



INSTITUTO POLITÉCNICO NACIONAL

CENTRO DE INVESTIGACIONES ECONÓMICAS

ADMINISTRATIVAS Y SOCIALES



PROYECTO

ESTUDIO DE EVASIÓN FISCAL EN EL SECTOR DE LA CONSTRUCCIÓN

2002-2010

ADJUDICACIÓN DIRECTA No. AD-AORS6-008/2011.



DICIEMBRE, 2011.

Índice

Índice	3
Figuras y Tablas	7
Figuras	7
Tablas	8
Abreviaturas.....	11
Introducción.....	16
Capítulo 1. Marco legal: Subsector Edificación y Subsector Servicios Inmobiliarios.....	24
1.1 Estructuras de negocios.....	24
1.1.1 Marco jurídico de las sociedades mercantiles	25
1.1.2 Formas más representativas de estructuras de negocios	25
1.2 <i>Formas jurídicas de la contratación de los servicios en el Subsector Edificación y Subsector Servicios Inmobiliarios</i>	28
1.2.1 Formas jurídicas de la contratación de los servicios: Subsector Edificación.....	29
1.2.2 Formas jurídicas de la contratación de los servicios en el Subsector Servicios Inmobiliarios	31
1.3 <i>Marco tributario de la federación</i>	33
1.3.1 Momento de causación y diferido del hecho generador.....	35
1.3.2 Devengado fiscal y financiero.....	35
1.4 <i>Particularidades de los regímenes fiscales: Subsector Edificación y Subsector Servicios Inmobiliarios</i>	36
1.5 <i>Impuesto Sobre la Renta (ISR) aplicable: Subsector Edificación y Subsector Servicios Inmobiliarios</i>	39

1.5.1 Título II Personas morales	40
1.5.2 Ingresos acumulables	40
1.5.2.1 Devengado fiscal.....	41
1.5.2.2 Devengado financiero	44
1.5.3 Deducciones autorizadas.....	44
1.5.3.1 Devengado fiscal.....	52
1.5.3.2 Devengado financiero	53
1.5.4 Cálculo del pago anual del impuesto.....	54
1.5.5 Revisión al Impuesto Sobre la Renta del título II (2002-2010)	55
1.5.6 Título IV Personas físicas	58
1.5.6.1 Ingresos acumulables	61
1.5.6.1.1 Devengado fiscal.....	62
1.5.6.1.2 Devengado financiero	63
1.5.6.2 Deducciones autorizadas.....	63
1.5.6.2.1 Devengado fiscal.....	68
1.5.6.2.2 Devengado financiero	69
1.5.6.3 Cálculo del pago anual del impuesto	69
1.5.7 Revisión al Impuesto Sobre la Renta del título IV (2002-2010).....	71
1.5.8 Estímulos Fiscales.....	73
<i>1.6 Impuesto al Valor Agregado (IVA) aplicable a los Subsectores Edificación y Servicios Inmobiliarios</i>	<i>77</i>
1.6.1 Actos o actividades gravadas	78
1.6.2 Cálculo del factor de acreditamiento del Impuesto al Valor Agregado	80
1.6.3 Cálculo del Impuesto al Valor Agregado mensual definitivo	82

1.6.4 Revisión al Impuesto al Valor Agregado (2002-2010)	82
Referencias	84
Capítulo 2. Metodología para el estudio de evasión fiscal en el sector de la construcción..	85
2.1 <i>Introducción</i>	85
2.2 <i>Antecedentes</i>	86
2.3 <i>Metodología propuesta</i>	90
2.3.1 Cálculo del ISR Potencial	93
2.3.1.1 Utilidad Fiscal Potencial antes de PTU y de Pérdidas Fiscales (Excedente Neto de Operación Comercializable).....	95
2.3.1.2 Personas Morales y Ppersonas Ffísicas.....	97
2.3.1.3 Base gravable potencial: Resultado Fiscal potencial	99
2.3.1.4 Personas Físicas: Deducciones Personales.....	100
2.3.1.5 Tasa de ISR y recaudación potencial	102
2.3.2 Cálculo del IVA Potencial	103
2.3.2.1 Recaudación de IVA potencial: Subsector Servicios Inmobiliarios.	105
2.3.2.2 Recaudación de IVA potencial: Subsector Edificación	106
Referencias	108
Capítulo 3. Resultados de la medición de la evasión fiscal: Subsector Edificación y Subsector Servicios Inmobiliarios	109
3.1 <i>Evasión del ISR</i>	109
3.1.1 Subsector Edificación.....	109
3.1.2 Subsector Servicios Inmobiliarios.....	119
3.2 <i>Evasión del IVA</i>	128
3.2.1 Subsector Edificación.....	128

3.2.2 Subsector Servicios Inmobiliarios.....	131
Referencias	136
Capítulo 4. Evasión fiscal en la industria de la construcción Subsectores Edificación y Servicios Inmobiliarios: Algunas evidencias internacionales.	137
4.1 Evasión en la industria de la construcción	137
4.1.1 Caso ecuatoriano	137
4.1.2 El caso peruano	140
4.1.3 El caso de Quebec	142
4.2 Métodos de cálculo de evasión: algunas experiencias internacionales.....	144
Referencias	152
Conclusiones y Recomendaciones	154
Conclusiones	154
Recomendaciones.....	155
ANEXO I.....	158
ANEXO II	161
ANEXO III.....	165

Figuras y Tablas

Figuras

Figura A 1 Producto Interno Bruto Real (Tasa de Crecimiento Anual).....	18
Figura B 1 Dinámica de producción del Subsector Edificación.....	19
Figura C 1 Dinámica de producción del Subsector Servicios Inmobiliarios.....	20
Figura 1. 1 Estructura de negocios de una Sociedad Anónima Bursátil	26
Figura 1. 2 Estructura de negocios de una Asociación en Participación.....	27
Figura 1. 3 Estructura de negocios de una Sociedad Anónima	28
Figura 1. 4 Estructura de negocio.....	32
Figura 2. 1 Utilidad Fiscal Potencial por tipo de contribuyente: Subsector Servicios Inmobiliarios	97
Figura 2. 2 Utilidad Fiscal Potencial por tipo de contribuyente: Subsector Edificación.....	98
Figura 3. 1. Evasión de ISR del Subsector Edificación.....	118
Figura 3. 2. Evasión de ISR del Subsector Servicios Inmobiliarios.....	127
Figura 3. 3. Evasión de IVA en el Subsector Edificación	131
Figura 3. 4. Evasión de IVA en el Subsector Servicios Inmobiliarios	134

Tablas

Tabla 1.1. Regímenes Fiscales del Subsector Edificación y Subsector Servicios Inmobiliarios	37
Tabla 1. 2. Momentos de acumulación del régimen de personas morales	42
Tabla 1. 3. Tipos de costos directos e indirectos.....	48
Tabla 1. 4. Cálculo del factor de deducción.....	48
Tabla 1. 5. Ajuste de deducciones estimadas al ejercicio	49
Tabla 1. 6. Ajuste de deducciones estimadas al cierre de la obra e inmobiliario.....	50
Tabla 1. 7. Factor de actualización.....	51
Tabla 1. 8. Régimen fiscal de las personas morales.....	54
Tabla 1. 9. Tasas aplicables de ISR para personas morales	57
Tabla 1. 10. Clasificación de personas físicas.....	58
Tabla 1. 11. Exención del artículo 109 fracción XV inciso a “Casa habitación del contribuyente”.	59
Tabla 1. 12. Clasificación de las actividades empresariales de la Ley del Impuesto Sobre la Renta dedicadas exclusivamente a la edificación.....	60
Tabla 1. 13. Momentos de acumulación del régimen de personas físicas.....	61
Tabla 1. 14. Requisito de las deducciones autorizadas del régimen de personas físicas.....	64
Tabla 1. 15. Principales deducciones autorizadas del régimen de personas físicas	66
Tabla 1. 16. Cálculo del pago anual de personas físicas actividades empresariales	70
Tabla 1. 17. Cálculo del pago anual de arrendamiento de inmuebles y enajenación de bienes	70
Tabla 1.18. Acreditamiento del Impuesto al Valor Agregado.....	80
Tabla 1.19. Cálculo del Impuesto al Valor Agregado.....	82
Tabla 1. 20. Tasas aplicables de Impuesto al Valor Agregado por año fiscal.....	83

Tabla 2. 1. Revisión de metodologías de trabajos de evasión fiscal nacional o en sectores productivos en México	86
Tabla 2. 2. Estimación de ISR.....	94
Tabla 2. 3 Estimación de Ingresos Acumulables Potenciales por subsector	96
Tabla 2. 4. Utilidad Fiscal Potencial Gravable por subsector	96
Tabla 2. 5 Resultado Fiscal por tipo de contribuyente por subsector.....	100
Tabla 2. 6 Deducciones personales de personas físicas: por subsector	101
Tabla 2. 7 Recaudación potencial por tipo de contribuyente	102
Tabla 2. 8 IVA.....	104
Tabla 2. 9. Estimación de IVA potencial: Subsector Servicios Inmobiliarios	106
Tabla 2. 10 Estimación de IVA potencial: Subsector Edificación	107
Tabla 3. 1. Estimación de ingreso acumulable potencial: Subsector Edificación.	110
Tabla 3. 2. Estimación de la Utilidad Fiscal Potencial: Subsector Edificación.....	111
Tabla 3. 3. Participación de Personas Morales en la utilidad fiscal potencial:	112
Tabla 3. 4. Estimación de la base gravable: Subsector Edificación, personas físicas	113
Tabla 3. 5. Recaudación Potencial del ISR para Personas Físicas: Subsector Edificación.....	114
Tabla 3. 6. Obtención de Base Gravable Potencial de Personas Morales: Subsector Edificación ..	115
Tabla 3. 7. Recaudación Potencial ISR Personas Morales: Subsector Edificación.....	116
Tabla 3. 8. Evasión fiscal de ISR en el Subsector Edificación.....	117
Tabla 3. 9. Estimación de ingreso acumulable potencial: Subsector Servicios Inmobiliarios.	119
Tabla 3. 10. Estimación de la Utilidad Fiscal Potencial: Subsector Servicios Inmobiliarios.....	120

Tabla 3. 11. Participación de Personas Morales en la Utilidad Fiscal Potencial:.....	121
Tabla 3. 12. Estimación de la base gravable: Subsector Servicios Inmobiliarios, Personas Físicas	122
Tabla 3. 13. Recaudación Potencial de ISR para Personas Físicas: Subsector Servicios Inmobiliarios	123
Tabla 3. 14. Obtención de Base Gravable potencial de Personas Morales: Subsector Servicios Inmobiliarios	124
Tabla 3. 15. Recaudación potencial de ISR para Personas Morales: Subsector Servicios Inmobiliarios	125
Tabla 3. 16. Evasión fiscal de ISR en el Subsector Servicios Inmobiliarios (miles de pesos corrientes).....	126
Tabla 3. 17. Estimación del IVA Potencial Recaudado: Subsector Edificación.	129
Tabla 3. 18. Evasión fiscal de IVA en el Subsector Edificación (miles de pesos corrientes)	130
Tabla 3. 19. Estimación del IVA Recaudado Potencial: Subsector Servicios Inmobiliarios	132
Tabla 3. 20. Evasión fiscal de IVA en el Subsector Servicios Inmobiliarios (miles de pesos corrientes).....	133
Tabla 4. 1. Estrategias para combate a la evasión fiscal en Ecuador	139
Tabla 4. 2. Métodos de cálculo de evasión: alguna evidencia internacional.....	146

Abreviaturas

AC	Autoconstrucción
BANXICO	Banco de México
CC	Código Civil
CCF	Consumo de Capital Fijo
CCQ	Commission Construction du Quebec
CE	Censos Económicos
CFE	Código Fiscal de la Federación
CI	Consumo Intermedio
CIDE	Centro de Investigación y Docencia Económicas
CMIC	Cámara Mexicana de la Industria de la Construcción
CN	Cuentas Nacionales
COLEF	Colegio de la Frontera Norte
COLMEX	Colegio de México
CUFIN	Cuenta de Utilidad Fiscal Neta
CUFINRE	Cuenta de Utilidad Fiscal Neta Reinvertida
DIOT	Declaración Informativa de Operaciones con Terceros
DOF	Diario Oficial de la Federación
EEB	Excedente de Explotación Bruto
EIM	Encuestas Industriales mensuales

ENE	Excedente Neto de Explotación
ENIGH	Encuesta Nacional de Ingresos de Gastos Nacionales
ENMI	Encuesta Nacional de Micro negocios
ENOE	Encuesta Nacional de Ocupación y Empleo
FBCF	Formación Bruta de Capital Fijo
FIBRAS	Fideicomisos de Bienes Raíces
IDE	Impuesto a los depósitos en efectivo.
IEPS	Impuesto especial sobre producción y servicios.
IETU	Impuesto empresarial a tasa única.
IA	Impuesto al activo.
IMPAC	Impuesto al activo.
INPC	Índice nacional de precios al consumidor
INEGI	Instituto Nacional de Estadística Geográfica Informativa
ISR	Impuesto sobre la renta.
ITAM	Instituto Tecnológico Autónomo de México
ITESM	Instituto Tecnológico y de Estudios Superiores de Monterrey
IVA	Impuesto al valor agregado.
IA	Impuesto al Activo
IAPSE	Ingresos Acumulables Potenciales Subsector Edificación
IAPSI	Ingresos Acumulables Potenciales Subsector Inmobiliario
IGV	Impuesto General a las Ventas
INPC	Índice Nacional de Precios al Consumidor
IMPC	Instituto Mexicano de Contadores Públicos

IMSS	Instituto Mexicano del Seguro Social
INFONAVIT	Instituto del Fondo Nacional de Vivienda para los Trabajadores
IPSFL	Instituciones Públicas Sin Fines Lucrativos
ISSSTE	Instituto de Seguridad Social y Servicios Sociales para los Trabajadores del Estado
ITESM	Instituto Tecnológico de Estudios Superiores de Monterrey
LFT	Ley Federal del Trabajo
LGSC	Ley General de Sociedades Cooperativas
LIF	Ley de Ingresos de la federación
LINFONAVIT	Ley del Instituto del Fondo Nacional de Vivienda para los Trabajadores
LIETU	Ley del Impuesto Empresarial a Tasa Única
LISR	Ley del Impuesto Sobre la Renta
LIVA	Ley del Impuesto al Valor Agregado
LMV	Ley de Mercado de Valores
LSAT	Ley del Servicio de Administración Tributaria
LSS	Ley del Seguro Social
MIP	Matriz Insumo Producto
NIF	Normas de Información Financiera
OISP	Otros Impuestos Sobre Producción
PF	Personas Físicas
PFIS	Perdidas Fiscales
PM	Personas Morales
PTU	Participación de los Trabajadores en las Utilidades

RB	Regie du Batiment
RBQ	Regie du Batiment du Quebec
RCFF	Reglamento del Código Fiscal de la Federación
REPECOS	Régimen de Pequeños Contribuyentes
RFC	Registro Federal de Contribuyente
RI	Rentas Imputadas
RQ	Revenue Quebec
RIA	Reglamento de la Ley del Impuesto al Activo
RLISR	Reglamento de la Ley del Impuesto Sobre la Renta
RLIVA	Reglamento de la Ley del Impuesto al Valor Agregado
RUC	Registro Único de Contribuyentes
Rx	Remuneraciones
SAT	Servicio de Administración Tributaria
SCIAN	Sistema de Clasificación Industrial de América del Norte
SCIAN	Sistema de Clasificación Internacional
SCN	Sistemas de Cuentas Nacionales
SCT	Secretaria de Comunicaciones y Traspotes
SHCP	Secretaria de Hacienda y Crédito Público
SIBRAS	Sociedad Inmobiliaria de Bienes Raíces
SMG	Salario Mínimo General
SMGDF	Salario Mínimo General del Área Geográfica correspondiente al Distrito Federal
SRI	Servicio de Rentas Internas de Ecuador

SUNAT	Superintendencia Nacional de Administración Tributaria
TISR	Tasa de Impuesto Sobre la Renta
U de G	Universidad de Guadalajara
UNAM	Universidad Nacional Autónoma de México
VBP	Valor Bruto de la Producción

Introducción

En los albores del siglo XXI, en diferentes países del mundo existe una tendencia a disminuir el gasto de gobierno a fin de reducir el déficit público, a través de recortes presupuestales tanto a los programas de gobierno como a las prestaciones sociales provocando descontentos entre la población. Uno de los elementos causantes del déficit fiscal entre diversos gobiernos es la evasión fiscal. Este comportamiento del contribuyente es uno de las principales asuntos preocupantes de los diferentes países del orbe al no poder contar con elementos que la logren cuantificar y con ello mecanismos que la puedan evitar. Las consecuencias de la evasión fiscal son graves ya que no permiten el financiamiento sano del gasto de los gobiernos, cuyo objetivo es la satisfacción de las necesidades de la población en materia de educación, salud, empleo, vivienda, sustentabilidad ambiental, seguridad y defensa pública. Su medición y explicación de mecanismos para reducirla son dos principios clave para combatirla.

En México, el gobierno cuenta con dos tipos de impuestos para financiar parte del gasto público de la Federación, que son los impuestos directos e indirectos. Si bien la existencia de estos impuestos y/o el incremento de las tasas impositivas que gravan los ingresos y al consumo, servicio o a la producción tienen un efecto negativo sobre el dinamismo de la actividad económica general, que difícilmente llega a compensarse por el incremento del gasto público, los volúmenes de recaudación no tienen un comportamiento claro debido a que ello dependerá de la fase del ciclo económico y del desfase temporal del impacto de las reformas fiscales en la economía. Al mismo tiempo la variabilidad en la recaudación se ve reflejada en tasas de evasión fiscal.

Se están realizando esfuerzos para, por un lado, calcular estimaciones acerca de los montos de evasión en el pago de los impuestos tanto directos como indirectos, en diversos sectores económicos, y además, se han implementado sistemas de control, utilizando las nuevas tecnologías en el registro de datos e identificación de los contribuyentes.

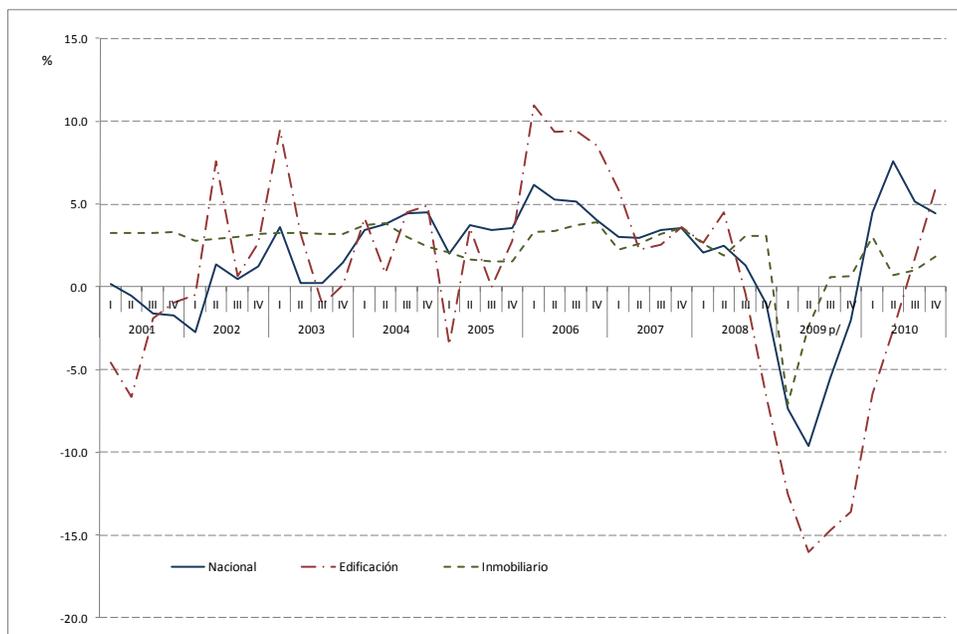
El génesis del estudio de la evasión fiscal en los Subsectores Edificación y Servicios Inmobiliarios estriba en la pretensión de identificar si este perjuicio económico coexiste como comportamiento de los agentes económicos del propio sector. Además de ello, estriba en reconocer la evasión en el Impuesto Sobre la Renta (ISR) y el Impuesto al Valor Agregado (IVA) durante el período 2002 a 2010, cada uno de los impuestos y lograr recomendaciones para abatirla. El estudio se aborda considerando el Subsector Edificación y Subsector Servicios Inmobiliarios ya que son de gran importancia para la economía nacional pero además son un sistema complejo que requieren de un análisis interdisciplinario para poder identificar tanto la normatividad, la medición y su explicación.

La industria de la construcción incluye actividades dedicadas principalmente a la edificación, demolición, proyección, construcción de obras de ingeniería civil y la supervisión de obras. Es uno de los sectores más importantes de la economía mexicana ya que actualmente representa el 6.3% del Producto Interno Bruto (PIB) con un crecimiento de 4.13% en el primer semestre de 2011. Es innegable el efecto multiplicador que representa para la economía del país por los encadenamientos y la integración que se observa en su propia actividad con la contratación de mano de obra y la vinculación con las industrias del acero, de madera, cemento, minería, entre otras; por otro lado el impacto que su resultado trae consigo para la operación administrativa, económica, productiva y social del país, en particular al hablar de edificación de plantas industriales, infraestructura y vivienda.

Las actividades relacionadas con el Subsector Edificación se centran fundamentalmente en la construcción de desarrollos habitacionales de vivienda en sus distintos niveles, (vivienda “Progresiva”, de interés social, tipo medio y residencial) incluyendo la construcción de la infraestructura urbana y las instalaciones de sus desarrollos habitacionales, calles, parques, sistemas de suministro de agua, plantas de luz, escuelas y zonas comerciales. Mientras que el Subsector Servicios Inmobiliarios realizan actividades de alquiler de bienes e intermediación.

El Subsector Edificación representa el 3.5% del PIB y el 56% del PIB de la construcción, con un crecimiento de 3.85% hasta el segundo trimestre de 2011. De igual forma, el crecimiento del Subsector Servicios Inmobiliarios se estima en 2.42% y

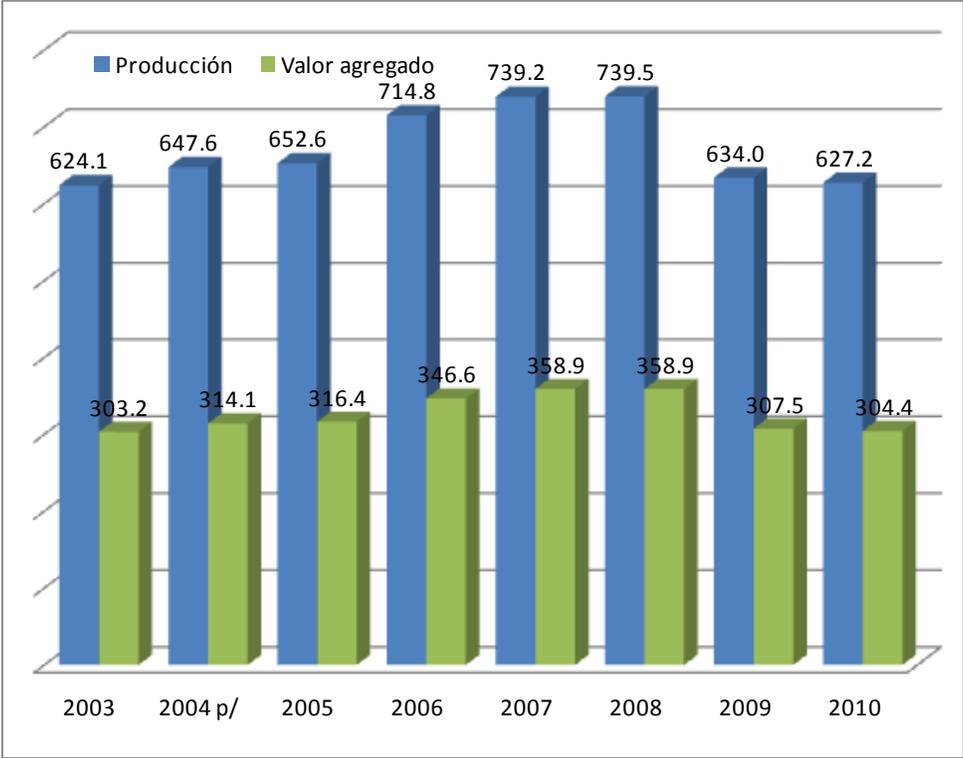
representa el 9.35% del PIB nacional durante 2011. Ambos Subsectores han contribuido, en promedio, con 13.5% del PIB generado en el país de 2001 a 2010, dato con el cual se contextualiza su importancia en la generación de valor y en sus contribuciones para el Estado, y en particular del Sector Inmobiliario que genera el 70% de esta contribución, aunque no hay que perder de vista que la mitad del PIB generado por éste último obedece a las rentas imputadas al consumidor final; es decir, es la que el sistema asigna a los hogares propietarios sin que éstos las generen, y por lo tanto no hay posibilidad de evasión. En cuanto a la dinámica industrial, se puede apreciar que existe una alta relación entre el desempeño de la actividad económica nacional y la edificación hasta 2008 y, a partir de allí, con drásticas caídas motivadas por el pésimo desempeño de la economía mundial. En contraste, es claro que el comportamiento de la actividad inmobiliaria mantiene tasas de crecimiento constantes, lo cual supone una relativa desvinculación con el ciclo económico nacional, con excepción también del periodo de agudización de la crisis mundial en 2009 en donde las tres actividades sufren una drástica caída, véase figura 1.



Fuente: Elaboración propia con base en información del Sistema de Cuentas Nacionales del INEGI. p/- cifras preliminares a partir del periodo señalado.

Figura A 1 Producto Interno Bruto Real (Tasa de Crecimiento Anual)

Con base en la información anual del Sistema de Cuentas Nacionales, el Subsector Edificación observó un incremento anual hasta 2008, tanto en el Valor Agregado como en la Producción, situación que se revirtió para los años 2009 y 2010 motivado por la crisis económica mundial, véase figura 2.



*Miles de millones de pesos a precios de 2003. p/- cifras preliminares a partir del periodo señalado.

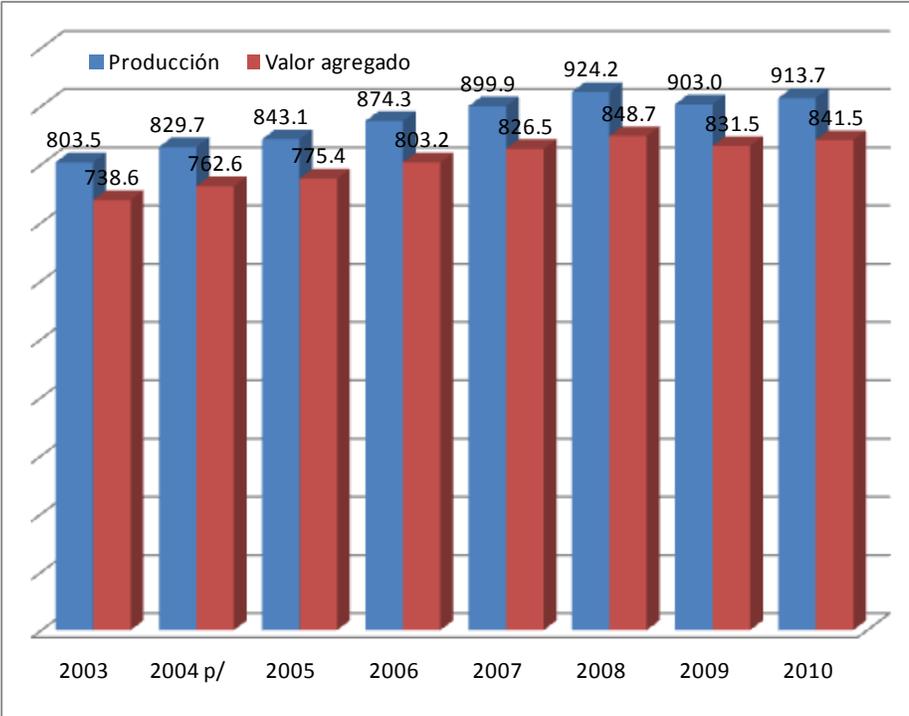
FUENTE: Sistema de Cuentas Nacionales. INEGI.

Figura B 1 Dinámica de producción del Subsector Edificación.

De acuerdo con datos del Censo Económico de 2009, se conoce que 7,450 empresas integraban este Subsector, de las cuales el 80% entran en las categorías de micros y pequeñas de acuerdo con la clasificación de la Secretaría de Economía. Estos pequeños competidores pueden tener una mayor capacidad de adaptación a los niveles específicos de demanda, y ofrecer viviendas con diseños más flexibles. Las grandes empresas colaboran con la mayoría de los principales proveedores de financiamiento hipotecario del país -el Instituto del Fondo Nacional de la Vivienda para los Trabajadores (INFONAVIT), el Fondo

de la Vivienda del Instituto de Seguridad y Servicios Sociales de los Trabajadores del Estado (FOVISSSTE), la Sociedad Hipotecaria Federal, S.N.C. (SHF), las instituciones de banca múltiple y las sociedades financieras de objeto limitado (Sofoles)-, por lo que la capacidad de las empresas para generar ingresos suficientes para garantizar su viabilidad, depende de la disponibilidad de financiamiento hipotecario.

En contraste con lo que ocurre para el Subsector Edificación, en el de Servicios Inmobiliarios no se observa una caída drástica durante los años 2009 y 2010 en la generación de producto, además de que se genera un alto Valor Agregado mismo que, como ya se dijo, proviene de las rentas imputables, las cuales no son obtenidas de manera real por alguna organización prestadora de servicios inmobiliarias, sino que son computadas al consumo final de las familias por concepto casa-habitación de su propiedad sin pagar de forma monetaria por su uso, véase figura 3.



Miles de millones de pesos a precios de 2003. p/- cifras preliminares a partir del periodo señalado.

FUENTE: Sistema de Cuentas Nacionales. INEGI.

Figura C 1 Dinámica de producción del Subsector Servicios Inmobiliarios.

El Subsector de Servicios Inmobiliarios está fragmentado, considerando que actualmente 92.5% de las unidades económicas son microempresas y que, aunque sólo el 0.2% son empresas grandes, éstas generan 13.7% del Valor Agregado censal en contraposición con las micros que generan el 33.5 por ciento. Sin embargo, y a pesar de estos datos, se puede considerar que este sector es altamente competitivo despertando interés en inversionistas nacionales y extranjeros. Gran parte de la continuidad e incremento de la participación de las empresas dedicadas al sector inmobiliario depende de su capacidad para la obtención oportuna de los permisos y autorizaciones necesarias para sus proyectos inmobiliarios.

Ambos Subsectores producen beneficios tanto en los negocios como en el bienestar de la población, a través de la generación de empleos; son de las principales fuentes de ingresos del país y contribuyen al desarrollo a través de la creación y mejoramiento de la infraestructura, atendiendo a las necesidades de familias y empresas. Las perspectivas de crecimiento en ambos Subsectores son alentadoras en virtud de que sólo por el crecimiento demográfico de la población mexicana se estima una demanda de más de 11 millones de viviendas nuevas en los siguientes 20 años, sin considerar las mejoras al parque habitacional actual y el rezago acumulado de vivienda. El parque habitacional en México asciende a 28.6 millones de viviendas, que respecto al año 2000 representa un crecimiento de 6.7 millones, es decir, una Tasa Anual de Crecimiento compuesto de 2.6%, superior al crecimiento poblacional que en el periodo 2000-2010 ha sido de 1.4 por ciento.

Este crecimiento debe reflejarse indudablemente en un aumento de la base gravable y en consecuencia en una potencial recaudación de recursos por parte del gobierno Federal sin embargo es posible que la recaudación potencial no sea similar a la recaudación observada generando evasión fiscal en el sector.

En virtud de esta importancia, es imperante conocer si en ambos subsectores se genera algún tipo de evasión en alguno de los impuestos que los contribuyentes están obligados a pagar.

El objetivo general de este estudio es estimar el monto de evasión fiscal nacional en el Subsector 236 y en el Subsector 531 referentes al Subsector Edificación y al Subsector Servicios Inmobiliarios, respectivamente. Particularmente se estima la evasión fiscal en los siguientes impuestos: Impuesto Sobre la Renta (ISR) e Impuesto al Valor Agregado (IVA). La estimación se realiza para personas morales y físicas en el periodo del estudio que comprende del año de 2002 a 2010.

El estudio está organizado en cuatro capítulos. En el primero se describe y analiza la normatividad fiscal que rige en los subsectores, de tal forma que se pueda detectar cómo se presenta la evasión. Se estudian los regímenes fiscales utilizados por los Subsectores de estudio así como la jerarquía de leyes donde se genera la obligación de contribuir. Una vez explicadas las disposiciones fiscales de los contribuyentes para determinar sus ingresos y deducciones, se muestra la determinación del resultado fiscal de conformidad con Ley del Impuesto Sobre la Renta y la Ley del Impuesto al Valor Agregado.

En este segundo capítulo se propone la metodología para lograr la medición de la evasión fiscal para ambos subsectores, de los principales impuestos (ISR e IVA), la cual se fundamenta en una estimación de la diferencia entre la recaudación potencial y la recaudación observada a partir de datos de Cuentas Nacionales y de los datos del Servicio de Administración Tributaria (SAT), respectivamente.

Con la restricción de la disponibilidad de información como lo es, la informalidad no reflejada en las Cuentas Nacionales; la construcción de indicadores de Cuentas Nacionales que por sí mismos pueden reflejar evasión dado el origen de información de la estadística nacional; los diferentes métodos para captura de información tanto de las Cuentas Nacionales como de las encuestas; la dificultad misma en el procedimiento de tributación y su complejidad, la metodología utilizada tiene grandes ventajas al obtener los datos a nivel subsector a través de datos agregados en el Sistema de Cuentas Nacionales (SCN).

El capítulo tres presenta un conjunto de tablas que describen los resultados para la estimación de la evasión fiscal. Además se distinguen los resultados de la evasión generada

para cada uno de los impuestos, en ambos Subsectores y para el periodo señalado. Los resultados obtenidos presentan una evasión por arriba del 50% en ambos subsectores. En el capítulo cuatro y a pesar de que es el último en el orden del estudio, fue una de las primeras tareas que se realizaron; esto porque fue importante conocer las experiencias internacionales sobre la medición de la evasión. En este último capítulo se presentan las experiencias internacionales tanto evidencias de evasión particularmente en Perú, Ecuador y la región de Quebec Canadá; como las metodologías de cálculo de la evasión a partir de evidencia de otros países, que no son necesariamente específicos para el caso de la industria de construcción. Finalmente se emiten las conclusiones del estudio y algunas recomendaciones de cómo resarcir la evasión fiscal.

Capítulo 1. Marco legal: Subsector Edificación y Subsector Servicios Inmobiliarios

El estudio del marco tributario del Subsector Edificación y del Subsector Servicios Inmobiliario se aborda en la consideración que adquiere características de un sistema complejo, en virtud de su condición interdisciplinaria.

Desde esa perspectiva el marco legal se delimita a partir de las estructuras de negocios que los particulares utilizan para realizar sus actividades empresariales de acuerdo al marco jurídico de los Estados Unidos Mexicanos.

La elección de las estructuras de negocios obedece a una eficiencia en la operación y en algunos casos al mejor costo fiscal que los empresarios de los Subsectores Edificación y Servicios Inmobiliarios ejercen.

1.1 Estructuras de negocios

Las estructuras de negocios, son una representación teórica de la organización de los segmentos de operación así como de las figuras jurídicas, fiscales y mercantiles que se ocupan para los mismos.

Asimismo, en la necesidad de ser más competitivos y rentables se podrá realizar una reestructuración de negocios, después de un “*due diligence*”¹; modificando el modelo existente en la aplicación de leyes, reglamentos, decretos, normas, planes, funcionamiento de entidades.

¹ *Due diligence*; es una detallada investigación de diferentes áreas del negocio que se desea adquirir con el objeto de conocer con mayor profundidad su situación general.

Por lo que este capítulo se divide en aspectos básicos de la conformación de sociedades mercantiles y estructuras más frecuentes de estos Subsectores.

1.1.1 Marco jurídico de las sociedades mercantiles

Con la intención de revisar en forma gradual los ordenamientos jurídicos que hacen de las actividades económicas sujetas a estudio, entidades reconocidas por el Estado Mexicano, en primera instancia se expone que está contenida como una garantía individual, la libre ejecución de sus actividades comerciales en el Artículo 5 de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos (CPEUM).

Así en el Código de Comercio como ordenamiento específico, se reconoce al Subsector de Edificación y al Subsector Servicios Inmobiliarios en los términos de las fracciones I, II, III y VI del artículo 75, y éstas pueden ser ejercidas en forma individual o en sociedades mercantiles constituidas conforme a la Ley General de Sociedades Mercantiles (LGSM), el Código Civil (CC), la Ley General de Sociedades Cooperativas (LGSC) y la Ley del Mercado de Valores (LMV).

