



## Directorio

**Dra. y PCCAG Ludivina Leija Rodríguez**  
Presidente del Comité Ejecutivo Nacional 2025-  
2026

**C.P.C. y Dr. Rodolfo Servín Gómez**  
Vicepresidente de Relaciones y Difusión

**C.P.C. Luis Carlos Figueroa Moncada**  
Vicepresidente de Fiscal

**C.P.C. Javier de los Santos Valero**  
Presidente de la Comisión Fiscal

**C.P.C. Enrique Gómez Caro**  
Responsable de este Boletín

## DEDUCCIÓN DEL COSTO DE LO VENDIDO

**C.P.C. RICARDO ARELLANO GODÍNEZ**  
*Integrante de la Comisión Fiscal del IMCP*

### INTEGRANTES DE LA COMISIÓN FISCAL (COFI) DEL IMCP

|                                    |                                 |
|------------------------------------|---------------------------------|
| Aguilar Millán, Federico           | Mena Rodríguez, Ricardo Javier  |
| Alvarado Nieto, Gerardo Jesús      | Mendoza Soto, Marco Antonio     |
| Álvarez Flores, Alberto            | Moguel Gloria, Francisco Javier |
| Amezcuza Gutiérrez, Gustavo        | Navarro Becerra, Raúl           |
| Arellano Godínez, Ricardo          | Ortiz Molina, Óscar             |
| Argüello García, Francisco         | Pérez Ruiz, Víctor Manuel       |
| Barrera González, Vanessa          | Pimentel Martínez, Fernando     |
| Cámara Flores, Víctor Manuel       | Plácido Hernández, Mirella      |
| Castrejón Ruiz, Heidi Elena        | Puga Vértiz, Pablo              |
| De Anda Turati, José Antonio       | Ramírez Medellín, José Cosme    |
| De los Santos Anaya, Marcelo       | Ríos Peñaranda, Mario Jorge     |
| De los Santos Valero, Javier       | Saíenz Orantes, Manuel          |
| Erreguerena Albaitero, José Miguel | Sánchez Gutiérrez, Luis Ignacio |
| Esquivel Boeta, Alfredo            | Santiago López, Daniel          |
| Gallegos Barraza, José Luis        | Saracho Carrillo, Allen         |
| Gómez Caro, Enrique                | Uribe Guerrero, Edson           |
| Hernández Cota, José Paul          | Zaga Hadid, Jaime               |
| Lomelín Martínez, Arturo           | Zavala Aguilar, Gustavo         |



**IMCP**

El aliado estratégico de México

Es miembro de



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

## DEDUCCIÓN DEL COSTO DE LO VENDIDO

**C.P.C. RICARDO ARELLANO GODÍNEZ**  
*Integrante de la Comisión Fiscal del IMCP*

**L**a finalidad de este artículo es comentar aspectos actuales que enfrentan las personas morales en la determinación del Impuesto Sobre la Renta (ISR), específicamente sobre el momento en que debe efectuarse la deducción del costo de lo vendido mediante costos estimados y su ajuste al costo real, ya sea total o proporcional. No será motivo de análisis la forma de determinar el costo de lo vendido ni el contenido detallado de las disposiciones que se señalan; únicamente se harán comentarios generales.

### DISPOSICIONES FISCALES APLICABLES

La LISR permite la deducción del costo de lo vendido en su Artículo 25, fracción II, como a continuación se señala:

Artículo 25. Los contribuyentes podrán efectuar las deducciones siguientes:

[...]

II. El costo de lo vendido.

[...]

