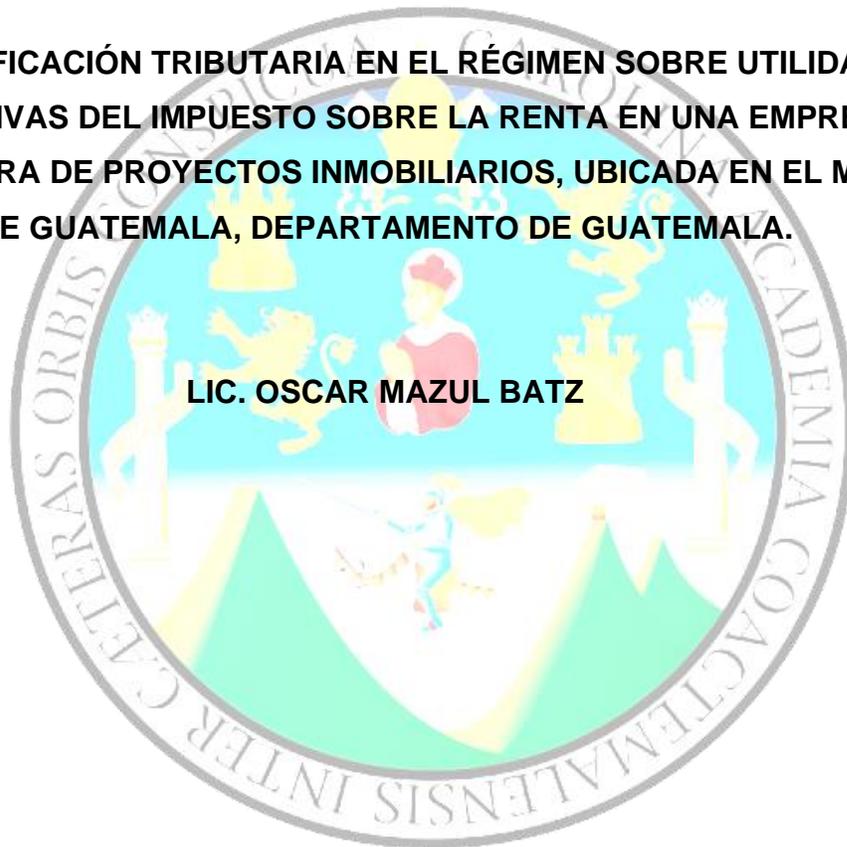


**UNIVERSIDAD DE SAN CARLOS DE GUATEMALA**  
**FACULTAD DE CIENCIAS ECONÓMICAS**  
**ESCUELA DE ESTUDIOS DE POSTGRADO**  
**MAESTRÍA EN GESTIÓN TRIBUTARIA**



**LA PLANIFICACIÓN TRIBUTARIA EN EL RÉGIMEN SOBRE UTILIDADES  
LUCRATIVAS DEL IMPUESTO SOBRE LA RENTA EN UNA EMPRESA  
CONSTRUCTORA DE PROYECTOS INMOBILIARIOS, UBICADA EN EL MUNICIPIO  
DE GUATEMALA, DEPARTAMENTO DE GUATEMALA.**

**LIC. OSCAR MAZUL BATZ**



**GUATEMALA, OCTUBRE DE 2022**

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



**LA PLANIFICACIÓN TRIBUTARIA EN EL RÉGIMEN SOBRE UTILIDADES  
LUCRATIVAS DEL IMPUESTO SOBRE LA RENTA EN UNA EMPRESA  
CONSTRUCTORA DE PROYECTOS INMOBILIARIOS, UBICADA EN EL MUNICIPIO  
DE GUATEMALA, DEPARTAMENTO DE GUATEMALA.**

**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**

**Lcda. MSc. INGRID RUBIO ALEMÁN**

**Autor:**

**LIC. OSCAR MAZUL BATZ**

**GUATEMALA, OCTUBRE DE 2022.**

**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 I:    | Dr. Byron Giovanni Mejía Victorio   |
| Vocal II:   | MSc. Haydee Grajeda Medrano         |
| Vocal III:  | Vacante                             |
| Vocal IV:   | P.A.E. Olga Daniela Letona Escobar  |
| Vocal V:    | P. C. Henry Omar López Ramírez      |

**TERNA QUE PRACTICÓ EL EXAMEN TRABAJO PROFESIONAL DE GRADUACIÓN  
SEGÚN EL ACTA CORRESPONDIENTE**

|              |                                      |
|--------------|--------------------------------------|
| Coordinador: | Dr. Elder Hermelindo Fuentes García. |
| Evaluador:   | MSc. Claudia Maribel Campos Berganza |
| Evaluador:   | MSc. José Antonio Diéguez Ruano      |

