ley provocó.

La Cámara Guatemalteca de la Construcción explica “El sector está paralizado”, se lamenta que las reformas al Impuesto Sobre la Renta hayan frenado las inversiones en proyectos nuevos y detenido muchos que ya estaban avanzados, añade que esa incertidumbre fiscal no le coloca un costo verdadero y adecuado a los proyectos y así los inversionistas no tienen la certeza para realizar las mismas. El Gobierno central comprendió que las nuevas normativas han tenido efectos desastrosos en el sector, por lo que prometió que se harían las correcciones en el Congreso de la República.

El cambio sustancial que la Ley de Actualización Tributaria contiene, es la forma en que las empresas desarrolladoras deben de pagar el Impuesto Sobre la Renta ya que esta nueva norma establece que dicho impuesto debe ser pagado en base a los ingresos totales del proyecto, la Cámara Guatemalteca de la Construcción explica otros puntos enumerados mas adelante y considera que la nueva ley sometida a la industria de la construcción:

En primer lugar se debe pagar el Impuesto Sobre la Renta sin antes haber vendido las propiedades. El cálculo es anual, sin importar si tuvieron ganancias o pérdidas. Por ejemplo, una empresa que en un año hace los cimientos y los sótanos de un edificio, no puede tener utilidades

en ese período pero tiene que pagar impuestos; todo tiene que contabilizarse como pérdida porque no hubo ventas precisas.

Explica que en el segundo año probablemente termina la construcción, pero es hasta en el tercero cuando se comienza a percibir dinero por las ventas. Por lo tanto, con las reformas, desde el comienzo de una construcción se tiene que pagar el impuesto. Derivado de esto será hasta el año 2017 que se reiniciaría con más vigor el sector y esto es lamentable por tanta necesidad de proyectos y de empleo; otro punto que paraliza al sector son las rentas presuntas, porque las leyes obligan a las empresas desarrolladoras a anticipar utilidades y pagar impuestos sobre esas supuestas ventas.

Finalmente, que detiene la construcción es la venta de propiedades usadas. Por ejemplo, si alguien quiere vender un apartamento en la zona 14 en US\$100 mil pero en ese mismo sector hay otro apartamento con similares medidas que se cotiza en US\$200 mil, el cálculo de impuestos tiene que hacerse con base en el más caro. Esto porque el fisco puede decir que el que cuesta US\$100 mil no tiene un precio real de mercado.

Anteriormente bajo el Decreto 26-92 de la Ley del Impuesto Sobre la Renta no estaba regulado que las empresas desarrolladoras debían facturar sobre el total de los ingresos del proyecto, los ingresos los podían dividir en facturar un 50% del proyecto y la otra parte en el costo de las áreas comunes, estas últimas no pagaban ningún impuesto y tampoco se contemplaba para el pago del mismo.

Como consecuencia del impacto que esta ley estaba teniendo en la recaudación de las empresas desarrolladoras de proyectos urbanísticos el Estado decretó las reformas a la Ley de Actualización Tributaria contenidas en el Decreto 19-2013 que entro en vigencia en el año 2014.

## 1.1 Planteamiento del problema

Derivado de la confusión y complejidad de las reformas fiscales que entraron en vigencia el uno de enero del año 2013 y que han distorsionado y desmotivado las inversiones el sector de la construcción se encuentra casi paralizado ya que miles de trabajadores de este gremio han perdido su trabajo porque las empresas desarrolladoras, han detenido muchos proyectos iniciados en años pasados y los nuevos que estaban en fase de inicio, han sido suspendidos.

Con la aprobación de la reformas al libro I del Decreto 10-2012 contenidas en el Decreto 19-2013 del Congreso de la Republica que busca enmendar los errores para la aplicación del ISR, en el mismo Decreto se aprovechó para crear un tratamiento especial para el sector de la construcción, dicho tratamiento no estaba regulado en la anterior Ley del Impuesto Sobre la Renta, donde el sector cuestionaba que con la nueva ley del ISR (contenida en la Ley de Actualización Tributaria) se exigía facturar todo el inmueble, lo que provocó que la oferta del mercado bajara, las empresas desarrolladoras ya no estaban interesadas en realizar y promover proyectos urbanísticos debido al alto impacto fiscal que enmarco la vigencia de dicha Ley.

Con la entrada de la vigencia del Decreto 19-2013 se proyectó la reactivación del mercado en el año 2014 y en consecuencia se investigará el impacto fiscal sobre los Estados Financieros para los desarrolladores de proyectos inmobiliarios habitacionales.

## 1.2 Pregunta de investigación

¿Cuál es el impacto fiscal en los estados financieros de las empresas desarrolladoras de proyectos habitacionales como consecuencia de la aplicación del artículo 35 "A" de la Ley de Actualización Tributaria del tratamiento fiscal especial de las áreas y servicios comunes en proyectos inmobiliarios?

### 1.3 Justificación del problema

El propósito de esta investigación es proporcionar la información necesaria para visualizar y cuantificar el impacto fiscal sobre los Estados Financieros de una empresa desarrolladora de proyectos habitacionales derivado de la aplicación del tratamiento especial de las áreas y servicios comunes en proyectos inmobiliarios contenida en la Ley de Actualización Tributaria y sus reformas.

Las empresas desarrolladoras de proyectos habitacionales en el 2012 habían registrado la construcción de 23 mil viviendas, el sector de la construcción cuestionaba que con la nueva ley del Impuesto Sobre la Renta contenida en el Decreto 10-2012, exigía facturar todo el inmueble lo que provocó caídas en el desarrollo de proyectos habitacionales en el primer semestre del 2013.

Determinar la caída de un 20% en la construcción de viviendas y el efecto de las reformas aprobadas al ISR, mediante el Decreto 19-2013, y evaluar si se reactiva este sector con el tratamiento especial para áreas y servicios comunes en proyectos inmobiliarios.

### 1.5 Objetivos de investigación

#### 1.5.1 Objetivo General

Determinar el impacto fiscal en los Estados Financieros como consecuencia de la aplicación del tratamiento especial de las áreas y servicios comunes en proyectos inmobiliarios para satisfacer la necesidad de reactivar el mercado de los proyectos habitacionales.

#### 1.5.2 Objetivos Específicos

- Establecer las características del artículo 35 "A" de la Ley de Actualización Tributario Decreto Numero 10-2012 y sus reformas.

- Evaluar el impacto fiscal para una empresa desarrolladora de proyectos habitacionales por medio de la aplicación del tratamiento especial que establece el artículo 35 "A" del decreto 19-2013.
- Comparar los periodos fiscales 2012, 2013 y 2014 y su resultado en el impacto fiscal.

## 1. 6 Alcances y límites de la investigación

### 1.6.1 Alcances

- Revelar la trascendencia de la aplicación de la normativa para las empresas desarrolladoras.
- Analizar los efectos económicos en la determinación del pago de impuestos.
- La investigación abarcará únicamente a las empresas que se dedican a desarrollar proyectos habitacionales en el sector de la construcción.

### 1.6.2 Limitaciones

No hubo limitaciones en la obtención de la información ni en el desarrollo de la investigación.



