

EL COSTO FINANCIERO PARA LOS DESARROLLADORES INMOBILIARIOS POR LA DEDUCCIÓN DE TERRENOS AL MOMENTO DE SU ADQUISICIÓN

C.P.C. FRANCISCO MOGUEL GLORIA
Integrante de la Comisión Fiscal del IMCP

DIRECTORIO

C.P.C. José Luis García Ramírez
PRESIDENTE

C.P.C. José Besil Bardawil
VICEPRESIDENTE GENERAL

C.P.C. Diamantina Perales Flores
VICEPRESIDENTA DE RELACIONES Y DIFUSIÓN

C.P.C. Luis Sánchez Galguera
VICEPRESIDENTE FISCAL

C.P.C. Francisco Moguel Gloria
PRESIDENTE DE LA COMISIÓN FISCAL

C.P.C. Víctor M. Pérez Ruiz
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

Aguilar Millán, Federico
Alvarado Nieto, Gerardo Jesús
Arellano Godínez, Ricardo
Argüello García, Francisco Javier
Bastidas Yffert, María Teresa
Cámara Flores, Víctor Manuel
Cavazos Ortiz, Marcial A.
De Anda Turati, José Antonio
De los Santos Anaya, Marcelo
De los Santos Valero, Javier
Erreguerena Albaitero, José Miguel
Eseverri Ahuja, José Ángel
Esquivel Boeta, Alfredo
Fierro Hernández, Martín Gustavo
Franco Gallardo, Juan Manuel
Gallegos Barraza, José Luis
García Domínguez, Salvador
Gómez Espiñeira, Antonio C.

Hernández Cota, José Paul
Hoyos Hernández, Francisco Xavier
Lomelín Martínez, Arturo
Manzano García, Ernesto
Mena Rodríguez, Ricardo Javier
Mendoza Soto, Marco Antonio
Moguel Gloria, Francisco
Navarro Becerra, Raúl
Ortiz Molina, Óscar
Pérez Ruiz, Víctor Manuel
Pérez Sánchez, Armando
Puga Vértiz, Pablo
Ríos Peñaranda, Mario Jorge
Sainz Orantes, Manuel
Sánchez Gutiérrez, Luis Ignacio
Uribe Guerrero, Edson
Villalobos González, Héctor
Wilson Loaiza, Francisco Miguel
Zavala Aguilar, Gustavo

EL COSTO FINANCIERO PARA LOS DESARROLLADORES INMOBILIARIOS POR LA DEDUCCIÓN DE TERRENOS AL MOMENTO DE SU ADQUISICIÓN

C.P.C. FRANCISCO MOGUEL GLORIA
Integrante de la Comisión Fiscal del IMCP

OBJETIVO DEL TRABAJO

La Ley del Impuesto Sobre la Renta (LISR) establece la posibilidad para los contribuyentes que se dediquen a los desarrollos inmobiliarios de deducir los terrenos al momento de su compra. Sin embargo, se incorporan ciertos costos que el contribuyente debe cubrir por deducir estos terrenos.

El objeto del presente análisis es determinar los costos que un contribuyente incurre por deducir los terrenos y el rendimiento que debe obtener para que esta alternativa sea viable desde un punto de vista financiero.

DISPOSICIONES FISCALES

El artículo 191 de la LISR establece que los contribuyentes que se dediquen a la construcción y enajenación de desarrollos inmobiliarios, podrán optar por deducir el costo de adquisición de los terrenos en el ejercicio en el que los adquieran, siempre que cumplan con lo siguiente:

- I. Que los terrenos sean destinados a la construcción de desarrollos inmobiliarios, para su enajenación.
- II. Que los ingresos acumulables correspondientes provengan de la realización de desarrollos inmobiliarios cuando menos en 85%.

Tratándose de contribuyentes que inicien operaciones, podrán ejercer la opción a que se refiere este artículo, siempre que los ingresos acumulables correspondientes a dicho ejercicio provengan de la realización de desarrollos inmobiliarios cuando menos en 85%, y cumplan con los demás requisitos que se establecen en este artículo.

- III. Que al momento de la enajenación del terreno, se considere ingreso acumulable el valor total de la enajenación del terreno de que se trate, en lugar de la ganancia a que se refiere el artículo 18, fracción IV de esta ley.

