

**UNIVERSIDAD DE SAN CARLOS DE GUATEMALA  
FACULTAD DE CIENCIAS ECONÓMICAS  
ESCUELA DE ESTUDIOS DE POSTGRADO  
MAESTRÍA EN GESTION TRIBUTARIA**



**ANÁLISIS TRIBUTARIO EN LA ELABORACIÓN DE LA DECLARACIÓN JURADA ANUAL DEL IMPUESTO SOBRE LA RENTA, RÉGIMEN SOBRE LAS UTILIDADES DE ACTIVIDADES LUCRATIVAS PARA UNA EMPRESA INMOBILIARIA**



LIC. IBIS KRIZ GARCÍA PÉREZ

**UNIVERSIDAD DE SAN CARLOS DE GUATEMALA  
FACULTAD DE CIENCIAS ECONÓMICAS  
ESCUELA DE ESTUDIOS DE POSTGRADO  
MAESTRÍA EN GESTION TRIBUTARIA**



**ANÁLISIS TRIBUTARIO EN LA ELABORACIÓN DE LA DECLARACIÓN JURADA ANUAL DEL IMPUESTO SOBRE LA RENTA, RÉGIMEN SOBRE LAS UTILIDADES DE ACTIVIDADES LUCRATIVAS PARA UNA EMPRESA INMOBILIARIA**

Informe final del Trabajo Profesional de Graduación para la obtención del Grado Académico de Maestro en Artes, con base en el Instructivo para Elaborar el Trabajo Profesional de Graduación, aprobado por Junta Directiva de la Facultad de Ciencias Económicas, el 15 de octubre de 2015, según Numeral 7.8 Punto SÉPTIMO del Acta No. 26-2015 y ratificado por el Consejo Directivo del Sistema de Estudios de Postgrado de la Universidad de San Carlos de Guatemala, según Punto 4.2, subincisos 4.2.1 y 4.2.2 del Acta 14-2018 de fecha 14 de agosto de 2018.

DOCENTE DEL CURSO: Msc. VICTOR OSBERTO ARANGO ARROYO

AUTOR: LIC. IBIS KRIZ GARCÍA PÉREZ

**UNIVERSIDAD DE SAN CARLOS DE GUATEMALA  
FACULTAD DE CIENCIAS ECONÓMICAS**

**HONORABLE JUNTA DIRECTIVA**

Decano: Lic. Luis Antonio Suárez Roldán

Secretario: Lic. Carlos Roberto Cabrera Morales

Vocal Primero: Lic. Carlos Alberto Hernández Gálvez

Vocal Segundo: Doctor. Byron Giovani Mejía Victorio

Vocal Tercero: Vacante

Vocal Cuarto: BR.CC.LL. Silvia María Oviedo Zacarías

Vocal Quinto: P.C. Omar Oswaldo García Matzuy

**TRIBUNAL EXAMINADOR QUE PRACTICO LA PRESENTACIÓN DEL TRABAJO  
PROFESIONAL DE GRADUACIÓN**

Coordinadora: Msc. Lilian Patricia Nájera Castañeda.

Evaluador: Msc. Ardulio Luis Velásquez Orozco.

Evaluador: Msc. Walfred Ramiro Vasquez Catavi.



ACTA No. GT-C-25-2020 ACTA/EP No. 03128

De acuerdo al estado de emergencia nacional decretado por el Gobierno de la República de Guatemala y a las resoluciones del Consejo Superior Universitario, que obligaron a la suspensión de actividades académicas y administrativas presenciales en el campus central de la Universidad, ante tal situación la Escuela de Estudios de Postgrado de la Facultad de Ciencias Económicas, debió incorporar tecnología virtual para atender la demanda de necesidades del sector estudiantil, en esta oportunidad nos reunimos de forma virtual los infrascriptos miembros del Jurado Examinador, el 11 de octubre de 2020, siendo las 12:00 horas con veinte minutos, para practicar la PRESENTACIÓN DEL TRABAJO PROFESIONAL DE GRADUACIÓN del Licenciado Ibis Kriz García Pérez, carné 9716101 estudiante de la Maestría en Gestión Tributaria de la Escuela de Estudios de Postgrado, como requisito para optar al grado de Maestro en Gestión Tributaria, en la categoría de artes. El examen se realizó de acuerdo con el instructivo para Elaborar el Trabajo Profesional de Graduación para optar al grado académico de Maestro en Artes, aprobado por la Junta Directiva de la Facultad de Ciencias Económicas, el 15 de octubre de 2015, según Numera 7.6 Punto SÉPTIMO del Acta No. 26-2015 y ratificado por el Consejo Directivo del Sistema de Estudios de Postgrado -SEP- de la Universidad de San Carlos de Guatemala, según Punto 4.2, subincisos 4.2.1 y 4.2.2 del Acta 14-2015 de fecha 14 de agosto de 2018.

Cada examinador evaluó de manera oral los elementos técnico-formales y de contenido científico profesional del informe final presentado por el sustentante, denominado "ANÁLISIS TRIBUTARIO EN LA ELABORACIÓN DE LA DECLARACIÓN JURADA ANUAL DEL IMPUESTO SOBRE LA RENTA, RÉGIMEN SOBRE LAS UTILIDADES DE ACTIVIDADES DE ACTIVIDADES LUCRATIVAS PARA UNA EMPRESA INMOBILIARIA", dejando constancia de lo actuado en las hojas de factores de evaluación proporcionadas por la Escuela. El examen fue APROBADO con una nota promedio de 78 puntos, obtenida de las calificaciones asignativas por cada integrante del jurado examinador. El Tribunal hace las siguientes recomendaciones: El estudiante deberá realizar las recomendaciones sugeridas por la junta examinadora, dentro del plazo de 5 días hábiles, las cuales se encuentran incorporadas, dentro de los informes profesionales de graduación presentado para su evaluación.

En fe de lo cual firmamos la presente acta en la Ciudad de Guatemala, a los once días del mes de octubre, del año dos mil veinte.

MSc. Lilian Patricia del Rosario Najera Costañeda  
Coordinadora

MSc. Arduño Luis Velásquez Ordoñez  
Evaluador

MSc. Walfred Rostro Yáñez Catani  
Evaluador

Lic. Ibis Kriz García Pérez  
Postulante



UNIVERSIDAD DE SAN CARLOS DE GUATEMALA  
FACULTAD DE CIENCIAS ECONÓMICAS  
ESCUELA DE ESTUDIOS DE POSTGRADO

## ADENDUM

El infrascripto Coordinador de la Tercera Examinación CERTIFICA: Que el estudiante: **Hito Ketz García Pérez**, curno 8718481, incorporó los cambios y correcciones sugeridas por cada miembro examinador del jurado.

Guatemala 19 de octubre de 2020



---

Msc. Lidia Patricia Nájera Costabona  
Coordinadora

## ACTO QUE DEDICO

A DIOS: Por ser la fuente inagotable que ilumina mi sendero en esta vida.

A MIS PADRES: Como un reconocimiento por todos los sacrificios llevados a cabo durante mi niñez y adolescencia.

A MIS HIJOS: Sophie Ximena, Mishelle Alejandra, David Fernando, pequeños ángeles que me han cambiado la vida, que mis éxitos sean ejemplo de motivación y perseverancia para sus vidas.

A MIS HERMANOS: Por los momentos maravillosos que hemos vivido juntos, que este triunfo sea una motivación y una lucha para que cumplan sus ideales.

A MI ABUELA: Por su apoyo incondicional en mi formación personal, que Dios la bendiga ahora y siempre.

A MI CASA DE ESTUDIOS: A la Universidad de San Carlos de Guatemala por mi formación académica profesional.

A MIS AMIGOS: Cynthia Hernández, Jose Carlos, Marvin Monasterio, David Quezada, recordando el tesoro invaluable de su amistad.

A Todas las personas que de alguna forma colaboraron para la culminación de este triunfo, muchas gracias.

## CONTENIDO

RESUMEN.....	i
INTRODUCCION.....	iii
1. Antecedentes.....	01
2. Marco Teórico .....	05
2.1 Impuesto sobre la Renta.....	05
2.1.1 Definición de Impuesto sobre la Renta.....	05
2.1.2 Régimen sobre Actividades Lucrativas.....	07
2.2 Declaración Jurada Anual del ISR.....	08
2.2.1 Concepto de declaración jurada.....	08
2.2.2 Declaración jurada para el pago del Impuesto Sobre la Renta.....	09
2.3 Planificación Tributaria.....	10
2.3.1 ¿Qué es la planeación tributaria?.....	10
2.3.2 Justificación de la Planeación Tributaria.....	11
2.3.3 Objetivos de la planeación tributaria.....	11
2.3.4 Factores que hacen necesaria la Planeación Tributaria.....	11
2.3.5 Elementos de la Planeación Tributaria.....	12
2.3.6 Fases de la Planeación.....	13
2.4 Empresa Inmobiliaria.....	14
2.4.1 Definición de una empresa inmobiliaria.....	15
2.4.2 Naturaleza de una empresa inmobiliaria.....	15
2.4.3 Objetivos de una empresa inmobiliaria.....	16
2.4.4 Importancia de una empresa inmobiliaria.....	16
2.4.5 Formas de organización.....	16
2.4.6 Clasificación de las empresas inmobiliarias.....	16
2.4.7 Legislación aplicable a una empresa inmobiliaria.....	17
2.5 Aspectos Legales a considerar.....	19
3. Metodología.....	27
3.1 Definición del problema.....	27
3.2 Justificación.....	27
3.3 Propósito del Trabajo de Investigación.....	28

3.4	Delimitación del Problema.....	28
3.4.1	Sujeto de la Investigación.....	28
3.4.2	Objeto de la investigación.....	28
3.4.3	Unidad de Análisis.....	29
3.5	Objetivos.....	29
3.5.1	Objetivo general.....	29
3.5.2	Objetivos específicos.....	30
3.6	Recursos Aplicados.....	30
3.6.1	Recurso Humano.....	30
3.6.2	Recursos Materiales y Financieros.....	31
3.7	Métodos.....	31
3.8	Técnicas de investigación aplicadas.....	32
3.8.1	Técnicas de investigación documental.....	32
3.8.2	Técnicas de investigación de campo.....	32
3.8.3	Gestión del Trabajo de Campo.....	33
3.9	Procedimiento.....	33
4.	Análisis Tributario en la elaboración de la Declaración Jurada Anual Del Impuesto Sobre La Renta, Régimen sobre las Utilidades de Actividades Lucrativas para una Empresa Inmobiliaria.....	35
4.1	Ámbito de la Empresa.....	35
4.2	Situación Actual de la empresa.....	36
4.3	Proceso y Operatividad de la empresa.....	36
4.4	Análisis de Resultados.....	38
4.5	Principales aportes.....	76
	CONCLUSIONES.....	81
	RECOMENDACIONES.....	82
	BIBLIOGRAFIA.....	83
	ANEXOS.....	85
	INDICE DE CUADROS.....	142
	INDICE DE GRAFICAS.....	143



## **RESUMEN.**

La legislación tributaria guatemalteca históricamente ha sufrido diversas reformas, que por lo regular ha coincidido con el cambio y los objetivos de cada gobierno, En 2012, el Decreto del Congreso 10-2012, Ley de Actualización Tributaria, que contiene en su libro I, Impuesto sobre la Renta, deroga el Decreto del Congreso 26-92 que contenía la Ley del Impuesto Sobre la Renta. Una de las modificaciones importantes fueron las regulaciones tributarias en las transacciones inmobiliarias. Los contribuyentes que realicen actividades de construcción o trabajos sobre inmuebles, ya sean propios o de terceros, o las actividades similares, cuyas operaciones generadoras de rentas comprendan más de un período de liquidación, deben establecer su renta imponible del periodo correspondiente, durante la fase de construcción, mediante la aplicación de los métodos establecidos en el artículo 34 del decreto 10-2012, Ley de actualización tributaria.

La falta de actualización de los contadores o del área tributaria de las diferentes modificaciones ocasiona que la presentación de la declaración Jurada del impuesto sobre la renta no esté elaborada acorde a los requerimientos establecidos, teniendo un impacto fiscal y financiero al no cumplir con lo establecido en el decreto 10-2012.

Una buena gestión tributaria es fundamental para disminuir el riesgo y exposición de una compañía, ante la autoridad fiscal, es de suma importancia que el personal involucrado en el proceso del cumplimiento tributario se encuentre actualizado tanto en la legislación aplicable vigente, así como de los criterios de fiscalización que la Administración Tributaria se encuentra aplicando al momento de efectuar una auditoría fiscal a los contribuyentes.

El cumplimiento tributario abarca un conjunto de temas, los cuales son necesarios e imprescindibles de conocimiento por parte de las personas a cargo del cumplimiento tributario de las organizaciones, puesto que el artículo 129 de nuestra Constitución establece que las leyes son obligatorias y surten efectos desde el día que ellas designen, y nadie puede alegar ignorancia de la ley, salvo en los casos en que la misma lo autorice.

El presente informe tiene la finalidad de presentar una guía para la elaboración de la declaración jurada del impuesto sobre la renta, de tal manera que la empresa inmobiliaria pueda contar con una herramienta administrativa que le sirva para afrontar los cumplimientos tributarios de sus transacciones, aplicando estrategias que le permitan reducir, eliminar o diferir la carga tributaria del contribuyente, apegándose siempre a lo permitido por las leyes, contando con el soporte documental que demuestre su licitud procurando el menor riesgo.

Esta investigación provee aportes para el área financiero contable porque responde a lineamientos demarcados al área, aunado al valor agregado que contribuirá al reforzamiento tributario sobre las regulaciones tributarias en las transacciones inmobiliarias.

Las empresas constructoras y lotificadoras, deben tener presente, que deben enviar a SAT la programación de la obra al inicio del proyecto y al final cuando se haya terminado, para efectos de la liquidación del mismo con la Declaración Anual de ISR. (Art. 34 decreto 10-2012) del libro I Impuesto Sobre la Renta de la Ley de Actualización Tributaria.

## INTRODUCCION.

La Escuela de Estudios de Postgrado de la Facultad de Ciencias Económicas de la Universidad de San Carlos de Guatemala promueve responder a las soluciones de problemas orientados a la formulación, evaluación, monitoreo de proyectos, consultorías, estudios de casos, entre otros, en los cuales el estudiante especialmente pone en práctica y aplica los conocimientos adquiridos en el programa de maestría en Gestión Tributaria, impactando en la solución práctica de problemas relacionados con la propuesta de manuales, elaboración de planes, programas, diagnósticos, de interés exclusivo de empresas o instituciones particulares, publicas. El presente Informe de Trabajo Profesional de Graduación, fue realizado para el cumplimiento de la normativa vigente para graduaciones profesionales, para optar al grado académico de Maestro en Artes.

Debido al compromiso que deben asumir los contribuyentes de las empresas, para desempeñar sus actividades y obligaciones tributarias de manera oportuna y de la forma correcta, es necesario contar con el análisis tributario en materia de Impuesto sobre la Renta, como una herramienta administrativa, que sirva de guía para el cumplimiento adecuado de las mismas y que a su vez brinde los lineamientos necesarios que les permita optimizar su carga tributaria y poder así minimizar el riesgo de sanciones por incumplimientos.

Por lo antes expuesto se presenta el siguiente Informe de Trabajo Profesional de Graduación titulado *“ANÁLISIS TRIBUTARIO EN LA ELABORACIÓN DE LA DECLARACIÓN JURADA ANUAL DEL IMPUESTO SOBRE LA RENTA, RÉGIMEN SOBRE LAS UTILIDADES DE ACTIVIDADES LUCRATIVAS PARA UNA EMPRESA INMOBILIARIA”* es por ello, que el análisis tributario deberá conocer e interpretar el marco legal de acuerdo a las normativas legales establecidas en el país, con el propósito de evitar sanciones por incumplimiento de deberes formales, por defraudación y evasión en los pagos del impuesto sobre la renta, en el régimen sobre utilidades de actividades lucrativas.

El trabajo de investigación es la base teórica fundamental, para ahondar en el proceso correcto de la elaboración de la declaración jurada del impuesto sobre la renta, proporcionando los pasos necesarios para solucionar la problemática actual que afrontan las empresas inmobiliarias por la falta de actualización de los contadores o del área tributaria de las diferentes modificaciones de la leyes tributarias ocasiona que la presentación de la declaración Jurada del impuesto sobre la renta no esté elaborada acorde a los requerimientos establecidos, teniendo un impacto fiscal y financiero al no cumplir con lo establecido en el decreto 10-2012, por lo cual se abordarán con amplitud en el trabajo profesional de graduación.

Mediante esta investigación se pretende aplicar la normativa vigente comprendiendo su contenido para una correcta ejecución de esta. La metodología que se utilizará para la presente será descriptiva, ya que una vez recaudada la información se realizará un análisis profundo partiendo de los Estados Financieros para detectar las principales falencias de la compañía en el manejo de sus tributos respecto a lo establecido en el Libro I, Impuesto sobre la Renta, Decreto 10-2012 del Congreso de la República.

## **1. Antecedentes.**

La legislación tributaria guatemalteca históricamente ha sufrido diversas reformas, que por lo regular ha coincidido con el cambio y los objetivos de cada gobierno, originadas en su mayoría para mejorar la recaudación. (IGCPA, 2012)

En la mayoría de las legislaciones los impuestos “surgen exclusivamente por la potestad tributaria del Estado, principalmente con el objeto de financiar sus gastos. Su principio rector denominado Capacidad Contributiva, sugiere que quienes más tienen deben aportar en mayor medida al financiamiento estatal, para consagrar el principio constitucional de equidad y el principio social de solidaridad” (Decreto 59-87, 1987)

El Impuesto Sobre la Renta se le considera doctrinariamente como un Impuesto Directo.

En el año de 1991, asume el poder el licenciado Jorge Serrano Elías, quien no tenía un plan de gobierno al inicio de su gestión en el ámbito fiscal, pero al recibir un país con crisis económica que heredo con el anterior gobierno, fue necesario la elaboración de un documento que incluyera la reducción del déficit fiscal, uso eficiente de los recursos, incremento del ahorro público así como el mejoramiento de la infraestructura, propone una modernización tributaria, mejoramiento en la administración de los ingresos públicos.

Es en su gobierno que se realiza una Reforma Fiscal que incluye de nuevo el cambio total del Impuesto Sobre la Renta del Decreto Número 59-87, por lo que surge el Decreto Número 26-92, publicado durante el mes de mayo de mil novecientos noventa y dos; con vigencia a partir del uno de julio del mismo año. (ICEFI, 2007)

El Decreto Número 26-92 desde su vigencia sufrió diversas reformas fiscales, lo cual contribuyó que la norma fuera compleja y difícil para su aplicación que erosionan significativamente las bases de recaudación del impuesto, y que no está de acuerdo con el desarrollo de las actividades económicas, comerciales y financieras como consecuencia del proceso de la globalización económica. Con el gobierno del Ing. Álvaro Colom se presentó ante el Congreso de la República un paquete fiscal que contenía

reformas a varias de las leyes sin embargo fue rechazado. (Universidad Rafael Landívar, 2013)

El Decreto del Congreso 44-2000, para personas jurídicas e individuales que desarrollen actividades mercantiles, aumenta el tipo impositivo, en el Régimen General, de 25% a 31% y en el Régimen Especial, de 4% a 5%.

El Decreto del Congreso 18-2004, modifica las denominaciones de los regímenes, estableciendo el anterior Régimen Especial, como Régimen General y el anterior Régimen General, como Régimen Optativo. Los tipos impositivos no sufren variación.

Con el General y presidente de la República de Guatemala Otto Pérez Molina se han aprobado varias leyes. El cambio de las regulaciones del Impuesto Sobre la Renta tiene su origen a partir de la vigencia del Decreto Número 4-2012 Disposiciones para el fortalecimiento del Sistema Tributario y el Combate a la Defraudación y al Contrabando, publicado el día diecisiete de febrero del año dos mil doce con vigencia a partir del día veinticinco de febrero del año dos mil trece.

En 2012, el Decreto del Congreso 10-2012, Ley de Actualización Tributaria, que contiene en su libro I, la normativa del Impuesto sobre la Renta, deroga el Decreto del Congreso 26-92. Clasifica las rentas de acuerdo con su procedencia en las siguientes categorías: a) de actividades lucrativas, b) del trabajo y c) rentas de capital y ganancias de capital y d) rentas de los no residentes.

Las Rentas de las Actividades Lucrativas, se subdividen en los siguientes regímenes: 1) Régimen sobre las Utilidades de Actividades Lucrativas, denominado anteriormente, Régimen Optativo y 2) Régimen Opcional Simplificado sobre Ingresos de Actividades Lucrativas, denominado anteriormente, Régimen General.

Una de las modificaciones importantes fue los cambios a los tipos impositivos en la categoría de las Rentas de las Actividades Lucrativas. Para el Régimen sobre las Utilidades de Actividades Lucrativas, se redujo de 31% a 25%. Y para el Régimen Opcional Simplificado sobre Ingresos de Actividades Lucrativas, se aumentó del 5% al

7%, sobre el excedente de renta imponible mensual de Q30,000.00, con un importe fijo de Q1,500.00.

En el año 2015 Javier Eduardo Paniagua Polanco de la facultad ciencias jurídicas y sociales de la Universidad de San Carlos de Guatemala en su tesis de grado denominada “La importancia del régimen de actividades lucrativas del Impuesto Sobre la Renta, contenido en el Decreto 10-2012 del Congreso de la República de Guatemala, para contribuir al fortalecimiento del sistema integral de recaudación tributaria” en donde se enfoca básicamente en estudiar las bases de la recaudación tributaria.

Se enfoca básicamente en estudiar las bases de la recaudación tributaria, se analizó lo referente al Impuesto sobre la Renta, el tipo impositivo, su forma de pago, los derechos y obligaciones de los contribuyentes afectos a este impuesto.

El autor González Alvarado, Ana Verónica identificó las principales modificaciones sustantivas, realizó una comparación entre ambos decretos, considerando como tales, en el Régimen sobre las Utilidades de Actividades Lucrativas, las efectuadas en los costos y gastos deducibles y no deducibles. En el caso del Régimen Opcional Simplificado sobre Ingresos de Actividades Lucrativas, las referentes al tipo impositivo.

Mario Coyoy, Director de Impuestos y Precios de Transferencia, Deloitte, en su escrito “Temas Importantes a considerar en la Declaración Anual de Isr 2016” se enfoca en la importancia en que las empresas y los contribuyentes en general, realicen una evaluación de todos aquellos aspectos que tendrán incidencia en la determinación del ISR, el ISR siempre es el que más impacto tiene, principalmente si las empresas están inscritas en el Régimen sobre Utilidades de Actividades Lucrativas ya que deben tomar en consideración el acreditamiento con el Impuesto de Solidaridad -ISO-, los pagos trimestrales del ISR efectuados y la deducibilidad de todos los gastos.

Para el efecto, es importante tener presente las regulaciones tributarias sobre los temas críticos contenidos en el Decreto 10-2012 y sus reformas, así como las inconstitucionalidades que ha planteado la Corte de Constitucionalidad -CC- a la fecha.

Dentro de los temas que nos comparte el autor que se deben analizar en el cierre fiscal son los siguientes:

Principios generales:

Base contable utilizada por el contribuyente, tipos de renta o ingresos, ingresos no afectos y exentos, recordar la separación de costos y gastos por tipo de renta, el principio de onerosidad, el concepto de residente, el concepto de establecimiento permanente, las reglas de valoración (precios de transferencia), las reglas generales de deducibilidad de costos y gastos, la forma de determinación del Impuesto (base imponible).



## **2. Marco Teórico.**

El nuevo impuesto sobre la renta constituye un hecho histórico, ya que desde la aprobación del Decreto 26–92 del Congreso de la República, ésta ha sido objeto de modificaciones en al menos 15 ocasiones, volviéndola un cuerpo legal complejo, confuso y distorsionado; situación que se cambia de manera radical con la nueva normativa, cuya característica principal es la simplicidad, además de orientarse a la mejora de la equidad, progresividad y al fomento de la inversión.

### **2.1 Impuesto sobre la Renta.**

#### **2.1.1 Definición de Impuesto sobre la Renta.**

Como su nombre lo indica, este impuesto grava la renta, es decir, la ganancia, utilidad o beneficio que obtiene una persona, producto de su actividad empresarial, profesional, laboral o de capital (patrimonio).

Esta a su vez, se clasifica en territorial o mundial, es decir, si se considera únicamente la renta obtenida en el país que establece el impuesto o en todos los países donde la persona haya obtenido rentas, esto para definir el ámbito de aplicación del impuesto.

Para definir el sujeto pasivo del impuesto o contribuyente, se considera, en términos generales, a quien obtuvo la renta. Sin embargo, esta definición aplica para el sujeto pasivo principal, debido a que también existe el sujeto pasivo por adeudo ajeno, representado, mayormente, por el agente de retención, es decir, la persona que, en cumplimiento de la ley, retuvo el impuesto al sujeto pasivo principal (Alvarado Sandoval y López Cruz, 2014).

El impuesto es calculado mediante la aplicación de un tipo impositivo a una base impositiva o imponible. El primero, está representado por un porcentaje fijo o por una serie de porcentajes según rangos de bases impositivas. Las cuales, a su vez, están constituidas por el resultado de las actividades empresariales, profesionales, laborales y de capital.

Para obtener los resultados de dichas actividades, se resta, de los ingresos totales, es decir, de la renta bruta, las deducciones permitidas por cada legislación, las que, normalmente, representan costos o gastos necesarios para la obtención de tales ingresos. Algunos de estos ingresos, de acuerdo con las disposiciones legales del país, pueden tipificarse como exentos del impuesto, es decir, no afectos, en cuyo caso se restarán de los ingresos totales o no serán considerados en el cálculo del resultado. Este resultado puede proceder de una persona individual, jurídica o del capital (patrimonio). Esta es la estructura general del impuesto en la mayoría de los países a nivel mundial.

Sin embargo, debido a que la renta de personas individuales, también denominadas físicas o naturales, incluye, además de la renta empresarial y profesional, la obtenida de su fuerza laboral, sin hacer una separación de los ingresos provenientes de esta, se considera, en la información siguiente, únicamente los datos del impuesto a personas jurídicas, conocido como Impuesto sobre Sociedades, como un dato cercano a la unidad de análisis, es decir, a las Rentas de Actividades Lucrativas.

Este término, se refiere a la renta producida por la actividad empresarial o profesional de personas individuales y jurídicas. Surge en la legislación guatemalteca a partir del Decreto No. 10-20121 del Congreso de la República de Guatemala, Ley de Actualización Tributaria, en cuyo libro I, se estableció la Ley del Impuesto sobre la Renta, que actualmente se encuentra vigente.

Este decreto introdujo modificaciones que buscan una modernización del sistema tributario guatemalteco. Sin embargo, Guatemala, no ha sido el único país que ha actuado al respecto. El proceso de globalización ha creado la necesidad de una revisión y reforma del Impuesto sobre la Renta a nivel mundial, debido a que los países buscan atraer capitales hacia sus economías por medio de diversas estrategias, las que incluyen aspectos referentes a la imposición que sufren las utilidades (Jerez Barroso, L., 2010).

La modificación de este impuesto ha sido uno de los factores comunes en las reformas tributarias que los gobiernos han implementado para mejorar sus respectivas políticas tributarias. En lo que respecta al impuesto para personas jurídicas, estas reformas incluyen diversos aspectos, entre los cuales se puede mencionar, la ampliación de la

base imponible, la reducción de incentivos y en algunos casos, el aumento de los tipos impositivos (CEPAL,2015)

### **2.1.2 Régimen sobre Actividades Lucrativas.**

Las actividades lucrativas, son las que suponen la combinación de uno o más factores de producción, con el fin de producir, transformar, comercializar, transportar o distribuir bienes para su venta o prestación de servicios, por cuenta y riesgo del contribuyente.

Los contribuyentes que se inscriban al Régimen Sobre las Utilidades de Actividades Lucrativas deben determinar su renta imponible, deduciendo de su renta bruta las rentas exentas y los costos y gastos deducibles de conformidad con esta Ley y debe sumar los costos y gastos para la generación de rentas exentas.

Según el artículo 20 del Decreto 10-2012, constituye renta bruta el conjunto de ingresos y beneficios de toda naturaleza, gravados o exentos, habituales o no, devengados o percibidos en el período de liquidación, provenientes de ventas de bienes o prestación de servicios y otras actividades lucrativas.

Constituye renta bruta los ingresos provenientes de ganancias cambiarias en compraventa de moneda extranjera y las originadas de revaluaciones, reexpresiones o remediones en moneda extranjera que se registren por simples partidas de contabilidad. También constituyen renta bruta los beneficios originados por el cobro de indemnizaciones en el caso de pérdidas extraordinarias sufridas en los activos fijos, en el monto de la indemnización que supere el valor en libros de los activos.

El período de liquidación definitivo de este régimen es anual, está comprendido del uno de enero al 31 de diciembre de cada año, el cual debe coincidir con el período contable del sujeto pasivo.

Se consideran costos y gastos deducibles, siempre que sean útiles, necesarios, pertinentes o indispensables para producir o conservar la fuente productora de rentas gravadas, los siguientes:

1. El costo de producción y de venta de bienes.
2. Los gastos incurridos en la prestación de servicios.
3. Los gastos de transporte y combustibles.
4. Los sueldos, salarios, aguinaldos, bonificaciones, comisiones, gratificaciones, dietas y otras remuneraciones en dinero.

En cuanto al régimen de utilidades sobre actividades lucrativas, que sustituye al régimen optativo anterior, la principal medida de la reforma se focaliza en implementar mayores controles sobre los costos y la determinación de utilidades. Adicionalmente, se han reducido las tasas impositivas de 31% al 28% en 2014 y a 25% a partir de 2015, con la finalidad de fomentar la inversión.

Estas rentas, entre otras, incluyen aquellas que provengan de la producción, venta, comercialización, exportación de bienes en Guatemala; así como por la prestación de servicios dentro del territorio del país incluyendo los honorarios que perciban los profesionales por el ejercicio de su profesión; todo esto, siempre que provengan de personas que se dediquen de manera habitual a éstos.

## **2.2 Declaración Jurada Anual del ISR.**

### **2.2.1 Concepto de declaración jurada.**

Una declaración es proporcionar información sobre un tema específico y el concepto de jurar representa decir la verdad la cual puede ser comprobada. La Superintendencia de Administración Tributaria presenta en su página Web el siguiente concepto “declaración Jurada: Declaración presentada a la Administración bajo juramento de veracidad”.

El Código Tributario en el artículo 68 establece la responsabilidad de los sujetos pasivos tributarios o sus representantes al presentar declaraciones de impuestos. “los sujetos tributarios o sus representantes que deban presentar declaración lo harán de conformidad con las normas de este código y serán responsables, de conformidad con la ley”. (IGPA,2012)

En el aspecto fiscal la declaración jurada representa la información del contribuyente ante el organismo fiscalizador, en el caso del pago de impuestos se utilizan los formularios proporcionados por la Superintendencia de Administración Tributaria.

Los formularios son fundamentales para la presentación y pago de los impuestos, pero existen formularios especiales los cuales especifican que son una declaración jurada ante la Superintendencia de Administración Tributaria la cual ha incluido el párrafo siguiente “declaro y juro que son verdaderos los datos contenidos en este formulario y que conozco la pena correspondiente al delito de perjurio”.

El delito de perjurio está tipificado en el Código Penal artículo 459 el cual dice textualmente “comete perjurio quien, ante autoridad competente jure decir la verdad y faltare a ella con malicia, el responsable de este delito será sancionado con prisión de seis meses a tres años y una multa de cincuenta a mil quetzales””. (CEPAL, 2015)

### **2.2.2 Declaración jurada para el pago del Impuesto Sobre la Renta.**

Los contribuyentes que obtengan rentas por cualquier monto, deben presentar ante la Administración Tributaria, dentro de los primeros tres (3) meses del año calendario, la determinación de la renta obtenida durante el año anterior, mediante declaración jurada anual.

También están obligados a presentar la declaración jurada los contribuyentes que obtengan rentas parcial o totalmente exentas, o cuando excepcionalmente no hayan desarrollado actividades lucrativas durante el período de liquidación definitiva anual.

Documentación de respaldo a la declaración jurada de renta.