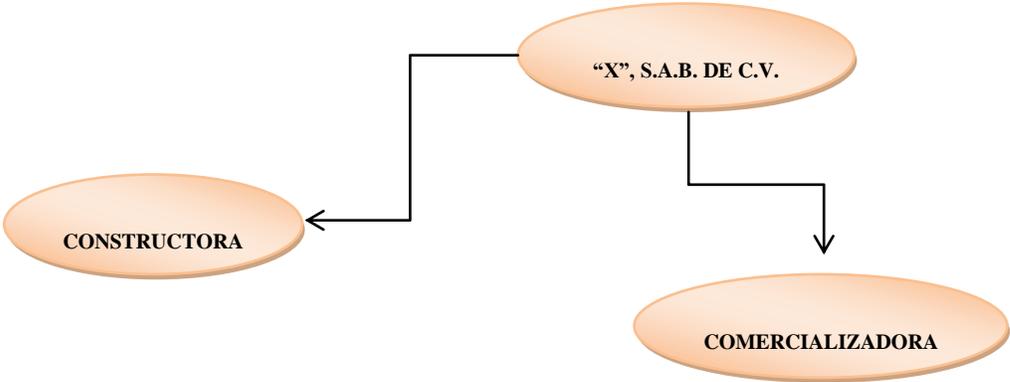
Para el caso del Subsector Edificación y del Subsector Servicios Inmobiliarios las principales figuras jurídicas mediante las cuales ejecutan sus actividades son:

- Sociedad Anónima (S.A.)
- Sociedad de Responsabilidad Limitada (S. de R. L.)
- Asociación en Participación (A. en P.)
- Sociedad Civil (S.C.)
- Sociedad Anónima Bursátil de Capital Variable (S.A.B.C.V.)

1.1.2 Formas más representativas de estructuras de negocios

En la revisión del Subsector Edificación y del Subsector Servicios Inmobiliarios se detectan algunas estructuras de negocios representativas, que se esbozan en seguida y, a su vez, se integran por otras, que en el devenir del empresario se consolidan para una eficiente gestión y conservación tanto de sus recursos como de sus estándares financieros.

La primera estructura de negocios que se analiza se conforma de una Sociedad Anónima Bursátil (Ver figura 1.1).



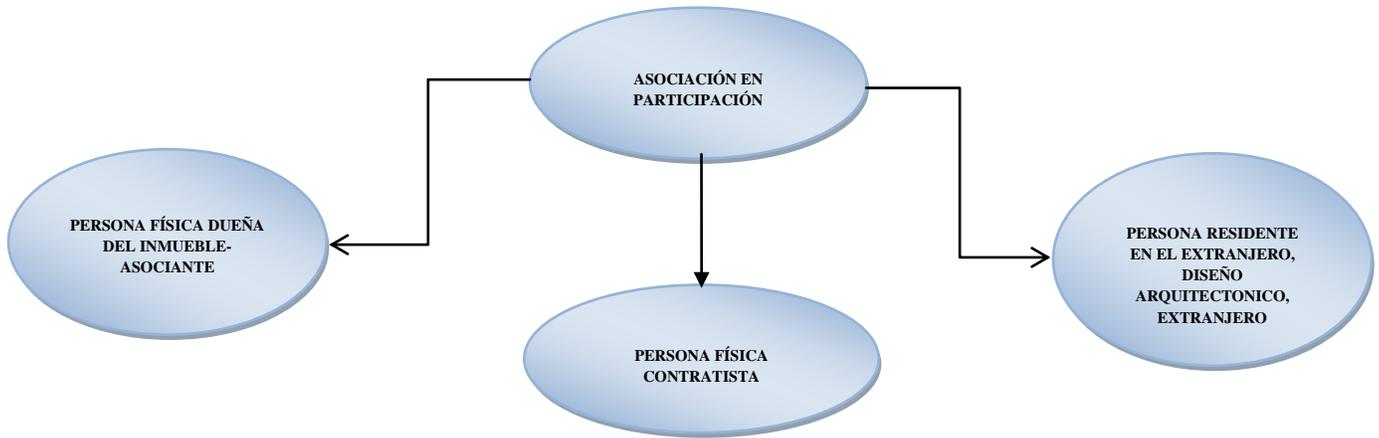
Fuente: Elaboración propia.

Figura 1. 1 Estructura de negocios de una Sociedad Anónima Bursátil

En la estructura de esta actividad empresarial la constructora se constituye como una controladora que inicialmente proveerá financiamiento para el proceso productivo realizado en una subsidiaria constituida como una sociedad de responsabilidad limitada, conformada de esta manera para tener un control accionario en partes sociales y ésta a su vez vende a la sociedad anónima del grupo el bien inmueble, que actúa como comercializadora a precios de mercado para guardar los lineamientos de precios de transferencia.

Estas organizaciones en el marco tributario ocupan el apartado de controladoras que se constituyen como un solo contribuyente en el Impuesto Sobre la Renta e Impuesto al Activo hasta 2007, en el caso del Impuesto Empresarial a Tasa Única sólo se considera esta condición para el acreditamiento de pagos provisionales, ya sean a la controladora o a la Federación.

La Asociación en Participación (Ver figura 1.2) es una representación jurídica, que se configura para un acto de comercio que concluye generalmente al cierre de la obra; ésta se crea para unir a las entidades del proceso productivo de una construcción.

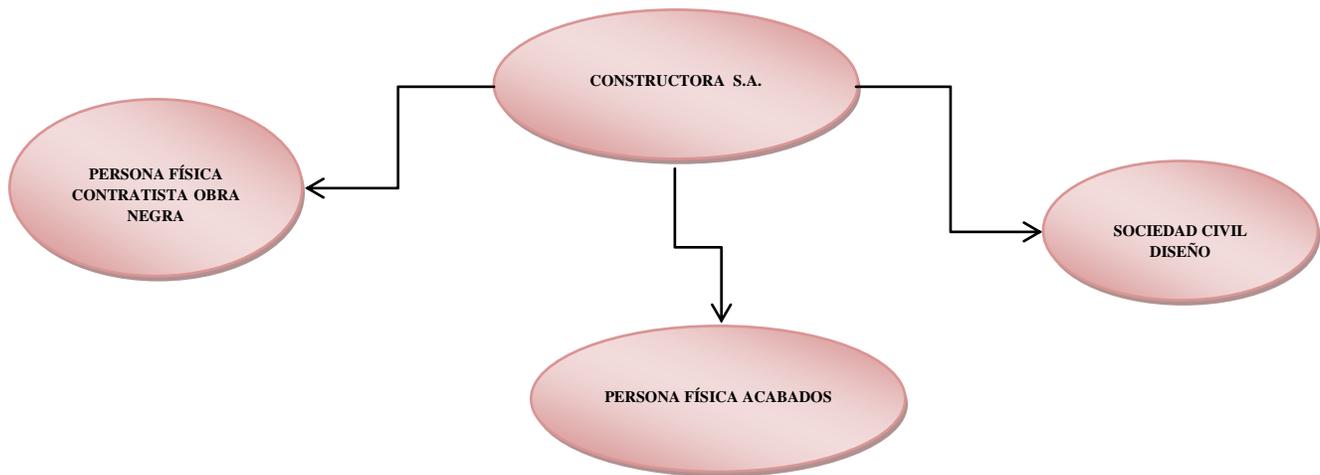


Fuente: Elaboración propia.

Figura 1. 2 Estructura de negocios de una Asociación en Participación

En este tipo de sociedad, la determinación y entero del Impuesto Sobre la Renta se realiza por el asociante, y todos los participantes del negocio tendrán la obligación de realizar sus pagos provisionales y el anual en forma individual por el resto de sus ingresos acumulables. Es importante considerar que los momentos de acumulación pueden ser diferentes.

En el caso de las Sociedades Anónimas (figura 1.3) dedicadas a la construcción, se confiere a personas físicas con actividades empresariales el contrato de obra alzada para la obra negra, así también para los acabados que serán realizados de acuerdo al diseño del despacho de arquitectos e ingenieros civiles constituidos generalmente en sociedad civil.



Fuente: Elaboración propia.

Figura 1. 3 Estructura de negocios de una Sociedad Anónima

El pago de sus servicios será el detonador del devengado fiscal, en consecuencia las obligaciones fiscales, se combinan los momentos de acumulación de las personas morales y las físicas con el devengado al realizado (flujo de efectivo).

1.2 Formas jurídicas de la contratación de los servicios en el Subsector Edificación y Subsector Servicios Inmobiliarios

En el Subsector Edificación es de vital importancia para los aspectos financieros, jurídicos, contables y fiscales la elaboración de contratos. Éstos brindan en el aspecto financiero, la certeza de contar con los fondos necesarios para hacer, en las fechas previstas, las adquisiciones de materia prima, mano obra, adquisiciones del equipo y de las instalaciones. En el apartado jurídico se permite que la construcción guarde la disciplina entre ambas partes (cliente-constructor) sobre sus derechos y obligaciones, así como realizar los

registros necesarios en la información financiera y enterar las contribuciones al erario de acuerdo al marco jurídico vigente.

En el Subsector de Servicios Inmobiliarios, en sus actividades de arrendamiento convencional, financiero o enajenación de los bienes inmuebles, es fundamental firmar contratos para la certeza de derechos y obligaciones del bien inmueble objeto de la negociación.

1.2.1 Formas jurídicas de la contratación de los servicios: Subsector Edificación

El objeto del estudio es la actividad de edificación a particulares que destinan los inmuebles a casas habitación y edificaciones no residenciales para enajenación, arrendamiento convencional o financiero así también incremento de su activo fijo, entre otros.

En el Subsector Edificación cada obra se denomina proyecto que se realiza con base en planos, que forman parte de los documentos del contrato, donde se muestran con precisión el diseño, la ubicación, las dimensiones y sus relaciones con otros elementos del proyecto; que son utilizados para obtener la autorización oficial para que se inicien los trabajos.

Esta autorización también se denomina licencia de obras, licencia para construcción, permiso de edificación y/o permiso para construcción.

El siguiente paso es realizar un programa de obra que es el proceso de definir, coordinar y determinar el orden en que deben realizarse las actividades, con el fin de lograr la más eficiente y económica utilización de los equipos, elementos y recursos de que se dispone así como eliminar diversificaciones innecesarias del trabajo.

Las fases más representativas de una obra y en forma cronológica son; limpieza y desyerbe, movimientos de tierra o terracería, nivelación, cimentación, albañilería, acabados, limpieza del inmueble y entrega del mismo.

La autorización de las estimaciones de obra mencionada en el artículo 19 de la LISR se realiza por el supervisor de obra que actúa bajo la dirección del cliente; quien mide el avance de los trabajos y compara con el proceso que se había programado, permitiendo el control de lo empleado en mano de obra, equipos y materiales en relación con el programa, así como el cumplimiento de los pagos y avisos necesarios para la energía eléctrica y servicio público de agua ante las autoridades locales así como los respectivos pagos.

Los tipos de contratos de obra privada se distinguen de acuerdo a la forma en que se pagará el valor de la construcción, esto incide en su caso en la acumulación y la deducción de los elementos que conforman la determinación de los impuestos; así como en el programa financiero de la obra, éstos son (Pérez, Campero y Fol, 2011, p. 39:40):

- *A precio alzado*: El contratista conviene un monto invariable por el contrato, no sujeto a los ajustes debidos a los costos incurridos por el contratista.
- *A precios unitarios*: Se paga al contratista un importe específico por cada unidad de trabajo realizada.
- *Costo más comisión*: Se paga al contratista un importe específico por cada unidad de trabajo realizada, en donde el contratista recibe el reembolso de los costos permitidos, definidos en el contrato, más un porcentaje de éstos o una cuota fija, que representa una utilidad.
- *Por administración*: Se basa en la fijación de unos precios de mano de obra y materiales por parte del constructor y con arreglo a ellos el contratista factura los trabajos realizados encargados por el propietario.

Adicionalmente a estos contratos, el Consejo Mexicano de Normas de Información Financiera (CINIF) reconoce otros tipos que pueden estar combinados entre sí (CINIF Boletín D-7):

- *Llave en mano*: El contratista se compromete a entregar la instalación probada y operando plenamente; el proyecto se contrata en forma integral (ingeniería, procuración y construcción; así como pruebas, puestas en marcha y/o financiamiento).

- *Incentivo por desempeño*: se incorpora un incentivo para el contratista con el fin de sobrepasar los objetivos definidos de ejecución de obra, mediante incrementos en la utilidad, o bien, mediante decremento de la misma por incumplimiento.
- *Niveles de esfuerzo*: Son proyectos que usualmente se refieren a la investigación o estudio de un área específica; se obliga al contratista a la eficiencia en período de tiempo determinado.
- *Procuración*: Los pagos a los contratistas están en función del costo de materiales u otros costos especificados, más un porcentaje de utilidad.
- *Ingeniería y/o construcción*: Al contratista se le paga por horas laborales directas, conforme a tarifas fijas por hora.
- *Escalación de costos y/o precios*: incluye la cláusula de cambios de precios de artículo específicos o condiciones de pago.

El objetivo de esta sección es el conocer la operación del Subsector Edificación así como los tipos de contratos que pueden enmarcar las actividades de los mismos para la determinación de base gravable en los diferentes impuestos.

1.2.2 Formas jurídicas de la contratación de los servicios en el Subsector Servicios Inmobiliarios

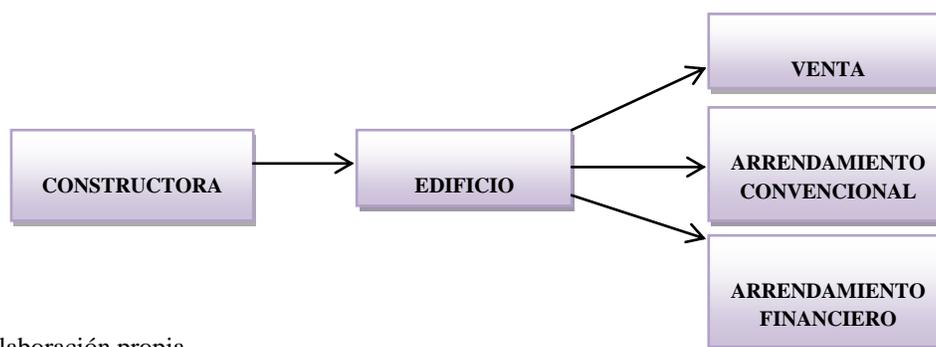
En esta sección se destaca específicamente el tratamiento fiscal de las personas morales y físicas que tienen como actividad los Servicios Inmobiliarios: arrendamiento de inmuebles residenciales y no residenciales así como compra-venta de bienes inmuebles.

Por lo que el Código Civil Federal, en el artículo 2398, define el concepto de arrendamiento:

Hay arrendamiento cuando las dos partes contratantes se obligan recíprocamente, una, a conceder el uso o goce temporal de una cosa, y la otra, a pagar por ese uso o goce un precio cierto.

Éste puede generar dos variantes: el arrendamiento convencional y el arrendamiento financiero que está definido en el Art. 15 del Código Fiscal de la Federación, y señala que *es el contrato por el cual una persona se obliga a otorgar a otra el uso o goce temporal de bienes tangibles a plazo forzoso, obligándose ésta última a liquidar, en pagos parciales como contraprestación, una cantidad en dinero determinada o determinable que cubra el valor de adquisición de los bienes, las cargas financieras y los demás accesorios y a adoptar al vencimiento del contrato alguna de las opciones terminales que establece la Ley General de Organizaciones y Actividades Auxiliares del Crédito.*

La estructura de negocios correspondiente al arrendamiento convencional y financiero se plasma en la figura 1.4.



Fuente: Elaboración propia.

Figura 1. 4 Estructura de negocio

De igual forma, en la Ley General de Organizaciones y Actividades Auxiliares de Crédito en su art. 27, indica que al concluir el plazo del vencimiento del contrato una vez que se hayan cumplido todas las obligaciones, el arrendatario deberá adoptar alguna de las siguientes opciones terminales:

- I. *La compra de los bienes a un precio inferior a su valor de adquisición, que quedará fijado en el contrato. En caso de que no se haya fijado, el precio debe ser inferior al valor de mercado a la fecha de compra, conforme a las bases que se establezcan en el contrato.*
- II. *Al prorrogar el plazo para continuar con el uso o goce temporal, pagando una renta inferior a los pagos periódicos que*

venía haciendo, conforme a las bases que se establezcan en el contrato, y

III. A participar con la arrendadora financiera en el precio de venta de los bienes a un tercero, en las proporciones y términos que se convengan en el contrato.

En julio del año 2013 se transferirá el arrendamiento financiero y factoraje a la Ley General de Títulos y Operaciones de Crédito, ya que las instituciones dedicadas a estas dos actividades financieras dejarán de ser organizaciones auxiliares de crédito y no requerirán la autorización de la SHCP, para lo cual tendrán que reformar sus estatutos.

El servicio inmobiliario convencional se realiza bajo un contrato que ampara el uso o goce temporal del bien y acumula sus ingresos, de acuerdo a los momentos del artículo 18 LISR; conducta distinta de los contribuyentes que realicen arrendamiento financiero.

En este Subsector también se encuentran los servicios de colocación, administración, supervisión, de compra-venta de bienes inmuebles.

1.3 Marco tributario de la federación

El artículo 31 de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos (CPEUM) obliga a todos los mexicanos, a contribuir al gasto público, de acuerdo con la fracción IV del art.31:

Son obligaciones de los mexicanos: contribuir para los gastos públicos, así de la Federación, como del Distrito Federal o del Estado y Municipio en que residan, de la manera proporcional y equitativa que dispongan las leyes.

Este mandato constitucional es el fundamento del sistema fiscal mexicano, que se cumple a plenitud con los aspectos cualitativos de las contribuciones repercutirá en una mayor capacidad recaudatoria, de acuerdo al trabajo del Banco de México (2003) denominado “Un comparativo internacional de la recaudación tributaria” que destaca:

- 1) *Una mayor equidad reduce la resistencia al pago de aquellos contribuyentes que son tratados injustamente.*
- 2) *La mayor neutralidad y generalidad de un sistema evita abrir oportunidades de evasión y elusión fiscal.*
- 3) *La competitividad del sistema evita que los contribuyentes trasladen operaciones al extranjero, utilidades a otras empresas mediante el uso de precios de transferencias y,*
- 4) *La simplicidad reduce la resistencia al pago y facilita a la autoridad detectar el incumplimiento.*

En contraparte de los conceptos revisados de las contribuciones tales como el marco legal, y características cualitativas más idóneas para realizar una recaudación efectiva y eficaz se encuentra *la evasión fiscal definida como toda acción u omisión parcial o total, tendiente a reducir o retardar el cumplimiento de la obligación tributaria* (Servicio de Administración Tributaria [SAT]) y la *elusión fiscal que es el aprovechamiento de las indefiniciones, imprecisiones o vacíos presentes en la legislación fiscal, para hacer interpretaciones que permitan obtener ventajas fiscales a fin de reducir el monto de las contribuciones que por ley le corresponden al contribuyente* (Samaniego, 2010).

La evasión fiscal de acuerdo al Código Fiscal de la Federación es una infracción o un delito fiscal. La diferencia entre estos dos conceptos es que en el segundo se formula la querrela por la autoridad; esto es, la denuncia por autoridad competente de que ha sufrido o pueda sufrir perjuicio por la conducta y la cuantificación de la misma.

La responsabilidad en la comisión de este delito, enunciada en el artículo 95, del Código Fiscal de la Federación (CFF) recae sobre los que concretan la realización del delito, realicen el hecho generador en forma individual y conjunta, confieran su ejecución, induzcan, ayuden en forma dolosa así como después de realizarlo auxilién al ejecutor; se agravará la comisión del mismo, cuando sea servidor público y la pena corporal será adicionada de tres a seis años de prisión.

La evasión fiscal insta a la autoridad como agente activo de esta relación a realizar su función coercitiva con auditorías así también elabora planes, programas, estudios sectoriales nacionales y por tipo de impuesto para informar e impulsar una cultura fiscal que elimine esta práctica.

1.3.1 Momento de causación y diferido del hecho generador

En la consecución de la revisión del modelo de contribución de los habitantes de la federación se enuncian los elementos de contribución que atendiendo al derecho positivo mexicano son: sujeto, objeto, base, tasa, tarifa y época de pago.

Se revisa en particular el objeto que es la situación jurídica o de hecho prevista por la ley como hecho imponible, éste puede ser transmisión de un mueble, inmueble, derecho de hacer o no hacer, consumo de bienes y servicios o la producción de un bien entre otros; así como la base que es la cantidad o criterio considerado para la aplicación de la ley, en otras palabras, es el valor total de las actividades o ingresos sujetos a una tasa, cuota o tarifa por la que el sujeto está obligado a contribuir a la Federación, éstos son los dos elementos que para efectos de estudio se conjuntan como devengado fiscal.

El devengado fiscal es el término que se utiliza en el estudio para precisar el momento de causación que no necesariamente es el mismo del registro contable.

1.3.2 Devengado fiscal y financiero

La aplicación de la legislación impositiva obedece a tiempos de acumulación específicos de cada ley, situación por la cual los ingresos determinados en los estados financieros formulados bajo las Normas de Información Financiera (NIF) no necesariamente obedecen a las bases del hecho generador; estas diferencias temporales y/o definitivas se muestra en la conciliación entre el resultado contable y el fiscal.

La conciliación entre el resultado contable y el fiscal es un procedimiento integrado a los formatos digitales de las declaraciones anuales de las personas morales y físicas, que muestran desde el resultado contable hasta el resultado fiscal dividiendo las diferencias en:

- Ingresos fiscales no contables
- Deducciones contables no fiscales
- Deducciones fiscales no contables
- Ingresos contables no fiscales

Ésto nos obliga a tener ingresos y deducciones devengados fiscales o contables.

Devengado es el momento del registro ya ocurrido de un acuerdo de voluntades en donde se adquieren derechos por una de las partes involucradas y en contraparte obligaciones para la otra, independientemente cuándo se materializa el cobro ya sea en numerario o en otro bien.

Los ingresos y deducciones devengados-contables son los registrados en la contabilidad cuando hay transacciones, transformaciones internas, eventos pasados y obligaciones de pago en el futuro que modifican el estado de situación financiera (NIF A-2 Postulados Básicos) y no interviene el momento de realización. Ejemplos de ingresos contables son, la ganancia de venta de activo fijo contable, ingresos reconocidos de un contrato a largo plazo así como en los egresos la depreciación contable, gastos de la operación sin requisitos fiscales, entre otros.

Los ingresos y deducciones devengados fiscales son considerados porque reúnen los requisitos fiscales de acumulación y deducción de acuerdo a la legislación vigente. Ejemplos de los mismos son, los intereses acumulables, anticipo de clientes, deducción de inversiones, compras, interés deducible, pago de seguros que amparen ejercicios fiscales futuros, entre otros.

1.4 Particularidades de los regímenes fiscales: Subsector

Edificación y Subsector Servicios Inmobiliarios

El Subsector Edificación y el Subsector Servicios Inmobiliarios conforman dos grandes grupos de contribuyentes que son personas morales o físicas los cuales generan diversas bases de contribución, en el marco del Impuesto Sobre la Renta, por lo que enseguida se muestra un resumen de los regímenes fiscales utilizados por los subsectores de estudio así como la jerarquía de leyes donde se genera la obligación de contribuir.

Considerando que el Impuesto Empresarial a Tasa Única grava actos o actividades cobradas (flujo de efectivo), determinación casi idéntica al Impuesto al Valor Agregado, siendo el objeto de ambos las actividades realizadas sin considerar la personalidad jurídica de los contribuyentes.

Los contribuyentes dedicados a estas actividades pueden utilizar una combinación de los títulos de la Ley del Impuesto Sobre la Renta dependiendo de la estructura de negocios así como las actividades realizadas, en los párrafos siguientes se enlistan algunas características (Ver tabla 1.1).

Tabla 1.1. Regímenes Fiscales del Subsector Edificación y Subsector Servicios Inmobiliarios

IMPUESTO SOBRE LA RENTA		
PERSONAS MORALES	PERSONAS FÍSICAS	INDISTINTAS
TÍTULO II	TÍTULO IV	TÍTULO VI
Régimen General de Ley	Actividad empresarial y profesionales	Residentes en el extranjero que se dediquen a estos rubros
	Actividad empresarial-Régimen Intermedio 4,000,000 pesos	
Consolidación fiscal	Actividad empresarial- pequeño contribuyente hasta 2,000,000 pesos	
	Ingresos por arrendamiento y en general por otorgar el uso o goce temporal de bienes inmuebles	
Sociedades cooperativas de producción	Enajenación de bienes inmuebles	
TÍTULO VII ESTÍMULOS FISCALES		
DEDUCCIÓN INMEDIATA DE INVERSIONES, CONTRATACIÓN DE PERSONAL CON DISCAPACIDAD, FIDEICOMISOS PARA INVERSIÓN EN BIENES RAÍCES (FIBRAS), SOCIEDADES DE INVERSIÓN EN BIENES RAÍCES (SIBRAS),		
DEDUCCIÓN DE TERRENOS		

Fuente: Elaboración propia con base en la LISR

Los grandes corporativos del ramo de la construcción se han constituido como sociedades anónimas bursátiles que proveen financiamiento a sus subsidiarias que conlleva la operación de la edificación fraccionada por procesos que dan como resultado otras sociedades mercantiles reguladas de acuerdo a la Ley del Mercado de Valores y tributan a la Federación como una sociedad controladora del capítulo VI de la Ley del Impuesto Sobre la Renta (ISR) en el apartado de personas morales.

Estas estructuras de negocios promueven un costo fiscal mínimo al presentarse como una unidad y diferir el pago del impuesto referido (ISR) como consecuencia de sumar sus resultados fiscales. Los impuestos que no se enteren a la Federación en el ejercicio fiscal de su causación son entregados a la misma en un plazo de cinco años y registrados en cuentas de orden en sus Estados Financieros.

Así, también las entidades del régimen general constituidas de acuerdo a la Ley General de Sociedades Mercantiles, que por dedicarse al Subsector Edificación tienen la opción de diferir la imposición del gravamen de acuerdo a los cobros efectivamente recibidos (art.19 LISR) así como ejercer la deducción opcional que se calcula en proporción a sus ingresos (art. 36 LISR).

Adicionalmente el régimen de cooperativas de producción legislado en el ejercicio 2006 puede ser una opción viable para el Subsector Edificación difiriendo el pago del impuesto hasta que los actores de la actividad empresarial retiren sus capitales de la operación, consecuentemente impulsan que el capital de trabajo no se diluya de la tesorería de la entidad.

En tanto las personas morales que se dedican al Subsector Servicios Inmobiliarios también pueden agruparse en controladoras que podrán generar estructuras de negocios más complejas o sociedades mercantiles básicas (Sociedad Anónima, Asociación en Participación, Sociedad de Responsabilidad Limitada, Sociedades Civiles, entre otras) teniendo la posibilidad de que su marco impositivo sea con base en el devengado o en efectivo por sus operaciones de arrendamiento financiero o convencional.

Lo anterior es un bosquejo de los principales regímenes fiscales a desarrollar en el Impuesto Sobre la Renta en el Subsector Edificación y Subsector Servicios Inmobiliarios conformados de acuerdo a las estructuras de negocios.

En contra parte, las personas físicas que se dediquen al Subsector Edificación y al Subsector Servicios Inmobiliarios tributan en el capítulo II y III del título IV de personas físicas, su momento de acumulación es de acuerdo a flujo de efectivo, excepto en la enajenación de inmuebles que corresponde al capítulo IV.

Al revisar estos regímenes fiscales concluiremos que las personas morales tienen dos momentos de acumulación fiscales que son al cobro (realización) o devengado y las personas físicas el momento será únicamente al cobro, salvo la enajenación de inmuebles.

1.5 Impuesto Sobre la Renta (ISR) aplicable: Subsector Edificación y Subsector Servicios Inmobiliarios

En la consecución de este marco legal se revisa el Impuesto Sobre la Renta que grava la riqueza generada por un período de tiempo determinado de personas morales y físicas que se dedican al Subsector de Edificación y al Subsector Servicios Inmobiliarios.

El Impuesto Sobre la Renta es un impuesto que grava los ingresos de personas morales, personas físicas residentes en México, así como los residentes en el extranjero con fuentes de riqueza en México o establecimiento permanente; en un ejercicio fiscal que comprende del primero de enero de cada año y fecha posterior en caso de ejercicios irregulares, cuando el inicio de actividades u operaciones de personas físicas y morales se realicen en meses posteriores hasta al 31 de diciembre del año en curso (art. 1 LISR).

Esta sección se divide en personas morales y físicas, describe los temas esenciales para la determinación del impuesto para efectos de los subsectores en revisión.

1.5.1 Título II Personas morales

La Ley del Impuesto Sobre la Renta (LISR) define a los sujetos de este título en el artículo 8 de disposiciones fiscales. Para el caso del Subsector Edificación y del Subsector Servicios Inmobiliarios se utilizan las entidades que se conforman bajo la Ley de Sociedades Mercantiles, Código Civil Federal, Ley del Mercado de Valores, y Ley de Sociedades Cooperativas.

1.5.2 Ingresos acumulables

Los ingresos acumulables del título II del Impuesto Sobre la Renta son los que se obtienen en efectivo, en bienes, en crédito, o cualquier otro tipo, inclusive los provenientes de sus establecimientos permanentes en el extranjero en un ejercicio fiscal (art. 17 del LISR).

Adicionalmente se reconocen en la misma LISR y se especifican algunos conceptos de ingresos acumulables tales como (art. 20 al 27):

- Los ingresos estimados presuntivamente por la autoridad.
- La ganancia derivada de la transmisión de propiedad de bienes por pago en especie.
- Mejoras a locales arrendados.
- Ganancia en venta de activo fijo, fusión y escisión entre otros.
- Recuperación de créditos incobrables.
- Recuperación de seguros y fianzas.
- Las cantidades que obtengan por bajas de personal técnicos y dirigentes (personal clave).
- Las cantidades que se reciban para efectuar gastos a terceros sin comprobación.
- Los intereses devengados a favor así como los intereses moratorios.
- Ajuste anual por inflación.
- Préstamos, aportaciones o aumentos en de capital mayores de 600,000. Pesos en efectivo sin presentar declaración informativa de los mismos.

- Ganancia en enajenación de terrenos, otros bienes e inversiones parcial o totalmente deducibles.
- Ganancia o pérdida por operaciones financiera derivadas.
- Operaciones financieras de un subyacente que no cotice en mercado reconocido,
- Ganancia en enajenación de acciones, entre otras.

En la determinación de los ingresos acumulables no se consideran los incrementos de capital, primas en colocación de acciones, recepción de dividendos así también los ingresos financieros por aplicación del método de participación (art. 18 LISR).

En atención al principio de generalidad de las contribuciones se puede concluir que el Subsector Edificación y el Subsector Servicios Inmobiliarios en algún ejercicio fiscal presentan uno o varios conceptos descritos anteriormente. Para establecer el momento del hecho generador de la contribución se debe tomar en cuenta el momento que se considere acumulable que en seguida se define como devengado fiscal.

1.5.2.1 Devengado fiscal

El hecho generador se perfecciona con la conjunción de la base y momento de causación; que en este estudio se denominará devengado fiscal. El devengado fiscal es el momento de exigencia del hecho imponible para el Impuesto Sobre la Renta.

En el Subsector Edificación y el Subsector Servicios Inmobiliarios se tienen dos momentos de acumulación que se determinarán de acuerdo a las opciones que el contribuyente seleccione, es decir, el general bajo el artículo 18 LISR y por el 19 LISR que corresponde al Subsector Edificación en tanto el 18 fracción III al Subsector Servicios Inmobiliarios de la ley en comento. Véase la tabla 1.2 para comparar los momentos de acumulación con mayor claridad.

Tabla 1. 2. Momentos de acumulación del régimen de personas morales

RÉGIMEN GENERAL	SUBSECTOR EDIFICACIÓN	SUBSECTOR SERVICIOS INMOBILIARIOS
Artículo 18	Opcional -artículo 19	Opcional artículo 18 Fracción III
Expida comprobante que ampare contraprestación	Contratos de obra inmueble o contratos de obra conforme a plano, diseño y presupuesto:	Arrendamiento convencional en los momentos del artículo 18
Prestación de servicios	Estimación autorizada y cobrada dentro de los tres meses siguientes a su aprobación	
	Estimaciones efectivamente cobradas	Arrendamiento financiero:
Envío o entrega materialmente del bien	Contratos de edificación sin obligación de presentar estimación o que sea mayor a tres meses:	1era. opción: Ingreso por el total del precio pactado
Cobro o derecho de exigir total o parcialmente el precio o contraprestación	Acumulación del avance trimestral sin mediar flujo de efectivo	2da. opción: Ingreso por la parte exigible durante el ejercicio.
	Avances trimestrales descontando anticipos de acuerdo al avance de obra	
En Sociedades Civiles al cobro de la contraprestación	Ingresos efectivamente cobrados en efectivo, bienes o servicios	

Fuente: Elaboración propia con base en la LISR.

El momento de acumulación para el Subsector Edificación inicia con la autorización o aprobación de la estimación que realizará una persona autorizada o el residente de supervisión facultado previamente por el cliente y conste en el documento correspondiente su firma de aprobación.

Posteriormente, analizando los momentos de acumulación opcionales de este Subsector de acuerdo al artículo 19 LISR, se observa la equidad entre iguales cuando la autoridad considera los ingresos de sus contratos por estimación y otros en la misma periodicidad, es decir, de tres meses de acumulación siempre y cuando haya cobro; caso contrario en las últimas formas de contratación que no hay la obligación de presentar un avance de obra o su periodicidad sea mayor a los tres meses deberá acumular en forma trimestral sin mediar el flujo de efectivo.

Adicionalmente el artículo en comento se puede aplicar para trabajos de demolición, proyección, inspección o supervisión de obra, conservando esta opción de acumulación de ingresos durante cinco ejercicios fiscales.

En la revisión del diseño de la tabla 1.2 se puede observar la normatividad que corresponde al Subsector Servicios Inmobiliarios, en su apartado de arrendamiento financiero del artículo 18 fracción III LISR obliga a utilizar durante cinco años esta opción siempre y cuando sea la segunda vez que se utilice; a excepción cuando se fusione, escinda, inicie operaciones en un grupo de consolidación fiscal, se incorpore o desincorpore de este régimen así como enajene acciones o partes sociales por el 25% del capital social del contribuyente (art. 14 LISR). El arrendamiento convencional observa los momentos de acumulación de ley (art.18) considerando el devengado fiscal sin mediar un pago en efectivo u otra forma de extinción de la obligación por parte del cliente.

En resumen, el Subsector Edificación y el Subsector Servicios Inmobiliarios reciben un trato preferencial en comparación con el resto de los Subsectores, dado que pueden diferir sus ingresos acumulables debido a sus prolongados procesos de creación de bienes o servicios con los que contribuyen a la cadena productiva, sin embargo, esta variación del momento de acumulación puede fracturar la neutralidad del impuesto y ser un aspecto a considerar por los gobernados que a su vez contribuirán a la promoción o desactivación de la rama productiva.

En la revisión de los ingresos sujetos de contribución al erario, también se debe considerar los revelados en los Estados Financieros de las entidades sujetas a estudio,

porque es necesario diferenciar los dos momentos de reconocimiento financiero y fiscal derivado a que en la metodología se considera los ingresos revelados en los Estados Financieros elaborados bajo las Normas de Información Financiera (NIF) utilizados en el Sistema de Cuentas Nacionales (SCN) para formular el Producto Interno Bruto.

1.5.2.2 Devengado financiero

El reconocimiento contable nos permite valorar, presentar y revelar los efectos de las transacciones en el sistema de información contable de la entidad. El momento que se denomina devengado financiero para efectos de los ingresos es el reconocimiento de la partida en el Estado de Resultados que se deriva de un acuerdo de voluntades o de transacciones internas donde se adquiere un derecho para recibir efectivo, bienes o servicios en tiempo presente o futuro.

Por lo que se infiere al revisar los momentos de revelación de los ingresos financieros y fiscales del Subsector Edificación y del Subsector Servicios Inmobiliarios se generan discrepancia entre sí y éstas deben trasladarse a ejercicios fiscales futuros, lo que se cuantifica como un activo o pasivo fiscal diferido.

En un proceso espejo examinamos las deducciones autorizadas y los gastos y costos contables reconocidos por las NIF y el momento de su reconocimiento para efectos de disminución de los ingresos acumulables o en la cuantificación del resultado de la actuación de una entidad económica por ejercicio fiscal.

1.5.3 Deducciones autorizadas

De acuerdo con la legislación fiscal vigente se podrá disminuir a los ingresos acumulables costos y gastos agrupados en deducciones autorizadas descritas en el capítulo II de la Ley del Impuesto Sobre la Renta (LISR).

Las deducciones autorizadas son gastos o costos erogados comprobados con documentación que reúne los requisitos establecidos en sus artículos 29, 29-A,B,C del CFF; siendo su naturaleza estrictamente indispensable para la ejecución de las actividades propias del Subsector Edificación y del Subsector Servicios Inmobiliarios, pagados con transferencia o en caso de cheque éste será a nombre del proveedor de bienes o servicios con la leyenda “Para abono en cuenta del beneficiario”, en el anverso del documento, cuando éstos sean mayores de 2,000.00 pesos; debiéndose registrar en el sistema contable de la entidad, conteniendo el desglose del IVA cuando el acto o actividad sea gravado con este impuesto, adicionalmente cumplir con las obligaciones de retención y entero de impuestos a cargos de terceros; los mencionados anteriormente son los requisitos de generalidad del artículo 31 de la Ley del Impuesto Sobre la Renta (LISR).