## **Capítulo 2**

### **Marco teórico**

Las empresas desarrolladoras de proyectos habitacionales cubren la necesidad de vivienda de amplios sectores de la población que carecen de bienes inmuebles o desean invertir por medio de financiamiento propio o externo.

#### **Desarrolladoras inmobiliarias**

Son empresas cuyo fin principal es el de promover y desarrollar proyectos urbanísticos de tipo habitacional o comercial, dentro de su giro habitual de negocio encontramos:

Urbanización de terreno, construcción de edificios para uso residencial (unifamiliar, multifamiliar) y no residencial (industrial, comercial y de servicios como oficinas) para el alquiler o la venta, rehabilitación y transformación de edificios ya construidos, construcción y explotación de instalaciones inmobiliarias complejas (conjuntos turísticos, comerciales, recreativos entre otros).

#### **Empresas inmobiliarias desarrolladoras de proyectos habitacionales**

Los proyectos habitacionales son catalogados como el territorio conformado por una agrupación de unidades de viviendas, que pueden ir desde agrupaciones mínimas de doce a veinticinco y otras agrupaciones superiores, las cuales cuentan con la instalación necesaria, adecuados servicios urbanos de infraestructura, áreas verdes, recreativas, educación, salud y comercio.

Una empresa organizada por el sector privado, es aquella cuya forma de participación en el capital pertenece a particulares y tienen como principal objetivo la obtención de utilidades, al competir en el mercado.

## 2.1 Marco legal

Toda empresa desarrolladora de proyectos urbanísticos su fin es primordial es el aspecto lucrativo, las mismas por consiguiente se encuentran reguladas por leyes y reglamentos que se aplican desde su constitución y durante todas sus operaciones.

En Guatemala la normativa que rige el ámbito tributario está sujeta a constantes modificaciones que son necesarias para sistematizar la recaudación en el país.

A inicios del año 2013, entra en vigencia el Decreto 10-2012 “Ley de Actualización Tributaria”, que contiene reformas de impuestos en el régimen tributario.

En el desarrollo de la investigación se tomaron únicamente en cuenta las reformas que aplican al tema objeto de estudio que es el impacto fiscal que genera en las empresas desarrolladoras de proyectos urbanísticos.

### Constitución Política de la República de Guatemala

Derecho a Vivienda: Es un derecho de los ciudadanos respaldado a nivel nacional e internacionalmente, la misma se encuentra respaldado en la Constitución Política de la República de Guatemala.

Artículo 105. Viviendas de los trabajadores. El Estado, a través de las entidades específicas, apoyará la planificación y construcción de conjuntos habitacionales, estableciendo los adecuados sistemas de financiamiento, que permitan atender los diferentes programas, para que los trabajadores puedan optar a viviendas adecuadas y que llenen las condiciones de salubridad. Los propietarios de las empresas quedan obligados a proporcionar a sus trabajadores, en los casos establecidos por la ley, viviendas que llenen los requisitos anteriores.

## Código Civil, Decreto 106

El Código Civil es un conjunto ordenado, sistematizado y unitario de normas del derecho privado, regula las relaciones civiles de las personas físicas y jurídicas, sean privadas o públicas.

ARTÍCULO 485. Hay copropiedad cuando un bien o un derecho pertenece pro indiviso a varias personas. A falta de contrato o disposición especial, se regirá la copropiedad por las disposiciones del presente capítulo.

Federico Puig Peña, en su obra compendio de Derecho Civil Español tomo II, pagina 362 define Copropiedad como Aquella forma de comunidad cuya virtud, la propiedad es una cosa corporal pertenece a una pluralidad de personas por cuotas-partes cualitativamente iguales.

De la propiedad horizontal

Propiedad singular en edificios de varios pisos, departamentos y habitaciones

Artículo 528.\* Los distintos pisos, departamentos y habitaciones de un mismo edificio de más de una planta, susceptibles de aprovechamiento independiente, pueden pertenecer a diferentes propietarios, en forma separada o en condominio, siempre que tengan salida a la vía pública o a determinado espacio común que conduzca a dicha vía.

Propiedad singular y condominio

Artículo 533. Cada titular es dueño exclusivo de su piso y copropietario de los elementos y partes comunes del edificio total.

Son elementos comunes, además del terreno, las cosas necesarias para la seguridad, conservación y servicios generales para el uso y goce de todo el inmueble y de cada planta.

## Gastos comunes

Artículo 545. Cada propietario debe contribuir a los gastos comunes de administración, mantenimiento, reparación, pago de servicios generales y primas de seguros sobre el edificio total; así como al pago de los impuestos que a éste correspondan, sin perjuicio de cubrir por su cuenta los impuestos de su propiedad particular.

## Ley del Impuesto sobre la Renta

### Aplicación de la Normativa en el tiempo

Decreto 26-92 aplicables para proyectos iniciados hasta el periodo al 31 de diciembre del 2012

Artículo 51. Empresas de construcción y similares. Las empresas de construcción o que realicen trabajos sobre inmuebles, ya sean propios o de terceros, o las empresas similares, cuyas operaciones generadoras de rentas comprendan más de un período de imposición, deben establecer su renta neta del período correspondiente, mediante la aplicación de cualquiera de los métodos siguientes...

### Decreto 10-2012 sin reformas

Aplicable para proyectos del periodo del 2013

Artículo 34. Actividades de construcción y similares. Los contribuyentes que realicen actividades de construcción o trabajos sobre inmuebles, ya sean propios o de terceros, o las actividades similares, cuyas operaciones generadoras de rentas comprendan más de un período de liquidación; deben establecer su renta imponible del período correspondiente, mediante la aplicación de cualquiera de los métodos siguientes....

Artículo 35. Lotificaciones. La utilidad obtenida por la venta de terrenos lotificados con o sin urbanización se considera renta de actividades lucrativas y no ganancia de capital. La utilidad está constituida por la diferencia entre el valor de venta del terreno y su costo de adquisición a cualquier título, más las mejoras introducidas hasta la fecha de lotificación o urbanización. Los ingresos provenientes de las lotificaciones deben ser declarados por el sistema de lo percibido.

El valor de las áreas cedidas a título gratuito, destinadas a canchales, parques, áreas escolares, áreas deportivas, áreas verdes, centros de recreo y reservas forestales, se considera incorporado al costo del área vendible y en consecuencia, su deducción no procede efectuarla separadamente por tal concepto, aunque dichas áreas hayan sido traspasadas a la municipalidad correspondiente o a otra entidad estatal.

Decreto 10-2012 con reformas del decreto 19-2013

Aplicable para proyectos iniciados en el periodo 2014

Artículo 34.\* Actividades de construcción y similares. Los contribuyentes que realicen actividades de construcción o trabajos sobre inmuebles, ya sean propios o de terceros, o las actividades similares, cuyas operaciones generadoras de rentas comprendan más de un período de liquidación, deben establecer su renta imponible del periodo correspondiente, durante la fase de construcción, mediante la aplicación de cualquiera de los métodos siguientes:

1. Asignar como renta bruta del período, 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, determinados de la siguiente forma:

2. 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 cualquier método elegido, al terminar la construcción Si se trata de obras que se realicen en dos (2) períodos de liquidación, pero su duración total no excede de doce (12) meses, el resultado puede declararse en el período de liquidación en que se termina la obra.