**ACTA No. GT-PFS-A-10-2022 -MA-**

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 infrascritos miembros de la terna evaluadora, el 15 de octubre de 2022, a las 15:00 horas para evaluar la presentación del informe del **TRABAJO PROFESIONAL DE GRADUACIÓN II del licenciado Oscar Mazul Batz, Carné 200012971, Sección A**, estudiante de la Maestría en Gestión Tributaria de la Escuela de Estudios de Postgrado, como requisito para optar al grado de Maestro en 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 Numeral 7.8 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 14-2018 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: **"LA PLANIFICACIÓN TRIBUTARIA EN EL RÉGIMEN SOBRE UTILIDADES LUCRATIVAS DEL IMPUESTO SOBRE LA RENTA EN UNA EMPRESA CONSTRUCTORA DE PROYECTOS INMOBILIARIOS, UBICADA EN EL MUNICIPIO DE GUATEMALA, DEPARTAMENTO DE GUATEMALA"**, dejando constancia de lo actuado en las hojas de factores de evaluación proporcionadas por la Escuela. La presentación del Trabajo Profesional de Graduación fue calificada con una nota promedio de **21/30 puntos**, obtenida de las calificaciones asignadas por cada integrante de la Terna Evaluadora. La Terna Evaluadora hace las siguientes recomendaciones: que el sustentante incorpore las enmiendas sugeridas por la Terna Evaluadora dentro de los 5 días hábiles.

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

Dr. Elder Hermelindo Fuentes García  
**Coordinador**

Msc. Claudia Maribel Campos Berganza  
**Evaluador**

Msc. José Antonio Diéguez Ruano  
**Evaluador**

Lic. Oscar Mazul Batz  
**Postulante**



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

**ADDENDUM**

El Docente del Curso Trabajo Profesional de Graduación II Certifica, que el Lic. Oscar Mazul Batz, Carné: 200012971 incorporó los cambios y enmiendas sugeridas por cada miembro de la Terna Evaluadora dentro del plazo estipulado y obtuvo la calificación siguiente:

| <b>Punteo</b>                                      |           |
|--|-----------|
| Zona:  | 61        |
| Presentación Trabajo Profesional de Graduación II: | 21        |
| <b>Nota final:</b>                                 | <b>82</b> |

APROBADO

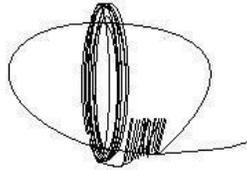
Guatemala 22 de octubre del 2022.

(F)   
Lcda. MSc. Ingrid Rubio Alemán  
Docente del Curso Trabajo Profesional de Graduación II

## DECLARACIÓN JURADA DE ORIGINALIDAD

YO: **OSCAR MAZUL BATZ**, con carné: **200012971**

Declaro que, como autor, soy el único responsable de la originalidad, validez científica de las doctrinas y opiniones expresadas en el presente Trabajo Profesional de Graduación, de acuerdo al artículo 17 del Instructivo para Elaborar el Trabajo Profesional de Graduación para Optar al Grado Académico de Maestro en Artes.

A handwritten signature in black ink, appearing to be 'OSCAR MAZUL BATZ', written over a horizontal line.

Autor:

---

## ACTO QUE DEDICO

|   |   |
|---|---|
| A Jehová                                    | Ser Supremo, por darme Fortaleza, Inteligencia, Sabiduría y Paciencia para poder alcanzar un objetivo más en la vida.                 |
| A mi esposa                                 | Johanna Del Valle, por su apoyo y por el amor que me brinda cada día.   |
| A mis hijos                                 | Oscar Eduardo, Gabriel Antonio, motores para luchar cada día y alcanzar las metas propuestas.   |
| A mis padres                                | Oscar Mazul, Alma Batz, por sus consejos, apoyo y enseñanzas.   |
| A mis hermanos                              | Dennilson y Jusselyn, por su amor y apoyo.  |
| A mis sobrinos                              | Con mucho cariño.   |
| A mis primas                                | Heidi, Ligia, Maria José, por su apoyo.   |
| A mis compañeros de maestría                | Por compartir sus aportes y apoyo, la experiencia profesional de cada uno enriqueció mis conocimientos.                               |
| A la Universidad de San Carlos de Guatemala | Casa máxima de estudios, a quien debo mi formación Universitaria, por darme la oportunidad de obtener un título a nivel de Postgrado. |