Enseguida se mencionan los requisitos específicos de algunas deducciones contenidas en el artículo en comento.

En el otorgamiento de donativos a la Federación, Entidades Federativas, municipios o las personas que se autorizan en lo publicado en el Diario Oficial de la Federación (DOF) por el Servicio de Administración Tributaria (SAT), éstos no deben ser onerosos ni remunerativos y su cuantía no se excederá del 7% de la utilidad fiscal del ejercicio anterior.

En el caso de la deducción de las inversiones que resulta de aplicar los porcentajes máximos de Ley a los activos fijos integrados en el proceso productivo como cargos indirectos o gastos de operación actualizando el monto con Índices Nacionales de Precios al Consumidor desde el mes de adquisición hasta el último mes de la primera mitad del ejercicio que aplique la deducción.

En la deducción de intereses por préstamos que sean para erogaciones estrictamente indispensables para la actividad, éstos serán deducibles hasta por el porcentaje menor que haya cobrado el contribuyente a terceros.

Los bienes y servicios contratados a contribuyentes del régimen simplificado, sociedades y asociaciones civiles así como donativos serán deducibles hasta el cobro.

Por lo que respecta a los pagos de los honorarios, gratificaciones a administradores, comisarios, directores, gerentes generales o miembros del consejo directivo, de vigilancia, consultivos o de cualquiera otra índole no sean mayores al 10% del total de las otras deducciones del ejercicio, tampoco superior al monto de los sueldos y salarios anuales devengados por el contribuyente, así como el monto en forma anual sea menor al devengado por el funcionario de mayor jerarquía.

En las erogaciones por asistencia técnica, tecnología o regalías éstas serán prestadas en forma directa por personas que cuentan con elementos técnicos y no a través de terceros.

Los gastos de previsión social cuando hayan sido prestados en forma general en beneficio de todos los trabajadores, éstos se consideran por segmentos (operativos, ejecutivos, sindicatos, por nivel de responsabilidad o realización de trabajo, entre otros); los cuales no excederán diez veces el salario mínimo general del área geográfica que corresponda al trabajador, elevado al año; en esta deducción no se considerará las primas de seguro de vida, gastos médicos y las aportaciones a los fondos de ahorro, pensiones y jubilaciones complementarios a los que establece la Ley del Seguro Social a que se refiere el artículo 33 LISR porque ya son deducciones autorizadas en su individualidad con requisitos particulares.

Así también existe en la Ley del Impuesto Sobre la Renta la relación de los gastos no deducibles genéricos para este título II como son los impuestos directos de la entidad así como retenidos, actualización de impuestos por no ser cubiertos en la época de pago correspondiente, obsequios que no se relacionen con la actividad de la compañía y no se otorguen en forma general, gastos de representación o viaje sin observar la distancia así como los límites de cada uno (alimentos, hospedajes, uso o goce temporal de automóviles) debiendo ser reportado en forma conjunta; sanciones indemnizaciones y penas convencionales que sean culpa imputable al contribuyente; impuestos indirectos como el Impuesto al Valor Agregado (IVA) e Impuesto Especial Sobre Producción y Servicios (IEPS) excepto cuando el contribuyente no tenga derecho a acreditar los mencionados impuestos que les hubiera sido trasladados o que hubiesen pagado o con motivo de la importación de bienes o servicios, entre otros (art. 32 LISR).

En el Subsector Edificación y el Subsector Servicios Inmobiliarios, existe la posibilidad de disminuir sus impuestos diferidos (por concepto de sus deducciones) conforme al artículo 36 LISR ya que proporciona la posibilidad de realizar una proporción entre los costos directos e indirectos de las obras y sus ingresos, así como de los servicios turísticos del sistema de tiempo compartido de la prestación de servicios entre los ingresos que corresponda a esa estimación (misma fecha) o período de prestación de servicios.

En el Subsector Edificación se precisan las actividades a considerar bajo este tratamiento:

- Desarrollo inmobiliario.
- Fraccionamiento de lotes.
- Contrato de obra de inmueble.
- Fabricación de bienes de activo fijo de largo proceso de fabricación.

Así como en el Subsector de Servicios Inmobiliarios será:

- Prestadores del servicio turístico del sistema de tiempo compartido.

En esta proporción no se consideran las siguientes deducciones autorizadas.

- Deducciones de inversiones (únicamente aplicable al sector de edificación).
- Remuneraciones por la prestación de servicios subordinados relacionados directamente a la producción o la prestación de servicios.
- Gastos de operación.
- Gastos financieros.

Por consiguiente con la intención de precisar que integra los costos directos e indirectos se recurrió a las NIF, que incluyen lo siguiente para efectos del Subsector Edificación. (Véase la tabla 1.3):

En la tabla 1.4 se presenta la forma de calcular el factor de estimaciones erogadas para el Subsector Edificación, que se aplica a los ingresos acumulables del ejercicio; de manera similar también se aplica al Subsector Servicios Inmobiliarios

Tabla 1. 3. Tipos de costos directos e indirectos

COSTOS DIRECTOS	COSTOS INDIRECTOS
Materiales usados en la construcción	Control de calidad
Adquisición de propiedades, planta y equipo destinados a la edificación	Suministros
Diseño y asistencia técnica	Reparación y mantenimiento
Traslado de maquinaria, equipo y materiales hacia el sitio de la construcción	Herramientas y equipos
Renta de propiedades, planta y equipo	
Reclamaciones de terceras partes	
Costos estimados de rectificación	

Fuente: Elaboración propia con datos de boletín D-7 párrafo del 32 al 37

Se presenta la forma de calcular el factor de estimaciones para el Subsector Edificación que se aplica a los ingresos acumulables del ejercicio; de manera similar también se aplica al Subsector Servicios Inmobiliarios.

Tabla 1. 4. Cálculo del factor de deducción

CÁLCULO DEL FACTOR DE DEDUCCIÓN TOTAL	
Σ	Suma de los costos directos e indirectos estimados al inicio del ejercicio o de la obra o de la prestación de que se trate
(\div)	Ingreso total que corresponda a la estimación en la misma fecha
$(=)$	Factor de deducción total

Fuente: Elaboración propia con datos de la LISR.

Los resultados del cálculo (proporciones) se controlan en forma anual y al cierre de la obra de la edificación. Este mismo proceso también se aplica a los prestadores de los servicios turísticos del sistema de tiempo compartido con las comparaciones de las erogaciones reales por ejercicio y al cierre. Enseguida las tablas 1.5 y 1.6 resumen la mecánica de rectificación de deducciones autorizadas en forma anualizada y por cierre de obra o contrato de tiempo compartido.

Tabla 1. 5. Ajuste de deducciones estimadas al ejercicio

	OBRAS DE EDIFICACIÓN		SERVICIOS DE TIEMPO COMPARTIDO
Σ	Suma de los costos directos e indirectos estimados al inicio del ejercicio, o de la obra que se trate	Σ	Suma de los costos directos e indirectos estimados al inicio del ejercicio o de la prestación de servicios de tiempo compartido
(\div)	Ingreso total que corresponda a la estimación en la misma fecha	(\div)	Ingreso total que corresponda a la estimación en la misma fecha
$(=)$	Factor de deducción total (A)	$(=)$	Factor de deducción total (A)
<i>Versus</i>	Comparación entre los porcentajes utilizados de deducción (A) VS (B)	<i>Versus</i>	Comparación entre los porcentajes utilizadas de la deducción (A) VS (B)
Σ	Factores de deducción utilizados en el ejercicio y anteriores por cada obra (B)	Σ	Factores de deducción utilizados en el ejercicio y anteriores por cada inmueble (B)
$(=)$	Resultado de la comparación	$(=)$	Resultado de la comparación
	Factor de deducción menor a los determinados y declarados		Factor de deducción menor a los determinados y declarados
	Diferencia menor hasta el 5% de las consideradas. Se presentarán declaraciones complementarias por cada ejercicio (Mayor deducción declarada)		Diferencia menor hasta el 5% de las consideradas. Se presentarán declaraciones complementarias por cada ejercicio (Mayor deducción declarada)
	Diferencia mayor al 5% de las consideradas. Se presentarán declaraciones complementarias por cada ejercicio con los recargos correspondientes (Mayor deducción declarada)		Deducciones mayores al 5% de las consideradas. Se presentarán declaraciones complementarias por cada ejercicio con los recargos correspondientes (Mayor deducción declarada)

Fuente: Elaboración propia con datos de la LISR.

Esta comparación de costos estimados acumulados con ingresos acumulables en forma total por cada obra e inmueble que preste servicios de tiempo compartido en cada

ejercicio fiscal, requiere un mayor control administrativo adicionado al riesgo de presentar declaraciones complementarias de ejercicios fiscales anteriores que podrán estar auditados, situación que el contribuyente deberá comparar con el beneficio fiscal a obtener.

En la tabla 1.6 se ejemplifica el procedimiento de cierre de obra o servicio de tiempo compartido.

En el caso de que el monto de la diferencia entre las erogaciones estimadas (deducciones) y las reales sea mayor del cinco por ciento, se debe declarar adicionalmente al ingreso del ejercicio mencionado en el tabla 1.6, los recargos por estas deducciones autorizadas calculándose desde el ejercicio fiscal que se enteró en exceso a la autoridad.

Tabla 1. 6. Ajuste de deducciones estimadas al cierre de la obra e inmobiliario

OBRAS DE EDIFICACIÓN		SERVICIOS DE TIEMPO COMPARTIDO	
	Se realizará esta comparación en el momento de acumular el total de ingresos o a los cinco años desde el inicio de la obra		Se realiza la comparación cuando se haya obtenido ingresos por el 90% del pago, la contraprestación pactada o la prestación del inmueble en servicio de tiempo compartido por cinco años
	Total de las deducciones autorizadas reales del rubro de costos directos e indirectos que se estimaron en los ejercicios fiscales actualizadas (ver factor tabla 1. 7)		Total de las deducciones autorizadas reales del rubro de costos directos e indirectos que se estimaron en los ejercicios fiscales actualizadas (ver factor tabla 1. 7)
(-)	Total de las deducciones autorizadas reales del rubro de costos directos e indirectos que se declararon en los ejercicios fiscales actualizadas (ver factor tabla 1. 7)	(-)	Total de las deducciones autorizadas reales del rubro de costos directos e indirectos que se declararon en los ejercicios fiscales actualizadas (ver factor tabla 1. 7)
(=)	Resultado de la comparación	(=)	Resultado de la comparación
	El monto de las deducciones estimadas y declaradas que excedieron a las reales se acumularán en la declaración anual como ingresos relativos a la obra		El monto de las deducciones estimadas y declaradas que excedieron a las reales se acumularán en la declaración anual como ingresos relativos a la prestación de servicios de tiempo compartido

Fuente: Elaboración propia.

En el Subsector Servicios Inmobiliarios, la prestación de servicios turísticos se considera como erogaciones realizadas los montos originales de las inversiones que se comprueban.

Para efectos de clarificar el factor de actualización que se aplicará a las deducciones estimadas y reales se muestra la elaboración del factor con requisitos fiscales de acuerdo a las disposiciones fiscales vigentes, véase la tabla número 1.7.

Tabla 1. 7. Factor de actualización

<p>Índice Nacional de Precios al Consumidor del último mes de la primera mitad del ejercicio en que se terminen de acumular los ingresos de la obra o por la prestación de servicios</p>	=	<p>FACTOR DE ACTUALIZACIÓN</p>
<p>Índice Nacional de Precios al Consumidor del último mes del ejercicio que se dedujeron o que se efectuaron</p>		

Fuente: Elaboración propia con base en la Ley de Impuesto Sobre la Renta.

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 SAT.

Esta opción representa una ventaja para los contribuyentes en el Sectores Edificación y Subsector Servicios Inmobiliarios por encima de los otros sectores de la economía, por no tener un impuesto activo diferido muy alto porque se propone guardar simetría fiscal entre los ingresos y los gastos.

Sin embargo, se debe instar a revisar el costo fiscal contra el de administración de los contratos de obra o prestación de servicios compartidos por cada uno de los mismos.

En el rubro del Subsector Servicios Inmobiliarios salvo esta excepción no existe otra regulación especial.

Las deducciones autorizadas tienen dos momentos de devengado fiscal y financiero, que se revisan en seguida.

1.5.3.1 Devengado fiscal

Las deducciones autorizadas en el Impuesto Sobre la Renta tiene dos momentos, el que se equipara al reconocimiento contable, es decir, se registran las operaciones cuando se conocen, armonizado al principio general de que los costos y gastos se asocian al ingreso y el segundo al momento de realización del pago.

A este último pertenecen las deducciones autorizadas de bienes y servicios realizados por los entes jurídicos mencionadas en la fracción IX del artículo 31 que enseguida se enlistan; debiendo ser efectivamente pagadas por la persona moral en el ejercicio fiscal que solicite su reconocimiento, en transferencia, cheque efectivamente cobrado, en efectivo hasta dos mil pesos u otra forma de pago del interés del acreedor y que éste quede satisfecho. Los entes jurídicos son:

- Personas físicas
- Régimen simplificado
- Sociedad civil
- Asociación civil
- Donativos

Adicional a esto, el artículo 33 de la ley del Impuesto Sobre la Renta permite deducir el fondo para pensiones, jubilaciones y antigüedad hasta la creación del mismo en valores del Gobierno Federal.

En la sección siguiente se define qué es el devengado financiero para guardar simetría mostrada en la revisión de los ingresos.

1.5.3.2 Devengado financiero

De acuerdo a las Normas de Información Financiera (NIF) se debe registrar los gastos y costos cuando se conoce y esta teneduría de libros se denomina contabilidad sobre una base de acumulación que refuerza el comentario de la simetría entre el registro en el mismo período de los ingresos, los costos y gastos, por lo que el devengado financiero de los costos y gastos se registra en la contabilidad en el momento que se incurrieron o consumieron en la entidad y la diferencia entre ellos es la aplicación en el proceso productivo reflejado en el estado de resultados; considerando que el costo de venta es representación monetaria de los bienes o servicios vendidos y los gastos de operación son las erogaciones que la compañía requiere para que el negocio siga en marcha.

En perspectiva de las dos clasificaciones el devengado fiscal y financiero sufren mínimas modificaciones en temporalidad en el hecho generador excepto la fracción IX del artículo 31 LISR comentada previamente. En el Subsector Edificación y Subsector Servicios Inmobiliarios (servicios tiempos compartido) se obtiene un beneficio por adelantar deducciones, sin embargo el contribuyente debe de revisar el costo administrativo que se genera por este tratamiento (art.36).

En el Subsector Servicios Inmobiliarios no se observa un tratamiento particular para todo el subsector, sino únicamente para los servicios de tiempo compartido que se aprecia también en el artículo 36 de ley en comento.

Se concluye que las deducciones autorizadas comparadas a las contables en el Subsector Edificación y Subsector Servicios Inmobiliarios, generan diferencias, las más frecuentes son permanentes por adolecer de los requisitos de deducibilidad (gastos no deducibles).

1.5.4 Cálculo del pago anual del impuesto

Una vez explicadas las disposiciones fiscales de los contribuyentes para determinar sus ingresos y deducciones, se muestra la determinación del resultado fiscal de conformidad con el art.10 de la LISR, para efectos del presente estudio no se presentan los cálculos de pagos provisionales porque las mediciones a realizar son por ejercicios fiscales completos.

El Subsector Edificación y Subsector Servicios Inmobiliarios aplicarán la determinación del impuesto anual como abajo se indica (véase la tabla número1.8) en su generalidad excepto que formen parte de una controladora y sociedades cooperativas de producción en que el impuesto es diferido y para efectos de control y cumplimiento de miscelánea se registran en los estados financieros de la entidad en cuentas de orden, de acuerdo a la miscelánea fiscal.

Tabla 1. 8. Régimen fiscal de las personas morales

CONCEPTO	DISPOSICIONES FISCALES APLICABLES AL RÉGIMEN GENERAL DE LEY
Ingresos Acumulables	Art. 17 al 28, y 48 De la LISR
(-) Deducciones autorizadas	Art. 29 al 36, 37 al 45 y 47 de la LISR
(=) Utilidad fiscal	Art. 10 LISR
(-)PTU efectivamente pagada	Art. 16 de la LISR / art. 120 de la Ley Federal del Trabajo
(-)Pérdida fiscal de ejercicios anteriores	Art. 61 de la LISR
(=) Resultado fiscal	Art. 10 de la LISR
(x) tasa 30% (tasa vigente 2010)	Art. 10 de la LISR
(=) ISR a cargo	Art. 10 de la LISR
(-) Pagos provisionales efectuados	Art. 14 de la LISR

(-)ISR retenidos de bancos	Art. 58 de la LISR
(-)ISR acreditado en el extranjero ²	Art. 6 de la LISR
(-)IDE acreditable	Art. 7 LIDE
(=)ISR a cargo o a favor	Art. 10 de la LISR

Fuente: Elaboración propia compilación de Leyes.

En el Subsector Edificación y Subsector Servicios Inmobiliarios se trabajan con regímenes especiales de ley por lo que hace de su aplicación un proceso con diferentes momentos de devengado fiscal, por lo que se sugiere que en los formatos de declaraciones anuales electrónicas se solicitan mayor detalle de su información financiera que como se ha revisado en el capitulado del estudio es una fuente de control por excelencia; así como proveerá de elementos para cuantificar de forma más exacta la desviación entre el dato observado y el potencial.

1.5.5 Revisión al Impuesto Sobre la Renta del título II (2002-2010)

Se realiza una relatoría de las modificaciones de ley desde 2002 a 2010 en la aplicación del Impuesto Sobre la Renta (LISR) relacionadas con las deducciones de los Subsectores Edificación y Servicios Inmobiliarios, principalmente en los años 2005 y 2007.

En el año 2005, con respecto a las deducciones autorizadas que indica el art. 29 de la Ley del Impuesto Sobre la Renta (LISR) contenidas en dos de sus fracciones:

- Fracción I: devoluciones, descuentos o bonificaciones incluso de años anteriores, a únicamente las del ejercicio.
- Fracción II se modifica el concepto de compras que estaba vigente y en 2005 se sustituye al de costo de lo vendido.

² Cuando obtenga ingresos de la fuente de riqueza ubicada en el extranjero, estructura de negocios no incluido en el estudio por su importancia relativa.

En el año referido se amplía el concepto de gastos diferidos que señala el art.38 tercer párrafo de la LISR que conceptualiza a las inversiones *como aquellos gastos que permiten usar, disfrutar o explotar un bien*. Se adiciona también en la mecánica de determinación del resultado fiscal la participación de los trabajadores a las utilidades pagadas en el ejercicio como un concepto a disminuir.

En el artículo 36 de la LISR desde el 2002, permite de manera opcional, estimar las deducciones en actividades del Subsector Edificación y Subsector Servicios Inmobiliarios:

- Contratos de obra inmueble.
- Fabricación de activos fijos de largo proceso.
- Prestación del servicio turístico del sistema de tiempo compartido, por cada obra o inmueble.

En una proporción que está en función a los ingresos estimados desde el inicio del ejercicio, o de la obra o de la prestación del servicio de tiempo compartido, de los costos directos e indirectos, sin considerar la deducción de inversiones, ingresos que se asimilan a sueldos, gastos de operación y financieros; para el ejercicio 2005, continúan vigentes adicionando a éstos los servicios personales subordinados. El Subsector Inmobiliario sí podrá deducir las inversiones.

Es relevante indicar que uno de los principales factores del costo de lo vendido como es la mano de obra, sin importar la forma de contratación en una obra inmueble o en la prestación de servicios de tiempo compartido, no es una deducción de esta opción.

En 2007 en el rubro de inversiones se limita el importe a deducir por automóviles hasta por un monto de 175,000 pesos.

Para mostrar los cambios que ha sufrido la tasa de impuesto respecto a las personas morales para los ejercicios correspondientes del 2002 al 2010 se integró la tabla 1.9.

Tabla 1. 9. Tasas aplicables de ISR para personas morales

AÑO	TASA APLICABLE
2010	30.0
2009	28.0
2008	28.0
2007	28.0
2006	29.0
2005	30.0
2004	33.0
2003	34.0
2002	35.0

Fuente: Elaboración propia con datos de la LISR, varios años

Por lo que se puede concluir que la Ley del Impuesto Sobre la Renta no ha tenido cambios sustanciales en la mecánica de determinación, excepto por la disminución de la participación de los trabajadores a las utilidades y el cambio a costo de lo vendido, así como las tasas de imposición.

Sin embargo, el impuesto control o el impuesto de mínima rentabilidad que para los ejercicios 2002 al 2007 fue el Impuesto al Activo (IA) y posteriormente el Impuesto Empresarial a Tasa Única (IETU) que desde 2009 ha sido modificado, de un impuesto que grava la tenencia de activos a la medición del flujo de efectivo de su operación anual; estos impuestos conjuntamente con el Impuesto a los Depósitos en Efectivo (IDE), la práctica fiscal lo denomina Sistema Renta.

1.5.6 Título IV Personas físicas

En el desarrollo de las actividades económicas del Subsector Edificación y Subsector Servicios Inmobiliarios, el segundo agente económico son las personas físicas que en la Ley del Impuesto Sobre la Renta (LISR) pertenecen al Título IV, capítulo II denominado actividades empresariales y profesionales y capítulo III ingresos por arrendamiento y en general por otorgar el uso o goce temporal de bienes inmuebles, así como el capítulo IV de enajenación de bienes, en la tabla número 1.10 se especifican los artículos que competen a estos regímenes.

Tabla 1. 10. Clasificación de personas físicas

ESQUEMA DE TRIBUTACIÓN DE PERSONAS FÍSICAS DEDICADAS AL SUBSECTOR EDIFICACIÓN Y SUBSECTOR SERVICIOS INMOBILIARIOS
Personas físicas con actividad empresarial y profesional art. 120-133
Régimen intermedio de las personas físicas con actividades empresariales art.134-136 Bis
Régimen de pequeños contribuyentes art.137-140
De los ingresos por arrendamiento y en general por otorgar un el uso o goce, temporal de bienes inmuebles art.141-145
De los ingresos por enajenación de bienes art. 146-154

Fuente: Elaboración propia con datos de la LISR

En estas actividades comerciales los contribuyentes dedicados al Subsector Edificación y al Subsector Servicios Inmobiliarios que enajenan bienes inmuebles para casa habitación para disminuir el costo fiscal de las operaciones, inciden en tipificar su actividad habitual en actos aislados de un sujeto pasivo en el supuesto de la exención del artículo 109, que es la enajenación de un inmueble que fue casa habitación del titular. En la tabla número1.11 se muestra la evolución de esta dispensa durante el período objeto de estudio (2002-2010).

Tabla 1. 11. Exención del artículo 109 fracción XV inciso a “Casa habitación del contribuyente”

EJERCICIO	CONCEPTO
2002 al 2006	Casa habitación del contribuyente, siempre que el terreno no sea tres veces más del área construida por el excedente se pagará el impuesto. Reglamento del Impuesto Sobre la Renta - RISR129
2007 al 2010	Casa habitación hasta por un millón quinientas mil unidades de inversión y sea la primera casa habitación en venta si comprueba que la fue habitada los últimos cinco años por el enajenante no hay límite para exención salvo que el terreno no sea tres veces más del área construida por el excedente se pagara el impuesto.RISR129

Fuente: Elaboración propia con datos de la LISR, varios años

Este tema se trata de subsanar con la información que el notario debe entregar al SAT por cada operación que se realice por este concepto.

Por lo que el estudio de las personas físicas dedicadas al Subsector Edificación y Subsector Servicios Inmobiliarios se suscribirá a las actividades empresariales, arrendamiento convencional, financiero y también a la enajenación de bienes, que constituyen los regímenes del Impuesto Sobre la Renta para personas físicas de nuestro estudio.

En la sección de las actividades empresariales se divide en tres rangos que obedecen al nivel de ingresos y al agente exactor que es el sujeto activo de la relación para efectos de clasificar esta división, se presenta la tabla número 1.12.

Tabla 1. 12. Clasificación de las actividades empresariales de la Ley del Impuesto Sobre la Renta dedicadas exclusivamente a la edificación

SECCIÓN	REQUISITOS	SUJETO ACTIVO
Personas físicas con actividades empresariales y profesionales	<ul style="list-style-type: none"> -Ingresos mayores a 4, 000,000 pesos -Deducción de inversiones de acuerdo a la aplicación de porcentajes y actualización con la mecánica de personas morales. -Emisión de comprobantes por cada pago en parcialidades. 	Federación
Del régimen intermedio de las personas físicas con actividades empresariales	<ul style="list-style-type: none"> -Ingresos menores a 4,000,000 pesos -La determinación de la exclusividad es el 90% de ingresos de actividad empresarial sin considerar en la proporción los ingresos por salarios. -Utilización de máquina registradora en operaciones de público en general cuando haya ingresos superiores a 1, 750,000 pesos sin exceder al límite de la sección. -Deducción de inversiones en forma inmediata excepto automóviles, autobuses, camiones de carga, tractocamiones y remolques. -Se exenta de emitir documentos por el pago de parcialidades. -Contribución al erario de la entidad federativa el 5% de la base gravable en pagos provisionales. 	Federación y Entidad Federativa
Del régimen de pequeños contribuyentes	<ul style="list-style-type: none"> -Actividades empresariales que enajenen bienes o presten servicios que no hubieren excedido la cantidad de 2, 000,000 pesos. -Expedición de copias de notas de venta con el nombre del contribuyente, registró federal de contribuyentes y lugar de la emisión si tuviera dos o más establecimiento se especificará, contener impreso el número o folio. -Pago del 2% de los ingresos menos cuatros salarios mínimos mensuales a las Entidades Federativas que podrán cambiar la periodicidad del mismo así también con base en una cuota fija. 	Entidad Federativa

Fuente: Elaboración propia con datos de la LISR

Este es el marco normativo de referencia en que pueden operar las estructuras de negocios para el Subsector Edificación en el régimen de personas físicas que, como se

había evaluado en el régimen de personas morales se divide los ingresos en devengado fiscal y financiero.

1.5.6.1 Ingresos acumulables

Las personas físicas están obligadas al pago del impuesto en esta ley cuando sean residentes en el país por la totalidad de sus ingresos en efectivo, bienes, servicios, en crédito o de cualquier otro tipo que obtenga en el ejercicio, así como las residentes en el extranjero que tengan un establecimiento en el país por las actividades empresariales o servicios personales independientes relacionados con éste, de acuerdo al artículo 106 de la Ley del Impuesto Sobre la Renta.

El marco general de contribuir al erario las personas físicas dedicadas al Subsector Edificación y Subsector Servicios Inmobiliarios se muestra en la tabla número 1.13.

Éste es el marco de referencia en que pueden operar las estructuras de negocios para los Subsectores Edificación y Servicios Inmobiliarios en el régimen de personas físicas que, como se había evaluado en el régimen de personas morales se divide los ingresos en devengado fiscal y financiero.

Tabla 1. 13. Momentos de acumulación del régimen de personas físicas

SUBSECTOR DE EDIFICACIÓN	SUBSECTOR INMOBILIARIO	SUBSECTORES EDIFICACIÓN Y SERVICIOS INMOBILIARIO
Sección II del Título IV	Sección III del Título IV	Sección IV del Título IV
De los ingresos por actividades empresariales y en general de un servicio personal subordinado	De los ingresos por arrendamiento y en general por otorgar el uso o goce temporal de bienes	De los ingresos por enajenación de bienes
-Ingresos efectivamente percibidos, esto es: cuando reciban efectivo, bienes, servicios, anticipos, depósitos, títulos de crédito emitidos por una persona distinta a quien efectúa el pago o cualquier forma de pago que el interés del acreedor queda satisfecho mediante la extinción de obligaciones.	Ingresos efectivamente percibidos	Ingresos que se obtiene en el momento de enajenación, los cuales son (art. 14 CFF): <ul style="list-style-type: none"> ➤ Toda transmisión de propiedad en que el enajenante se reserve el dominio del bien. ➤ Adjudicación judicial o fiduciaria cuando se finque el remate del bien. ➤ Aportación a una sociedad o asociación. ➤ Arrendamiento financiero.

		<ul style="list-style-type: none"> ➤ En fideicomiso cuando el contribuyente no tenga la posibilidad de readquirir el bien. ➤ Reciba certificados de participación por naturaleza del fideicomiso. ➤ Permuta. ➤ Así como ingresos por crédito.
Del régimen intermedio de las personas físicas con actividades empresariales		
-Ingresos efectivamente percibidos, esto es: cuando reciban efectivo, bienes o servicios, anticipos, depósitos, títulos de crédito emitidos por una persona distinta a quien efectúa el pago o cualquier forma de pago que el interés del acreedor queda satisfecho mediante la extinción de obligaciones.		
Del régimen de pequeños contribuyentes		
-Ingresos en efectivo, bienes o servicios		

Fuente: Elaboración propia con datos de la LISR

1.5.6.1.1 Devengado fiscal

El devengado fiscal es el momento que nace la obligación del pago del impuesto a cargo de los contribuyentes, por lo que respecta a las personas físicas, los ingresos para efectos fiscales se consideran los realizados (pagados) en las secciones de actividad empresarial, así como arrendamiento en general para otorgar el uso o temporal de bienes, la acepción de realización en el sentido más amplio ya se explicó en la tabla número 1.13.

En el caso de la enajenación de un inmueble se ocupará el devengado contable es decir, se reconocerá desde la transmisión de propiedad sin mediar el pago o realización.

Por lo que en el Subsector Edificación y Subsector Servicios Inmobiliarios se tendrá una diferencia temporal entre los ingresos devengados financieros y los fiscales originada por el momento del devengado fiscal (los primeros se reconocen desde el origen de la operación y los segundos son al pago) en las actividades empresariales, excepto el régimen de pequeños contribuyentes controlado por la tesorería local debiendo considerar en forma indistinta todos los ingresos que afecten su patrimonio. En el arrendamiento de inmuebles es por flujo de efectivo y en la enajenación de inmuebles será simétrico al tiempo financiero, es decir, desde el conocimiento de la operación.

1.5.6.1.2 Devengado financiero

Los ingresos financieros para el Subsector Edificación y Subsector Servicios Inmobiliarios, serán reconocidos contablemente desde que se conocen las transacciones, transformaciones internas, en forma indistinta del régimen fiscal al que pertenezcan de acuerdo a los lineamientos de las NIF.

Después de revisar los ingresos de estos regímenes que les competen a las personas físicas, el concepto siguiente son las deducciones autorizadas y su devengado financiero y fiscal.

1.5.6.2 Deducciones autorizadas

Las deducciones autorizadas del Subsector Edificación y Servicios Inmobiliarios deberán guardar los requisitos de acuerdo a las secciones de la actividad empresarial donde tributan y tendrán algunas dispensas en forma proporcional al nivel de ingresos. En el caso de arrendamiento se describen en el artículo 142 de la LISR y finalmente en el rubro de la enajenación de bienes en el artículo 148 de la ley en comento. Para efectos de tener una visión integral, véase la tabla número 1.14.

Tabla 1. 14. Requisito de las deducciones autorizadas del régimen de personas físicas

SUBSECTOR DE EDIFICACIÓN	SUBSECTOR INMOBILIARIO	SUBSECTORES EDIFICACIÓN Y SERVICIOS INMOBILIARIOS
Sección II del Título IV	Sección III del Título IV	Sección IV del Título IV
De los ingresos por actividades empresariales y en general de un servicio personal subordinado	De los ingresos por arrendamiento y en general por otorgar el uso o goce temporal de bienes	De los ingresos por enajenación de bienes
<p>-Comprobantes emitidos con los requisitos del artículo 29,29-A,B,C (CFF)</p> <p>-Deducciones efectivamente pagadas en el ejercicio a deducir y si se realiza el pago en parcialidades sus efectos fiscales será en la misma proporción excepto en inversiones.</p> <p>-Estrictamente indispensables para la obtención de los ingresos de la sección.</p> <p>-Deducción de inversiones de acuerdo a las reglas del Título II de personas morales.</p> <p>-Deducción en una sola ocasión.</p> <p>-Primas de seguros y fianzas necesarias y obligadas en la actividad concerniente.</p> <p>- Así como las observadas en la persona moral tales como:</p> <ul style="list-style-type: none"> ➤ Registro contable ➤ Retención y entero de impuestos ➤ Intereses a valor mercado ➤ Desglose de impuestos indirectos ➤ Requisitos de previsión social 	<p>-Comprobantes emitidos con los requisitos del artículo 29,29-A,B,C (CFF)</p> <p>-Deducciones efectivamente pagadas en el ejercicio a deducir y si se realiza el pago en parcialidades sus efectos fiscales será en la misma proporción excepto en inversiones.</p> <p>-Estrictamente indispensables para la obtención de los ingresos de la sección.</p> <p>-Deducción de inversiones de acuerdo a las reglas del Título II de personas morales.</p> <p>-Deducción en una sola ocasión.</p> <p>-Primas de seguros y fianzas necesarias y obligadas en la actividad concerniente.</p> <p>-Pago de bienes y servicios a precios de mercado.</p> <p>- Así como las observadas en la persona moral tales como:</p> <ul style="list-style-type: none"> ➤ Registro en contabilidad simplificada ➤ Retención y entero de impuestos ➤ Intereses a valor mercado ➤ Desglose de impuestos indirectos 	<p>-Comprobantes emitidos con los requisitos del artículo 29,29-A,B,C (CFF)</p> <p>-Estrictamente indispensables para la obtención de los ingresos del capítulo.</p> <p>-Deducción del costo de construcción será a razón del 3% anual por cada año transcurrido sin que el monto original de inversión se reduzca a menos del 20%.</p> <p>-Deducción en una sola ocasión.</p> <p>-Pago de bienes y servicios a precios de mercado.</p> <p>- Así como las observadas en la persona moral tales como:</p> <ul style="list-style-type: none"> ➤ Registro contable de acuerdo al régimen fiscal del contribuyente ➤ Retención y entero de impuestos
Del Régimen intermedio de las personas físicas con actividades empresariales		
-Comprobantes emitidos con los		

requisitos del artículo 29,29-A,B,C del (CFF) -Deducciones efectivamente pagadas en el ejercicio a deducir y si se realiza el pago en parcialidades sus efectos fiscales será en la misma proporción. -Estrictamente indispensables para la obtención de los ingresos del título. -Deducción de activos fijos, gastos o cargos diferidos efectivamente pagados excepto automóviles, autobuses, camiones de carga, tractocamiones y remolques que se deducirán de acuerdo al Título II de Personas Morales -Deducción en una sola ocasión. -Primas de seguros y fianzas necesarias y obligadas en la actividad concerniente. - Así como las observadas en la persona moral tales como: <ul style="list-style-type: none"> ➤ Registro contable en contabilidad simplificada ➤ Retención y entero de impuestos ➤ Intereses a valor mercado ➤ Desglose de impuestos indirectos ➤ Requisitos de previsión social 		
Del régimen de pequeños contribuyentes		
-Conservación de comprobantes fiscales, por las compras de bienes nuevos de activo fijo cuando su importe sea superior a 2,000.pesos -Registro diario de sus ingresos		

Fuente: Elaboración propia con datos de la LISR

Después de revisar los requisitos de las deducciones autorizadas que guardan simetría fiscal con las de personas morales, se enlistan en la siguiente tabla 1.15 los principales conceptos de las deducciones considerando que no existe una opción para estimar las deducciones en relación a los ingresos como en el caso de las personas morales en el Subsector Edificación, sin embargo, para el Subsector Servicios Inmobiliarios se beneficia de una deducción

opcional del 35% del valor de cobro de sus rentas que las personas morales dedicadas a este rubro no tienen (art. 142 LISR).