Los contribuyentes deben tener a disposición de la Administración Tributaria lo siguiente:

1. Los obligados a llevar contabilidad completa, el balance general, estado de resultados, estado de flujo de efectivo y estado de costo de producción, cuando corresponda.
2. Los contribuyentes calificados por la ley como agentes de retención del Impuesto al Valor Agregado y los contribuyentes especiales, deben presentar a la Administración

Tributaria, por los medios que ésta disponga, adjunto a la declaración jurada anual, los estados financieros debidamente auditados por Contador Público y Auditor independiente, con su respectivo dictamen e informe, firmado y sellado por el profesional que lo emitió.

3. Los contribuyentes no obligados a llevar contabilidad completa, deberán proporcionar información en detalle de sus ingresos, costos y gastos deducibles durante el período de liquidación.

4. En todos los casos, los comprobantes de pago del impuesto.

La liquidación definitiva del impuesto se realizará con la presentación de la declaración jurada anual.

## **2.3 Planificación Tributaria.**

### **2.3.1 ¿Qué es la planeación tributaria?**

Es el conjunto de técnicas y estrategias que un ente económico adopta, en forma anticipada, con el objetivo de poder llevar a cabo sus actividades económicas buscando el mayor rendimiento de su inversión al menor "costo tributario" posible.

La planeación tributaria como herramienta puede ser utilizada desde la administración, en las compañías, para optimizar los impuestos en que éstas son sujetos pasivos.

Mediante la misma se logra:

- Determinar en la evaluación de los proyectos de inversión, los posibles efectos de los impuestos en forma anticipada.
- Considerar alternativas de ahorro en impuestos, en los proyectos de inversiones u Operaciones que se vayan a realizar.
- Aumentar la rentabilidad de los accionistas.
- Mejorar el flujo de caja de las compañías, programando con la debida anticipación el cumplimiento adecuado de las obligaciones tributarias.

### **2.3.2 Justificación de la Planeación Tributaria.**

La Planeación Tributaria es indispensable en la administración de los tributos de los contribuyentes, sean personas naturales o jurídicas. Pues con una adecuada planeación tributaria se pueden proyectar los flujos de caja futuros, derivados del pago de impuestos.

Igualmente permite optimizar las cargas impositivas, haciendo uso de los beneficios tributarios a los cuales pueda acogerse. Clasificando los ingresos entre gravados, no gravados e ingresos no constitutivos de renta, así como en la determinación e identificación de los costos y gastos que sean no sujetos de deducción en las declaraciones tributarias, específicamente en el impuesto sobre la renta.

Mediante una adecuada Planeación Tributaria es posible identificar aquellas diferencias fiscales de carácter temporal, que le permitan diferir el pago de los impuestos o diferir el registro del gasto de impuestos.

### **2.3.3 Objetivos de la planeación tributaria.**

- La planeación tributaria como herramienta puede ser utilizada desde la Administración, en las compañías, para optimizar los impuestos en que estas son sujetos pasivos. Mediante la misma se logra:
- Determinar en la evaluación de los proyectos de inversión, los posibles efectos de los impuestos en forma anticipada
- Considerar alternativas de ahorro en impuestos, en los proyectos de inversiones u operaciones que se vayan a realizar.
- Aumentar la rentabilidad de los accionistas.
- Mejorar el flujo de caja de las compañías, programando con la debida anticipación el cumplimiento adecuado de las obligaciones tributarias.

### **2.3.4 Factores que hacen necesaria la Planeación Tributaria.**

- Los permanentes cambios en la legislación tributaria obligan a las compañías a analizar su impacto y buscar estrategias inmediatas para reducirlo.
- Presión a la gerencia de las compañías para el mejoramiento de los resultados.

- Aplicación de precios de transferencia en las transacciones con compañías vinculadas del exterior. Las consecuencias de no hacer el estudio y no tener la documentación soporte, es el rechazo de los costos y deducciones en estas operaciones.
- Las organizaciones cada día buscan reducir costos y mejorar la rentabilidad.

### **2.3.5 Elementos de la Planeación Tributaria.**

**La investigación:** Aplicada a la planeación la investigación consiste en la determinación de todos los factores que influyen en el logro de los propósitos, así como de los medios óptimos para conseguirlos. En la investigación se debe conocer la información de la empresa y el conjunto de normas tributarias que le puedan ser aplicadas.

**Los objetivos:** Representan los resultados que la empresa desea obtener, son fines para alcanzar, establecidos cuantitativamente y determinados para realizarse transcurrido un tiempo específico.

En el caso de la planeación tributaria, el principal objetivo es el de optimizar la carga tributaria.

**Las estrategias:** Cursos de acción general o alternativas que muestran la dirección y el empleo de los recursos y esfuerzos, para lograr los objetivos en las condiciones más ventajosas.

En nuestro caso consiste en la aplicación de las diferentes normas tributarias sobre las cuales la empresa pueda hacer uso para el cumplimiento de sus objetivos.

**Políticas:** Son guías para orientar la acción; son criterios, lineamientos generales a observar en la toma de decisiones, sobre problemas que se repiten dentro de una organización.

Fiscalmente se definen políticas orientadas a la optimización de la tasa efectiva de impuestos. Por ejemplo, la empresa establece como política el no asumir retenciones en la fuente.



**Programas:** Son esquemas en donde se establece, la secuencia de actividades que habrán de realizarse para lograr objetivos y el tiempo requerido para efectuar cada una de sus partes y todos aquellos eventos involucrados en su consecución.

**Presupuestos:** Son los planes de todas o algunas de las fases de actividad del grupo social expresado en términos económicos, junto con la comprobación subsecuente de la realización de dicho plan.

**Procedimientos:** Establecen el orden cronológico y la secuencia de actividades que deben seguirse en la realización de un trabajo repetitivo.

### **2.3.6 Fases de la Planeación.**

#### **2.3.6.1. Conocimiento del negocio.**

Características de la compañía

Composición del capital (nacional o extranjero).

Objeto social (productos o servicio que vende)

Riesgos estratégicos del negocio

Regulaciones especiales (rentas exentas Ley Páez, Ley Quimbaya)

Información financiera actual y presupuestada

Planes de inversión – nuevos productos o servicios

Transacciones con vinculados económicos (productos – servicios)

#### **2.3.6.2. Estudio de la situación impositiva de años sujetos a revisión.**

Revisión de las declaraciones tributarias para determinar contingencias de impuestos, nivel de tributación: renta presuntiva o renta ordinaria.

Revisión de procedimientos y controles en impuestos para identificar riesgos de sanciones o mayores impuestos.

Utilización o disposición de los saldos a favor reflejados en las declaraciones.

Identificación de puntos de mejoramiento y oportunidad.

Observar situaciones repetitivas de un año a otro y que no han sido subsanadas.

Revisión de áreas que tengan que ver con el proceso tributario.

### **2.3.6.3. Desarrollo de la Planeación.**

Basándose en las dos primeras fases, se define un plan de impuestos de la compañía en el cual se cubran los siguientes aspectos:

- Análisis de la información financiera proyectada; cálculo del impuesto de renta por los años que cubre la planeación.
- Alternativas
- Presentación de informe
- Actualización periódica a raíz de cambios en la legislación.

### **2.3.7 Aspectos a considerar en una planeación tributaria.**

- Diferimiento de impuestos
- Costo de oportunidad/riesgo involucrado en una alternativa
- Los cambios introducidos en una reforma tributaria generan oportunidades que podrían ser utilizadas por las compañías. Nuevos beneficios, nuevas deducciones

## **2.4 Empresa Inmobiliaria.**

“Cuando hablamos de mercado inmobiliario nos referimos a cualquier tipo de intercambio económico cuyo fin es la adquisición, la venta o el disfrute de un bien inmueble. Tendremos por tanto transacciones de compraventa o de arrendamiento.” (7: sp)

El mercado inmobiliario lo conforman todas aquellas personas y empresas que ofrecen para la venta: terrenos, viviendas o edificios y las personas o empresas interesadas en comprar.

#### **2.4.1 Definición de una empresa inmobiliaria.**

Las empresas inmobiliarias son las que se dedican a la compraventa, al arrendamiento y a valorar todo tipo de inmueble.

Son empresas que se dedican a promover, comprar, vender, arrendar y, en general, a comercializar toda clase de bienes inmuebles, en nombre propio y ajeno, con el fin de atender las necesidades de vivienda para la sociedad, incluyendo todos los servicios para su conservación.

Las operaciones que suele realizar una inmobiliaria son:

- Venta y alquiler de propiedades
- Construir proyectos habitacionales y comerciales
- Análisis del estado legal de la propiedad y del titular del inmueble antes de ser comercializado
- Pedido de informes de dominio en el registro de la propiedad
- Publicación de las propiedades en medios de comunicación escritos y no escritos
- Asesoramiento legal a compradores y vendedores

#### **2.4.2 Naturaleza de una empresa inmobiliaria.**

Su actividad económica principal, la enmarca la comercialización de viviendas. La visión es lograr ser la empresa con mayor prestigio y éxito en la representación de clientes en el ámbito inmobiliario.

Por lo tanto, su función consiste en la satisfacción a la sociedad a la que provee un hogar, por lo cual obtiene ganancias y una posición en el mercado inmobiliario, por lo consiguiente está subordinada a los intereses económicos y sociales.

### **2.4.3 Objetivos de una empresa inmobiliaria.**

Son los siguientes:

- Atender las necesidades de los clientes potenciales que deseen adquirir una vivienda.
- Ser una empresa líder en el mercado inmobiliario.
- Reinvertir en el crecimiento de la compañía.
- Generar fuentes de trabajo para el bienestar socioeconómico del país.
- Contribuir al sostenimiento de los servicios públicos mediante la tributación de impuestos.

### **2.4.4 Importancia de una empresa inmobiliaria.**

La importancia radica en que se dedican a construir proyectos habitacionales y comerciales, arrendar, asesorar en compraventa de inmuebles, todo con el fin de satisfacer necesidades y obtener utilidades.

### **2.4.5 Formas de organización.**

La forma de organización más común en las empresas inmobiliarias es la de sociedad anónima, debido a que se constituye como una persona jurídica independiente.

### **2.4.6 Clasificación de las empresas inmobiliarias.**

De acuerdo con las características y elementos afines, pueden clasificarse en:

#### **2.4.6.1 Empresas valadoras.**

Estas empresas, como su nombre lo indica, se dedican a valorar todo tipo de inmuebles, para establecer su valor actual de mercado.

#### **2.4.6.2 Empresas constructoras.**

Estas empresas se dedican a la construcción de bienes inmuebles para posteriormente venderlos y/o arrendarlos.

### **2.4.6.3 Empresas promotoras.**

Estas empresas actúan como intermediarios en arrendamientos de inmuebles o en la compraventa de estos.

### **2.4.6.4 Empresas que se dedican al arrendamiento.**

Son empresas inversionistas que adquieren propiedades en zonas comerciales o habitacionales de mucho auge, para generar rentas a través de los arrendamientos y aumentar su capital.

## **2.4.7 Legislación Aplicable de una empresa Inmobiliaria.**

### Base Legal

- a) Constitución Política de la República de Guatemala en su artículo 119 Obligaciones del Estado en su inciso g), indica:

"Fomentar con prioridad la construcción de viviendas populares, mediante sistemas de financiamiento adecuado a efecto que el mayor número de familias guatemaltecas las disfruten en propiedad. Cuando se trate de viviendas emergentes o en cooperativas, el sistema de tenencia podrá ser diferente."

- b) El Código Civil de Guatemala, Decreto No. 106, también regula las formas de contrato en sus Artículos 1575 y 1578, diciendo:

"El contrato cuyo valor excede de trescientos quetzales debe constar por escrito. Si el contrato fuese Mercantil, puede hacerse verbalmente si no pasa de mil quetzales.

Los contratos que tengan que inscribirse o anotarse en los registros cualquiera que sea su valor, deberá constar en escritura pública".

## **2.5 Aspectos Legales a considerar.**

### **Obligaciones Fiscales.**

Según el Código Tributario, los contribuyentes o responsables ante el fisco están obligados al pago de los tributos y al cumplimiento de los deberes formales por este código o por normas legales especiales; asimismo, al pago de intereses y sanciones pecuniarias, en su caso. La exención del pago de un tributo, no libera al beneficiario del cumplimiento de las demás obligaciones que de acuerdo con la ley le corresponden. También están obligados a facilitar las tareas de determinación, recaudación, fiscalización e investigación que realice la SAT. Cuando las leyes lo establezcan, deberán:

1. Inscribirse en el registro Tributario Unificado u otros registros fiscales, aportando los datos y documentos necesarios; obtener NIT; solicitar autorización, imprimir y emitir facturas por sus ventas.
2. Llevar libros y registros referentes a las actividades y operaciones que se vinculen con la tributación.
3. Presentar las declaraciones que correspondan y formular las ampliaciones o aclaraciones que les fueren solicitadas.
4. Facilitar a los auditores tributarios autorizados, las inspecciones o verificaciones en cualquier local, establecimiento, oficina, depósito, cajas registradoras y archivos, así como medios de transporte.

### **Administración Tributaria.**

Según Decreto Número 1- 98 del Congreso de la República de Guatemala, se creó la Superintendencia de Administración Tributaria - SAT -, como una entidad estatal descentralizada, con competencia y jurisdicción en todo el territorio nacional para el cumplimiento de sus objetivos, tiene las atribuciones y funciones que le asigna la ley. Goza de autonomía funcional, económica, financiera, técnica y administrativa, así como personalidad jurídica, patrimonio y recursos propios. Tiene su domicilio principal, para

todos los efectos legales y técnicos, en su oficina central ubicada en la ciudad de Guatemala. Con potestad para fijar domicilio en cada una de las dependencias que establezca en cualquier lugar del territorio nacional. Su denominación puede abreviarse SAT. Es objeto de la SAT, ejercer con exclusividad las funciones de Administración Tributaria contenidas en la legislación de la materia y ejercer entre otras las funciones con relación a la inscripción de empresas específicas siguientes:

1. Ejercer la administración del régimen tributario, aplicar la legislación tributaria, la recaudación, control y fiscalización de todos los tributos internos y todos los tributos que gravan el comercio exterior, que debe percibir el Estado, con excepción de los que por ley administran y recaudan las Municipalidades;
2. Organizar y administrar el sistema de recaudación, cobro, fiscalización y control de los tributos a su cargo;
3. Mantener y controlar los registros, promover y ejecutar las acciones administrativas y promover las acciones judiciales, que sean necesarias para cobrar a los contribuyentes y responsables los tributos que adeuden, sus intereses y, si corresponde, sus recargos y multas;
4. Sancionar a los sujetos pasivos tributarios de conformidad con lo establecido en el Código Tributario y en las demás leyes tributarias y aduaneras;
5. Establecer y operar los procedimientos y sistemas que faciliten a los contribuyentes el cumplimiento de sus obligaciones tributarias.
6. Establecer normas internas que garanticen el cumplimiento de las leyes y reglamentos en materia tributaria.
7. Asesorar al Estado en materia de política fiscal y legislación tributaria, y proponer por conducto del Organismo Ejecutivo las medidas legales necesarias para el cumplimiento de sus fines.
8. Opinar sobre los efectos fiscales y la procedencia de la concesión de incentivos, exenciones, deducciones, beneficios o exoneraciones tributarias, cuando la ley así lo

disponga. Así mismo evaluar periódicamente y proponer, por conducto del Organismo Ejecutivo, las modificaciones legales pertinentes a las exenciones y los beneficios vigentes.

9. Solicitar la colaboración de otras dependencias del Estado, entidades descentralizadas, autónomas y entidades del sector privado, para realizar los estudios necesarios para poder aplicar con equidad las normas tributarias.

10. Planificar, formular, dirigir, ejecutar, evaluar y controlar la gestión de la Administración Tributaria.

11. Todas aquellas que se vinculen con la administración y los ingresos tributarios.

### **Aspectos Generales Tributarios por Considerar.**

El estado de Guatemala, como cualquier otro estado moderno ha sido creado bajo el ideal de garantizarles a los habitantes de la República la vida, la libertad, la justicia, la seguridad, la paz y el desarrollo integral de la persona.

Para cumplir con este fin se ve obligado a obtener recursos, siendo la forma más importante; a través de los tributos. Sin embargo para el contribuyente como sujeto pasivo de la obligación tributaria resulta en cierto momento complicado y penoso el pago de los tributos, debido a la falta de claridad en algunas leyes tributarias, y los cambios constantes en materia fiscal y es precisamente en este contexto en donde a la Participación del Contador Público y Auditor le corresponde jugar un papel importante, pues su ubicación dentro de la empresa le permite guiar, y asesorar al contribuyente, de tal manera que esté pueda cumplir adecuadamente con sus obligaciones tributarias.

Para mejor comprensión del tema de estudio, a continuación, se presentan una serie de conceptos de uso básico:

#### **Tributo.**

Son las prestaciones comúnmente en dinero que el estado exige en ejercicio de su poder tributario, con el objeto de obtener recursos para el cumplimiento de sus fines, las clases de tributos que existen son.



**Impuesto.**

Impuesto es el tributo que tiene como hecho generador, una actividad estatal general no relacionada concretamente con el contribuyente.

**Arbitrio.**

Arbitrio es el impuesto decretado por ley a favor de una o varias municipalidades.

**Contribución Especial.**

Es el tributo que tiene como determinante del hecho generador, beneficios directos para el contribuyente, derivados de la realización de obras públicas o de servicios estatales.

**Contribuciones Especiales Por Mejoras.**

Es la establecida para costear la obra pública que produce una plusvalía inmobiliaria y tiene como límite para su recaudación, el gasto total realizado y como límite individual para el contribuyente, el incremento de valor del inmueble beneficiado.

**Obligación Tributaria.**

La obligación tributaria constituye un vínculo jurídico, de carácter personal entre la Administración Tributaria y otros entes públicos acreedores al tributo y los sujetos pasivos de ella.

Surge la realizarse el presupuesto del hecho generador previsto en la ley y conserva su carácter personal a menos que su cumplimiento se asegure mediante garantía real o fiduciaria sobre determinados bienes o con privilegios especiales.

**Sujeto Activo.**

Sujeto activo de la obligación tributaria es el estado o el ente público acreedor del tributo.

**Sujeto Pasivo.**

Sujeto pasivo es el obligado al cumplimiento de las prestaciones tributarias, sea en calidad de contribuyentes o de responsable.

**Funciones De La Administración Tributaria.**

Son funciones de la administración tributaria, Planificar, programar, organizar, dirigir, ejecutar, supervisar y controlar todas las actividades que tengan vinculación con las relaciones jurídico-tributarias, que surjan como consecuencia de la aplicación, recaudación y fiscalización de los tributos.

**Hecho Generador De La Obligación Tributaria.**

O hecho imponible, es el presupuesto establecido por la ley para tipificar el tributo y cuya realización origina el nacimiento de la obligación tributaria.

**Base Imponible.**

La determinación cuantitativa en dinero sobre la cual debe aplicarse la tasa del impuesto. La forma de calcular la base imponible siempre está establecida en las diferentes leyes tributarias.

**Tarifa Del Impuesto.**

Es el porcentaje que el contribuyente debe aplicar sobre la base imponible para calcular el importe a pagar o la cantidad fija establecida cuando se origina el hecho generador. En ambos casos la tarifa o cantidad fija debe estar establecida en la ley.

**Exención**

Es la dispensa total o parcial del cumplimiento de la obligación tributaria, que la ley concede a los sujetos de ésta cuando se verifican los supuestos establecidos en dicha ley.

**Cultura Tributaria.**

Es la voluntad en el cumplimiento de las obligaciones tributarias, ello se conoce también como conciencia tributaria. Esta voluntad se consolida a medida que el gobierno evidencia la devolución de los tributos vía, hospitales parques, escuelas, asilos, medicinas, etc. En caso contrario la voluntad se erosiona y es entonces que se dice que no existe o es muy baja la cultura tributaria del ciudadano.

**Elusión Fiscal.**

Acto de sustraerse del pago de impuesto acudiendo a conductas lícitas, como evitar coincidir con la norma legal, ya sea trasladando un bien a otro lugar diferente a aquel en que se deberá aplicar el tributo o sencillamente al abstenerse de realizar los hechos gravados por la ley.

**Impuestos Directos.**

Gravan de manera directa el patrimonio, los ingresos y/o las rentas de los contribuyentes.

**Impuesto Sobre Circulación de Vehículos Terrestres, Marítimos y Aéreos:** La circulación de vehículos en territorio, espacio aéreo y aguas nacionales genera un impuesto que debe pagar los propietarios de los mismos. Estos fondos en buena parte tienen como destino, las municipalidades del país. Esta normado por el Decreto 70-94. El período de pago se realiza del 1 de enero al 31 de julio de cada año.

**Impuesto Sobre la Renta:** Es el impuesto que recae sobre las rentas o ganancias que obtengan las personas y empresas, entes o patrimonios nacionales o extranjeros, residentes o no en el país. Esta normado por el Decreto 10-2012. Se genera cada vez que se producen rentas gravadas.

Se determinan según su procedencia: a. Actividades Lucrativas, b. Rentas del Trabajo y c. Rentas de Capital.

**Impuesto Único Sobre Inmuebles:** Conocido como IUSI, es la contribución que los guatemaltecos dueños de bienes, inmuebles, rústicos o rurales y urbanos proporcionan al Estado, la mayor parte de lo recaudado es asignado a las municipalidades, la mayoría ya lo recauda y administra, otras a través de la Dirección de Catastro y Avalúo de Bienes Inmuebles del Ministerio de Finanzas.

Esta normado por el Decreto 15-98. El pago se realiza trimestral o anualmente.

**Impuesto Sobre Herencias, Legados y Donaciones:** El pago lo realizan los beneficiarios de herencias, legados y donaciones. Esta normado por el Decreto 431.

**Impuesto de Solidaridad:** El pago de este impuesto, lo realizan las personas o empresas, afiliadas al Régimen Sobre Utilidades del ISR, que dispongan de patrimonio propio, realicen actividades mercantiles y agropecuarias y obtengan un margen bruto superior al cuatro por ciento (4%) de sus ingresos brutos. Esta normado por el Decreto 73-2008.

### **Impuestos Indirectos.**

Se denominan indirectos porque los mismos son trasladados en cada eslabón de la cadena productiva (de importador a productos, de este a distribuidor y de este al consumidor final que será el auténtico contribuyente).

**Impuesto al Valor Agregado:** Es el impuesto que más dinero genera para el Estado, lo paga toda persona que compra algún bien o adquiere un servicio. Esta normado por el Decreto 27-92. La tarifa del IVA es del 12% del valor de cada producto o servicio y está siempre incluida en los precios

de todo lo que compramos. Los contribuyentes inscritos en el Régimen General están obligados a reportar mensualmente el IVA pagado en sus compras y el IVA cobrado en sus ventas.

**Impuesto a la Distribución de Petróleo Crudo y Combustibles**

**Derivados del Petróleo:** Surge en el momento del despacho de petróleo crudo y combustibles. Lo recaudado es asignado a las municipalidades, para el servicio de transporte, mejorar y construir y mantener la infraestructura vial, tanto urbana como rural. Esta normado por el Decreto 38-92.

Las tasas del impuesto son las siguientes: Gasolina superior Q.4.70; Gasolina Regular Q4.60; Gasolina de Aviación Q4.70; Diesel y gas oíl Q1.30; Kerosina Q0.50; Kerosina para motores de reacción Q0.50; Nafta Q0.50.

**Impuesto Sobre la Distribución de Bebidas Alcohólicas Destiladas, Cervezas y otras Bebidas Fermentadas:**

Las bebidas que pagan este impuesto son las Cervezas y otras bebidas de cereales fermentadas, Vinos, vinos espumosos, vinos, vermouth y sidras, bebidas alcohólicas destiladas, bebidas alcohólicas mezcladas, el resto de bebidas fermentadas. Esta normado por el Decreto 21-2004.

La base del impuesto lo constituye el precio de venta al consumidor final, sugerido por el fabricante o el importador.

**Impuesto al Tabaco y sus productos:**

Rige todo lo relacionado con la siembra, cultivo, tránsito, manufactura, comercio, consumo, importación y exportación del tabaco y sus productos, además de fijar un impuesto para los cigarrillos fabricados a máquina, nacionales e importados, así como a los puros y mixturas. El monto del impuesto recaudado se destina a financiar el presupuesto del sector salud. Esta normado por el Decreto 61-77.

Lo deben pagar los fabricantes y los importadores.

**Impuesto a la Distribución de Cemento:** La distribución de cemento en el territorio nacional, lo deben pagar los fabricantes y los importadores de este producto, se genera al momento de la salida del producto de las bodegas de almacenamiento de los fabricantes o bien al internarse al país. Esta normado por el Decreto 79-2000.

La tarifa de este impuesto es de Q1.50 por cada bolsa de 42.5 kilogramos de peso o bien su equivalente, cuando se venda a granel o en bolsas de diferente peso.

### **Quienes son Contribuyentes.**

Son contribuyentes las personas individuales, jurídicas y los entes o patrimonios, residentes en el país, que obtengan rentas afectas en este título.

Se consideran contribuyentes por las rentas que obtengan los entes o patrimonios siguientes: los fideicomisos, contratos en participación, copropiedades, comunidades de bienes, sociedades irregulares, sociedades de hecho, encargo de confianza, gestión de negocios, patrimonios hereditarios indivisos, sucursales, agencias o establecimientos permanentes o temporales de empresas o personas extranjeras que operan en el país y las demás unidades productivas o económicas que dispongan de patrimonio y generen rentas afectas. (Art. 12 Decreto N° 10-2012 LAT)

### **Hecho generador.**

Lo constituye la obtención de renta de fuente guatemalteca que es todo ingreso que haya sido generado por capitales, bienes, servicios y derechos de cualquier naturaleza invertidos o utilizados en el país.

### **3. Metodología.**

#### **3.1 Definición del Problema.**

El nuevo impuesto sobre la renta constituye un hecho histórico, ya que desde la aprobación del Decreto 26–92 del Congreso de la República, ésta ha sido objeto de modificaciones, volviéndola un cuerpo legal complejo, confuso y distorsionado; situación que se cambia de manera radical con la nueva normativa, establecido en el Libro I, Impuesto sobre la Renta, Decreto 10-2012 del Congreso de la República, Ley de Actualización Tributaria. La falta de actualización de los contadores o del área tributaria de las diferentes modificaciones ocasiona que la presentación de la declaración Jurada del impuesto sobre la renta no esté elaborada acorde a los requerimientos establecidos, teniendo un impacto fiscal y financiero al no cumplir con lo establecido en el decreto 10-2012.

En este contexto se hace necesario que las empresas cuenten con herramientas que permitan la compilación e integración de la correcta elaboración de la declaración jurada anual del impuesto sobre la renta con sus anexos correspondientes.

#### **3.2 Justificación.**

La legislación tributaria guatemalteca históricamente ha sufrido diversas reformas, que por lo regular ha coincidido con el cambio y los objetivos de cada gobierno, En 2012, el Decreto del Congreso 10-2012, Ley de Actualización Tributaria, que contiene en su libro I, la Ley del Impuesto sobre la Renta, deroga el Decreto del Congreso 26-92. Una de las modificaciones importantes fueron las regulaciones tributarias en las transacciones inmobiliarias.

Es por ello por lo que la empresa inmobiliaria debe contar con una herramienta administrativa que le sirva afrontar los cumplimientos tributarios de sus transacciones, aplicando estrategias que le permitan reducir, eliminar o diferir la carga tributaria del contribuyente, apegándose siempre a lo permitido por las leyes, contando con el soporte documental que demuestre su licitud procurando el menor riesgo.

El objeto del análisis tributario es que sirva como una herramienta de control interno para la determinación del ISR en el régimen sobre Las Utilidades De Actividades Lucrativas, el análisis comienza por revisar los elementos que componen la base imponible, las magnitudes que se le asignan a cada uno de dichos elementos, para obtener finalmente el resultado deseado.

Por lo antes expuesto bajo una perspectiva metodológica, la presente investigación será de gran utilidad para la empresa Inmobiliaria, porque le permitirá diagnosticar la correcta aplicación que dentro del marco legal vigente, utilizándola como una herramienta de control interno para el correcto baseado de datos en la declaración jurada anual del impuesto sobre la renta, proporcionándole a la empresa mecanismos sencillos y claros que le permitan cumplir con las obligaciones tributarias, sin llegar a cometer ilícitos tributarios.

Finalmente, esta investigación podría prever aportes para el área financiero contable porque responde a lineamientos demarcados al área, aunado al valor agregado que contribuirá al reforzamiento de sus conocimientos.

### **3.3 Propósito del Trabajo de Investigación.**

El presente informe tiene como propósito analizar los efectos fiscales de los incumplimientos en la elaboración de la declaración jurada del impuesto sobre la renta, únicamente abarca a la empresa dedicada al desarrollo inmobiliario ubicada en la ciudad de Guatemala.

### **3.4 Delimitación Del Problema.**

#### **3.4.1 Sujeto de la Investigación.**

Una empresa inmobiliaria inscrita en el régimen de ISR sobre Utilidades de Actividades Lucrativas.

#### **3.4.2 Objeto de la Investigación.**

- Estados Financieros periodo 2019
- Declaración Jurada Anual ISR 2019



### **3.4.3 Unidad de Análisis.**

Se considero como unidad de análisis al Departamento Contable, el cual tiene a su cargo la responsabilidad de contabilizar, clasificar e indicar los procesos y métodos para el aprovechamiento de sus costos y gastos, así como de la elaboración de los diferentes impuestos a los que está obligada la empresa desarrolladora inmobiliaria, dentro de estos la elaboración de la declaración jurada anual del impuesto sobre la renta.

### **3.4.4 Períodos del trabajo profesional.**

#### **a) Período del objeto del trabajo profesional.**

Del 01 de enero al 31 de diciembre de 2019.

#### **b) Período de Desarrollo del Trabajo Profesional.**

De enero a septiembre de 2020.

#### **c) Período De Aplicación del Trabajo Profesional.**

Del 01 de enero al 31 de diciembre de 2021.

#### **d) Periodo de Implementación de las Mejoras.**

Del 01 de octubre al 31 de diciembre 2020.

### **3.4.5 Ámbito Geográfico.**

Empresa Inmobiliaria ubicada en la ciudad de Guatemala.

## **3.5 Objetivos**

### **3.5.1 General**

Elaborar una guía de procedimientos para la adecuada elaboración de la declaración jurada del impuesto sobre la renta régimen sobre utilidades de actividades lucrativas, que incluya todas las regulaciones tributarias en las transacciones inmobiliarias, a efecto de mejorar los controles y operaciones de la compañía que intervienen, con el propósito de

evitar sanciones por incumplimiento de deberes formales, por defraudación y evasión en los pagos del impuesto sobre la renta, en el régimen sobre utilidades de actividades lucrativas.

### 3.5.2 Específicos.

1. Verificar conciliación entre utilidad (pérdida) contable y renta imponible (pérdida fiscal), documentando específicamente gastos no deducibles, ingresos exentos, rentas de capital, deducciones y beneficios fiscales.
2. Establecer los principales límites de deducibilidad del régimen sobre utilidades del ISR de la entidad inmobiliaria.
3. Determinar la renta imponible del periodo fiscal 2019.
4. Verificar la adecuada distribución del 70/30 % sobre las ventas de acciones determinando los costos y gastos no deducibles de rentas exentas.

### 3.6 Recursos Aplicados.

Los recursos que se utilizaron para este trabajo de investigación fueron los siguientes:

#### 3.6.1 Recurso Humano.

El recurso humano que se utilizó en el trabajo de investigación fue el siguiente:

CUADRO 1  
Recurso Humano en la Investigación

Recurso Humano	Descripción
Estudiante Ibis Kriz Garcia Perez	Encargado de la realización de investigar, tabular y analizar los resultados
Asesor	Licenciado asesor quien guio en la realización del trabajo de investigación
Persona Entrevistada	Se entrevisto a 12 personas las cuales fueron gerentes y contadores de empresas de desarrollo inmobiliario

Fuente: Elaboración propia para el Trabajo de Investigación año 2020

### 3.6.2 Recursos Materiales y Financieros.

Para la realización de este trabajo de investigación se utilizaron los siguientes materiales:

CUADRO 2  
Recurso Material y Financiero en la Investigación

Recurso Material	Cantidad	Costo Unitario	Total
<b>EQUIPO DE COMPUTO</b>			
Depreciacion Computadora	1	Q 2,000.30	Q 2,000.30
Depreciacion Impresora	1	Q 150.02	Q 150.02
Tinta (Cartuchos	2	Q 225.00	Q 450.00
Internet	1	Q 475.00	Q 475.00
<b>PAPELERIA Y UTILES</b>			
Papel Bond Resma	1	Q 42.00	Q 42.00
Folder	12	Q 1.20	Q 14.40
Ganchos	12	Q 0.25	Q 3.00
Lapiceros	6	Q 1.75	Q 10.50
Lapiz	2	Q 1.25	Q 2.50
Resaltadores	3	Q 3.50	Q 10.50
Encuadernado	2	Q 15.00	Q 30.00
Empastado Fino	1	Q 300.00	Q 300.00
<b>COMBUSTIBLE</b>			
Combustible por traslados	6	Q 18.25	Q 109.50
<b>Total</b>			<b>Q 3,597.72</b>

Fuente: Elaboracion propia para el Trabajo de Investigacion año 2020

### 3.7 Métodos.

La metodología de investigación empleada tiene un enfoque analítico documental e interpretativo, consistió en el análisis de las normas fiscales relacionadas con el problema de investigación, así como del análisis e interpretación de los Estados Financieros, por lo cual se evaluó la información contable fiscal del baseado de la declaración jurada anual del ISR.