## CONTENIDO

|  |            |
|--|------------|
| <b>Resumen .....</b>   | <b>i</b>   |
| <b>Introducción.....</b>   | <b>ii</b>  |
| <b>1. Antecedentes .....</b>   | <b>1</b>   |
| 1.1 Antecedentes de la empresa constructora de proyectos inmobiliarios .....   | 1          |
| 1.2 Antecedentes del problema .....  | 1          |
| 1.3 Antecedentes de investigaciones previas.....                               | 3          |
| <b>2. Marco teórico .....</b>  | <b>6</b>   |
| 2.1 Proyecto Inmobiliario .....  | 6          |
| 2.2 Impuesto Sobre la Renta .....  | 7          |
| 2.3 Los regímenes del Impuesto sobre la Renta de Actividades Lucrativas .....  | 12         |
| 2.4 Definición de planificación tributaria .....                               | 17         |
| <b>3. Metodología.....</b>   | <b>23</b>  |
| 3.1 Definición del problema .....  | 23         |
| 3.2 Delimitación del problema .....  | 24         |
| 3.3 Objetivos.....   | 24         |
| 3.4 Diseño utilizado .....   | 25         |
| 3.5 Resumen de procedimientos usado en el desarrollo de la investigación ..... | 28         |
| <b>4. Discusión de resultados .....</b>  | <b>30</b>  |
| 4.1 Ámbito de la empresa.....  | 30         |
| 4.2 Presentación de resultados .....   | 36         |
| 4.3 Discusión de resultados.....   | 53         |
| 4.4 Propuesta de mejoras a implementar .....                                   | 54         |
| 4.5 Supuestos básicos para la implementación.....                              | 73         |
| <b>Conclusiones.....</b>   | <b>75</b>  |
| <b>Recomendaciones.....</b>  | <b>76</b>  |
| <b>Bibliografía.....</b>   | <b>77</b>  |
| <b>Anexos .....</b>  | <b>83</b>  |
| <b>Índice de tablas.....</b>   | <b>107</b> |
| <b>Índices de Figuras .....</b>  | <b>108</b> |
| <b>Índice de acrónimos.....</b>  | <b>109</b> |

## Resumen

La empresa constructora de proyectos inmobiliarios, como todo sector productivo del país está sujeto a regulaciones y leyes tributarias, por lo tanto, al determinar la existencia de debilidades y errores en sus procesos contables y de impuestos se origina la reestructuración administrativa, y considerará la implementación de una Planificación Tributaria en el Régimen sobre las Utilidades de Actividades Lucrativas del Impuesto sobre la Renta como herramienta para optimizar el cumplimiento de las obligaciones tributarias.

La metodología utilizada durante la investigación fue la investigación aplicada cuyo enfoque es realizar una investigación documental y de campo utilizando técnicas de recopilación de información entre ellas la entrevista estructurada y la revisión documental y el análisis de contenido que permitan obtener conocimientos consistentes y sustentados.

En el desarrollo de la investigación se obtuvieron resultados de cada objetivo específico planteado y el principal se origina en la particularidad tributaria del beneficio fiscal de exención de ingresos, costos y gastos amparados en el Art. 35 "A" de la Ley del ISR, cuyo efecto es directo en la determinación del cálculo de la renta imponible y pago del impuesto, la identificación del uso de distintos porcentajes para la valoración de las acciones de áreas comunes, mismas que se consideran rentas exentas y otro para la asignación de costos y gastos de dichas rentas ocasionó el pago incorrecto del Impuesto sobre la Renta .

Por último, se incluye la planificación tributaria considerando las premisas operativas de entrega de inmuebles y su efecto por el cierre de ejecución operativa del proyecto inmobiliario por las obligaciones tributarias del Régimen sobre las Utilidades de Actividades Lucrativas del Impuesto sobre la Renta que genera una carga tributaria en exceso por el Impuesto de Solidaridad.

## Introducción

El presente Informe del Trabajo Profesional de Graduación es resultado de la investigación realizada en una empresa constructora de proyectos inmobiliarios que se encontró en una fase de reestructuración y busca desarrollar una planificación tributaria con la finalidad de conocer, evaluar e implementar la herramienta para optimizar el pago de impuestos.

Se estructuró este informe en cuatro apartados; el apartado número uno incluye los Antecedentes tanto del sector inmobiliario, como de la empresa, el origen de la necesidad de la investigación, así como investigaciones previas realizadas enfocadas en la planificación tributaria y el uso de un control interno tributario que obtener la optimización de los impuestos.

En el apartado número dos se presenta el Marco teórico de la investigación enfocado en el Impuesto sobre la Renta, el Régimen sobre Utilidades Lucrativas y la Planificación Tributaria, mismo que delimitó el enfoque de revisión y evaluación de la investigación. El apartado número tres sobre la Metodología permitió la recopilación de información incluye los objetivos de la investigación, los métodos y técnicas utilizadas que permitieron conocer la situación encontrada en la empresa, procedimientos principales y generar instrumentos de medición fundamentales para obtener la evidencia de los hallazgos y resultados esperados.

En el apartado número cuatro denominado Discusión de resultados incluye cinco subtemas dirigidos al ámbito de la empresa, la presentación y discusión de resultados, así como la propuesta de la planificación tributaria y los supuestos básicos para su implementación, que la administración de la empresa debe garantizar para alcanzar el objetivo de optimizar la carga tributaria. Y por último se brindaron las conclusiones que dieron énfasis a los hallazgos principales mismos que dieron origen a las recomendaciones; las referencias bibliográficas utilizadas para obtener los insumos de evaluación y comparación que se incluyen en los anexos como evidencia y fundamento de la investigación.