Tabla 1. 15. Principales deducciones autorizadas del régimen de personas físicas

SUBSECTOR EDIFICACIÓN	SUBSECTOR INMOBILIARIO	SUBSECTOR EDIFICACIÓN Y SUBSECTOR SERVICIOS INMOBILIARIOS
Sección II del Título IV	Sección III del Título IV	Sección IV del Título IV
De los ingresos por actividades empresariales y en general de un servicio personal subordinado	De los ingresos por Arrendamiento y en General por otorgar el uso o goce temporal de bienes	De los ingresos por enajenación de bienes
<ul style="list-style-type: none"> ➤ Devoluciones que reciban o los descuentos o bonificaciones, siempre que se hayan acumulado. ➤ Adquisiciones de mercancías, productos semiterminados y terminados ya sea para enajenarlos o fabricar bienes. ➤ Gastos. ➤ Inversiones. ➤ Intereses pagados derivados de la actividad empresarial. ➤ Cuotas pagadas por los patrones incluso las que están a cargo de los trabajadores ➤ Impuestos locales por los ingresos de actividad empresarial 	<ul style="list-style-type: none"> ➤ Impuesto predial correspondiente al año calendario. ➤ Contribuciones locales de mejoras, de planificación o de cooperación de obras públicas que afecten a los mismos ➤ Impuesto local sobre los ingresos por otorgar el uso o goce temporal de bienes ➤ Gastos de mantenimiento que no impliquen adiciones o mejoras al bien que se trate y por consumo de agua, siempre que no los paguen quienes usen o gocen del inmueble ➤ Intereses reales pagados por préstamos utilizados para la compra, construcción o mejoras de los bienes inmuebles. ➤ Salarios, comisiones y honorarios pagados, así como los impuestos, cuotas o contribuciones efectivamente pagados ➤ El importe de las primas de seguros ➤ Inversiones ➤ Deducción opcional sin comprobación del 35% de sus ingresos más impuesto predial del ejercicio únicamente. ➤ Intereses pagados antes de la explotación del 	<ul style="list-style-type: none"> ➤ Costo de adquisición actualizado desde la fecha de adquisición hasta el mes anterior a la fecha de venta. ➤ Costo de construcciones, mejoras y ampliaciones, actualizado desde la fecha de adquisición hasta el mes anterior a la fecha de venta. ➤ Gastos notariales, impuestos, derechos y avalúos, actualizado desde la fecha de adquisición hasta el mes anterior a la fecha de venta. ➤ Comisiones y mediaciones por el enajenante con motivo de la venta.

	inmueble actualizados.	
Del régimen intermedio de las personas físicas con actividades empresariales		
<ul style="list-style-type: none"> ➤ Devoluciones que reciban o los descuentos o bonificaciones, siempre que se hayan acumulado. ➤ Adquisiciones de mercancías, productos semiterminados y terminados ya sea para enajenarlos o fabricar bienes. ➤ Gastos. ➤ Intereses pagados derivados de la actividad empresarial. ➤ Cuotas pagadas por los patrones incluso las a cargo de los trabajadores. ➤ Impuestos locales por los ingresos de actividad empresarial. ➤ Deducción al 100% de activos fijos, gastos o cargos diferidos efectivamente pagada excepto (automóviles, autobuses, camiones de carga, tractocamiones y remolques). ➤ Inversiones en automóviles, autobuses, camiones de carga, tractocamiones y remolques de acuerdo a las personas morales. 		
Del régimen de pequeños contribuyentes		
<ul style="list-style-type: none"> ➤ Cuatro veces el salario mínimo general de área geográfica del contribuyente. 		

Fuente: Elaboración propia con datos de la LISR

Así también, en el régimen de personas físicas existe una diferencia permanente en la conciliación fiscal-contable que es el costo de lo vendido determinado con base a las NIF no considerado como deducciones autorizadas y sustituidas por las compras; esta diferencia no se reflejará claramente en el régimen intermedio, pequeños contribuyentes y

arrendamiento de inmuebles porque tienen una contabilidad simplificada que considera un libro de ingresos, egresos, registro de inversiones y deducciones.

Se concluye que el régimen fiscal de las personas físicas, mantiene congruencia en los requisitos y gastos deducibles de las personas morales excepto en el costo de lo vendido y se rige en el sistema de compras efectivamente pagadas así como también en el régimen de pequeños contribuyentes desaparece la lógica de las deducciones autorizadas por una fija.

Así como en el apartado de los ingresos se revisó el registro de los mismos por su temporalidad así se realizó por el concepto de deducciones con las definiciones de devengado fiscal y financiero.

1.5.6.2.1 Devengado fiscal

El devengado fiscal para las deducciones del Subsector Edificación es el de realización (pago), ya sea que tributen en el régimen de actividades empresariales y profesionales así como el intermedio con excepción a las inversiones que serán consideradas vía depreciación (devengado por tiempo) y en el intermedio se aplica este tratamiento para el equipo de transporte, en pequeños contribuyentes no existe otra deducción a excepción de cuatro salarios mínimos vigentes.

En el rubro del Subsector Servicios Inmobiliarios se considera por flujo de efectivo las deducciones excepto los intereses que se generaron previos a la utilización de bien.

En el régimen de enajenación de bienes las deducciones por ser de ejercicios anteriores contienen las dos características de devengado y de realización para el Subsector Edificación y Subsector Servicios Inmobiliarios, siempre que se conjunte la base y el hecho generador.

1.5.6.2.2 Devengado financiero

Las personas físicas que se dedican al Subsector Edificación en el régimen de actividades empresariales y profesionales con ingresos mayores a 4,000.000.00 pesos tendrán la obligación de llevar contabilidad, por lo que en la conciliación fiscal-contable que realicen al cierre del ejercicio se tendrán erogaciones registradas desde su generación y no consideradas como deducciones autorizadas, como ejemplo el costo de ventas.

En el régimen intermedio y arrendamiento de inmuebles se solicita una contabilidad simplificada que contendrá un libro de ingresos, egresos, inversiones y deducciones registrando los momentos de la generación de las operaciones sin mediar una partida doble que muestre de manera clara el movimiento.

En el capítulo de enajenación de bienes por ser patrimonio de las personas físicas con alguna antigüedad se asume que ya es una partida devengada y realizada; su forma de registro dependerá del principal régimen fiscal al que pertenezca el contribuyente.

1.5.6.3 Cálculo del pago anual del impuesto

Para las personas físicas se realiza un cálculo que aglutina el monto de todas las actividades de los diferentes regímenes incluyendo el Subsector Edificación y Subsector Servicios Inmobiliarios, que serán ingresados a la aplicación electrónica que está dividida para cada uno de éstos y totalizada en el monto del ingreso acumulable, que posteriormente se disminuyen las deducciones personales como donativos, honorarios médicos, dentales, gastos hospitalarios, funerales, intereses reales hipotecarios, primas de seguros de gastos médicos, impuesto local, transporte escolar, aportaciones complementarias de retiro y voluntarias a estas se aplicará la tabla del artículo 177 de la LISR de acuerdo a la siguiente mecánica (ver tabla 1.16).

Tabla 1. 16. Cálculo del pago anual de personas físicas actividades empresariales

(+) Ingresos acumulables efectivamente cobrados
(-) ingresos exentos
(=) Ingresos gravados
(-) Deducciones autorizadas efectivamente erogadas en el periodo comprendido desde el inicio y hasta el último día del periodo fiscal
(-) PTU efectivamente pagada
(-) Pérdida fiscal de ejercicios anteriores
(=) Utilidad gravable
(-) Deducciones personales
Aplicación de la tarifa art. 177 LISR
(=) Impuesto según la tarifa
(-) ISR retenidos por los bancos
(-) Pagos provisionales efectuados con anterioridad
(-) Pagos provisionales del IETU
(-) ISR acreditado en el extranjero
(-) IDE acreditable
(=) ISR a cargo o a favor

Fuente: Elaboración propia con datos de la LISR.

En tanto las personas físicas con actividades de arrendamiento de inmuebles, enajenación de inmuebles siguen la siguiente mecánica (Ver tabla 1.17).

Tabla 1. 17. Cálculo del pago anual de arrendamiento de inmuebles y enajenación de bienes

(+) Ingresos acumulables efectivamente cobrados y/o causados
(-) Deducciones autorizadas efectivamente erogadas en el periodo comprendido desde el inicio y hasta el último día del periodo fiscal considerado
(=) Utilidad gravable
(-) Deducciones personales
Aplicación de la tarifa art. 177 LISR
(=) Impuesto según la tarifa
(-) ISR retenidos por los bancos
(-) Pagos provisionales efectuados con anterioridad
(-) Pagos provisionales del IETU
(-) ISR acreditado en el extranjero
(-) IDE acreditable
(=) ISR a cargo o a favor

Fuente: Elaboración propia con datos de la LISR

La mecánica de la LISR en las actividades empresariales es idéntica a la de personas morales con el reconocimiento de las pérdidas fiscales y la PTU efectivamente pagada, caso contrario en el arrendamiento de inmuebles que no considera estos dos elementos.

En la determinación del impuesto por enajenación de inmuebles obedece a eventos realizados y no a la actuación de la entidad por un período de tiempo determinado.

1.5.7 Revisión al Impuesto Sobre la Renta del título IV (2002-2010)

En el título IV tributan las personas físicas con actividades económicas del Subsector Edificación y del Subsector Servicios Inmobiliarios

El Subsector Edificación tributa en el régimen de actividades empresariales y profesionales, que se secciona por el nivel de ingresos en tres apartados:

- De las personas físicas con actividades empresariales y profesionales.
- Del régimen intermedio de las personas físicas con actividades empresariales.
- Del régimen de pequeños contribuyentes.

El capítulo III corresponda al Subsector Servicios Inmobiliarios denominado de los ingresos por arrendamiento y en general por otorgar el uso o goce temporal de bienes inmuebles y el capítulo IV de los ingresos por enajenación de bienes que es utilizado en forma indistinta en los Subsectores.

En primer término se revisa el régimen de las personas físicas con actividades empresariales y profesionales mencionando las modificaciones que han existido en este impuesto de forma cronológica y específicamente en el rubro de deducciones:

En 2005 dentro de las deducciones autorizadas artículo 123 fracción VII LISR se adiciona el rubro de los pagos efectuados al impuesto local permitiendo así reducir la base gravable; situación que sigue vigente en el período del estudio.

Es importante indicar que en este ejercicio hubo una deducción opcional del 8% sobre la utilidad sin que exceda de 25,000 pesos en lugar de la deducción de gastos menores que señala el Reglamento del Impuesto Sobre la Renta (RISR), opción que solo estuvo vigente en ese año adicionalmente una exclusión general de 6,333.33 pesos por cada uno de los meses al que corresponda el periodo, así también a partir de este ejercicio se deduce la participación de los trabajadores en las utilidades pagadas en el ejercicio para los pagos provisional y anual.

En la deducción de inversiones, al igual que en personas morales se amplió el concepto de gastos diferidos que señala el art. 38 LISR tercer párrafo que conceptualiza a las inversiones como aquellos gastos que permiten usar, disfrutar o explotar un bien.

En 2007 se limita el importe a deducir por automóviles hasta por 175,000 pesos conforme al art. 42 LISR que aplica tanto para personas morales como físicas.

El régimen intermedio es un régimen opcional para quienes sus ingresos brutos no excedan de los 4, 000,000 pesos en el año anterior, desde el 2003 se menciona que el gobierno estatal participa de este impuesto en forma mensual. Los pagos a las entidades federativas se calculan multiplicando la utilidad fiscal determinada por la tasa del cinco por ciento.

Derivado del cálculo del impuesto de los contribuyentes del régimen intermedio pueden surgir los siguientes planteamientos:

- Cuando el ISR federal es mayor al estatal, se paga impuesto estatal en su totalidad y la diferencia se paga al federal hasta llegar al ISR determinado según tarifa del artículo 113 LISR.
- La cantidad máxima que deberá pagar es la que se calcule en el pago provisional en forma federal.
- En el año 2003 en el régimen de pequeños contribuyentes, se adiciona la obligación de presentar la declaración informativa de los ingresos obtenidos en el ejercicio anterior a más tardar el día 15 de febrero de cada año, exceptuando a quienes utilicen máquinas registradoras;

En 2005 la tasa de impuesto cambio al dos por ciento sin distinguir rangos de ingresos, siempre que éstos no excedan de los 2, 000,000 pesos, requisito para que los contribuyentes pueden optar por tributar bajo este régimen en pago provisional y anual. Adicionalmente en este ejercicio se reconocen únicamente como deducción autorizada dependiendo de la actividad que realicen: 42,222.22 pesos para los contribuyentes que enajenen bienes ó 12,666.66 pesos para contribuyentes que presten servicios. En 2006 la deducción fija se incrementó un salario mínimo.

En el Subsector Servicios Inmobiliarios, que se tributa en el capítulo III, se permitió deducir el impuesto local pagado en el año 2005. De los ingresos por enajenación de bienes dentro de las deducciones autorizadas, también a partir del 2005 se permitió acreditar el impuesto local por los ingresos por enajenación de bienes inmuebles, pagados por el enajenante.

Igualmente en 2005 se conformó el régimen de pequeños contribuyentes y se realizó la participación del estado y en los demás secciones de la actividad empresarial, no hubo cambio sustancial.

1.5.8 Estímulos Fiscales

En el rubro de los estímulos fiscales dedicados al Subsector Edificación y Subsector Servicios Inmobiliarios, desde el ejercicio 2002 hasta 2010, se aprobaron los siguientes decretos que otorgan beneficios. A continuación se explica brevemente su aplicación y vigencia:

Artículo. 219 LISR. Se otorga un estímulo fiscal a los contribuyentes del Impuesto Sobre la Renta por los proyectos en investigación y desarrollo tecnológico que realicen en el ejercicio, este fue aplicado desde 2002 hasta 2009 y consistió en proporcionar un crédito fiscal del 30% de los gastos e inversiones realizados en el ejercicio en investigación o

desarrollo de tecnología, contra el Impuesto Sobre la Renta causado en el ejercicio en que se determine dicho crédito; cuando éste sea mayor al Impuesto Sobre la Renta causado en el ejercicio en que se aplicaba el estímulo, los contribuyentes podían aplicar la diferencia contra el impuesto causado en los diez ejercicios siguientes hasta agotarlo; autorizados por el CONACyT y publicado en Diario Oficial de la Federación.

Artículos del 220, 221 al 221-A LISR. Deducción inmediata de las inversiones aplicables desde 2002 hasta 2010 que indica lo siguiente: los contribuyentes del título II y capítulo II del título IV de LISR; *podrán optar por efectuar la deducción inmediata de la inversión de bienes nuevos de activo fijo, en lugar de las previstas en los arts. 37 y 43 de la Ley, deduciendo en el ejercicio en el que se efectúe la inversión de los bienes nuevos de activo fijo, en el que se inicie su utilización o en el ejercicio siguiente, la cantidad que resulte de aplicar, al monto original de la inversión, únicamente los por cientos que se establecen en este artículo. La parte de dicho monto que exceda de la cantidad que resulte de aplicar al mismo el por ciento que se autoriza en este artículo, será deducible únicamente en los términos del art. 221 LISR* así como deberán observar las áreas geográficas del art. 221-A de la Ley en comento.

Artículo 222 LISR. Contratación de personal con discapacidad, desde el ejercicio 2004 al 2010; el patrón podrá deducir el Impuesto Sobre la Renta causado por sus subordinados que sean invidentes, padezcan discapacidad motriz y que para superarla requieran usar permanentemente prótesis, muletas o sillas de ruedas, o tengan alguna discapacidad mental; así como auditiva o de lenguaje, en un ochenta por ciento o más de la capacidad normal, siempre que tenga en su poder el certificado de discapacidad del trabajador emitido por el IMSS.

Artículos 223, 224 y 224-A LISR. Fideicomisos para la adquisición o construcción de inmuebles, denominados FIBRAS. Este esquema se basa en los fideicomisos de inversión en el sector inmobiliario de Estados Unidos conocidos como *REITs (Real Estate Investment Trust)* desde el ejercicio del 2004 al 2010; con el propósito de fomentar la inversión inmobiliaria en el país, se les dará el tratamiento fiscal establecido en el Art. 223 LISR de esta Ley a los fideicomisos que se dediquen a la adquisición o construcción de

bienes inmuebles que se destinen al arrendamiento o a la adquisición del derecho a percibir ingresos provenientes del arrendamiento de dichos bienes, así como a otorgar financiamiento para estos fines, cuando se cumplan ciertos requisitos; estos contribuyentes no efectuarán pagos provisionales, así como cuando se distribuya el resultado fiscal por cada uno de los certificados de participación, se les aplicará la tasa del 28 por ciento sobre el monto distribuido de dicho resultado, salvo que estén exentos del ISR, tal es el caso de los fondos de pensiones y jubilaciones de residentes en el extranjero; observando la regla de no enajenar los inmuebles antes del cuarto año.

Los tenedores del patrimonio del fideicomiso serán hasta diez personas que no sean partes relacionadas y en lo individual no sean propietarias de más del 20 por ciento; e invertirán el 70 por ciento del mismo en bienes inmuebles, derechos o créditos por adquisición, arrendamiento y financiamiento, así como el resto en valores del Gobierno Federal.

El cálculo del resultado fiscal se determina con la mecánica de personas morales y se entera en el mismo período de pago, realizando un corte parcial de la entrega de los rendimientos el 15 de marzo del ejercicio posterior a su generación, el remanente no otorgado se proporcionará considerando el impuesto anticipado en la declaración anual.

Este tratamiento de transmisión de la propiedad a cambio de certificados de aportación interviene un gravamen local que es el impuesto sobre adquisición, cada entidad federativa tiene un tratamiento especial, esto puede derivar a tener tiempos de pago de impuesto estatal y federal distintos porque mientras la segunda nos permite gravar hasta la enajenación de los certificados de participación, las entidades federativas lo realizan cuando se traslada la propiedad en el Registro Público de la Propiedad y Comercio; esto genera una discrepancia en el momento de causación y así también está en contra del espíritu del artículo en comento que es incentivar la actividad edificación e inmobiliaria.

Esta figura se utiliza para generar mayores deducciones en sociedades mercantiles al entregar los activos al fideicomiso para que éste sea su arrendador, este tratamiento no es ejercicio de elusión, así como tampoco de evasión fiscal; esta medida se aplica también

para obtener capital de trabajo necesario para la compañía; teniendo máximo diez años de duración o previo cuando se termine el contrato de arrendamiento o se enajene el bien inmueble.

En 2006 se crearon las Sociedades de Inversión en Bienes Raíces (SIBRAS) que son sociedades mercantiles que tributan conforme al título II, cuyo fin primordial será la adquisición o construcción de bienes inmuebles que se dediquen al arrendamiento o la adquisición del derecho a percibir ingresos provenientes del arrendamiento de dichos bienes, y cuando al menos 70 por ciento del patrimonio de dicha sociedad está invertido en los bienes inmuebles, se exenta de calcular y enterar pagos provisionales.

La aplicación de este estímulo puede incentivar a enajenar bienes inmuebles sin mediar el pago del impuesto, porque éste se difiere hasta que el mismo no esté dentro de este tratamiento, y como hemos revisado en el caso de las FIBRAS, esto puede afectar a los gobernados por una falta de simetría en el momento del pago a las tesorería local y federal. Así como también configurar una SIBRA en una estructura de negocio y obtener deducciones autorizadas (arrendamiento) con el pago diferido del impuesto y con una tasa impositiva fija del 28 por ciento. Esto es elusión fiscal y no una evasión, porque se encuentra bajo lineamientos de ley permitidos, situación ya revisada en los fideicomisos.

Artículo 225 LISR. Opción para deducir terrenos en el ejercicio en que se adquieran, observado desde 2009 y 2010. A los contribuyentes desarrolladores inmobiliarios considerar como deducibles los terrenos bajo ciertas condiciones. 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:

- Que sean destinados a la construcción de desarrollos inmobiliarios para su enajenación.
- Que el 85% de los ingresos acumulables provengan de la realización de desarrollos inmobiliarios.

- 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.
- 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 art.36 LISR.
- Que en la escritura pública en la que conste la adquisición de dichos terrenos, se asiente la información que establezca el Reglamento de LISR.

Se acumulará el tres por ciento del monto deducido por cada ejercicio fiscal que no se enajene el bien utilizando el factor de actualización desde el último mes del ejercicio en que se dedujo el terreno y el último mes del ejercicio en que se acumule, el porcentaje indicado, sin considerarse para efectos del artículo 36 LISR, esta opción se ejerce, por un periodo mínimo de cinco años.

Cabe señalar que hasta el año 2004 las adquisiciones de mercancías eran deducibles en el año en que se adquirían y a partir de 2005, cambió de compras a costo de ventas esto significa que para aquellas empresas constructoras que antes de 2004 adquirían terrenos, éstos eran deducibles al 100 por ciento y a partir de la entrada en vigor del costo de ventas, estas adquisiciones son deducibles hasta que se venden.

1.6 Impuesto al Valor Agregado (IVA) aplicable a los Subsectores Edificación y Servicios Inmobiliarios

La Ley del Impuesto al Valor Agregado grava el consumo final, vigente desde el 01 de enero de 1980. Los sujetos de esta contribución son las personas morales y físicas que realicen los siguientes actos o actividades: enajenen bienes, presten servicios independientes, otorguen el uso o goce temporal de bienes e importen bienes y/o servicios.

En el Subsector Edificación y Subsector Servicios Inmobiliarios el objeto del impuesto es la realización de los actos o actividades antes citados; por los que se emiten documentos con requisitos fiscales que contiene en forma expresa y por separado el impuesto. La base gravable es el importe sobre el cual se aplica la tasa respectiva, sin ser relevante si se trata de personas morales y físicas que efectuaron el acto o actividad realizada.

Se entenderá por traslado del impuesto, el cobro o cargo que el contribuyente debe hacer a dichas personas de un monto equivalente al impuesto establecido en LIVA, inclusive cuando se retenga en los términos de los artículos 1º -A ó 3º: tercer párrafo de la misma. Las personas morales, están obligadas a efectuar la retención por las dos terceras partes del impuesto cuando este haya sido efectivamente pagado.

El contribuyente que realice la retención del impuesto, es obligado de enterarlo al SAT, mediante declaración mensual, dentro de los 17 días siguientes al mes en el cuál se efectúe la retención, sin que contra el entero pueda realizarse acreditamiento, compensación o disminución alguna, salvo lo dispuesto en la fracción IV de este artículo, es decir sean personas morales que cuenten con un programa autorizado conforme al decreto que establece programas de importación temporal.

Como conclusión parcial se puede afirmar que tanto el “IVA Traslado” como el “IVA Acreditable” surten efecto hasta el efectivamente cobrado y pagado, existiendo casos en que deberá enterar el IVA en la aduana aun cuando la importación no haya sido pagada al proveedor residente en el extranjero, o que se trate de pago y acreditamiento simultaneo “pago virtual”, tratándose de importación de intangibles.

1.6.1 Actos o actividades gravadas

Para efectos del IVA se considera que existen actos gravados y exentos. Los primeros son todos aquellos actos que se realizan por los contribuyentes y que la ley los considera como

sujetos a una tasa de causación ya sea 16 por ciento, 11 por ciento o cero por ciento; y los exentos que se enuncian por cada actividad.

Las actividades del Subsector Edificación se encuentran exentas del pago del IVA por la enajenación del suelo, construcciones adheridas al suelo, destinadas o utilizadas para casa habitación. Cuando sólo parte de las construcciones se utilicen o destinen a casa habitación, no se pagará el impuesto por dicha parte así como los asilos, orfanatorios e instalaciones o áreas dedicadas a sus moradores sin fines de lucro de acuerdo al reglamento de esta Ley en su art. 28 en correlación con el noveno fracción I y II de la LISR.

Es importante, enunciar lo dispuesto en el art. 28 del RLIVA, que establece que tratándose de enajenación de inmuebles, en el instrumento notarial que ampare la venta de dicho inmueble destinado a casa habitación, se debe hacer constar que esta operación está exenta del IVA, en nuevas construcciones se considerarán las especificaciones del inmueble y las licencias o permisos de construcción, en caso contrario, se podrá garantizar el interés fiscal y mostrar en un plazo de seis meses que su uso es habitacional.

Cabe aclarar, que en el supuesto de que se enajenen inmuebles distintos a los de casa habitación y aún cuando el acto se realice en franja fronteriza, el IVA será a la tasa del 16%, esto es una tasa única para el Subsector Edificación.

El art. 29 del RLIVA establece que la ampliación de casa-habitación, instalación de casas prefabricadas utilizadas como habitación, estarán exentas de este impuesto siempre que la persona que preste el servicio de construcción proporcione la mano de obra y materiales. Las instalaciones o trabajos de electricidad, hidráulicos, trabajos de albañilería, carpintería, herrería aplicarán la tasa general del 16% y en zonas fronterizas del 11 por ciento.

En el Subsector Servicios Inmobiliarios, de acuerdo con la naturaleza de su actividad, será exento el arrendamiento de casa habitación excepto cuando se rente amueblado y se ajustará a las demás tasas, dependiendo del lugar donde se arriende el inmueble.

El IVA se considerará en forma proporcional al importe gravado de las operaciones de la compañía, por lo que enseguida mostramos el cálculo del factor de acreditamiento.

1.6.2 Cálculo del factor de acreditamiento del Impuesto al Valor Agregado

El IVA acreditable es el impuesto indirecto pagado por el contribuyente, así como el de importación de bienes y servicios que observará los siguientes requisitos:

- Sea generado por erogaciones estrictamente indispensables, cuando su deducción sea parcial se aplicará el porcentaje correspondiente.
- En el documento con requisitos fiscales se debe mostrar en forma expresa y por separado
- Sea efectivamente pagado, así como se pague a la Federación los impuestos retenidos y sean reconocidos al mes siguiente de su presentación y entero.

El acreditamiento de este impuesto es personal y no podrá ser transferido, excepto tratándose de fusión en el caso de escisión, la escindida continuará el derecho. Véase tabla número 1.18.

Cuando el contribuyente realice actos o actividades exclusivamente gravados, la totalidad del IVA será acreditable.

Tabla 1.18. Acreditamiento del Impuesto al Valor Agregado

	CONCEPTO
	Valor de las actividades gravadas en la ley (16%, 11% y 0%)
(÷)	Valor total de las actividades
(=)	Proporción

Fuente: Elaboración propia

Cuando el contribuyente realice actos o actividades exclusivamente no gravados (exentos) la totalidad del IVA no será acreditable y se adicionará como una deducción autorizada.

Cuando el contribuyente realice actos o actividades gravadas y exentas por las que se deba pagar el IVA que establece esta Ley, el acreditamiento procederá únicamente en la proporción que se muestra en el tabla previa, véase la tabla número 1.18.

Por lo tanto, cuando los contribuyentes sean personas morales o físicas dedicadas al Subsector Edificación y Subsector Servicios Inmobiliarios se tendrán las siguientes implicaciones:

- Contribuyente que sus actividades son enajenar y, el uso o goce temporal de bienes inmuebles no residenciales, su porcentaje de acreditamiento será igual a la unidad con lo que podrá acreditar, compensar de manera universal así como solicitar devolución de los saldos a favor de la diferencia aritmética del saldo trasladado y acreditable en 100 por ciento.
- Contribuyente dedicado al Subsector Edificación y al Subsector Servicios Inmobiliarios, que sus actividades son enajenar y el uso o goce temporal de bienes inmuebles no residenciales y casa habitación su porcentaje de acreditamiento no será igual que la unidad con lo que podrá acreditar, compensar de manera universal así como solicitar devolución de los saldos a favor, de la diferencia aritmética del saldo trasladado y acreditable, en proporción al resultado antes citado, por lo que asumirá el resto como deducción autorizada.
- Contribuyente que sus actividades son enajenar y el uso o goce temporal de bienes inmuebles de casa habitación, no tendrán porcentaje de acreditamiento por lo que no podrán acreditar, compensar de manera universal, así como tampoco solicitar devolución de la diferencia aritmética del saldo trasladado y acreditable. Asumirá como deducción autorizada el 100 por ciento del acreditable.
- Por lo que las unidades de negocio dedicadas a la construcción y arrendamiento de bienes inmuebles de casas-habitación, incrementarán el IVA no acreditable a su costo de lo vendido y gastos de operación.

1.6.3 Cálculo del Impuesto al Valor Agregado mensual definitivo

Las personas morales y físicas aplicarán a la base gravable del impuesto la tasa para la determinación del impuesto, a cargo, que será del 16 y del 11 por ciento para aquellas actividades realizadas en franja fronteriza a partir de 2010, o de cero por ciento para ciertos actos o actividades y, en algunos casos, el acto o actividad estará exento.

Este tipo de contribuyentes reconoce sus ingresos de conformidad con la LIVA, según se muestra en la tabla 1.19.

Tabla 1.19. Cálculo del Impuesto al Valor Agregado

CONCEPTOS
Total de actos o actividades cobrados en el mes al que corresponda el pago
(x) Tasa de IVA (según corresponda 16%, 11% ó 0%)
(=) IVA trasladado en el mes (efectivamente cobrado a sus clientes)
(-) IVA retenido por persona moral en su caso
(-) IVA acreditable en el mes (efectivamente pagado gastos, compras o inversiones)
(=) Cantidad a cargo en el mes

Fuente: Elaboración propia

1.6.4 Revisión al Impuesto al Valor Agregado (2002-2010)

Hasta antes del primero de junio de 2002 los pagos provisionales eran mensuales. En virtud de que en disposiciones transitorias de la Ley de Ingresos de la Federación de 2002 se contempló la desaparición del cálculo anual, por lo que se realiza un pago definitivo mensual con base en el flujo de efectivo. Desde el ejercicio 2006 se expresa en el artículo cinco primer párrafo, que el IVA que no sea acreditable, será una deducción autorizada, situación que se precisa porque en el caso del Subsector Edificación y Subsector Servicios Inmobiliarios incrementan sus costos, cuando se dedican a la enajenación y arrendamiento de inmuebles destinados a casa habitación, así como en el mismo ejercicio se reorganiza el artículo cuatro dejando en éste solamente la mecánica del acreditamiento y en el cinco los requisitos del mismo, véase tabla número 1.20.

Tabla 1. 20. Tasas aplicables de Impuesto al Valor Agregado por año fiscal

AÑO	TASA DE IVA GENERAL	TASA FRONTERIZA
2010	16%	11%
2002 a 2009	15%	10%

Fuente: Elaboración propia con datos de LIVA

Como corolario, en el caso del Subsector Edificación de bienes inmuebles no dedicados a casa habitación, desde el ejercicio 2002 ha sido una tasa general de 15% o 16%, según el ejercicio fiscal correspondiente al acto o actividad, sin distinción del lugar de realización del acto, así también en el Subsector Edificación y Subsector Servicios Inmobiliarios, en la exención de venta y arrendamiento de casa habitación, de igual manera en la enajenación del suelo.

Referencias

Banco de México. (2003): Un Comparativo Internacional de la Recaudación Tributaria. México. Banco de México.

Código Fiscal de la Federación.

Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos.

Durán, A. y Flores, P.(2009) *Estímulos fiscales y su tratamiento para efectos del impuesto sobre la renta*, (1ª edición) México: Instituto Mexicano de Contadores Públicos

Ley del Impuesto al Activo.

Ley del Impuesto Empresarial a Tasa Única.

Ley del Impuesto Sobre la Renta.

Ley del Impuesto al Valor Agregado.

Ley General de Organizaciones y Actividades Auxiliares de Crédito.

Normas de Información Financiera. (2008). Incluye boletines y circulares de la Comisión de Principios de Contabilidad del IMCP. CINIF e IMCP.

Orozco, C. (2010) *Inmuebles. Aspectos legal, fiscal y financiero*, (2ª edición). México: Dofiscal. Editores.

Reglamento de la Ley del Impuesto sobre la Renta.

Reglamento de la Ley del Impuesto al Valor Agregado.

Pérez, Campero. y Fol (2011). Constructoras. Régimen, contable, fiscal y de seguridad social. México: Tax editores unidos.

Samaniego. R. (2010). La evasión fiscal en México: consideraciones teóricas y retos de administración tributaria. En Bettinger, H. Aspectos de política fiscal (pp 179-192). México: Tax editores unidos.

Secretaría de Hacienda y Crédito Público. (2011). El Impuesto Empresarial a Tasa Única (IETU): Un diagnóstico a tres años de su implementación, México: SHCP.

Servicio de Administración Tributaria. Estudios sobre evasión fiscal (2004-2011). http://www.sat.gob.mx/sitio_internet/transparencia/51_3321.html [En línea]. Consultado en agosto de 2011.

Servicio de Administración Tributaria. Glosario http://www.sat.gob.mx/sitio_internet/21_6485.html [En línea]. Consultado en septiembre de 2011.

Capítulo 2. Metodología para el estudio de evasión fiscal en el sector de la construcción

2.1 Introducción

Las empresas constructoras son aquellas unidades económicas que realizan actividades dedicadas principalmente a la edificación, demolición, proyección, construcción de obras de ingeniería civil y a la supervisión de obras. Mientras que las empresas de servicios inmobiliarios realizan actividades de alquiler de bienes inmuebles e intermediación. Ambos tipos de unidades económicas pueden ser Personas Morales aunque también pueden ser Personas Físicas.

Tanto el Subsector Edificación como el Subsector Servicios Inmobiliarios producen beneficios que repercuten en los negocios y en el bienestar de la población, ambos son fuentes principales de ingresos del país y contribuyen al desarrollo a través del mejoramiento y enriquecimiento de la infraestructura, atendiendo las necesidades de familias y empresas (CMIC, 2011).

En virtud de la importancia que representan esos subsectores para el país, es importante destacar cuáles han sido los recursos en materia fiscal que se captan de estos subsectores, así como la evasión generada.

A continuación se presentan algunos antecedentes de metodología aplicada en estudios de evasión. Posteriormente, se propone la metodología para el cálculo de la evasión fiscal en el Subsector 236 referente a Edificación y del Subsector 531 relativo Servicios Inmobiliarios, los conceptos abordados son ISR e IVA.

2.2 Antecedentes

Para la estimación de la evasión existen los métodos clásicos: directo e indirecto. El método directo consiste en obtener la evasión fiscal de una muestra de los contribuyentes y a partir de los resultados inferir el comportamiento de toda la población (total de contribuyentes registrados ante la autoridad hacendaria). El método indirecto se enfoca a estimar la recaudación potencial a través de la utilización de fuentes externas de datos, generalmente a partir de los datos reportados a nivel nacional, considerando que éstos son un insumo aceptable para estimar la base gravable potencial.

Debido a la disponibilidad de fuentes de información el método aplicado en este estudio es el indirecto. Este método se ha aplicado desde 2004 en estudios previos para el SAT, la tabla 2.1 muestra estudios a nivel país y sectorial que tratan el tema de ISR e IVA.