El método elegido debe ser aplicado a todas las obras y trabajos que el contribuyente realice, incluso la construcción de obras civiles y obras públicas en general y sólo puede ser cambiado con autorización previa de la Administración Tributaria y rige para el período de liquidación inmediato siguiente a aquel en que se autorice el cambio.

En cualquier método elegido por el contribuyente, adicionalmente a la documentación de respaldo establecida en el artículo 40, deberá enviar conforme los medios que establezca la Administración Tributaria, juntamente con la declaración anual, la programación de obra al iniciar un proyecto. En el período de liquidación final de dicho proyecto, deberá enviar conforme los medios que establezca la Administración Tributaria, juntamente con la declaración anual correspondiente, la integración final de los costos y gastos del proyecto.

Artículo 35. Lotificaciones. La utilidad obtenida por la venta de terrenos lotificados con o sin urbanización, se considera renta de actividades lucrativas y no ganancia de capital. La utilidad está constituida por la diferencia entre el valor de venta del terreno y su costo. Dicho costo se forma del costo de adquisición a cualquier título del terreno, más las mejoras u obras introducidas hasta la fecha de finalización de la urbanización. Los ingresos provenientes de las lotificaciones deben ser declarados por el sistema de lo percibido.

Al terminar la urbanización o lotificación, el contribuyente debe efectuar el ajuste pertinente, en cuanto al verdadero resultado de las ventas y del costo final de la urbanización o lotificación y por ello, conservará la documentación de soporte, a partir de este período, durante el plazo de prescripción.

El valor de las áreas cedidas a título gratuito, destinadas a calles, parques, áreas escolares, áreas deportivas, áreas verdes, centros de recreo y reservas forestales, se considera incorporado al costo del área vendible y en consecuencia, su deducción no procede efectuarla separadamente por tal concepto, aunque dichas áreas hayan sido traspasadas a la municipalidad correspondiente o a otra entidad estatal.

En cualquier método elegido por el contribuyente, adicionalmente a la documentación de respaldo establecida en el artículo 40, deberá enviar conforme los medios que establezca la Administración Tributaria, juntamente con la declaración anual, la programación de obra al iniciar un proyecto. En el período de liquidación final de dicho proyecto, deberá enviar conforme los medios que establezca la Administración Tributaria, juntamente con la declaración anual correspondiente, la integración final de los costos y gastos del proyecto.

Artículo 35 A. Tratamiento especial para áreas y servicios comunes en proyectos inmobiliarios. Los desarrolladores de proyectos inmobiliarios de múltiples unidades que se constituyan conforme los regímenes de copropiedad, condominios u otras formas similares, podrán constituir entidades civiles o mercantiles, accionadas o no, que presten servicios a los propietarios, tales como mantenimiento, agua o conservación de áreas comunes, entre otros. El monto de la suscripción, asignación o traslado de las acciones o participaciones de dichas entidades, a los adquirentes finales de los inmuebles del proyecto inmobiliario, sean realizadas por el desarrollador o un tercero, no podrá exceder del treinta por ciento (30%) del ingreso total del proyecto inmobiliario, el cual se establecerá en la fase de inicio del proyecto inmobiliario por el desarrollador con la programación de obra al iniciar el proyecto inmobiliario, en la que incluya la proyección inicial de ingresos, la cual debe enviar o presentar juntamente con la declaración jurada anual que corresponda.

La determinación definitiva de dicho porcentaje se realizará en la fase de liquidación del proyecto, debiendo el desarrollador efectuar el ajuste pertinente, en cuanto al monto total del ingreso, derivado de las ventas totales de los inmuebles del proyecto y del monto total que representan las acciones o participaciones trasladadas a los adquirentes finales en dichas ventas.

Cuando en la liquidación final se determine que los ingresos por la asignación o traslado de acciones o participaciones a los adquirentes finales del proyecto, superan el porcentaje relacionado, tal excedente será considerado y declarado como ingreso gravado por el desarrollador del proyecto inmobiliario, en el período de liquidación definitiva anual que corresponda. En los casos previstos en este artículo, el monto de las deducciones de costos y gastos no podrá exceder del valor que resulte de aplicar al total de los mismos, el porcentaje que representen los ingresos por las ventas de unidades, dentro del total de ingresos del proyecto, en ambos casos, conforme la integración acumulada de ingresos y gastos que debe presentar adjunto a la declaración jurada anual del impuesto, en cada período impositivo anual, por los medios que la Administración Tributaria le ponga a disposición. En ese sentido, los ingresos totales del proyecto están constituidos por la sumatoria de los ingresos por las ventas de los inmuebles del mismo y el monto que representan las acciones o participaciones trasladadas a los adquirentes finales de dichos inmuebles.

La transferencia de dichas acciones a los adquirentes finales de las unidades del proyecto inmobiliario, en ningún caso estará sujeta al impuesto Sobre la Renta por Ganancias de Capital ni al Impuesto Sobre la Renta de Actividades Lucrativas, establecidos en este Libro, según corresponda. Sin embargo, el excedente que resulte de restar el monto total que representan las acciones o participaciones asignadas o trasladadas a los adquirentes finales de las unidades del proyecto inmobiliario, al monto que represente el 30 % de los ingresos totales del proyecto, conforme lo establecido en este artículo, deberá ser declarado por el desarrollador del proyecto como renta afecta del período anual en que se realice la liquidación final del proyecto.

Acuerdo gubernativo No. 213-2013

Reglamento del libro I de la Ley de Actualización Tributaria

Para las empresas desarrolladoras de proyectos inmobiliarios habitacionales los procedimientos de recaudación y control esta normado conforme el artículos 25 del reglamento a la LAT.



Artículo 25. Actividades de construcción y similares. Para los efectos de la aplicación de lo dispuesto en los artículos 34, 35 y 35 “A” de la Ley, la programación de obra al iniciar un proyecto y la integración final de los costos y gastos que se debe presentar con la declaración jurada anual deberá contener como mínimo, por cada proyecto.....

Artículo 25 “B”. La integración final de los ingresos, costos y gastos de cada proyecto a que se refieren los artículos 34, 35 y 35 “A” de la Ley, deberán presentarse conforme los medios que establezca la Administración Tributaria, como anexo a la declaración jurada anual y deberá contener como mínimo lo siguiente.....

## Ley del Impuesto al Valor Agregado, Decreto 27-92, del Congreso de la República de Guatemala y sus reformas

Hecho generador Artículo 2 numeral 1: Todo acto o contrato que sirva para transferir a título oneroso el dominio total o parcial de bienes muebles o inmuebles situados en el territorio nacional, o derechos reales sobre ellos, independientemente de la designación que le den las partes y del lugar en que se celebre el acto o contrato respectivo.