## **1. Antecedentes**

Se exponen los antecedentes de la unidad de análisis, las publicaciones, tesis de maestría, tesis doctorales y legislación nacional relacionados con la planificación tributaria y obligaciones que se deben fortalecer.

### **1.1 Antecedentes de la empresa constructora de proyectos inmobiliarios**

Para conocer la unidad de análisis que fue sujeta a evaluación, se recopiló de su documentación legal obteniendo la siguiente información,

Empresa de capital guatemalteco inscrita en el Registro Mercantil bajo las leyes de la República de Guatemala en febrero de 2017, bajo la figura de Sociedad Anónima, cuyo objeto es el desarrollo de actividades inmobiliarias, industriales y comerciales, [...] a) compra, venta o cualquier tipo de enajenación de bienes inmuebles, así como el arrendamiento y subarrendamiento de los mismos, [...] d) La inversión, promoción, intermediación y participación en compra, venta, permuta, arrendamiento, administración construcción, y aprovechamiento en general de todo tipo de bienes inmuebles. (Gil, 2017).

La escritura de constitución muestra que la empresa tiene varias actividades económicas en las que puede desenvolverse y no únicamente a actividades inmobiliarias que la limiten en el transcurso del tiempo. El régimen fiscal al cual fue inscrita ante la Administración Tributaria se encuentra el Régimen sobre Utilidades del Impuesto sobre la Renta, Régimen General del Impuesto al Valor Agregado e Impuesto de Solidaridad aplicable al Impuesto sobre la Renta. (Mendizabal, A. (2020) comunicación personal, p.4).

La sociedad fue creada para darle una figura legal a un proyecto inmobiliario de construcción horizontal destinado a vivienda familiar y su período de ejecución estimado es de siete años entre la planeación, ejecución y liquidación del proyecto. (Berganza, C. (2020) comunicación personal, p. 1). Cuyas fases de ejecución se dividen en: diseño, evaluación y viabilidad, compra de terreno, movimiento de tierras, urbanización, construcción de unidades, construcción de amenidades, acabados, entrega de viviendas, facturación y escrituración.

### **1.2 Antecedentes del problema**

Mendizabal, A (2020), comentó que “la reorganización en la estructura administrativa

realizada en el año 2020 originó el cambio del personal en diferentes áreas tanto contables como operativas, dicha reorganización se originó por el desorden administrativo y falta de supervisión en las diferentes áreas”, lo que develó debilidades en procesos, deficiencia en el resguardo de documentos y errores en cumplimiento tributario. (comunicación personal, p. 7).

Se determinó la necesidad de realizar una revisión tributaria que permitió conocer el incumplimiento de obligaciones formales, entre los cuales se encuentran no contar con libros contables impresos, la pérdida de información contable por cambio de software en el año 2018, saldo contable de crédito fiscal que difiere a lo reportado en el formulario del Impuesto al Valor Agregado.

La falta de acciones correctivas pone en riesgo a la empresa a incurrir en pagos de sanciones impuestas por la Administración Tributaria en una revisión fiscal, entre ellas por no cumplir con,

No llevar libros contables obligatorios. La norma establece que los comerciantes están obligados a llevar su contabilidad en forma organizada [...] llevar, los siguientes libros o registros: 1.- Inventarios; 2.- De primera entrada o diario; 3.- Mayor o centralizador; 4.- De Estados Financieros. Además, podrán utilizar los otros que estimen necesarios por exigencias contables o administrativas o en virtud de otras leyes especiales (Decreto 2-70 Código de Comercio, Art. 368, 1970).

La normativa legal requiere que los contribuyentes lleven sus registros en los libros contables y libros auxiliares según su actividad.

En relación con la pérdida de información por cambio contable, se debe considerar:

Es obligación del contribuyente rehacer sus registros contables, en los casos de destrucción, pérdida, deterioro, extravío, o delitos contra el patrimonio que se produzcan respecto de los libros, registros, documentos, archivos o sistemas informáticos, dentro del plazo de tres meses contados a partir de la fecha en que ocurrió el hecho, circunstancia que deberá acreditarse. (Decreto 6-91 Código Tributario, Art. 112 "A" numeral 4, 1991)

La obligación formal consiste en rehacer los registros contables perdidos tanto en sistemas informáticos, como en su versión física.