Tabla 2. 1. Revisión de metodologías de trabajos de evasión fiscal nacional o en sectores productivos en México

Título del estudio	Institución Académica/ Año de publicación	Concepto de estudio	Metodología	Fuentes de información
Evasión fiscal en México: el caso del IVA	CIDE 2004	IVA	A partir de datos de Cuentas Nacionales: (i) Se estima la base impositiva teórica del IVA con información del Sistema de Cuentas Nacionales (SCN). (ii). Para obtener la recaudación potencial a partir de la base gravable del IVA, se realizan los siguientes procedimientos: (a) Se sustrae a la base gravable los bienes y servicios a los cuales se les aplica la tasa cero, y aquellos que son exentos, estos últimos se ajustan ya que el proceso intermedio sí paga parte de IVA, que se encuentra incluido en el valor agregado de la producción del SCN, (b) también se resta el valor del consumo final en pequeños comercios a la base potencial del IVA; (c) Se divide el consumo entre zona fronteriza e interior de la República; (e) Se suman la recaudación potencial en ambas zonas. (iii). Se compara la recaudación teórica estimada con la recaudación observada reportada por la Secretaria de Hacienda y Crédito Público (SHCP).	SHCP SCN ENIGH Matriz Insumo-Producto

Título del estudio	Institución Académica/ Año de publicación	Concepto de estudio	Metodología	Fuentes de información
Evasión fiscal en el Impuesto Sobre la Renta. Retención de salarios	COLEF 2005	ISR Asalariados	Estima primero el monto del gravamen para los ingresos por remuneraciones. Para ello utilizaron todas las categorías de ingreso por remuneraciones salariales de la ENIGH, aplicando las deducciones autorizadas para cada año a los conceptos de horas extras, aguinaldo, primas vacacionales y reparto de utilidades. También se incluyeron los sueldos y salarios pagados en las cooperativas, que aparecen por separado en el catálogo de la ENIGH. Después se aplica el procedimiento de cálculo para cada perceptor, utilizando las tablas y tarifas anuales para la determinación del impuesto, el subsidio y el crédito al salario, conforme a los ordenamientos correspondientes contenidos en la Ley del ISR para cada año de estudio. Aquí se supone que el ingreso registrado en la ENIGH es neto de impuestos.	SCN ENIGH
Evasión fiscal en el Impuesto Sobre la Renta de Personas Físicas	COLMEX 2005	ISR Personas Físicas	Se aproxima el valor de las bases fiscales de interés a través de desagregar el ingreso nacional por grupos de ingreso y régimen fiscal, después se determina la base fiscal. Para estimar la evasión se calculó el impuesto que cada uno de los perceptores de ingreso de la ENIGH que obtiene rendimientos empresariales y profesionales, debería pagar según la Ley del ISR, conforme a su base real. Ello permite estimar la recaudación potencial. La diferencia entre la recaudación potencial y la recaudación observada es la evasión fiscal.	ENIGH
Evasión fiscal del Impuesto Sobre la Renta de Personas Morales	CIDE 2006	ISR Personas Morales	Se considera el Excedente Neto de Explotación (ENE) como una aproximación de las utilidades que generan los distintos agentes. Basados en el ENE calculado a través de restarle a el valor bruto de la producción, el consumo intermedio, las remuneraciones y salarios, el consumo de capital fijo, las contribuciones imputadas sociales y los impuestos indirectos se calcula la base gravable restando al ENE la pérdida del ejercicio anterior, las donaciones y las actividades exentas de ISR y se le aplica la tasa del impuesto, por último se descuentan los gastos para obtener la recaudación potencial.	SCN
Evasión fiscal en el Impuesto Sobre la Renta de personas físicas con ingresos por arrendamiento	COLMEX 2006	ISR Personas Físicas con ingresos por arrendamiento	La metodología de estimación consiste en calcular el Valor Bruto de la Producción de arrendamientos de edificios residenciales y no residenciales, sumarle la renta de la tierra, restarle las rentas imputadas y los arrendamientos correspondientes a Personas Morales. El monto resultante de estas operaciones aritméticas sería la estimación del importe de arrendamientos de las Personas Físicas. Posteriormente, al restarle a este monto una estimación de las deducciones autorizadas por la Ley del ISR se tendrá la base gravable potencial	SNC Censos económicos (CE) ENIGH Datos de SAT

Título del estudio	Institución Académica/ Año de publicación	Concepto de estudio	Metodología	Fuentes de información
			estimada. Al aplicar a este monto una estimación de la tasa efectiva del impuesto se tendrá la estimación de la recaudación potencial por ISR de arrendamientos de las Personas Físicas.	
Medición de la evasión fiscal en México	ITAM 2006	IVA ISR	Con base en datos del SCN, ENIGH y una estimación por sectores. Aborda el tema de la evasión fiscal de ISR de Personas Físicas con ingresos por arrendamiento.	SCN ENIGH
Evasión fiscal en el Impuesto Especial sobre Producción y Servicios	U de G 2006	IEPS	La estimación de la evasión fiscal se hace mediante un método contable, consiste básicamente en estimar la base gravable a través de las ventas netas y otros ingresos derivados de la actividad de producción, importación y/o causación del impuesto y las exenciones entre otras, luego la base gravable resultante se multiplica por las tasas que establece la LIEPS	SCN
Estudio de la evasión fiscal generada por la industria textil	ITESM Cd. De México 2008	ISR IVA	Se utilizó información detallada sobre la estructura de esta industria: ventas, valor agregado, remuneraciones a empleados, compras de insumos y maquinaria, valor de los activos e importaciones. Sus principales fuentes de datos: CE de donde se obtiene información sobre los trabajadores, gastos, ingresos, inversiones y depreciaciones. Otra fuente de información utilizada fueron las Encuestas Industriales Mensuales (EIM) cuya principal utilidad fue actualizar los resultados del CE. La desventaja de estas fuentes de información es que los datos se encuentran en forma agregada y no a nivel empresa. Con la información del CE se llevó a cabo una estimación del impuesto potencial correspondiente a ISR e IVA, utilizando información sobre el valor de las ventas, compras de insumos, pago a trabajadores y valor de los activos. Es importante considerar para el ISR aquel que deben pagar las empresas y el que retiene a sus trabajadores.	CE EIM
Estudio de la evasión fiscal generada por el transporte terrestre	UNAM 2008	ISR IVA	Se determina la base gravable de la forma más desglosada posible con información de CE. A los ingresos se les va a restar una serie de deducciones permitidas en la Ley, los gastos para la prestación del servicio, los sueldos y salarios y la depreciación de los activos, para llegar a una utilidad gravable sobre la que se aplica una tasa o una tabla para el cálculo del impuesto correspondiente. Se utiliza un método de extrapolación para completar los datos faltantes en el periodo de estudio.	SCN CE Anexo estadístico de la SCT BANXICO

Título del estudio	Institución Académica/ Año de publicación	Concepto de estudio	Metodología	Fuentes de información
Evasión global de impuestos: ISR, IVA, IEPS no petrolero.	ITESM Cd. De México 2009	IVA ISR IEPS	Para calcular el impuesto potencial se estimó un llamado "IVA potencial máximo", el cual consiste en aplicar la tasa general del IVA a todos los bienes que constituyen una demanda final modificada, se estima el "Gasto Fiscal" de los distintos tratamientos fiscales especiales, como tasa 0%, artículos exentos, REPECOS y zona fronteriza. Finalmente el IVA potencial se obtiene al restar del IVA potencial máximo el Gasto Fiscal de los Tratamientos Especiales. La estimación del ISR potencial de todos los tipos de personas se basó en la información proveniente del SCN. Para la estimación de personas con ingresos por arrendamiento se utilizó el Valor Bruto al que se resta un 38% de deducción ciega para llegar a la base gravable y finalmente obtener el ingreso objeto del ISR. En la estimación de la evasión fiscal de ISR-PM se usó información detallada sobre el excedente bruto de operación. Al ingreso gravable fue necesario restar una estimación de las pérdidas fiscales de ejercicios anteriores para obtener el resultado fiscal. En la estimación del ISR potencial para Personas Físicas con actividades empresariales se dividió a los empresarios en REPECOS y Personas Físicas con actividad profesional y como ingreso gravable se utilizó un indicador de CN a nivel institucional. La metodología consiste en calcular el IEPS potencial aplicando la tasa impositiva correspondiente a la información sobre el Consumo Privado que se encuentra disponible en CN.	SCN CE ENIGH ENMI ENE ENOE Matriz Insumo- Producto
Evasión fiscal derivada de los distintos esquemas de facturación	COLMEX 2011	IVA ISR	Se detectaron operaciones con comprobantes apócrifos a través de las declaraciones de la DIOT. Con la información sobre el monto de las operaciones dudosas se puede llevar a cabo una estimación de la evasión fiscal que se produce por la utilización de comprobantes apócrifos. Evasión del impuesto = (Monto Operación)*(tasa del impuesto) evasión fiscal= el monto de operaciones irregulares * tasa de ISR o IVA	Datos de SAT DIOT

Fuente: Elaboración propia con base en estudios realizados para el SAT.

En la tabla 2.1 se puede ver que en México se han llevado a cabo estudios a nivel país y a nivel sectorial (textil y transportes). En el conjunto de los estudios, el método de estimación de la recaudación potencial fue indirecto, a partir de datos nacionales o específicos de la actividad productiva. En el caso de los estudios nacionales las principales fuentes utilizadas

fueron el Sistema de Cuentas Nacionales (SCN) del Instituto Nacional de Estadística Geografía e Informática (INEGI), así como Censos Económicos (CE) y la Encuesta Nacional de Ingreso y Gasto de los Hogares (ENIGH).

En el caso de los estudios sectoriales, se utilizaron datos nacionales específicos para las actividades productivas y las encuestas industriales propias de las actividades. En ambos casos, los datos fueron generados por INEGI. Es importante señalar que en el estudio de Hernández y Zamudio, del Centro de Investigación y Docencia Económica (CIDE, 2004) se realizó un ejercicio de estimación de evasión fiscal del IVA por sector productivo, con base en la Matriz Insumo Producto, por lo que reporta datos para el sector de la construcción. En esta misma línea, el trabajo de Barajas *et al.* (2011) de El Colegio de México, si bien no aborda propiamente el tema del IVA e ISR, reportó evasión fiscal en la industria de la construcción, derivado de lo que se denomina evasión originada por prácticas de facturación, motivo por el cual se está incluyendo dicho trabajo.

Una última observación, es que todos los estudios señalaron las limitaciones de los resultados obtenidos. Por lo tanto, es fundamental reconocer que al utilizar el método indirecto, las deficiencias, errores u omisiones en la estimación de los datos nacionales o de encuestas industriales se trasladan a los resultados de evasión fiscal. Adicionalmente, los datos provistos por la contabilidad nacional y las encuestas industriales carecen de continuidad, lo que implica la necesidad de realizar estimaciones para completar la serie de datos para el periodo de estudio, factor que agrega un componente de sesgo a los resultados.

2.3 Metodología propuesta

Estimar la evasión fiscal del Subsector Edificación y el Subsector Servicios Inmobiliarios en México implica una serie de fases que conforman la metodología a seguir para el cumplimiento de los objetivos.

En general, el procedimiento estándar que se ha seguido para el cálculo de la evasión fiscal en varios estudios consiste en determinar la recaudación potencial y compararlo con la recaudación observada. A partir de esta comparación se obtiene la diferencia que se conoce como la evasión fiscal. Se entiende por *recaudación observada* los ingresos tributarios provenientes de los subsectores que se observaron durante los años fiscales analizados. Mientras que la *recaudación potencial* se obtiene mediante un procedimiento más complejo pues debe intentar capturar, en la medida de lo posible, las fuentes de evasión. Para determinar la recaudación potencial se estima la base gravable potencial sobre la cual se aplican los impuestos a partir de información a nivel nacional. Las variables utilizadas son los símiles a aquellas utilizadas en los cálculos de la recaudación observada. Posteriormente se obtiene la diferencia entre lo realmente recaudado y el potencial.

Lo que diferencia las distintas metodologías de los estudios realizados para el SAT es la estimación de la recaudación potencial y las fuentes externas utilizadas. Este estudio se enfoca a desarrollar una metodología para el cálculo de la recaudación potencial considerando las particularidades de dos Subsectores: Edificación y Servicios Inmobiliarios, en el caso de los impuestos más importantes: ISR e IVA. El dato de recaudación observada es proporcionado por el SAT.

El estudio se realiza bajo las siguientes acotaciones:

- 1) Se estimará la evasión fiscal para el Subsector Edificación (236) y el Subsector Servicios Inmobiliarios (531). El primero se divide en edificación residencial y no residencial por lo que el estudio comprende actividades como la construcción de vivienda unifamiliar o multifamiliar, edificios no residenciales para fines industriales, comerciales y de servicios y a la supervisión de la construcción de obras. En tanto que el Subsector Servicios Inmobiliarios considera el alquiler sin intermediación de viviendas y otros inmuebles, inmobiliarias y corredoras de bienes raíces y servicios relacionados con los servicios inmobiliarios.
- 2) La recaudación potencial de ISR se estima para Personas Morales y Personas Físicas, en estas últimas no se distingue entre los diferentes regímenes fiscales (con

actividad empresarial y profesional, general, intermedio, arrendamiento y enajenación de bienes). En la recaudación potencial del IVA se estimará sin distinguir por tipo de contribuyente.

- 3) El periodo de estudio abarca de 2002 a 2010.
- 4) Se estudian principalmente dos impuestos: ISR e IVA.
- 5) Las estimaciones se realizan con la aplicación de la legislación correspondiente a cada año de estudio, lo cual implica los beneficios fiscales, cambio en las tasas impositivas por ejercicio fiscal y cambios en el marco legal (reglamentos y códigos).
- 6) La fuente principal de datos que se utiliza es el SCN.

El SCN es una fuente que permite distinguir claramente los procesos de transacción, en relación con la enajenación de bienes, prestación de servicios independientes y la importación de bienes y servicios. Por consecuencia permite identificar los ingresos de las empresas y hogares que residan o no en el país, siempre y cuando la fuente de su ingreso se ubique en el territorio nacional, y del gobierno. Finalmente, este sistema permite también identificar el destino de los ingresos y reporta información sectorial. No obstante, su principal debilidad está en el proceso de construcción de la misma, puesto que se integra a partir de diferentes fuentes estadísticas (datos aportados directamente por instituciones, encuestas sectoriales, censos económicos y la Balanza de Pagos del Banco de México), por tanto, absorbe el sesgo de cada una de dichas fuentes.

Es necesario señalar que el SCN fue ajustado por el INEGI en 2003, agrupando las actividades productivas de acuerdo con la clasificación del Sistema de Clasificación Industrial de América del Norte (SCIAN) y cambiando de base, así pues, se tienen datos de 2003 a 2010 con base 2003, pero el año 2002 está con base 1993, por lo que se deberán actualizar los datos a la base 2003 (Tabla A1.1 y A1.2, Anexo D).

Una vez analizadas y reconocidas las características de la base de datos que se aplica en el estudio, se procede a presentar la metodología que se aplicará en cada impuesto.

2.3.1 Cálculo del ISR Potencial

El ISR es la contribución que grava el incremento patrimonial de las Personas Morales o Personas Físicas que residen en México, es el impuesto más importante en términos de ingresos tributarios. Con base en la legislación vigente se considera la aplicación del ISR para Personas Morales bajo el régimen general, en tanto que para las Personas Físicas bajo el régimen de actividades empresariales y profesionales, arrendamiento y enajenación de bienes.

Para estimar la evasión fiscal del ISR por año, se calcula la diferencia entre la recaudación observada de los contribuyentes y la recaudación potencial de cada subsector por año:

$$\begin{aligned} \text{Porcentaje de evasión de ISR} &= \left(\frac{\text{Recaudación potencia de ISR} - \text{Recaudación observada de ISR}}{\text{Recaudación potencia de ISR}} \right) \\ &= \left(\frac{\text{Evasión de ISR}}{\text{Recaudación potencia de ISR}} \right) \end{aligned}$$

Como ya se mencionó, para estimar la *recaudación potencial* es imperante incluir las variables símiles. Considerando que una variable fundamental para obtener la base gravable del ISR son los ingresos acumulables es necesario encontrar un indicador aproximado al monto de éstos, que refleje el ingreso proveniente de la producción potencial sobre la cual se debería haber recaudado el ISR.

La estimación de la recaudación potencial consiste en extraer del Valor Bruto de la Producción los conceptos que no se gravan con ISR (deducciones autorizadas) y la producción para uso propio, respectivamente para cada subsector, hasta llegar al excedente neto de operación que es factible de ser colocado en el mercado. Este último concepto agrega a Personas Morales y Personas Físicas. Por lo que, posteriormente se divide por tipo

de contribuyente. El resultado será el símil de la Utilidad Fiscal potencial estimada de Personas Morales y Físicas.

En cuanto a Personas Morales, a la base de Utilidad Fiscal potencial se le restarán las pérdidas fiscales y la PTU, el producto será la base gravable potencial. A esta cantidad se le aplicará la tasa que corresponde acorde al año, obteniendo la recaudación potencial de ISR para Personas Morales (Tabla 2.2).

Tabla 2. 2. Estimación de ISR

Personas Morales	Personas Físicas
Ingresos acumulables (VBP)	Ingresos acumulables (VBP)
-	-
<u>Deducciones autorizadas</u>	<u>Deducciones autorizadas</u>
= Utilidad Fiscal	= Utilidad Fiscal
-	-
PTU pagado en el ejercicio	PTU pagado en el ejercicio
-	-
<u>Pérdida Fiscal de ejercicios fiscales anteriores</u>	<u>Pérdida Fiscal de ejercicios fiscales anteriores</u>
	=
	Deducciones personales
<u>Resultado Fiscal ó Base Gravable</u>	<u>Resultado Fiscal ó Base Gravable</u>
<u>X</u>	<u>X</u>
TISR	<u>Tasa efectiva de ISR</u>
= ISR del ejercicio	= ISR del ejercicio

Fuente: Elaboración propia con base en el capítulo uno de este trabajo. **Nota:** En estricta aplicación de ley, a partir del año 2005 a la Utilidad Fiscal se debe restar primero la PTU pagada en el ejercicio en los términos del artículo 123 de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos y de la Ley Federal del Trabajo artículo 120. Posteriormente, se restan las Pérdidas Fiscales. Sin embargo, para tener una base más exacta de la misma, en esta investigación se restan primero las Pérdidas Fiscales.

En relación con las Personas Físicas, a la base de utilidad potencial además de restar las pérdidas fiscales y la PTU, se deberán restar las deducciones personales. Lo que genera la base gravable potencial a la cual se aplicará la tasa efectiva de ISR a fin de obtener la recaudación potencial (Tabla 2.2).

2.3.1.1 Utilidad Fiscal Potencial antes de PTU y de Pérdidas Fiscales (Excedente Neto de Operación Comercializable)

El Valor Bruto de la Producción (VBP) representa toda la producción generada en la economía, a precios básicos. Este concepto se propone como el símil de las ventas totales realizadas por los contribuyentes, sin embargo, incluye la producción para uso propio, por lo tanto, el primer paso es extraer del VBP de los subsectores el autoconsumo.

En el caso del Subsector Servicios Inmobiliarios, el autoconsumo está representado por las Rentas Imputadas (RI). El SCN asigna un ingreso imputado a las personas que tienen vivienda propia, por lo tanto, el no extraer esta cifra generará una sobre estimación de la base gravable. Conforme al manual del SCN el Excedente Bruto de Operación de los Hogares es el que se define como valor imputado de la renta de los hogares que son propietarios de la vivienda (COLMEX, 2005:24).

En tanto que en el Subsector Edificación, el autoconsumo se refleja en la autoconstrucción (AC). A diferencia del caso anterior no es posible obtener este dato directamente del SCN. La estimación consiste en extraer de la Producción para uso final propio las Rentas Imputadas y el Servicio Doméstico en los Hogares. El resultado es la producción para uso final propio en autoconstrucción y en autoconsumo agropecuario. No existe una aproximación de cuánto de esta producción es de uno u otro concepto. No obstante, los Censos Agropecuarios arrojan una alta tasa de autoconsumo a nivel nacional y adicionalmente la autoconstrucción es un bien duradero en tanto que los productos agrícolas son perecederos, es de esperar una tasa más alta de consumo de éstos últimos. Por lo que, por consistencia metodológica se asignó 35% a autoconstrucción y 75% a autoconsumo agrícola (Tabla A2.1, Anexo II).

Una vez que al VBP se ha restado la producción para uso propio, se tiene la producción que llegará a los consumidores, este valor es el símil de las ventas. Por ende, para efecto de estimar la recaudación potencial este resultado se considera como el equivalente de los ingresos acumulables potenciales (Tabla 2.3).

Tabla 2. 3. Estimación de Ingresos Acumulables Potenciales por subsector

Ingresos acumulables potenciales Subsector Servicios Inmobiliarios (IAPSI)	Ingresos acumulables potenciales Subsector Edificación (IAPSE)
=Valor Bruto de la Producción - Rentas Imputadas	=Valor Bruto de la Producción - autoconstrucción
=VBP - RI	=VBP – AT

Fuente: Elaboración propia con base en capítulo uno de este trabajo.

En relación con las deducciones autorizadas, en el capítulo uno se señala que éstas comprenden a: compras, sueldos y salarios, pago de cuotas sociales, otros impuestos no acreditables y deducción de inversiones (Capítulo uno, punto 1.5.3). Estos conceptos, para efectos del Manual del SCN, están comprendidos en el Consumo Intermedio (CI), Remuneraciones (Rx), Otros Impuestos Sobre la Producción (OISP) y Consumo de Capital Fijo (CCF). Exactamente, en el mismo orden. Por lo tanto, el siguiente paso consiste en restar a los Ingresos Acumulables Potenciales de cada subsector las deducciones autorizadas que corresponden. El resultado de esta operación es el Excedente Neto de Operación que es factible de ser colocado en el mercado, mismo que para efectos de la presente estimación se asumirá como la Utilidad Fiscal Potencial Gravable (Tabla 2.4).

Tabla 2. 4. Utilidad Fiscal Potencial Gravable por subsector

Ingresos acumulables potenciales Subsector Servicios Inmobiliarios (IAPSI)	Ingresos acumulables potenciales Subsector Edificación (IAPSE)
-CI	-CI
-Rx	-Rx
-OISP	-OISP
-CCF	-CCF
= Utilidad Fiscal Potencial Gravable Subsector Servicios Inmobiliarios.	= Utilidad Fiscal Potencial Gravable Subsector Edificación.

Fuente: Elaboración propia con base en el capítulo I de este trabajo.

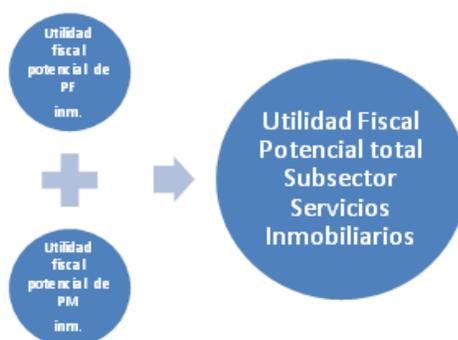
En cuanto a los datos anteriores, el valor de CI, Rx y OISP se encuentran en el SCN desglosado por subsector, por lo que lo único que se hace es actualizar el valor del año 2002 (Anexo I). En el caso del CCF es un dato que el SCN sólo proporciona de manera agregada, por lo que se pondera: se toma el porcentaje que representa el Valor Bruto de la Producción de cada subsector con respecto al VBP nacional, y se aplica al Consumo de Capital Fijo total (Tabla A2.2, Anexo II).

Se debe señalar, tal como se indica en el Manual del Sistema de Cuentas Nacionales, el Excedente Neto de Operación no es el equivalente de la utilidad de una empresa, dado que la metodología de construcción es diferente y además el primero refleja un comportamiento nacional. No obstante, es el indicador más cercano con el que se cuenta en la presente investigación.

2.3.1.2 Personas Morales y personas físicas

En el resultado de Utilidad Fiscal Potencial Gravable aún no se distingue entre Personas Morales y Personas Físicas. A continuación se presenta para cada subsector el procedimiento realizado.

- a) Subsector Servicios Inmobiliarios: la proporción de Personas Morales es un dato estimado por parte del SAT y que se integra a la metodología. El porcentaje brindado por el SAT permite dividir la Utilidad Fiscal potencial del subsector en Personas Morales y Físicas (Figura 2.1).



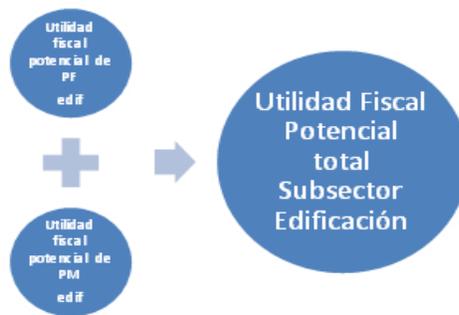
Fuente: Elaboración propia.

Figura 2. 1 Utilidad Fiscal Potencial por tipo de contribuyente: Subsector Servicios Inmobiliarios

b) Subsector Edificación: Con base en los datos de Formación Bruta de Capital Fijo (FBCF) de la Cuenta de Bienes y Servicios, se obtienen los siguientes datos:

- ✓ Formación Bruta de Capital Fijo en construcción residencial y no residencial.
- ✓ Formación Bruta de Capital Fijo en construcción pública y privada.
- ✓ Asumiendo que toda la construcción pública es no residencial.

A la FBCF en construcción no residencial se resta la participación del gobierno en virtud de que su objetivo es la obra pública tema fuera del alcance de este trabajo. Se asume que toda la construcción que queda es privada: la construcción no residencial, una vez que se extrae a la participación del gobierno; el resultado es esencialmente de empresas. Entonces se estima el porcentaje que representa la construcción no residencial menos la construcción del gobierno con respecto a la construcción residencial y ese valor es el que se aplica para dividir la utilidad fiscal potencial para Personas Físicas y Morales (Figura 2.2, detalle de la estimación Tabla A2.3, Anexo II).



Fuente: Elaboración propia.

Figura 2. 2 Utilidad Fiscal Potencial por tipo de contribuyente: Subsector Edificación

2.3.1.3 Base gravable potencial: Resultado Fiscal potencial

Una vez que se fracciona la Utilidad Fiscal en Personas Físicas (PF) y Personas Morales (PM), se procede a la estimación de la Participación de los Trabajadores en la Utilidad (PTU) y las Pérdidas Fiscales (PFIS). Esta estimación se realiza bajo el mismo procedimiento tanto para Personas Morales como Físicas, independientemente de que pertenezcan a uno u otro Subsector de estudio.

Las PFIS es un concepto derivado de la diferencia entre el ingreso acumulable y las deducciones autorizadas, cuando estas últimas son mayores (art. 61, LISR). Por lo tanto es información interna del SAT, únicamente se aplica la tasa promedio estimada con base en datos del SAT que no son publicables: 27.15% de la Utilidad Fiscal. Es la misma tasa para ambos subsectores, y para Personas Morales y Personas Físicas.

Una vez que se resten las pérdidas fiscales potenciales a la utilidad fiscal potencial, se obtiene la utilidad fiscal potencial antes de PTU. El concepto de PTU aplicó por ley a partir del año 2005 y está vigente a la fecha. La forma de estimación fue la siguiente: se aplica el 10% marcado por ley a la utilidad fiscal potencial antes de PTU del año inmediato anterior a partir de 2005, debido a que este concepto, la PTU, se estima sobre las ganancias del año anterior (inciso E de la fracción IX del artículo 123 de la Constitución y 120 de la Ley Federal del Trabajo).

Tabla 2. 5. Resultado Fiscal por tipo de contribuyente por subsector

Subsector Servicios Inmobiliarios		Subsector Edificación	
Persona Física	Persona Moral	Persona Física	Persona Moral
Utilidad Fiscal Potencial	Utilidad Fiscal Potencial	Utilidad Fiscal Potencial	Utilidad Fiscal Potencial
- Pérdidas fiscales	- Pérdidas fiscales	- Pérdidas fiscales	- Pérdidas fiscales
= Utilidad Fiscal Potencial antes de PTU	= Utilidad Fiscal Potencial antes de PTU	= Utilidad Fiscal Potencial antes de PTU	= Utilidad Fiscal Potencial antes de PTU
- PTU	- PTU	- PTU	- PTU
= Utilidad Fiscal Potencial después de PTU	= Resultado Fiscal Potencial.	= Utilidad Fiscal Potencial después de PTU	= Resultado Fiscal Potencial

Fuente: Elaboración propia con base en el capítulo uno de este trabajo. Nota: Es importante reiterar que la mecánica de cálculo fue modificada respecto a la tabla 2.2, para estimar de forma más precisa la base sobre la cual se está estimando la PTU.

De la tabla 2.5 se puede observar que, en el caso de Personas Morales el producto obtenido es el resultado fiscal potencial, es decir, la base gravable potencial. En el caso de Personas Físicas, adicional a las deducciones autorizadas tienen derecho a deducciones personales (art. 176 de LISR).

Es importante aclarar que para efectos de este estudio en las Personas Físicas del Subsector Servicios Inmobiliarios se aplica el tratamiento fiscal de actividades empresariales y profesionales.

2.3.1.4 Personas Físicas: Deducciones Personales

De acuerdo al artículo 176 de la Ley del ISR, las deducciones personales permitidas son:

- a. Honorarios Médicos, dentales y gastos hospitalarios.
- b. Gastos funerales.
- c. Donativos no onerosos ni remunerativos.

- d. Intereses reales efectivamente pagados por créditos hipotecarios.
- e. Aportaciones voluntarias a la subcuenta de retiro.
- f. Primas de seguros de gastos médicos.
- g. Gastos destinados a transportación escolar.

Conocer esta información en detalle para cada subsector implica una serie de supuestos y la combinación de diferentes bases de datos, por lo que la estimación podría estar sesgada. En consecuencia, la estimación se construye con base en los conceptos que representa el mayor gasto: gastos médicos e intereses reales; partiendo del supuesto de que en éstos se engloban el total de deducciones. Por lo tanto, del SCN, se extrae la información de gasto de los hogares en servicios médicos y hospitalario y se obtiene el porcentaje respecto al Gasto Total de los Hogares, que en promedio para el periodo 2003 a 2010 es de 2.42% (Tabla A2.4, Anexo II) . En relación con los intereses devengados, a partir de considerar la tasa de crecimiento de los créditos hipotecarios esperada reportada por BANXICO, se pondera el porcentaje anterior. El resultado se aplica a la utilidad fiscal potencial después de PTU generando así las deducciones personales. Este resultado es consistente con la información interna no publicable del SAT. Se aplica la misma tasa en el Subsector Servicios Inmobiliarios como en el Subsector Edificación en la estimación de las deducciones personales (Tabla 2.6).

Tabla 2. 6. Deducciones personales de personas físicas: por subsector

Subsector Servicios Inmobiliarios	Subsector Edificación
Utilidad Fiscal Potencial después de PTU	Utilidad Fiscal Potencial después de PTU
-	-
<u>Deducciones Personales</u>	<u>Deducciones Personales</u>
<u>= Resultado Fiscal Potencial</u>	<u>= Resultado Fiscal Potencial</u>

Fuente: Elaboración propia con base en el capítulo uno de este trabajo.

2.3.1.5 Tasa de ISR y recaudación potencial

En el caso de Personas Morales, al resultado fiscal potencial obtenido se aplica la tasa de ISR que corresponde al ejercicio fiscal de que se trate conforme a la LISR. En el caso de Personas Físicas al resultado fiscal potencial se aplicará la tasa efectiva estimada por el Instituto Tecnológico y de Estudios Superiores de Monterrey (ITESM) en el Estudio de Evasión Global de Impuestos: Impuesto Sobre la Renta, Impuesto al Valor Agregado e Impuesto Especial sobre Producción y Servicios no Petrolero (2008), los dos últimos años se aproximaron siguiendo la tendencia de los tres años inmediatos anteriores. En ambos subsectores se sigue el mismo procedimiento (Tabla 2.7).

Tabla 2. 7. Recaudación potencial por tipo de contribuyente

Persona Física	Persona Moral
Resultado Fiscal Potencial	Resultado Fiscal Potencial
<u>X Tasa efectiva (ITESM, 2008)</u>	<u>X TISR (LISR)</u>
Recaudación Potencial PF	Recaudación Potencial PM

Fuente: Elaboración propia con base en el capítulo uno de este trabajo.

Es importante señalar que una limitante tanto en el dato de recaudación observada como en el dato agregado nacional por subsector es que en el levantamiento de datos parte de lo que la empresa declara como su giro principal (actividad preponderante en el caso del SAT), lo que implica una sobreestimación o una subestimación por las empresas que tienen diferentes actividades entre ellas edificación e inmobiliaria. No obstante, dada la naturaleza de ambos subsectores, es de esperar que ambas actividades sean complementarias para las empresas.

Una observación adicional es que en el trabajo del COLMEX (2010) sobre evasión por sobrefacturación, el cual se enfocó a identificar a los principales sectores que realizaron operaciones dudosas por la compra de suministros, se incluyeron los casos de los sectores “construcción” y el de “servicios financieros, inmobiliarios”. En ambos casos se encontró evidencia de evasión fiscal por esta práctica de subfacturación (facturación apócrifa). En efecto en el trabajo se afirma que “este tipo de evasión...si bien ocurre en todos los

sectores, se concentra en industrias como la construcción y los servicios (p.54)”. Es decir, en actividades como la edificación y los servicios de inmobiliaria, impactando por evasión en el IVA pero en detrimento del Impuesto Sobre la Renta. Por lo tanto, se considera menester el estudio de evasión en IVA.

2.3.2 Cálculo del IVA Potencial

La *recaudación observada* por IVA es proporcionado por el SAT. Para estimar la *recaudación potencial* se calcula el IVA cobrado y el IVA acreditable. El Impuesto al Valor Agregado considera como base los actos o actividades siguientes: enajenación de bienes, prestación de servicios independientes, otorgamiento del uso o goce temporal de bienes y la importación de bienes y servicios, sobre los cuales se acreditará el impuesto que le hubieran trasladado (artículo 1 del LIVA), asimismo disminuirá el impuesto que le hubieran retenido.

$$\begin{aligned} \text{Porcentaje de evasión de IVA} &= \left(\frac{\text{Recaudación potencia de IVA} - \text{Recaudación observada de IVA}}{\text{Recaudación potencia de IVA}} \right) \\ &= \left(\frac{\text{Evasión de IVA}}{\text{Recaudación potencia de IVA}} \right) \end{aligned}$$

Conforme a lo anterior, la forma general de estimar la base gravable para aplicar el IVA es ventas menos gastos. Para efectos de ventas, en el caso de los Subsectores Edificación y Servicios Inmobiliarios se generan ingresos por (Tabla 2.8):

Tabla 2. 8. IVA

Acto o actividad del contribuyente que genera IVA	Tasa de impuestos a trasladar
Venta de bienes inmuebles no residenciales	Tasa IVA conforme al año fiscal en todo el territorio nacional
Venta de bienes inmuebles Residenciales o casa habitación	Exenta
Arrendamiento de bienes inmuebles en forma convencional o financiera no residenciales	16% y 11% según el lugar que se genere el acto o actividad
Arrendamiento de bienes inmuebles en forma convencional o financiera residenciales	Exenta

Fuente: Elaboración propia con base en el capítulo I de este trabajo.

Adicionalmente se debe considerar que para estos Subsectores (Edificación y Servicios Inmobiliarios) no aplican conceptos con tasa cero. En los estudios sobre evasión de IVA realizados a nivel nacional en México (CIDE, 2004; ITAM, 2006; ITESM, 2009), la metodología partió del principio de igualdad entre Oferta Agregada y Demanda Agregada. En tanto que, en los trabajos sectoriales realizados se inició por encontrar los conceptos a nivel sectorial que se aproximarán a la Demanda Agregada (ITESM, 2008 y UNAM, 2008). La presente investigación partirá de dos supuestos

- a) Se desconoce lo que realmente se vende, pero se tiene certeza del volumen de producción (VBP) que en algún momento se venderá.
- b) Se desconoce la estructura de compras, pero se conoce el gasto total en insumos consumidos o transformados en el proceso de producción (Consumo Intermedio)

Ambos conceptos son identificables en el SCN, la diferencia entre ellos es el valor agregado, que será el concepto sobre el cual se estime el IVA potencial recaudado, una vez que se resten los productos que están exentos de tal impuesto.

2.3.2.1 Recaudación de IVA potencial: Subsector Servicios Inmobiliarios.

En este subsector, antes de aplicar la tasa de IVA se debe restar el valor del alquiler de vivienda, en virtud de que éste está exento de IVA. Para tal efecto, de la Cuenta de Bienes y Servicios del SCN, del cuadro de consumo de los hogares y de las Instituciones Públicas sin Fines de Lucro (IPSFL), gasto total en el mercado interior, se extrae el concepto de “Alquileres Brutos, mantenimiento, reparaciones y servicios”, el cual incluye tanto los alquileres por vivienda como a la renta imputada, pero también incluye gastos en mantenimiento, reparaciones, servicios de gas, agua y electricidad, éstos últimos deberán ser restados a fin de obtener el “Alquiler Bruto de la Vivienda” (Tabla A3.1, Anexo III). Una vez que se tiene el Alquiler Bruto a éste se resta el Valor Agregado del subsector para obtener la base gravable (Tabla A3.2, Anexo III).

Respecto a la tasa de IVA aplicable en la zona fronteriza, no es posible distinguir ventas de consumo entre zona fronteriza e interior de la república, en virtud de que el SCN no contiene información respecto al lugar en el que se venden los bienes o servicios, por lo tanto, se aplicará el mismo criterio que en el trabajo del ITAM (2006). Se considerará la tasa de IVA que aplique al ejercicio fiscal ponderada por la tasa fronteriza.

Tabla 2. 9. Estimación de IVA potencial: Subsector Servicios Inmobiliarios

Valor Bruto de la Producción
-
<u>Consumo Intermedio</u>
=
<u>Valor Agregado</u>
-
Alquiler Bruto de la Vivienda
=
Base Gravable
<u>x Tasa de IVA ponderada por tasa fronteriza</u>
<u>= IVA Potencial Recaudado</u>

Fuente: Elaboración propia con base en el capítulo I de este trabajo.

2.3.2.2 Recaudación de IVA potencial: Subsector Edificación

Partiendo del mismo supuesto: la recaudación potencial será la diferencia entre el IVA cobrado y el IVA acreditable. Se estima la base gravable, a la cual se le aplica la tasa que corresponde, considerando las diferencias entre vivienda residencial y no residencial. Esto es porque, la construcción residencial está exenta del pago del IVA, es decir, sólo se estima IVA sobre el Valor Agregado (VA) de la construcción privada no residencial.

El SCN proporciona el VA del Subsector Edificación, a éste podría restarse el VA de la construcción residencial, o bien estimar el IVA del subsector a partir del VA de la construcción no residencial privada. Para efecto de la presente investigación, el IVA potencial recaudado se estima a partir del Valor Agregado de la construcción no residencial privada. Sin embargo, una limitante es que el SCN no proporciona información a ese nivel de detalle. Por lo tanto, el procedimiento a seguir es: (Tabla A3.3 y Tabla A3.4, Anexo III)

- a. A partir del Valor Bruto de la Producción y del Consumo Intermedio del Subsector Edificación, se estima el Valor Agregado del subsector.
- b. Se estima la proporción del VA del subsector respecto al VBP del subsector.
- c. De la cuenta de Bienes y Servicios se extrae la FBCF de la construcción no residencial y la FBCF de la construcción pública.
- d. La construcción no residencial privada es el resultado de restar la FBCF de construcción pública a la FBCF de la construcción no residencial.
- e. El resultado del inciso (d) es la construcción no residencial privada total generada en el país, por lo tanto, a este concepto se aplica la proporción estimada en el inciso (b), generando así, el Valor Agregado de la construcción no residencial privada.

Dado que la construcción residencial está exenta de IVA, entonces la base potencial para estimar el IVA potencial recaudado es justamente el valor agregado de la construcción no residencial privada (Tabla 2.10), por lo tanto, a este concepto se aplicará la tasa general de IVA correspondiente al ejercicio fiscal, sin ajuste por tasa fronteriza (art. 2, tercer párrafo, LIVA).

Tabla 2. 10. Estimación de IVA potencial: Subsector Edificación

<p><u>Valor Agregado de la construcción no residencial privada</u></p> <p>=</p> <p>Base Gravable</p> <p>x <u>Tasa de IVA del ejercicio fiscal que corresponda</u></p> <p>= <u>IVA Potencial Recaudado</u></p>

Fuente: Elaboración propia con base en el capítulo uno de este trabajo.

En los Anexos I, II y III se detalla la aplicación de la metodología para obtener el resultado final. En el siguiente capítulo se presenta la estimación y su interpretación.

