

COMENTARIOS Y REFLEXIONES DE LA INICIATIVA PARA ELIMINAR LA EXENCIÓN DEL IVA EN LA ENAJENACIÓN, CONSTRUCCIÓN Y RENTA DE CASA HABITACIÓN

C.P.C. VÍCTOR MANUEL CÁMARA FLORES
Integrante de la Comisión Fiscal del IMCP

DIRECTORIO

C.P.C. Carlos Cárdenas Guzmán
PRESIDENTE

C.P.C. Luis González Ortega
VICEPRESIDENTE GENERAL

C.P.C. Leobardo Brizuela Arce
VICEPRESIDENTE DE RELACIONES Y DIFUSIÓN

C.P.C. Pedro Carreón Sierra
VICEPRESIDENTE FISCAL

C.P.C. Héctor Villalobos González
PRESIDENTE DE LA COMISIÓN FISCAL

C.P.C. Antonio C. Gómez Espiñeira
RESPONSABLE DE ESTE BOLETÍN

“LOS COMENTARIOS PROFESIONALES DE ESTE ARTÍCULO SON
RESPONSABILIDAD DEL AUTOR, SU INTERPRETACIÓN SOBRE LAS
DISPOSICIONES FISCALES PUEDE DIFERIR DE LA EMITIDA POR LA
AUTORIDAD FISCAL”

INTEGRANTES DE LA COMISIÓN FISCAL DEL IMCP

Acosta Michel, Fernando Luis
Aguilar Millán, Federico
Amezcuza Gutiérrez, Gustavo
Arellano Godínez, Ricardo
Barroso Degollado, Javier
Cámara Flores, Víctor Manuel
Cantú Suárez, Nora Elia
De Anda Turati, José Antonio
De los Santos Anaya, Marcelo
De los Santos Valero, Javier
Díaz Guzmán, Eduardo
Ereguerena Albaitero, José Miguel
Eseverri Ahuja, José Ángel
Esquivel Medina, Alberto David
Fernández Fernández, José Luis
Franco Gallardo, Juan Manuel
Gallegos Barraza, José Luis

Gómez Espiñeira, Antonio C.
Hernández Cota, José Paul
Lomelín Martínez, Arturo
Manrique Díaz Leal, Enrique A.
Manzano García, Ernesto
Mena Rodríguez, Ricardo Javier
Moguel Gloria, Francisco
Ortiz Molina, Óscar Arturo
Pérez Sánchez, Armando
Puga Vértiz, Pablo
Reyes Rodríguez, Gabriel
Ríos Peñaranda, Mario Jorge
Sainz Orantes, Manuel
Sánchez Gutiérrez, Luis Ignacio
Villalobos González, Héctor
Wilson Loaiza, Francisco Miguel

COMENTARIOS Y REFLEXIONES DE LA INICIATIVA PARA ELIMINAR LA EXENCIÓN DEL IVA EN LA ENAJENACIÓN, CONSTRUCCIÓN Y RENTA DE CASA HABITACIÓN

C.P.C. VÍCTOR MANUEL CÁMARA FLORES
Integrante de la Comisión Fiscal del IMCP

INTRODUCCIÓN

En relación con la iniciativa presidencial nombrada “Reforma Social y Hacendaria”, que está analizando el Congreso de la Unión, a continuación presento algunos comentarios y reflexiones relativos a la intención de eliminar la exención que, para efectos del Impuesto al Valor Agregado (IVA) ha existido durante los últimos casi 35 años en la enajenación u otorgamiento del uso o goce temporal (arrendamiento) del suelo y las construcciones que se utilicen o destinen a casa habitación, así como de los servicios de construcción correlativos.

Al respecto, vale la pena recordar que el Art. 4 Constitucional establece como **derecho fundamental** el acceso a la seguridad social, a un medio ambiente sano y a **una vivienda digna y decorosa**.

La vivienda es una de las **necesidades básicas del ser humano**, y derivado de la importancia que esta tiene, la política de promoción de la vivienda ha formado parte de la agenda política desde hace tiempo. Por ejemplo, en 1992 se modificó la política gubernamental de vivienda; el papel del gobierno se transformó de ser constructor para solo financiarla; entonces, los sectores privado y social se convirtieron en los responsables de ello. Después de eso, los planes nacionales de desarrollo han tratado de garantizar el acceso a la vivienda para todos los mexicanos.