En el artículo 3 numeral 8: establece que el impuesto es generado por la primera venta o permuta de bienes inmuebles, por lo tanto se manifiesta que la venta de inmuebles dentro del territorio guatemalteco es una actividad generadora del Impuesto al Valor Agregado, siempre y cuando se efectuó la primera.

### Exoneraciones

Artículo 7 numeral 6. La creación, emisión, circulación y transferencia de títulos de crédito, títulos valores y acciones de cualquier clase, exceptuando la factura cambiaria, cuando la emisión, aceptación o negociación corresponda a actos gravados por la presente ley.

Artículo 7 numeral 12: La venta de viviendas con un máximo de sesenta (60) metros cuadrados de construcción y la de lotes urbanizados, que incluyen los servicios básicos, con un área máxima de ciento veinte (120) metros cuadrados.

En ambos casos el valor de los inmuebles no deberá exceder del equivalente en quetzales a diecisiete mil quinientos dólares de Estados Unidos de América (\$ 17,500.00) al tipo de cambio vigente en el mercado bancario a la fecha de la venta. Además, el adquirente deberá acreditar que él y su núcleo familiar, carecen de vivienda propia o de otros bienes inmuebles. Todo lo anterior deberá hacerse constar en la escritura pública respectiva.

La ley del Impuesto de Timbres Fiscales y Papel Sellado Especial, Decreto Numero 37-92 del Congreso de la República de Guatemala y sus reformas

Los desarrolladores de proyectos inmobiliarios que se constituyan conforme los regímenes de copropiedad, condominios u otras formas similares, podrán constituir entidades civiles o mercantiles, accionadas o no, que presten servicios a los propietarios, tales como mantenimiento, agua o conservación de áreas comunes, entre otros. El monto de la suscripción, asignación o traslado de las acciones o participaciones de dichas entidades, a los adquirentes finales de los inmuebles del proyecto inmobiliario, sean realizadas por el desarrollador o un tercero, no podrá exceder del treinta por ciento (30%) del ingreso total del proyecto inmobiliario.

El monto de la asignación o traslado de las acciones a que hace referencia deberá pagar el Impuesto sobre Timbres Fiscales tal como lo establece el artículo 11 numeral 6 de dicha ley

## **Capítulo 3**

### **Marco Metodológico**

#### **3.1 Tipo de investigación**

La investigación nos ayuda a mejorar el estudio porque nos permite establecer contacto con la realidad a fin de que la conozcamos mejor, por lo que se usara la investigación científica, la metodología de la investigación científica es un cuerpo de conocimiento consolidado en la actualidad a partir de todos los desarrollos generados a lo largo de todo el siglo XX.

La investigación científica es por su naturaleza un conocimiento de tipo instrumental, es un saber hacer con el conocimiento disciplinar para producir ideas-constructos nuevos, modelos teóricos, procesos de innovación, en definitiva, evidencia teórica y empírica que contribuya a una mejor comprensión de la realidad y facilite la detección y resolución de problemas concretos. En este sentido la investigación está siempre vinculada a la realidad, al campo de conocimiento disciplinar de aplicación, al contexto cultural, social y político en que se desarrolla y se convierte en la fuente de generación de pensamiento libre y útil, cuya difusión aproxima a científicos de diferentes campos disciplinares, enriquece la formación universitaria y orienta a actores sociales relevantes.

Los medios a utilizar para obtener datos son los siguientes:

Investigación documental:

La investigación se realizara apoyándose en fuentes de carácter documental, esto es, en documentos de cualquier especie. Como subtipos de esta investigación encontramos la investigación bibliográfica, la hemerográfica y la archivística; la primera se basa en la consulta de

libros, la segunda en artículos o ensayos de revistas y periódicos y la tercera en documentos que se encuentran en los archivos, como cartas, oficios, circulares, expedientes, entre otros.

Investigación de campo:

La presente investigación se apoyará en informaciones que será recabada a través de los instrumentos como entrevistas y observaciones.

### 3.2 Metodología de Investigación

Para el desarrollo de la investigación se utilizara el método cuantitativo y cualitativo, los métodos inductivos están generalmente relacionados con la investigación cualitativa mientras que el método deductivo está asociado frecuentemente con la investigación cuantitativa.

El método cuantitativo recoge información empírica (de cosas o aspectos que se pueden contar, pesar o medir) y que por su naturaleza siempre arroja números como resultado, termina con datos numéricos, es fuerte en cuanto a la precisión del fenómeno de investigación y tiene una innegable potencia para el tratamiento de los datos más concretos.

El método cualitativo recoge información subjetiva por lo que sus resultados siempre se traducen en apreciaciones conceptuales (en ideas o conceptos) termina con datos de apreciaciones conceptuales débil en cuanto a la precisión acerca de los datos pero fuerte en cuanto al papel del ambiente que genera el fenómeno investigado.

## 3.2 Sujetos de investigación

Para llevar a cabo la investigación se abarcara dos sujetos de investigación: las empresas desarrolladoras de proyectos inmobiliarios habitacionales y Contadores Públicos y Auditores expertos en materia tributaria.

### 3.2.1 Población

El Universo bajo estudio está integrado por 67 empresas desarrolladoras de proyectos habitacionales legalmente constituidas y agremiadas en el directorio de la Cámara Guatemalteca de la Construcción del año 2015 y por Contadores Públicos y Auditores expertos.

### 3.2.2 Muestra

Para el desarrollo de la presente investigación se tendrá como muestra una empresa desarrolladora de proyectos habitacionales y tres Contadoras Públicos y Auditores expertos en materia tributaria.

## 3.3 Instrumentos de recopilación de datos

Los instrumentos de recopilación de datos que se utilizarán son la entrevista a expertos como también la observación y análisis en los estados financieros en las empresas desarrolladoras de proyectos habitacionales.

### La entrevista

Es la práctica que permite al investigador obtener información de primera mano, se puede llevar a cabo en forma directa, por vía telefónica, enviando cuestionarios por correo o en sesiones grupales.

Para la presente investigación se realizarán entrevistas personales la cual consiste en entrevistar cara a cara, donde el entrevistador pregunta al entrevistado y recibe de este las respuestas pertinentes.

Los expertos tributarios a entrevistar son:

Lic. CPA Jorge Letrán

Director de Impuestos KMPG Guatemala

MSc. Miguel Angel Par Toscano

Socio Director Toscano & asociados

Lic. CPA Gabriel Garcia

Audidores y Asesores Sergio Pineda & Asociados

**(Anexo 1)**

La observación

Es el método fundamental de obtención de datos de la realidad, toda vez que consiste en obtener información mediante la percepción intencionada y selectiva, ilustrada e interpretativa de un objeto o de un fenómeno determinado.

Para el desarrollo de la investigación se hará por medio de la observación directa a los estados financieros elaborados bajo el marco de referencia del Impuesto Sobre la Renta de dos empresas desarrolladoras de proyectos inmobiliarios habitacionales.