Referencias

Cámara Mexicana de la Industria de la Construcción. (2011). Publicaciones. Compendio Económico Mexicano de la Industria de la Construcción. Vol 3. www.cmic.org. [En línea] Consultado en agosto de 2011

Evasión fiscal en el impuesto Sobre la Renta de personas físicas con ingresos por arrendamiento (COLMEX, 2006).

http://www.sat.gob.mx/sitio_internet/transparencia/51_3321.html [En línea]. Consultado en agosto de 2011

Evasión fiscal en México: el caso del IVA (CIDE, 2004).

http://www.sat.gob.mx/sitio_internet/transparencia/51_3321.html [En línea]. Consultado en agosto de 2011

Evasión global de impuestos: ISR, IVA, IEPS no petrolero (ITESM, 2009).

http://www.sat.gob.mx/sitio_internet/transparencia/51_3321.html [En línea]. Consultado en agosto de 2011

Hernández, F. y Zamudio, A. (2004). *Evasión Fiscal en México: El caso del IVA*. Centro de Investigaciones y Docencia Económicas – CIDE. México, D.F.

Servicio de Administración Tributaria. Estudios sobre evasión fiscal (2004-2011).

http://www.sat.gob.mx/sitio_internet/transparencia/51_3321.html [En línea]. Consultado en agosto de 2011

Capítulo 3. Resultados de la medición de la evasión fiscal: Subsector Edificación y Subsector Servicios Inmobiliarios

Después de realizar el análisis de la normatividad aplicable al Subsector Edificación y Subsector Servicios Inmobiliarios y de haber presentado la metodología para la medición de la evasión fiscal de los Subsectores; en esta sección se presenta la estimación más representativa acerca de los porcentajes de evasión de ISR y de IVA para el Subsector Edificación y Subsector Servicios Inmobiliarios.

En la metodología se presenta por separado la estimación de la recaudación potencial de ISR de Personas Morales y físicas, no obstante la medición de la evasión se llevará a cabo sin distinguir por tipo de contribuyente. En el caso del IVA la estimación de la recaudación no discrimina entre tipo de contribuyente, por ende, la medición de la evasión tampoco lo distinguirá. La estimación será del periodo 2002 al 2010, la actualización de las citas para el año 2002 se presentan en el Anexo I.

3.1 Evasión del ISR

En esta sección se presenta los resultados obtenidos de la evasión del Impuesto Sobre la Renta para los dos Subsectores mencionados.

3.1.1 Subsector Edificación

Para estimar la evasión fiscal que ocurre en el ISR del Subsector Edificación se calculó la diferencia entre la recaudación potencial y la recaudación observada. La recaudación potencial se estimó con base en la metodología desarrollada en el capítulo dos; la cual

incluye tanto el ISR potencial de las Personas Morales como de las personas físicas. La recaudación observada fue proporcionada por el SAT.

De acuerdo a la metodología planteada el símil de ingresos acumulables potenciales propuesto es el Valor Bruto de la Producción (VBP) del Subsector Edificación menos la autoconstrucción (se detalla la estimación de este último concepto, Tabla A 2.1 del Anexo II). El resultado se presenta en la tabla 3.1

Tabla 3. 1. Estimación de ingreso acumulable potencial: Subsector Edificación.

(miles de pesos, precios corrientes)

Año	Producción en valores básicos (Valor Bruto de la Producción)	Autoconstrucción	Ingreso Acumulable Potencial
	A	B	C= A - B
2002	561,405,163	38,646,754	522,758,409
2003	624,075,605	43,319,030	580,756,575
2004	731,582,696	44,763,034	686,819,662
2005	779,195,919	50,718,660	728,477,259
2006	921,221,961	55,844,999	865,376,962
2007	993,708,140	66,128,313	927,579,827
2008	1,085,298,527	77,774,151	1,007,524,376
2009	942,343,379	76,293,537	866,049,842
2010	962,082,060	83,244,043	878,838,017

Fuente: A) Cuadro de producción en valores básicos de la Cuenta de Bienes y Servicios, SCN, INEGI

B) Estimación propia con base en la producción para uso final propio de la Cuenta de Bienes y Servicios, SCN, INEGI

C) Estimación propia.

El siguiente paso es estimar Utilidad Fiscal Potencial, a través de restar al ingreso acumulable potencial las deducciones autorizadas (Tabla 3.2): Gastos de operación, sueldos y salarios y aportaciones a la seguridad social, los otros impuestos sobre la producción y la inversión. (Consumo de Capital Fijo para el Subsector, Tabla A 2.2 del Anexo II)

Tabla 3. 2. Estimación de la Utilidad Fiscal Potencial: Subsector Edificación.

(miles de pesos, precios corrientes)

Año	Ingreso Acumulable Potencial	Consumo Intermedio (Gasto de operación)	Remuneraciones (Sueldos y Salarios y Aportaciones a la Seguridad Social)	Otros Impuestos sobre la Producción Netos	Excedente Bruto de Operación Comercializable*	Consumo de Capital Fijo (Inversión)	Utilidad Fiscal Potencial** (Excedente Neto de Operación Comercializable)
	C	D	E	F	G= C-D-E-F	H	I=G-H
2002	522,758,409	289,863,235	110,932,364	756,493	121,206,317	29,831,923	91,374,394
2003	580,756,575	320,878,602	120,252,298	756,725	138,868,950	34,322,877	104,546,073
2004	686,819,662	376,691,540	136,254,250	628,803	173,245,069	39,147,727	134,097,342
2005	728,477,259	401,227,862	143,224,455	669,826	183,355,116	40,444,167	142,910,949
2006	865,376,962	474,196,502	167,426,071	799,855	222,954,534	46,661,242	176,293,292
2007	927,579,827	511,003,095	180,592,987	915,180	235,068,565	51,001,064	184,067,501
2008	1,007,524,376	558,020,556	197,468,141	1,030,807	251,004,872	57,358,336	193,646,536
2009	866,049,842	484,180,725	174,067,676	959,620	206,841,821	59,868,426	146,973,395
2010	878,838,017	494,074,455	177,820,914	920,231	206,022,417	58,039,727	147,982,689

Fuente: C) Columna C de la Tabla 3.1,

D) Cuadro de consumo intermedio en valores comprador de la Cuenta de Bienes y Servicios, SCN, INEGI

E) Cuadro de remuneración de asalariados de la Cuenta de Bienes y Servicios, SCN, INEGI

F) Cuadro de otros impuestos sobre la producción netos de la Cuenta de Bienes y Servicios, SCN, INEGI

G) Estimación propia.

H) Estimación propia con base en el consumo de capital fijo de las Cuentas por Sectores Institucionales, SCN, INEGI (Detalle en Anexo2, Tabla A 2.2).

I) Estimación propia.

*En términos del Sistema de Cuentas Nacionales, al restar las columnas D, E y F al Valor Bruto de la Producción, el resultado es el Excedente Bruto de Operación, no obstante, dado que se está eliminando la

producción de autoconsumo (autoconstrucción), lo que queda es lo factible de ser comercializable, por lo tanto se está denominando bajo ese título.

** En términos del Sistema de Cuentas Nacionales, al restar la depreciación al Excedente Bruto de Operación, se obtiene el Excedente Neto de Operación. Al estar restando también el autoconsumo, lo que queda es el Excedente Neto de Operación comercializable. Para efectos de la presente investigación, este último resultado es el símil de la Utilidad Fiscal Potencial

La utilidad fiscal potencial estimada contiene tanto a contribuyentes personas físicas como personas morales. Tal como se explicó en la metodología, la distinción se llevó a cabo a partir de la Formación Bruta de Capital Fijo en construcción (Tabla A 2.3, Anexo II). Los resultados se presentan en la tabla 3.3, es importante señalar que la estimación se inicia con el ISR recaudado potencial para personas físicas por mecánica de estimación, sin que esto contravenga el orden del marco legal (Personas Morales y personas físicas).

Tabla 3. 3. Participación de Personas Morales en la utilidad fiscal potencial:

Subsector Edificación
(miles de pesos, precios corrientes)

Año	Utilidad Fiscal Potencial (Excedente Neto de Operación Comercializable)	Porcentaje de Personas Morales aplicado a utilidad fiscal potencial	Utilidad Fiscal Potencial Personas Físicas	Utilidad Fiscal Potencial Persona Moral
	I	J	K= I – L	L= IXJ
2002	91,374,394	40.70	54,186,833	37,187,561
2003	104,546,073	41.35	61,320,237	43,225,836
2004	134,097,342	38.84	82,009,809	52,087,532
2005	142,910,949	40.39	85,195,292	57,715,657
2006	176,293,292	41.05	103,918,730	72,374,562
2007	184,067,501	40.53	109,467,871	74,599,630
2008	193,646,536	39.40	117,351,902	76,294,634
2009	146,973,395	41.49	85,998,566	60,974,829
2010	147,982,689	39.99	88,801,613	59,181,077

Fuente: I) Columna (I) de la tabla 3.3

J) Estimación propia con base en información de la Formación Bruta de Capital Fijo de la Cuenta de Bienes y Servicios, SCN, INEGI

K) Estimación propia.

L) Estimación propia.

3.1.1.1 ISR Personas Físicas

A la utilidad fiscal potencial de personas físicas, se resta el valor de las pérdidas fiscales (estimado en 27.15246% de la Utilidad Fiscal Potencial de Personas Físicas, valor interno al SAT). Así mismo, se resta el valor de la PTU a partir de 2005 (este valor se estima como el 10% de la utilidad antes de PTU). El producto obtenido es la utilidad después de PTU (Tabla 3.4).

Tabla 3. 4. Estimación de la base gravable: Subsector Edificación, personas físicas
(miles de pesos, precios corrientes)

Año	Utilidad Fiscal Potencial de Personas Físicas	Pérdidas fiscales de personas físicas	Utilidad antes de PTU	PTU	Utilidad después de PTU
	K	M= .2715246*K	N=K-M	O=.10*N _(t-1)	P=N-O
2002	54,186,833	14,713,059	39,473,773		39,473,773
2003	61,320,237	16,649,954	44,670,283		44,670,283
2004	82,009,809	22,267,683	59,742,127		59,742,127
2005	85,195,292	23,132,620	62,062,672	5,974,213	56,088,460
2006	103,918,730	28,216,494	75,702,236	6,206,267	69,495,968
2007	109,467,871	29,723,223	79,744,648	7,570,224	72,174,425
2008	117,351,902	31,863,931	85,487,971	7,974,465	77,513,506
2009	85,998,566	23,350,728	62,647,838	8,548,797	54,099,041
2010	88,801,613	24,111,825	64,689,788	6,264,784	58,425,004

Fuente: Estimaciones propias considerando la mecánica específica del estudio.

Finalmente, para obtener la base gravable potencial de ISR para personas físicas, a la utilidad potencial después de PTU se le restan las deducciones personales (Tasa de Deducciones Personales, TDP, estimada aplicada a la Utilidad después de PTU, estimación en Tabla a 2.9, Anexo II). A esta base, se le aplica la tasa efectiva proporcionada por el SAT, obteniendo la “Recaudación Potencial de ISR para Personas Físicas” (Tabla 3.5).

Tabla 3. 5. Recaudación Potencial del ISR para Personas Físicas: Subsector Edificación

(miles de pesos, precios corrientes)

Año	Utilidad después de PTU	Deducciones Personales	Base Gravable Potencial	Tasa Efectiva	Recaudación potencial de ISR
	P	Q=PXTDP	R=P-Q	S	T=RXS
2002	39,473,773	1,131,395	38,342,378	18.16%	6,961,185
2003	44,670,283	1,277,177	43,393,106	18.23%	7,908,882
2004	59,742,127	1,643,578	58,098,548	18.14%	10,536,474
2005	56,088,460	1,536,937	54,551,523	16.02%	8,741,859
2006	69,495,968	1,955,308	67,540,660	15.71%	10,609,864
2007	72,174,425	2,050,180	70,124,244	14.86%	10,422,754
2008	77,513,506	2,189,733	75,323,773	17.29%	13,026,720
2009	54,099,041	1,598,984	52,500,057	16.03%	8,416,649
2010	58,425,004	1,648,954	56,776,050	17.54%	9,960,165

Fuente: P) Columna P del cuadro 3.4.

S) Tasa efectiva tomado del trabajo del Instituto Tecnológico y de Estudios Superiores de Monterrey, Evasión Fiscal Global (2008). Q,R,T) Estimación propia.

3.1.1.2 ISR Persona Moral

A partir de considerar la Utilidad Fiscal Potencial Persona Moral (columna L) de la tabla 3.3, se restan las pérdidas fiscales (% proporcionado por el SAT, 27.15% estimado sobre la Utilidad Fiscal Potencial Persona Moral), y la PTU, lo que da como resultado la Base Gravable Potencial de Personas Morales (Tabla 3.6).

Tabla 3. 6. Obtención de Base Gravable Potencial de Personas Morales: Subsector Edificación

(miles de pesos, precios corrientes)

Año	Utilidad Fiscal Potencial Persona Moral	Pérdidas fiscales de ejercicios anteriores	Utilidad antes de PTU	PTU	Base Gravable Potencial
	L	$V = .2715246XL$	$W = L - V$	$X = .10XW_{(t-1)}$	$Y = W - X$
2002	37,187,561	10,097,338	27,090,222		27,090,222
2003	43,225,836	11,736,879	31,488,957		31,488,957
2004	52,087,532	14,143,048	37,944,485		37,944,485
2005	57,715,657	15,671,222	42,044,435	3,794,448	38,249,986
2006	72,374,562	19,651,476	52,723,086	4,204,443	48,518,643
2007	74,599,630	20,255,637	54,343,993	5,272,309	49,071,685
2008	76,294,634	20,715,872	55,578,762	5,434,399	50,144,363
2009	60,974,829	16,556,168	44,418,662	5,557,876	38,860,785
2010	59,181,077	16,069,120	43,111,957	4,441,866	38,670,091

Fuente: Estimaciones propias de acuerdo al procedimiento particular.

Finalmente, a la Base Gravable Potencial de Personas Morales del Subsector Edificación, se aplica la tasa ISR del ejercicio fiscal que corresponda. El resultado es la recaudación potencial de ISR para Personas Morales del Subsector Edificación (Tabla 3.7).

Tabla 3. 7. Recaudación Potencial ISR Personas Morales: Subsector Edificación

(miles de pesos, precios corrientes)

Año	Base gravable	Tasa ISR	Recaudación potencial de ISR
	Y	Z	AA=YXZ
2002	27,090,222	35%	9,481,578
2003	31,488,957	34%	10,706,245
2004	37,944,485	33%	12,521,680
2005	38,249,986	30%	11,474,996
2006	48,518,643	29%	14,070,406
2007	49,071,685	28%	13,740,072
2008	50,144,363	28%	14,040,422
2009	38,860,785	28%	10,881,020
2010	38,670,091	30%	11,601,027

Fuente: Y) Columna Y de la tabla 3.6.

Z) Tasa de ISR conforme a la LISR, varios años.

AA) Estimación propia.

De las tablas 3.5 y 3.7 es importante destacar que la Recaudación Potencial en Personas Físicas es mayor que en Personas Morales. La suma de ambos conceptos genera el total de Recaudación Potencial del Subsector Edificación (Tabla 3.8).

Tabla 3. 8. Evasión fiscal de ISR en el Subsector Edificación

(miles de pesos, precios corrientes)

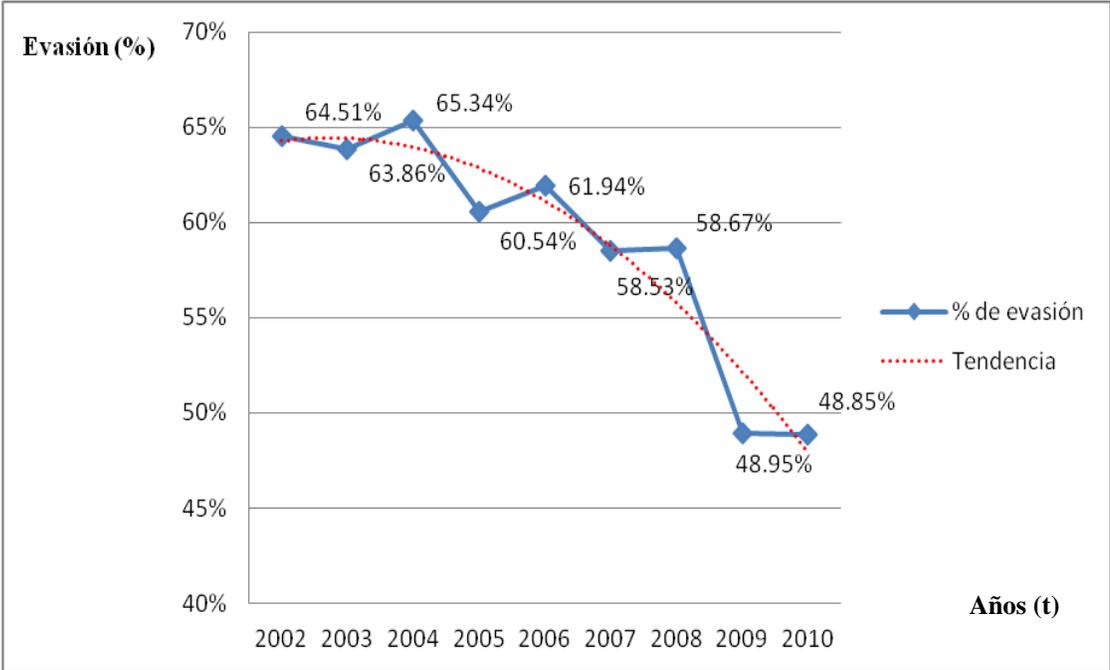
Año	Recaudación potencial de ISR Personas morales*	Recaudación potencial de ISR Personas físicas*	Total de recaudación potencial	Recaudación observada de ISR en Edificación**	Evasión	Porcentaje de evasión
	A	B	C= A+B	D	E= C-D	F=E/C
2002	9,481,578	6,961,185	16,442,763	5,834,870	10,607,893	64.51%
2003	10,706,245	7,908,882	18,615,127	6,728,166	11,886,961	63.86%
2004	12,521,680	10,536,474	23,058,154	7,991,584	15,066,570	65.34%
2005	11,474,996	8,741,859	2,021,685	7,977,532	12,239,322	60.54%
2006	14,070,406	10,609,864	24,680,270	9,393,617	15,286,653	61.94%
2007	13,740,072	10,422,754	24,162,825	10,020,735	14,142,090	58.53%
2008	14,040,422	13,026,720	27,067,142	11,186,686	15,880,456	58.67%
2009	10,881,020	8,416,649	19,297,669	9,852,347	9,445,322	48.95%
2010	11,601,027	9,960,165	21,561,192	11,029,483	10,531,709	48.85%

Fuente: *Dato obtenido por estimación en el estudio. **Datos proporcionados por el SAT.

En la tabla 3.8 se puede observar que la evasión en el Subsector Edificación oscila entre 48.85 y 64.51 por ciento. En el año 2004 se presentó la mayor evasión con 65.34%, seguido de los años 2002 y 2003 con tasas de 64.51 y 63.86%, respectivamente. El promedio de evasión para todo el periodo fue de 59.02%. En la figura 3.1 se observa a partir de la tendencia polinómica, que la evasión tiende a disminuir y se espera que se mantenga el comportamiento en los próximos años. El resultado se podría explicar por dos razones: por una parte, el incremento en la eficiencia del SAT³; por la otra, en 2008 el

³ Por ejemplo, en 2005 por parte del SAT se llevó a cabo un seguimiento estrecho de defraudadores del Sector de la Construcción en Tabasco (*El Siglo de Torreón*, 2005). En 2007 se inició un proceso de regularización de facturas, a fin de reducir la sobrefacturación. También en 2007 se inició el Programa Integral de Combate a la Evasión, *Fiscalización del SAT afectará más a las pequeñas empresas*, (2007). Consultado el 1 de noviembre de 2011, página web de INFONAVIT: <http://portal.infonavit.org.mx/pdfs/070131.pdf>

IMPAC fue sustituido por el IETU, este último es un impuesto de control del ISR. En efecto, los informes del SAT resaltan que a partir de 2008 se ha incrementado la recaudación del ISR considerablemente a partir de la introducción del IETU (www.sat.gob.mx).



Fuente: elaboración propia con datos de la tabla 3.8

Figura 3. 1 Evasión de ISR del Subsector Edificación

Otra observación importante, es la reducción en recaudación tanto potencial como observada de 2008 a 2009 (9.73%), y la ligera recuperación en 2010. La reducción se vincula al proceso de crisis mundial que prevaleció y tuvo efecto en la economía nacional (la correlación entre la recaudación observada y el crecimiento económico del subsector fue de 0.89). Es decir, la recaudación responde al ciclo económico de la economía, que es un resultado esperado en virtud de que la recaudación depende del ingreso acumulado, el cual a su vez se ve afectado por la dinámica de crecimiento del sector. Así pues, el ligero repunte en recaudación observada también se vincula a la ligera recuperación del subsector.

3.1.2 Subsector Servicios Inmobiliarios

La evasión en el Subsector Servicios Inmobiliarios se obtuvo, al igual que en el Subsector Edificación, por la diferencia entre recaudación potencial y recaudación observada. La recaudación potencial se estimó con base en la metodología desarrollada en el capítulo dos; la cual incluye tanto el ISR potencial de las Personas Morales como de las personas físicas. La recaudación observada fue proporcionada por el SAT.

De acuerdo a la metodología planteada el símil de ingresos acumulables potenciales propuesto es el Valor Bruto de la Producción del Subsector Servicios Inmobiliarios menos la renta imputada (es el Excedente Bruto de Operación de los Hogares y representa la renta que se imputa a todos los Hogares propietarios). El resultado se presenta en la tabla 3.9

Tabla 3. 9. Estimación de ingreso acumulable potencial: Subsector Servicios Inmobiliarios.

(miles de pesos, precios corrientes)

Año	Producción en Valores Básicos (Valor Bruto de la Producción)	Renta Imputada	Ingreso Acumulable Potencial
	A	B	C= A - B
2002	736,379,413	403,562,687	332,816,726
2003	803,485,216	436,816,745	366,668,471
2004	884,791,020	475,570,296	409,220,724
2005	950,305,477	512,838,509	437,466,968
2006	1,036,882,511	553,260,464	483,622,047
2007	1,100,320,155	583,828,410	516,491,745
2008	1,179,718,350	625,588,077	554,130,273
2009	1,181,571,163	645,476,570	536,094,593
2010	1,219,326,937	669,707,046	549,619,891

Fuente: A) Cuadro de Producción en Valores Básicos de la Cuenta de Bienes y Servicios, SCN, INEGI

B) Excedente Bruto de los Hogares de las Cuentas por Sectores Institucionales, SCN, INEGIC) Estimación propia.

El siguiente paso es estimar Utilidad Fiscal Potencial, a través de restar al ingreso acumulable potencial las deducciones autorizadas (Tabla 3.10): Gastos de operación, sueldos y salarios y aportaciones a la seguridad social, los otros impuestos sobre la producción y la inversión. (Consumo de Capital Fijo, Tabla A 2.2, Anexo II)

Tabla 3. 10. Estimación de la Utilidad Fiscal Potencial: Subsector Servicios Inmobiliarios.

(miles de pesos, precios corrientes)

Año	Ingreso Acumulable Potencial	Consumo Intermedio (Gasto de Operación)	Remuneraciones (Sueldos y Salarios y Aportaciones a la Seguridad Social)	Otros Impuestos sobre la Producción Netos	Excedente Bruto de Operación Comercializable*	Consumo de Capital Fijo (Inversión)	Utilidad Fiscal Potencial** (Excedente Neto de Operación Comercializable)
	C	D	E	F	G= C-D-E-F	H	I=G-H
2002	332,816,726	59,403,088	6,463,970	6,927,533	260,022,135	39,129,697	220,892,438
2003	366,668,471	64,913,937	7,083,506	7,585,595	287,085,433	44,190,037	242,895,396
2004	409,220,724	70,975,462	7,882,751	6,341,642	324,020,869	47,346,059	276,674,810
2005	437,466,968	75,621,142	8,376,941	6,761,723	346,707,162	49,325,610	297,381,552
2006	483,622,047	82,904,283	9,204,917	8,075,200	383,437,647	52,519,618	330,918,029
2007	516,491,745	88,334,903	9,821,975	9,235,680	409,099,187	56,472,818	352,626,369
2008	554,130,273	95,164,946	10,510,807	10,412,887	438,041,633	62,348,451	375,693,182
2009	536,094,593	92,407,669	10,234,031	9,689,005	423,763,888	75,066,910	348,696,978
2010	549,619,891	95,233,773	10,454,538	9,859,238	434,072,342	73,558,593	360,513,749

Fuente: C) Columna C de la tabla 3.9

D) Cuadro de consumo intermedio en valores comprador de la Cuenta de Bienes y Servicios, SCN, INEGI

E) Cuadro de remuneración de asalariados de la Cuenta de Bienes y Servicios, SCN, INEGI

F) Cuadro de otros impuestos sobre la Producción netos de la Cuenta de Bienes y Servicios, SCN, INEGI

G) Estimación propia.

H) Estimación propia con base en el Consumo de Capital Fijo de las Cuentas por Sectores Institucionales, SCN, INEGI (Detalle en Anexo2)

I) Estimación propia.

*En términos del Sistema de Cuentas Nacionales, al restar las columnas D, E y F al Valor Bruto de la Producción, el resultado es el Excedente Bruto de Operación, no obstante, dado que se está eliminando la producción de autoconsumo (renta imputada), lo que queda es lo factible de ser comercializable, por lo tanto se está denominando bajo ese título.

** En términos del Sistema de Cuentas Nacionales, al restar la Depreciación al Excedente Bruto de Operación, se obtiene el Excedente Neto de Operación. Al estar restando también el autoconsumo, lo que queda es el Excedente Neto de Operación comercializable. Para efectos de la presente investigación, este último resultado es el símil de la Utilidad Fiscal Potencial

La utilidad fiscal potencial estimada contiene tanto a contribuyentes personas físicas como Personas Morales. Tal como se explicó en la metodología la distinción se llevó a cabo a partir del porcentaje aportado por el SAT. Los resultados se presentan en la (tabla 3.11).

Tabla 3. 11 Participación de Personas Morales en la Utilidad Fiscal Potencial:

**Subsector Servicios Inmobiliarios
(miles de pesos, precios corrientes)**

Año	Utilidad Fiscal Potencial (Excedente Neto de Operación Comercializable)	% Personas Morales aplicado a utilidad fiscal potencial	Utilidad Fiscal Potencial Personas Físicas	Utilidad Fiscal Potencial Persona Moral
	I	J	K= I – L	L= IxJ
2002	220,892,437	15.02%	187,705,028	33,187,409
2003	242,895,396	15.43%	205,413,877	37,481,519
2004	276,674,810	14.59%	236,303,204	40,371,606
2005	297,381,552	14.90%	253,058,504	44,323,048
2006	330,918,029	14.49%	282,957,404	47,960,625
2007	352,626,369	15.15%	299,186,059	53,440,309
2008	375,693,182	14.82%	320,031,935	55,661,248
2009	348,696,978	16.21%	292,170,297	56,526,682
2010	360,513,749	15.40%	304,995,500	55,518,249

Fuente: I) Columna (I) de la tabla 3.10

J) Estimación propia con base en información de la Formación Bruta de Capital Fijo de la Cuenta de Bienes y Servicios y de la Cuenta de Sectores Institucionales, SCN, INEGI.

K) Estimación propia.

L) Estimación propia.

3.1.2.1 ISR Personas Físicas

A la Utilidad Fiscal Potencial de Personas Físicas, se resta el Valor de las Pérdidas Fiscales (aproximado como el 27.15% de la Utilidad Fiscal Potencial de Personas Físicas, valor interno al SAT). Así mismo, se resta el valor de la PTU a partir de 2005 (este valor se estima como el 10% de la utilidad antes de PTU). El producto obtenido es la utilidad después de PTU (Tabla 3.12).

Tabla 3. 12. Estimación de la base gravable: Subsector Servicios Inmobiliarios, Personas Físicas

(miles de pesos, precios corrientes)

Año	Utilidad Fiscal Potencial de Personas Físicas	Pérdidas fiscales de personas físicas	Utilidad antes de PTU	PTU	Utilidad después de PTU
	K	$M = .2715 \times K$	$N = K - M$	$O = .10 \times N(t-1)$	$P = N - O$
2002	187,705,028	50,966,537	136,738,491		136,738,491
2003	205,413,877	55,774,926	149,638,951		149,638,951
2004	236,303,204	64,162,139	172,141,065		172,141,065
2005	253,058,504	68,711,615	184,346,889	17,214,106	167,132,782
2006	282,957,404	76,829,903	206,127,501	18,434,689	187,692,812
2007	299,186,059	81,236,383	217,949,677	20,612,750	197,336,927
2008	320,031,935	86,896,551	233,135,384	21,794,968	211,340,416
2009	292,170,297	79,331,430	212,838,866	23,313,538	189,525,328
2010	304,995,500	82,813,789	222,181,711	21,283,887	200,897,824

Fuente: K) Columna K del cuadro 3.11 y estimaciones propias.

Finalmente, para obtener la base gravable potencial de ISR para personas físicas, a la utilidad potencial después de PTU se le restan las deducciones personales (Tasa de Deducciones Personales, TDP, estimada aplicada a la Utilidad después de PTU, detalle de estimación en Tabla A 2.4, Anexo II). A esta base, se le aplica la tasa efectiva proporcionada por el SAT, obteniendo la “Recaudación Potencial de ISR para personas físicas” (Tabla 3.13).

Tabla 3. 13. Recaudación Potencial de ISR para Personas Físicas: Subsector Servicios Inmobiliarios

(miles de pesos, precios corrientes)

Año	Utilidad después de PTU	Deducciones Personales	Base Gravable Potencial	Tasa Efectiva	Recaudación potencial de ISR
	P	Q=P X TDP	R=P-Q	S	T=R X S
2002	136,738,491	3,919,192	132,819,299	18.16%	24,113,782
2003	149,638,951	4,278,357	145,360,594	18.23%	26,493,604
2004	172,141,065	4,735,810	167,405,255	18.14%	30,359,815
2005	167,132,782	4,579,776	162,553,006	16.02%	26,049,051
2006	187,692,812	5,280,844	182,411,968	15.71%	28,654,830
2007	197,336,927	5,605,536	191,731,391	14.86%	28,497,549
2008	211,340,416	5,970,302	205,370,114	17.29%	35,517,326
2009	189,525,328	5,601,725	183,923,603	16.03%	29,486,071
2010	200,897,824	5,670,026	195,227,798	17.54%	34,248,615

Fuente: P) Columna P del cuadro 3.12. Estimación propia con tasa efectiva proporcionada por el SAT.

3.1.2.2 ISR Persona Moral

A partir de considerar la columna L de la tabla 3.3, es decir, a partir de la Utilidad Fiscal Potencial para Personas Morales, se restan las Pérdidas Fiscales (% proporcionado por el SAT, 27.15% estimado sobre la Utilidad Fiscal Potencial Persona Moral), y la PTU, lo que da como resultado la Base Gravable Potencial de Personas Morales (Tabla 3.14).

Tabla 3. 14. Obtención de Base Gravable potencial de Personas Morales: Subsector Servicios Inmobiliarios

(miles de pesos, precios corrientes)

Año	Utilidad Fiscal Potencial Persona Moral	Pérdidas Fiscales de Ejercicios Anteriores	Utilidad antes de PTU	PTU	Base gravable Potencial
	L	$V=0.2715 \times L$	$W=L-V$	$X=0.10 \times W_{(t-1)}$	$Y=W-X$
2002	33,187,409	9,011,199	24,176,210		24,176,210
2003	37,481,519	10,177,155	27,304,364		27,304,364
2004	40,371,606	10,961,885	29,409,721		29,409,721
2005	44,323,048	12,034,799	32,288,249	2,940,972	29,347,277
2006	47,960,625	13,022,491	34,938,134	3,228,825	31,709,309
2007	53,440,309	14,510,360	38,929,950	3,493,813	35,436,136
2008	55,661,248	15,113,399	40,547,848	3,892,995	36,654,854
2009	56,526,682	15,348,386	41,178,296	4,054,785	37,123,511
2010	55,518,249	15,074,572	40,443,677	4,117,830	36,325,848

Fuente: Estimaciones propias.

Finalmente, a la Base Gravable Potencial de Personas Morales del Subsector Edificación, se aplica la tasa ISR del ejercicio fiscal que corresponda. El resultado es la

Recaudación Potencial de ISR para Personas Morales del Subsector Edificación (Tabla 3.15).

Tabla 3. 15. Recaudación potencial de ISR para Personas Morales: Subsector Servicios Inmobiliarios

(miles de pesos, precios corrientes)

Año	Base gravable	Tasa ISR	Recaudación potencial de ISR
	Y	Z	AA=Y X Z
2002	24,176,210	35%	8,461,673
2003	27,304,363	34%	9,283,484
2004	29,409,721	33%	9,705,208
2005	29,347,277	30%	8,804,183
2006	31,709,309	29%	9,195,700
2007	35,436,136	28%	9,922,118
2008	36,654,853	28%	10,263,359
2009	37,123,511	28%	10,394,583
2010	36,325,848	30%	10,897,754

Fuente: Y) Columna Y de la Tabla 3.14. Estimación propia con Tasa de ISR conforme a la LISR, varios años.

De las tablas 3.13 y 3.15 es importante destacar que la Recaudación Potencial en Personas Físicas es mayor que en Personas Morales. La suma de ambos conceptos genera el total de Recaudación Potencial del Subsector (Tabla 3.8). Lo cual es lógico con la dinámica del Subsector, es decir, es una actividad con una alta participación de pequeños competidores y dominada por líderes, que son las grandes empresas.

Se puede observar que la evasión es mayor que en el Subsector Edificación. De hecho se mantiene relativamente constante con tasas superiores al 60% durante todo el periodo de

estudio pero se nota una tendencia marginal a la baja. Los años de mayor evasión se presentan en 2003 y 2004 mientras que en 2009 es el año de mayor recaudación y por ende la evasión más baja del periodo. En promedio el porcentaje de evasión es de 64.74% para todo el periodo de estudio (Tabla 3.16).

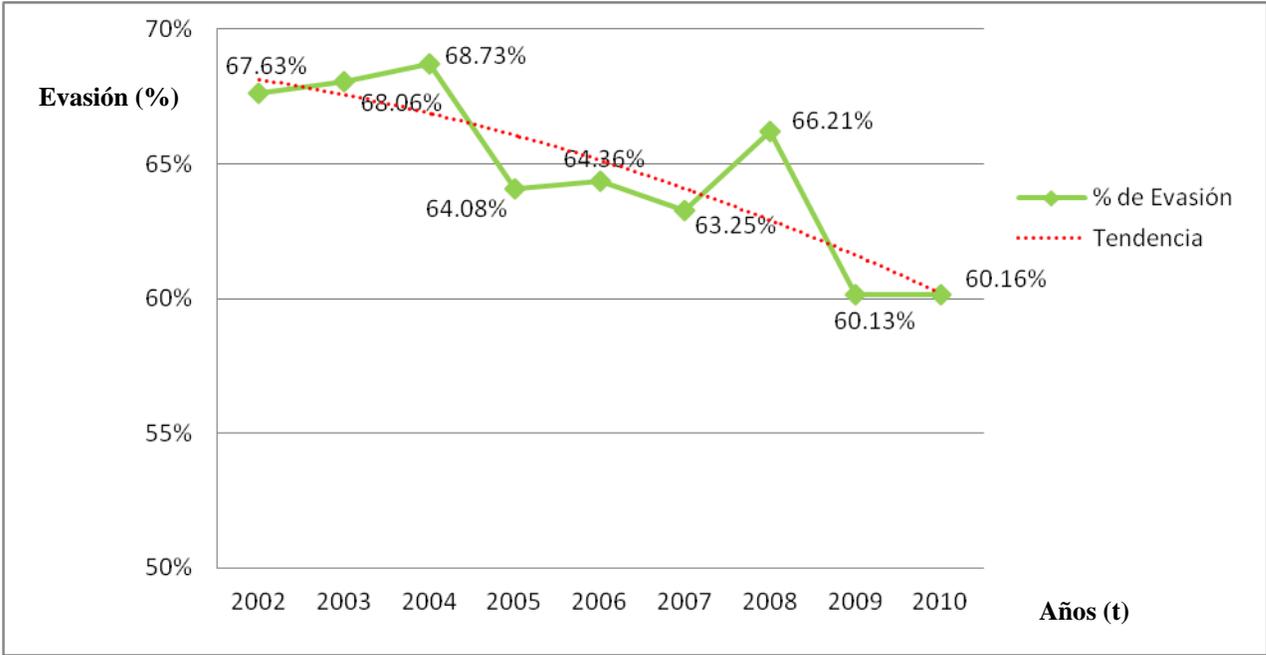
La dinámica de este Subsector se vio favorecida por la estabilidad macroeconómica, la participación de la Sociedad Hipotecaria Federal y el crecimiento de los inversionistas institucionales generaron un dinámico mercado de certificados respaldados por hipotecas individuales y de otros instrumentos relacionados con el mercado hipotecario (http://www.shcp.gob.mx/SALAPRENSA/sala_prensa_presentaciones/16_presentacion_werner_perspectivas2007_03102007.pdf).