Por las diferencias entre registros contables y saldo de crédito fiscal reportado en

declaraciones del Impuesto al Valor Agregado, López, E. y Solís, E. (2018) concluyen:

Las consecuencias por relacionadas a la falta de control interno fiscal conllevan una carga financiera adicional al ser detectadas por la autoridad competente, costos que las entidades no tienen contemplados; y cualquier pago exigido por la autoridad o pago de una contribución a destiempo al fisco, y deducciones en exceso genera accesorios (actualizaciones y recargos). El control interno fiscal funge como la etapa final del proceso administrativo, donde se detectan las alteraciones o desviaciones que se tengan en relación con los objetivos y metas planteados por la administración, y con ello evitar gastos innecesarios en los entes económicos. Pág.164.

El mantener diferencias en la contabilidad y declaraciones de impuestos conlleva el riesgo de omitir el pago de impuestos (diferencias en rentas brutas), aprovechar deducciones mayores en la aplicación de créditos fiscales (tales como Crédito fiscal por IVA, ISO efectivamente pagado) y el proceso de rectificación implica pagos de multas, moras e intereses.

### **1.3 Antecedentes de investigaciones previas**

López, K. (2017) concluye en su tesis sobre los beneficios de elaborar una planificación tributaria en el sector inmobiliario,

Es necesario que las empresas del Sector Inmobiliario cuenten con mecanismos que permitan obtener una adecuada planificación de sus labores económicas en base a prever conflictos con la administración tributaria, optimizar el pago de los impuestos, evitar contingencias innecesarias, conocer de antemano los costos tributarios que se deben asumir en el ejercicio económico, y maximizar la rentabilidad a los accionistas y todo esto se logra por medio de la Planificación Tributaria.

La Planificación Tributaria constituye una herramienta financiera para la toma de decisiones en el Sector Inmobiliario, para lograr este propósito se debe tener en cuenta los principios y etapas que conlleva realizarla con el fin de evitar caer en errores y faltas como la elusión y evasión tributaria. Pág.97

El autor resalta como beneficios el maximizar la rentabilidad de los accionistas, como resultado de la proyección de la carga fiscal y evitar contingencias tributarias y con la correcta aplicación de la legislación fiscal se evita incurrir en las prácticas que creen conflictos ante revisiones de la administración tributaria.

Cerrón, C. (2017), en su tesis sobre el control interno empresarial y contingencias tributarias concluye,

El control interno coadyuva frente a las posibles contingencias tributarias [...], ya que es considerado una herramienta básica para el cumplimiento, desarrollo, alcance y mejora de los objetivos de una organización. El uso y manejo de un buen control interno empresarial es necesario para evitar posibles contingencias tributarias para la empresa, [...] es herramienta fundamental contable controladora de las organizaciones que brinda información precisa para una buena toma de decisión. Pág.47.

Lo anterior, enfatiza la importancia del control interno, y como un adecuado seguimiento contribuye a minimizar posibles contingencias tributarias.

Según Villegas, E. (s.f.) en su artículo acerca de la “Planificación Fiscal”, resalta las características y ventajas de esta herramienta administrativa,

La planeación fiscal debe tener las características de sencillez, operatividad y flexibilidad; para tales efectos, se requiere que la persona física o moral disponga de un buen control interno, oportunidad en su información financiera y contable, así como el pronóstico de sus actividades a corto, mediano y largo plazo para anticipar aquellos actos y actividades que tengan repercusión fiscal.

Ventajas que ofrece la planeación fiscal al contribuyente crea y mantiene una cultura de prevención, se cuenta con un esquema jurídico integral que protegerá en todo momento el bienestar de la empresa, en la medida de lo posible, en caso de un conflicto, controversia o litigio que pudiera suscitarse y mantiene simultáneamente una continua revisión entre las áreas operativas de la empresa y las implicaciones tributarias que éstas pudieran tener. Pág.6

Como parte de la planificación es importante que la empresa oriente sus esfuerzos en el control interno tributario para alcanzar los resultados esperados y a evitar cargas económicas adicionales.

Así mismo, Sanandrés, Ramírez, & Sánchez, (2019), también concluyeron en su artículo que “la planificación tributaria podrá definir los plazos que tiene la empresa para poder declarar sus obligaciones”, esta es una herramienta indispensable, que ayudará a estar al día con el fisco. Pág. 10.

En la legislación guatemalteca las obligaciones formales que debe cumplir todo contribuyente, en relación con registros y declaraciones tributarias, se describen como:

Llevar los libros y registros referentes a las actividades y operaciones que se vinculen con la tributación; presentar las declaraciones que correspondan;

conservar en forma ordenada mientras no haya transcurrido el plazo de prescripción, libros, documentos y archivos, o sistemas informáticos que se relacionan con sus actividades económicas y financieras para establecer la base imponible de los tributos; rehacer sus registros contables en los casos de destrucción, pérdida, respecto de los libros, registros, documentos, archivos o sistemas informáticos. (Decreto 6-91 Código Tributario, Art. 112 y 112 "A", 1991).

Todo documento y registro que afecta la determinación de impuestos deben mantenerse bajo resguardo del contribuyente y disponible por cualquier revisión o solicitud de información que realice la Administración Tributaria.