Por lo que se consideraron definiciones y conceptos sobre aspectos generales del tema de investigación de las Deducciones y Exenciones en el Impuesto Sobre la Renta, así como las regulaciones tributarias en las transacciones inmobiliarias bajo la nueva

modalidad de Rentas del Trabajo conforme al Libro I, de la Ley de Actualización Tributaria Decreto Número 10-2012.

Se utilizó el Método Científico en sus tres fases:

- a) Indagatoria: En la realización de la investigación de gabinete y de campo.
- b) Demostrativa: En la verificación de los datos que fueron recopilados durante el desarrollo de la investigación de campo.
- c) Expositiva: La elaboración del informe final de la tesis de investigación, plasmando los resultados obtenidos.

### **3.8 Técnicas.**

En relación con las técnicas de investigación se utilizaron las siguientes:

#### **3.8.1 Técnica de la Investigación documental.**

Comprendió la recolección de la información obtenida en:

- a) Fichas de libros y documentos.
- b) Estudio del marco legislativo. Análisis de las leyes que tienen relación directa con el tema a investigar.
- c) Cuadros Comparativos. Como instrumentos de análisis en los cuales se realizó un vaciado de información, provenientes de las Rentas Actividades Lucrativas (objeto de análisis) y de los resultados de la aplicación de las deducciones, exenciones y el efecto de la correcta aplicación de las deducibilidades en el cálculo del Impuesto Sobre la Renta.

#### **3.8.2 Técnica de Investigación de campo.**

Las técnicas de investigación de campo se realizan directamente en el sector objeto de estudio. Para la presente investigación se utilizó la técnica de la entrevista, a funcionarios de la empresa inmobiliaria, para obtener información financiera y tributaria para

fundamentar el estudio y para la realización del análisis financiero y tributario; así como la elaboración de proyecciones financieras. El proceso de la información obtenida incluyó:

- Análisis financiero de la información recabada
- Evaluación financiera de la información recabada
- Análisis de los resultados de la investigación
- Análisis de comparativo

### **3.8.3 Gestión Del Trabajo De Campo.**

El desarrollo de la investigación fue a través de las siguientes etapas:

- Elección y delimitación del tema a investigar.
- Elaboración del plan de trabajo
- Recopilación de información
- Análisis de la información
- Redacción y presentación del informe

### **3.9. Procedimiento.**

El procedimiento que se efectuó para la realización del trabajo de investigación con respecto a Marco Teórico fue el de realizar consultas bibliográficas tanto de libros, tesis, normas y documentos electrónicos.

Se recopilaron los datos existentes por medio de cuadros de información de acuerdo con los objetivos específicos del presente informe. Posteriormente se realizaron análisis tributarios en base a la información proporcionada por la administración de la empresa inmobiliaria, se analizaron documentos relacionados con la legislación tributaria contenidos en el decreto 10-2012 y sus reformas.

La operatividad de la empresa inmobiliaria no permitió realizar un análisis completo de las regulaciones tributarias en las transacciones inmobiliarias, por lo que se dejara

plasmado en la guía para la adecuada elaboración de la declaración jurada del impuesto sobre la renta régimen sobre utilidades de actividades lucrativas (Ver anexo I).

La interpretación de los resultados obtenidos, producto del análisis efectuado, permitieron elaborar conclusiones y recomendaciones.

Se procedió, como primer punto, a abordar los objetivos específicos establecidos, es decir realizar un análisis de cada uno de ellos.

Se efectuó una encuesta con contadores y gerentes de empresas inmobiliarias, se vaciaron los datos los cuales se procedieron analizar y a graficar.

#### **4. Análisis Tributario en la elaboración de la Declaración Jurada Anual del Impuesto Sobre la Renta, Régimen sobre las Utilidades de Actividades Lucrativas para una Empresa Inmobiliaria.**

##### **4.1 Ámbito de la Empresa.**

La empresa inmobiliaria fue constituida el 04 de septiembre de 1983 con capital netamente guatemalteco, fue por iniciativa de dos ingenieros civiles con un fuerte conocimiento de la realización de negocios y con una gran capacidad de afrontar retos de magnitudes enormes, el cual era crear una empresa bajo las leyes de la República de Guatemala por un plazo indefinido. Sus actividades principales de la Compañía son; administrar, desarrollar, promocionar, arrendar, compraventa de terrenos, casas, edificios, proyectos inmobiliarios, habitacionales, comerciales, deportivos, vacacionales o turísticos y cualquier otro tipo de desarrollo y construcción de bienes inmuebles. Actualmente se encuentran ubicadas en la Ciudad de Guatemala.

La misión de la empresa constructora es satisfacer las necesidades de sus clientes antes durante y después del proyecto. Dando estándares de calidad y plazos fijados por este satisfaciendo a los clientes por medio de la exigencia en el control de calidad desde el diseño, ejecución y entrega de los productos terminados.

La visión empresa constructor es ser de referencia a nivel regional e internacional, liderando el mercado por medio de la responsabilidad, y eficiencia, cumpliendo a tiempo con todos y cada uno de los trabajos encomendados, lograr que todo nuestro personal se sienta motivado y orgulloso de pertenecer a nuestra organización, fomentando el control y la calidad en el servicio, buscando siempre dar más de sí mismos y con esto lograr la satisfacción del cliente y creando así familias felices. Una empresa diversificada e integrada, comprometida y admirada por su capacidad de crear valor y de innovar para dar respuesta a las nuevas necesidades sociales.

## 4.2 Situación Actual de la Empresa.

La empresa cuenta con un departamento contable en el cual está conformado por un Gerente Financiero, un Contador General y dos auxiliares contables, se describen sus atribuciones dentro de la empresa.

CUADRO 3  
Descripción de Puestos

Persona	Puesto	Descripción
1	Gerente Financiero	Revisa, analiza y reporta a Gerencia General la información financiera, fiscal y contable
1	Contador General	Realiza los estados financieros, integraciones correspondientes y calcula y paga impuestos
1	Auxiliar Contable Ingresos	Realiza cobro, ingresos de pago de clientes, y facturación correspondiente a clientes
1	Auxiliar Contable de Egresos	Realiza pago a proveedores correspondiente a los costos y gastos

Fuente: Elaboración propia para el Trabajo de Investigación año 2020

## 4.3 Procesos de la Empresa.

La empresa tiene como política contable que todos los ingresos provenientes por contratos de construcción se registran bajo el método el contrato terminado ya que la empresa cuenta con un buen sistema contable para realizar los registros de costos, gastos y anticipos de clientes en la fecha que se realizan, y así mismo el área de ingeniería le entrega de forma correspondiente el grado de avance que lleva cada proyecto, unidad de construcción en cada fecha de cierre de mes.

El proceso contable es en sí la secuencia de las actividades que conlleva al registro detallado de las transacciones de entradas y salidas de dinero, el cobro y pago de los bienes y servicios de la empresa, los registros que se realizan se contabilizan en libros contables manuales o electrónicos, que son recopilados para la información financiera, la cual se presenta bajo la denominación de estados financieros, normalmente el proceso es de un año, pero también los realizan de forma mensual, trimestral y semestral.



El proceso para la contabilización de ingresos se realiza de la siguiente manera:

- a) El área de ventas inicia con la negociación con el cliente y se le traslada al Departamento Contable que avale el valor del bien como será vendido en su momento.
- b) Se procede a la firma del contrato tanto de obra gris que también incluye acabados de la unidad habitacional.
- c) Se crea el expediente y cuenta por cobrar el cliente en base al contrato.
- d) Cuando el cliente empieza a realizar abonos se van registrando como anticipo sobre ventas.
- e) Al momento de la escrituración del bien inmueble ya se contabiliza como un ingreso como tal y se ve reflejado en el estado de resultados.

Sin embargo, se detectaron algunas debilidades, en el área legal no envía los contratos oportunamente por lo cual no se puede registrar la cuenta por cobrar y los pagos que efectúan los clientes no se corroboran en su momento ya que en el contrato indica la forma de pago pactada por un bien inmueble y el valor de la acción de áreas comunes. Todas las cláusulas incluidas en el contrato son de suma importancia pues estas conforman el vínculo jurídico que da vida a los derechos y obligaciones que hayan convenido las partes, las principales o básicas cláusulas de un contrato de construcción son las siguientes:

- Base Legal del Contrato
- Disposiciones Generales
- Objeto del Contrato
- Valor del Contrato y Forma de Pago
- Plazo de Ejecución
- Caso Fortuito y Fuerza Mayor
- Fluctuación de Precios
- Personal y Salarios
- Obligaciones del Contratista
- Subcontratos y Prohibiciones
- Fianzas y Seguros
- Cancelación del Contrato

- Maquinaria, equipo, herramientas y materiales para la ejecución de los trabajos.
- Otras obligaciones
- Moneda de Pago
- Declaración Jurada, aprobación y aceptación

En dichos contratos debe de indicarse, el monto del valor de la obra y la moneda a utilizarse, también se indicará si es por pagos fraccionados de ser así se incluirá el monto de cada uno de ellos y la fecha de pago de estos, los materiales a utilizarse, el periodo de construcción de la obra, los planos y diseños de esta construcción deben indicarse y cada una modificaciones posteriores deberán de incluirse en una documento legalizado y la descripción de cómo se entregará la construcción ya sea en obra gris o con acabados.

Al momento de escriturar la compraventa no se informa manera inmediata al departamento contable por lo cual algunas veces no se emite la factura oportunamente sobre todo en las fechas de cierre de mes, ya que se informa algunos días después.

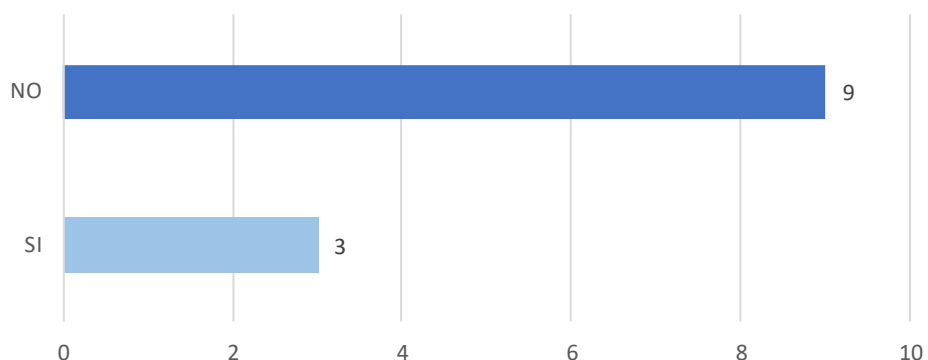
Se encontraron fortaleza en la empresa como lo son que sus registros contables están integrados tanto los ingresos como los costos y gastos por proyecto. Ya que sus costos corresponden a una contabilidad analítica ya que esta se encarga de acumular la información sobre los costos con objetivos específicos como el de analizar, controlar, distribuir y registrar los costos de distribución, producción y financiación de proyectos.

Así mismo proporcionan el máximo de información indispensable para una acertada toma de decisiones en áreas tales como: estructura financiera, resultados, costos y rendimientos entre otros, para poder aplicar así las prescripciones legales correspondientes.

#### **4.4 Análisis de Resultados.**

En base a la encuesta realizada en algunas empresas inmobiliarias la cual se efectuó en el departamento contable de las mismas y a gerentes, se obtuvieron los siguientes resultados los cuales se describen a continuación:

**Grafica No. 1**  
 ¿Conoce usted los 2 metodos de determinacion de la Renta Imponible según el Art. 34 de la Ley de Actualizacion Tributaria?



Fuente: Investigacion de Campo año 2020

Como se puede observar en esta grafica nueve de doce encuestados desconocen los métodos de la determinación de la renta imponible que nos enmarca el artículo 34 de la ley de Actualización Tributaria. Por lo que es de vital importancia que el contador o la persona encargada de la elaboración de los impuestos se capacite y actualice sobre los diferentes cambios y actualizaciones que han sufrido nuestras leyes tributarias.

Los contribuyentes que realicen actividades de construcción o trabajos sobre inmuebles ya sean propios o de terceros, o las actividades similares, cuyas operaciones generadoras de rentas comprendan más de un período de liquidación, deben establecer su renta imponible del período correspondiente, mediante la aplicación de cualesquiera de los métodos siguientes:

1. Asignar como renta bruta del período, la proporción de la obra total que corresponda a lo realmente ejecutado. A dicha renta bruta debe deducírsele el monto de los costos y gastos incurridos efectivamente en el período.
2. Asignar como renta bruta el total de lo percibido en el período. A dicha renta debe deducirse el costo y gastos incurridos efectivamente en el mismo período.

En ambos métodos, al terminar la construcción de la obra, el contribuyente debe efectuar el ajuste pertinente, en cuanto al verdadero resultado de las ventas y del costo final de la construcción.

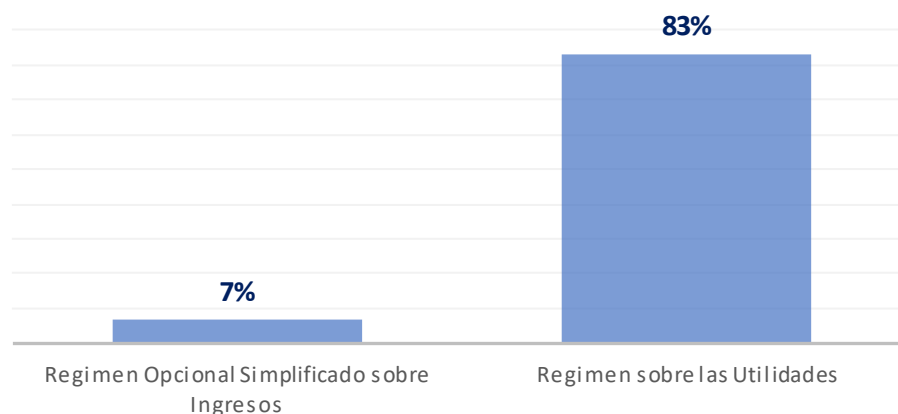
Para los casos en que el constructor sea el propietario del inmueble, la renta imponible de los períodos de liquidación posteriores al de la finalización de la construcción se determina de la forma siguiente:

1. Se suma el total de costos y gastos incurridos en la construcción.
2. Dicho total se incorpora al valor del inmueble.
3. El valor total del inmueble integrado conforme al numeral anterior, se divide por el número de metros cuadrados de la construcción.
4. El cociente resultante del numeral anterior constituye el costo de venta por metro cuadrado vendido.

Si se trata de obras que se realicen en dos (2) períodos de liquidación, pero su duración total no excede de doce (12) meses, el resultado puede declararse en el período de liquidación en que se termina la obra.

El método elegido debe ser aplicado a todas las obras y trabajos que el contribuyente realice, incluso la construcción de obras civiles y obras públicas en general y sólo puede ser cambiado con autorización previa de la Administración Tributaria y rige para el período de liquidación inmediato siguiente a aquel en que se autorice el cambio.

**Grafica No. 2**  
 ¿Qué regimen de ISR utilizan las empresas de desarrollos  
 inmobiliarios en Guatemala?



Fuente: Investigacion de Campo año 2020

En esta grafica se puede observar que el 83% de las empresas inmobiliarias están inscritas bajo el régimen sobre actividades Lucrativas y el 7% bajo el régimen Opcional Simplificado, los resultados sobre la tendencia hacia cada uno de los regímenes se deben a un análisis bajo criterios tributarios realizado por el contador o auditor público, enfocado a la deducibilidad de cada régimen y la carga tributaria dependiendo de la función de cada empresa inmobiliaria.

En el artículo 14 del Decreto 10-2012 de la Ley de Actualización Tributaria Se establecen los siguientes regímenes para las rentas de actividades lucrativas:

1. Régimen Sobre las Utilidades de Actividades Lucrativas.
2. Régimen Opcional Simplificado Sobre Ingresos de Actividades Lucrativas.

Los contribuyentes que se inscriban al Régimen Sobre las Utilidades de Actividades Lucrativas deben determinar su renta imponible, deduciendo de su renta bruta las rentas exentas y los costos y gastos deducibles de conformidad con esta Ley y debe sumar los costos y gastos para la generación de rentas exentas.

Los contribuyentes inscritos a este régimen aplican a la base imponible determinada el tipo impositivo del veinticinco por ciento (25%).

El período de liquidación definitiva anual en este régimen principia el uno (1) de enero y termina el treinta y uno (31) de diciembre de cada año y debe coincidir con el ejercicio contable del contribuyente.

La Administración Tributaria a solicitud de éstos, puede autorizar períodos especiales de liquidación definitiva anual, los cuales inician y concluyen en las fechas en que se produzca la iniciación y el cese de la actividad, respectivamente.

Los contribuyentes que obtengan rentas por cualquier monto deben presentar ante la Administración Tributaria, dentro de los primeros tres (3) meses del año calendario, la determinación de la renta obtenida durante el año anterior, mediante declaración jurada anual.

También están obligados a presentar la declaración jurada los contribuyentes que obtengan rentas parcial o totalmente exentas, o cuando excepcionalmente no hayan desarrollado actividades lucrativas durante el período de liquidación definitiva anual.

La liquidación definitiva del impuesto se realizará con la presentación de la declaración jurada anual.

### **Documentación de respaldo a la declaración jurada de renta.**

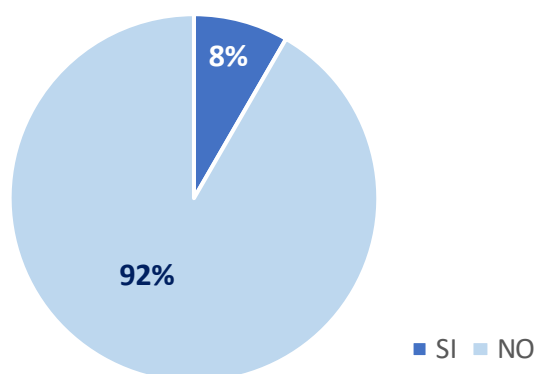
Los contribuyentes deben tener a disposición de la Administración Tributaria lo siguiente:

1. Los obligados a llevar contabilidad completa, el balance general, estado de resultados, estado de flujo de efectivo y estado de costo de producción, cuando corresponda.
2. Los contribuyentes calificados por la ley como agentes de retención del Impuesto al Valor Agregado y los contribuyentes especiales, deben presentar a la Administración Tributaria, por los medios que ésta disponga, adjunto a la declaración jurada anual, los estados financieros debidamente auditados por Contador Público y Auditor independiente, con su respectivo dictamen e informe, firmado y sellado por el profesional que lo emitió.

3. Los contribuyentes no obligados a llevar contabilidad completa, deberán proporcionar información en detalle de sus ingresos, costos y gastos deducibles durante el período de liquidación.

4. En todos los casos, los comprobantes de pago del impuesto.

Grafica No. 3  
¿Tiene conocimiento de los principales límites de deducibilidad del regimen sobre utilidades?



Fuente: Investigacion de Campo año 2020

Se puede observar que 92% de las empresas inmobiliarias encuestadas en la ciudad de Guatemala no tiene conocimiento de los límites de deducibilidad del régimen de sobre utilidades, esta tendencia se sigue reflejando en la falta de capacitación y de actualización tributaria del personal encargado de la elaboración de las declaraciones tributarias, poniendo en riesgo a las empresas en reparos fiscales por parte de la Administración Tributaria que puedan llegar a tener un impacto financiero.

Se consideran costos y gastos deducibles, siempre que sean útiles, necesarios, pertinentes o indispensables para producir o conservar la fuente productora de rentas gravadas.

Para que sean deducibles los costos y gastos detallados en el artículo anterior, deben cumplir los requisitos siguientes:

1. Que sean útiles, necesarios, pertinentes o indispensables para producir o generar la renta gravada por este título o para conservar su fuente productora y para aquellos obligados a llevar contabilidad completa, deben estar debidamente contabilizados.
2. Que el titular de la deducción haya cumplido con la obligación de retener y pagar el impuesto fijado en este libro, cuando corresponda.
3. En el caso de los sueldos y salarios, cuando quienes los perciban figuren en la planilla de las contribuciones a la seguridad social presentada al Instituto Guatemalteco de Seguridad Social, cuando proceda.
4. Tener los documentos y medios de respaldo, entendiéndose por tales:
  - a. Facturas o facturas de pequeño contribuyente autorizadas por la Administración Tributaria, en el caso de compras a contribuyentes.
  - b. Facturas o comprobantes autorizados por la Administración Tributaria, en el caso de servicios prestados por contribuyentes.
  - c. Facturas o documentos, emitidos en el exterior.
  - d. Testimonio de escrituras públicas autorizadas por Notario, o el contrato privado protocolizado.
  - e. Recibos de caja o notas de débito, en el caso de los gastos que cobran las entidades vigiladas e inspeccionadas por la Superintendencia de Bancos.
  - f. Planillas presentadas al Instituto Guatemalteco de Seguridad Social y los recibos que éste extienda, libros de salarios, planillas, en los casos de sueldos, salarios o prestaciones laborales, según corresponda.
  - g. Declaraciones aduaneras de importación con la constancia autorizada de pago, en el caso de importaciones.



h. Facturas especiales autorizadas por la Administración Tributaria.

i. Otros que haya autorizado la Administración Tributaria.

### **Reglas Generales para la Deducibilidad de Costos y Gastos.**

- Que sean necesarios para la generación de rentas gravadas.
- Que correspondan al giro normal de las operaciones de la compañía.
- Que no excedan los límites legales establecidos en la Ley.
- Que correspondan al período de imposición que se liquida.
- Que cuenten con la adecuada documentación legal de soporte.
- Que se hayan practicado y enterado las retenciones del impuesto cuando correspondan.

### **Principales Límites de Deducibilidad.**

#### **Depreciaciones.**

Conforme a los porcentajes establecidos en Ley para cada tipo de activo.

#### **Donaciones.**

Hasta un máximo de Q.500,000 o el 5% de la renta bruta de actividades lucrativas.

#### **Reserva Cuentas Incobrables.**

Hasta un máximo del 3% de las cuentas por cobrar del giro comercial.

#### **Servicios pagados al exterior.**

Hasta un máximo del 5% de la renta bruta de actividades lucrativas.

#### **Reserva Indemnizaciones.**

Hasta un máximo del 8.33% del total de remuneraciones pagadas a los empleados.

**Viáticos.**

Hasta un máximo del 3% de la renta bruta de actividades lucrativas.

**Regalías.**

Hasta un máximo del 5% de la renta bruta de actividades lucrativas.

**Sueldos y Salarios de Socios.**

Hasta un máximo del 10% de la renta bruta de actividades lucrativas.



Fuente: Investigacion de Campo año 2020

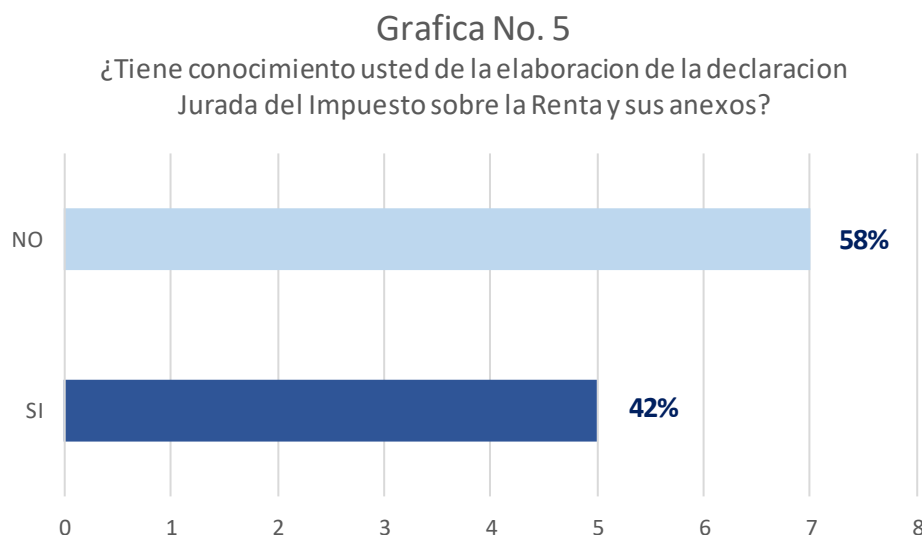
El 75% de las empresas inmobiliarias encuestadas no capacitan al personal que se encuentra a cargo de efectuar los cálculos de impuestos y presentar oportunamente los mismos. Una buena gestión tributaria es fundamental para disminuir el riesgo y exposición de una compañía, ante la autoridad fiscal. Por lo anterior, es de suma importancia que el personal involucrado en el proceso del cumplimiento tributario se encuentre actualizado tanto en la legislación aplicable vigente, así como de los criterios de fiscalización que la Administración Tributaria se encuentra aplicando al momento de efectuar una auditoría fiscal a los contribuyentes. Por lo general, el personal que se encuentra a cargo de implementar las políticas de controles fiscales internos, así como

de efectuar los cálculos de impuestos y presentar oportunamente los mismos ante las autoridades, son del área contable y financiera.

En línea con lo anterior, se debe mencionar que últimamente la Administración Tributaria ha estado implementando para efectos de fiscalización, programas y controles más rígidos y minuciosos, focalizándose en ciertas áreas de riesgo, como lo son la adecuada documentación de soporte de las transacciones, así como del adecuado registro contable y cumplimiento formal de las mismas, entre otros.

Es por ello, que con el objetivo de evitar que las compañías se encuentren en situaciones que pueden perjudicarles no sólo a nivel financiero y económico por temas del impacto que tendría el pago de sanciones por cometer infracciones, sino también a nivel legal y reputacional, es que se hace vital que la Administración de las organizaciones considere dentro de sus presupuestos la capacitación de su personal en el área tributaria, como una medida preventiva y no reactiva ante la cambiante forma de presentación de impuestos, así como de criterios adoptados por la Administración Tributaria.

Asimismo, el cumplimiento tributario abarca un conjunto de temas, los cuales son necesarios e imprescindibles de conocimiento por parte de las personas a cargo del cumplimiento tributario de las organizaciones, puesto que el artículo 129 de nuestra Constitución establece que las leyes son obligatorias y surten efectos desde el día que ellas designen, y nadie puede alegar ignorancia de la ley, salvo en los casos en que la misma lo autorice.



Fuente: Investigacion de Campo año 2020

En la gráfica se puede observar que el 58% de las empresas inmobiliarias ubicadas en el municipio de Guatemala, no tienen el conocimiento completo de los componentes de la elaboración de la Declaración Jurada Anual del impuesto sobre la Renta y sus anexos, este desconocimiento está ligado a la falta de capacitación por lo que su personal que en general es personal del área contable o financiera no está actualizado en la legislación aplicable vigente.

Los contribuyentes que obtengan rentas por cualquier monto deben presentar ante la Administración Tributaria, dentro de los primeros tres (3) meses del año calendario, la determinación de la renta obtenida durante el año anterior, mediante declaración jurada anual.

También están obligados a presentar la declaración jurada los contribuyentes que obtengan rentas parcial o totalmente exentas, o cuando excepcionalmente no hayan desarrollado actividades lucrativas durante el período de liquidación definitiva anual.

La liquidación definitiva del impuesto se realizará con la presentación de la declaración jurada anual.

Para el efecto, es importante tener presente las regulaciones tributarias sobre los temas críticos contenidos en el Decreto 10-2012 y sus reformas, debemos analizar tanto la Ley como el Reglamento, así como también los criterios que, para algunos pocos casos, ya la SAT ha externado.

**Principios generales:** Base contable utilizada por el contribuyente, tipos de renta o ingresos, ingresos no afectos y exentos, recordar la separación de costos y gastos por tipo de renta, el principio de onerosidad, el concepto de residente, el concepto de establecimiento permanente, las reglas de valoración (precios de transferencia), las reglas generales de deducibilidad de costos y gastos, la forma de determinación del Impuesto (base imponible).

**Ingresos:** Diferencial cambiario, rentas por ventas de productos agrícolas, agropecuarios y reciclados a exportadores, revaluación de activos fijos, intereses, dividendos, ganancias y pérdidas de capital, conciliación de ingresos reportados en régimen de IVA vs. ISR, forma de reportar los ingresos en empresas con beneficios fiscales (29-89, Zonas Francas, etc.), cooperativas, empresas de construcción, venta de activos extraordinarios y arrendamiento financiero.

Costos, gastos y su deducibilidad en el régimen de ISR sobre Utilidades: Recordar tomar en consideración la bancarización para efectos tributarios, el pago del ISR por cuenta del proveedor (absorción de impuestos), reserva y destrucción de inventarios, la forma de reportar las cuentas incobrables, los requisitos para la deducibilidad de sueldos y prestaciones, intereses, depreciaciones, activos intangibles, servicios del exterior, donaciones, costo de importaciones, mejoras a propiedades arrendadas, regalías, autoconsumos, viáticos, liquidación del impuesto y el aprovechamiento de los pagos en exceso generados en años anteriores (en los casos que proceda).

En algunos casos la Superintendencia de Administración Tributaria requiere a los contribuyentes que hayan tributado bajo el régimen sobre utilidades de actividades lucrativas, la integración de ciertas casillas del formulario como lo son las siguientes:

1. Gastos generales
2. Otros costos y gastos no deducibles
3. ISO pagado en períodos anteriores pendiente de acreditar para este período y no acreditado en pagos trimestrales.

Respecto a la casilla de “Gastos generales”, la Administración Tributaria requiere la integración de las cuentas o subcuentas, conforme al Estado de Resultados del contribuyente, con el fin de poder validar qué tipo de cuentas fueron incluidas en la misma. Por otra parte, hemos visto que la Administración Tributaria podría solicitar a través de un requerimiento de información adicional, la documentación de soporte física de cuentas o subcuentas que la misma considere.

Respecto a la casilla de “Otros costos y gastos no deducibles”, la Administración Tributaria requiere la integración de las cuentas y subcuentas contables, según el Estado de Resultados del contribuyente, que fueron consideradas para cuantificar el monto en dicha casilla. Asimismo, es importante mencionar que la Administración Tributaria también requiere “documentación de soporte” de los gastos no deducibles, para lo cual debe tenerse en cuenta que, si bien algún tipo de gasto se reportó como no deducible para efectos de la determinación del ISR, no se exime la obligación de que los contribuyentes debieron haber efectuado una retención, emisión de facturas especiales, entre otros casos; lo que conllevaría al cobro de los impuestos omitidos y/o no retenidos así como multas y recargos.

Respecto a la casilla de “ISO pagado en períodos anteriores pendiente de acreditar para este período y no acreditado en pagos trimestrales”, la Administración Tributaria solicita la integración del crédito fiscal del Impuesto de Solidaridad, tanto lo no acreditado en la declaración anual como lo efectivamente acreditado, con el fin de cotejar con la información que se tiene reportada en los sistemas internos de SAT.

Por último, la Administración Tributaria también podría requerir una conciliación de los ingresos reportados en la declaración jurada anual y los reportados en los Estados Financieros auditados, para determinar si existe algún ingreso que no tributó ISR, pero

según criterio de la misma debe tributar en el Impuesto de Solidaridad, siempre que la base imponible de la determinación del impuesto sea sobre los ingresos brutos.

### **Anexos a la Declaración Jurada Anual del ISR.**

#### **Anexo a la declaración jurada anual del impuesto Sobre la Renta, sobre partes relacionadas.**

Conforme a lo establecido en el artículo 65 numeral 1 de la Ley, los contribuyentes que manifiesten en su declaración jurada anual del Impuesto Sobre la Renta que realizan operaciones con partes relacionadas en el extranjero deberán adjuntar a la misma un anexo con la información que para el efecto dispondrá la Administración Tributaria.