A su vez, la Sección III del Capítulo II del Título II de la LISR establece las disposiciones relativas a la deducción del costo de lo vendido. A continuación, se transcribe el primer párrafo del Artículo 39:

**Artículo 39.** El costo de las mercancías que se enajenen, así como el de las que integren el inventario final del ejercicio, se determinará conforme al sistema de costeo absorbente sobre la base de costos históricos o predeterminados. **En todo caso, el costo se deducirá en el ejercicio en el que se acumulen los ingresos que se deriven de la enajenación de los bienes de que se trate.**

(Énfasis añadido)

El costo de lo vendido debe deducirse en el ejercicio en que se acumulen los ingresos; sin embargo, pueden existir casos en que el costo aún no se ha incurrido, pero ya se tiene la obligación de acumular los ingresos, y cuando se incurran los costos inherentes a esos ingresos, esto ocurra en un ejercicio posterior. Esta situación puede poner en

# Fiscoactualidades

predicamento a las personas morales, al tener que soportar la deducción conforme a lo dispuesto por la norma sin haber realizado aún erogación al respecto.

## COSTOS ESTIMADOS

El Artículo 30 de la LISR permite efectuar la deducción de los costos estimados directos e indirectos para cierto tipo de contribuyentes, como se transcribe en su primer párrafo:

Los contribuyentes que realicen obras consistentes en desarrollos inmobiliarios o fraccionamientos de lotes, los que celebren contratos de obra inmueble o de fabricación de bienes de activo fijo de largo proceso de fabricación y los prestadores del servicio turístico del sistema de tiempo compartido, **podrán deducir las erogaciones estimadas relativas a los costos directos e indirectos de esas obras o de la prestación del servicio, en los ejercicios en que obtengan los ingresos derivados de las mismas**, en lugar de las deducciones establecidas en los artículos 19 y 25 de esta Ley, que correspondan a cada una de las obras o a la prestación del servicio, mencionadas. Las erogaciones estimadas se determinarán por cada obra o por cada inmueble del que se deriven los ingresos por la prestación de servicios a que se refiere este artículo, multiplicando los ingresos acumulables en cada ejercicio que deriven de la obra o de la prestación del servicio, por el factor de deducción total que resulte de dividir la suma de los costos directos e indirectos estimados al inicio del ejercicio, o de la obra o de la prestación del servicio de que se trate, entre el ingreso total que corresponda a dicha estimación en la misma fecha, conforme a lo dispuesto en este párrafo.

(Énfasis añadido)

Esta disposición, más que fijar un momento distinto al de la obtención de los ingresos, permite deducir un costo estimado, aunque el costo real aún no se haya erogado. En términos generales, consiste en determinar un factor de deducción de costos directos e indirectos, sin considerar la deducción de inversiones (excepto para prestadores del servicio de tiempo compartido por los inmuebles destinados a dicha prestación), las remuneraciones por servicios personales subordinados ni gastos de operación ni financieros.

Este factor debe calcularse lo más apegado a la realidad para evitar el pago de accesorios anual y al concluir la acumulación de ingresos, pues el costo estimado deberá ajustarse al costo real erogado conforme a los siguientes párrafos del Artículo 30 de la LISR:

Al final de cada ejercicio, los contribuyentes deberán calcular el factor de deducción total a que se refiere el primer párrafo de este artículo por cada obra o por cada inmueble del que se deriven los ingresos por la prestación de servicios de tiempo compartido, según sea el caso, con los datos que tengan a esa fecha.

# Fiscoactualidades

Este factor se comparará al final de cada ejercicio con el factor utilizado en el propio ejercicio y en los ejercicios anteriores, que corresponda a la obra o a la prestación del servicio de que se trate. Si de la comparación resulta que el factor de deducción que corresponda al final del ejercicio de que se trate es menor que cualquiera de los anteriores, el contribuyente deberá presentar declaraciones complementarias, utilizando este factor de deducción menor, debiendo modificar el monto de las erogaciones estimadas deducidas en cada uno de los ejercicios de que se trate.

Si de la comparación a que se refiere el párrafo anterior, resulta que el factor de deducción total al final del ejercicio es menor en más de un 5% al que se hubiera determinado en el propio ejercicio o en los anteriores, se pagarán, en su caso, los recargos que correspondan.