## **2. Marco teórico**

Este apartado presenta enfoques teóricos y conceptuales de los aspectos legales en Guatemala sobre lo que es un proyecto inmobiliario, el Impuesto Sobre la Renta y la Planificación Tributaria.

### **2.1 Proyecto Inmobiliario**

Maximilianos. (2018) define al proyecto inmobiliario como:

El resultado de contemplar una obra de construcción cuyo destino sea habitacional y/o de equipamiento. Es un proyecto porque debe partir de varios factores o elementos que deben ser tomados en cuenta, como son, el terreno, la factibilidad económica, ubicación, diseño, estudio de mercado, tiempo de ejecución y más. Párr. 1

Para completar este concepto Osoy, E. (2022) considera que “es el resultado del trabajo conjunto entre todas las partes involucradas en el diseño, construcción y comercialización [...], teniendo en cuenta las necesidades, deseos e intereses de los futuros usuarios”. Al unificar los conceptos, el proyecto inmobiliario es el desarrollo, construcción y comercialización de inmuebles. Párr.2.

Los dos tipos de construcciones de un proyecto inmobiliario se clasifican como: Vertical y Horizontal.

#### **2.1.1 Construcción Vertical**

Las construcciones o desarrollos verticales “son inmuebles edificados en varios niveles dentro de un terreno común, dichos niveles cuentan con unidades propiedad privada y de copropiedad”. S/A (2019), estos pueden ser para uso habitacional o de oficinas estos últimos tiene la finalidad de obtener ingresos mediante el arrendamiento de los espacios disponibles.

#### **2.1.2 Construcción Horizontal**

Este tipo de construcciones se caracterizan por una longitud más extensa, es decir, corren a lo largo de la superficie del suelo, además, tienen más anchura que altura. (S/A, 2021) para efecto del presente trabajo de investigación construcción horizontal hará referencia a inmuebles destinados para uso residencial (casas).

## **2.2 Impuesto Sobre la Renta**

Es un tributo basado en el principio de capacidad económica contributiva cuya finalidad es crear un ingreso destinado para financiar el gasto público, que permitan cubrir las necesidades del Estado, Irías, J. (2002) lo define como un “impuesto directo que se aplica a la renta que obtenga toda entidad, proveniente de la inversión de capital, del trabajo o de la combinación de ambos”, definición que se apega a las rentas generadas por el sector empresarial. Pág. 50.

Otra definición “es una carga fiscal directa que se aplica a los ingresos obtenidos que incrementen el patrimonio de un contribuyente, por lo que las personas físicas y morales (empresas) están obligadas al pago de este impuesto”, es más amplia al considerar tanto a personas individuales como a empresas. s/a (2019) párr. 1.

Basado en las definiciones se concluye que el Impuesto Sobre la Renta es un impuesto directo que no se puede trasladar a un tercero y grava la riqueza o beneficio que obtiene una persona individual o jurídica producto del desarrollo de su actividad comercial, empresarial, profesional, laboral y de capital en un período determinado.

### **2.2.1 Propósito del Impuesto sobre la Renta**

El propósito de este impuesto según Gómez, L. (2021) es

Disponer de un cuerpo legal homogéneo, ordenado y sistematizado, de acuerdo con las necesidades actuales del país y la normativa tributaria internacional. Este impuesto, se caracteriza por no requerir de una contraprestación directa o determinada por parte del Estado. Se basa en el principio de capacidad contributiva. Diapositiva 20 y 21.

Esto sugiere que el Impuesto Sobre la Renta surge de la necesidad de financiamiento de un Estado para su funcionamiento y no para la contraprestación de servicios públicos que beneficien directamente al contribuyente. Su aporte se medirá según sus condiciones económicas es decir quienes más tienen, más deben aportar.

### **2.2.2 Tipos de Renta**

La definición de renta como “todo ingreso efectivo, susceptible de valoración en moneda, percibido permanente o accidentalmente, que, sin compensación económica de ninguna

especie, obtiene un sujeto tributante el cual es originado de una fuente que puede ser subjetiva, objetiva o mixta” refiere a la característica principal de ser cuantificable para ser utilizada en el derecho tributario. Díaz, L. (citado por Gómez, L. 2021, Diapositiva 30). Para efectos tributarios la renta se clasifica en:

Renta Bruta: la normativa legal la define como,

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.

Así mismo, constituye renta bruta los ingresos provenientes de ganancias cambiarias en compraventa de moneda extranjera y las originadas de revaluaciones, reexpresiones o remediciones 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. (Decreto 10-2012, Ley de Actualización Tributaria, Art. 20, 2012)

En este contexto, la totalidad de ingresos se incluyen los extraordinarios derivados del manejo de divisas, beneficios por actividades lucrativas también considera el efecto de variación cambiaria e indemnizaciones por pérdidas o daños a la propiedad.