## Capítulo 4

### Ejecución y resultados de la investigación

#### 4.1 Muestreo

##### 4.1.1 Entrevistas a Expertos

Se realizó una entrevista a tres expertos en materia tributaria respecto al nuevo tratamiento especial de las áreas comunes y servicios comunes en proyectos inmobiliarios de conformidad con el artículo 35 “A” de la LAT añadiendo lo siguiente:

En la entrevista hecha al Lic. CPA Jorge Letrán al preguntarle sobre si favorece a las desarrolladoras de proyectos urbanísticos la aplicación del tratamiento especial explica que si favorece pero se tiene que considerar el costo administrativo de la sociedad y de todo su esquema, hasta que se transfiera a la nueva sociedad las acciones por las áreas comunes.

Sobre si se tiene algún beneficio fiscal que se pueda aprovechar por parte de las empresas desarrolladoras con la nueva normativa añade “sí, siempre y cuando los costos gastos sean a las dos clases de ventas (escrituradas y accionadas)”.

Respecto a las características más importantes del nuevo tratamiento especial se puede mencionar que crea una renta no afecta en el pago de impuestos, que son los ingresos que se dan por el traslado de las acciones a los adquirientes finales.

“El impuesto que más carga tributaria tiene es el IVA”, derivado que las suma por las compras de bienes y servicios es mayor, en el caso del usuario final el Lic. Letrán respecto a la aplicación del nuevo tratamiento añade que al mismo no le afecta, fiscalmente hablando, esto es derivado que ya no pagara el 12% de IVA sobre el monto del traslado de la parte accionada, sino que únicamente el 3% de timbres fiscales sobre el mismo.

Al indagar el Licenciado Gabriel Garcia sobre si favorece a las desarrolladoras de proyectos urbanísticos la aplicación del tratamiento especial que dispone la LAT nos indica en principio hay que indicar que la normativa no es lo suficiente clara para determinar el alcance de la misma, por lo que considero que no favorece a las desarrolladoras, ya que si no hay reglas claras lo mejor es no seguir el supuesto procedimiento que dice la normativa.

Indica que sobre los beneficios fiscales que pueden aprovechar las empresas desarrolladoras con la aplicación de este tratamiento es difícil determinar qué beneficios pueden tener los desarrolladores con una norma confusa.

Respecto a las características más importantes del nuevo tratamiento especial explica “lo que se entiende es que el desarrollador constituye una empresa para que preste los servicios de mantenimiento a los propietarios y luego le traslade las acciones, pero si las sociedades no son accionadas como la trasladan. Aquí ya se tiene una limitación. Lo normal en estos proyectos es que al principio la desarrolladora es la que tiene el control de los servicios y mantenimiento pero al concluir el proyecto deben ser los propietarios los que tomen el control. Por lo que se entiende que la empresa constituida para este propósito es la que debe continuar prestando el servicio, pero los propietarios de los inmuebles ya serían los responsables”.

Al preguntarle entre qué impuesto entre el IVA e ISR soporta una mayor carga tributaria de conformidad con este nuevo tratamiento especial explica “El IVA” por las compras de bienes y servicios, asimismo considera que con la aplicación del nuevo tratamiento que dispone la LAT, en la reactivación del mercado de proyectos habitacionales no juega un factor de importancia para las nuevas inversiones del sector.

En el caso del usuario final el Lic. Garcia añade que con la entrada en vigencia de la nueva normativa no afecta al comprador.



En la entrevista sostenida con el Lic. Miguel Ángel Par Toscano respecto si sobre si favorece a las desarrolladoras de proyectos urbanísticos la aplicación del nuevo tratamiento especial añade “Si favorece porque se está legalizando lo que ya se venía haciendo” en la norma anterior la parte accionada no estaba contemplado su tratamiento.

Respecto si se tiene algún beneficio fiscal que se pueda aprovechar por parte de las empresas desarrolladoras comenta “si porque a los desarrolladores les trajo seguridad jurídica de lo que ya se venía haciendo”

En cuanto a las características más importantes del nuevo tratamiento especial establece que la más importante es que se fija un porcentaje máximo para distribuir la parte respecto a las áreas y servicios comunes.

En el caso del impuesto entre el IVA e ISR en cuanto cual soporta una mayor carga tributaria indica lo siguiente: “Es difícil determinarlo porque va depender de la estructura de negocio con que se realice el proyecto, habría que hacer un análisis financiero principalmente del rubro de la mano de obra que se va a pagar para determinar que tanto impacto tiene en el IVA principalmente”.

Al preguntarle respecto a que si le afecta a el usuario final es decir el comprador la aplicación de dicho tratamiento nos responde no le afecta, le favorece porque le da certeza jurídica y tranquilidad como propietario.

En resumen de las entrevistas hecha a los expertos en materia tributaria respecto al nuevo tratamiento incorporado especial de las áreas comunes y servicios comunes en proyectos inmobiliarios se puede dar como resultado lo siguiente:

- a. El tratamiento favorece a las empresas desarrolladoras de proyectos habitacionales.

- b. La característica más importante que contempla la nueva normativa es que crea una renta no afecta a impuestos y establece un máximo legal para determinarla.
- c. El impuesto que mas carga tributaria tendrá en los desarrolladores de proyectos urbanísticos es el IVA.
- d. Al comprador o usuario final la aplicación no le afecta.
- e. Dicho tratamiento no tiene ninguna incidencia en la inversión de proyectos habitacionales nuevos.
- f. Trajo certeza jurídica de lo que ya se venía haciendo respecto a la forma de establecer la parte accionada en la venta por parte del desarrollador.
- g. Al concluir el desarrollo de un proyecto inmobiliario habitacional se debe de crear una empresa nueva que debe prestar el servicio a los propietarios, tales como mantenimiento, agua y conservación de áreas comunes.

## 4.2 Observación

Se realizó la observación y recopilación de datos de los estados financieros de dos empresas desarrolladoras de proyectos habitacionales obteniendo los siguientes datos:

### Compañía, ABC, S. A.

#### Estado de Resultados Comparativo ( Expresado el Quetzales)

DEL 1 Enero AL 31 Diciembre del 2,012, 2013 Y 2014

Descripción	Estados Financieros			Análisis Vertical		
	Comparativos			En Porcentaje		
	2012	2013	2014	2012	2013	2014
Ventas	17,190,905.61	14,490,219.72	16,262,287.93	100.00%	100.00%	93.13%
Ventas exentas	-	-	1,200,000.00			6.87%
Ventas netas	17,190,905.61	14,490,219.72	17,462,287.93	100.00%	100.00%	100.00%
Costo de ventas	-15,327,069.60	(12,745,665.90)	(15,293,828.96)	-89.16%	-87.96%	-87.58%
<b>Margen Bruto en Ventas</b>	<b>1,863,836.01</b>	<b>1,744,553.82</b>	<b>2,168,458.97</b>	10.84%	12.04%	12.42%
Gastos operación	-	-	-			
a) De ventas						
Gastos de Ventas	(66,586.62)	(81,106.62)	(104,773.73)	-0.39%	-0.56%	-0.60%
b) De administración						
Gastos generales	(145,825.92)	(233,054.58)	(105,000.00)	-0.85%	-1.61%	-0.60%
Intereses percibidos		366.66				
intereses gastos	(799.83)	-	(1,365.00)	0.00%	0.00%	-0.01%
<b>Ganancia en operación</b>	<b>1,650,623.64</b>	<b>1,430,759.28</b>	<b>1,957,320.24</b>	9.60%	9.87%	11.21%
Gastos financieros						
(-) ISR	(511,693.33)	(443,535.37)	(234,597.86)	-2.98%	-3.06%	-1.34%
<b>Ganancia Neta</b>	<b>1,138,930.31</b>	<b>987,223.91</b>	<b>1,722,722.38</b>	6.63%	6.81%	9.87%

Compañía, ABC, S. A.