En el ejercicio en el que se terminen de acumular los ingresos relativos a la obra o a la prestación del servicio de que se trate, los contribuyentes compararán las erogaciones realizadas correspondientes a los costos directos e indirectos a que se refiere el primer párrafo de este artículo, sin considerar, en su caso, los señalados en el segundo párrafo de este mismo artículo, durante el periodo transcurrido desde el inicio de la obra o de la prestación del servicio hasta el ejercicio en el que se terminen de acumular dichos ingresos, contra el total de las estimadas deducidas en el mismo periodo en los términos de este artículo, que correspondan en ambos casos a la misma obra o al inmueble del que se deriven los ingresos por la prestación del servicio. Para efectuar esta comparación, los contribuyentes actualizarán las erogaciones estimadas y las realizadas en cada ejercicio, desde el último mes del ejercicio en el que se dedujeron o en el que se efectuaron, según sea el caso, y hasta el último mes de la primera mitad del ejercicio en el que se terminen de acumular los ingresos relativos a la obra o a la prestación del servicio turístico del sistema de tiempo compartido. Los prestadores del servicio turístico del sistema de tiempo compartido considerarán como erogaciones realizadas por las inversiones correspondientes a los inmuebles de los que derivan los ingresos por la prestación de dichos servicios, los montos originales de las inversiones que se comprueben con la documentación que reúna los requisitos que señalan las disposiciones fiscales.

Si de la comparación a que se refiere el párrafo anterior, resulta que el total de las erogaciones estimadas actualizadas deducidas exceden a las realizadas actualizadas, la diferencia se acumulará a los ingresos del contribuyente en el ejercicio en el que se terminen de acumular los ingresos relativos a la obra o a la prestación del servicio de que se trate.

Para los efectos de lo dispuesto en los dos párrafos anteriores, tratándose de la prestación del servicio turístico del sistema de tiempo compartido, se considerará que se terminan de acumular los ingresos relativos a la prestación del servicio, en el ejercicio en el que ocurra cualquiera de los siguientes supuestos: se hubiera recibido el 90% del pago o de la contraprestación pactada, o hubieran transcurrido cinco ejercicios desde que se inició la obra o la prestación del servicio a que se refiere este artículo.

# Fiscoactualidades

Si de la comparación a que se refiere el párrafo quinto de este artículo, resulta que el total de las erogaciones estimadas deducidas exceden en más de 5% a las realizadas, ambas actualizadas, sobre el excedente se calcularán los recargos que correspondan a partir del día en que se presentó o debió presentarse la declaración del ejercicio en el que se dedujeron las erogaciones estimadas. Estos recargos se enterarán juntamente con la declaración de que se trate”.

En suma, deducir erogaciones estimadas es una alternativa útil dependiendo del modelo de negocio, por ejemplo, para contribuyentes que inicialmente tienen pocas deducciones.

Cabe aclarar que esta disposición solo aplica a quienes realicen obras consistentes en desarrollos inmobiliarios o fraccionamientos de lotes, a quienes celebren contratos de obra inmueble o de fabricación de bienes de activo fijo de largo proceso, y a prestadores del servicio turístico de tiempo compartido.

Para ejercerla, debe presentarse aviso ante la autoridad fiscal, como señala el último párrafo de este artículo:

Los contribuyentes que ejerzan la opción señalada en este artículo deberán presentar aviso ante las autoridades fiscales, en el que manifiesten que optan por lo dispuesto en este artículo, por cada una de las obras o por el inmueble del que se deriven los ingresos por la prestación del servicio, dentro de los quince días siguientes al inicio de la obra o a la celebración del contrato, según corresponda. Una vez ejercida esta opción, la misma no podrá cambiarse. Los contribuyentes, además, deberán presentar la información que mediante reglas de carácter general establezca el Servicio de Administración Tributaria.