#### Llenado del anexo de Precios de Transferencia

1. Información del contribuyente
2. Información del grupo empresarial
3. Información de los socios
4. Partes relacionadas
5. Otras partes relacionadas
6. Operaciones y compañías comparables

#### **Anexo de Estados Financieros Auditados (Contribuyentes Especiales).**

De conformidad con lo establecido en numeral 2 del artículo 40, del Decreto 10-2012 y sus reformas, los Contribuyentes Especiales que se encuentren afiliados al Régimen Sobre las Utilidades de Actividades Lucrativas y los Agentes de Retención del Impuesto al Valor Agregado, "... son los únicos obligados a presentar a la Administración Tributaria, por los medios que ésta disponga, adjunto a la declaración jurada anual, los estados financieros debidamente auditados por Contador Público y Auditor independiente, con su respectivo dictamen e informe firmado y sellado por el profesional que lo emitió"; para este efecto los contribuyentes a quienes les aplica esta disposición, debieron presentar los Estados Financieros Auditados y sus anexos ante la Administración Tributaria no más

tarde del pasado 31 de marzo. Al referirme a Estados financieros auditados y sus anexos, se incluye lo siguiente:

- Estados Financieros Auditados.
- Notas explicativas a los Estados Financieros.
- Dictamen del Auditor Independiente o Firma de Auditoría, que debe incluir alguna de las siguientes opiniones: Limpia, con salvedad, negativa o abstención de opinión.

Al respecto, es importante mencionar que en la mayoría de los casos, los asesores designados por el fisco para los contribuyentes, enviaron un comunicado informando de la manera en que debía entregarse la información antes mencionada, en donde se indicaba que el archivo debía ser enviado electrónicamente a la dirección de correo que se consignaba en el comunicado, copiando al profesional asignado, o también se daba la opción de presentarlo a través de otro medio magnético en la recepción de la gerencia de contribuyentes especiales / especiales medianos, según sea el caso. No obstante, lo anterior, debido a diferentes razones o circunstancias, a la fecha aún se encuentran muchos contribuyentes obligados, que no han presentado ante la Administración Tributaria el Informe de Auditoría, ya sea porque desconocían el medio en que debían presentarlo, o bien por atrasos en los procesos de auditoría. Estos contribuyentes prácticamente ya generaron la multa establecida en el artículo 94 del Decreto 6-91 y sus reformas, Código Tributario, en donde se norma que el no presentar “reportes” requeridos por Ley se genera incumplimiento a un deber formal, lo cual es sancionado con: la primera vez con una multa de Q5,000; Q10,000 la segunda vez; y una tercera con Q10,000.00 más el equivalente al uno por ciento (1%) de los ingresos brutos obtenidos por el contribuyente, durante el último mes en el cual declaró ingresos.

No obstante, lo anterior, se debe tener en cuenta que el artículo 94 “A” del cuerpo legal antes mencionado, establece que en caso de que el contribuyente se presente voluntariamente (sin ser requerido o fiscalizado) ante la SAT para solventar la situación, aceptando la comisión de la infracción se rebajará la sanción en un 85%, siempre que se realice el pago de forma inmediata. Por lo cual, considero que todos aquellos



contribuyentes que, estando obligados, no han cumplido con la presentación de los estados financieros debidamente auditados, al contar con los mismos se comuniquen con el profesional asignado por parte de la SAT, para solventar esta situación, y optar al descuento de la multa establecido por el Código Tributario. Por otra parte, considerando que el formulario SAT1411 (Declaración Jurada Anual del ISR) solicita datos referentes al Informe de Auditoría, deberá tenerse en cuenta que en caso de no haberse consignado los mismos, ésta deberá ser rectificadora para evitar inconsistencias ante el fisco.

Grafica No. 6  
¿Conoce usted el tratamiento fiscal de la aportación de áreas comunes a través de acciones?



Fuente: Investigación de Campo año 2020

El desconocimiento de la aportación de áreas comunes a través de acciones es reflejado en esta gráfica en un 83%, el artículo 35 "A" de la Ley de Actualización Tributaria considera un tratamiento especial para áreas y servicios comunes en proyectos inmobiliarios. Los desarrolladores de proyectos inmobiliarios de múltiples unidades que se constituyan conforme los regímenes de copropiedad, condominios u otras formas similares, podrán constituir entidades civiles o mercantiles, accionadas o no, que presten servicios a los propietarios, tales como mantenimiento, agua o conservación de áreas

comunes, entre otros. El monto de la suscripción, asignación o traslado de las acciones o participaciones de dichas entidades, a los adquirientes finales de los inmuebles del proyecto inmobiliario, sean realizadas por el desarrollador o un tercero, no podrá exceder del treinta por ciento (30%) del ingreso total del proyecto inmobiliario, el cual se establecerá en la fase de inicio del proyecto inmobiliario por el desarrollador con la programación de obra al iniciar el proyecto inmobiliario, en la que incluya la proyección inicial de ingresos, la cual debe enviar o presentar juntamente con la declaración jurada anual que corresponda.

La determinación definitiva de dicho porcentaje se realizará en la fase de liquidación del proyecto, debiendo el desarrollador efectuar el ajuste pertinente, en cuanto al monto total del ingreso, derivado de las ventas totales de los inmuebles del proyecto y del monto total que representan las acciones o participaciones trasladadas a los adquirientes finales en dichas ventas.

Cuando en la liquidación final se determine que los ingresos por la asignación o traslado de acciones o participaciones a los adquirientes finales del proyecto superan el porcentaje relacionado, tal excedente será considerado y declarado ingreso gravado por el desarrollador del proyecto inmobiliario, en el período de liquidación definitiva anual que corresponda.

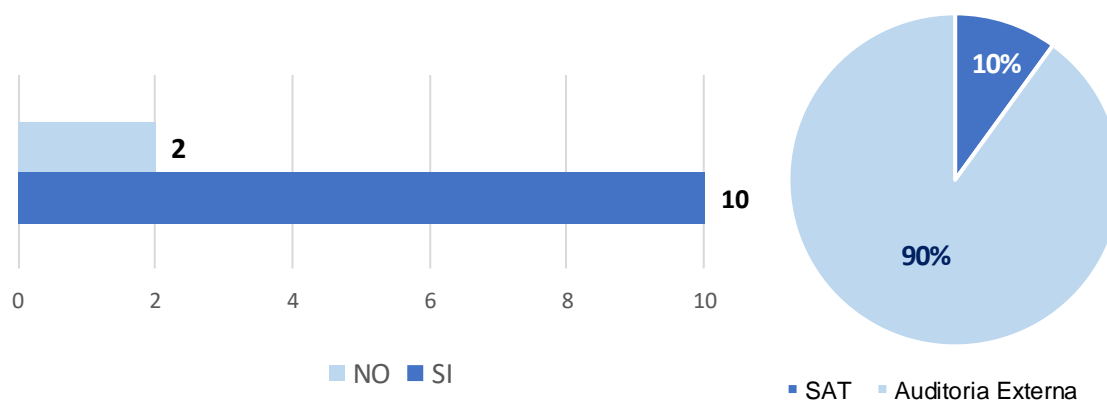
En los casos previstos en este artículo, el monto de las deducciones de costos y gastos no podrá exceder del valor que resulte de aplicar al total de los mismos, el porcentaje que representen los ingresos por las ventas de unidades, dentro del total de ingresos del proyecto, en ambos casos, conforme la integración acumulada de ingresos y gastos que debe presentar adjunto a la declaración jurada anual del impuesto, en cada período impositivo anual, por los medios que la Administración Tributaria le ponga a disposición.

En ese sentido, los ingresos totales del proyecto están constituidos por la sumatoria de los ingresos por las ventas de los inmuebles del mismo y el monto que representan las acciones o participaciones trasladadas a los adquirientes finales de dichos inmuebles.

La transferencia de dichas acciones a los adquirentes finales de las unidades del proyecto inmobiliario, en ningún caso estará sujeta al impuesto Sobre la Renta por Ganancias de Capital ni al Impuesto Sobre la Renta de Actividades Lucrativas, establecidos en este Libro, según corresponda. Sin embargo, el excedente que resulte de restar el monto total que representan las acciones o participaciones asignadas o trasladadas a los adquirentes finales de las unidades del proyecto inmobiliario, al monto que represente el 30 % de los ingresos totales del proyecto, conforme lo establecido en este artículo, deberá ser declarado por el desarrollador del proyecto como renta afecta del período anual en que se realice la liquidación final del proyecto.

Grafica No. 7

¿Ha tenido algún reparo fiscal por parte de Auditoría externa o SAT por la elaboración de la declaración Jurada del ISR?



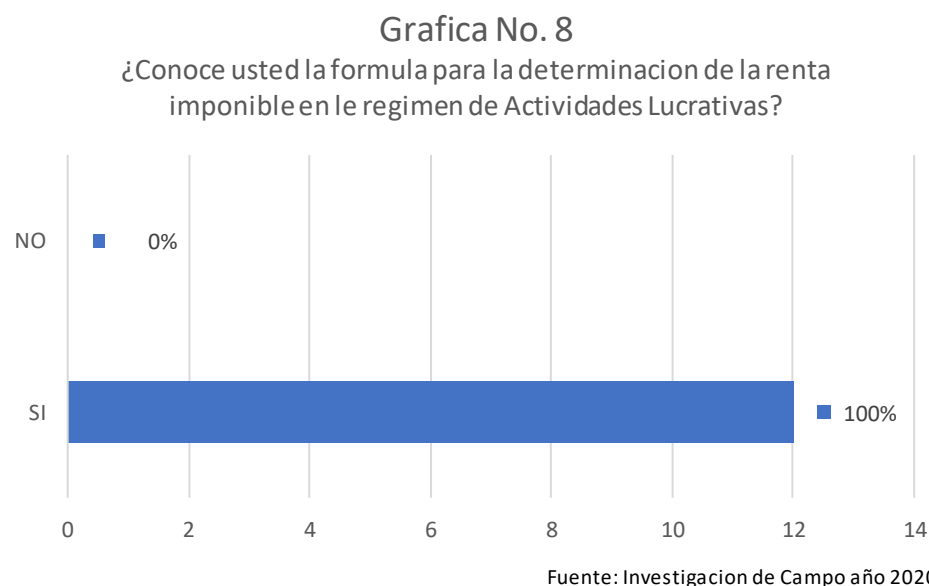
Fuente: Investigación de Campo año 2020

Como se muestra en la gráfica la información contable y tributaria tiene reparos fiscales tanto por parte de la Administración Tributaria como de firmas de auditorías externas, esto se debe al desconocimiento y la falta de actualización del personal encargado de la elaboración de impuestos.

La Planeación Tributaria es indispensable en la administración de los tributos de los contribuyentes, sean personas naturales o jurídicas. Pues con una adecuada planeación tributaria se pueden proyectar los flujos de caja futuros, derivados del pago de impuestos.

Igualmente permite optimizar las cargas impositivas, haciendo uso de los beneficios tributarios a los cuales pueda acogerse. Clasificando los ingresos entre gravados, no gravados e ingresos no constitutivos de renta, así como en la determinación e identificación de los costos y gastos que sean no sujetos de deducción en las declaraciones tributarias, específicamente en el impuesto sobre la renta.

Mediante una adecuada Planeación Tributaria es posible identificar aquellas diferencias fiscales de carácter temporal, que le permitan diferir el pago de los impuestos o diferir el registro del gasto de impuestos.



Como se puede observar en la grafica el 100% de los encuestados tiene el conocimiento de la determinación de la renta imponible del ISR, sin embargo, desconocen la clasificación y aplicación de estas.

**Rentas no afectas.**

Rentas generadas fuera del territorio guatemalteco.

**Rentas exentas.**

Ingresos para los cuales la Ley otorga una exención específica (no gravados con el impuesto).

**Rentas y/o ganancias de capital.**

Ingresos obtenidos por actividades realizadas que no corresponden al giro del negocio conforme al Título IV de la ley de Actualización Tributaria.

**Costos y gastos no deducibles.**

Costos y gastos que no cumplan con los criterios de deducibilidad establecidos en la ley.

CUADRO 4  
Determinación de la renta imponible

<b>Utilidad Contable</b>	
(-)	Rentas no afectas
(-)	Rentas exentas
(-)	Rentas y/o ganancias de capital
(+)	Costos y gastos no deducibles
<hr/>	
<b>(=)</b>	<b>Renta Imponible</b>
(x)	Tipo impositivo (25%)
<hr/>	
<b>(=)</b>	<b>ISR determinado</b>

Fuente: Elaboración propia para el Trabajo de Investigación año 2020

**Grafica No. 9**  
¿Concilia usted su utilidad contable y su renta imponible?



Fuente: Investigación de Campo año 2020

La conciliación contable fiscal no es solamente un requisito más a llenar en la declaración anual, sino que es una herramienta tanto para determinar como para comprobar el resultado fiscal, partiendo del resultado contable y adicionándole y restándole una serie de conceptos que se explican a continuación.

La conciliación se elabora partiendo de la utilidad o pérdida contable, quitándole el efecto de las partidas que son propias de la contabilidad (depreciación contable, gastos no deducibles, etc.) y agregándole el efecto de las partidas fiscales (deducción de inversiones, ajuste inflacionario, etc.), con la finalidad de determinar la utilidad o pérdida fiscal.

Es conveniente determinar el saldo de estas partidas antes de iniciar el llenado de la declaración anual, con la finalidad de agilizar su elaboración.

CUADRO 5  
**Conciliación Contable - Fiscal**

### **Utilidad o (pérdida) neta contable**

- ( + ) Ingresos fiscales no contables
  - ( + ) Deducciones contables no fiscales
  - ( - ) Deducciones fiscales no contables
  - ( - ) Ingresos contables no fiscales
- 
- ( = ) Utilidad o (pérdida) fiscal**

Fuente: Elaboración propia para el Trabajo de Investigación año 2020

Lo anterior es: a la utilidad o pérdida neta se le sumaran el total de los ingresos fiscales no contables más el total de las deducciones contables no fiscales, después se le restaran el total de las deducciones fiscales no contables y el total de los ingresos contables no fiscales.

Como se puede observar, la utilidad contable y la fiscal son generalmente diferentes, debido al efecto que las diferentes partidas pueden tener contable o fiscalmente.

### **Ingresos contables no fiscales e Ingresos Fiscales no contables.**

Existen algunas diferencias entre los ingresos contables y los fiscales, como puede ser el momento de realización, la acumulación, su exención, o simplemente su caracterización; es decir, un concepto que fiscalmente se considera ingreso, puede no serlo para fines contables.

### **Deducciones contables no fiscales y deducciones fiscales no contables.**

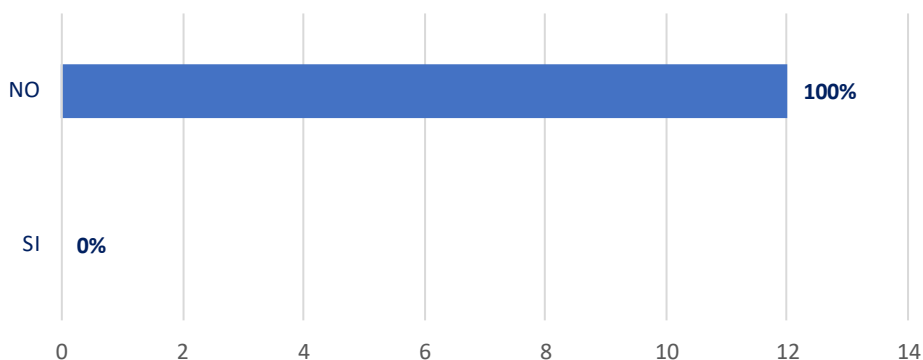
En el caso de las deducciones estas no siempre coinciden las contables con las fiscales. Las partidas contables que se consideran deducción son generalmente la mayor parte de los gastos que tiene la empresa, mientras que, para efectos fiscales, para que una partida sea deducible debe reunir los requisitos de deducción que señalen las disposiciones fiscales.

Otra diferencia entre las deducciones contables y fiscales puede ser la actualización inflacionaria, o el monto de las depreciaciones, pues no siempre se utilizan los mismos métodos de depreciación para fines contables que para fines fiscales.

Es necesario identificar los conceptos involucrados en la realización de la conciliación contable-fiscal, y comprender el efecto que cada partida tiene, de forma que esta herramienta permita determinar con precisión el resultado fiscal de la empresa, y llenar si contratiempos el formato de la declaración anual.

### Grafica No. 10

¿Cuenta usted con una herramienta de control interno que le sirva para validar con el cumplimiento de las deducibilidades del ISR?



Fuente: Investigación de Campo año 2020

Actualmente la planificación en las empresas es un aspecto primordial para maximizar sus recursos, de manera de garantizar el desarrollo económico, la estabilidad y su permanencia en el tiempo. Por lo tanto, es oportuno destacar que, la planificación tributaria es un aspecto relevante en el ámbito tributario, debido a que ofrece alternativas y estrategias, con el fin de proporcionar una erogación justa tomando en consideración el cumplimiento de la normativa tributaria.

Es por ello, que la planificación tributaria deberá conocer e interpretar el marco legal de acuerdo con las normativas legales establecidas en el país y a las Normas Internacionales de Información Financiera, con el propósito de evitar sanciones por incumplimientos de deberes formales, por defraudación y evasión a los pagos del tributo que le corresponda.

Un plan tributario es el diseño y aplicación de estrategias que permiten reducir, eliminar o diferir la carga tributaria del contribuyente, apegándose siempre a lo permitido por las leyes, contando con el soporte documental que demuestre su licitud.

Las empresas u organizaciones que no dispongan de una planificación tributaria deberán implantar los procesos pertinentes a objeto de contar con dicha planificación, ya que el proceso comienza por revisar los elementos que componen la base imponible, y programa cuidadosamente, las magnitudes que se le asignan a cada uno de dichos



elementos, para obtener finalmente el resultado deseado. Así, por una parte, se determina la base imponible del ISR que señala una ganancia o una pérdida.

#### 4.4.1 Conciliación entre utilidad contable y renta imponible.

De acuerdo con el trabajo de campo realizado y la información proporcionada por la compañía inmobiliaria se evidencia que dicha compañía no realizó su conciliación entre utilidad contable y su renta imponible.

No se realiza la evaluación del riesgo fiscal, dicho riesgo está en los gastos no deducibles generados por las ventas de acciones, omitiendo un impuesto de ISR por Q653,063

CUADRO 6  
Conciliación de la pérdida contable y la ganancia fiscal

<b>CONCILIACIÓN DE LA PERDIDA CONTABLE Y LA GANANCIA FISCAL DEL 01 DE ENERO AL 31 DE DICIEMBRE DE 2019</b>			
<u>Descripción</u>	<u>Cálculo Según compañía</u>	<u>Cálculo Según AT</u>	<u>Ref.</u>
<b>Pérdida contable</b>	<b>(2,183,374.96)</b>	<b>(2,183,374.96)</b>	<b>ER</b>
<b>Ajustes contables</b>			
(+) Ajuste al costo de venta del 89% actual al 76%	-	5,470,632.33	ER
(+) Ganancia diferencial cambiario prestamo GTC 101 cancelado	-	1,488,943.29	TB2-1
<b>(=) Utilidad contable ajustada</b>	<b>(2,183,374.96)</b>	<b>4,776,200.66</b>	
<b>(+) Gastos No deducibles</b>			
Multas SAT	6,722.86	6,722.86	TB4-6
Multas/Recargos IUSI	24,675.19	24,675.19	TB4-6
Otros Gastos No Deducibles	82,799.60	82,799.60	TB4-6
Pérdida en Diferencial Cambiario (No Deducible)	212,020.05	212,020.05	TB4-6
QuickBooks	2,656.66	2,656.66	TB4-6
Impuesto Sobre la Renta (Intereses Bancarios)	396.38	396.38	TB4-1
Diferencial cambiario sobre dietas		118,900.11	TB4-7
Gastos no deducibles (30% por costos según Ley)	-	13,935,011.74	ER
<b>Sub total</b>	<b>329,270.74</b>	<b>14,383,182.59</b>	
<b>(-) Rentas Exentas y no afectas</b>			
Intereses bancarios	-	5,140.07	TB4-1
Rentas exentas (acciones 30% sobre ingresos)	-	16,541,990.45	ER
<b>Sub total</b>	<b>-</b>	<b>16,547,130.52</b>	
<b>(=) Renta imponible (pérdida fiscal)</b>	<b>(1,854,104.22)</b>	<b>2,612,252.73</b>	
<b>ISR Determinado (25%)</b>	<b>-</b>	<b>653,063.18</b>	

Fuente: elaboración propia para el Trabajo de investigación año 2020

## Hallazgos:

1. Se verificó que el costo es de 89% (88.89%) en el segundo trimestre 2019 la compañía acordó aplicar un 74% de costo el cual en el último trimestre 2019 no fue aplicado de esa forma.

CUADRO 7  
Revisión de Costo de Venta

<b>Costo actual (89%)</b>	
Ingresos del Período (Reservas)	28,251,487.65
Devoluciones y Rebajas	(1,275,042.90)
Utilidad en Venta de Acciones	<u>16,541,990.45</u>
<b>Total ingresos por giro habitual de la Cía.</b>	<b>43,518,435.20</b>
Costos de Ventas (84% Sobre Ingresos)	38,685,367.09
Costo actual real	<u><b>88.89%</b></u>

<b>Ajuste al costo de venta de proyecto al 76%</b>	
Ingresos del Período (Reservas)	28,251,487.65
Devoluciones y Rebajas	(1,275,042.90)
Utilidad en Venta de Acciones	<u>16,541,990.45</u>
<b>Total ingresos por giro habitual de la Cía.</b>	<b>43,518,435.20</b>
Costos de Ventas 76% recálculo	76% 33,214,734.76
Costos de Ventas (84% Sobre Ingresos) en contabilidad	<u>38,685,367.09</u>
Ajuste al costo para llegar al 76%	<u><b>(5,470,632.33)</b></u>

Fuente: elaboración propia para el Trabajo de investigación año 2020

2. Se verificó un monto por préstamos bancarios en dólares el cual no era deuda, sino que correspondía a diferencial cambiario ganancia que aún no se había considerado como ingreso en el Estado de Resultados.

**CUADRO 8**  
**Préstamos Bancarios**

REVISIÓN I.S.R PERIODO ENERO-DICIEMBRE 2019

**PRESTAMOS BANCARIOS**

	2018		2019		Dolares	TC al 31/12/19	Monto Q.	Variación
<b>PRÉSTAMOS BANCARIOS</b>								
UBS - Préstamo Bancario en USD	Q11,618,978.51	BG	11,561,746.75	BG				
GTC - Préstamos Bancario en USD 101	Q 3,094,780.00	BG	1,488,943.29	BG	TAX-27 / TB5			
GTC - Préstamos Bancario en USD	Q42,627,032.33	BG	7,267,433.27	BG	943,964.71	7.69884	7,267,433.27	0.00
<b>TOTAL DE PRÉSTAMOS BANCARIOS</b>	<b>Q57,340,790.84</b>		<b>20,318,123.31</b>					
<b>GASTOS FINANCIEROS</b>								
Comisión Bancaria	Q 5,094.91	ER	4,636.50	ER				
Intereses Bancarios HSBC Bank	Q 93,186.68	ER	-	ER				
Intereses Bancarios UBS	Q 309,902.31	ER	468,349.06	ER				
Intereses Bancarios GTC Bank 101	Q 253,217.95	ER	635,855.13	ER				
Intereses Bancarios GTC Bank	Q 1,730,594.49	ER	1,575,165.94	ER				
<b>TOTAL GASTOS FINANCIEROS</b>	<b>Q 2,391,996.34</b>		<b>2,684,006.63</b>					

Fuente: elaboración propia para el Trabajo de investigación año 2020

3. Los montos contables de ISR e ISO no están acordes a los pagos trimestrales, se verificaron variaciones.

**CUADRO 9**  
**Revisión Pago Trimestral**

REVISIÓN I.S.R PERIODO ENERO-DICIEMBRE 2019

**PAGO TRIMESTRAL**

Date	Memo/Description	Amount
<b>ISR Trimestral</b>		
	Beginning Balance	39,959.75
03/31/2018	Pago del ISR periodo del 2017	(39,959.75)
07/31/2018	Registro de pago ISR segundo trimestre 2018	64,146.36
	<b>Al 31/12/2018</b>	<b>64,146.36 BG / TB1-4 / TB5</b>
	Acreditado en la anual 2018	(64,146.36)
	Primer trimestre de 2019	300,722.67
	Segundo trimestre 2019	69,328.10
	Tercer trimestre 2019	93,794.18
	<b>Saldo al 31/12/2019</b>	<b>463,844.95</b>
	<b>Saldo en el Balance General</b>	<b>399,698.68 BG</b>
	Variación	<b>64,146.27 TAX-27</b>

Fuente: elaboración propia para el Trabajo de investigación año 2020

4. Las cuentas en moneda extranjera, si fueron revaluadas al tipo de cambio del BANGUAT del 31/12/2019.

CUADRO 10  
Diferencial cambiario moneda extranjera

REVISIÓN I.S.R PERIODO ENERO-DICIEMBRE 2019  
PRESTAMOS BANCARIOS

	2018		2019		TC al		
					Dolares	31/12/19	Monto Q.
<b>PRÉSTAMOS BANCARIOS</b>							
UBS - Préstamo Bancario en USD	Q11,618,978.51	BG	11,561,746.75	BG			
GTC - Préstamos Bancario en USD 101	Q 3,094,780.00	BG	1,488,943.29	BG	TAX-27 / TB5		
GTC - Préstamos Bancario en USD	Q42,627,032.33	BG	7,267,433.27	BG	943,964.71	7.69884	7,267,433.27
<b>TOTAL DE PRÉSTAMOS BANCARIOS</b>	<b>Q57,340,790.84</b>		<b>20,318,123.31</b>				

Fuente: elaboración propia para el Trabajo de investigación año 2020

5. No cuadran los ingresos del periodo 2019 entre lo reportado en el IVA e ISR; según contabilidad se debe a la actividad de la compañía, ya que en el IVA se reporta lo facturado y en el ISR los ingresos percibidos.

CUADRO 11  
Conciliación de Ingresos IVA e ISR Trimestral

Conciliación de ingresos según declaraciones del IVA e ISR Trimestral  
Enero a diciembre 2019

Mes	Formulario	Acceso	Monto segun formulario IVA			
			Exento	Ventas	Servicios	
Enero	23923899134	958059107			54,939.00	
Febrero	24168153723	239392560			401,401.00	
Marzo	24369084270	480600960		3,197,677.00	505,727.00	
Abril	24620163417	287166324		2,079,557.00	121,971.00	
Mayo	24811922414	458270516		17,500,115.00	4,400.00	
Junio	25088264401	960209643		5,025,526.00	396,625.00	
Julio	25614349153	17205937		3,938,560.00	108,177.00	
Agosto	25894914074	17823487		9,850,115.00	26,909.00	
Septiembre	26153499304	766237218			12,566.00	
Octubre	26418500371	262743237			13,625.00	
Noviembre	26586074541	772397454		1,834,581.00	24,157.00	
Diciembre	27174891116	668696859	2,088,406.00	1,714,552.00	59,129.00	
	<b>Total IVA</b>		<b>2,088,406.00</b>	<b>45,140,683.00</b>	<b>1,729,626.00</b>	<b>48,958,715.00</b>
	(+) Ingresos del periodo				26,976,444.75	
	(+) Intereses bancarios				5,140.07	TB4-1
	(+) Venta de acciones				16,541,990.45	ER
	(+) Ganancia en diferencial cambiario				1,945,026.00	ER
	(+) Otros ingresos por servicios				229,776.98	ER
	Total Renta Bruta ISR Trim				45,698,378.25	ER
	Conciliación IVA y ER				3,260,336.75	

Fuente: elaboración propia para el Trabajo de investigación año 2020

6. No se presentó al 31/12/2019 el reporte de inventario sin movimiento.

CUADRO 12  
Revisión de Inventarios

**REVISIÓN I.S.R PERIODO ENERO-DICIEMBRE 2019  
INVENTARIOS**

<b>a CONSTRUCCIONES EN PROCESO</b>		
Acabados	1,518,439.38	<b>BG</b>
Costo de Ventas	3,348.31	<b>BG</b>
Gastos de Administración	3,864,266.43	<b>BG</b>
Gastos de Operación	3,338,177.33	<b>BG</b>
Gastos Fase de Planificación	3,445,242.89	<b>BG</b>
Gastos Financieros	71.20	<b>BG</b>
Licencia de Construcción y Timbres	255,271.85	<b>BG</b>
Obra Gris	7,387,900.71	<b>BG</b>
Otros Costos y Gastos	17,630.12	<b>BG</b>
Otros Gastos	23,798.82	<b>BG</b>
Pago Intereses - Garbagna	314,476.29	<b>BG</b>
Terrenos	2,331,626.33	<b>BG</b>
Dietas	1,971,227.90	<b>BG</b>
<b>TOTAL DE CONSTRUCCIONES EN PROCESO</b>	<b>24,471,477.56</b>	
<b>b INVENTARIOS</b>		
Inventarios en estados financieros al 31/12/2019	0.00	<b>BG</b>
Inventarios según informe semestral al 31/12/2019	0.00	
VARIACION	<u>0.00</u>	

Fuente: elaboración propia para el Trabajo de investigación año 2020

La compañía no cumplió con la presentación del reporte de Inventario ante la Administración Tributaria al 31-12-2019 con valor cero, presento declaración con fecha 31/12/2020. La compañía no tiene inventarios.

## Informe de Inventarios

SAT Superintendencia de Administración Tributaria	INFORME DE INVENTARIOS Informe de existencias en inventarios Régimen Sobre las Utilidades de Actividades Lucrativas	SAT-1391 Release 1
1. NIT DEL CONTRIBUYENTE		
Existencias al 31 de Diciembre de 2020		
2. PRESENTACIÓN DEL INVENTARIO		
Tipo de Inventario: PRODUCTO TERMINADO Método de valuación: PROMEDIO PONDERADO Presentación: Inventario sin existencia		
Cantidad de filas del informe	Costo total	Fecha de presentación
0	0.00	31/01/2020 15:00:26
Formulario Declaraguate presentado		Número de Transacción
Número de Formulario	Número de Acceso	
26784235942	84466234	1204873
Nota: Para rectificar un informe ya presentado deberá llenar uno nuevamente e indicar que es una rectificación.		

CUADRO 13  
Gastos no deducibles de rentas exentas

## REVISIÓN I.S.R PERIODO ENERO-DICIEMBRE 2019

## Calculo de los costos y gastos no deducibles sobre las rentas exentas - Prorratio

**1 GASTOS NO DEDUCIBLES EN FUNCION DE RENTAS EXENTAS**

Calculo nuevo, gasto unicamente el ISR Retenciones, como gasto de rentas no afectas.

