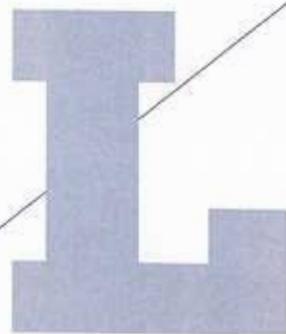


VIVIENDA — IVA

= ¿PATRIMONIO?

La exención del IVA a las vivienderas anunciada por el presidente Enrique Peña Nieto ayuda a las empresas, pero no logrará su objetivo principal: mantener los precios para la población.

POR AMANDA SOLÍS TAPIA



La desaceleración económica global y la nueva política de vivienda y desarrollo urbano del presidente Enrique Peña Nieto impactaron negativamente en el desempeño de algunas empresas del sector, por lo que el gobierno federal decidió condonar 100% del Impuesto al Valor Agregado (IVA) a los servicios parciales de construcción de vivienda. El beneficio fiscal implementado es aplicable a todos los segmentos, desde el social hasta el residencial.

La medida fue publicada en el Diario Oficial de la Federación (DOF) el pasado 26 de marzo, un día después de que fuera anunciada conjuntamente por Luis Videgaray y Jesús Murillo Karam, titulares de las secretarías de Hacienda y Crédito Público (SHCP) y de Desarrollo Agrario, Territorial y Urbano (Sedatu).

Según estimaciones de la autoridad hacendaria, la condonación evitaría un aumento de 1 a 3% en los precios, pues los servicios parciales de construcción representan 25% del valor del inmueble.

En este sentido, en el Índice de Precios de la Vivienda que elabora la Sociedad Hipotecaria Federal (SHF), el costo de la vivienda nueva a escala nacional aumentó 12.82%, del cuarto trimestre de 2012 al cuarto trimestre de 2014.

Del tema, Fernando Abusaid, presidente de la Cámara Nacional de la Industria de Desarrollo y Promoción de Vivienda (Canadevi), considera que “es un decreto de suma relevancia para los participantes del sector, puesto que genera certidumbre a la industria, al quedar muy claro el alcance del Reglamento del IVA”.

“No es de reducción de costos, es para que se mantenga. Los beneficios que se logran están dirigidos al comprador final”, aclara, en entrevista con *Obras*.

Sin embargo, Manuel García Maass, director general de Desarrolladora y Constructora Metropolitana, empresa dedicada a la vivienda social y media, piensa que las cosas se quedaron como estaban antes del anuncio del estímulo, porque “desde hace mucho el IVA es parte integral del precio de una vivienda, ya que los insu-

mos, en su mayoría, acarrean el impuesto y éste se integra al precio”.

Cuestión de costos

“El estímulo permitirá que quienes proporcionen los servicios mencionados no trasladen a las empresas desarrolladoras de vivienda el impuesto al valor agregado. Por consecuencia, dicho impuesto tampoco se trasladará a las familias que adquieran una vivienda”, declaró Videgaray durante el anuncio de la exención del IVA, el 25 de marzo de este año.

“La forma en que se determinan los precios involucra otros factores, como localización, infraestructura y equipamiento”, apunta Roberto Ramírez, especialista en desarrollo económico urbano y de vivienda del Instituto de Investigaciones Económicas de la UNAM.

“Se necesitan medidas que acompañen a los estímulos para que el precio sea más competitivo. Por ejemplo, aumentar los sistemas de financiamiento que atiendan al segmento de bajos ingresos, que es el que más demanda vivienda hoy”:

*Roberto Ramírez,
Instituto de
Investigaciones
Económicas de la UNAM*



FOTO: ISRAEL P. VÉGA

INCREMENTO. El precio de la vivienda aumentó 12.82% en los últimos dos años, según el índice que elabora Sociedad Hipotecaria Federal.

PRECIOS AL ALZA

La carrera de precios no se ha detenido, al contrario, sigue una ruta ascendente y constante, como indica el Índice de Precios de la Vivienda de la SHF, que parte de un promedio de 100.