Cuando la enajenación del terreno se efectúe en cualquiera de los ejercicios siguientes a aquel en el que se efectuó la deducción a que se refiere este artículo, se considerará adicionalmente como ingreso acumulable un monto equivalente a 3% del monto deducido conforme a este artículo, en cada uno de los ejercicios que transcurran desde el ejercicio en el que se adquirió el terreno y hasta el ejercicio inmediato anterior a aquel en el que se enajene el mismo. Para los efectos de este párrafo, el monto deducido conforme a este artículo se actualizará multiplicándolo por el factor de actualización correspondiente al periodo comprendido desde el último mes del ejercicio en el que se dedujo el terreno y hasta el último mes del ejercicio en el que se acumule el 3% a que se refiere este párrafo.

- IV. Que el costo de adquisición de los terrenos no se incluya en la estimación de los costos directos e indirectos a que se refiere el artículo 30 de esta ley.
- V. Que en la escritura pública en la que conste la adquisición de dichos terrenos, se asiente la información que establezca el Reglamento de esta ley.

Los contribuyentes que no hayan enajenado el terreno después del tercer ejercicio inmediato posterior al que fue adquirido, deberá considerar como ingreso acumulable, el costo de adquisición de dicho terreno, actualizado por el periodo transcurrido desde la fecha de adquisición del terreno y hasta el último día del mes en que se acumule el ingreso.

Los contribuyentes que apliquen lo dispuesto en este artículo, lo deberán hacer respecto de todos sus terrenos que formen parte de su activo circulante, por un periodo mínimo de cinco años contados a partir del ejercicio en el que ejerzan la opción a que se refiere este artículo.

COSTOS IMPLÍCITOS DE LA OPCIÓN

Si nos enfocamos directamente al costo financiero que implica ejercer esta opción, se tiene lo siguiente:

Cuando la enajenación del terreno se efectúe en cualquiera de los ejercicios siguientes a aquel en el que se efectuó la deducción a que se refiere este artículo, se considerará adicionalmente como ingreso acumulable un monto equivalente a 3% del monto deducido conforme a este artículo, en cada uno de los ejercicios que transcurran desde el ejercicio en el que se adquirió el terreno y hasta el ejercicio inmediato anterior a aquel en el que se enajene el mismo. Para los efectos de este párrafo, el monto deducido conforme a este artículo se actualizará multiplicándolo por el factor de actualización correspondiente al periodo comprendido desde el último mes del ejercicio en el que se dedujo el

terreno y hasta el último mes del ejercicio en el que se acumule el 3% a que se refiere este párrafo.

Los contribuyentes que no hayan enajenado el terreno después del tercer ejercicio inmediato posterior al que fue adquirido, deberá considerar como ingreso acumulable, el costo de adquisición de dicho terreno, actualizado por el periodo transcurrido desde la fecha de adquisición del terreno y hasta el último día del mes en que se acumule el ingreso.

La rotación de inventarios de terrenos en la industria inmobiliaria no es alta, por el contrario, entre el inicio de la concepción del proyecto hasta la venta final de las unidades, seguramente pueden transcurrir más de tres ejercicios. Inclusive si una empresa inmobiliaria tiene también reservas territoriales, el plazo es mucho mayor.

Entendemos que puede haber muchos casos, pero si tomamos como ejemplo la adquisición de un terreno que no pudo enajenarse en los tres ejercicios siguientes a aquél en que se adquirió, el análisis es el siguiente:

EFFECTOS FINANCIEROS

Si una empresa adquiere en enero 2017 un terreno de \$100,000 y ejerce la deducción inmediata y tiene otros ingresos por el mismo monto, tiene un ahorro del 30% en flujo, es decir, tiene un ahorro inicial de \$30,000.

Ahora bien, consideremos que en los ejercicios de 2017 a 2020 se registra una inflación anual de 3.5%. Si la empresa no vende el terreno a más tardar en el año 2020 tiene que considerar como ingreso acumulable, el costo de adquisición del terreno actualizado desde el mes en que se adquirió hasta el último día del mes en que se acumule el ingreso. En consecuencia, el primer costo que tiene la empresa es acumular el costo del terreno actualizado por inflación conforme a lo siguiente:

	2017	2018	2019	2020
Deducción terreno	(100,000)			
Inflación anual	3.50%	3.50%	3.50%	3.50%
Factor de Inflación acumulado		1.07123	1.10872	
Acumulación Terreno				110,872
Costo Financiero				10,872
ISR sobre costo financiero				3,262

En este caso, se actualiza del mes de enero de 2017 que fue la fecha en que se adquirió, al mes de enero de 2020, que es el mes de acumulación. Es decir, son tres periodos de inflación completos.