Renta Exenta: la definición que comparte Chile, O. (2018) “es la que está gravada previamente por la Ley, pero la misma norma exime al contribuyente del pago del impuesto correspondiente”, y no debe confundirse con renta no afecta. Pág.1

Renta no afecta: corresponde a las rentas no gravadas por ley.

Renta imponible: Se define como “Monto sobre el que debe pagarse el impuesto sobre la renta” y su forma de cálculo se realiza según el régimen del impuesto sobre la renta al cual se adhiera el contribuyente. (Granados, T. 2009, pág. 173). La renta imponible es el resultado de restar a la renta bruta, rentas exentas, costos y gastos deducibles según ley.

En Guatemala las rentas sujetas al Impuesto sobre la Renta se dividen en tres tipos de actividades siendo estas lucrativas, de trabajo y capital. (Decreto 10-2012, Ley de Actualización Tributaria, Art. 2, 2012).

#### a) Rentas de actividades lucrativas

En el título II de la Ley Impuesto sobre la Renta describe algunas de las actividades que se consideran lucrativas,

Entre ellas, pero no se limitan, como rentas de actividades lucrativas, las siguientes:

1. Las originadas en actividades civiles, de construcción, inmobiliarias, comerciales, bancarias, financieras, industriales, agropecuarias, forestales, pesqueras, mineras o de explotaciones de otros recursos naturales y otras no incluidas.
2. Las originadas por la prestación de servicios públicos o privados, entre otros el suministro de energía eléctrica y agua.
3. Las originadas por servicios de telefonía, telecomunicaciones, informáticos y el servicio de transporte de personas y mercancías.
4. Las originadas por la producción, venta y comercialización de bienes en Guatemala.
5. Las originadas por la exportación de bienes producidos, manufacturados, tratados o comercializados, incluso la simple remisión de los mismos al exterior realizadas por medio de agencias, sucursales, representantes, agentes de compras y otros intermediarios de personas individuales, jurídicas, entes o patrimonios. (Decreto 10-2012, Libro I Ley del Impuesto sobre la Renta, Art. 10).

Estas actividades son las que se desarrollan en los procesos de producción, comercialización y distribución de bienes y/o prestación de servicios.

#### b) Rentas de capital y ganancias de capital

Según Fernández, J. (2020) define como renta de capital

La utilidad o ganancia que proviene de un bien, mientras que el capital, es un factor productivo que puede ser invertido o prestado. Por lo tanto, las rentas de capital son el beneficio o ganancia procedente de los bienes de que dispone una persona o empresa. Párr. 2.

Estos bienes propiedad de la persona o empresa incluyen a los bienes muebles o bienes inmuebles, siempre y cuando sean utilizados para generar una ganancia.

### **2.2.3 Hecho generador del Impuesto sobre la Renta**

El hecho generador o hecho imponible según la legislación nacional se define en la Ley del Impuesto sobre la Renta rentas provenientes de actividades lucrativas, habituales o no por personas individuales, jurídicas, entes o patrimonios que se especifican en este libro, residentes en Guatemala. (Decreto 10-2012, Ley de Actualización Tributaria Libro I, Art. 10, 2012).

En otras palabras, el precepto para obtener un ingreso tributario es la renta o ganancia o patrimonio obtenido por actividades recurrentes y no recurrentes del contribuyente.

#### **2.2.4 Sujetos pasivos del impuesto sobre la Renta**

Considerando que la legislación guatemalteca es territorial, los sujetos pasivos o las obligadas al pago del impuesto son todas las personas individuales y jurídicas, entes o patrimonios residentes en el país.

Para considerar a una persona individual nacional o extranjero como residente significa que ha permanecido en el territorio nacional por más de 183 días y su centro de interés económico está ubicado en Guatemala, y para personas jurídicas es que debe estar constituida conforme a las leyes guatemaltecas y contar con un domicilio o sede en territorio guatemalteco. (Decreto 10-2012 Ley de Actualización Tributaria, Capítulo I, Art. 6, 2012).

Según su responsabilidad se clasifican de la siguiente forma:

**Obligado por deuda propia.** Son contribuyentes las personas individuales, prescindiendo de su capacidad legal, según el derecho privado y las personas jurídicas, que realicen o respecto de las cuales se verifica el hecho generador de la obligación tributaria.

**Situaciones especiales.** Cuando ocurra el hecho generador en las situaciones que adelante se enumeran, serán responsables del cumplimiento de las obligaciones tributarias formales y materiales, los sujetos que en cada caso se indica:

1. Fideicomisos El fiduciario.
2. Contrato de participación El gestor, ya sea éste una persona individual o una persona jurídica, en cuyo caso el responsable será el representante legal de la misma.
3. Copropiedad Los copropietarios.
4. Sociedades de hecho Los Socios.
5. Sociedades irregulares Los Socios.
6. Sucesiones indivisas. El albacea, administrador o Herederos (Decreto 6-91, Código Tributario, Art. 21 y 22, 1991)

La responsabilidad según el legislador se reconoce independiente como contribuyente individual y como contribuyente de figura legal especial o jurídica.