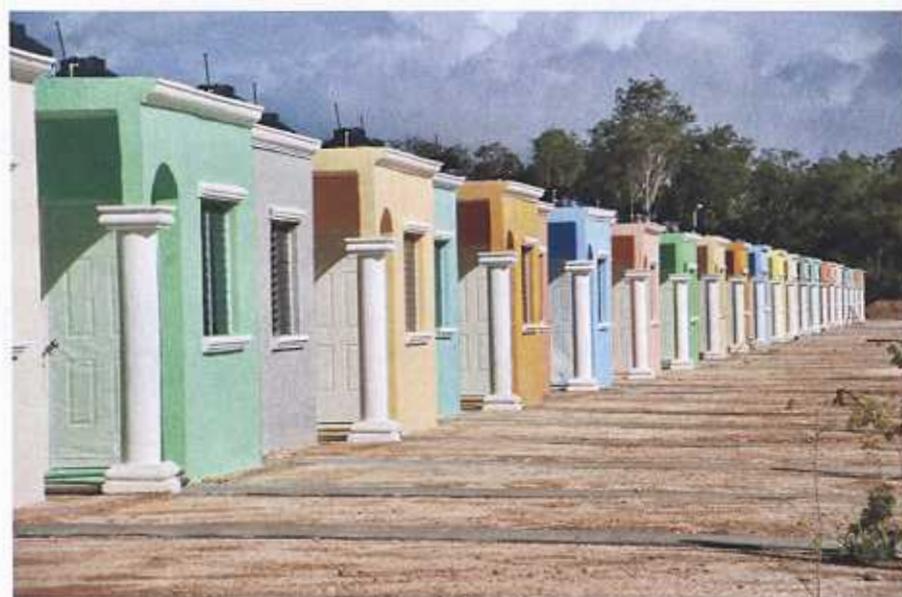


FOTO: CORTESÍA AFA

PARA TODOS. Para determinar el precio de la vivienda se tiene también en cuenta factores como la ubicación o la infraestructura, y está afectado por prácticas como la especulación.

Añade que es una medida que va en la dirección correcta, pero que no va a ayudar significativamente: "Tenemos que hacer mucho más que eso para intentar que la vivienda sea aprovechable para todos los segmentos de la población".

En la opinión de Ramírez, también consultor del Banco Interamericano de Desarrollo (BID) y de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda del Distrito Federal (Seduvivi), "se necesitan medidas que acompañen los estímulos para que el precio sea más competitivo. Por ejemplo, aumentar los sistemas de finan-

ciamiento que atiendan al segmento de bajos ingresos, que es el que más demanda vivienda hoy en día".

Algo que sí contribuiría a bajarlos es abatir o disminuir "prácticas perniciosas, como la especulación del suelo", puntualiza el académico.

¿La mejor solución?

Jorge Ruiz, asociado del área fiscal de Santamarina & Steta Abogados, y Jorge García, socio fiscal de Ernst & Young, coinciden en que el efecto del estímulo es inmediato, puesto que no habrá un flujo

LA CONTROVERSIA

La exención del pago del IVA por los servicios parciales de construcción fue una práctica común en la industria de la vivienda a la luz de la interpretación de los artículos 9 de la Ley del IVA y 29 de su Reglamento.

La Ley del IVA establece en su artículo noveno que no se paga el impuesto por la enajenación de construcciones utilizadas para casa habitación; mientras que en el 29 del Reglamento se precisa que los servicios de construcción de estos inmuebles quedan exentos, con la condición de que se proporcione mano de obra y materiales.

"La discusión comenzó porque había quienes decían que los servicios parciales estaban incluidos en la exención si se proporcionaban la mano de obra y los materiales". Las interpretaciones divergentes de la norma incluso generaron en "sentencias incongruentes" del Tribunal Federal de Justicia Fiscal y Administrativa (TFJFA) y la Suprema Corte de Justicia de la Nación (SCJN), explica Jorge García, socio fiscal de Ernst & Young.

Finalmente, en 2013, la SCJN determinó que los servicios subcontratados de construcción sí causan IVA.

En el mismo sentido, en 2014 el SAT fijó su postura con el criterio normativo 28/2014/IVA, donde indica que "cualquier labor que los constructores de inmuebles contraten con terceros para realizarlos o incorporarlos a inmuebles y construcciones nuevas destinadas a casa habitación no se encuentran incluidos en la exención (...), ya que no constituyen la ejecución misma de una construcción adherida al suelo, ni implican la edificación de dicho inmueble".

Ante esta postura, la Procuraduría de la Defensa del Contribuyente (Prodecon) solicitó en enero pasado al SAT la modificación del criterio.