En 2006 se promulgó la Ley de Vivienda por medio de la cual se hace hincapié en que la vivienda es un derecho de los mexicanos que debe ser cubierto mediante la acción del sector público, privado y social, así como de la importancia de esta como **motor del desarrollo económico del país**.

Hay que considerar que en 1978, cuando se presentó la iniciativa de la Ley del Impuesto al Valor Agregado (LIVA), cuya exposición de motivos en la parte que nos interesa se destacaba que no se gravarían los terrenos ni las construcciones destinadas a casa habitación, se comentaba que el conjunto de las exenciones representaba más de 40% del consumo final y se tendía a “proteger el poder adquisitivo de la mayor parte de la población”. La iniciativa fue ratificada por el Congreso, en donde se consideró a la **casa habitación como artículo de primera necesidad** y de consumo popular que no deberían pagar impuesto.

Por lo anterior, el 29 de diciembre de 1978 se publicó la LIVA, cuyo Art. 9, Fracc. II, quedó en los términos siguientes:

Artículo 9º. No se pagará el impuesto en la enajenación de los siguientes bienes:

[...]

- II. Construcciones adheridas al suelo, destinadas o utilizadas para casa habitación. Cuando sólo una parte de las construcciones se utilicen o destinen a casa habitación, no se pagará el impuesto por dicha parte. Lo hoteles no quedan comprendidos en esta fracción”.

Cabe mencionar, que este precepto, desde su emisión hasta la fecha, no ha sufrido modificación alguna. En su contenido se advirtió con claridad que su objetivo era el de **incentivar la construcción de casas habitación**, para resolver el problema de escasez de vivienda que desde esa época existía en el país.

COMENTARIOS Y REFLEXIONES

Considerando lo anterior, da lugar a la reflexión el hecho de que ahora el Poder Ejecutivo proponga ampliar la base gravable del IVA mediante la eliminación de ciertas exenciones, considerando que con ello **se evitan mecanismos que afectarían particularmente a los sectores más vulnerables de la población**. En particular, se plantea eliminar el régimen de exención a la enajenación, arrendamiento e intereses hipotecarios de casa habitación.

Así, ahora se expone que exentar del IVA a la enajenación de casa habitación implica que la enajenación de propiedades de alto valor, que son las adquiridas por la población de más altos ingresos en el país, se beneficien de dicha medida, lo cual implica que los hogares de mayores ingresos absorban la mayor parte de la renuncia recaudatoria que implica mantener la exención. Argumentando que una situación similar se presenta en el caso del arrendamiento de casa habitación.

Ahora bien, dicho Poder considera en el caso de los intereses de créditos hipotecarios, este tratamiento permite exentar del pago del IVA a los contribuyentes que obtienen intereses que tienen como origen la adquisición de propiedades de alto valor, beneficiándose con este régimen especial en mayor medida a los hogares de mayores ingresos.

Al respecto, llaman la atención varias cosas de lo antes mencionado; por ejemplo, que ahora el Legislativo **no comenta ni expone** lo relativo a que la vivienda se considere como bien de primera necesidad y de consumo popular, asumiendo que es solo el sector de más altos ingresos el que tiene acceso a tal circunstancia. Si se revisan los datos que las más reciente Encuesta Nacional de Ingresos y Gastos de los Hogares (ENIGH), la

forma en cómo se realizó el proceso de compra de una vivienda mostró que 55.3%¹ de las familias la obtuvo con recursos propios, el restante 44.7%, lo hizo gracias a los créditos otorgados por INFONAVIT, FOVISSTE o FONHAPO.

Lo anterior, demuestra que considerando la “nueva premisa” de nuestro gobierno, el acceso a créditos hipotecarios para la adquisición de propiedades de “alto valor” por parte de “quien más tiene” está representado por casi 45% de la población que adquiere una casa habitación, de la magnitud y lujo de las denominadas casa INFONAVIT, FOVISSTE o FONHAPO. Considero que las cifras valen más que mil palabras y evidencian que no es una premisa cierta y correcta.

Por otra parte, cabe mencionar que el Poder Ejecutivo considera en la iniciativa para la eliminación de la exención de IVA en comento, que el Gobierno Federal cuenta con programas sociales que buscan satisfacer las necesidades de vivienda de los hogares de ingresos bajos y medios para apoyarlos en la adquisición, construcción o mejoramiento de vivienda, de forma que puedan consolidar su patrimonio familiar. Al respecto, aún continúo con la pregunta respecto a cuáles programas se refiere, y sobre todo, si los mismos han dado resultado; llama la atención que el día 7 de octubre del presente, el Secretario de Hacienda, Luis Videgaray comentó lo siguiente: "Tenemos un problema de vivienda abandonada construida recientemente, porque es un modelo de desarrollo urbano y de vivienda que no está funcionando [...]"