No obstante lo anterior, se establece lo siguiente en el artículo 191 de la Ley del Impuesto sobre la Renta:

Cuando la enajenación del terreno se efectúe en cualquiera de los ejercicios siguientes a aquel en el que se efectuó la deducción a que se refiere este artículo, se considerará adicionalmente como ingreso acumulable un monto equivalente al 3% del monto deducido conforme a este artículo, en cada uno de los ejercicios que transcurran desde el ejercicio en el que se adquirió el terreno y hasta el ejercicio inmediato anterior a aquel en el que se enajene el mismo. Para los efectos de este párrafo, el monto deducido conforme a este artículo se actualizará multiplicándolo por el factor de actualización correspondiente al periodo comprendido desde el último mes del ejercicio en el que se dedujo el terreno y hasta el último mes del ejercicio en el que se acumule el 3% a que se refiere este párrafo.

De la primera parte del párrafo, debe entenderse que el 3% debe acumularse a la fecha en que se enajene el terreno o se acumule el ingreso al tercer año, lo que suceda primero. De lo contrario, es decir, que se acumule el ingreso al tercer año, pero que se venda hasta el quinto año, no se justificaría que el contribuyente continúe pagando un efecto financiero por una deducción que ya reversó en el año tres. El problema que se apunta es que el cómputo de 3% no fue modificado con la incorporación del nuevo límite de tener tres ejercicios para vender el terreno.

Ahora bien, este 3% se computaría del ejercicio transcurrido de 2017 hasta el ejercicio anterior a 2020. Esto sería 2017 a 2018, sería un ejercicio, de 2018 a 2019 serían dos ejercicios y de 2019 a 2020 sería el tercero pero el ingreso se computa en 2020 y el ejercicio anterior sería 2019 por lo que serían dos ejercicios, es decir, 6%. Si se toma la interpretación de que el ejercicio 2017 debe contar completo, el efecto sería de 9%, pero consideramos que no es la interpretación puesto que el hecho de “transcurrir” implica un cómputo de un ejercicio a otro, o sea, enero de 2017 a 2018 a 2019 y a 2020, pero eliminando 2020 son dos ejercicios solamente.

En consecuencia, el costo de 3% con el efecto de la inflación de diciembre de 2017 que es el ejercicio en que se dedujo el terreno a diciembre de 2019, son dos ejercicios completos de inflación.

	2017	2018	2019	2020
Deducción terreno	(100,000)			
Inflación anual	3.50%	3.50%	3.50%	3.50%
Factor de inflación acumulado			1.07123	
Monto actualizado de la deducción			107,123	
Costo financiero 3% por dos periodos			6,427	
ISR 30% sobre costo financiero			1,928	

Por lo anterior, sobre una deducción de \$100,000 la empresa tiene un costo financiero al año 3 de un total de \$5,190.

Ahora bien, para determinar la conveniencia de aplicar esta opción implica que la empresa en el periodo inicial cuenta con un flujo de \$30,000 el cual debe tener un capacidad de rendimiento superior a los \$5,190 para que sea un negocio viable el poder tomar la deducción de terreno, cualquier cantidad que obtenga menor a eso es inviable la opción.

		TASA ANUAL	RENDIMIENTO
2018	30,000	5.4626%	1,638.77
2019	31,639	5.4626%	1,728.28
2020	33,367	5.4626%	1,822.69
			35,190

Esto implica que la tasa de rendimiento compuesta debe ser de 5.4626 %, después de impuestos, lo cual implica un rendimiento muy elevado. Si un desarrollador inmobiliario obtiene financiamiento para adquirir los terrenos, el costo se vuelve muy elevado por la tasa de interés pagada y el posible pago de impuesto sobre la renta adicional por el efecto inflacionario sobre el pasivo.

CONCLUSIÓN

El costo financiero de deducir el terreno es muy elevado. En este trabajo se presentó el análisis sobre la base de no enajenarlo en los tres ejercicios que establece la Ley del Impuesto sobre la Renta; sin embargo, aun cuando se enajene parcialmente dentro del período establecido, el acumular 3% más inflación es muy alto.

Inclusive, cuando se no se ha enajenado, se calcula dos veces el efecto inflacionario para acumular el ingreso y para calcular el costo financiero que, además, es una partida no deducible.