En su análisis 'Exención del Impuesto al Valor Agregado en servicios de construcción de inmuebles destinados a casa habitación', Prodecon señala que "no debe haber conexidad (que quien comercialice la vivienda sea también quien la construya) entre los actos para que aplique la exención" y "que los servicios de construcción de inmuebles destinados a casa habitación comprenden tanto los prestados por los desarrolladores de la obra en su totalidad, como los parciales o subcontratados".

AL PIE DE LA LETRA

Aquí los textos principales que tienen que ver con el IVA y el desarrollo de vivienda:

•Ley del IVA

El artículo 9, fracción II establece que no se pagará el impuesto en la enajenación de 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. Los hoteles no quedan comprendidos en esta fracción.

•Reglamento de la ley del IVA

Para los efectos del artículo 9o., fracción II de la Ley, la prestación de los servicios de construcción de inmuebles destinados a casa habitación, ampliación de ésta, así como la instalación de casas prefabricadas que sean utilizadas para este fin, se consideran comprendidos dentro de lo dispuesto por dicha fracción, siempre y cuando el prestador del servicio proporcione la mano de obra y los materiales.

Tratándose de unidades habitacionales, no se considera como destinadas a casa habitación las instalaciones y las obras de urbanización, los mercados, las escuelas, los centros o los locales comerciales, o cualquier otra obra distinta a las señaladas.

•Criterio Normativo 28/2014/IVA

Los trabajos de instalaciones hidráulicas, sanitarias, eléctricas, de cancelería de fierro o aluminio y, en general, cualquier labor que los constructores de inmuebles contraten con terceros para realizarlos o incorporarlos a inmuebles y construcciones nuevas destinadas a casa habitación, no se encuentran incluidos en la exención prevista en el artículo 9, fracción II de la mencionada ley y 29 de su reglamento, ya que dichos servicios por sí mismos no constituyen la ejecución misma de una construcción adherida al suelo, ni implican la edificación de dicho inmueble.

•Decreto por el que se otorgan medidas de apoyo a la vivienda y otras medidas fiscales (publicado en el DOF el 26 de marzo de 2015).

Se trata de un estímulo fiscal a los contribuyentes que presten servicios parciales de construcción de inmuebles destinados a casa habitación, siempre y cuando el prestador del servicio proporcione la mano de obra y los materiales. Consiste en una cantidad equivalente a 100% del IVA causado por la prestación de dichos servicios y se aplicará contra el impuesto causado mencionado.



CALIDAD. Algunos especialistas consideran que la exención del impuesto puede repercutir en que los desarrolladores opten por mejores materiales y acabados en sus proyectos.

económico por parte de los desarrolladores para cubrir el impuesto y luego solicitar la devolución a Hacienda.

Sin embargo, no existe una forma de garantizar que quienes aprovechen el incentivo efectivamente no trasladarán el impuesto al comprador final, acota.

“La vivienda social es la más beneficiada porque es la que más se construye en el país”, afirma Abusaid, integrante de la Comisión Mixta de Desarrolladores y del Consejo de Administración del Infonavit.

En el caso de las edificaciones de uso mixto, la condonación se aplica si se identifican los servicios prestados exclusivamente en las áreas destinadas a vivienda. “Lo recomendable en este caso es separar las facturas de los servicios para las áreas de casa habitación y de oficinas”, comenta el fiscalista Ruiz.

Para García, de la consultora Ernst & Young, los efectos en el precio podrían empezar a reflejarse al término del primer semestre de este año.

Respecto al empleo, la autoridad pretende que el flujo económico destinado al pago del IVA se canalice para aumentar la contratación de mano de obra.

No obstante, Mario Alberto Moreno, de DRM Arquitectos, opina que en su carácter de contratista la condonación del impuesto no impactará en la creación de más puestos laborales. “Trabajamos por tabuladores de precios”, puntualiza.

De acuerdo con la Canadevi, la industria genera 3.5 millones de empleos directos y el doble de indirectos. Desde el punto de vista de Mario Alberto Moreno, fundador y director general de DRM Arquitectos,

12.82%

aumentó el costo de la vivienda nueva a escala nacional, desde finales de 2012 al cierre de 2014

esto favorece al desarrollador, no a las empresas contratistas: “Cuando nosotros somos desarrolladores nos beneficia en que no pagamos el IVA y de esa forma se puede aumentar la calidad de los materiales y los acabados”.