- 90% Intereses netos (Sin ISR) ER

**CONTABILIZACIÓN DE ISR RETENIDO A INTERESES**

Impuesto Sobre la Renta (Intereses Bancarios) 396.38 ER TB5

**TOTAL IMPUESTOS PAGADOS 396.38****2 GASTOS NO DEDUCIBLES; DECLARACIÓN ANUAL 2018 VS ESTADOS DE RESULTADOS****GASTOS NO DEDUCIBLES EN EL FORMULARIO**

Otros Gastos No Deducibles	82,799.60	ER
Pérdida en Diferencial Cambiario (No Deducible)	212,020.05	ER
QuickBooks	2,656.66	ER
Multas SAT	6,722.86	
Multas/Recargos IUSI	24,675.19	
<b>TOTAL IMPUESTOS PAGADOS</b>	<b>328,874.36</b>	

Fuente: elaboración propia para el Trabajo de investigación año 2020

#### 4.4.2 Principales límites de deducibilidad del régimen sobre utilidades del ISR de la entidad inmobiliaria.

CUADRO 14  
Principales límites de deducibilidad

<b>NOTA I</b>		<b>Total</b>
<b>LIMITE DEL SUELDOS PAGADO A SOCIOS CUENTA</b>		
Sueldos pagados a socios o consejeros		-
TOTAL		-
10% sobre ingresos brutos de	45,698,378.25	4,569,837.83
	<b>Margen</b>	<b>4,569,837.83</b>

<b>NOTA II</b>		
<b>LIMITE DE VIATICOS Y GASTOS DE VIAJE</b>		
Gastos de viaje administración		-
Viáticos Administración		-
TOTAL		-
3% sobre ingresos brutos de	45,698,378.25	1,370,951.35
	<b>Margen</b>	<b>1,370,951.35</b>

<b>NOTA III</b>		
<b>LIMITE DE DONACIONES</b>		
Donaciones		-
TOTAL		-
Monto máximo a deducir		500,000.00
	<b>Margen</b>	<b>500,000.00</b>
5% sobre ingresos brutos de	45,698,378.25	2,284,918.91

<b>NOTA IV</b>		
<b>LIMITE DE HONORARIOS DEL EXTERIOR</b>		
Honorarios		-
5% sobre ingresos brutos de	45,698,378.25	2,284,918.91
	<b>Margen</b>	<b>2,284,918.91</b>

<b>NOTA V</b>		
<b>LIMITE DE REGALIAS</b>		
Regalias		-
5% sobre ingresos brutos de	45,698,378.25	2,284,918.91
	<b>Margen</b>	<b>2,284,918.91</b>

Fuente: elaboración propia para el Trabajo de investigación año 2020

#### 4.4.3 Determinación de la renta imponible del periodo fiscal 2019.

CUADRO 15  
Determinación de la renta imponible

DEL 01 DE ENERO AL 31 DE DICIEMBRE DE 2019			
Descripción		Cálculo Según compañía	Cálculo Según AT
<b>Pérdida contable</b>		<b>(2,183,374.96)</b>	<b>(2,183,374.96)</b>
<b>Ajustes contables</b>			
(+) Ajuste al costo de venta del 89% actual al 76%		-	5,470,632.33
(+) Ganancia diferencial cambiario		-	1,488,943.29
<b>(=) Utilidad contable ajustada</b>		<b>(2,183,374.96)</b>	<b>4,776,200.66</b>
<b>(+) Gastos No deducibles</b>		<b>329,270.74</b>	<b>14,383,182.59</b>
<b>(-) Rentas Exentas y no afectas</b>			
Intereses bancarios		-	5,140.07
Rentas exentas (acciones 30% sobre ingresos)		-	16,541,990.45
<b>Sub total</b>		<b>-</b>	<b>16,547,130.52</b>
<b>(=) Renta imponible (pérdida fiscal)</b>		<b>(1,854,104.22)</b>	<b>2,612,252.73</b>
<b>ISR Determinado (25%)</b>		<b>-</b>	<b>653,063.18</b>
Pagos trimestrales de ISR	463,844.95	-	463,844.95
Pagos trimestrales de ISO	179,289.81	-	179,289.81
<b>(-) Total pagos trimestrales</b>		<b>-</b>	<b>643,134.76</b>
Impuesto sobre la Renta: (Exceso) / Pago		<b>-</b>	<b>9,928.42</b>

Fuente: elaboración propia para el Trabajo de investigación año 2020

#### 4.4.4 La adecuada distribución del 70/30 % sobre las ventas de acciones determinando los costos y gastos no deducibles de rentas exentas.

CUADRO 17

Distribución del 70 / 30 %			
Ventas		43,518,435.20	
Base para calculo del 70% / 30%		43,518,435.20	
(+) Ventas	70%	30,462,904.64	
<b>Venta Real</b>		<b>26,976,444.75</b>	3,486,459.89
(+) Venta de acciones	30%	13,055,530.56	
<b>Venta de acciones Real</b>		<b>16,541,990.45</b>	(3,486,459.89)



CUADRO 18

<b>Costos y gastos no deducibles de rentas exentas</b>		
Total costos y gastos del período	47,547,608.27	
70% gasto deducible	33,283,325.79	70%
30% gasto no deducible	14,264,282.48	30%
<b>Costos y gastos no deducibles de rentas exentas</b>	<b>14,264,282.48</b>	

#### 4.4.5 Determinación del ISR en las actividades de Construcción y similares

Normas Generales del ISR.

##### **Proyectos que se realicen en 1 solo año:**

- Sobre ingresos
- Sobre utilidades

##### **Proyectos que se realicen en 2 períodos, pero no sobrepasen los 12 meses:**

Puede presentarse en el año 2 (Liquidación)

- Sobre Ingresos
- Sobre Utilidades

##### **Proyectos que comprenden 2 o más períodos que sobrepasen los 12 meses:**

- Sobre Ingresos
- **Sobre Utilidades**  
(2 métodos de determinación de renta imponible según Artículo 34)

## Determinación del ISR (Sobre Utilidades)

### Renta Imponible del ISR cada año

(+)	Renta Bruta (2 métodos disponibles)
(-)	Costos (método específico)
(-)	<u>Gastos Incurridos en el período</u>
(=)	Renta Imponible
x	25%
(=)	ISR

*Fuente Ley de actualización tributaria*

Renta Bruta.

- 1 La renta bruta del período será el equivalente al valor de la venta documentada a través del **contrato de promesa de compraventa o escrituras (inmuebles) o la factura (obra civil o construcciones)**
- 2 Renta bruta equivalente a lo percibido en el período (efectivamente cobrado)

A dicha renta bruta debe deducírsele el monto de los costos, y **gastos incurridos efectivamente en el período**, determinados de la siguiente forma:

#### 4.4.6 Determinación del Costo.

##### **Determinación del Costo**

Costo de Adquisición del inmueble, incluyendo revaluación cuando se haya pagado el impuesto correspondiente.

El valor total de los costos y gastos para la construcción

**(+)** según la programación de la obra

**(=)** Valor total del inmueble

**( / )** Numero de metros cuadrados de construcción o unidades

**El cociente resultante constituye el costo de venta por**

**(=) metro cuadrado**

**1) Vendido o por unidad**

**2) Parte proporcional al % según lo percibido**

*Fuente Ley de actualización tributaria*

Para el caso de bienes que no sean propios se excluye el valor de adquisición del bien inmueble.

#### 4.4.7 Otros puntos importantes:

- 1) Se establece que los contribuyentes deberán enviar a SAT la **programación de la obra al inicio del proyecto y al final cuando se haya terminado**, para efectos de la liquidación del mismo con la **Declaración Anual de ISR**. (Art. 34 decreto 10-2012)

#### **Cuando son actividades de construcción o trabajos, sobre inmuebles propios:**

- a. El plazo estimado de duración de la obra, indicando la fecha de inicio y la fecha probable de finalización.
- b. Costo de adquisición del inmueble cuando corresponda. Si este fue revaluado, deberá incluir el monto de dicha revaluación y la fecha del pago del impuesto, cuando corresponda.
- c. Integración de los costos y gastos de construcción estimados. Esta estimación estará constituida por los materiales, la mano de obra, servicios y subcontratos, y otros costos y gastos de obra, de fabricación o de producción -según corresponda al tipo de actividad y otros gastos para la construcción.

d. Estimado de unidades totales del proyecto (casas, apartamentos, locales o lotes), identificando los metros cuadrados del lote o unidad, y cuando corresponda los metros cuadrados de la construcción, con una estimación de los ingresos por las ventas de los inmuebles.

e. En caso de ser aplicable, el estimado de ingreso por suscripción, asignación o traslado de acciones.

***Base Legal Artículo 25 del reglamento de LAT***

- 2) Se establece que el contribuyente debe efectuar el ajuste pertinente en cuanto al verdadero resultado de las ventas y del costo final de construcción. Por ello, conservará la documentación de soporte, a partir de este periodo, durante el plazo de prescripción.
- 3) El método elegido debe ser aplicado a todas las obras y trabajos que el contribuyente realice y el mismo solo puede cambiarse con autorización de SAT el cual tendrá vigencia para el periodo inmediato siguiente.

#### **4.4.8 Determinación del ISR en las Lotificadoras.**

Régimen sobre Utilidades.

El método se aplica igual al de las constructoras, excepto que para determinar la renta bruta solamente hay 1 método (**Percibido**)

- ① Se establece que la utilidad obtenida por la venta de terrenos lotificados con o sin urbanización se considera renta de actividades lucrativas y **no ganancias de capital**.
- ② El costo en la determinación de la renta imponible es igual que en las actividades de construcción y similares.
- ③ El valor de las áreas cedidas a título gratuito, destinadas a calles, parques, áreas escolares, deportivas, verdes, centros de recreo, reservas forestales se considera incorporado al costo de área vendible y, por tanto, no procede efectuar deducción por separado.
- ④ Se concluye el requisito de enviar al inicio y al final del proyecto la programación de la obra con la Declaración Jurada.

#### **4.4.9 Tratamiento especial para áreas y servicios comunes.**

- 1) Regímenes de copropiedad, propiedad horizontal, condominios, u otras formas similares pueden aportar dichas áreas a otras entidades (Civil o mercantil, accionada o no)
- 2) El monto de la suscripción, asignación o traslado de acciones de dichas entidades a los compradores finales no podrá exceder del 30% de ingresos total del proyecto inmobiliario.
- 3) La transferencia de dichas acciones no se encontrará sujeta al pago de ISR bajo ninguna de las categorías incluidas dentro de la Ley del ISR.
- 4) Pago del 3% de timbres en la transferencia de acciones cuando su objetivo sea su traslado a los adquirientes de unidades de proyectos inmobiliarios.

#### **4.4.10 Contabilidad de una empresa inmobiliaria**

La contabilidad es de gran importancia para las empresas lotificadoras y constructoras porque tienen la necesidad de llevar un control de sus negociaciones mercantiles y financieras. Así obtendrá mayor productividad y aprovechamiento de su patrimonio. Por otra parte, los servicios aportados por la contabilidad, son imprescindibles para obtener información de carácter legal.

Los sistemas contables que pueden utilizar las empresas constructoras y urbanizadoras pueden ser el sistema de lo devengado y el sistema de lo percibido; estas empresas para la venta de los lotes deben utilizar el sistema de lo percibido conforme lo establece el artículo 35 de la ley de Actualización Tributaria Libro I Impuesto Sobre la Renta, y para sus demás operaciones incluyendo venta de casas el sistema de lo devengado.

#### **4.4.11 Sistema de lo devengado**

Son transacciones realizadas, independientemente de la fecha de pago, por ejemplo: son derechos adquiridos por servicios prestados, ventas efectuadas al crédito, seguros y alquileres pagados por anticipado, alquileres cobrados por anticipado, los cuales se registran durante un período contable.

Los ingresos son definidos en el marco conceptual para la preparación y presentación de Estados Financieros, como incremento en los beneficios económicos producidos a lo largo del período contable, en forma de entradas o incremento del valor de los activos o bien como disminución de los pasivos, que dan como resultado aumentos del patrimonio neto y no están relacionados con las aportaciones de los propietarios de la empresa.

Los ingresos propiamente dichos surgen del curso de las actividades ordinarias de las empresas lotificadoras y constructoras y adoptan una gran variedad de nombres, tales como ventas, comisiones, intereses, dividendos y regalías. El ingreso es reconocido cuando es probable que los beneficios económicos futuros fluyan a la empresa y estos beneficios pueden ser medidos con fiabilidad, o sea que exista certeza, que se cobrará los montos dados a crédito y se traslada la propiedad al cliente.

Las ventas a plazo, donde la contraprestación se recibe fraccionada en varios pagos, los ingresos imputables al precio de venta, sin incluir los intereses de la operación, se reconocen en el momento de la venta. El precio de venta es el valor presente de la contraprestación, determinado por el medio del descuento de los plazos a recibir, para lo cual se usa una tasa de interés imputada. El componente de interés se reconocerá a medida que se va ganando, se toma como base la proporción de tiempo transcurrido y se tiene en cuenta la tasa de interés imputada.

#### **4.4.12 Sistema de lo percibido.**

Son ingresos reales por venta de bienes y servicios causados en el momento en que se cobran, aunque estén pendientes el servicio o entrega de los bienes.

La naturaleza del crédito de ventas a plazos capacita al cliente para comprar bienes costosos cuando no está capacitado para cubrir, o no desea pagar el importe total de lo que compra en una sola vez. El comprador es requerido usualmente para que haga el pago al contado cuando los bienes son vendidos.

Se agrega un interés o recargo, por el privilegio del crédito al precio de la venta y

el mero importe total será pagado por el comprador en iguales cantidades, a plazos determinados, dentro de un período de tiempo definido.

Las condiciones de un contrato de ventas a plazos constan de cuatro elementos básicos: el enganche, pagos periódicos iguales, el recargo y el vencimiento de la deuda. Actualmente las empresas que venden a plazos requieren a los compradores un enganche mínimo del 10% al 25% del precio de venta. El porcentaje varía según la categoría de la capacidad de pago del comprador. El saldo (constituido por el precio de ventas menos el enganche, más los recargos), en un contrato a plazos se hace pagadero en cantidades iguales. La fecha en la cual la unidad de pago es vencida, constituye la fecha de vencimiento del contrato.

Las ventas a plazos se hacen bajo contratos escritos. El comprador generalmente firma un pagaré, así como un contrato de compra venta condicional o una hipoteca de bienes muebles o inmuebles.

El sistema de lo percibido identifica la utilidad que se obtiene en la venta de cada terreno, como una utilidad diferida en ese momento; pero al efectuarse los cobros y los enganches, se debe aplicar la proporción de la utilidad diferida a los cobros recibidos para poder determinar la utilidad realizada. El porcentaje de la utilidad diferida resulta de dividir el margen de ganancia entre el valor de la venta. Las demás operaciones que realiza una empresa lotificadora, las declara por el Sistema de lo Devengado.

En este tipo de actividad la utilidad bruta realizada forma parte de la renta bruta. Los documentos legales y contables que deben observarse en este tipo de empresas son: Escritura de Promesa de Venta y/o Escritura de Compra Venta, Facturas, Notas de Crédito y Débito.

#### **4.4.13 Procedimientos contables.**

El procedimiento para la contabilización de los contratos de construcción, que se realizan por el método de contrato terminado, es el siguiente:

- a) Los costos directos y los gastos de fabricación deben cargarse a una cuenta de construcciones en proceso.
- b) Las facturas por adelantos enviadas a los clientes por el efectivo recibido, deben acreditarse a la cuenta de anticipo por construcciones en proceso.
- c) Al terminarse el contrato se debe registrar la utilidad o pérdida de dicho proyecto, se deduce al precio del contrato, los costos totales, para determinar así la ganancia o pérdida obtenida.
- d) En los balances generales de fechas intermedias se debe clasificar como activo corriente, el excedente de la cuenta de construcciones en proceso sobre la cuenta de anticipo por construcciones en proceso.
- e) Cuando el saldo de la cuenta anticipo por construcciones en proceso, excede al saldo de la cuenta de construcciones en proceso se debe clasificar como un pasivo corriente.
- f) Las pérdidas en los contratos se deben determinar así:
  - A los costos estimados para terminar la obra se le suman los costos incurridos hasta la fecha, con ello se determina el total del costo del contrato.
  - A los cobros futuros adicionales se suman los anticipos ya recibidos para determinar el ingreso total por el contrato.
  - La pérdida total en el contrato es igual a la diferencia de los dos puntos indicados anteriormente.

#### **4.5 Principales aportes.**

##### **Reporte de resultados en actividades de construcción.**

Para la compañía inmobiliaria se presenta un procedimiento que consideramos puede evaluarse para regularizar el reporte de los ingresos por uno de los métodos que establece el artículo 34 de la Ley de Impuesto Sobre la Renta.

Nuestra recomendación es utilizar el método indicado en el numeral 2 del artículo mencionado que establece para cada período anual las siguientes premisas:

1. Los ingresos se reportan según lo percibido en el año,



2. Los costos se aplican de forma proporcional a lo percibido
3. Y los gastos del período son aquellos efectivamente incurridos (Administración y venta).

Se considera que la presentación de los resultados con los procedimientos actuales que tiene la compañía inmobiliaria podría ser objeto de ajustes fiscales además de incurrir en carga de impuesto adicional a la proyectada.

El procedimiento que se utiliza por la compañía inmobiliaria de acuerdo a lo informado, es el método establecido en el artículo 34 de la Ley de Actualización Tributaria, numeral 1 sobre la base de escrituración únicamente, capitalizando todos los costos y gastos incurridos, sin embargo debe considerarse que el criterio de la Administración Tributaria es que este método se realiza sobre la base del método devengado y en este caso podría objetar los ingresos documentados con promesas de compra venta.

Con base en lo indicado por el artículo 34 de la Ley de Actualización Tributaria debe elegirse uno de los métodos indicados, según lo expuesto en punto en el apartado anterior.

El artículo 34 del Decreto No. 10-2012, Ley de Actualización Tributaria establece:

Actividades de construcción y similares. Los contribuyentes que realicen actividades de construcción o trabajos sobre inmuebles ya sean propios o de terceros, o las actividades similares, cuyas operaciones generadoras de rentas comprendan más de un periodo de liquidación, deben establecer su renta imponible del periodo correspondiente, durante la fase de construcción, mediante la aplicación de cualquiera de los métodos siguientes:

1. Asignar como renta bruta del período, el valor total de la venta documentada a través de contratos de promesa de compraventa o escrituras de compraventa en el caso de bienes inmuebles, o la factura en el caso de obra civil o construcciones, a dicha renta

bruta debe deducírsele el monto de los costos, y gastos incurridos efectivamente en el periodo, determinados de la siguiente forma:

- a) Los costos se determinan de la forma siguiente durante la fase de desarrollo, cuando los trabajos sean sobre inmuebles propios:
  - i. Costo de adquisición del inmueble, incluyendo el monto de la revaluación cuando se haya pagado el impuesto correspondiente.
  - ii. El valor total de los costos y gastos para la construcción según la programación de obra, este valor se incorpora al costo de adquisición del inmueble.
  - iii. El valor total del inmueble integrado conforme al numeral anterior se divide por el número de metros cuadrados de la construcción o unidades.
  - iv. El cociente resultante del numeral anterior constituye **el costo de venta por metro cuadrado vendido o por unidad.**
2. Asignar como renta bruta el total de lo percibido en el período (efectivamente cobrado). A dicha renta debe deducirse el costo como se determina en los incisos a. del numeral 1; según el caso, aplicando la parte proporcional al porcentaje de renta bruta correspondiente a lo percibido, **y los gastos incurridos efectivamente.**

En cualquier método elegido, al terminar la construcción de la obra, el contribuyente debe efectuar el ajuste pertinente, en cuanto al verdadero resultado de las ventas y del costo final de la construcción y por ello, conservará la documentación de soporte, a partir de este periodo, durante el plazo de prescripción.

Sugerimos implementar para 2021 el método indicado en el inciso 2 y aplicar de los ingresos recibidos en cada compañía desarrolladora un 30% como ingresos a cuenta de

venta de acciones a los adquirentes de los inmuebles. Esto debe lograrse usando parte de los anticipos sobre ventas registrados, así como una planificación de los ingresos o abonos que se reciban en 2021.

Se sugiere documentar la compra de acciones por valores mínimos a las sociedades administradoras en las cuales invierta cada desarrolladora para posteriormente documentar la venta de estas a los adquirentes, la ganancia de capital que se genera en estas operaciones está exenta de ISR.

### **Guía para la elaboración de la declaración jurada del ISR.**

Se desarrolla una guía para la adecuada elaboración de la Declaración Jurada del Impuesto sobre la Renta régimen de las Utilidades de Actividades Lucrativas de una empresa inmobiliaria con la finalidad que sirva como una herramienta de control interno para la determinación del ISR en el régimen sobre Las Utilidades De Actividades Lucrativas, el análisis comienza por revisar los elementos que componen la base imponible, las magnitudes que se le asignan a cada uno de dichos elementos, para obtener finalmente el resultado deseado.

La presente será de gran utilidad para la empresa Inmobiliaria, porque le permitirá diagnosticar la correcta aplicación que, dentro del marco legal vigente, utilizándola como una herramienta para el correcto baseado de datos en la declaración jurada anual del impuesto sobre la renta, proporcionándole a la empresa mecanismos sencillos y claros que le permitan cumplir con las obligaciones tributarias, sin llegar a cometer ilícitos tributarios.

#### **Alcance.**

La presente es de aplicabilidad al departamento de Contabilidad, a los involucrados en el proceso de elaboración de la declaración jurada del ISR: Contador de impuestos, asistente y auxiliares.

**Responsables.**

El contador de impuestos es el encargado de darle cumplimiento a la presente guía, así como darles seguimiento a las tareas de los miembros del equipo de contabilidad.

**Periodo de implementación de las mejoras.**

Del 01 de octubre al 31 de diciembre 2020

**Período de aplicación de la guía.**

Del 01 de enero al 31 de diciembre de 2021

## CONCLUSIONES.

De acuerdo con el trabajo de campo realizado y la información proporcionada por la compañía inmobiliaria se concluye:

1. Se carece de alguna herramienta o instrumento que le permita implementar procesos continuos de la información, comunicación y cumplimiento, para optimizar los impuestos en que éstas son sujetos pasivos y que le permita optimizar las cargas impositivas, haciendo uso de los beneficios tributarios a los cuales pueda acogerse.
2. Mediante la documentación proporcionada por el personal se logro verificar la conciliación entre (pérdida) contable y renta imponible (pérdida fiscal) documentando específicamente gastos no deducibles, ingresos exentos, deducciones y beneficios fiscales.
3. Desconocen la utilización de los límites de deducibilidad para el aprovechamiento para la disminución de la carga tributaria debido a que no existe una planificación tributaria del impuesto sobre la renta llevada por la empresa. Se establecieron los principales límites de deducibilidad del régimen sobre utilidades del ISR de la entidad inmobiliaria.
4. Al determinar la renta imponible del periodo fiscal 2019, se considera que la presentación de los resultados con los procedimientos actuales que tiene la compañía inmobiliaria podría ser objeto de ajustes fiscales además de incurrir en carga de impuesto adicional a la proyectada.
5. La compañía no posee una adecuada distribución del 70/30 % sobre las ventas de acciones determinando los costos y gastos no deducibles de rentas exentas, en la verificación se determinó que la distribución generó un cambio en la renta imponible determinando un impuesto por pagar.

## RECOMENDACIONES.

1. Implementar la propuesta de la guía para la adecuada elaboración de la Declaración Jurada del Impuesto sobre la Renta régimen de las Utilidades de Actividades Lucrativas de una empresa inmobiliaria con la finalidad que sirva como una herramienta de control interno para la determinación del ISR en el régimen sobre Las Utilidades De Actividades Lucrativas
2. Se recomienda realizar un manual de normas y procedimientos de control interno con el fin de establecer los procedimientos adecuados y optimizar los tiempos de respuesta con la información necesaria para el cumplimiento de las obligaciones tributarias, minimizando el riesgo tributario.
3. Implementar programas de actualización y capacitación tributaria, para garantizar el cumplimiento tributario, una buena gestión tributaria es fundamental para disminuir el riesgo y exposición de una compañía, ante la autoridad fiscal. Es de suma importancia que el personal involucrado en el proceso del cumplimiento tributario se encuentre actualizado tanto en la legislación aplicable vigente, así como de los criterios de fiscalización que la Administración Tributaria.
4. Implementar para 2021 el método número dos que indica el artículo 34 de la Ley de Actualización Tributaria en el inciso 2 y aplicar de los ingresos recibidos en cada compañía desarrolladora un 30% como ingresos a cuenta de venta de acciones a los adquirentes de los inmuebles. Esto debe lograrse usando parte de los anticipos sobre ventas registrados, así como una planificación de los ingresos o abonos que se reciban en 2021.
5. Considerando los ajustes y reclasificaciones derivadas de la conciliación de la pérdida contable y la ganancia de la compañía presentar la declaración jurada del impuesto sobre la renta del periodo 2019.

## BIBLIOGRAFIA.

1. Asamblea Nacional Constituyente. (1985). Constitución Política de la República de Guatemala. Guatemala, Guatemala: Diario Oficial de Centro América.
2. Comisión Económica para América Latina y el Caribe [CEPAL], 2015.
3. Congreso de la República de Guatemala. (2012). Ley de Actualización Tributaria y sus Reformas Decreto 10-2012. Guatemala, Guatemala: Diario Oficial de Centro América.
4. Congreso de la República de Guatemala, (1970). Código de Comercio y sus Reformas Decreto número 2-70. Guatemala, Guatemala: Diario Oficial de Centro América.
5. Congreso de la República de Guatemala. (1991). Código Tributario y sus reformas Decreto 6-91. Guatemala, Guatemala: Diario Oficial de Centro América.
6. Congreso de la Republica de Guatemala. (1992). Ley del Impuesto al Valor Agregado Decreto 27-92. Guatemala, Guatemala: Diario Oficial de Centro América.
7. Congreso de la República de Guatemala. (1998). Ley Orgánica de la Superintendencia de Administración Tributaria y sus Reformas Decreto 1-98. Guatemala, Guatemala: Diario Oficial de Centro América.
8. Congreso de la República de Guatemala. (2002). Ley Monetaria Decreto 17-2002. Guatemala, Guatemala: Diario Oficial de Centro América.
9. Congreso de la República de Guatemala. (2002). Ley Orgánica del Banco de Guatemala. Guatemala, Guatemala: Diario Oficial de Centro América.
10. Congreso de la República de Guatemala. (2006). Disposiciones legales para el fortalecimiento de la administración tributaria Decreto 20-2006. Guatemala: Diario Oficial de Centro América.

11. Educación financiera fácil, 8 de diciembre 2,008, Mercado Inmobiliario
12. Evolución de los Principios de Contabilidad Generalmente Aceptados en Guatemala. (IGCPA). Año 2012. Revista Trimestral (No. 162 de abril-junio). Pág. 7.
13. Instituto Centroamericano de Estudios Fiscales (ICEFI). Historia de la Tributación en Guatemala, diciembre 2007. Pág. 211.
14. J. Wild Jhon K.R. Subrananyan, Halsey F. Robert, 9na edición, (2007), Análisis De Estados Financieros, México: Editorial Mc. Graw-Hill Interamericana Editores, S.A. de C.V.
15. Maurice Cozian, La Gestión Tributaria De La Empresa, Traducción directa del francés por León Cortinas –Peláez del artículo publicado en la Revue de Jurisprudence fiscale Dupont, PARIS
16. Nery Samuel Pacay De Paz, Recopilación De Las Obligaciones Fiscales Existentes En Guatemala, Cei Coban Guatemala-
17. Presidencia de la República de Guatemala. (2013). Reglamento de la Ley del Impuesto al Valor Agregado. Acuerdo Gubernativo No. 5-2013. Guatemala, Guatemala: Diario Oficial de Centro América.
18. Universidad Rafael Landívar. Informe del primer año de gobierno de Otto Pérez Molina. Enero 2013.




## **ANEXOS.**

**Anexo 1.** Guía práctica para la adecuada elaboración de la Declaración Jurada del ISR  
-Régimen sobre las utilidades de las Actividades Lucrativas.



# Guía Práctica para la adecuada elaboración de la **Declaración Jurada del ISR**

Régimen sobre las Utilidades de  
Actividades Lucrativas  
Sector Inmobiliario



# **Guía Práctica** para la adecuada elaboración de la **Declaración** **Jurada Anual de** **ISR.**

*Lic. Ibis Kriz García Pérez*

## Contenido

Objetivo .....	05
Alcance .....	06
Responsables .....	06
Periodo de implementación de Mejoras .....	06
Periodo de Aplicación .....	06
Capítulo I. Definiciones .....	07
Capítulo II. Regulaciones Tributarias en las transacciones inmobiliarias	
El IVA en las transacciones inmobiliarias.....	11
El impuesto de Timbres Fiscales en las transacciones inmobiliarias.....	12
Disposiciones Legales y Reglamentarias del Impuesto sobre la Renta en el tiempo.....	13
Determinación del ISR en las Actividades de Construcción y similares .....	15
Determinación del ISR en las Lotificadoras .....	18
Tratamiento especial para áreas y servicios comunes.....	18
Capítulo III. Limitantes de deducibilidad en costos y gastos.....	19
Principales lineamientos por considerar .....	19
Limitantes de deducibilidad en costos y gastos.....	20
Otros costos y gastos no deducibles.....	27
Aspectos que considerar en el registro de provisiones de costos y gastos.....	28
Capítulo IV. Documentación de soporte de costos y gastos recibidos de entidades no residentes.	
Gastos recibidos de entidades no residentes.....	29
Responsables y agentes de retención.....	30
Tipos Impositivos.....	30
Capítulo V. Criterios de fiscalización implementados por SAT.....	31

<b>Capítulo VI. Clasificación de rentas de capital y ganancias de capital en el formulario del ISR anual.</b>	
Tipos impositivos.....	33
Rentas de Capital mobiliario.....	33
Rentas de Capital inmobiliario.....	34
Elementos importantes para determinar si un ingreso debe tributar en la categoría de capital o lucrativa.....	34
Costos y gastos no deducibles asociados a rentas de capital.....	35
Clasificación en la Declaración Jurada Anual del ISR.....	35
<b>Capítulo VII. Precios de Transferencia.</b>	
Ajustes al ISR derivados de Precios de Transferencia en el cierre fiscal.....	36
Mejores prácticas para asegurar el cumplimiento con las normas de Precios de Transferencia.....	37
Llenado del anexo de Precios de Transferencia.....	37
Ajustes más comunes realizados por SAT con base al estudio de Precios de Transferencia.....	38
<b>Capítulo VIII. Llenado de la Declaración Jurada Anual de ISR -Régimen sobre las Utilidades-</b>	
Sección 1: Nit del Contribuyente.....	39
Sección 2: Periodo.....	39
Sección 3: Afiliación según registros en SAT.....	40
Sección 4: Actividad económica.....	40
Sección 5: Información financiera.....	40
Sección 6: Ingresos de otras categorías de renta.....	41
Sección 7: Compensación de pérdidas y ganancias de capital...	42
Sección 8: Régimen sobre utilidades.....	43
Sección 10: Rectificación.....	46
Sección 11: Accesorios.....	47
Sección 12: Certificación del Contador.....	47
Sección 13: Información de respaldo a la Declaración Jurada....	47
<b>Capítulo IX. Otras Obligaciones.</b>	
Contabilidad Completa.....	48
Autorización de libros contables ante SAT.....	49
Autorización de documentos.....	51
Obligaciones de presentar declaraciones tributarias.....	51
ISO acreditable al ISR.....	52



#### Objetivo.

Se desarrolla una guía para la adecuada elaboración de la Declaración Jurada del Impuesto sobre la Renta régimen de las Utilidades de Actividades Lucrativas de una empresa inmobiliaria con la finalidad que sirva como una herramienta de control interno para la determinación del ISR en el régimen sobre Las Utilidades De Actividades Lucrativas, el análisis comienza por revisar los elementos que componen la base imponible, las magnitudes que se le asignan a cada uno de dichos elementos, para obtener finalmente el resultado deseado.

La presente será de gran utilidad para la empresa Inmobiliaria, porque le permitirá diagnosticar la correcta aplicación que, dentro del marco legal vigente, utilizándola como una herramienta para la correcta elaboración de la declaración jurada anual del impuesto sobre la renta, proporcionándole a la empresa mecanismos sencillos y claros que le permitan cumplir con las obligaciones tributarias, sin llegar a cometer ilícitos tributarios.

#### Alcance.

La presente es de aplicabilidad al departamento de Contabilidad, a los involucrados en el proceso de elaboración de la declaración jurada del ISR: Contador de impuestos, asistente y auxiliares.

#### Responsables.

El contador de impuestos es el encargado de darle cumplimiento a la presente guía, así como darles seguimiento a las tareas de los miembros del equipo de contabilidad.

#### Periodo de implementación de las mejoras.

Del 01 de octubre al 31 de diciembre 2020

#### Período de aplicación de la guía.

Del 01 de enero al 31 de diciembre de 2021

#### Normativa Legal.

Decreto 10-2012 Ley de Actualización Tributaria y sus reformas.

Acuerdo Gubernativo No. 213-2013 Reglamento de la Ley de Actualización Tributaria.

Decreto 27-92 Ley del impuesto al valor agregado.

Decreto 37-92 Ley de Timbres fiscales y de papel sellado especial para protocolos.

## CAPÍTULO I

### Definiciones.

#### Régimen sobre Actividades Lucrativas.

Las actividades lucrativas, son las que suponen la combinación de uno o más factores de producción, con el fin de producir, transformar, comercializar, transportar o distribuir bienes para su venta o prestación de servicios, por cuenta y riesgo del contribuyente.

#### Declaración Jurada.

Una declaración es proporcionar información sobre un tema específico y el concepto de jurar representa decir la verdad la cual puede ser comprobada. La Superintendencia de Administración Tributaria presenta en su página Web el siguiente concepto “declaración Jurada: Declaración presentada a la Administración bajo juramento de veracidad”.

#### Empresa Inmobiliaria.

Cuando hablamos de mercado inmobiliario nos referimos a cualquier tipo de intercambio económico cuyo fin es la adquisición, la venta o el disfrute de un bien inmueble. Tendremos por tanto transacciones de compraventa o de arrendamiento.