En adición a lo anterior, es conocido por la industria que las nuevas formas de tener acceso a un crédito INFONAVIT, si bien son más variadas que antes, porque ahora se puede solicitar un crédito para adquirir, construir o remodelar una vivienda, también lo es el hecho de que los controles institucionales han resultado ineficientes y actualmente una mayoría de la población utiliza dichos recursos para cosas distintas a la auto construcción o mejora de su vivienda, afectando con ello a la industria de los desarrolladores inmobiliarios al disminuir sus ventas, así como desfavorece la atención a la creciente demanda de vivienda que históricamente no ha podido ser atendida de manera suficiente. Lo anterior, sin resaltar el hecho de la posible cartera vencida que pueda generarse en un futuro próximo.

Entonces, ¿puede considerarse que en verdad la política de vivienda y programas sociales satisfacen las necesidades de la población de ingresos bajos y medios como lo establecen en la exposición de motivos señalada? En dónde queda nuestro derecho fundamental constitucional de **“tener acceso a una vivienda digna y decorosa”**, la cual ha sido reconocida por al menos tres décadas como algo **indispensable y artículo de primera necesidad y de consumo popular**.

Con base en lo anterior, ¿podemos convencernos de que la eliminación de la exención sobre la casa habitación, resultará benéfica para la mayoría de los mexicanos?

1 Información citada por Sociedad Hipotecaria con información de la ENIGH 2010.

Es necesario resaltar, que el derecho humano a una vivienda es reconocido en el párrafo 1 del Art. 11 del Pacto Internacional de Derechos Económicos, Sociales y Culturales de la Organización de las Naciones Unidas (ONU), al que **se incorporó el Estado Mexicano** mediante la firma del Instrumento de Adhesión. Por su parte, el Comité de Derechos Económicos, Sociales y Culturales, organismo creado para la verificación del cumplimiento del pacto internacional antes citado, elaboró la Observación General Número 4 (OG4), del 13 de diciembre de 1991, en la cual con el fin de profundizar en los elementos y el contenido mínimo que una vivienda debe tener para considerar que las personas tienen su derecho a la vivienda plenamente garantizado, **se consideró como partes elementales del citado derecho a la vivienda, la accesibilidad en la adquisición de un inmueble**, el acceso al agua potable, la seguridad jurídica, la habitabilidad y la adecuación cultural, entre otros.

Actualmente, y en concordancia con el principio *pro homine* que ha adquirido tanta relevancia en nuestro sistema judicial, hoy en día considero necesario acudir a una interpretación del concepto de vivienda acorde con los principios sustentados en la Carta Magna y en los derechos humanos contenidos en el tratado internacional referido, a partir de una interpretación que favorezca en todo tiempo a las personas para su protección más amplia. Con base en ello, no encuentro que la exposición de motivos dentro de la iniciativa para eliminar la exención del gravamen del IVA en la enajenación o arrendamiento de las construcciones adheridas al suelo, destinadas a casa habitación, cumpla con los suficientes elementos para otorgar o favorecer al derecho fundamental de los mexicanos de tener o contar con un mejor acceso a una vivienda digna y decorosa.

Asimismo, es confuso y frustrante creer que los motivos por los cuales hace más de tres décadas nuestros legisladores determinaron exentar del pago del impuesto a los que enajenaran o arrendaran las mencionadas construcciones destinadas a casa habitación, fueron incorrectos o imprecisos, y que su decisión no obedeció a una medida de política fiscal para solucionar el problema de la escasez y necesidad de vivienda que requiere nuestra población. Primordialmente, si consideramos que la exención de un gravamen es aquella figura jurídica tributaria por virtud de la cual, conservándose los elementos de la relación jurídica tributaria (sujeto, objeto, cuota, tasa o tarifa) se eliminan de la regla general de causación, ciertos hechos o sujetos imposables, por razones de equidad, conveniencia o política económica.

Por lo anterior, sería un error que el Congreso aprobara tal iniciativa, ya que, además de no favorecer a los mexicanos más desprotegidos, afecta a una industria de la construcción de vivienda, ya mermada por factores económicos y situaciones de mercado, que por sí misma influye de manera directa y significativa en el desarrollo económico de nuestro país.