Tabla 3. 16. Evasión fiscal de ISR en el Subsector Servicios Inmobiliarios (miles de pesos corrientes)

Año	Recaudación potencial de ISR Personas morales*	Recaudación potencial de ISR Personas físicas*	Total de recaudación observada potencial	Recaudación observada de ISR en Inmobiliaria**	Evasión	Porcentaje de evasión
	A	B	C=A+B	D	E= C-D	F=E/C
2002	8,461,673	24,113,782	32,575,455	10,543,588	22,031,867	67.63%
2003	9,283,484	26,493,604	35,777,088	11,425,752	24,351,336	68.06%
2004	9,705,208	30,359,815	40,065,023	12,527,262	27,537,761	68.73%
2005	8,804,183	26,049,051	34,853,234	12,520,242	22,332,992	64.08%
2006	9,195,700	28,654,830	37,850,529	13,488,647	24,361,882	64.36%
2007	9,922,118	28,497,549	38,419,667	14,118,697	24,300,970	63.25%
2008	10,263,359	35,517,326	45,780,685	15,467,344	30,313,340	66.21%
2009	10,394,583	29,486,071	39,880,654	15,901,897	23,978,757	60.13%
2010	10,897,754	34,248,615	45,146,369	17,987,355	27,159,014	60.16%

Fuente: *Dato obtenido por estimación en el estudio. **Datos proporcionados por el SAT.

De igual manera que en el caso de edificación, es posible que en los periodos de la crisis económica que se originó precisamente en inmobiliaria en Estados Unidos a partir del mes de septiembre de 2008 a 2009, la recaudación en términos monetarios haya sido nuevamente menor por los efectos de la crisis mundial. Sin embargo, esto se refleja únicamente en la recaudación potencial la cual cambia de 45,780,685 millones de pesos a 39,880,654 millones de 2008 a 2009 (una reducción de 12.88%); mientras que la recaudación observada se mantuvo constante, provocando la brecha más alta de reducción de la evasión, ya que pasó de 66.21% a 60.13%, entre 2008 y 2009.



Fuente: elaboración propia.

Figura 3. 2 Evasión de ISR del Subsector Servicios Inmobiliarios

En la figura 3.2 se observa una tendencia de disminución en la evasión fiscal del Subsector Servicios Inmobiliarios, lo cual es importante, sin embargo aún hay retos por hacer en términos de recaudación. La correlación entre el crecimiento de la recaudación observada y el crecimiento económico del subsector es muy baja y positiva con un valor de 0.21; esto indica que la recaudación es baja cuando el subsector presenta crecimiento, lo que implica evasión fiscal alta. En el diagnóstico del sector presentado en la introducción se

identificó la desvinculación del subsector con el ciclo económico nacional. El reto de recaudación es grande en este subsector ya que incluso, la tasa de evasión permaneció marginalmente constante durante 2010.

3.2 Evasión del IVA

La evasión fiscal del IVA resulta de la diferencia entre la recaudación observada y la recaudación potencial. De acuerdo con la metodología del capítulo 2 se calcula la recaudación potencial sin distinguir entre Personas Morales y personas físicas. Los datos de recaudación observada fueron proporcionados por el SAT. A continuación se presentan las tablas con los resultados obtenidos para ambos subsectores.

3.2.1 Subsector Edificación

Conforme a la metodología propuesta, la Base Gravable Potencial es el Valor Agregado de la construcción no residencial privada, (estimación en la Tabla A 3.3 y A 3.4, Anexo III) a la cual se aplicó la tasa de IVA correspondiente al ejercicio fiscal. El resultado es el IVA potencial recaudado (Tabla 3.17).

Tabla 3. 17. Estimación del IVA Potencial Recaudado: Subsector Edificación.**(miles de pesos, precios corrientes)**

Año	Base Gravable Potencial (Valor Agregado de la Construcción no Residencial Privada)	Porcentaje de la Tasa de IVA	Recaudación Potencial de IVA
	A	B	C=A X B
2002	123,114,414	15	18,467,162
2003	137,547,397	15	20,632,110
2004	146,393,121	15	21,958,968
2005	167,523,834	15	25,128,575
2006	202,696,355	15	30,404,453
2007	214,117,153	15	32,117,573
2008	223,977,935	15	33,596,690
2009	205,788,004	15	30,868,201
2010	199,589,347	16	31,934,296

Fuente: A) estimación propia (Anexo3)

B) LIVA, varios años.

C) estimación propia.

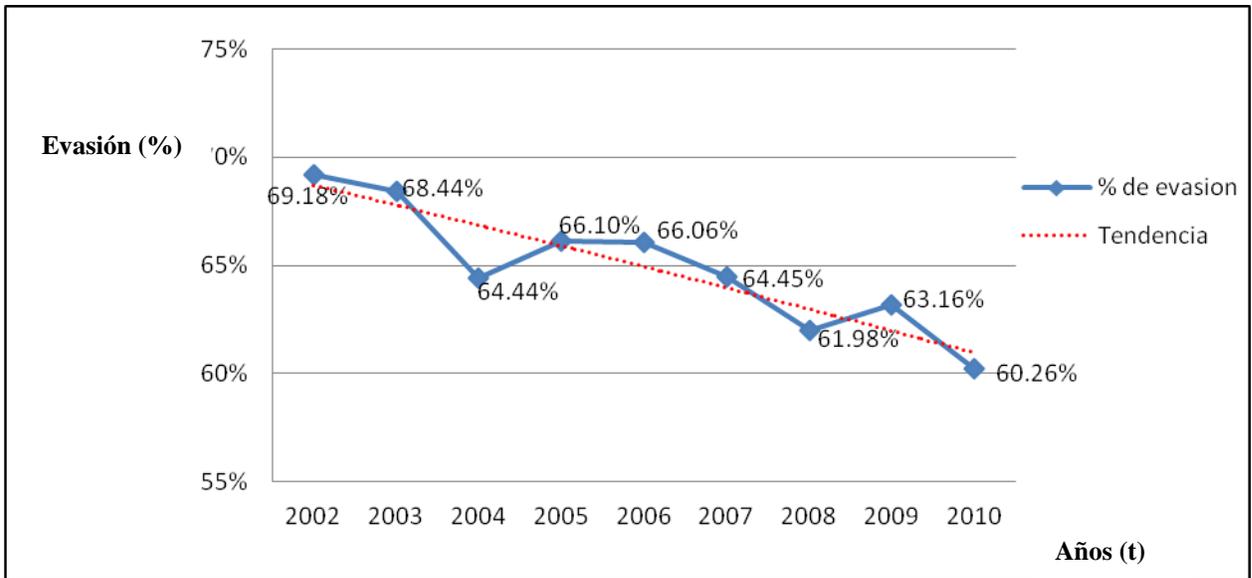
La evasión en el Subsector Edificación inicia con una tasa de 69.18% en 2002 y va disminuyendo hasta ubicarse en 60.26%, durante 2010. La tendencia es claramente a la baja con excepción del año 2009 cuando la evasión se registró en 63.16%. El promedio de evasión para este impuesto durante el periodo de estudio es de 64.9 por ciento (Tabla 3.18).

Tabla 3. 18. Evasión fiscal de IVA en el Subsector Edificación (miles de pesos corrientes)

Año	Recaudación potencial de IVA *	Recaudación observada de IVA Edificación**	Evasión	Porcentaje de evasión
	A	B	C= A-B	D=C/A
2002	18,467,162	5,691,573	12,775,589	69.18%
2003	20,632,110	6,511,689	14,120,421	68.44%
2004	21,958,968	7,807,887	14,151,081	64.44%
2005	25,128,575	8,518,497	16,610,078	66.10%
2006	30,404,453	10,320,714	20,083,732	66.06%
2007	32,117,573	11,416,392	20,701,181	64.45%
2008	33,596,690	12,774,863	20,821,827	61.98%
2009	30,868,201	11,371,189	19,497,012	63.16%
2010	31,934,296	12,692,214	19,242,082	60.26%

Fuente: *Dato obtenido por estimación en el estudio. **Datos proporcionados por el SAT.

En la figura 3.3 se observa una tendencia a la baja en la tasa de evasión de IVA del subsector. Respecto a la correlación entre el crecimiento de la recaudación observada y el crecimiento del Subsector, se tiene un índice de correlación de 0.97. Esto sin duda indica que conforme crece el Subsector la recaudación también lo hace, es por ello que las tasas de evasión se han mantenido relativamente constantes en todo el periodo.



Fuente: elaboración propia con datos de la tabla 3.5

Figura 3. 3 Evasión de IVA en el Subsector Edificación

3.2.2 Subsector Servicios Inmobiliarios

La base gravable potencial para la estimación del IVA, se obtiene de restar al valor agregado del Subsector los alquileres brutos (alquiler de vivienda y renta imputada) (Tablas A 3.1 y A 3.2, Anexo III). A esa base se le aplica la tasa de IVA ajustada por la tasa aplicada a la zona fronteriza. El resultado es la Recaudación Potencial de IVA para Subsector Servicios Inmobiliarios (Tabla 3.19).

Tabla 3. 19. Estimación del IVA Recaudado Potencial: Subsector Servicios Inmobiliarios

(miles de pesos, precios corrientes)

Año	Valor Agregado	Alquileres Brutos	Base Gravable	Tasa Ponderada de IVA	Recaudación Potencial de IVA
	A	B	C=A-B	D	E=C X D
2002	676,976,325	531,365,130	145,611,195	14.5%	21,113,623
2003	738,571,279	585,330,565	153,240,714	14.5%	22,219,904
2004	813,815,558	629,774,614	184,040,944	14.5%	26,685,937
2005	874,684,335	673,462,876	201,221,459	14.5%	29,177,112
2006	953,978,228	723,018,071	230,960,157	14.5%	33,489,223
2007	1,011,985,252	751,812,396	260,172,856	14.5%	37,725,064
2008	1,084,553,404	782,202,895	302,350,509	14.5%	43,840,824
2009	1,089,163,494	825,381,326	263,782,168	14.5%	38,248,414
2010	1,124,093,164	875,034,886	249,058,278	15.5%	38,604,033

Fuente: A) Valor Agregado = VBP – CI. Datos obtenidos de la Cuenta de Bienes y Servicios, SCN, INEGI.

B) Estimación propia a partir de datos de la Cuenta de Bienes y Servicios, SCN, INEGI.

C) Estimación propia.

E) Estimación propia.

La evasión del IVA en este Subsector es menor en comparación con la evasión en el Subsector de Edificación. En la tabla 3.20 se puede observar que el máximo nivel de evasión se presentó en 2008 (57.24%) y el menor en 2010 (43.67%). El promedio de evasión durante el periodo de estudio fue de 51.49 por ciento.

Tabla 3. 20. Evasión fiscal de IVA en el Subsector Servicios Inmobiliarios (miles de pesos corrientes)

Año	Recaudación potencial de IVA*	Recaudación observada de IVA inmobiliaria**	Evasión	Porcentaje de evasión
	A	B	C= A-B	D=C/A
2002	21,113,623	10,125,396	10,988,227	52.04%
2003	22,219,904	11,315,609	10,904,295	49.07%
2004	26,685,937	12,772,652	13,913,285	52.14%
2005	29,177,112	14,062,936	15,114,175	51.80%
2006	33,489,223	15,712,044	17,777,179	53.08%
2007	37,725,064	17,074,106	20,650,958	54.74%
2008	43,840,824	18,744,951	25,095,873	57.24%
2009	38,248,414	19,283,951	18,964,464	49.58%
2010	38,604,033	21,747,209	16,856,824	43.67%

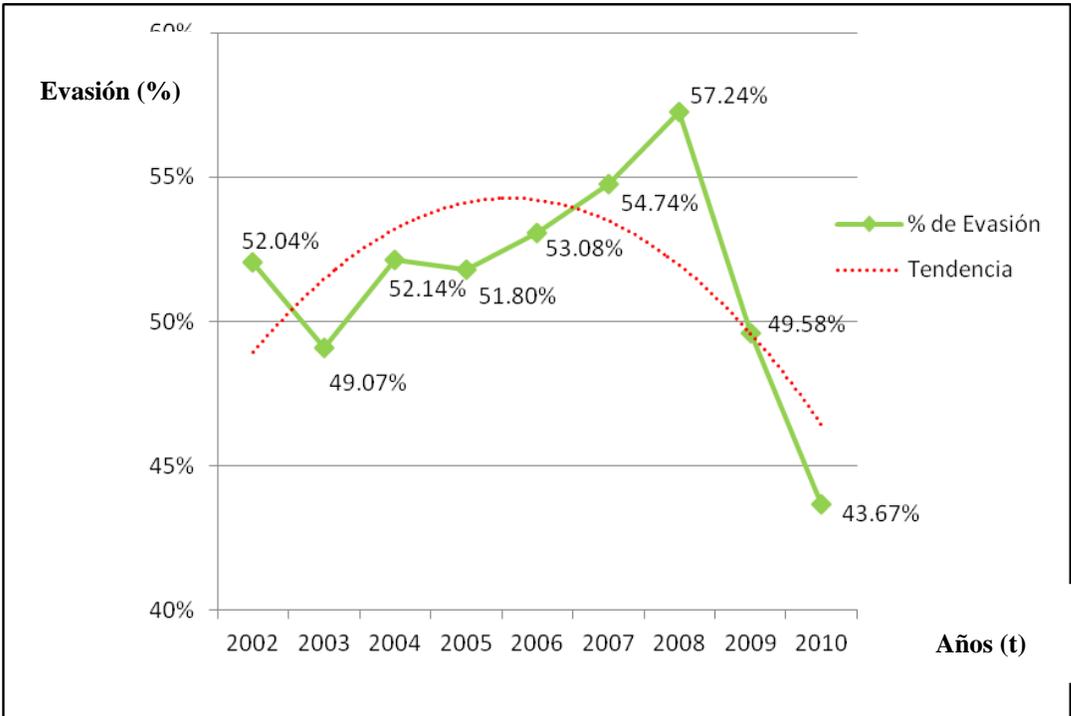
Fuente: *Dato obtenido por estimación en el estudio. **Datos proporcionados por el SAT.

Puesto que la tasa de evasión presenta incrementos y disminuciones, para conocer su tendencia se realizó una tendencia polinómica, de forma similar que en las figuras anteriores. La tasa de evasión en el Subsector Servicios inmobiliarios tiene un comportamiento tendencial creciente en los primeros años de 2002 a 2008 y posteriormente se reduce drásticamente en 2009 y se mantiene la tendencia de reducción en 2010.

La disminución de la tasa de evasión es significativa entre 2008 y 2009 (7.66%) esto fundamentalmente por la elevación en la recaudación observada durante 2009 (a pesar de la crisis mundial) que pasó de 18,744 millones de pesos en 2008 a 19,823 millones en 2009. En este sentido es importante conocer la correlación entre el crecimiento de la recaudación observada y el crecimiento del subsector, la cual es de 0.76.

Esta correlación está sesgada por el periodo hasta antes de 2008, pero si sólo se toma los crecimientos de 2009 y 2010 la correlación es de 0.99; esto quiere decir que la recaudación por IVA crece conforme crece el subsector y por ello la evasión fiscal ha

tenido esta drástica reducción para 2010, situación que no se presentaba en años previos a 2008.



Fuente: Elaboración propia con datos de la tabla 3.6

Figura 3. 4 Evasión de IVA en el Subsector Servicios Inmobiliarios

En síntesis la evasión fiscal de ISR en promedio para el periodo de estudio es de 59.02% en el Subsector Edificación y de 64.74% para el Subsector Servicios Inmobiliarios. La evasión fiscal del IVA durante todo el periodo en promedio para el subsector de edificación es de 64.9% y para el subsector inmobiliario de 51.49%. Las tasas de evasión del ISR han tenido una tendencia a disminuir desde que inició el periodo, al igual que el IVA. También, es importante señalar que mientras en ISR el Subsector Servicios Inmobiliarios registró una mayor tasa de evasión, en IVA el Subsector Edificación es el que presentó la mayor tasa de evasión. Ambos comportamientos son consistentes, es decir, se tiene un subsector inmobiliario que percibe ingresos por renta y que no está pagando impuestos por ese ingreso; en tanto, que en el Subsector Edificación se observa el mayor número de prácticas tendientes a evadir el cumplimiento de sus obligaciones fiscales tales como: deducción indebida de gastos mayores a los erogados, simulación de operaciones

con prestadores de servicios, deducción de gastos sin requisitos fiscales, así como, la subcontratación de obra y utilización del esquema de *outsourcing*.

Referencias

Fiscalización del SAT afectará más a las pequeñas empresas, (2007). Consultado el 1 de noviembre de 2011, página web de INFONAVIT:

<http://portal.infonavit.org.mx/pdfs/070131.pdf>

Werner. A. (2007) Evolución económica reciente y perspectiva para 2007 y 2008 consultado el 1° de noviembre de 2011.

http://SHCP.gob.mx/SALAPRENSA/sala_prensa_presentaciones/16_presentacion_wernwr_perspectivas2007_03102007.pdf.

Capítulo 4. Evasión fiscal en la industria de la construcción Subsectores Edificación y Servicios Inmobiliarios: Algunas evidencias internacionales.

Este capítulo abarca dos tópicos. El primero es referente a evidencias de evasión — particularmente de dos países sudamericanos, Perú y Ecuador, y la región de Quebec en Canadá en la industria de la construcción, así como las medidas que los gobiernos respectivos han adoptado para combatirla. El segundo tópico se refiere a metodologías de cálculo de la evasión a partir de evidencias de otros países, que no son necesariamente específicas para el caso de la industria de construcción.

4.1 Evasión en la industria de la construcción

Para países como Ecuador y Perú y aún para la provincia de Quebec en Canadá, la evasión fiscal en la industria de la construcción se manifiesta como un problema significativo, de acuerdo con los datos que revelan las administraciones tributarias correspondientes. En ellos se reporta a la construcción como una de las mayores evasoras en su respectivo país.

4.1.1 Caso ecuatoriano

En el caso ecuatoriano el Servicio de Rentas Internas de Ecuador (SRI) detecta al sector de la construcción en aquel país como el que mayor evasión fiscal registra principalmente *porque la mayoría de los proyectos de construcción se realizan mediante la figura mercantil de fideicomiso*, lo que da pauta a un alto porcentaje de evasión de impuesto a la

renta⁴. Ahora bien, a pesar de que el SRI detecta evasión en impuesto a la renta como la fuente del problema, es importante tomar en consideración el efecto de encadenamiento de la evasión que señalan Barra y Jorrat (1999): la evasión de impuestos en uno de ellos se manifiesta en otros, según demuestran a partir de un escenario en el cual una empresa ficticia decide declarar fiscalmente un monto de ingresos por debajo del realmente obtenido.

Como ejemplo del fenómeno en Ecuador, de acuerdo con el director del SRI, Carlos Marx, una empresa constructora en particular —sin mencionar su nombre—, con presencia nacional en aquel país, debió pagar un monto de impuestos por los 200 millones de dólares de ingresos que generó en el año 2007 en vez de pagar como si hubiera recibido ingresos por cuatro millones. Esta puntualización de parte de la autoridad hacendaria da la noción de que existe un proceso de fiscalización a empresas a través de la cual se conoce su actividad. Aunque el monto de evasión calculado para 2004 en la industria de la construcción alcanzó 96 por ciento⁵, una proporción que triplicó al promedio de la tasa de evasión para el conjunto de la economía⁶.

Sin embargo, en 2009 el SRI revisó la metodología del cálculo de la evasión, lo que condujo a estimarla en 50 por ciento para la industria de la construcción entre 2003 y 2007 (Marx, 2011). A pesar del cambio metodológico, la construcción sigue entre los sectores de mayor evasión.

Si bien el gobierno de aquel país adoptó medidas correctivas para reducir la evasión en la industria de construcción, éstas forman parte de un paquete de medidas más amplio, según se observa en la tabla 4.1. Explícitamente, para el caso de la construcción, se

⁴ “Sector construcción sería el mayor evasor de Impuestos a la Renta”, 13 de octubre de 2007, http://www.ecuadorinmediato.com/Noticias/news_user_view/ecuadorinmediato_noticias--60534, fecha de consulta: 19 de agosto de 2011.

⁵ Marx, 2011.

⁶ “Evasión tributaria supera el 30% en Ecuador”, 16 de septiembre de 2007, http://mensual.prensa.com/mensual/contenido/2007/09/16/uhora/negoc_2007091613431973.shtml, fecha de consulta: 19 de agosto de 2011.

instrumentaron dos estrategias: la focalización de las determinaciones tributarias, que condujo a la realización de glosas por 111.1 millones de dólares, y la promoción de la facturación como medida para garantizar el pago de impuestos por la prestación de servicios, entre ellos el arrendamiento de viviendas.

Tabla 4. 1. Estrategias para combate a la evasión fiscal en Ecuador

ESTRATEGIA	DESCRIPCIÓN
Reforma tributaria	Basada en la Ley de Equidad Tributaria, busca <i>reducir la evasión, incrementar la base de contribuyentes y fortalecer el control de impuestos</i> (Marx, 2011:43).
Creación del Departamento de Grandes Contribuyentes	La creación de este departamento que, para octubre de 2008, la Administración Tributaria había superado sus metas tributarias gracias, entre otras razones, al mayor control ejercido sobre este tipo de contribuyentes.
Focalización de las determinaciones tributarias	Determinación de glosas por un monto de unos 111.1 millones de dólares en el sector construcción. Adicionalmente, para un conjunto de Contribuyentes Especiales y Grandes Contribuyentes de los sectores transporte, telecomunicaciones, petróleo, agroindustria e industria, una auditoría entre 2007 y 2009 arrojó un adeudo por 315 millones de dólares.
Reducción de la informalidad a través de Sistemas impositivos simplificados	Mediante el Régimen Impositivo Simplificado Ecuatoriano se establecen cuotas mensuales en reemplazo del pago de IVA e Impuesto a la Renta.
Fomento a la cultura tributaria	El SRI creó el concepto ciudadanía fiscal <i>entendido como el compromiso de los individuos con la sociedad, al ejercer el correcto y ético uso de sus derechos y obligaciones fiscales sustentados en la confianza de un gasto público justo y transparente así como la reciprocidad por parte de los entes públicos participantes</i> (Marx, 2011:44).
Implantación de la Declaración Patrimonial de las personas físicas	Utilizada para estimar las diferentes rentas de los contribuyentes, y que tiene un carácter confidencial.
Promoción de la facturación	En este ámbito, el SRI modificó las disposiciones del proceso de autorización de emisión de facturas. Adicionalmente creó la línea “1-800 Factura”, encaminada a que los ciudadanos denuncien no haber recibido comprobante de venta, principalmente por salud, vivienda y alquiler de inmuebles.

Generación de riesgos	Estrategia basada en la realización de talleres orientados a reducir el incumplimiento asociado a falta de información o malas asesorías, mediante el abordaje de temas relacionados con <i>la omisión de ingresos, el hecho económico, los gastos sin sustento, el tratamiento de las remuneraciones, la depreciación de activos fijos, las provisiones de cuentas incobrables, la amortización de activos diferidos, los reembolsos y 'gross up', la subcapitalización, el arrendamiento mercantil, las bajas de inventarios, las bajas de activos fijos, la conciliación tributaria, los precios de transferencia y la determinación presuntiva</i> (Marx, 2011:44).
-----------------------	---

Fuente: Marx, Carlos, 2011, “Instrumentos y Técnicas para la Medición de la Evasión”, Evasión Tributaria 7, Serie Temática Tributaria, Centro Interamericano de Administraciones Tributarias”.

Para la autoridad ecuatoriana el camino de combate a la evasión recorre diversas vías: auditorías, educación en materia de cumplimiento fiscal, ampliación de base tributaria y mecanismos de control sobre los contribuyentes.

4.1.2 El caso peruano

En el caso peruano, la Superintendencia Nacional de Administración Tributaria (SUNAT) señala que *las empresas constructoras declaraban menos ingresos de los realmente percibidos, hacían uso de crédito fiscal inexistente por una operación que no hubo o que se sustentaba con comprobantes de pago falsos por la compra de bienes, entre otras irregularidades... algunas empresas han crecido respecto a su producción, sin embargo, sus consumos de energía son los mismos; y otras han registrado mayores ingresos pero no han contratado más trabajadores*^{7,8}, a pesar del boom inmobiliario de ese país; por lo que al hacer el cruce de permisos de construcción y contratación de personal han detectado un problema de evasión que ascendió a 2,000 millones de soles durante 2009-2010. Ante ese panorama, la autoridad peruana fiscalizaría a 21,595 contribuyentes dedicados a realizar contratos de construcción (no venta de inmuebles) de entre los cuales el 41 por ciento no

⁷ “Evasión tributaria en tres sectores asciende a 5 mil 300 millones en últimos tres años”, 17 de enero de 2011, <http://www.diariovoces.com.pe/?p=18983>, fecha de consulta: 19 de agosto de 2011.

⁸ “La construcción pasará al sistema de detracciones”, 7 de diciembre de 2010, <http://www.arquitecturaperu.com/blog/la-construccion-pasara-al-sistema-de-detracciones/>, fecha de consulta: 19 de agosto de 2011.

había declarado ventas con el respectivo gravamen por Impuesto General a las Ventas (IGV). Otros doce mil contribuyentes pagaron una porción de IGV entre cero y tres por ciento, proporciones que, dado el empuje de la industria de construcción en Perú, para el gobierno son indicativas de incumplimiento generalizado en el sector⁹. En el caso peruano sería posible asumir que los permisos de construcción y el volumen de empleo darían una noción del tamaño del boquete en las finanzas públicas derivado de la evasión fiscal.

Como medida correctiva a partir del 1 de diciembre de 2010, de acuerdo con el sitio de internet arquitecturaperu.com, la industria de construcción tendría que empezar el pago de IGV a partir del procedimiento siguiente:

1. Quienes celebren contratos de construcción deberán detraer (pago por adelantado, en Perú) un porcentaje sobre el monto de la operación consignado en el comprobante de pago respectivo.
2. El monto será depositado en una cuenta del Banco de la Nación.

Cabe señalar que el tipo de obra que está sujeta a detracción es *la construcción de edificios completos y de partes de edificios, así como el acondicionamiento de edificios, las obras de ingeniería civil y la preparación de terrenos*, además de los subcontratos de construcción terciarizados¹⁰. Este hecho es importante, pues de acuerdo con el diario *El Peruano*, la *Sunat* ha detectado existencia de constructores golondrinos (desaparecen acabada la obra).

Este mecanismo de detracción pretendería ejercer control sobre el impuesto señalado como el escasamente declarado por construcción en Perú. Sin embargo la existencia de constructores golondrinos mantiene implicaciones importantes sobre el mismo procedimiento de pago de IGV, pues la celebración de contratos no limita la posibilidad de contratar constructoras golondrinas, por lo que ello tiene implicaciones sobre la capacidad

⁹ “La Sunat pone el ojo en 21,595 constructoras”, 10 de agosto de 2010, <http://gestion.pe/noticia/621765/sunat-le-pone-ojo-21595-constructoras>, fecha de consulta: 19 de agosto de 2011.

¹⁰ “Contratos de construcción pagarán el IGV adelantado”, 3 de noviembre de 2010, <http://www.elperuano.com.pe/Edicion/noticia.aspx?key=A1CYvmkTIyo=>, fecha de consulta: 19 de agosto de 2011.

real de limitar la evasión, aunque por otra parte la búsqueda por la celebración de contratos parece un llamado al consumidor en términos de buscar la conclusión satisfactoria de un contrato.

Desde esta perspectiva es importante observar que la evasión en el caso peruano parece tener un componente significativo de aspectos institucionales derivados de la informalidad. En ese sentido cabe preguntarse si el sistema de detracciones limitaría las prácticas asociadas a la existencia de medios informales para la industria de la construcción.

4.1.3 El caso de Quebec

Estos aspectos institucionales son observables también en el caso quebequense: una de las medidas para combatir evasión en la industria de construcción en aquella provincia consiste en la política de conscientización impulsada por Revenue Quebec (RQ) a través de la iniciativa “*Get in the writing*”, según la cual se exhorta a la gente a mantener contratos de construcción a fin de limitar los riesgos derivados de mantener con alguien un acuerdo de construcción no escrito.

El problema de evasión de la industria de construcción en Quebec es significativo: de acuerdo con RQ¹¹, la industria de construcción había sido al año 2005, y de acuerdo con un estudio del Ministerio de Finanzas de Quebec¹², el sector económico que una mayor pérdida de recursos representó para el gobierno. Sólo para el año 2002, la construcción dejó de reportar ingresos públicos por 872 millones de dólares canadienses (mdc), en virtud del monto de actividades subterráneas que realizó, calculadas en un monto de 3,094 mdc, que

¹¹ http://www.revenuquebec.ca/en/a-propos/evasion_fiscale/construction/, fecha de consulta: 8 de agosto de 2011.

¹² “Tax Evasion in Quebec. Its Sources and Extent” http://www.finances.gouv.qc.ca/documents/EEFB/en/eefb_vol1_no1a.pdf, fecha de consulta: 18 de agosto de 2011.

representan 32 por ciento del monto por actividades subterráneas realizadas por el conjunto de actividades económicas incluidas en el estudio¹³.

En virtud del monto de actividades subterráneas, el gobierno calcula la tasa de evasión en la industria en 14 por ciento¹⁴.

RQ señala como las principales causas asociadas a la pérdida de recursos por evasión en la construcción las siguientes: 1) errores de archivado en materia de devolución de impuestos (*the failure to file tax returns*), 2) sub-reporte de ingresos, 3) la economía subterránea y 4) facturación falsa.

La facturación falsa parece ser el medio más significativo de evasión pues el gobierno quebequense ha detectado casos en que un contratista puede tener subcontratados reales o ficticios que extienden facturas por trabajos no realizados; el contratista puede usar facturas falsas para reclamar reembolsos de impuestos o para generarse liquidez y pagar a trabajadores en la economía subterránea.

Como medidas correctivas, además de la iniciativa “*Get in the writing*”, Revenu Quebec ha acordado con *Régie du Batiment*¹⁵ (RBQ) y con la *Commission de la Construction du Québec* (CCQ) combatir el fraude fiscal y la economía subterránea mediante el cruce de información entre RB y CCQ a fin de identificar a los individuos que no cumplen con obligaciones fiscales o a los que mantienen un nivel de vida que no corresponde con los ingresos que reportan.

¹³ Construcción; restaurantes; bebidas alcohólicas; productos de tabaco; servicios personales mantenimiento de vehículos; alimentos y bebidas no alcohólicas; otros bienes y servicios comprados por consumidores y gastos de gobierno exportaciones y otros componentes.

¹⁴ El método de cálculo que emplea el Ministerio consiste en el desglose del PIB en los diferentes sectores económicos; el ingreso fiscal medio así como los impuestos federales y provinciales a las ventas se usan como base para el cálculo de la pérdida de ingresos que sufre el gobierno.

¹⁵ Es la agencia encargada de asegurar la calidad del empleo en la industria de construcción y la seguridad de quienes se desempeñan en diferentes actividades de la misma industria: constructores, electricistas, plomería, gas, entre otros.

Adicionalmente, el mismo organismo ha solicitado a las municipalidades la remisión de todas las solicitudes que llegan a RBQ.

A diferencia de los casos peruano y ecuatoriano, la autoridad fiscal en Quebec, en lugar de imponer modificaciones en la legislación fiscal, apuesta por el cruce de informaciones generadas por diferentes organismos para mantener un mejor control sobre la actividad imponible. Ciertamente se señala una actividad de fiscalización de los contribuyentes mediante el contraste de los ingresos que declaran y su nivel de consumo. Sin embargo, se le da importancia al cruce de información entre un organismo empresarial (CCQ) y otro laboral (RBQ) para verificar el nivel de actividad y, por esa vía, los ingresos y gastos derivados de la actividad de construcción, lo que generaría cierto grado de certidumbre con respecto a la recaudación tributaria.

En conjunto, de las tres experiencias descritas, se observa que entre las medidas adoptadas para el control de la evasión en la industria de construcción se encuentran 1) auditoría de empresas, 2) cambio en el procedimiento de pago de impuestos, 3) concientización con respecto a la importancia de la formalización de contratos, 4) cruce de fuentes de información.

En relación con las fuentes de la evasión se encuentra como constantes: 1) la sub-declaración o sobre-declaración y 2) la informalidad (o actividad subterránea).

4.2 Métodos de cálculo de evasión: algunas experiencias internacionales

La evidencia internacional revisada corresponde a mediciones presentadas por la autoridad tributaria correspondiente de cada país. Está basada en experiencia de países sudamericanos, aunque en un estudio de los revisados se realizó un trabajo comparativo que también incluye México, Guatemala y El Salvador.

Indica que 1) las mediciones de evasión fiscal básicamente se realizan por métodos indirectos, excepto en el caso ecuatoriano que recurre a modelos econométricos con información de 40 mil declaraciones para diversos sectores productivos (incluido el de construcción); 2) no se encontró evidencia de estimaciones de evasión, con excepción de las previamente señaladas (Ecuador, Perú y Quebec), para el caso específico de la industria de la construcción. Preferentemente la evidencia aporta datos de evasión por tipo de impuesto y sólo en algunos casos la evidencia señala industrias en particular, 3) principalmente se ubican mediciones de evasión para el IVA; 4) algunos estudios conceptualizan evasión, otros incumplimiento fiscal, pero se verifican como sinónimos a partir de la comparación de las definiciones.

Aunque algunas metodologías son más explícitas que otras, en general se recurre a las mismas fuentes de información: las cuentas nacionales, con excepción del caso ecuatoriano, en el que se utilizan métodos econométricos para un número de contribuyentes en particular. Sin embargo es pertinente señalar que este método es un refinamiento de mediciones previas realizadas por la autoridad fiscal de ese país sudamericano (Tabla 4.2).

Para cálculos de evasión en impuestos a la renta, las fuentes de información indirecta se diversifican pues además de las Cuentas Nacionales se hace uso de encuestas a hogares, como en los casos de Argentina y Chile.

Como limitaciones más comunes a los cálculos de evasión realizados se señalan: 1) la informalidad no reflejada en las cuentas nacionales; 2) la construcción de indicadores de cuentas nacionales que por sí mismos pueden reflejar evasión, dado el origen de información de la estadística nacional; 3) la diferente metodología para captura de información tanto de las cuentas nacionales como de las encuestas; 4) la dificultad misma en el procedimiento de tributación y 5) la complejidad de completar series de datos largas. Aunque en tres estudios se omite el señalamiento de limitaciones.

Tabla 4. 2. Métodos de cálculo de evasión: alguna evidencia internacional

PAÍS Y AÑO	IMPUESTO	MÉTODO	LIMITACIONES
Argentina, 2000-2004 ^A	IVA	<p>Se calcula el “incumplimiento” fiscal, sinónimo de evasión en términos del documento, a partir de la diferencia entre la recaudación potencial y real. El potencial se calcula por el método del IVA no deducible. Éste consiste en calcular la recaudación potencial a partir de la suma del “IVA contenido en las compras que no dan derecho a crédito fiscal y por ende se traducen en recaudación del fisco, es decir las compras de consumidores finales y las de contribuyentes exentos y no alcanzados.” (Salim y D’Angela, 2005:5).</p> <p>Esta estimación se ajusta por créditos, devoluciones, pagos a cuenta de IVA, y demás conceptos por los cuales no se cumple el supuesto de que los contribuyentes pagan en efectivo y en el mismo período en que se produjo el hecho imponible.</p>	<ol style="list-style-type: none"> 1. Al basarse en cuentas nacionales, no se capta información del sector informal. 2. Dado que las cuentas nacionales se construyen a partir de “declaraciones juradas”, se altera la independencia de las fuentes.
Argentina, 2007 ^B	IVA	<p>Se calcula el incumplimiento como la diferencia entre las recaudaciones potencial y real. La primera “se calculó a partir del consumo gravado de los hogares, que corresponde al consumo de los hogares menos el consumo exento y no alcanzado de los mismos, al que se le adicionó el consumo intermedio e inversión gravados destinado a la producción de bienes y servicios exentos y no alcanzados y el consumo de bienes y servicios e inversión gravados del sector público, ya que el IVA contenido en dichas transacciones no puede ser deducido en etapas posteriores.” (AFIP, 2008:7).</p>	<ol style="list-style-type: none"> 1. Al basarse en cuentas nacionales, no se capta información del sector informal. 2. Dado que las cuentas nacionales se construyen a partir de “declaraciones juradas”, se altera la independencia de las fuentes.