#### Obligaciones Fiscales.

Según el Código Tributario, los contribuyentes o responsables ante el fisco están obligados al pago de los tributos y al cumplimiento de los deberes formales por este código o por normas legales especiales.



### Tributo.

Son las prestaciones comúnmente en dinero que el estado exige en ejercicio de su poder tributario, con el objeto de obtener recursos para el cumplimiento de sus fines, las clases de tributos que existen son.

### Impuesto.

Impuesto es el tributo que tiene como hecho generador, una actividad estatal general no relacionada concretamente con el contribuyente.

### Arbitrio.

Arbitrio es el impuesto decretado por ley a favor de una o varias municipalidades.

### Contribución Especial.

Es el tributo que tiene como determinante del hecho generador, beneficios directos para el contribuyente, derivados de la realización de obras públicas o de servicios estatales.

### Contribuciones Especiales Por Mejoras.

Es la establecida para costear la obra pública que produce una plusvalía inmobiliaria y tiene como límite para su recaudación, el gasto total realizado y como límite individual para el contribuyente, el incremento de valor del inmueble beneficiado.

### Obligación Tributaria.

La obligación tributaria constituye un vínculo jurídico, de carácter personal entre la Administración Tributaria y otros entes públicos acreedores al tributo y los sujetos pasivos de ella. Surge la realizarse el presupuesto del hecho generador previsto en la ley y conserva su carácter personal a menos que su cumplimiento se asegure mediante garantía real o fiduciaria sobre determinados bienes o con privilegios especiales.

### Sujeto Activo.

Sujeto activo de la obligación tributaria es el estado o el ente público acreedor del tributo.

### Sujeto Pasivo.

Sujeto pasivo es el obligado al cumplimiento de las prestaciones tributarias, sea en calidad de contribuyentes o de responsable.

### Funciones De La Administración Tributaria.

Son funciones de la administración tributaria, Planificar, programar, organizar, dirigir, ejecutar, supervisar y controlar todas las actividades que tengan vinculación con las relaciones jurídico-tributarias, que surjan como consecuencia de la aplicación, recaudación y fiscalización de los tributos.

### Hecho Generador De La Obligación Tributaria.

O hecho imponible, es el presupuesto establecido por la ley para tipificar el tributo y cuya realización origina el nacimiento de la obligación tributaria.

### Base Imponible.

La determinación cuantitativa en dinero sobre la cual debe aplicarse la tasa del impuesto. La forma de calcular la base imponible siempre está establecida en las diferentes leyes tributarias.

### Tarifa Del Impuesto.

Es el porcentaje que el contribuyente debe aplicar sobre la base imponible para calcular el importe a pagar o la cantidad fija establecida cuando se origina el hecho generador. En ambos casos la tarifa o cantidad fija debe estar establecida en la ley.

### Exención.

Es la dispensa total o parcial del cumplimiento de la obligación tributaria, que la ley concede a los sujetos de ésta cuando se verifican los supuestos establecidos en dicha ley.

### Cultura Tributaria.

Es la voluntad en el cumplimiento de las obligaciones tributarias, ello se conoce también como conciencia tributaria. Esta voluntad se consolida a medida que el gobierno evidencia la devolución de los tributos vía, hospitales parques, escuelas, asilos, medicinas, etc. En caso contrario la voluntad se erosiona y es entonces que se dice que no existe o es muy baja la cultura tributaria del ciudadano.

### Impuesto Sobre La Renta.

Se establece este impuesto sobre las rentas y ganancias de capital de fuente guatemalteca que obtengan personas individuales o jurídicas nacionales o extranjeras.

### Quienes son Contribuyentes.

Personas individuales o jurídicas domiciliadas o no en Guatemala, independientemente de su nacionalidad o residencia.

### Hecho generador.

Lo constituye la obtención de renta de fuente guatemalteca que es todo ingreso que haya sido generado por capitales, bienes, servicios y derechos de cualquier naturaleza invertidos o utilizados en el país.

### El período de Imposición.

El impuesto se determinará y pagará por trimestres vencidos y se liquidará anualmente en forma definitiva. De manera general el período de liquidación definitiva anual principia el 1 de enero de y termina el 31 de diciembre de cada año,

## Regulaciones Tributarias en las transacciones inmobiliarias.

### ***El IVA en las transacciones inmobiliarias.***

#### Hecho Generador.

Base legal: Art. 3 numeral 4 y 8. Ley del impuesto al valor agregado

- El arrendamiento de bienes inmuebles.
- La primera venta o permuta de bienes inmuebles

Conforme el artículo 6 del Reglamento de la ley de IVA, esta primera venta es: “La operación traslativa de dominio del inmueble que se efectúe después de la primera inscripción de dominio del mismo según artículo 1130 del código Civil.

- a) Desmembraciones
- b) Propiedad Horizontal

#### Exenciones.

Base legal: Art. 7 numeral 3 y 12. Ley del impuesto al valor agregado

- En caso de fusiones d sociedades y de aportaciones de bienes inmuebles a sociedades.

No está exenta la aportación de inmueble que haya sido previamente aportado de una sociedad dedicada al desarrollo inmobiliario.

- La venta de vivienda con un máximo de 80m<sup>2</sup> y que el valor no exceda de Q250,000. Y de lotes urbanizados con un área máxima de 120m<sup>2</sup> cuyo valor no exceda de Q120,000.

## ***El impuesto de Timbres Fiscales en las transacciones inmobiliarias.***

### Documentos Afectos.

Base Legal: Art. 2 numeral 9 Ley de Timbres

La segunda y subsiguientes ventas o permutas de bienes inmuebles.

Para la segunda venta o permuta se deben considerar los siguientes factores:

- a) Que haya existido una primera inscripción registral, y
- b) Que luego exista una primera venta o permuta.

①

- 1.- Inscripción Registral
- 2.- Venta o Permuta -IVA-
- 3.- Donación
- 4.- Venta o Permuta -TIMBRES-

②

- 1.- Inscripción Registral
- 2.- Venta o Permuta -IVA-
- 3.- Donación
- 4.- Desmembración (nueva finca)
- 5.- Venta o Permuta -IVA-
- 6.- Venta o Permuta -TIMBRES-

Base imponible del impuesto lo constituye el valor mayor entre los siguientes:

- a) El valor consignado por quien vende, permuta, bajo juramento, en la escritura pública;
- b) El valor establecido por un valuador autorizado; o
- c) El Valor inscrito por el contribuyente en la matrícula fiscal o municipal.

### Excepción a Exención.

Base Legal: Art. 11 numeral 6 Ley de Timbres.

La suscripción, asignación o traslado de acciones a adquirientes finales de unidades de proyectos inmobiliarios.

**Disposiciones Legales y Reglamentarias del Impuesto sobre la Renta en el tiempo.**



**DECRETOS.**

DECRETO 26-92 Y REFORMAS	→	2012 y años anteriores
DECRETO 10-2012	→	2013
DECRETO 10-2012 Incluyendo reformas Del 19-2013	→	2014 en adelante

**Acuerdos Gubernativos.**

Acuerdo Gubernativo 206-2004	→	2012 y años anteriores
Acuerdo Gubernativo 213-2013	→	13 de mayo 2013 en adelante
Acuerdo Gubernativo 213-2013 incluyendo Reformas del acuerdo Gubernativo 167-2014	→	6 de junio 2014 en adelante

## Reformas para las actividades de Construcción y similares, y lotificaciones en el ISR.

### **Decreto 10-2012 derogó:**

- Artículo 51 Ley del impuesto sobre la renta (Decreto N° 26-92)
- Artículo 52 Ley del impuesto sobre la renta (Decreto N° 26-92)

### **Decreto 10-2012 incorporó:**

- Artículo 34 Ley de Actualización Tributaria (Decreto N° 10-2012)
- Artículo 35 Ley de Actualización Tributaria (Decreto N° 10-2012)

### **Decreto 19-2013 reformó:**

- Artículo 34 Ley de Actualización Tributaria (Decreto 10-2012 y sus reformas)
- Artículo 35 Ley de Actualización Tributaria (Decreto 10-2012 y sus reformas)

### **Decreto 19-2013 incorporó:**

- Artículo 35 “A” Ley de Actualización Tributaria (Decreto 10-2012 y sus reformas)

### **Acuerdo Gubernativo 213-2013 derogó:**

- Artículo 24 del Acuerdo Gubernativo 206-2004 (Cambio de sistema contable de la actividad agrícola y de la construcción).

### **Acuerdo Gubernativo 213-2013 incorporó:**

- Artículo 25 de Acuerdo Gubernativo 213-2013 (Sistemas contables para actividades de construcción y similares)

### **Acuerdo Gubernativo 167-2014 reformó:**

- Artículo 25 de Acuerdo Gubernativo 213-2013 (Actividades de Construcción y Similares)

### **Acuerdo Gubernativo 167-2014 incorporó:**

- Artículo 25 “A” de Acuerdo Gubernativo 213-2013 (Proyectos inmobiliarios de múltiples unidades)
- Artículo 25 “B” de Acuerdo Gubernativo 213-2013 (Integración final de ingresos, costos y gastos)
- 3 artículos transitorios, 1 de aplicación y 1 de vigencia.

## **Determinación del ISR en las Actividades de Construcción y similares.**

### Normas Generales del ISR.

#### **Proyectos que se realicen en 1 solo año:**

- Sobre ingresos
- Sobre utilidades

#### **Proyectos que se realicen en 2 períodos, pero no sobrepasen los 12 meses:**

Puede presentarse en el año 2 (Liquidación)

- Sobre Ingresos
- Sobre Utilidades

#### **Proyectos que comprenden 2 o más períodos que sobrepasen los 12 meses:**

- Sobre Ingresos
- **Sobre Utilidades**  
(2 métodos de determinación de renta imponible según Artículo 34)

#### **Determinación del ISR**

(Sobre Utilidades)

#### **Renta Imponible del ISR cada año**

(+) Renta Bruta (2 métodos disponibles)

(-) Costos (método específico)

(-) Gastos Incurridos en el período

(=) Renta Imponible

x 25%

(=) ISR

*Fuente Ley de actualización tributaria*



## Renta Bruta.

- ① La renta bruta del período será el equivalente al valor de la venta documentada a través del **contrato de promesa de compraventa o escrituras (inmuebles) o la factura (obra civil o construcciones)**
- ② Renta bruta equivalente a lo percibido en el período (efectivamente cobrado)

A dicha renta bruta debe deducírsele el monto de los costos, y **gastos incurridos efectivamente en el período**, determinados de la siguiente forma:

### Determinación del Costo.

#### **Determinación del Costo**

---

Costo de Adquisición del inmueble, incluyendo revaluación cuando se haya pagado el impuesto correspondiente.

El valor total de los costos y gastos para la construcción  
**(+)** según la programación de la obra

---

**(=)** Valor total del inmueble  
**( / )** Numero de metros cuadrados de construcción o unidades

**El cociente resultante constituye el costo de venta por  
(=) metro cuadrado**

**1) Vendido o por unidad**

**2) Parte proporcional al % según lo percibido**

*Fuente Ley de actualización tributaria*

Para el caso de bienes que no sean propios se excluye el valor de adquisición del bien inmueble.

### Otros puntos importantes:

- 4) Se establece que los contribuyentes deberán enviar a SAT la **programación de la obra al inicio del proyecto y al final cuando se haya terminado**, para efectos de la liquidación del mismo con la **Declaración Anual de ISR**. (Art. 34 decreto 10-2012)

#### **Cuando son actividades de construcción o trabajos, sobre inmuebles propios:**

- a. El plazo estimado de duración de la obra, indicando la fecha de inicio y la fecha probable de finalización.
- b. Costo de adquisición del inmueble cuando corresponda. Si este fue revaluado, deberá incluir el monto de dicha revaluación y la fecha del pago del impuesto, cuando corresponda.
- c. Integración de los costos y gastos de construcción estimados. Esta estimación estará constituida por los materiales, la mano de obra, servicios y subcontratos, y otros costos y gastos de obra, de fabricación o de producción -según corresponda al tipo de actividad y otros gastos para la construcción.
- d. Estimado de unidades totales del proyecto (casas, apartamentos, locales o lotes), identificando los metros cuadrados del lote o unidad, y cuando corresponda los metros cuadrados de la construcción, con una estimación de los ingresos por las ventas de los inmuebles.
- e. En caso de ser aplicable, el estimado de ingreso por suscripción, asignación o traslado de acciones.

#### ***Base Legal Artículo 25 del reglamento de LAT***

- 5) Se establece que el contribuyente debe efectuar el ajuste pertinente en cuanto al verdadero resultado de las ventas y del costo final de construcción. Por ello, conservará la documentación de soporte, a partir de este periodo, durante el plazo de prescripción.
- 6) El método elegido debe ser aplicado a todas las obras y trabajos que el contribuyente realice y el mismo solo puede cambiarse con autorización de SAT el cual tendrá vigencia para el periodo inmediato siguiente.

## ***Determinación del ISR en las Lotificadoras.***

### Régimen sobre Utilidades.

El método se aplica igual al de las constructoras, excepto que para determinar la renta bruta solamente hay 1 método (**Percibido**)

- ① Se establece que la utilidad obtenida por la venta de terrenos lotificados con o sin urbanización se considera renta de actividades lucrativas y **no ganancias de capital**.
- ② El costo en la determinación de la renta imponible es igual que en las actividades de construcción y similares.
- ③ El valor de las áreas cedidas a título gratuito, destinadas a calles, parques, áreas escolares, deportivas, verdes, centros de recreo, reservas forestales se considera incorporado al costo de área vendible y, por tanto, no procede efectuar deducción por separado.
- ④ Se concluye el requisito de enviar al inicio y al final del proyecto la programación de la obra con la Declaración Jurada.

### ***Tratamiento especial para áreas y servicios comunes.***

- 5) Regímenes de copropiedad, propiedad horizontal, condominios, u otras formas similares pueden aportar dichas áreas a otras entidades (Civil o mercantil, accionada o no)
- 6) El monto de la suscripción, asignación o traslado de acciones de dichas entidades a los compradores finales no podrá exceder del 30% de ingresos total del proyecto inmobiliario.
- 7) La transferencia de dichas acciones no se encontrará sujeta al pago de ISR bajo ninguna de las categorías incluidas dentro de la Ley del ISR.
- 8) Pago del 3% de timbres en la transferencia de acciones cuando su objetivo sea su traslado a los adquirientes de unidades de proyectos inmobiliarios.

## Limitantes de deducibilidad en costos y gastos.

### ***Principales lineamientos por considerar.***



Que sean útiles, necesarios, pertinentes o indispensables para generar rentas gravadas.



Sueldos y salarios figuren en la planilla de las contribuciones a la seguridad social presentada al IGSS.



Que el titular de la deducción haya cumplido con la obligación de retener y pagar el impuesto.



Tener los documentos y medios de respaldo.

### Documentos de medios de respaldo.

1. Facturas o facturas de pequeño contribuyente
2. Comprobantes autorizados por SAT
3. Facturas o documentos del exterior
4. Testimonios de escrituras públicas o contrato privado protocolizado
5. Documentos emitidos por entidades supervisadas por la SIB
6. Declaraciones aduaneras con la constancia de pago
7. Facturas especiales

## **Limitantes de deducibilidad en costos y gastos.**

### Reserva para cuentas incobrables.

Una vez elegido un método, solamente puede ser cambiado con autorización de la SAT y sólo en los casos que se justifique la necesidad del cambio.

#### **Método de la Reserva.**



Máximo 3% de cuentas por cobrar a clientes, excluyendo créditos fiscales y o préstamos a funcionarios y empleados.

El exceso de la reserva sobre el 3% de los saldos deudores, corresponderá a renta bruta.

Cargos a la reserva deben documentarse.

#### **Método Directo.**



El gasto tiene que ser documentado por los requerimientos de cobro realizados:

- Cartas o notas de requerimiento de cobro.
- Correos a la dirección electrónica del deudor con aviso o constancia de recepción.
- Sistema de cobranza por medio de call center.

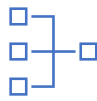
*Artículo 21 numeral 8 Decreto 10-2012 Ley de Actualización Tributaria y sus reformas  
Artículo 11 Acuerdo Gubernativo No. 213-2013 Reglamento de la Ley de Actualización Tributaria*

## Regalías.

Artículo 21 numeral 25 Decreto 10-2012 Ley de Actualización Tributaria y sus reformas

5

Hasta un **máximo del 5%** de la renta bruta de actividades lucrativas.



Que se encuentren inscritos en los registros cuando corresponda.



Debe probarse el derecho de regalía por Medio de contrato que establezca el monto y las condiciones de pago al beneficiario.

## Viáticos.

Hasta un máximo del 3% de la renta bruta de actividades lucrativas.

- Artículo 21 numeral 24 Decreto 10-2012 Ley de Actualización Tributaria y sus reformas.
- Artículo 21 Acuerdo Gubernativo No. 213-2013 Reglamento de la Ley de Actualización Tributaria

Cuando los viáticos no estén sujetos a liquidación o no constituyan reintegro de gastos, lo pagado en tal concepto se considerará como renta gravada para la determinación de la renta imponible del trabajador.

## Viáticos dentro del país.

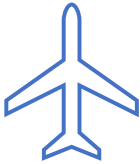


Comprobados con facturas emitidas según la legislación nacional.

Factura especial emitida al

empleado o funcionario.

### Viáticos fuera del país.



Demostrar y documentar la salida y entrada a Guatemala (Copia de la hoja del pasaporte u otro documento oficial que acredite su movimiento migratorio).

Demostrar y documentar la actividad en la cual se participó. Boleto del medio de transporte utilizado.

Documento de pago de viáticos.

### Donaciones.

- Artículo 21 numeral 22 y artículo 23 literal s) Decreto 10-2012 Ley de Actualización Tributaria y sus reformas
- Artículo 19 Acuerdo Gubernativo No. 213-2013 Reglamento de la Ley de Actualización Tributaria

Hasta el 5% de la renta bruta.

Hasta Q.500,000.



Solvencia fiscal del período al que corresponde el gasto.

Formularios de ingresos autorizados por la Contraloría General de Cuentas para el caso de donaciones en favor del Estado.

Recibo de donación autorizado por SAT.

- a) Estos límites NO aplican a donaciones efectuadas a Universidades y entidades Científicas y Culturales.
- b) Las donaciones deben registrarse en todos los casos tanto en la contabilidad del donante como en la del donatario.



Adicionalmente, las donaciones de bienes no pueden exceder del costo de adquisición, producción o construcción, no amortizado o depreciado del bien donado a la fecha de la donación.

### Reserva para Indemnización.

- Artículo 21 numeral 8 Decreto 10-2012 Ley de Actualización Tributaria y sus reformas.
- Artículo 11 Acuerdo Gubernativo No. 213-2013 Reglamento de la Ley de Actualización Tributaria

#### **Método de la Reserva.**

Máximo 8.33% del total de remuneraciones anuales

#### **Método Directo.**

Método efectivamente pagado.

Una vez elegido un método, solamente puede ser cambiado con autorización de la SAT y solo en los casos que se justifique la necesidad del cambio.



Si la reserva no alcanzare para cubrir el pago de las indemnizaciones, la diferencia también será deducible, por el monto que le corresponda al trabajador conforme las disposiciones del Código de Trabajo o el pacto colectivo.



## Bono 14 y Aguinaldo.

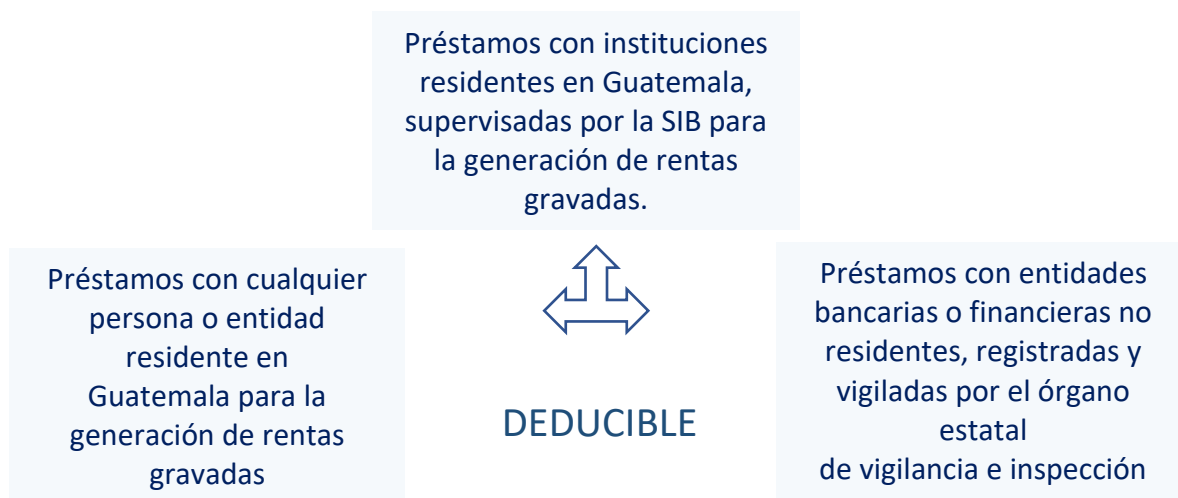
- Artículo 21 numeral 5 Decreto 10-2012 Ley de Actualización Tributaria y sus reformas

Hasta un máximo del 100% del salario mensual.

Descripcion	Monto	Descripcion	Monto
Salario mensual	Q 10,000	Bono 14	Q 11,000
Bonificacion Incentivo	1,000	Aguinaldo	Q 11,000
Total remuneracion mensual	Q 11,000	<b>Gasto Deducible</b>	<b>Q 20,000</b>
		<b>Gasto no Deducible</b>	<b>Q 2,000</b>

## Intereses.

- Artículo 24 Decreto 10-2012 Ley de Actualización Tributaria y sus reformas
  - a. La tasa de intereses no puede exceder a la tasa simple máxima anual que determine la Junta Monetaria.
  - b. El monto deducible no podrá exceder al valor de multiplicar la tasa de interés indicada en el punto anterior, por un monto de 3 veces el activo neto total promedio presentado por el contribuyente en su declaración jurada anual.
  - c. En el caso de intereses pagados al exterior, se debe haber cumplido con efectuar la retención del 10% de ISR, en los casos aplicables.



## Honorarios, comisiones y asesoramiento del exterior.

- Artículo 21 numeral 23 Decreto 10-2012 Ley de Actualización Tributaria y sus reformas

Hasta un **máximo del 5%** de la renta bruta de actividades lucrativas

Se entiende como asesoramiento:



- Dictamen, consejo o recomendación
- De carácter técnico o científico
- Presentado por escrito
- Resultante del estudio de los hechos
- Para orientar la acción o el proceder en un sentido determinado.

## Mejora en propiedades arrendadas.

- Artículo 21 numeral 14 Decreto 10-2012 Ley de Actualización Tributaria y sus reformas



Son deducibles las mejoras que **NO** fueren compensadas por los arrendantes, cuando se haya convenido en el contrato.

Los costos de las mejoras deben **deducirse** durante el **plazo** del **contrato** de arrendamiento, en cuotas sucesivas e iguales.

## Depreciaciones y Amortizaciones.

- Artículos 25, 26, 27, 28 y 33 Decreto 10-2012 Ley de Actualización Tributaria y sus reformas

Cuando por cualquier circunstancia la cuota de depreciación o de amortización de un bien no se deduce en un período de liquidación anual, o se hace por un valor inferior al que corresponda, el contribuyente no tiene derecho a deducir tal cuota en períodos de imposición posteriores.

### Activo Fijo

- Propiedad del contribuyente.
- Utilizados en las actividades lucrativas que generan rentas gravadas.
- Método de línea recta. En casos especiales se puede utilizar otro método contando con previa autorización de la SAT
- No superar los % anuales máximos de depreciación establecidos.

### Activo Intangible

- Propiedad del contribuyente
- Utilizados en las actividades lucrativas que generan rentas gravadas.
- Método de línea recta en un período no menor de 5 años
- Derechos de llave efectivamente incurridos deberá amortizarse por el método de la línea recta en un período mínimo de 10 años, en cuotas anuales, sucesivas e iguales

### **Otros costos y gastos no deducibles.**

- Los sueldos, salarios y prestaciones laborales, que no sean acreditados con la copia de la planilla de las contribuciones a IGSS.

- Bonificaciones con base en las utilidades.

- Pérdidas cambiarias:

Originadas por la revaluación de cuentas distintas a cuentas por cobrar o por pagar en moneda extranjera que generan rentas gravadas.

Originadas en la adquisición de moneda extranjera para operaciones con el exterior, efectuadas con su casa matriz.

Los desarrolladores de proyectos inmobiliarios de múltiples unidades que se constituyan conforme los regímenes de copropiedad, que utilicen el tratamiento **70/30 para áreas comunes**, no podrán deducir los costos y gastos proporcionales al 30% del ingreso del proyecto generado por la transferencia de acciones la cual no está gravada por el ISR.

***Aspectos que considerar en el registro de provisiones de costos y gastos.***

<b>Provisión para inventarios</b>	--	No deducible
<b>Provisión para contingencias fiscales</b>	--	No deducible
<b>Remuneraciones correspondientes al período pero se pagan en enero del siguiente periodo</b>	--	Posibles discrepancias en el momento del registro contable, pago de cuotas del IGSS e ISR por rentas del trabajo.
<b>Gastos de promocionales Para empleados o clientes</b>	--	Observar la fecha de entrega

## Documentación de soporte de costos y gastos recibidos de entidades no residentes.

### ***Gastos recibidos de entidades no residentes.***

#### **DOCUMENTACIÓN DE SOPORTE.**



Facturas del proveedor y el comprobante De pago al exterior.



Contrato que establezca la relación comercial.

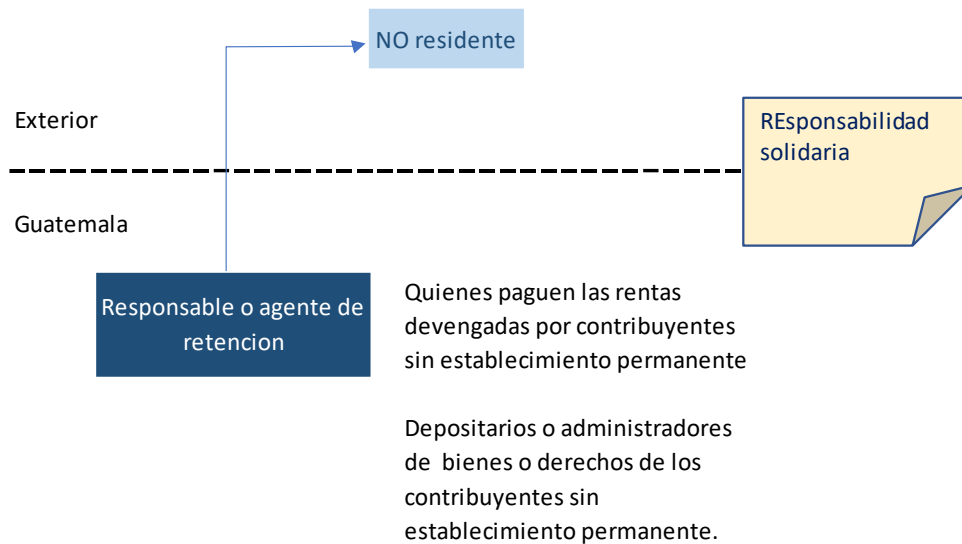


Los gastos por servicios del exterior no deben Exceder del 5% de la renta bruta.



Practicar retención del impuesto sobre la Renta de no Residentes.

### Responsables y agentes de retención.



### Tipos Impositivos.

Régimen	Tasa de impuesto
Retenciones de no residentes	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Suministro de noticias internacionales a empresas usuarias en Guatemala: 3%</li> <li>• Pasajes aéreos y Fletes: 5%</li> <li>• Primas de seguros, primas de fianzas, reaseguros, retrocesiones y reafianzamientos que obtengan no residentes: 5%</li> <li>• Telefonía y transmisión de datos 5%</li> <li>• Dividendos 5%</li> <li>• Intereses pagados o acreditados a no residentes: 10% (Excepto intereses por concepto de préstamos otorgados por entidades supervisadas y reguladas en su país de origen)</li> <li>• Sueldos y salarios, dietas, comisiones, bonificaciones: 15%</li> <li>• Pagos o acreditación en cuentas bancarias a deportistas y artistas de teatro: 15%</li> <li>• Regalías: 15%</li> <li>• Honorarios: 15%</li> <li>• Asesoramiento científico, económico, técnico o financiero: 15%</li> <li>• Otras rentas gravadas no especificadas anteriormente: 25%</li> </ul>

## Criterios de fiscalización implementados por SAT.

### ***Identificación de diferencias en los ingresos reportados en el ISR vs. IVA.***

Conciliación de las diferencias identificadas en los ingresos reportados en el ISR vs. IVA.

- Intendencia de fiscalización
- Requerimiento de información
- 3 días hábiles siguientes a la fecha de notificación del requerimiento de información.

### ***Verificación del tratamiento del ingreso por diferencial cambiario.***

- Determinación del impuesto mensual.
- Integración del diferencial cambiario mensual (revaluación compra de moneda extranjera).
- Balance de saldos.



- Intendencia de recaudación.
- Solicitud de información.
- 5 días hábiles siguientes a la fecha de recepción la solicitud de información.

### ***Verificación de reversión de provisiones.***

- Determinación del impuesto mensual.
- Balance de saldos.
- Integración de ingresos y provisiones.

- Intendencia de recaudación.
- Solicitud de información.
- 5 días hábiles siguientes a la fecha de recepción la solicitud de información.

## Clasificación de rentas de capital y ganancias de capital en el formulario del ISR anual.

### ***Tipos impositivos.***

- Artículos 92 y 93, Decreto 10-2012 y sus reformas. Ley de Actualización Tributaria.

10%	Rentas de Capital mobiliarias e inmobiliarias y ganancias de capital
5%	Distribucion de dividendos ganancias y utilidades

### ***Rentas de Capital mobiliario.***

La base imponible de las rentas de capital mobiliario está constituida por la renta generada en dinero o en especie representada por el importe total pagado, acreditado o de cualquier forma puesto a disposición del contribuyente, menos las rentas de capital exentas.

### ***Rentas de Capital inmobiliario.***

La base imponible de las rentas de capital inmobiliario, la constituye la renta generada en dinero o en especie representada por el importe total pagado, acreditado o de cualquier forma puesto a disposición del contribuyente, menos un treinta por ciento (30%) de esa renta en concepto de gastos, salvo prueba en contrario que se adjuntará a una declaración jurada a presentarse Rentas y Ganancia.

### ***Elementos importantes para determinar si un ingreso debe tributar en la categoría de capital o lucrativa.***

- ① Giro de la compañía.
- ② Actividades establecidas en la escritura de constitución, patentes y RTU.
- ③ Establecer que actividad representa más del 50% de las operaciones de la compañía.
- ④ Establecer el % de ingresos de cada una de las actividades de la compañía.
- ⑤ Evaluar la habitualidad con la que se realizan cada una de las actividades.

### Costos y gastos no deducibles asociados a rentas de capital.

- Artículo 23, Decreto 10-2012 y sus reformas. Ley de Actualización Tributaria.

Los contribuyentes están obligados a registrar los costos y gastos de las rentas afectas y de las rentas exentas en cuentas contables separadas.

En caso de que el contribuyente no lleve dicho registro, la Administración Tributaria determinará de oficio los costos y gasto no deducibles, calculando de manera proporcional al total de los gastos directos entre el Artículo 23 literal a), total de rentas gravadas, exentas y no afectas.

### Clasificación en la Declaración Jurada Anual del ISR.

6. INGRESOS DE OTRAS CATEGORÍAS DE RENTA		
Rentas de capital facturadas con retención definitiva del impuesto		
Rentas de capital facturadas con pago directo del impuesto		
Otras rentas de capital sujetas a retención definitiva (Ej.: Premios de lotería, intereses, dividendos, etc.)		
Ventas realizadas a exportadores que emitieron facturas especiales según artículo 52 "A" Ley del IVA		
Ingresos por emisión de acciones en áreas comunes		
Total de ingresos de otras categorías de renta		0.00
7. COMPENSACIÓN DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS DE CAPITAL		
Ingresos por negociación de bienes y/o derechos que no sean del giro habitual		
Costo y mejoras de los bienes y/o derechos		
(-) Depreciaciones acumuladas		
Amortizaciones acumuladas		
Impuestos en libros		0.00
Otros gastos incurridos para efectuar la transacción		
Ganancias de capital de este período		0.00
Pérdidas de capital de este período		0.00
Remanente de pérdidas de capital del período anterior		
Ganancias de capital sobre las que pagó impuesto		0.00
Impuesto sobre ganancias de capital pagado en este período		

Rentas de Capital inmobiliario y mobiliario

Ganancias o pérdidas de capital

**CAPÍTULO VII**

## Precios de Transferencia.

- La normativa de Precios de Transferencia entró en vigencia el 1 de enero de 2013.
- El 21 de diciembre 2013, el artículo 27 del Decreto 19-2013 suspendió las normas especiales de valoración entre partes relacionadas, las cuales retomaron vigencia el 1 de enero del año 2015.
- Anexo de Precios de Transferencia en la Declaración Jurada Anual de ISR a completar vía web.
- Primeras solicitudes del Estudio de Precios de Transferencia en junio de 2016.

