

OCAMPO ROMERO Y ASOCIADOS, S.C.
ABOGADOS

ADRIAN G. OCAMPO

DIRECTO: 664 105 54 79 José María Velazco # 1503 Int 203

E MAIL: adrian@ocampo.biz Zona del Rio Poniente.

C. P. 22010, Tijuana, Baja California

Amparo vs IETU para el sector inmobiliario.

Estimados Clientes y Amigos del Sector Inmobiliario:

Como muchos de Ustedes saben, el Congreso de la Unión, ha emitido un nuevo impuesto para el ejercicio de 2008 denominado: Impuesto Empresarial a Tasa Única, que gravará las operaciones que lleve a cabo su empresa bajo una tasa del 16.5% por la realización de las siguientes actividades:

- Enajenación de bienes.
- Prestación de servicios independientes.
- Uso o goce temporal de bienes y servicios.

A muchas de las empresas desarrolladoras de Inmuebles, les va impactar la disposición en la medida de que la nueva ley, no les permite reconocer la verdadera capacidad económica por varios conceptos que sus empresas han erogado y que tienen en sus balances al 31 de Diciembre de 2007. Las deducciones que merecen el giro de las empresas y que hemos identificado son:

- Crédito parcial y limitado en relación a los inventarios al cierre de 31 de Diciembre 2007
- Crédito parcial y limitado en relación a las inversiones.
- No deducibilidad de los intereses pagados cuando no forman parte del precio.
- Tratamiento de la pérdida fiscal para IETU.

Por la naturaleza de sus actividades inmobiliarias, este tipo de contribuyentes cuenta con una cantidad importante de inventarios en bienes inmuebles que al momento de llegar al ejercicio de 2008, no puede deducir y/o obtener un crédito del impuesto equivalente.

De igual manera, este tipo de contribuyentes cuenta con inversiones realizadas y que la disposición no le permite tomar un crédito al 100%, de igual manera como cuenta con préstamos contratados por los cuales paga intereses, mismos que a partir del 1 de Enero de 2008 serán no deducibles, lo cual los impactará de una manera inmediata en el primer pago provisional a enterar el próximo 18 de Febrero de 2008.

Veamos cada uno de los puntos comentados:

Crédito IETU por los Inventarios al 31 de Diciembre de 2007

Conforme a las disposiciones transitorias de la nueva ley se establece que no serán deducibles las erogaciones que correspondan a la enajenación de bienes para la realización de las actividades sujetas al impuesto. Esto podría interpretarse en el sentido de que los inventarios que el contribuyente tenga al 31 de diciembre de 2007 no serán deducibles. Sin embargo, mediante el decreto del 5 de Noviembre se les permite a los contribuyentes obtener un crédito o bien “deducir” hasta el 60% de dicho inventario a lo largo de 10 años, siempre y cuando dicho inventario no haya sido totalmente deducido para efectos del Impuesto sobre la Renta.

En materia del inventario, se les otorgan un crédito fiscal anual contra el IETU, equivalente al 6% del valor de dicho inventario al 31 de Diciembre de 2007, multiplicado por la tasa del IETU que para el ejercicio de 2008 será del 16.5%.

Este crédito se aplica contra el IETU del ejercicio y pagos provisionales en doceavas partes, en cada uno de los siguientes 10 ejercicios fiscales a partir de 2008, por lo que este crédito será sumamente limitado.

Crédito IETU por las inversiones.

En relación a las inversiones, el tratamiento de crédito que la ley les otorga es el siguiente:

Para las inversiones correspondientes al 1 de Enero de 1998 al 31 de Diciembre de 2007, se podrá obtener un crédito fiscal por dichas inversiones equivalente al 50% del saldo pendiente de amortizar para efectos del Impuesto sobre la Renta.

Para aquellas inversiones efectuadas entre Septiembre y Diciembre de 2007, se otorga una deducción al 33% para cada uno de los ejercicios de 2008, 2009 y 2010, siendo importante aclarar que quienes ejerzan esta deducción no podrán considerar el crédito conforme al párrafo anterior.

Las inversiones anteriores al 1 de Enero de 1998, no se les otorgará ningún crédito a las empresas, es decir no serán deducibles en ningún porcentaje.

No deducibilidad Intereses.

La no deducibilidad de los intereses es un punto muy trascendente puesto que muchos desarrollos se llevan a cabo con el financiamiento de un tercero y para este nuevo ejercicio, dichos intereses serán no deducibles, lo cual impactará de una manera muy importante la base de este impuesto originando un pago de parte de los contribuyentes.

Tratamiento de la pérdida fiscal para IETU.

Debido a que muchas empresas desarrolladoras de inmuebles dedujeron la compra de sus terrenos cuando fueron adquiridos, les generó pérdida fiscal para efectos del Impuesto sobre la Renta lo que les daba el beneficio de no tener que enterar impuesto alguno en los primeros años de la operación, no obstante la pérdida generada para efectos del Impuesto sobre la Renta, no se

puede acreditar o bien deducir, de la base el este nuevo impuesto, lo que nuevamente genera un aumento en las obligaciones de pago a cargo de la sociedad.

Consideramos que este impuesto es inconstitucional y que existen elementos razonables para desincorporarnos de las partes de la ley anteriormente señaladas, tal y como sucedió con el tema del Impuesto al Activo en la medida de que no se permitía la deducción de todos los pasivos a cargo de las empresas.

Debido a que la ley entra en vigor a partir del 1 de Enero de 2008, el primer momento para presentar el amparo será dentro de los 30 días siguientes a su entrada en vigor que en este caso es el 13 de Febrero de 2008.

Los contribuyentes tienen también una segunda oportunidad para buscar el amparo, 15 días después del primer acto de aplicación, que es la presentación del pago provisional el cual debe de ser presentado el día 17 de Febrero de 2008, por lo que la fecha del amparo, vencerá a principios del mes de Marzo de 2008.

Si su empresa cae en alguno de los supuestos señalados con anterioridad, les recomendamos que nos envíen un correo para analizar la afectación de la disposición sobre su empresa y poder ofrecerles una demanda de amparo de acuerdo a las necesidades de su sector y de su empresa, puesto que cada demanda está especialmente elaborada para su empresa.

Quedamos a sus órdenes para comentar este punto o cualquier otro aspecto legal y fiscal.

Reciban un saludo de nuestra parte

Lic. Adrián Ocampo Romero