La RMF de 2026 establece un segundo momento en caso de no haber presentado el aviso oportunamente:

**3.3.3.4.** Para los efectos del artículo 30 de la Ley del ISR, los contribuyentes a que se refiere dicho artículo, que decidan ejercer la opción establecida en dicho artículo en una fecha posterior los quince días siguientes al inicio de la obra o a la celebración del contrato, podrán presentar el aviso a que se refiere el último párrafo del artículo en comento, dentro del mes siguiente a aquel en el que presenten las declaraciones anuales complementarias que deriven del ejercicio de la opción, en términos de la ficha de trámite 30/ISR “Aviso de opción para deducir las erogaciones estimadas relativas a los costos directos o indirectos de obras o de la prestación del servicio”, contenida en el Anexo 1-A.

En el aviso que se presente también se deberá manifestar la fecha y el número de operación que corresponda a cada una de las declaraciones anuales referidas en el párrafo anterior.

# Fiscoactualidades

Como comentario adicional, esta disposición es loable y sería de mayor utilidad si incluyera algunos conceptos hoy excluidos de los costos estimados y si se expandieran a más tipos de contribuyentes, lo cual ayudaría a evitar distorsiones en su tributación.

## Opción de deducción de costos estimados

La regla 3.2.4. de la RMF para 2026 permite efectuar la deducción de costos estimados, como se señala a continuación:

**3.2.4.** Los contribuyentes del Título II de la Ley del ISR, que realicen las actividades empresariales a que se refiere el artículo 16 del CFF y obtengan ingresos por el cobro total o parcial del precio o por la contraprestación pactada, relacionados directamente con dichas actividades, y no estén en el supuesto a que se refiere el artículo 17, fracción I, inciso b) de la Ley del ISR, y emitan el CFDI que corresponda a dichos cobros en términos de la regla 2.7.1.32., en lugar de considerar dichos cobros como ingresos para la determinación del pago provisional correspondiente al mes en el que los recibieron en los términos de los artículos 14 y 17, fracción I, inciso c) de la citada Ley, podrán considerar como ingreso acumulable del ejercicio el saldo que por los mismos conceptos tengan al cierre del ejercicio fiscal de que se trate, del registro a que se refiere el párrafo siguiente, **pudiendo deducir en este caso, el costo de lo vendido estimado que corresponda a dichos cobros.**

El saldo del registro a que se refiere el párrafo anterior, se incrementará con el monto de los cobros totales o parciales, que se reciban durante el citado ejercicio en los términos del artículo 17, fracción I, inciso c) de la Ley del ISR y por los cuales no se haya enviado o entregado materialmente el bien o se haya prestado el servicio y se disminuirá con el importe de dichos montos, cuando se envíe o se entregue materialmente el bien o cuando se preste el servicio, según corresponda, y por los cuales se recibieron los cobros parciales o totales señalados.

Los ingresos a que se refiere el artículo 17, fracción I, inciso c) de la Ley del ISR, deberán acumularse tanto para efectos de los pagos provisionales como para el cálculo de la utilidad o pérdida fiscal del ejercicio fiscal de que se trate, cuando se dé el supuesto a que se refiere la fracción I, inciso b) del citado precepto.

**El costo de lo vendido estimado** correspondiente al saldo del registro de los cobros totales o parciales que se tengan al cierre del ejercicio fiscal de que se trate, que no estén en el supuesto a que se refiere el artículo 17, fracción I, inciso b) de la Ley del ISR, **se determinará aplicando al saldo del registro a que se refiere el segundo párrafo de esta regla, el factor que se obtenga de dividir el monto del costo de lo vendido deducible del ejercicio fiscal de que se trate, entre la totalidad de los ingresos obtenidos en ese mismo ejercicio, por concepto de enajenación de mercancías o por prestación de servicios, según sea el caso.**

# Fiscoactualidades

**En los ejercicios inmediatos siguientes a aquel en el que se opte por aplicar lo establecido en esta regla, los contribuyentes deberán disminuir de los ingresos acumulables el saldo del registro que se hubiera acumulado y el costo de lo vendido estimado del costo de lo vendido deducible, calculados en los términos de esta regla, correspondientes al ejercicio inmediato anterior.**

Lo señalado en esta regla no será aplicable a los contribuyentes a que se refiere el artículo 17, penúltimo y último párrafos de la Ley del ISR.