### ***Ajustes al ISR derivados de Precios de Transferencia en el cierre fiscal.***

Resultados desfavorables del Estudio de Precios de transferencia.

- Ajustes a los Estados Financieros.
- Ajuste a la Declaración Anual del ISR.

## ***Mejores prácticas para asegurar el cumplimiento con las normas de Precios de Transferencia.***

### **1. Política de Precios de Transferencia.**

Contar con una política de Precios de Transferencia con el detalle de las transacciones a realizar con partes relacionadas no residentes.

### **2. Documentos y papeles de trabajo.**

Soportar con la adecuada documentación las transacciones realizadas entre partes relacionadas. Realizar una segmentación de estados financieros con el sustento adecuado.

### **3. Análisis preliminares.**

Realizar un análisis preliminar para monitorear el cumplimiento de la normativa de Precios de Transferencia.

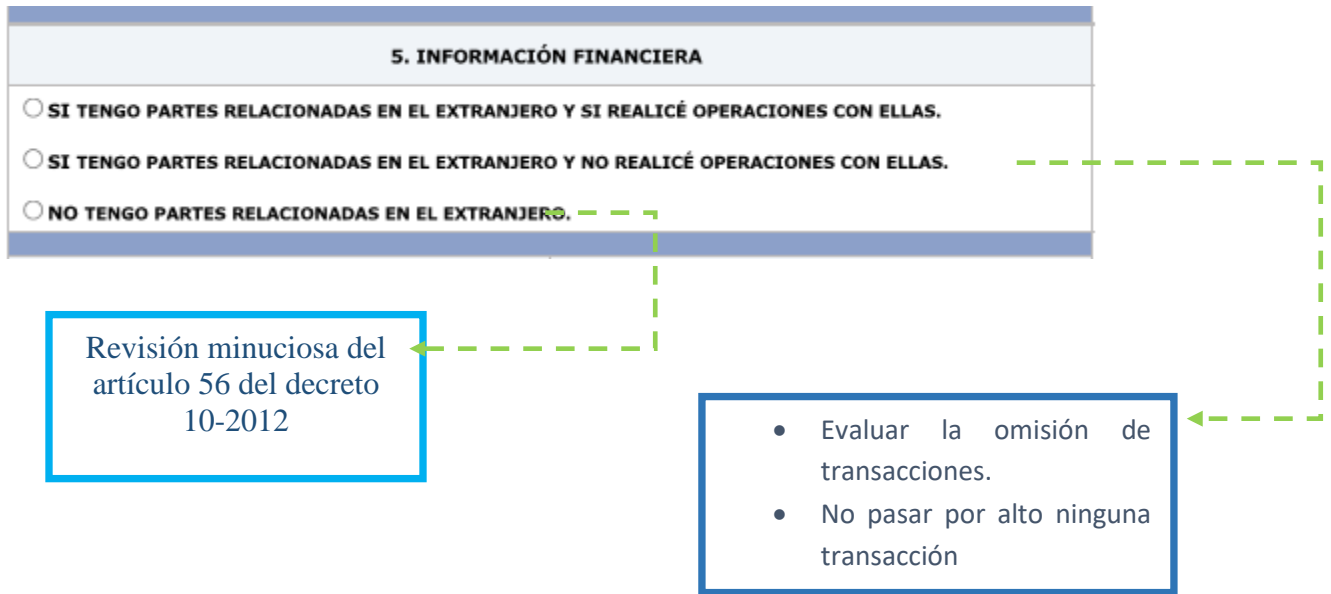
### **4. Lineamiento de la guía técnica.**

Cumplir con los lineamientos de la guía técnica publicada por SAT.

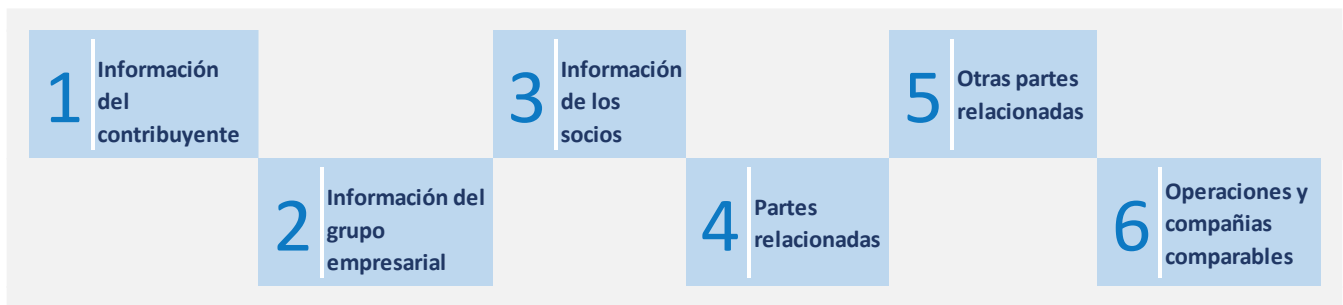
## ***Llenado del anexo de Precios de Transferencia.***

- Artículo 64 (213-2013). Anexo a la declaración jurada anual del impuesto Sobre la Renta, sobre partes relacionadas.

Conforme a lo establecido en el artículo 65 numeral 1 de la Ley, los contribuyentes que manifiesten en su declaración jurada anual del Impuesto Sobre la Renta que realizan operaciones con partes relacionadas en el extranjero deberán adjuntar a la misma un anexo con la información que para el efecto dispondrá la Administración Tributaria.



## Contenido



### ***Ajustes más comunes realizados por SAT con base al estudio de Precios de Transferencia.***

- Correcta aplicación y descarte de métodos
- Exclusión de compañías comparables con pérdida
- Segmentación de Estados Financieros
- Importación y/o exportación de mercancías

## Llenado de la Declaración Jurada Anual de ISR -Régimen sobre las Utilidades-

### Sección 1: Nit del Contribuyente.

<p>En el banco presente la Boleta SAT-2000, con valor. Nunca presente este formulario. Mantenga en secreto el Número de Acceso pues permite ver todo el formulario.</p>		
	<p><b>ISR ANUAL</b></p>	<p><b>SAT-1411</b> Releases 1</p>
<p>Número de Acceso 564 617 309</p>	<p>Impuesto Sobre la Renta para los Regímenes Sobre las Utilidades de Actividades Lucrativas, Opcional Simplificado Sobre Ingresos de Actividades Lucrativas y Contribuyentes Exentos. Declaración jurada y pago anual.</p>	<p>Número de Formulario <b>28 829 587 541</b></p>
	<p><b>1 de 4: En preparación</b></p>	<p>Número de Contingencia</p>
<p><b>Aclaraciones:</b></p> <p><b>¿Quiénes están obligados a utilizar este formulario?</b> Contribuyentes afiliados a los Regímenes siguientes:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Sobre las Utilidades de Actividades Lucrativas.</li> <li>Opcional Simplificado Sobre Ingresos de Actividades Lucrativas.</li> </ul> <p>Y contribuyentes afiliados como Exentos.</p> <p><b>¿Cómo se usa este formulario?</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Ingrese el NIT y seleccione el período a declarar; el sistema verificará la afiliación que tiene para el período indicado, habilitándole las casillas correspondientes a ese régimen.</li> <li>El sistema le mostrará la Actividad Económica Principal, que actualmente tiene registrada en la SAT, de contar con una segunda actividad económica, podrá indicarla en la casilla correspondiente.</li> <li>En la información financiera, deberá indicar si realiza operaciones entre partes relacionadas.</li> <li>Llene el resto de casillas según sus registros contables.</li> <li>Valide y congele este formulario. Aparecerá el botón "Imprimir SAT-2000".</li> <li>Imprima la boleta SAT-2000 y péguela en un banco.</li> </ul>		
<p><b>1. NIT DEL CONTRIBUYENTE *</b></p> <p><input type="text" value="22255559"/></p>		

NIT del Contribuyente

### Sección 2: Período.

<p><b>2. PERÍODO DE IMPOSICIÓN *</b></p> <p>AÑO <input type="text" value="2019"/></p>
---

Período de Imposición



### Sección 3: Afiliación según registros en SAT.

3. AFILIACIÓN SEGÚN REGISTROS EN SAT
<b>Régimen de renta afiliado en SAT para el período seleccionado.</b> Para el NIT y período indicado el sistema verificará el régimen al que se encuentra afiliado, y automáticamente le seleccionará una de las 3 afiliaciones según la categoría de Renta de las Actividades Lucrativas.

<input type="radio"/> Régimen Sobre las Utilidades de Actividades Lucrativas.
<input type="radio"/> Contribuyente Exento.
<input type="radio"/> Régimen Opcional Simplificado Sobre Ingresos de Actividades Lucrativas.

Automáticamente aparece el régimen en el cual se encuentra afiliado al ingresar el Nit

### Sección 4: Actividad económica.

4. ACTIVIDAD ECONÓMICA*	
Actividad Económica Principal	<input type="text"/>
Actividad Económica Secundaria	<input type="text"/>

Verificar en el listado de códigos la actividad económica del

### Sección 5: Información financiera.

5. INFORMACIÓN FINANCIERA
<input type="radio"/> SI TENGO PARTES RELACIONADAS EN EL EXTRANJERO Y SI REALICÉ OPERACIONES CON ELLAS.
<input type="radio"/> SI TENGO PARTES RELACIONADAS EN EL EXTRANJERO Y NO REALICÉ OPERACIONES CON ELLAS.
<input type="radio"/> NO TENGO PARTES RELACIONADAS EN EL EXTRANJERO.

Indicar si tiene partes relacionadas con el exterior

Consignar cuentas por cobrar del giro habitual

Únicamente se llena si se cuenta con créditos líquidos que ya tienen resolución de autorización de SAT

ACTIVO		PASIVO	
Efectivo (caja y bancos)	<input type="text"/>	Cuentas y documentos por pagar	<input type="text"/>
Cuentas y documentos por cobrar del giro normal (no incluir las garantizadas con garantía prendaria o hipotecaria)	<input type="text"/>	Préstamos bancarios o financieros	<input type="text"/>
(-) Reserva para cuentas incobrables	<input type="text"/>	Otros pasivos	<input type="text"/>
Otras cuentas y documentos por cobrar	<input type="text"/>	Reserva para indemnizaciones	<input type="text"/>
Inventario final	<input type="text"/>	Reserva legal acumulada	<input type="text"/>
Créditos líquidos y exigibles pendientes de reintegro	<input type="text"/>	Otras reservas acumuladas	<input type="text"/>
Inmuebles	<input type="text"/>	Utilidad acumulada	<input type="text"/>
Mobiliario y equipo	<input type="text"/>	(-) Pérdida acumulada	<input type="text"/>
Maquinaria	<input type="text"/>	Utilidad del período	<input type="text"/>
Vehículos	<input type="text"/>	(-) Pérdida del período	<input type="text"/>
Equipo de cómputo	<input type="text"/>	Superávit por revaluación acumulado	<input type="text"/>
Otros activos	<input type="text"/>	Capital	<input type="text"/>

depreciables	<input type="text"/>		<input type="text"/>
Activos amortizables	<input type="text"/>	Total Pasivo y Capital	0.00
Inversiones	<input type="text"/>	<b>Rentas no afectas</b>	
(-) Depreciaciones acumuladas	<input type="text"/>	Rentas no afectas	<input type="text"/>
(-) Amortizaciones acumuladas	<input type="text"/>		
Otros activos	<input type="text"/>		
Total de Activo	0.00		

Consignar ingresos obtenidos fuera del territorio guatemalteco

Llenar las casillas conforme los datos del Balance General

## Sección 6: Ingresos de otras categorías de renta.

6. INGRESOS DE OTRAS CATEGORÍAS DE RENTA	
Rentas de capital facturadas con retención definitiva del impuesto	<input type="text"/>
Rentas de capital facturadas con pago directo del impuesto	<input type="text"/>
Otras rentas de capital sujetas a retención definitiva (Ej.: Premios de lotería, intereses, dividendos, etc.)	<input type="text"/>
Ventas realizadas a exportadores que emitieron facturas especiales según artículo 52 "A" Ley del IVA	<input type="text"/>
Ingresos por emisión de acciones en áreas comunes	<input type="text"/>
Total de ingresos de otras categorías de renta	0.00

Consignar  
Rentas de  
capital  
(Intereses  
Bancarios)

## Sección 7: Compensación de pérdidas y ganancias de capital.

7. COMPENSACIÓN DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS DE CAPITAL	
Ingresos por negociación de bienes y/o derechos que no sean del giro habitual	<input type="text"/>
Costo y mejoras de los bienes y/o derechos	<input type="text"/>
(-) Depreciaciones acumuladas	<input type="text"/>
(-) Amortizaciones acumuladas	<input type="text"/>
Valor en libros	0.00
(-) Otros gastos incurridos para efectuar la transacción	<input type="text"/>
Ganancias de capital de este período	0.00
Pérdidas de capital de este período	0.00
Remanente de pérdidas de capital del período anterior	<input type="text"/>
Ganancias de capital sobre las que pagó impuesto	0.00
Impuesto sobre ganancias de capital pagado en este período	<input type="text"/>

Consignar ganancias y pérdidas de capital obtenidas en el año las cuales deben de cuadrar con las declaraciones de ISR Mensual SAT-1321

## Sección 8: Régimen sobre utilidades.

Consignar ingresos obtenidos por venta y comercialización de bienes

Consignar ingresos obtenidos por prestación de servicios

Consignar ingresos obtenidos de entes que se destinen exclusivamente a los fines no lucrativos, no colocar rentas de capital en esta casilla

<b>8. RÉGIMEN SOBRE LAS UTILIDADES DE ACTIVIDADES LUCRATIVAS</b>	
<b>8.1 INGRESOS</b>	
Producción, venta y comercialización de bienes	<input type="text"/>
Exportaciones de bienes	<input type="text"/>
Exportaciones de servicios	<input type="text"/>
Prestación de servicios	<input type="text"/>
Arrendamientos y subarrendamientos de bienes muebles e inmuebles del giro habitual	<input type="text"/>
Servicios de transporte de carga y de personas	<input type="text"/>
Servicios de comunicaciones, incluyendo telecomunicaciones	<input type="text"/>
Servicios de asesoramiento jurídico, técnico, financiero, administrativo o de otra índole	<input type="text"/>
Espectáculos públicos y de actuación	<input type="text"/>
Cualquier forma de negociación de películas cinematográficas, cintas de video, etc.	<input type="text"/>
Subsidios percibidos	<input type="text"/>
Dietas, comisiones, viáticos no sujetos a liquidación, gastos de representación	<input type="text"/>
Honorarios profesionales	<input type="text"/>
Rentas exentas	<input type="text"/>
Donaciones	<input type="text"/>
Resarcimiento de pérdidas patrimoniales	<input type="text"/>
Ganancias cambiarias	<input type="text"/>
Cuentas incobrables recuperadas	<input type="text"/>
Otros ingresos	<input type="text"/>
<b>RENDA BRUTA</b>	0.00

8.2 COSTOS	
<b>8.2.1 COSTO PRIMO</b>	
Inventario inicial de materia prima	<input type="text"/>
(+) Compras netas de materia prima	<input type="text"/>
(+) Importaciones de materia prima	<input type="text"/>
(+) Gastos sobre compras de materia prima	<input type="text"/>
(-) Rebajas y devoluciones de materia prima	<input type="text"/>
(-) Inventario final de materia prima	<input type="text"/>
(+) Mano de obra directa	<input type="text"/>
<b>COSTO PRIMO</b>	0.00
<b>8.2.2 COSTO DE PRODUCCIÓN</b>	
(+) Gastos indirectos de fabricación	<input type="text"/>
(+) Inventario inicial de productos en proceso	<input type="text"/>
(-) Inventario final de productos en proceso	<input type="text"/>
<b>COSTO DE PRODUCCIÓN</b>	0.00
<b>8.2.3 COSTO DE VENTAS</b>	
(+) Inventario inicial de mercadería	<input type="text"/>
(+) Compras de mercadería	<input type="text"/>
(+) Importaciones de mercadería	<input type="text"/>
(-) Inventario final de mercadería	<input type="text"/>
<b>COSTO DE VENTAS</b>	0.00
<b>8.3 GASTOS</b>	
Gastos incurridos en la prestación de servicios	<input type="text"/>
Combustibles y lubricantes	<input type="text"/>
Gastos de transporte	<input type="text"/>
Sueldos, salarios y otras remuneraciones	<input type="text"/>
Sueldos pagados a socios o consejeros, cónyuges o parientes dentro de los grados de ley	<input type="text"/>
Aguinaldos	<input type="text"/>
Bonificaciones	<input type="text"/>
Dietas	<input type="text"/>
Cuotas patronales pagadas IGSS	<input type="text"/>
Cuotas patronales pagadas IRTRA e INTECAP	<input type="text"/>

Consignar el costo de ventas y costo de producción detallado si la compañía produce y realiza venta de bienes. Consignar con la integración detallada del costo de producción y costo de ventas.

Aplica para compañías que se dedican a la prestación de servicios

Verificar que los sueldos cuadren con lo presentado en las planillas de Igss y Contabilidad

Verificar que cuadren con lo presentado en las planillas de Igss y Contabilidad

Asignaciones patronales por jubilaciones, pensiones y primas por planes de previsión social	
Indemnizaciones	
Inversión en beneficio de trabajadores	
Tierras laborables adjudicadas gratuitamente a los trabajadores	
Primas de seguro de vida, por accidente o enfermedad del empleado	
Primas de seguros contra incendio, robo, hurto, terremoto u otros riesgos	
Reaseguros y reafianzamientos	
Arrendamientos de bienes muebles	
Arrendamientos de bienes inmuebles	
Mejoras efectuadas por arrendatarios	
Impuestos, tasas y contribuciones y arbitrios municipales pagadas	
Intereses y otros cargos financieros	
Pérdidas por extravío, rotura, daño, evaporación, descomposición o destrucción de los bienes, por delitos, daños por fuerza mayor o caso fortuito contra el patrimonio	
Gastos de mantenimiento y reparación	
Depreciaciones	
Amortizaciones	
Cuentas incobrables	
Reservas técnicas y matemáticas (exclusivo para aseguradoras y entidades financieras)	
Donaciones	
Honorarios, comisiones o pagos por servicios profesionales, financieros o de otra índole prestados en el país	
Honorarios, comisiones o pagos por servicios profesionales, financieros o de otra índole prestados desde el exterior	
Viáticos	
Regalías	
Gastos de promoción, publicidad y propaganda	
Donaciones a favor del Estado, universidades entidades culturales o científicas	
Pérdidas cambiarias	
Gastos de venta	
Gastos generales (diferentes a los establecidos en las casillas anteriores)	

Mejoras que no sean compensadas por los arrendantes  
Se debe deducir durante el plazo de contrato

**Método Indirecto:**  
Que la reserva no exceda del 3%  
**Método Directo:**  
Que cuenten con la documentación de cobro de soporte

Que no exceda del 3% de la renta bruta y que estén documentados.

Contar con contrato de arrendamiento protocolizado

Contar con la información de soporte establecida en la LAT y su Reglamento

Recibo autorizado y solvencia fiscal, 5 % de la renta bruta, ni podrá exceder de Q500,000 anuales

El gasto por regalías no debe exceder del 5% de la renta bruta y se debe de soportar de contrato

Contar con documentación de soporte y mantener una integración de los gastos de esta casilla ya que SAT suele requerirlo

<b>TOTAL DE GASTOS</b>		0.00
<b>8.4 DETERMINACIÓN DE RENTA IMPONIBLE</b>		
Renta Neta (Diferencia entre renta bruta, costos y gastos)		0.00
Pérdida Neta (Diferencia entre renta bruta, costos y gastos)		0.00
(-) Rentas exentas		
(+/-) Costos y gastos para la generación de las rentas exentas		
(-) Costos y gastos para la generación de las rentas no afectas		
(+/-) Costos y gastos de rentas sujetas a retención definitiva según artículo 52 "A" Ley del IVA		
(+/-) Costos y gastos de rentas de capital		
(+/-) Otros costos y gastos no deducibles		
Renta Imponible		0.00
Pérdida fiscal		0.00
<b>Determinación del Impuesto sobre la Renta</b>		
<b>ACREDITAMIENTOS</b>	<b>SALDO NO ACREDITADO</b>	<b>VALOR A ACREDITAR EN ESTE PERÍODO</b>
(-) ISO pagado en períodos anteriores pendiente de acreditar para este periodo y no acreditado en pagos trimestrales.		
(-) IETAAP pagado en el año calendario anterior y no aplicado a pagos trimestrales		
(-) IEMA pagado en año calendario anterior o según Decretos 32-95 y 116-97		
(-) Incentivo por inversión en fuentes nuevas y renovables de energía		
(-) Incentivos Fiscales; Decreto 29-89, 65-89 y otros según resolución número		
<b>ACREDITAMIENTOS PARA ESTE PERÍODO</b>		0.00
<b>SALDO DEL IMPUESTO</b>		0.00
(-) Pagos trimestrales		
<b>IMPUESTO SOBRE LA RENTA</b>		
<b>PAGO EN EXCESO</b>		0.00

Consignar ingresos obtenidos de entes que se destinen exclusivamente a los fines no lucrativos, no colocar rentas de capital en esta casilla

Consignar costo y gasto relacionado con las rentas exentas

Consignar ISO a acreditar

Consignar Pagos trimestrales ISR

### Sección 10: Rectificación.

<b>10. RECTIFICACIÓN (opcional)</b>	
(llene solo si necesita corregir datos de un formulario SAT-1411 anterior)	
<b>Número de formulario SAT-1411 que se rectifica</b> Son 11 dígitos que aparecen en la parte superior derecha del encabezado del formulario a corregir. Ejemplo 12345678901.	
(-) Impuesto ingresado con el formulario que se rectifica y anteriores	
(=) Impuesto a pagar	0.00
(=) Impuesto a favor del contribuyente	0.00

Consignar el número de declaración a rectificar, automáticamente calcula el nuevo impuesto a pagar.

### Sección 11: Accesorios.

11. ACCESORIOS (son las multas, intereses y mora por presentación o pago extemporáneo)	
<b>Fecha máxima de pago sin accesorios</b> Fecha de vencimiento según calendario tributario	
<b>¿Cuándo pagará este formulario?</b> Si el pago lo realizará después del , cambie la fecha de esta casilla (máximo 20 días hábiles contados a partir de hoy). Luego de esa fecha el formulario caducará, el banco lo rechazará y deberá llenar otro. En base a esa fecha el formulario podrá adicionar accesorios.	23/09/2020
(+) Multa formal (por presentación extemporánea)	
(+) Multa por omisión	
(+) Multa por rectificación	
(+) Intereses	
(+) Mora	
(-) Accesorios a pagar	0.00
<b>TOTAL A PAGAR</b>	<b>0.00</b>

Los accesorios por presentación o pago extemporáneo se calculan en base a la fecha de presentación.

### Sección 12: Certificación del Contador.

12. CERTIFICACIÓN DEL CONTADOR *	
El infrascrito Contador registrado ante la Superintendencia de Administración Tributaria con el número	
CERTIFICA que la declaración que antecede, fue elaborada conforme los registros contables del contribuyente (NIT)	
Y que los mismos reflejan sus resultados de operación por el período de imposición	0

Consignar Nit del contador registrado ante SAT

### Sección 13: Información de respaldo a la Declaración Jurada.

13. INFORMACIÓN DE RESPALDO A LA DECLARACIÓN JURADA (Si es contribuyente calificado como Especial o Agente de Retención del IVA)
El infrascrito contribuyente o Representante Legal, declara que en su poder se encuentra el Informe emitido por el Contador Público y Auditor independiente, quien actuó en representación propia o de la firma de auditoría

independiente, por lo que, dicho informe se encuentra a disposición de la Administración Tributaria en caso sea requerido y está integrado por el dictamen así como los Estados Financieros y las Notas a los mismos.

Fecha del Informe	
NIT del Contador Público y Auditor Colegiado Número:	
NIT de la firma de auditoría independiente (si el Contador Público y Auditor no actuó en representación propia)	
Opinión del Dictamen	

A) Los documentos de soporte de la presente declaración se ajustan a la ley, permanecerán en mi poder por el plazo legalmente establecido y los exhibiré o presentaré a requerimiento de la SAT.

B) Declaro y juro que los datos contenidos en este formulario son verdaderos y que conozco la pena correspondiente al delito de perjurio.

Únicamente aplica para contribuyentes especiales o agentes retenedores de IVA



## Otras Obligaciones.

### **Contabilidad Completa.**

Decreto 10-2012

Ley de Actualización Tributaria      Art. 53 Ley de Actualización Tributaria

- Balance General y Estado de Resultados.
- Estado de Flujo de Efectivo.
- Estado de costo de Producción

Decreto 2-70

Código de Comercio      Art. 368 Código de Comercio

- Inventario
- Diario
- Mayor
- Estados Financieros

Decreto 27-92

Ley de IVA      Art. 37 Ley de IVA

- Libro de Compras y servicios recibidos
  - Libro de Ventas y Servicios prestados
  - Mayor
  - Estados Financieros
- 
- Artículo 62 del Decreto 37-2016, adicionó el artículo 368 Bis al Decreto Número 2-70 del Congreso de la República, Código de Comercio el cual adicionó lo siguiente:

Alcance

Cuentas bancarias que utilicen para realizar sus transacciones mercantiles e inversiones que se originen del capital o de los recursos financieros de la entidad.

### Libro de inventarios

- No. De cuenta
- Institución bancaria
- País
- Tipo de cuenta
- Saldo al cierre del ejercicio

### Libro de Diario

En todos los casos anteriores, las partidas contables del Libro Diario deberán estar soportadas por los documentos que originan la transacción.

### Conciliaciones bancarias

Conciliaciones bancarias que determinen la razonabilidad del saldo contable.

## ***Autorización de libros contables ante SAT.***

**Ingresar a Declaraguat:**

<https://declaraquate.sat.gob.gt/declaraquate-web/>

Seleccionar: el formulario SAT- 7121 Habilitación y autorización de libros.

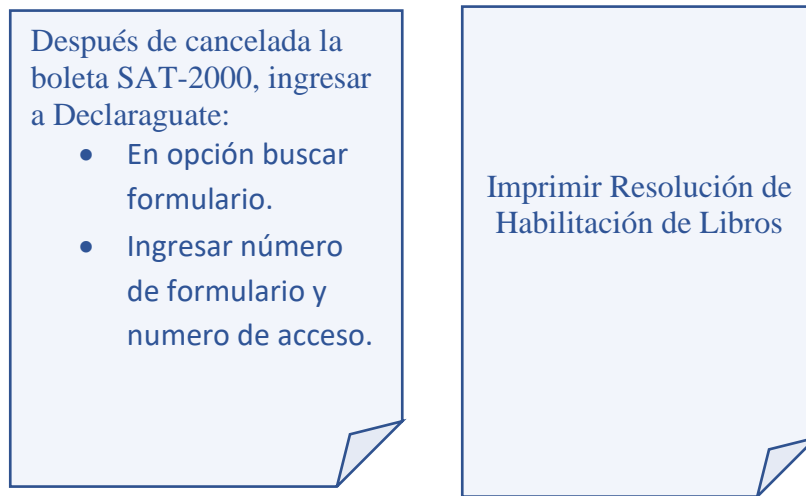
#### **Ingresar:**

- Nit del Contribuyente
- Contraseña SAT en línea

#### **Clic en buscar:**

- Seleccionar tipo de libro (manual – computarizado)
- Establecimiento

- Congelar e imprimir boleta SAT-2000
- Pagarla en Banca en línea o Ventanilla Bancaria



#### Sancciones.

- Art. 94 numeral 4 Código Tributario.

No llevar al día los libros contables u otros registros obligatorios establecidos en el Código de Comercio y las leyes tributarias específicas. Se entiende que están al día, si todas las operaciones se encuentran asentadas en los libros y registros debidamente autorizados y habilitados, dentro de los 2 meses calendario inmediatos siguientes de realizadas.

Multa de Q.5,000.00, cada vez que se le fiscalice.

Esta sanción se aplicará sin perjuicio de la obligación del contribuyente o responsable de operar debidamente los libros o registros contables respecto de los cuales la Administración Tributaria constató su atraso.

- Art. 85 numeral 4 Código Tributario.

Se aplicará la sanción de cierre temporal de empresas, establecimientos o negocios, cuando se incurra en:

No haber autorizado y habilitado los libros contables establecidos en el Código de Comercio y habilitado los libros que establecen las leyes tributarias específicas.

El cierre temporal aplica en un plazo de 10 a 20 días continuos.

### ***Autorización de documentos.***

- Art. 36 Ley del IVA.

Los contribuyentes para documentar sus operaciones de venta o de prestación de servicios, deben obtener autorización previa de la Administración Tributaria para el uso de facturas emitidas en cinta, en forma mecanizada o computarizada, deben ajustarse a lo preceptuado en el artículo 31 de esta ley.

- Art. 31 Ley del IVA.

La Administración Tributaria podrá autorizar el uso de máquinas y caja registradoras para la emisión de facturas en forma mecanizada o computarizada, conforme lo establezca el reglamento.

- Reglas y Validaciones FEL versión 1.4

El recibo de donación de fundaciones (RECI) corresponde a un documento tributario electrónico (DTE) en el régimen de factura electrónica en línea (FEL) conforme a las Reglas y Validaciones FEL versión 1.4 de la Administración Tributaria.

### ***Obligaciones de presentar declaraciones tributarias.***

#### ***Criterio Institucional de SAT***

#### ***No. 15-2018.***

“Es importante indicar que la exención del pago de un tributo, no libera al beneficiario del cumplimiento de las demás obligaciones que de acuerdo con la ley le corresponda; y que las exenciones y beneficios tributarios que se otorguen serán aplicables, exclusivamente, a los contribuyentes que realicen en forma efectiva y directa, actividades, actos o contratos que sean materia u objeto específico de tal exención o beneficio y mientras cumplan con los requisitos legales previstos en las leyes que los concedan.”

### **Acreditación de ISO a ISR.**

Para los efectos de acreditación, el ISR y el ISO podrán acreditarse entre sí.

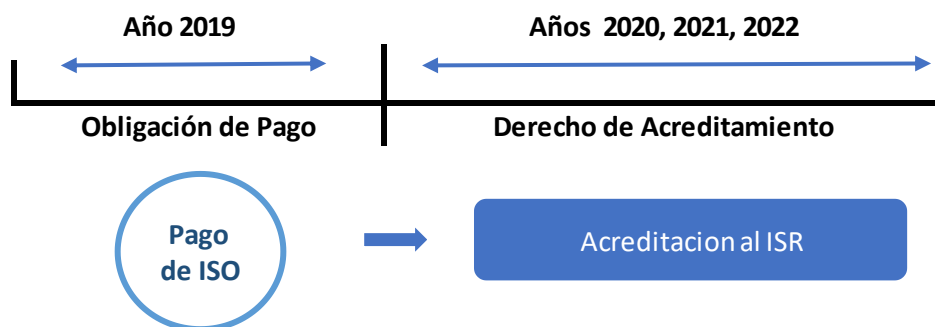
Los contribuyentes podrán optar por uno de los regímenes siguientes:

- [Art. 11 Ley del ISO.](#)

Acreditar ISO a ISR.

- El plazo de acreditación es de 3 años el cual inicia en el año calendario siguiente después de haberse pagado.
- Si en los 3 años siguientes no logra la acreditación, puede reportarlo como gasto deducible en el 3er año.
- Se puede acreditar a los pagos de ISR mensuales, trimestrales o anuales que deba realizar el contribuyente.
- En la acreditación del ISO al ISR, se realiza un cambio de naturaleza de impuesto, por lo tanto, el ISO se convierte en ISR pagado.

Ilustración método a) Acreditar ISO a ISR.