Balance General ( Expresado el Quetzales)

DEL 1 Enero AL 31 Diciembre del 2,012, 2013 Y 2014

Descripción	Estados Financieros			Análisis Vertical		
	Comparativos			En Porcentaje		
	2012	2013	2014	2012	2013	2014
Activo						
<u>Corriente</u>						
Caja y Bancos	356,339.68	4,000.00	221,373.67	5.66%	0.03%	1.40%
Cuentas por Cobrar	592,053.30	1,594,071.66	3,357,829.88	9.40%	10.50%	21.29%
Otras cuentas por cobrar	138,045.24	118,037.95	200,509.85	2.19%	0.78%	1.27%
Construcciones en proceso	4,942,785.48	7,198,055.73	7,682,534.07	78.44%	47.40%	48.70%
<b>Suma del Activo Corriente</b>	<b>6,029,223.70</b>	<b>8,914,165.34</b>	<b>11,462,247.47</b>	<b>95.69%</b>	<b>58.70%</b>	<b>72.67%</b>
<u>No Corriente</u>						
Terrenos	260,993.63	6,256,348.84	4,256,348.84	4.14%	41.20%	26.98%
Mobiliario y equipo	4,959.29	4,959.29	30,003.62	0.08%	0.03%	0.19%
Equipo de computo	5,890.18	11,113.39	25,284.27	0.09%	0.07%	0.16%
<b>Suma del Activo No Corriente</b>	<b>271,843.10</b>	<b>6,272,421.52</b>	<b>4,311,636.73</b>	<b>4.31%</b>	<b>41.30%</b>	<b>27.33%</b>
<b>Total del Activo</b>	<b>6,301,066.80</b>	<b>15,186,586.86</b>	<b>15,773,884.20</b>	<b>100.00%</b>	<b>100.00%</b>	<b>100.00%</b>
Pasivo y Capital						
<u>Pasivo Corriente</u>						
Proveedores	10,831.01	56,338.00	74,368.68	0.17%	0.37%	0.47%
Otras cuentas por pagar	54,489.39	329,335.58	1,409,631.65	0.86%	2.17%	8.94%
<u>Pasivo No Corriente</u>						
Prestaciones laborales	68,022.37	71,681.05	99,482.69	1.08%	0.47%	0.63%
Préstamo Bancario a Largo Plazo	1,119,873.69	8,694,158.00	6,432,604.57	17.77%	57.25%	40.78%

<b>Total del Pasivo</b>	<b>1,253,216.46</b>	<b>9,151,512.63</b>	<b>8,016,087.59</b>	<b>19.89%</b>	<b>60.26%</b>	<b>52.78%</b>
Capital						
<u>Capital Autorizado y Pagado</u>	3,541,000.00	3,541,000.00	3,541,000.00	56.20%	23.32%	22.45%
Reserva Legal	26,304.66	26,304.66	26,304.66	0.42%	0.17%	0.17%
Ganancias Retenidas	341,615.37	1,480,545.68	2,467,769.57	5.42%	9.75%	15.64%
Ganancia del Ejercicio	1,138,930.31	987,223.89	1,722,722.38	18.08%	6.50%	10.92%
<b>Suma Capital</b>	<b>5,047,850.34</b>	<b>6,035,074.23</b>	<b>7,757,796.61</b>	<b>80.11%</b>	<b>39.74%</b>	<b>49.18%</b>
<b>Total Pasivo y Capital</b>	<b>6,301,066.80</b>	<b>15,186,586.86</b>	<b>15,773,884.20</b>	<b>100.00%</b>	<b>100.00%</b>	<b>100.00%</b>

#### Interpretación:

En la observación y análisis de la empresa ABC, S.A. de los Estados de Resultados comparativos se llevo a establecer los siguientes hallazgos importantes:

- En el periodo Fiscal del año 2014 la empresa pago un porcentaje menor en concepto de ISR comparados con los años anteriores, el mismo se debió a que existen ingresos exentos del impuesto que corresponden a la parte accionada de las áreas comunes del proyecto.
- La empresa no separo los costos y gastos directamente asociados con las rentas exentas, los costos se dejaron dentro los que corresponden a las rentas afecta. Base legal Arto. 22 reglamento a LAT.
- Las comisiones por las ventas son incluidas como un costo directo de construcción.
- El porcentaje de costo de ventas en los tres periodos se mantuvo.

- El pago de toda la mano de obra en construcción es sub-contratada.
- La desarrolladora emite dos facturas para los clientes una por la acción que esta exenta de los impuestos (ISR, IVA) y otra por la venta de la casa que esta afecta al pago de impuestos.
- El cliente paga directamente a la SAT el 3% de timbres fiscales sobre el valor de la parte accionada.

## **Capítulo 5**

### **Discusión y análisis de resultados**

#### **5.1 Análisis de resultados**

Las empresas inmobiliarias desarrolladoras de proyectos habitacionales cubren necesidades de vivienda de amplios sectores de la población que no tienen bienes inmuebles o desean invertir en ellos, por medio de financiamiento propio o externo, también dan impulso a la industria de la construcción y sus fuentes generadoras de empleos.

Como resultado de la investigación se estableció que el año del 2013 entró en vigencia la Ley de Actualización Tributaria en donde la misma carecería de reglas claras para su cumplimiento, tampoco le daba seguridad jurídica al contribuyente en el sector de la construcción, en la ley existen dos artículos aplicados exclusivamente al sector (34 y 35), los cuales hacen imposible la ejecución de proyectos inmobiliarios, puesto que obliga al pago de impuestos anticipadamente, sin haber obtenido una ganancia real del proyecto.

Se obliga a la declaración de ingresos inexistentes, es decir una Renta “Presunta”. Esto lleva a que se tribute sobre bases irreales; por ejemplo: se anticipa las utilidades sin saber si habrá una ganancia o cuánto se va a generar de la venta del edificio.

También se imponía al contribuyente a registrar “costos” en el momento que se incurren y no por medio de manejo de inventario de unidades para la venta, que es la forma en que deben integrarse.

Como consecuencia se solicitó al Congreso de la República, a hacer las correcciones de manera urgente. Para el año 2014 las modificaciones en el Impuesto Sobre la Renta y a la Ley del Impuesto de Timbres Fiscales para las ventas de áreas públicas en condominios por medio del Decreto 19-2013 entran en vigencia por medio de las cuales desarrollador de proyectos

inmobiliarios habitacionales regulaciones específicas más claras y de una manera apropiada para la determinación del pago de los impuestos.