Los contribuyentes a quienes se les expida el CFDI a que se refiere el primer párrafo de esta regla, solo podrán deducir el monto efectivamente pagado en el mes o en el ejercicio que corresponda.

(Énfasis añadido)

A diferencia del Artículo 30, esta alternativa aplica a más contribuyentes (excepto a los del penúltimo y último párrafos del Artículo 17 de la LISR, como los de contrato de obra) que obtengan ingresos por actividades empresariales (específicamente por enajenación de bienes o prestación de servicios), siempre que cumplan con los requisitos de la regla, entre ellos no enviar o entregar materialmente el bien ni prestar el servicio.

Aunque la regla permite considerar como ingreso solo lo efectivamente cobrado, también permite deducir un costo estimado, aun sin haberlo erogado. El costo estimado se determina aplicando a los ingresos del ejercicio un factor calculado con el costo de lo vendido del ejercicio entre los ingresos totales del mismo. Es importante destacar que el costo estimado que se aplique deberá ajustarse al costo de lo real cuando se entregue el bien o se preste el servicio.

## ESTÍMULO PARA LA DEDUCCIÓN DE TERRENOS POR DESARROLLADORES INMOBILIARIOS

El Título VII, Capítulo V, específicamente el Artículo 181 de la LISR permite la deducción de terrenos cuando se adquieran y no hasta el momento en que se enajenen éstos. Antes de transcribir y realizar comentarios sobre esta disposición, vale la pena citar los artículos referentes a la deducción de terrenos. El Artículo 18, fracción IV, en su primer párrafo señala que se consideran ingresos acumulables:

**La ganancia derivada de la enajenación de activos fijos y terrenos**, títulos valor, acciones, partes sociales o certificados de aportación patrimonial emitidos por sociedades nacionales de crédito, así como la ganancia realizada que derive de la fusión o escisión de sociedades y la proveniente de reducción de capital o de liquidación de sociedades mercantiles residentes en el extranjero, en las que el contribuyente sea socio o accionista.

(Énfasis añadido)

# Fiscoactualidades

A su vez, el primer párrafo del Artículo 19 dispone:

**Para determinar la ganancia por la enajenación de terrenos**, de títulos valor que representen la propiedad de bienes, excepto tratándose de mercancías, así como de materias primas, productos semiterminados o terminados, así como de otros títulos valor cuyos rendimientos no se consideran intereses en los términos del artículo 8 de la presente Ley, de piezas de oro o de plata que hubieran tenido el carácter de moneda nacional o extranjera y de las piezas denominadas onzas troy, **los contribuyentes restarán del ingreso obtenido por su enajenación el monto original de la inversión, el cual se podrá ajustar multiplicándolo por el factor de actualización correspondiente al periodo comprendido desde el mes en el que se realizó la adquisición y hasta el mes inmediato anterior a aquél en el que se realice la enajenación.**

(Énfasis añadido)

El costo de adquisición del terreno se deduce mediante la mecánica de determinación de la ganancia: se resta del monto de los ingresos y además actualizado; el momento es cuando se obtienen los ingresos.

Tratándose de desarrolladores inmobiliarios, existe controversia sobre qué disposiciones aplicar (si la transcrita de ganancias o las del costo de lo vendido citadas al inicio). Este análisis no se incluye aquí; cabe aclarar que, respecto de terrenos sin distinguir a qué se dediquen los contribuyentes, las disposiciones específicas son las transcritas (Artículo 18, fracción IV, y Artículo 19 de la LISR). Incluso el Artículo 191 de la ley, que se transcribe a continuación, en su fracción III, lo señala.

Por otra parte, el Artículo 191 establece un estímulo que permite deducir los terrenos en el ejercicio en que se adquieren:

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 un ochenta y cinco por ciento.