<p>Argentina, Chile, Ecuador, El Salvador, Guatemala, México, Perú c/</p>	<p>ISR</p>	<p>En este trabajo comparativo para un conjunto de países latinoamericanos se calculó un potencial teórico de recaudación a partir de diferentes fuentes de información, cada una de cada país, pero buscando homogeneizar el procedimiento. Para el caso argentino se ejemplifica el uso de la Encuesta Permanente de Hogares para cálculo de los ingresos de asalariados; se obtuvo ingreso de jubilados a partir de la información del Ministerio de Economía; se recurrió a las Cuentas Nacionales para obtener información de Excedente de Explotación.</p>	<p>No señala</p>
<p>Chile, 1989- 1997^D</p>	<p>IVA ISR de Primera Categoría¹ Impuesto Global Complementario²</p>	<p>Por medio del potencial teórico, se aproxima la recaudación que se lograría bajo el supuesto de que todos los contribuyentes pagaran íntegramente sus impuestos.</p> <ul style="list-style-type: none"> • Para el IVA, los autores utilizan el gasto en consumo final de las Cuentas Nacionales, descontando la fracción de consumo exento y añadiendo el componente de Consumo Intermedio gravado de los sectores exentos. • Para el cálculo de la evasión al impuesto a la Renta de Primera Categoría recurren al Excedente de Explotación, menos la estimación de actividades no afectadas y exentas, pérdidas de ejercicios anteriores, más los ajustes por corrección monetaria. • Para el cálculo del potencial teórico del Impuesto Global Complementario recurren a los datos del CASEN (Encuesta de Caracterización Socioeconómica Nacional). 	<ol style="list-style-type: none"> 1. "... el valor agregado informal que no registra CN y el cual generaría una subestimación del potencial de recaudación", toda vez que en esa actividad informal, señalan Barra y Jorrat, se entremezcla la compra-venta formal de mercancías. 2. "... el uso de antecedentes tributarios en la construcción de CN y de fuentes aparentemente independientes que pueden estar 'contaminadas' con evasión como balances o estados contables. 3. "... la precisión con que se mide la variación de inventarios en ciertos sectores, lo cual podría subestimar o sobreestimar la recaudación potencial del IVA, según sea el caso. 4. "En el caso de la encuesta CASEN, las principales limitantes se refieren al hecho de que ésta tiene sólo una cobertura parcial de los ingresos obtenidos por empresarios y accionistas y a que los datos que registra no es claro si corresponden a ingreso antes o después de impuesto, lo que obliga a

			estimar el ingreso antes de impuesto y descuentos previsionales.”
Chile, 2003-2009 ^E	IVA	Se estima una base de recaudación potencial, a partir de las interrelaciones sectoriales derivadas de la Matriz de Insumo-Producto (MIP), en consideración de la legislación del gravamen. A partir de la MIP se pueden hacer dos mediciones: 1) por las compras y ventas de cada sector económico; y 2) mediante las cifras agregadas de consumo, aunque para el caso particular de este trabajo se realizó por la segunda forma.	No señala.
Colombia, 2000-2008 ^F	IVA	<p>Se estima una base de recaudación potencial a partir de los datos de demanda de las 59 ramas productivas de la matriz de insumo-producto (MIP). Para dar una estimación más acertada en consideración del esquema de exclusiones y exenciones planteadas en la Ley: 1) se desagrega información para 400 subproductos, agrupados en las 59 ramas productivas de la MIP, a partir de “los equilibrios de utilización” (Cruz, 2009:10) elaborados por el Departamento Administrativo Nacional de Estadísticas y 2) se utilizan otras fuentes de información como la Encuesta Anual Manufacturera para, en total, llegar a un nivel de desagregación de 500 productos en las 59 ramas de actividad productiva de la MIP.</p> <p>Para proyectar datos de años diferentes a los de la MIP se utilizan “los supuestos macroeconómicos de carácter sectorial elaborados por el Viceministerio Técnico de Hacienda.” (Cruz, 2009:11).</p> <p>El resultado es una matriz de 500 subproductos ordenados en filas por 64 columnas: 59 son consumidores intermedios y los seis restantes son “los hogares, entidades sin ánimo de lucro, el gobierno, el resto del</p>	No señala

		<p>mundo que recibe nuestras Exportaciones y la Formación Bruta de Capital Fijo con la Variación de Existencias y la adquisición de objetos valiosos.” (Cruz, 2009:11).</p> <p>Luego, a partir de un vector de tarifas impositivas se obtiene una matriz de impuestos, bajo el supuesto siguiente: “que los insumos gravados por los que se ha pagado impuestos, se emplean homogéneamente para la fabricación tanto de los bienes gravados como en la de los excluidos” (Cruz, 2009:12) a falta de mejor información.</p>	
Ecuador, 2003-2007 ^G	ISR de personas jurídicas	<p>Método de estimación mediante dos modelos de datos de panel para estimar la brecha de evasión y su sensibilidad, en los niveles de actividad económica y regional, con base en información de 40 mil contribuyentes. El cálculo de la brecha recaudatoria se basa en el uso de una variante econométrica para estimación de productividad total de los factores.</p> <p>En el primer modelo se utilizan como variables “los activos total e intangible, gastos laborales totales, edad de la empresa, participación porcentual en el mercado y concentración del activo total” (Marx, 2011:40); los residuos resultantes se utilizan para ajustar el impuesto pagado por las empresas a un nivel potencial de recaudación.</p> <p>El segundo modelo incorpora otros componentes estadísticos para reducir los problemas de simultaneidad (derivados de la estimación de variables independientes conjuntamente con la dependiente) en la estimación de las determinantes del impuesto. Mediante este modelo busca reducirse los problemas de error de medida sistemático en el registro de balance de las empresas.</p>	<ol style="list-style-type: none"> 1. Los modelos econométricos no eliminan el fenómeno de prácticas elusivas. 2. Se infiltran datos con errores o equivocaciones eventuales en la declaración de impuestos.

Perú, 2008 ^H	Impuesto General a las Ventas (IGV)	<p>Se calcula el incumplimiento del pago del IGV. Por incumplimiento se entienden tanto la evasión como la morosidad, según puntualiza el informe. Éste se calcula a través de “una variante del Método de Potencial Teórico” (Sunat, 2009:12), el cual se basa en determinar la diferencia entre el potencial teórico por recaudar, calculado a partir del PIB reportado en las Cuentas Nacionales, y el monto realmente recaudado.</p>	<ol style="list-style-type: none"> 1. La complejidad propia de la normatividad de IGV. 2. Las cuentas nacionales en sí mismas pueden estar afectadas por la evasión. 3. La informalidad económica. 4. Dificultad de compatibilizar las informaciones provenientes de las Cuentas Nacionales y de la Administración Tributaria. 5. El RUS, sustitutivo del IGV entre pequeños contribuyentes, de entre los cuales no todos cuentan con Registro Único de Contribuyentes, complejiza imputar evasión por vía de IGV o de RUS. 6. El cálculo de la base potencial a través del PIB dificulta la estimación de ganancias o pérdidas de base tributarias asociadas a la adquisición de bienes o servicios exonerados o inafectados por parte de los sujetos gravados.
Uruguay, 2000-2008 ¹	<p>IVA</p> <p>Impuestos a la Renta de la Industria y Comercio (IRIC)</p> <p>Impuesto a la Renta de las Actividades Económicas (IRAE)</p> <p>Impuesto a la Renta de Personas Físicas (IRPF)</p>	<p>Se realiza a partir de la diferencia entre recaudación potencial, calculada a partir de las Cuentas Nacionales, y la observada. La potencial se define como “aquella recaudación que se obtendría en los hechos si todos los contribuyentes legalmente obligados declarasen la totalidad de los impuestos gravados por su actividad.” Aunque el autor puntualiza que en la definición no se incluyen deducciones o exoneraciones que pueden gozar ciertos contribuyentes y que están considerados en los gastos tributarios. No obstante, en el cálculo de cada uno de los conceptos sí las considera.</p> <p>Por ejemplo, en el caso del IVA se contabilizan: 1) consumo final de los hogares de bienes y servicios gravados; 2) consumo de gobierno; 3) inversión de gobierno; 4) consumo intermedio gravado,</p>	<ol style="list-style-type: none"> 1. El rezago en la información derivada de las Cuentas Nacionales, así como el hecho de que ofrece cifras preliminares. 2. Los errores de estimación de las variables se trasladan a la medición de la evasión. 3. De la Encuesta de Hogares se obtienen ingresos netos, no brutos, lo que genera errores de estimación por la cantidad de conceptos por los cuales se pueden obtener tales resultados netos.

		<p>utilizado para producir bienes y servicios exentos y de exportación y 5) inversión de bienes gravados utilizados para producir bienes y servicios exentos y de exportación.</p> <p>Para el caso de Impuestos a la Renta de las Actividades Empresariales (IRIC e IRAC) se toma como <i>proxi</i> de ingresos de las Cuentas Nacionales el Excedente de Explotación Bruto (EEB).</p>	
--	--	--	--

Notas:

^{/1} Es el ISR a las empresas, cobrado sobre las utilidades.

^{/2} Equivalente al ISR a las personas.

Referencias

Barra P., Jorrat, M. (1999). *Estimación de la evasión tributaria en Chile*. Departamento de Estudios, Servicio de Impuestos Internos. Santiago, Chile.

Cruz, A. (2009). *Evasión del Impuesto al Valor Agregado (IVA) en Colombia: 2000 – 2008. Versión 2. Actualización con la nueva base de Cuentas Nacionales Año 2000*. Cuaderno de trabajo Web 036. Dirección de Impuestos y Aduanas Nacionales. Colombia.

Ecuador Inmediato. *Sector construcción sería el mayor evasor de Impuestos a la Renta*. Sección Economía. 13 de octubre de 2007.

http://www.ecuadorinmediato.com/Noticias/news_user_view/ecuadorinmediato_noticias--60534. [En línea]. Consultado en agosto de 2011.

El Peruano. *Contratos de construcción pagarán el IGV adelantado*. 3 de noviembre de 2010. <http://www.elperuano.com.pe/Edicion/noticia.aspx?key=A1CYvmkTIyo=>. [En línea]. Consultado en agosto de 2011.

Finances Quebec.
http://www.finances.gouv.qc.ca/documents/EEFB/en/eefb_vol1_no1a.pdf. Consultado en agosto de 2011.

Gestión. *La Sunat pone el ojo en 21,595 constructoras*. Sección Economía. 10 de agosto de 2010. <http://gestion.pe/noticia/621765/sunat-le-pone-ojo-21595-constructoras>. [En línea]. Consultado en agosto de 2011.

Gómez, J. (2011). *Posibilidades de Reforma de Impuestos Personales sobre la Renta*. Segundo Encuentro de Áreas de Estudio e Investigación Tributaria. CEPAL.

González, G. (2011). Medición de la evasión: el caso uruguayo. *Evasión Tributaria No. 7*, pp. 5-22. Centro Interamericana de Administraciones Tributarias.

HM Resources and Customs. <http://www.hmrc.gov.uk/cis/>. [En línea]. Consultado en noviembre de 2011.

HM Resources and Customs. (2010). *Evaluating the Construction Industry Scheme*. HMRC Research Project 106.

<http://www.itdweb.org/Pages/Redirect.aspx?id=11439&type=doc&l=3>. [En línea]. Consultado en noviembre de 2011.

Marx, C. (2011). Instrumentos y técnicas para la medición de la evasión. *Evasión tributaria No. 7*, pp. 23-45. Centro Interamericano de Administraciones Tributarias.

Prensa.com. *Evasión tributaria supera el 30% en Ecuador*. Sección negocios. 16 de septiembre de 2007.

http://mensual.prensa.com/mensual/contenido/2007/09/16/uhora/negoc_2007091613431973.shtml. [En línea]. Consultado en agosto de 2011.

Revenue Quebec. http://www.revenuquebec.ca/en/a-propos/evasion_fiscale/construction/. Consultado en agosto de 2011.

Salim, J. y D'Angela, W. (2005). *Estimación del Incumplimiento en el IVA. Años 2000 a 2004*. Administración Federal de Ingresos Públicos. Argentina.

Voces. *Evasión tributaria en tres sectores asciende a 5 mil 300 millones en últimos tres años*. 17 de enero de 2011. <http://www.arquitecturaperu.com/blog/la-construccion-pasara-al-sistema-de-detracciones/>. [En línea]. Consultado en agosto de 2011.

Sin autor. (2008). *Estimación del Incumplimiento en el IVA en el año 2007*. Administración Federal de Ingresos Públicos. Argentina.

Sin autor. (2009). *Estimación del Incumplimiento en el Impuesto General a las Ventas durante el año 2008*. Gerencia de Estudios Tributarios, Superintendencia Nacional de Administración Tributaria. Perú.

Sin autor. (2010). *Evasión en el IVA, serie 2003-2009*. Departamento de Estudios, Servicio de Impuestos Internos. Chile.

Conclusiones y Recomendaciones

Conclusiones

La estimación de la evasión fiscal implicó el desarrollo de una metodología para el Subsector Edificación y el Subsector Servicios Inmobiliarios. Esta metodología tiene como antecedentes los estudios de evasión realizados ya que sigue el procedimiento estándar, que consiste en determinar la recaudación potencial y compararla con la recaudación observada.

Los resultados del presente estudio permiten concluir que el Subsector Edificación y el Subsector Servicios Inmobiliarios en efecto, llevan a cabo prácticas de evasión fiscal. La evasión fiscal de ISR en promedio para el periodo de estudio es de 59.02% en el Subsector Edificación y de 64.74% para el Subsector Servicios Inmobiliarios. La evasión fiscal del IVA durante todo el periodo en promedio para el Subsector de Edificación es de 64.9% y para el Subsector Inmobiliario de 51.49 por ciento. En el Subsector Edificación se estimó una evasión en el ISR cercana al 65% al inicio de la serie con una fuerte disminución en los últimos años para ubicarse por debajo del 50%; en cuanto al IVA se inicia con valores cercanos al 70% y caen diez puntos porcentuales a lo largo de la serie. En el Subsector de Servicios Inmobiliarios se observó la misma tendencia, al inicio de la serie se estimaron porcentajes de evasión de 68 y 52%, para ISR e IVA, y caen siete y ocho puntos porcentuales, respectivamente.

La evasión es alta en los dos subsectores estudiados aunque se observó una tendencia a disminuir. Esto se debe fundamentalmente a la implementación de nuevos sistemas de monitoreo, además de un seguimiento más consistente a los defraudadores por parte del SAT.

Derivado de las mediciones de evasión fiscal realizadas, se detectó que el Subsector Edificación y el Subsector Servicios Inmobiliarios resultan ser de los más evasores, observando el mayor número de prácticas tendientes a evadir el cumplimiento de sus obligaciones fiscales, dichas conductas se refieren principalmente en cuanto a ingresos a la omisión vía depósitos bancarios, por anticipos de clientes no declarados y adquisiciones no registradas; asimismo a fin de disminuir sus utilidades, manipulan sus declaraciones

amortizando pérdidas fiscales en exceso o inexistentes, deducen indebidamente gastos mayores a los erogados o estiman costos en forma indebida, realizan simulación de operaciones con prestadores de servicios, deducen gastos sin requisitos fiscales y bajo la figura de subcontratación de obra, utilizan el esquema de *outsourcing* para evadir además el cumplimiento de las obligaciones patronales.

Con la facturación electrónica existe la posibilidad de conocer el monto de los ingresos percibidos por los contribuyentes dedicados a la construcción y se combate así la manipulación del monto de los ingresos declarados y la facturación apócrifa.

Los valores de esta medición pueden tener desviaciones originadas por la falta de datos a nivel de unidades económicas que representa la dificultad de distinguir a las personas morales de las personas físicas así como determinar el monto del autoconsumo. Además las fuentes de información utilizadas para la estimación son constituidas por información elaborada bajo las Normas de Información Financiera (NIF), que no necesariamente son las mismas que el devengado fiscal por lo que existen impuestos diferidos a la utilidad que se pueden cuantificar como evasión.

Recomendaciones

A continuación se desarrollan algunas recomendaciones que tienen la finalidad de ayudar a disminuir las tasas de evasión, para cada subsector:

Subsector de Edificación

- Se sugiere que el artículo 19 de la Ley del Impuesto Sobre la Renta sea diseñado para un solo contrato con estimaciones acumulables a flujo de efectivo en forma mensual considerando que cualquier incremento de numerario en su tesorería será acumulable; el contribuyente igualará su base a la del Impuesto Empresarial a Tasa Única situación que no distorsiona su función de impuesto control.
- En los formatos de la declaración anual de personas morales y físicas se considera pertinente incluir un apartado que indique en qué sector de la economía desarrolla sus actividades. En el caso del Subsector Edificación se adicionaría el tipo de obra contratada ya sea pública y/o privada, y la última clasificación si es residencial o no

residencial, así como el número de metros construidos por cada una; esto permitirá a las autoridades cuantificar el costo de ventas de manera razonable y hacer una mejor estimación del impuesto a recaudar.

- En el mismo formato en el apartado del Balance General, ya sea personas morales y físicas en las declaraciones electrónicas se sugiere que se solicite mayor análisis de los impuestos diferidos; que para futuros estudios de evasión, podrán precisar los ingresos que se encuentra en el momento de evaluación como devengado contable no fiscal.

- Se sugiere que la persona moral pueda acceder al artículo 36 de la Ley del Impuesto Sobre la Renta siempre que presente dictamen fiscal para desglosar la información relativa a dicha determinación en los anexos para evitar deducciones indebidas, adicional a manifestar ante la autoridad, el aviso de que van a optar por dicha facilidad.

- Se propone que el contrato de obra sea un documento esencial para la licencia de construcción en las entidades federativas las cuales en su papel de sujeto activo puede retener un porcentaje del valor del contrato y se descontará del Impuesto Sobre la Renta causado por esta obra en pagos provisionales y anuales actualizados hasta agotarse el monto del mismo.

- Es indispensable, la actualización del catastro público en cuanto a montos de construcción y tipos de inmuebles, generando así una base de datos nacional del uso de suelo a la par es menester generar un registro único de construcción a nivel nacional.

- En el colofón de la evaluación del subsector se detectó que hay un bajo índice de afiliación al Instituto Mexicano del Seguro Social del personal que presta sus servicios en este rama de la economía por lo que, para incrementar su adscripción se propone un estímulo fiscal que proporcione un porcentaje adicional al monto efectivamente pagado en seguridad social como una deducción autorizada.

Subsector Servicios Inmobiliarios

- Se recomienda que las entidades federativas elaboren un padrón del sector inmobiliario dividiendo las mismas por arrendamiento convencional, financiero y

compra-venta que en coordinación con la federación podrán obtener un porcentaje de estas rentas siendo acreditable en los pagos provisionales y anuales hasta agotarse con efectos de actualización y así disminuir las ventas de inmuebles tipificadas de manera incorrecta como casa-habitación en diferentes estados.

- Para el Subsector Servicios Inmobiliarios se propone que el formato de declaración anual de personas físicas se clasifique por arrendamiento residencial y no residencial, para efectos de tener datos en la base del Servicio de Administración Tributaria datos que pueden ser cotejados con los de las entidades federativas.
- En materia de enajenación de bienes inmuebles la participación del Fedatario Público es primordial, ya que además de realizar la inscripción al Registro Público de la Propiedad, es el encargado de retener y enterar los impuestos correspondientes derivado de dichas operaciones, así como de presentar la declaración informativa, sugiriéndose se establezca una mayor supervisión a estos encaminada a vigilar el debido y cabal cumplimiento de sus obligaciones, así como establecer un mecanismo para que estos verifiquen el valor real de los bienes o las operaciones en las que participe como responsable solidario.

Lograr una mejor recaudación debe seguir siendo una prioridad nacional ante el crecimiento esperado del sector. Las perspectivas de crecimiento en ambos subsectores son alentadoras en virtud de que sólo por el crecimiento demográfico de la población mexicana se estima una demanda de más de 11 millones de viviendas nuevas en los siguientes 20 años, sin considerar las mejoras al parque habitacional actual y el rezago acumulado de vivienda.

ANEXO I

La principal fuente de datos utilizada en el estudio es el Sistema de Cuentas Nacionales. Cabe señalar que esta base de datos sufrió una modificación en 2003, que consistió en el cambio de año de base. En particular el año de 2002 tiene como año base 1993, y los datos de 2003 a 2010 tienen como año base 2003, por lo tanto, sólo es necesario llevar a cabo la actualización del año 2002. Este procedimiento es necesario para hacer consistentes los valores del año 2002 base 1993 con el resto de los años que están con base 2003.

La actualización se llevo a cabo utilizando datos traslapados. Del SCN base 2003 y base 1993, se toman los datos de los años 2003 y 2004. En las tabla A1.1 y A1.2 se presenta el proceso de actualización del Valor Bruto de la Producción para el año 2002, a través de aplicar la tasa de crecimiento del VBP, Base 1993, a los valores nominales de 2003 (Base 2003), para los Subsectores Edificación y Servicios Inmobiliarios, respectivamente.

**Tabla A1.1 Actualización de datos para el año 2002 utilizando el SCN Base 2003 y Base 1993: subsector edificación.
(miles de pesos, precios corrientes)**

Año	SCN Base 2003					
	VBP	Consumo Intermedio	Remuneraciones	Otros impuestos sobre la producción netos	Consumo de capital fijo	Autoconstrucción
2002	561,405,163	289,863,235	110,932,364	756,493	29,831,923	38,646,754
2003	624,075,605	320,878,602	120,252,298	756,725	34,322,877	43,319,030
2004	731,582,696	376,691,540	136,254,250	628,803	39,147,727	44,763,034
Año	Tasas de crecimiento nominales corrientes de 2003 a 2004, Base 1993.					
	VBP	Consumo Intermedio	Remuneraciones	Otros impuestos sobre la producción netos	Consumo de capital fijo	Autoconstrucción
2002						
2003	0.89957877	0.90334237	0.92249684	0.99969302	0.869155677	0.892142641
2004						

Fuente: INEGI, SCN base 1993 y 2003. Los datos del año 2002 base 2003 se obtienen a partir de las tasas de crecimiento de los años 2004 y 2003 base 1993 aplicada a los valores del año 2003 base 2003.

Tabla A1.2 Actualización de datos para el año 2002 utilizando el SCN Base 2003 y Base 1993: subsector servicios inmobiliarios.

(miles de pesos, precios corrientes)

Año	SCN Base 2003					
	VBP	Consumo Intermedio	Remuneraciones	Otros impuestos sobre la producción netos	Renta imputada	Consumo de Capital Fijo
2002	736,379,413	59,403,088	6,463,970	6,927,533	403,562,687	39,129,697
2003	803,485,216	64,913,937	7,083,506	7,585,595	436,816,745	44,190,037
2004	884,791,020	70,975,462	7,882,751	6,341,642	475,570,296	47,346,059
Año	Tasas de crecimiento nominales corrientes de 2003 a 2004, Base 1993.					
	VBP	Consumo Intermedio	Remuneraciones	Otros impuestos sobre la producción netos	Renta imputada	Consumo de Capital Fijo
2002						
2003	0.9164816	0.91510531	0.91253824	0.91324852	0.923871833	0.885486864
2004						

Fuente: INEGI, SCN base 1993 y 2003. Los datos del año 2002 base 2003 se obtienen a partir de las tasas de crecimiento de los años 2004 y 2003 base 1993 aplicada a los valores del año 2003 base 2003.

ANEXO II

En la estimación del ISR para los Subsectores Edificación y Servicios Inmobiliarios, se requiere de los siguientes conceptos:

- A. Autoconstrucción
- B. Consumo de Capital Fijo por Subsector
- C. Separación de Personas Morales y Físicas en el Subsector Edificación
- D. Porcentaje de Deducciones Personales

A continuación se presentan las tablas de estimación de cada inciso. El periodo abarcado en cada tabla es el 2003 al 2010, el año 2002 se actualiza bajo la misma dinámica que en el anexo uno. En la tabla A2.1, se presenta a partir de los supuestos presentados en el capítulo dos (de metodología), la estimación de Autoconsumo para el Subsector Edificación.

Tabla A2.1 Estimación de Autoconsumo: Subsector Edificación.

(miles de pesos, precios corrientes)

Año	Producción para uso final propio	Renta imputada	Asalariados del Hogar	Base de Producción para uso Propio complementaria	Autoconstrucción (35%)	Autoconsumo Agrícola (75%)
	A	B	C	D=A-B-C	E=Dx0.35	F=Dx0.75
2003	599,959,898	436,816,745	39,374,496	123,768,657	43,319,030	92,826,493
2004	644,764,934	475,570,296	41,300,255	127,894,383	44,763,034	95,920,787
2005	701,273,946	512,838,509	43,524,980	144,910,457	50,718,660	108,682,843
2006	759,093,122	553,260,464	46,275,517	159,557,141	55,844,999	119,667,856
2007	823,273,405	583,828,410	50,506,959	188,938,036	66,128,313	141,703,527
2008	900,525,463	625,154,000	52,725,526	222,645,937	77,926,078	166,984,453
2009	919,142,038	644,951,252	55,683,934	218,506,852	76,477,398	163,880,139
2010	967,785,456	669,707,046	60,238,287	237,840,123	83,244,043	178,380,092

Fuente: A) Cuadro de Producción de la Cuenta de Bienes y Servicios, INEGI, SCN.

B) Cuenta de Sectores Institucionales, INEGI, SCN.

C) Cuenta de Sectores Institucionales, INEGI, SCN.

D, E y F) Estimación propia.

El siguiente concepto a estimar es el Consumo de Capital Fijo (CCF) por subsector. Este dato se construyó a partir del Consumo de Capital Fijo agregado nacional. La estimación del CCF para cada subsector se pondero por el Valor Bruto de la Producción (Tabla A 2.2).

**Tabla A 2.2 Estimación del Consumo de Capital Fijo por Subsector
(miles de pesos, precios corrientes)**

Año	Consumo de Capital Fijo = Depreciación (Economía Total)	Participación VBP Subsector Edificación con respecto al VBP Nacional	Consumo de Capital Fijo Subsector Edificación	Participación VBP Subsector Servicios Inmobiliarios con respecto al VBP Nacional	Consumo de Capital Fijo Subsector Servicios Inmobiliarios
	A	B	C= AxB	D	E=AxD
2003	683,353,628	0.050227109	34,322,877	0.064666426	44,190,037
2004	759,182,987	0.051565602	39,147,727	0.062364489	47,346,059
2005	804,314,469	0.050284023	40,444,167	0.061326274	49,325,610
2006	883,697,093	0.052802303	46,661,242	0.059431697	52,519,618
2007	972,736,710	0.052430492	51,001,064	0.058055605	56,472,818
2008	1,095,586,637	0.052353994	57,358,336	0.056908735	62,348,451
2009	1,264,188,203	0.047357210	59,868,426	0.059379563	75,066,910
2010	1,319,738,828	0.043978192	58,039,727	0.055737235	73,558,593

Fuente: A) Cuenta de Sectores Institucionales, INEGI, SCN. B,C,D y E) Estimación propia.

Un elemento fundamental para la estimación del ISR es la medición del porcentaje de participación de las personas morales en la Utilidad Fiscal. Esta estimación sólo se construye para el Subsector Edificación (Tabla A2.3), en virtud de que el dato para el Subsector Servicios Inmobiliarios es proporcionado por el SAT.

Tabla A 2.3 Estimación de Porcentaje de participación de Personas Morales en la Utilidad Fiscal: Subsector Edificación (miles de pesos, precios corrientes)

Año	FBCF Construcción no residencial	FBCF Construcción Pública	FBCF Construcción no residencial privada	FBCF Construcción residencial	FBCF Construcción privada	Porcentaje participación de personas morales
	A	B	C=A-B	D	E = C+D	F=C/E
2003	543,489,069	260372896	283,116,173	401,629,042	684,745,215	41.35%
2004	638,142,958	336364025	301,778,933	475,139,285	776,918,218	38.84%
2005	719,948,669	374591739	345,356,930	509,788,613	855,145,543	40.39%
2006	830,983,205	413270232	417,712,973	599,771,527	1,017,484,500	41.05%
2007	918,350,226	477563538	440,786,688	646,812,595	1,087,599,283	40.53%
2008	1,070,760,468	609745717	461,014,751	709,105,671	1,170,120,422	39.40%
2009	1,090,953,570	668392252	422,561,318	597,683,475	1,020,244,793	41.42%
2010	1,128,114,414	717819093	410,295,321	615,650,948	1,025,946,269	39.99%

Fuente: A) Cuenta de Bienes y Servicios, INEGI, SCN.
B) Cuenta de Bienes y Servicios, INEGI, SCN.
C, E y F) Estimación propia.
D) Cuenta de Bienes y Servicios, INEGI, SCN.

Finalmente, para efecto de estimar el ISR de Personas Físicas, es menester estimar las deducciones personales, las cuales se obtuvieron como un ponderado de Gasto en Servicios Médicos y Hospitalarios de los Hogares y el crecimiento del crédito hipotecario (Tabla A2.4)

Tabla A 2.4 Deducciones Personales por Subsector: Edificación y Servicios Inmobiliarios

(miles de pesos, precios corrientes)

Año	Gasto de los Hogares y del Instituciones Privadas sin Fines de Lucro	Servicios médicos y paramédicos no hospitalarios	Servicios hospitalarios	Porcentaje de participación	Porcentaje ponderado por Crecimiento de Créditos Hipotecarios	Deducciones Personales Subsector Edificación	Deducciones Personales Subsector Servicios Inmobiliarios
	A	B	C	$D=(B+C)/A$	E	F = Utilidad Fiscal Persona Física x E	G= Utilidad Fiscal Persona Física x E
2003	5077839190	100823392	27161200	2.52045%	2.85912%	1277177.016	4278357.251
2004	5717725436	112150949	28915392	2.46718%	2.75112%	1643578.385	4735809.538
2005	6188104438	120,913,551	30788625	2.45151%	2.81356%	1578080.626	5051477.332
2006	6758463011	132,014,662	32621899	2.43601%	2.81356%	1955308.485	5280843.722
2007	7364582865	143,487,379	34433344	2.41590%	2.84059%	2050180.409	5605535.51
2008	7923331295	151,225,082	36130298	2.36460%	2.82497%	2189732.657	5970301.639
2009	7905982361	155,838,535	37861825	2.45005%	2.95566%	1598983.952	5601725.185
2010	8652202979	162,109,860	38433730	2.31783%	2.82234%	1648954.155	5670026.156

Fuente: A) Cuenta de Bienes y Servicios, INEGI, SCN.

B) Cuenta de Bienes y Servicios, INEGI, SCN.

C) Cuenta de Bienes y Servicios, INEGI, SCN.

D, E, F y G) Estimación propia.

ANEXO III

En la estimación del IVA, es necesario construir la base de recaudación para el Subsector Edificación y Subsector Servicios Inmobiliarios. En el capítulo tres se presentó la base. En este anexo se presenta el procedimiento de determinación de la misma.

En primera instancia se estima la base para el Subsector Inmobiliario. En este caso, los alquileres por vivienda están exentos de pago de IVA, por lo tanto a la base gravable de IVA para este subsector se debe restar este concepto. El Alquiler de Vivienda se construye a partir del cuadro de Consumo Privado de la Cuenta de Capital del SCN, utilizando el Gasto Privado en Alquileres Brutos, Mantenimiento, Reparaciones y Servicios. No obstante, dado que este concepto contiene elementos de gasto en mantenimiento, reparaciones y servicios, se requiere depurar a fin de tener únicamente el Alquiler en Vivienda (Tabla A3.1). El resultado de esta operación se resta al Valor Agregado del Subsector, a fin de obtener la Base Gravable (Tabla A3.2).

Tabla A 3.1 Estimación de Alquileres en Vivienda (Alquiler Bruto): Subsector Servicios Inmobiliarios.
(miles de pesos, precios corrientes)

Año	Alquileres brutos, mantenimiento, reparaciones y servicios	Consumo privado en Electricidad, agua y suministro de gas por ductos al consumidor final (no duradero)	Consumo privado en Electricidad, agua y suministro de gas por ductos al consumidor final (servicios)	Consumo privado en Servicios de reparación y mantenimiento	Alquileres brutos
	D	E	F	G	H=D-E-F-G
2002	658,138,051	70,274,931	8,835,544	47,662,446	531,365,130
2003	732,091,713	84,339,495	10,603,857	51,817,796	585,330,565
2004	801,085,072	102,843,471	12,131,565	56,335,422	629,774,614
2005	868,595,810	119,507,279	14,278,247	61,347,408	673,462,876
2006	940,095,876	135,600,262	13,603,737	67,873,806	723,018,071
2007	993,810,941	154,669,006	14,306,499	73,023,040	751,812,396
2008	1,063,040,334	184,723,086	17,785,767	78,328,586	782,202,895
2009	1,065,366,893	146,760,061	13,573,768	79,651,738	825,381,326
2010	1,109,074,402	134,574,754	15,410,334	84,054,428	875,034,886

Fuente: D) Cuadro de consumo de los hogares y de las IPSFL, gasto total en el mercado interior, clasificado por finalidad de la Cuenta de Bienes y Servicios, SCN, INEGI

E) Cuadro de gastos de consumo privado no duradero de la Cuenta de Bienes y Servicios, SCN, INEGI

F) Cuadro de gastos de consumo privado en servicios de la Cuenta de Bienes y Servicios, SCN, INEGI

G) Cuadro de gastos de consumo privado en servicios de la Cuenta de Bienes y Servicios, SCN, INEGI

H) D-E-F-G

Tabla A 3.2 Estimación de Base Gravable IVA: Subsector Servicios Inmobiliarios
(miles de pesos, precios corrientes)

Año	Producción en valores básicos	Consumo intermedio	Valor agregado	Alquileres brutos	Base gravable
	A	B	C=A-B	H	I=H-C
2002	736,379,413	59,403,088	676,976,325	531,365,130	145,611,195
2003	803,485,216	64,913,937	738,571,279	585,330,565	153,240,714
2004	884,791,020	70,975,462	813,815,558	629,774,614	184,040,944
2005	950,305,477	75,621,142	874,684,335	673,462,876	201,221,459
2006	1,036,882,511	82,904,283	953,978,228	723,018,071	230,960,157
2007	1,100,320,155	88,334,903	1,011,985,252	751,812,396	260,172,856
2008	1,179,718,350	95,164,946	1,084,553,404	782,202,895	302,350,509
2009	1,181,571,163	92,407,669	1,089,163,494	825,381,326	263,782,168
2010	1,219,326,937	95,233,773	1,124,093,164	875,034,886	249,058,278

Fuente: A) Cuenta de Bienes y Servicios, INEGI, SCN.

B) Cuenta de Bienes y Servicios, INEGI, SCN.

C e I) Estimación propia

H) Columna H de tabla A 3.1

Finalmente, en relación a la base gravable de IVA del Subsector Edificación, la estimación consiste en determinar el Valor Agregado de la construcción no residencial privada que es el concepto que paga IVA en este Subsector. Esta medición se hace con base en la Formación Bruta de Capital Fijo en construcción y el Valor Agregado del subsector, dado que el SCN no proporciona datos a ese nivel de desagregación (Tabla A3.3).

Tabla A 3.3 Estimación de la Construcción no Residencial Privada: Subsector Edificación

(miles de pesos, precios corrientes)

Año	Construcción residencial	Construcción no residencial	Construcción privada	Construcción pública	Construcción no residencial privada
	A	B	C	D	E=B-D
2002	370,889,455	477,970,289	625,424,982	223,434,761	254,535,527
2003	401,629,042	543,489,069	684,745,215	260,372,896	283,116,173
2004	475,139,285	638,142,958	776,918,218	336,364,025	301,778,933
2005	509,788,613	719,948,669	855,145,543	374,591,739	345,356,930
2006	599,771,527	830,983,205	1,017,484,500	413,270,232	417,712,973
2007	646,812,595	918,350,226	1,087,599,283	477,563,538	440,786,688
2008	709,105,671	1,070,760,468	1,170,120,422	609,745,717	461,014,751
2009	596,966,786	1,091,654,518	1,020,229,052	668,392,252	423,262,266
2010	615,650,948	1,128,114,414	1,025,946,269	717,819,093	410,295,321

Fuente: A) Cuadro de formación bruta de capital fijo, por origen nacional e importado y tipo de bien de la Cuenta de Bienes y Servicios, SCN, INEGI

B) Cuadro de formación bruta de capital fijo, por origen nacional e importado y tipo de bien de la Cuenta de Bienes y Servicios, SCN, INEGI

C) Cuadro de formación bruta de capital fijo, por sector demandante de la Cuenta de Bienes y Servicios, SCN, INEGI

D) Cuadro de formación bruta de capital fijo, por sector demandante de la Cuenta de Bienes y Servicios, SCN, INEGI

E) B-D

El valor obtenido en la tabla A3.3 es la Construcción no Residencial Privada, pero para el cálculo del IVA en el Subsector Edificación, se requiere del Valor Agregado de este concepto. Por lo tanto, lo que se hace es obtener dicho dato a partir de la proporción entre el Valor Agregado del Subsector y el Valor Bruto de la Producción del mismo (Tabla A3.4)

Tabla A 3.4 Estimación del Valor Agregado de la Construcción no Residencial Privada: Subsector Edificación.

(miles de pesos, precios corrientes)

Año	Producción en valores básicos	Consumo intermedio	Valor agregado	Porcentaje de valor agregado	Construcción no residencial privada	Valor agregado
	A	B	C	D=C/A	E	F=ExD
2002	561,405,163	289,863,235	271,541,928	48.37%	254,535,527	123,114,414
2003	624,075,605	320,878,602	303,197,003	48.58%	283,116,173	137,547,397
2004	731,582,696	376,691,540	354,891,156	48.51%	301,778,933	146,393,121
2005	779,195,919	401,227,862	377,968,057	48.51%	345,356,930	167,523,834
2006	921,221,961	474,196,502	447,025,459	48.53%	417,712,973	202,696,355
2007	993,708,140	511,003,095	482,705,045	48.58%	440,786,688	214,117,153
2008	1,085,298,527	558,020,556	527,277,971	48.58%	461,014,751	223,977,935
2009	942,343,379	484,180,725	458,162,654	48.62%	423,262,266	205,788,004
2010	962,082,060	494,074,455	468,007,605	48.65%	410,295,321	199,589,347

Fuente: A) Cuadro de producción en valores básicos de la Cuenta de Bienes y Servicios, SCN, INEGI
B) Cuadro de consumo intermedio en valores comprador de la Cuenta de Bienes y Servicios, SCN, INEGI
C, D, F) Estimación propia.
E) Columna E del cuadro A 3.3