En el mes de junio del 2014 entra en vigencia el Acuerdo Gubernativo 167-2014 que contiene las reformas al reglamento de LAT, en su artículo 5 cita que el caso de contribuyentes que tengan proyectos iniciados antes de la vigencia del Decreto 19-2013 del Congreso de la República, y que hubieran vendido, una porción del proyecto incluyendo la transferencia de acciones o participaciones, a cualquier título, podrán acogerse a lo establecido en el artículo 35 “A” de la Ley. En este caso, dentro de los tres (3) meses siguientes a la vigencia del presente acuerdo, en el artículo 7 contempla que los que opten por regularizar operaciones o modificar el método de registro de costos y gastos, gozarán de exoneración de multas en el pago de impuestos, lo más importante de este artículo es que permite al desarrollador aplicar lo que establece en artículo 35 “A” para el periodo del 2013 y en consecuencia podrá rectificar su declaración y presentarla conforme las regularizaciones que establece la nueva norma.

Al asociar estas regularizaciones con los resultados de las entrevistas se puede argumentar que con la aplicación del nuevo tratamiento las empresas desarrolladoras ya cuentan con una mejor certeza jurídica en la aplicación de la norma ya que anteriormente bajo el Decreto 26-92 se podía caer una ilegalidad con el tratamiento que se le daba a los ingresos por la parte accionada en el desarrollo de los proyectos.

Al principio del periodo del 2013 el sector de la construcción derivado de la entrada de vigencia del Decreto 10-2012 ya no estaban interesadas en realizar y promover proyectos urbanísticos en consecuencia de eso para no ver afectados sus resultados en un futuro entra en vigencia el Decreto 19-2013 que contiene regulaciones nuevas para el sector, también se crea el Acuerdo Gubernativo 167-2014 el cual los desarrolladores puede aplicar la normativa contenida en el Artículo 35 “A” retroactivamente en sus operaciones, por consiguiente la entrada en vigencia del Decreto 10-2012 no tiene ninguna incidencia mayor en la inversión de proyectos habitacionales nuevos.



Se determinó que el cliente debe pagar directamente a la SAT el 3% de timbres fiscales sobre el valor de la acción que se le trasladara. Base legal Decreto 37-92 artículo 11 numeral 6.

Con respecto al pago del Impuesto al Valor Agregado correspondiente al porcentaje asignado de la parte accionada de los ingresos del proyecto, se determinó que se encuentra exenta de este impuesto como lo establece el artículo 7 numeral 6 de la Ley del Impuesto al Valor Agregado, el cual implica emitirle al cliente dos facturas, una por la parte accionada (exenta IVA) y otra por la venta de la casa (afecta IVA) y en consecuencia queda todo el ingreso debidamente documentado para efectos fiscales.

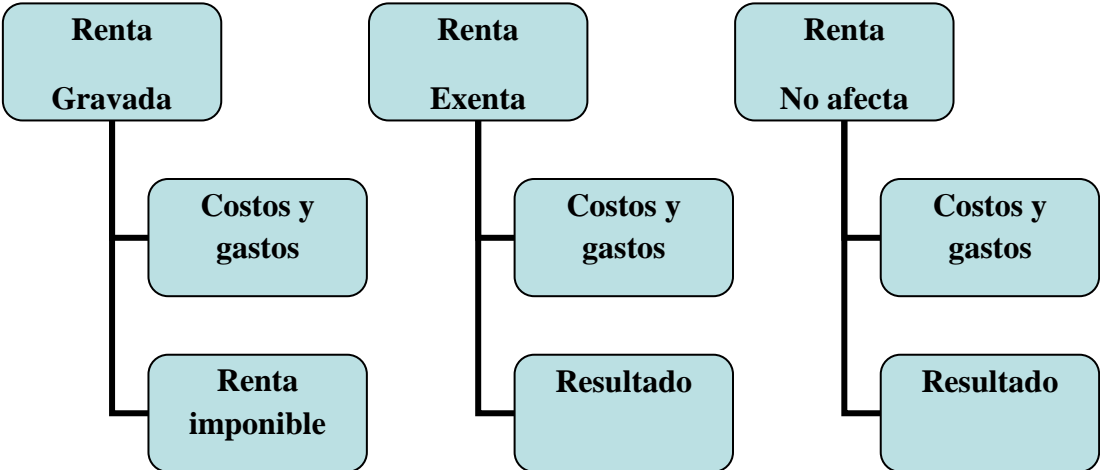
El impacto en el Impuesto Sobre la Renta derivado de la aplicación del artículo 35 “A” tiene un efecto positivo fiscalmente para las empresas desarrolladoras como se demuestra en el análisis vertical del Estado de Resultados del periodo del 2014 de la empresa ABC, S.A. en el cual en desarrollador pago en un 2% menos de ISR respecto al año anterior, esto es en consecuencia del efecto de la creación de la renta exenta aplicable en el periodo.

Para determinar la renta imponible las empresas desarrolladoras deberán deducir de su Renta Bruta los costos y gastos totales, así como las rentas exentas. A la diferencia determinada se deben de sumar los costos y gastos de rentas exentas y los costos y gastos no deducibles.

En la aplicación de los costos y gastos el desarrollador deberá distribuir a cada una de la rentas gravadas, exentas y no afectas los costos y gastos directamente asociados de las mismas, si por su naturaleza no pueden aplicarse directamente a las rentas mencionadas, deberán distribuirse entre ellas de forma directamente proporcional al monto individual de dichas rentas, no obstante el desarrollador también podrá utilizar un criterio racional cuando se conozca con exactitud cuánto corresponde a cada una de las rentas, en consecuencia si no presenta el registro en forma separada, la Administración Tributaria determinará de oficio los costos y gastos no deducibles, calculando los mismos que no procedan para su deducibilidad en forma directamente

proporcional al total de gastos directos entre el total de rentas gravadas, exentas y no afectas, lo cual significa que la empresa pagara más en concepto de ISR debido a que debe sumar los costos y gastos no deducibles que se establecieron para el cálculo de dicho impuesto.

La forma separada correcta para la determinación de las distintas rentas asociadas a los costos y gastos es la siguiente:



## 5.2 Conclusiones

- El impacto fiscal en los Estados Financieros de una desarrolladora de proyectos urbanísticos habitacionales con consecuencia de la aplicación del Artículo 35 “A” de la LAT muestra un resultado fiscal favorable y un beneficio en su aplicación, debido a que los ingresos por las acciones de las áreas comunes hasta en un 30% del total de ingresos del proyecto gozaran de la exención al pago del Impuesto Sobre la renta y al Impuesto al Valor Agregado, como lo establecen las normativas correspondientes, adicionalmente también obtiene el beneficio que le da seguridad jurídica en la aplicación de la norma y en consecuencia le traerá menos reparos fiscales en la determinación del pago de impuestos.
- Podemos concluir estableciendo que las características mas importantes del artículo 35 "A" de LAT son las siguientes:
  - a) Se puede constituir entidades civiles o mercantiles, accionadas o no, que presten servicios a los propietarios en el mantenimiento de las áreas comunes.
  - b) Los ingresos por la asignación de las acciones no podrá exceder del treinta por ciento (30%) del ingreso total del proyecto y éste mismo está exento al pago del Impuesto Sobre la Renta.
  - c) Cuando los ingresos superen el porcentaje relacionado establecido, tal excedente será considerado y declarado como ingreso afecto para el cálculo del Impuesto Sobre la Renta.
- Al comparar los periodos fiscales 2012/2013 y 2014 muestra un impacto fiscal derivado de la aplicación del artículo 35 “A”, demostrando que en el año 2014 en relación con el año 2013 hubo una carga fiscal menor, debido a que la asignación correspondiente a los

ingresos de la parte accionada en la empresa ABC, S.A. es un 6.87% el cual dicho porcentaje está considerado como una renta exenta libre de pago de impuestos.