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 un ochenta y

# Fiscoactualidades

cinco por ciento 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 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.

- 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 5 años contados a partir del ejercicio en el que ejerzan la opción a que se refiere este artículo.

(Énfasis añadido)

El momento de deducción del terreno se realiza en el ejercicio de su adquisición, siempre que se cumplan los requisitos. De no cumplirse, podrían generarse efectos negativos importantes.

## DEDUCCIÓN DEL COSTO DE LO VENDIDO PROPORCIONAL

### COSTO DE LO VENDIDO EN ARRENDAMIENTO FINANCIERO

En el Artículo 40 de la LISR se establece la deducción proporcional del costo de lo vendido:

# Fiscoactualidades

Los contribuyentes que celebren contratos de arrendamiento financiero y opten por acumular como ingreso del ejercicio, la parte del precio exigible durante el mismo, deberán deducir el costo de lo vendido en la proporción que represente el ingreso percibido en dicho ejercicio, respecto del total de los pagos pactados en el plazo inicial forzoso, en lugar de deducir el monto total del costo de lo vendido al momento en el que se enajenen las mercancías.

Esta disposición no permite deducir el costo total, sino únicamente el proporcional al ingreso percibido sobre el precio exigible.

## **DECRETO POR EL QUE SE OTORGAN BENEFICIOS FISCALES EN MATERIA DE VIVIENDA**

A continuación, se transcribe parte del artículo primero del decreto publicado en el Diario Oficial de la Federación (DOF) el 22 de enero de 2015:

**Artículo Primero.** Los contribuyentes que se dediquen a la construcción y enajenación de bienes inmuebles destinados a casa habitación, podrán optar por considerar como ingreso obtenido en el ejercicio, el total del precio pactado en la enajenación o la parte del precio exigible durante el mismo, en lugar de aplicar lo dispuesto por el artículo 17, fracción III, párrafo segundo de la Ley del Impuesto sobre la Renta, siempre que su enajenación se haya pactado a plazos.

Dicha opción se deberá ejercer por la totalidad de los contratos celebrados a plazo y las contraprestaciones derivadas de los mismos. Lo dispuesto en este artículo no será aplicable tratándose de enajenaciones que sean financiadas mediante créditos otorgados por instituciones del sistema financiero, así como por dependencias y entidades públicas o privadas.

Cuando el contribuyente hubiera optado por considerar como ingresos obtenidos en el ejercicio, únicamente la parte del precio pactado exigible y enajene los documentos pendientes de cobro, o los dé en pago, deberá considerar la cantidad pendiente de acumular como ingreso obtenido en el ejercicio en el que realice la enajenación o la dación en pago.

En el caso de incumplimiento de los contratos celebrados y las contraprestaciones derivadas de los mismos, respecto de los cuales se haya ejercido la opción de considerar como ingreso obtenido en el ejercicio únicamente la parte del precio exigible se considerará como ingreso obtenido en el ejercicio, las cantidades exigibles en los mismos, disminuidas por las cantidades que ya se hubieran devuelto conforme a los contratos respectivos.

**Los contribuyentes que opten por acumular como ingreso del ejercicio, la parte del precio exigible durante el mismo, deberán deducir el costo de lo vendido en la proporción que represente el ingreso percibido en dicho ejercicio, respecto del total de los pagos pactados, en lugar de deducir el monto total del costo de lo vendido al momento en el que se enajenen los bienes inmuebles destinados a casa habitación.**

# Fiscoactualidades

Lo dispuesto en este artículo será aplicable, siempre y cuando previamente el contrato respectivo sea registrado ante la Procuraduría Federal del Consumidor, de conformidad con la Ley Federal de Protección al Consumidor.

(Énfasis añadido)

Si se aplica el decreto y se opta por acumular ingresos solo por la parte exigible, debe deducirse el costo de lo vendido proporcional a los ingresos acumulados.

Es importante atender el cumplimiento a cabalidad de lo dispuesto en el decreto para que el mismo pueda aplicarse.