Tanto los desarrolladores, como quienes quieren adquirir una vivienda están en espera de ver los resultados de esta disposición, que pretende impulsar esta industria, la cual después de dos años de registrar una tendencia negativa cerró 2014 con cerca de 1.1 millón de acciones de vivienda y una inversión cercana a 350,000 millones de pesos, incluido el financiamiento de construcción, como indican las cifras de la Canadevi.

Obras

Torre Reforma

Los 7 retos del rascacielos más alto de México

Robot arquitecto

La mecatrónica ahora se enfoca en la construcción

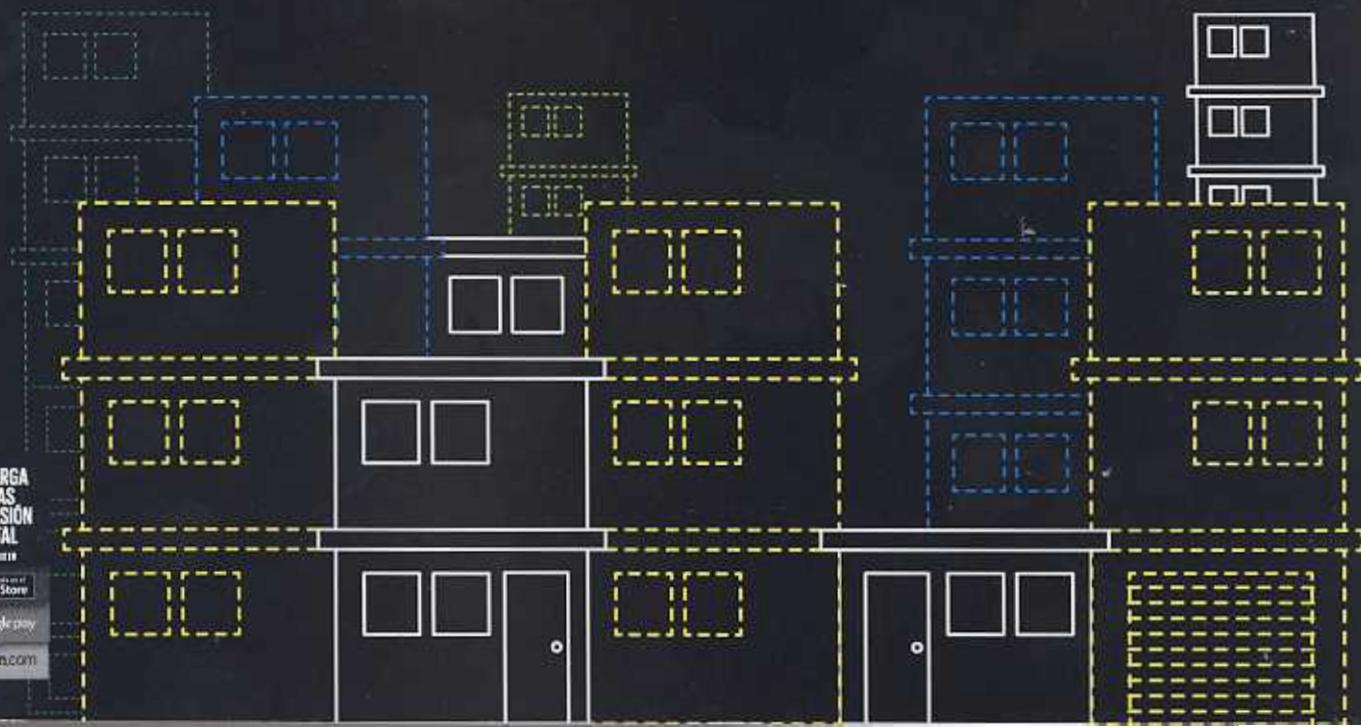
Nido de negocios

Ambientes lúdicos, diseño ideal para incubar start-up

VIVIENDA — IVA

¿PATRIMONIO?

Dos propuestas en México para que la vivienda social forme patrimonio: **exentar impuestos** o buscar nuevos **modelos arquitectónicos**



AÑO XLIII • N.º 509 MAYO - JUNIO 2015 \$65
EXHIBIR HASTA EL 15 DE JUNIO DE 2015



DESCARGA
OBRAS
EN VERSIÓN
DIGITAL

Available on the
App Store

Google play

amazon.com