## BASE IMPONIBLE.

- Artículo 2 Ley de ISO.

La base imponible de este impuesto la constituye la que sea mayor entre:

- a. La cuarta parte del monto del activo neto
- b. La cuarta parte de los ingresos brutos

En el caso de los contribuyentes cuyo activo neto sea más de cuatro (4) veces sus ingresos brutos, aplicarán la base imponible establecida en la literal b) anterior.

### Activo Neto

#### **Activo Total**

- (-) Depreciaciones y amortizaciones acumuladas
- (-) Reserva para cuentas incobrables (hasta el 3% de cuentas por cobrar)
- (-) Créditos fiscales sujetos a reintegro (solamente aquellos que tengan una resolución emitida por la SAT)

#### **(=) ACTIVO NETO TOTAL**

Cuando se pague el impuesto con base en el activo neto, al impuesto determinado se le debe restar el Impuesto Único Sobre Inmuebles –IUSI– efectivamente pagado durante el mismo trimestre.

### Ingresos Brutos

#### **Ventas**

- (+) Servicios Prestados
- (+) Ganancias de Capital
- (+) Ganancias cambiarias (realizadas y no realizadas)
- (+) Intereses devengados
- (+) Dividendos
- (+) Comisiones devengadas
- (+) Regalías devengadas
- (+) Otros ingresos

#### **(=) INGRESOS BRUTOS**

Obtenidos por el sujeto pasivo durante el período de liquidación definitiva anual del ISR inmediato anterior al que se encuentre en curso durante el trimestre que se determina y paga este impuesto.

**GUÍA PRÁCTICA PARA LA ADECUADA ELABORACIÓN DE LA DECLARACIÓN JURADA ANUAL DE ISR.** Esta guía práctica, se constituye en una herramienta de control interno de fácil entendimiento para los usuarios de las entidades Inmobiliarias para la adecuada elaboración de la declaración del ISR en el Régimen sobre las Utilidades de Actividades Lucrativas.

Esta guía ilustra ampliamente aspectos relacionados con las Regulaciones Tributarias en las transacciones inmobiliarias.

# Sector Inmobiliario

A continuación, se presenta el Estado de Resultados y Balance General de la empresa, para los años 2019 y acumulado al 31 de diciembre 2019. Las cifras están expresadas en miles de quetzales.

## Anexo 2. Estado de Resultados periodo 2019

Fuente de información: Libros de Contabilidad de la empresa.

### ESTADO DE RESULTADOS

Del 01 de Enero al 31 de Diciembre 2019

*Cifras en Quetzales*

#### INGRESOS

Ingresos del Período (Reservas)	28,251,487.65
Devoluciones y Rebajas	(1,275,042.90)

#### OTROS INGRESOS

Intereses BAM - Cta. 834-9	28.12
Intereses G&T - Cta. 702-4	244.56
Intereses G&T - Cta. 396-7	97.99
Intereses G&T - Cta. 725-5	102.81
Intereses G&T - Cta. 400-7	3,487.17
Intereses UBS	157.56
Intereses GTC - Cta. 372-1	1,021.86
Utilidad en Venta de Acciones	16,541,990.45
Ganancia en Diferencial Cambiario	1,945,026.00
Otros Ingresos Por Servicios	229,776.98
<b>TOTAL INGRESOS</b>	<b>45,698,378.25</b>

#### COSTO DE VENTAS PROYECTO

Costos de Ventas (84% Sobre Ingresos)	39,019,512.03
<b>TOTAL COSTOS DE VENTAS PROYECTO ITACA</b>	<b>39,019,512.03</b>

#### EGRESOS

##### GASTOS DE VENTAS

Comisiones Equipo Interno	504,391.38
Comisiones Equipo Externo	373,190.78
Comisiones Referidos	104,564.87
Honorarios Coordinadora de Ventas	172,323.72
Honorarios Asistente de Ventas	32,142.84
Honorarios y Servicios Legales	78,923.68
IUSI	80,999.75
Gerencia y Diseño	741,226.97
Gastos de Publicidad	287,951.81
Mantenimiento Edificio	180,064.66
<b>TOTAL GASTOS DE VENTAS</b>	<b>2,555,780.46</b>



GASTOS DE ADMINISTRACIÓN

Honorarios por Servicios Contables	64,000.00
Papelería y Útiles	27,564.83
Honorarios Profesionales Gerente Financiero	186,000.00
Servicios de Asesoría Fiscal	39,000.00
Honorarios a Auditores Externos	14,000.00
Mobiliario	3,374.81
Amortización Software	1,473.00
Amortización Gastos de Constitución	9,480.60
Otros Gastos Administrativos	156,721.14
<b>TOTAL GASTOS DE ADMINISTRACIÓN</b>	<b>501,614.38</b>

DEPRECIACIONES

Depreciación Equipo de Cómputo	18,576.34
<b>TOTAL DEPRECIACIONES</b>	<b>18,576.34</b>

GASTOS FINANCIEROS

Comisión Bancaria	4,636.50
Intereses Bancarios UBS	468,349.06
Intereses Bancarios GTC Bank 101	635,855.13
Intereses Bancarios GTC Bank	1,575,165.94
<b>TOTAL GASTOS FINANCIEROS</b>	<b>2,684,006.63</b>

OTROS GASTOS

Multas SAT	6,722.86
Multas/Recargos IUSI	24,675.19
Pérdida en Diferencial Cambiario (Deducible)	2,772,992.63
Pérdida en Dif. Cam. por Compra de Quetzales (Deducible)	-
Rectificación de Formularios	-
<b>TOTAL OTROS GASTOS</b>	<b>2,804,390.68</b>

GASTOS NO DEDUCIBLES

Otros Gastos No Deducibles	82,799.60
Pérdida en Diferencial Cambiario (No Deducible)	212,020.05
QuickBooks	2,656.66
<b>TOTAL GASTOS NO DEDUCIBLES</b>	<b>297,476.31</b>

IMPUESTOS PAGADOS

Impuesto Sobre la Renta (Intereses Bancarios)	396.38
<b>TOTAL IMPUESTOS PAGADOS</b>	<b>396.38</b>

<b>RESULTADO DEL PERIODO</b>	<b>(2,183,374.96)</b>
------------------------------	-----------------------

## Anexo 3. Balance General al 31 de diciembre 2019

Fuente de información: Libros de Contabilidad de la empresa.

### Balance General

Al 31 de Diciembre de 2019

Cifras en Quetzales

#### ACTIVOS

##### ACTIVOS CORRIENTES

##### CAJA Y BANCOS

##### CUENTAS EN DÓLARES

BAM - Cuenta Monetaria No. 834-9	Q	9,554.88
G&T - Cuenta Monetaria No. 400-7	Q	191,160.58
G&T - Cuenta Monetaria No. 396-7	Q	15,448.95
GTC - Cuenta Monetaria No. 372-1	Q	264,440.91
UBS - Cuenta Monetaria	Q	39,856.59
<b>TOTAL DE CUENTAS EN DÓLARES</b>	<b>Q</b>	<b>520,461.91</b>

##### CUENTAS EN QUETZALES

BAM - Cuenta Monetaria No. 306-1	Q	2,603.92
G&T - Cuenta Monetaria No. 702-4	Q	9,338.37
G&T - Cuenta Monetaria No. 551-3 (Caja Chica Construcción)	Q	2,558.00
G&T - Cuenta Monetaria No. 725-5	Q	13,844.09
<b>TOTAL DE CUENTAS EN QUETZALES</b>	<b>Q</b>	<b>28,344.38</b>

<b>TOTAL DE CAJA Y BANCOS</b>	<b>Q</b>	<b>548,806.29</b>
-------------------------------	----------	-------------------

##### CUENTAS POR COBRAR

IVA Crédito Fiscal	Q	2,572,573.51
Retención IVA	Q	382.50
Cuenta por Cobrar - Empagua	Q	2,735.84
Cuenta por Cobrar - José Gereda	Q	94,682.63
Cuenta por Cobrar - Servicio	Q	374,180.58
Cuenta por Cobrar - Edificio Itaca	Q	106,822.00
Cuenta por Cobrar - Asociación Itaca	Q	600.00
Cuenta por Cobrar - Inmonesqui, S.A.	Q	32,497.00
ISO Trimestral	Q	78,868.81
ISR Trimestral	Q	399,699.04
<b>TOTAL DE CUENTAS POR COBRAR</b>	<b>Q</b>	<b>3,663,041.91</b>

##### CUENTAS PAGADAS POR ANTICIPADO

Depósitos en Garantía	Q	3,360.00
Gastos pagados por anticipado en Dólares (Construcción)	Q	1,086,524.59
Gastos pagados por anticipado en Quetzales (Construcción)	Q	108,806.20
Gastos pagados por anticipado en Quetzales (Administración)	Q	14,134.00
<b>TOTAL CUENTAS PAGADAS POR ANTICIPADO</b>	<b>Q</b>	<b>1,212,824.79</b>

CONSTRUCCIONES EN PROCESO

Acabados	Q	1,518,439.38
Costo de Ventas	Q	3,348.31
Gastos de Administración	Q	3,864,266.43
Gastos de Operación	Q	3,338,177.33
Gastos Fase de Planificación	Q	3,445,242.89
Gastos Financieros	Q	71.20
Licencia de Construcción y Timbres	Q	255,271.85
Obra Gris	Q	7,387,900.71
Otros Costos y Gastos	Q	17,630.12
Otros Gastos	Q	23,798.82
Pago Intereses - Garbagna	Q	314,476.29
Terrenos	Q	2,331,626.33
Dietas	Q	1,971,227.90
<b>TOTAL DE CONSTRUCCIONES EN PROCESO</b>	<b>Q</b>	<b>24,471,477.56</b>

<b>TOTAL DE ACTIVOS CORRIENTES</b>	<b>Q</b>	<b>29,896,150.55</b>
------------------------------------	----------	----------------------

ACTIVOS NO CORRIENTESEQUIPO Y SOFTWARE

Equipo de cómputo	Q	62,934.35
Depreciación Acumulada de Equipo de Cómputo	Q	(54,183.77)
Software	Q	7,365.19
Amortización Acumulada de Software	Q	(4,677.87)
<b>TOTAL DE EQUIPO Y SOFTWARE</b>	<b>Q</b>	<b>11,437.90</b>

GASTOS DE CONSTITUCIÓN

Gastos de Constitución	Q	47,402.86
Amortización Acumulada de Gastos de Constitución	Q	(40,272.98)
<b>TOTAL DE GASTOS DE CONSTITUCIÓN</b>	<b>Q</b>	<b>7,129.88</b>

## Inversiones a Largo Plazo

Inversiones Asociación Itaca	Q	660,534.94
------------------------------	---	------------

<b>TOTAL DE ACTIVOS NO CORRIENTES</b>	<b>Q</b>	<b>679,102.72</b>
---------------------------------------	----------	-------------------

<b>TOTAL DE ACTIVOS</b>	<b>Q</b>	<b>30,575,253.27</b>
-------------------------	----------	----------------------

PASIVOS Y CAPITALPASIVOSPASIVOS CORRIENTES

Gastos Administrativos por Pagar	Q	5,190.62
Gastos de Construcción por Pagar	Q	120,928.18
IVA Retenciones por pagar	Q	-
ISR Retenciones por Pagar	Q	11,497.82
IVA Débito Fiscal	Q	-
Préstamo Bancario HSBC (CP)	Q	-
Servicios Cobrados por Anticipado	Q	1,543,115.27
<b>TOTAL DE PASIVOS CORRIENTES</b>	<b>Q</b>	<b>1,680,731.89</b>

PASIVOS NO CORRIENTESRESERVA DE APARTAMENTOS

Dietas por Pagar	Q	5,004,230.60
<b>TOTAL DIETAS POR PAGAR</b>	<b>Q</b>	<b>5,004,230.60</b>

CUENTAS POR PAGAR A ACCIONISTAS

Cuentas por Pagar a Thomas Nottebohm	Q	-
Cuentas por Pagar José Gereda	Q	-
<b>TOTAL DE CUENTAS POR PAGAR A ACCIONISTAS</b>	<b>Q</b>	<b>-</b>

PRÉSTAMOS BANCARIOS

UBS - Préstamo Bancario en USD	Q	11,561,746.75
GTC - Préstamos Bancario en USD 101	Q	1,488,943.29
GTC - Préstamos Bancario en USD	Q	7,267,433.27
<b>TOTAL DE PRÉSTAMOS BANCARIOS</b>	<b>Q</b>	<b>20,318,123.31</b>

<b>TOTAL DE PASIVOS NO CORRIENTES</b>	<b>Q</b>	<b>27,003,085.80</b>
---------------------------------------	----------	----------------------

CAPITAL

Acciones por suscribir	Q	(16,886,384.00)
Capital Autorizado	Q	25,000,000.00
Resultado Ejercicios Anteriores	Q	(2,376,306.57)
Reserva Legal	Q	18,233.00
Perdida del Ejercicio	Q	(2,183,374.96)
<b>TOTAL DE CAPITAL</b>	<b>Q</b>	<b>3,572,167.47</b>

<b>TOTAL DE PASIVO Y CAPITAL</b>	<b>Q</b>	<b>30,575,253.27</b>
----------------------------------	----------	----------------------

## Anexo 4. Declaración ISR Anual al 31 de diciembre 2019

Fuente de información: Libros de Contabilidad de la empresa.

En el banco presente la Boleta SAT-2000, con valor. Nunca presente este formulario. Mantenga en secreto el Número de Acceso pues permite ver todo el formulario.

	<b>ISR ANUAL</b>	<b>SAT-1411</b> Relevé 1
Número de Acceso 451 757 188	Impuesto Sobre la Renta para los Regímenes Sobre las Utilidades de Actividades Lucrativas, Opcional Simplificado Sobre Ingresos de Actividades Lucrativas y Contribuyentes Exentos. Declaración jurada y pago anual.	Número de Formulario <b>27 329 856 700</b>
	<b>4 de 4: Presentado</b>	Número de Contingencia 9 928 244 393 600 151 180

**Aclaraciones:**

**¿Quiénes están obligados a utilizar este formulario?**  
Contribuyentes afiliados a los Regímenes siguientes:

- Sobre las Utilidades de Actividades Lucrativas.
- Opcional Simplificado Sobre Ingresos de Actividades Lucrativas.

Y contribuyentes afiliados como Exentos.

**¿Cómo se usa este formulario?**

- Ingrese el NIT y seleccione el período a declarar, el sistema verificará la afiliación que tiene para el período indicado, habilitándole las casillas correspondientes a ese régimen.
- El sistema le mostrará la Actividad Económica Principal, que actualmente tiene registrada en la SAT, de contar con una segunda actividad económica, podrá indicarla en la casilla correspondiente.
- En la información financiera, deberá indicar si realiza operaciones entre partes relacionadas.
- Llene el resto de casillas según sus registros contables.
- Valide y congele este formulario. Aparecerá el botón "Imprimir SAT-2000".
- Imprima la boleta SAT-2000 y péguela en un banco.

---

**1. NIT DEL CONTRIBUYENTE**

---

**2. PERÍODO DE IMPOSICIÓN \***

AÑO

---

**3. AFILIACIÓN SEGÚN REGISTROS EN SAT**

**Régimen de renta afiliado en SAT para el periodo seleccionado.**  
Para el NIT y período indicado el sistema verificará el régimen al que se encuentra afiliado, y automáticamente le seleccionará una de las 3 afiliaciones según la categoría de Renta de las Actividades Lucrativas.

Régimen Sobre las Utilidades de Actividades Lucrativas.

Contribuyente Exento.

Régimen Opcional Simplificado Sobre Ingresos de Actividades Lucrativas.

---

**4. ACTIVIDAD ECONÓMICA\***

Actividad Económica Principal	<b>7010.00</b>
Actividad Económica Secundaria	<a href="#">Ver listado de códigos</a>

---

**5. INFORMACIÓN FINANCIERA**

SI TENGO PARTES RELACIONADAS EN EL EXTRANJERO Y SI REALICÉ OPERACIONES CON ELLAS.

SI TENGO PARTES RELACIONADAS EN EL EXTRANJERO Y NO REALICÉ OPERACIONES CON ELLAS.

NO TENGO PARTES RELACIONADAS EN EL EXTRANJERO.

ACTIVO		PASIVO	
Efectivo (caja y bancos)	<b>548,806.00</b>	Cuentas y documentos por pagar	<b>6,673,464.00</b>
Cuentas y documentos por cobrar del giro normal (no incluir las garantizadas con garantía prendaria o hipotecaria)	<b>611,518.00</b>	Préstamos bancarios o financieros	<b>18,829,180.00</b>
(-) Reserva para cuentas incobrables		Otros pasivos	<b>21,427.00</b>
Otras cuentas y documentos por cobrar	<b>3,785,781.00</b>	Reserva para indemnizaciones	
Inventario final	<b>29,942,110.00</b>	Reserva legal acumulada	<b>257,043.00</b>
Créditos líquidos y exigibles pendientes de reintegro		Otras reservas acumuladas	
Inmuebles		Utilidad acumulada	
Mobiliario y equipo		(-) Pérdida acumulada	<b>3,103,613.00</b>
Maquinaria		Utilidad del período	<b>4,776,200.00</b>
Vehículos		(-) Pérdida del período	
Equipo de cómputo	<b>62,934.00</b>	Superávit por revaluación acumulado	
Otros activos depreciables		Capital	<b>8,113,616.00</b>
Activos amortizables	<b>54,768.00</b>	Total Pasivo y Capital	<b>35,567,317.00</b>
Inversiones		<b>Rentas no afectas</b>	
(-) Depreciaciones acumuladas	<b>54,184.00</b>	Rentas no afectas	
(-) Amortizaciones acumuladas	<b>44,951.00</b>		
Otros activos	<b>660,535.00</b>		

Total de Activo	35,567,317.00
<b>6. INGRESOS DE OTRAS CATEGORÍAS DE RENTA</b>	
Rentas de capital facturadas con retención definitiva del impuesto	
Rentas de capital facturadas con pago directo del impuesto	
Otras rentas de capital sujetas a retención definitiva (E): Premios de lotería, intereses, dividendos, etc.)	5,140.00
Ventas realizadas a exportadores que emisionen facturas especiales según artículo 52 "A" Ley del IVA	
Ingresos por emisión de acciones en áreas comunes	16,541,990.00
Total de ingresos de otras categorías de renta	16,547,130.00
<b>7. COMPENSACIÓN DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS DE CAPITAL</b>	
Ingresos por negociación de bienes y/o derechos que no sean del giro habitual	
Costo y mejoras de los bienes y/o derechos	
(-) Depreciaciones acumuladas	
(-) Amortizaciones acumuladas	
Valor en libros	0.00
(-) Otros gastos incurridos para efectuar la transacción	
Ganancias de capital de este período	0.00
Pérdidas de capital de este período	0.00
Remanente de pérdidas de capital del período anterior	
Ganancias de capital sobre las que pagó impuesto	0.00
Impuesto sobre ganancias de capital pagado en este período	
Remanente de pérdidas de capital para el siguiente período	0.00
<b>8. RÉGIMEN SOBRE LAS UTILIDADES DE ACTIVIDADES LUCRATIVAS</b>	
<b>8.1 INGRESOS</b>	
Producción, venta y comercialización de bienes	26,976,445.00
Exportaciones de bienes	
Exportaciones de servicios	
Prestación de servicios	
Arrendamientos y subarrendamientos de bienes muebles e inmuebles del giro habitual	
Servicios de transporte de carga y de personas	
Servicios de comunicaciones, incluyendo telecomunicaciones	
Servicios de asesoramiento jurídico, técnico, financiero, administrativo o de otra índole	
Espectáculos públicos y de actuación	

Cualquier forma de negociación de películas cinematográficas, cintas de video, etc.	
Subsidios percibidos	
Dietas, comisiones, viáticos no sujetos a liquidación, gastos de representación	
Honorarios profesionales	
Rentas exentas	16,547,130.00
Donaciones	
Resarcimiento de pérdidas patrimoniales	
Ganancias cambiarias	3,433,969.00
Cuentas incobrables recuperadas	
Otros ingresos	229,777.00
<b>RENTA BRUTA</b>	<b>47,187,321.00</b>
<b>8.2 COSTOS</b>	
<b>8.2.1 COSTO PRIMO</b>	
Inventario inicial de materia prima	
(+) Compras netas de materia prima	
(+) Importaciones de materia prima	
(+) Gastos sobre compras de materia prima	
(-) Rebajas y devoluciones de materia prima	
(-) Inventario final de materia prima	
(+) Mano de obra directa	
<b>COSTO PRIMO</b>	<b>0.00</b>
<b>8.2.2 COSTO DE PRODUCCIÓN</b>	
(+) Gastos indirectos de fabricación	
(+) Inventario inicial de productos en proceso	
(-) Inventario final de productos en proceso	
<b>COSTO DE PRODUCCIÓN</b>	<b>0.00</b>
<b>8.2.3 COSTO DE VENTAS</b>	
(+) Inventario inicial de mercadería	56,749,517.00
(+) Compras de mercadería	6,741,473.00
(+) Importaciones de mercadería	
(-) Inventario final de mercadería	29,942,110.00
<b>COSTO DE VENTAS</b>	<b>33,548,880.00</b>
<b>8.3 GASTOS</b>	
Gastos incurridos en la prestación de servicios	
Combustibles y lubricantes	

Gastos de transporte	
Sueldos, salarios y otras remuneraciones	
Sueldos pagados a socios o consejeros, cónyuges o parientes dentro de los grados de ley	
Agua calientes	
Bonificaciones	
Dietas	
Cuotas patronales pagadas IGSS	
Cuotas patronales pagadas IRTRA e INTECAP	
Asignaciones patronales por jubilaciones, pensiones y primas por planes de previsión social	
Indemnizaciones	
Inversión en beneficio de trabajadores	
Tierras laborables adjudicadas gratuitamente a los trabajadores	
Primas de seguro de vida, por accidente o enfermedad del empleado	
Primas de seguros contra incendio, robo, hurto, terremoto u otros riesgos	
Reaseguros y reafianzamientos	
Arrendamientos de bienes muebles	
Arrendamientos de bienes inmuebles	
Mejoras efectuadas por arrendatarios	
Impuestos, tasas y contribuciones y arbitrios municipales pagadas	106,071.00
Intereses y otros cargos financieros	2,684,007.00
Pérdidas por extravío, rotura, daño, evaporación, descomposición o destrucción de los bienes, por delitos, daños por fuerza mayor o caso fortuito contra el patrimonio	
Gastos de mantenimiento y reparación	180,065.00
Depreciaciones	18,576.00
Amortizaciones	10,954.00
Cuentas incobrables	
Reservas técnicas y matemáticas (exclusivo para aseguradoras y entidades financieras)	
Donaciones	
Honorarios, comisiones o pagos por servicios profesionales, financieros o de otra índole prestados en el país	1,568,537.00
Honorarios, comisiones o pagos por servicios profesionales, financieros o de otra índole prestados desde el exterior	
Viáticos	
Regalías	
Gastos de promoción, publicidad y propaganda	287,952.00
Donaciones a favor del Estado, universidades entidades culturales o científicas	
Pérdidas cambiarias	2,985,014.00
Gastos de venta	
Gastos generales (diferentes a los establecidos en las casillas anteriores)	1,021,067.00

<b>TOTAL DE GASTOS</b>	<b>8,862,243.00</b>	
<b>8.4 DETERMINACIÓN DE RENTA IMPONIBLE</b>		
Renta Neta (Diferencia entre renta bruta, costos y gastos)		<b>4,776,198.00</b>
Pérdida Neta (Diferencia entre renta bruta, costos y gastos)		<b>0.00</b>
(-) Rentas exentas		<b>16,547,130.00</b>
(+) Costos y gastos para la generación de las rentas exentas		
(+) Costos y gastos para la generación de las rentas no afectas		
(+) Costos y gastos de rentas sujetas a retención definitiva según artículo 52 "A" Ley del IVA		
(+) Costos y gastos de rentas de capital		
(+) Otros costos y gastos no deducibles		<b>14,383,184.00</b>
Renta imponible		<b>2,612,252.00</b>
Pérdida fiscal		<b>0.00</b>
<b>Determinación del Impuesto sobre la Renta</b>		<b>653,063.00</b>
<b>ACREDITAMIENTOS</b>		
	<b>SALDO NO ACREDITADO</b>	<b>VALOR A ACREDITAR EN ESTE PERÍODO</b>
(-) ISO pagado en períodos anteriores pendiente de acreditar para este período y no acreditado en pagos trimestrales.	<b>179,289.81</b>	<b>179,289.81</b>
(-) IETAAP pagado en el año calendario anterior y no aplicado a pagos trimestrales		
(-) IEMA pagado en año calendario anterior o según Decretos 32-95 y 116-97		
(-) Incentivo por inversión en fuentes nuevas y renovables de energía		
(-) Incentivos Fiscales; Decreto 29-89, 65-89 y otros según resolución número		
<b>ACREDITAMIENTOS PARA ESTE PERÍODO</b>		<b>179,289.81</b>
<b>SALDO DEL IMPUESTO</b>		<b>473,773.19</b>
(-) Pagos trimestrales		<b>463,844.95</b>
<b>IMPUESTO SOBRE LA RENTA</b>		<b>9,928.24</b>
<b>PAGO EN EXCESO</b>		<b>0.00</b>
<b>9. RÉGIMEN OPCIONAL SIMPLIFICADO SOBRE INGRESOS DE ACTIVIDADES LUCRATIVAS</b>		
<b>10. RECTIFICACIÓN (opcional)</b> (llene solo si necesita corregir datos de un formulario SAT-1411 anterior)		
<b>Número de formulario SAT-1411 que se rectifica</b> Son 11 dígitos que aparecen en la parte superior derecha del encabezado del formulario a corregir. Ejemplo 12345678901.		
(-) Impuesto ingresado con el formulario que se rectifica y anteriores		
(=) Impuesto a pagar		<b>9,928.24</b>
(-) Impuesto a favor del contribuyente		<b>0.00</b>
<b>11. ACCESORIOS</b>		

(son las multas, intereses y mora por presentación o pago extemporáneo)	
<b>Fecha máxima de pago sin accesorios</b> Fecha de vencimiento según calendario tributario	<b>15/04/2020</b>
<b>¿Cuándo pagará este formulario?</b> Si el pago lo realizará después del <b>15/04/2020</b> , cambie la fecha de esta casilla (máximo 20 días hábiles contados a partir de hoy). Luego de esa fecha el formulario caducará, el banco lo rechazará y deberá llenar otro. En base a esa fecha el formulario podrá adicionar accesorios.	
(+) Multa formal (por presentación extemporánea)	
(+) Multa por omisión	
(+) Multa por rectificación	
(+) Intereses	
(+) Mora	
(=) Accesorios a pagar	
<b>TOTAL A PAGAR</b>	<b>9,928.24</b>
<b>12. CERTIFICACIÓN DEL CONTADOR *</b>	
El infrascrito Contador registrado ante la Superintendencia de Administración Tributaria con el número <b>CUI: 1781059450101 MARROQUIN, PEREZ,, DILIA, NEREIDA</b>	
CERTIFICA que la declaración que antecede, fue elaborada conforme los registros contables del contribuyente (NIT)	
Y que los mismos reflejan sus resultados de operación por el periodo de imposición	<b>2019</b>
<b>13. INFORMACIÓN DE RESPALDO A LA DECLARACIÓN JURADA (Si es contribuyente calificado como Especial o Agente de Retención del IVA)</b>	
El infrascrito contribuyente o Representante Legal, declara que en su poder se encuentra el informe emitido por el Contador Público y Auditor independiente, quien actuó en representación propia o de la firma de auditoría independiente, por lo que, dicho informe se encuentra a disposición de la Administración Tributaria en caso sea requerido y está integrado por el dictamen así como los Estados Financieros y las Notas a los mismos.	
Fecha del Informe	
NIT del Contador Público y Auditor Colegiado Número:	
NIT de la firma de auditoría independiente (si el Contador Público y Auditor no actuó en representación propia)	
Opinión del Dictamen	
A) Los documentos de soporte de la presente declaración se ajustan a la ley, permanecerán en mi poder por el plazo legalmente establecido y los exhibiré o presentaré a requerimiento de la SAT.	
B) Declaro y juro que los datos contenidos en este formulario son verdaderos y que conozco la pena correspondiente al delito de perjurio.	



## Anexo 5. Cuestionario de Trabajo Profesional

**UNIVERSIDAD DE SAN CARLOS DE GUATEMALA**  
**FACULTAD DE CIENCIAS ECONOMICAS**  
**ESCUELA DE ESTUDIOS DE POSTGRADO**

**Cuestionario de Trabajo Profesional tema:**

**ANÁLISIS TRIBUTARIO EN LA ELABORACIÓN DE LA DECLARACIÓN JURADA ANUAL DEL IMPUESTO SOBRE LA RENTA, RÉGIMEN SOBRE LAS UTILIDADES DE ACTIVIDADES LUCRATIVAS PARA UNA EMPRESA INMOBILIARIA**

1.- ¿Conoce usted los 2 metodos de determinacion de la Renta Imponible según el Art. 34 de la Ley de Actualizacion Tributaria?

SI  
NO

2.- ¿Qué regimen de ISR utilizan las empresas de desarrollos inmobiliarios en Guatemala?

Regimen Opcional Simplificado sobre Ingresos  
Regimen sobre las Utilidades

3.- ¿Tiene conocimiento de los principales limites de deducibilidad del regimen sobre utilidades?

SI  
NO

4.- ¿A participado en algun curso de actualizacion tributaria del ISR en el año 2019?

SI  
NO

5.- ¿Tiene conocimiento usted de la elaboracion de la declaracion Jurada del Impuesto sobre la Renta y sus anexos?

SI  
NO

6.- ¿Conoce usted el tratamiento fiscal de la aportacion de areas comunes a travez de acciones?

SI  
NO

7.- ¿Ha tenido algun reparo fiscal por parte de Auditoria externa o SAT por la elaboracion de la declaracion Jurada del ISR?

SI  
NO

Si su respuesta fue Si, que entidad le realizo el reparo

SAT  
Auditoria Externa

8.- ¿Conoce usted la formula para la determinacion de la renta imponible en le regimen de Actividades Lucrativas?

SI  
NO

9.- ¿Concilia usted su utilidad contable y su renta imponible?

SI  
NO

10.- ¿Cuenta usted con una herramienta de control interno que le sirva para validar con el cumplimiento de las deducibilidades del ISR?

SI  
NO

**INDICE DE CUADROS.**

<b>Cuadro</b>	<b>Pag.</b>
1. Recurso humano de la investigación	30
2. Recurso material y financiero	31
3. Descripción de Impuestos	36
4. Determinación de la renta imponible	57
5. Conciliación contable-fiscal	58
6. Conciliación de la perdida contable y la ganancia fiscal	61
7. Revisión costo de ventas	62
8. Préstamos Bancarios	63
9. Revisión Pago Trimestral	63
10. Diferencial cambiario moneda extranjera	64
11. Conciliación de ingresos Iva e Isr trimestral	64
12. Revisión de Inventarios	65
13. Gastos no deducibles de rentas exentas	66
14. Principales límites de deducibilidad de ISR	67
15. Determinación de la renta imponible	68
16. Distribución del 70/30 sobre las ventas de acciones	68
17. Costos y gastos no deducibles de rentas exentas	69

**INDICE DE GRAFICAS.**

<b>Gráfica</b>	<b>Pag.</b>
1. ¿Conoce usted los 2 métodos de determinación de la Renta Imponible según el Art. 34 de la Ley de Actualización Tributaria?	39
2. ¿Qué régimen de ISR utilizan las empresas de desarrollos inmobiliarios en Guatemala?	41
3. ¿Tiene conocimiento de los principales límites de deducibilidad del régimen sobre utilidades?	43
4. ¿A participado en algún curso de actualización tributaria del ISR en el año 2019?	46
5. ¿Tiene conocimiento usted de la elaboración de la declaración Jurada del Impuesto sobre la Renta y sus anexos?	48
6. ¿Conoce usted el tratamiento fiscal de la aportación de áreas comunes a través de acciones?	53
7. ¿Ha tenido algún reparo fiscal por parte de Auditoría externa o SAT por la elaboración de la declaración Jurada del ISR?	55
8. ¿Conoce usted la fórmula para la determinación de la renta imponible en el régimen de Actividades Lucrativas?	56
9. ¿Concilia usted su utilidad contable y su renta imponible?	58
10. ¿Cuenta usted con una herramienta de control interno que le sirva para validar con el cumplimiento de las deducibilidades del ISR?	60