- El impacto Fiscal en el Impuesto Sobre la Renta derivado de la aplicación del artículo 35 “A” tiene un efecto positivo para las empresas desarrolladoras debido que según el análisis vertical del Estado de Resultados del periodo del 2014 de la empresa ABC, S.A. el desarrollador pago en un 2% menos de ISR respecto al año anterior, esto se debió principalmente por el efecto de la creación de la renta exenta aplicable en el período.

### 5.3 Recomendaciones

- Al principio de cada proyecto el desarrollador deberá generar un presupuesto estimado en cual le permita evaluar cuál es el mejor escenario para el desarrollo del proyecto, tomando como base las premisas en la distribución del porcentaje máximo asignados a las áreas comunes (renta exenta) y los costos que están directamente vinculados a la creación de la misma.
- En el desarrollo del proyecto se debe establecer mecanismos de control mensuales en donde se pueda establecer en que porcentaje el proyecto está avanzado, esto con el fin de poder determinar adecuadamente los ingresos y costos que realmente corresponden al periodo fiscal conforme el avance del mismo.
- Aplicar los costos y gastos directamente asociadas por separado a cada una de las rentas gravadas y exentas con el fin de establecer plenamente cuales corresponden a cada renta.
- Consignar en la factura por la parte accionada la leyenda que indique “No afecta al IVA” conforme al artículo 7 numeral 6 del Decreto 27-92.

## Referencias

- 1.-Daniel S, Behar Rivero (2008) *Metodología de la Investigación*, Editorial Shalom.
- 2.-Ortiz Uribe, Frida Gisela (2003) *Metodología de la Investigación*, el proceso y sus técnicas, Editorial Limusa, S.A. Mexico.
- 3.-Universidad Panamericana (2015) *Facultad de Ciencias Económicas: Directiva para normar el proceso de egresos II y III*. Guatemala: Autor.
- 4.-Universidad Panamericana (2013) *Manual de estilo para Elaborar opciones de egresos. Guatemala*: Guatemala: Autor.
- 5.- Universidad Panamericana (2015) *Citas y Referencias bibliográficas: Una guía rápida de Estilo APA*. Guatemala: Autor.
6. -Castellví, Antonio García. (2008) “*Contabilidad de empresas Inmobiliarias y constructoras*”. *Ediciones Gestión 2000, Planeta de Agostini Profesional y Formación S.L.* Barcelona. Cuarta Edición.
- 12.- Congreso de la República de Guatemala. “*Constitución Política de la Republica de Guatemala*”.
- 13- Congreso de la República de Guatemala. “*Código Civil*”. *Decreto, Ley 106*.
- 14.- Congreso de la República de Guatemala. “*Ley del Impuesto al Valor Agregado*”. *Decreto, 27-92* y sus reformas.

15.- Congreso de la República de Guatemala. “*Ley de Actualización Tributaria*”. *Decreto 10-2012 y sus reformas*.

16.- Congreso de la República de Guatemala. “*Ley del Impuesto Sobre la Renta*.” *Decreto, 26-92 y sus reformas*.

17.- Congreso de la República de Guatemala. “*Ley del Impuesto de Timbres Fiscales y Papel Sellado Especial*, *Decreto 37-92 y sus reformas*”.

18.- Congreso de la República de Guatemala. “*Acuerdo Gubernativo Numero 167 Reformas al Reglamento del Libro I de la Ley de Actualización Tributaria*”.

19.- Congreso de la República de Guatemala. “*Acuerdo Gubernativo Numero 213-2013 Reglamento del Libro I de la Ley de Actualización Tributaria*”.

7.- Cámara Guatemalteca de la Construcción (2013) *Retos para la Industria de la Construcción*.  
<http://www.revistaconstrucciongt.com/2013/06/retos-para-la-industriade-la.html>.

8.-Camara Guatemalteca de la Construcción (2014) *El impacto de la Reforma Fiscal en el sector de la Construcción*.

<http://www.revistaconstrucciongt.com/2014/04/seccion-vivienda-edicion-193-el-impacto.html>

9.-Revista Construcción 184 de la Cámara Guatemalteca de la Construcción, 3 jun. 2013  
[https://issuu.com/datos\\_cgc/docs/revista\\_construccion\\_184/28](https://issuu.com/datos_cgc/docs/revista_construccion_184/28).

10.-Toda Noticia.Com

<http://www.todanoticia.com/51274/guatemala-superintendencia-administracion-tributaria-pierde/>.

11.- *Revista América Economía*, 7 dic. 2013

<http://www.americaeconomia.com/node/106521>.



## **Anexos**



**UNIVERSIDAD PANAMERICANA**  
Facultad de Ciencias Económicas  
Licenciatura en Contaduría Pública y Auditoría

**Guía de entrevista**

Que servirá para elaboración de Tesis para optar al Título de Contador Público y Auditor

Tema:

Impacto Fiscal en los estados financieros de una empresa desarrolladora de proyectos habitacionales como consecuencia de la aplicación del tratamiento especial de las áreas y servicios comunes en proyectos inmobiliarios, de conformidad con el artículo 35 A de la Ley de Actualización Tributaria Decreto No. 10-2012

- 1.- Favorece a las desarrolladoras de proyectos urbanísticos, la aplicación del tratamiento fiscal especial que dispone la LAT, respecto a las áreas y servicios comunes en proyectos inmobiliarios
- 2.- Qué beneficios fiscales pueden aprovechar las empresas desarrolladoras de proyectos urbanísticos derivado del tratamiento especial que dispone la LAT, respecto a las áreas y servicios comunes en proyectos inmobiliarios
- 3.- Mencione las características más importantes del nuevo tratamiento especial de las áreas y servicios comunes en proyectos inmobiliarios
- 4.- Qué impuesto entre el IVA e ISR, considera que soporta una mayor carga tributaria de conformidad con este nuevo tratamiento especial
- 5.- Considera que la aplicación del tratamiento especial que dispone la LAT, respecto a las áreas y servicios comunes en proyectos inmobiliarios, contribuye en la reactivación del mercado de los proyectos habitacionales.
- 6.- La aplicación de dicho tratamiento especial, afecta al usuario final, es decir el comprador

Muchas gracias por su valiosa información