## **REGLA 3.3.3.3. DE LA RMF PARA 2026 Y CRITERIO NO VINCULATIVO FISCAL 25/ISR/NV**

La regla 3.3.3.3. de la RMF para 2026 y el Criterio No Vinculativo Fiscal 25/ISR/NV señalan lo siguiente:

**3.3.3.3.** Para los efectos del artículo 39, tercer párrafo de la Ley del ISR, los contribuyentes que prestan servicios derivados de contratos de obra inmueble, únicamente pueden deducir en el ejercicio el costo de lo vendido correspondiente a los avances de obra estimados autorizados o aprobados por el cliente cuando estos últimos se hayan pagado dentro de los tres meses siguientes a su aprobación o autorización, en caso de no actualizarse dicho supuesto la deducción procederá en el ejercicio en que se acumule el ingreso correspondiente.

**25/ISR/NV Costo de lo vendido.** Tratándose de servicios derivados de contratos de obra inmueble, no son deducibles los costos correspondientes a ingresos no acumulados en el ejercicio.

El artículo 19 de la Ley del ISR vigente hasta el 31 de diciembre de 2013, preveía un régimen específico de acumulación de ingresos, para aquellos prestadores de servicios derivados de contratos de obra inmueble, indicándose que los contribuyentes que realicen esta actividad considerarán acumulables los ingresos provenientes de dichos contratos, en la fecha en que las estimaciones por obra ejecutada sean autorizadas o aprobadas para que proceda su cobro, siempre y cuando el pago de dichas estimaciones tenga lugar dentro de los tres meses siguientes a su aprobación o autorización.

El artículo 29, fracción II de la Ley mencionada establece que los contribuyentes podrán deducir el costo de lo vendido.

El artículo 45-A, primer párrafo del citado ordenamiento, refiere que en todo caso, el costo se deducirá en el ejercicio en el que se acumulen los ingresos que se deriven de la enajenación de los bienes de que se trate.

El artículo 45-C de dicha Ley señala los conceptos que deberán considerar los contribuyentes que realizan actividades distintas a las comerciales para determinar el costo de ventas, precisándose en el último párrafo, que se deberá

# Fiscoactualidades

excluir el costo correspondiente a la mercancía no enajenada en el ejercicio, así como el de la producción en proceso.

Conforme a las disposiciones citadas se considera que los prestadores de servicios derivados de contratos de obra inmueble, que hayan acumulado sus ingresos conforme al artículo 19 antes citado, pudieron deducir en el ejercicio únicamente el costo correspondiente a dichos ingresos acumulables.

Este criterio es aplicable igualmente a las situaciones creadas al amparo de la Ley del ISR vigente, tomando en cuenta que el sentido de sus disposiciones es el mismo, tratándose de los contribuyentes que prestan servicios derivados de contratos de obra inmueble, de conformidad con lo dispuesto en sus artículos 17, 25, fracción II y 39.

Por lo anterior, se considera que es una práctica fiscal indebida:

- I. Deducir en el ejercicio de que se trate, el costo de lo vendido que corresponda a los ingresos obtenidos por la prestación de servicios derivados de contratos de obra inmueble no acumulados en el ejercicio.
- II. Asesorar, aconsejar, prestar servicios o participar en la realización o la implementación de la práctica anterior.

Tanto la regla como el criterio fijan la posición de la autoridad: en servicios derivados de contratos de obra inmueble, el costo de lo vendido debe deducirse proporcionalmente al ingreso acumulado en el ejercicio; no se permite deducir costos por ingresos no acumulados.

## CONCLUSIÓN

Dependiendo del modelo de negocio y las características de las empresas, podrán aplicar la deducción del costo de lo vendido para efectos de la LISR: costos estimados (con el ajuste al real) y costos totales o proporcionales, considerando el momento en que debe efectuarse. Para ello, deberán cumplir a cabalidad con las disposiciones fiscales aplicables y contar con la documentación que soporte su aplicación.