#### **2.2.5 Sujetos exentos del Impuesto sobre la Renta**

Las exenciones tributarias generales son las que se otorgan constitucionalmente a

entidades específicas entre ellas:

1. Los organismos del Estado y sus entidades descentralizadas, autónomas, las municipalidades y sus empresas, excepto las provenientes de personas jurídicas formadas con capitales mixtos, sin perjuicio de las obligaciones contables, formales o de retención que pudieren corresponderles.
2. Las universidades legalmente autorizadas para funcionar en el país, sin perjuicio de las obligaciones contables, formales o de retención que pudieren corresponderles.
3. Los centros educativos privados, como centros de cultura, exclusivamente en las rentas derivadas de: matrícula de inscripción, colegiaturas y derechos de examen, por los cursos que tengan autorizados por la autoridad competente; se excluyen las actividades lucrativas de estos establecimientos, tales como librerías, servicio de transporte, tiendas, venta de calzado y uniformes, internet, imprentas y otras actividades lucrativas. [...].
4. [...]
5. Las rentas que obtengan las iglesias, exclusivamente por razón de culto. [...]. (Decreto 10-2012 Ley de Actualización Tributaria, Capítulo I, Art. 8, 2012).

La exención se otorga por su finalidad como lo son el promover el beneficio social y desarrollo del país y la libertad de culto que protege la carta magna.

### **2.2.6 Deberes formales**

La legislación guatemalteca al referirse a los deberes formales de los contribuyentes los cataloga como la obligación de facilitar las tareas de determinación, fiscalización e investigación que realice la Administración Tributaria ( Decreto 6-91 Código Tributario, Art. 112 y 112 "A", 1991), así mismo, la Rubio, J. (2000) en la conferencia técnica sobre la capacidad contributiva, presupuesto jurídico y fundamento de la tributación indica que son,

Deberes de naturaleza formal, vinculados a la presentación, mantenimiento, exhibición o producción de documentos y datos por el contribuyente, cuya justificación central era la necesidad, por parte de la Administración Tributaria, de disponer de la información suficiente para cuantificar y determinar adecuadamente la deuda tributaria; En definitiva, si el contribuyente cumplía con la legalidad y, en el caso de hacerlo, disponer de la información que permitiese a esa Administración Tributaria detectar y, posteriormente, sancionar los posibles incumplimientos. Pág. 4.

Se puede concluir que son deberes formales obligaciones accesorias y derivadas del pago de impuestos, los cuales son sujetos a revisiones por parte de la autoridad fiscal

para determinar el adecuado pago del tributo y en caso de incumplimiento ejercer su poder coercitivo a través de sanciones económicas y legales.

### **2.2.7 Período de prescripción**

El Código Tributario define un periodo de 4 años para la prescripción de obligaciones tributarias (Decreto 6-91, Art. 47, 1991), que todo contribuyente debe observar para el resguardo de su información financiera. Para el sector inmobiliario y construcción este plazo se ve modificado en la Ley del ISR donde la condicionante para el inicio de cálculo es el momento de efectuar el ajuste, en cuanto al verdadero resultado de las ventas y del costo final de la urbanización o lotificación. (Decreto 10-2012, Ley de Actualización Tributaria, Art. 35, 2012)

### **2.3 Los regímenes del Impuesto sobre la Renta de Actividades Lucrativas**

Los regímenes para las Rentas de Actividades Lucrativas establecidos en la Ley del ISR son: Régimen Opcional Simplificado y el Régimen sobre Utilidades.

#### **2.3.1 Régimen Opcional Simplificado**

Según señala Bustos J. (citado por Villagrán, G. 2015) “los regímenes simplificados son otro mecanismo de control para aquellos contribuyentes que las Administraciones Tributarias los califiquen como pequeños agentes económicos”, y en la legislación guatemalteca el régimen opcional simplificado es un método que grava los ingresos del contribuyente. En otras palabras, su renta imponible es la diferencia entre renta bruta y rentas exentas por el tipo impositivo.

Otra característica es que este régimen no considera los costos y gastos deducibles lo que disminuye el riesgo tributario de una incorrecta determinación de la renta imponible.

#### a) Tipo impositivo y formas de pago

El tipo impositivo según ley se presenta en la siguiente tabla,

Tabla 1

Tipo impositivo Régimen Opcional Simplificado.

| Renta imponible mensual | Importe fijo | Tipo impositivo                      |
|-------------------------|--------------|--------------------------------------|
| Q 0. 01 a Q 30,000.00   | Q. 0.00      | 5% sobre renta imponible             |
| Q 30,000.01 en adelante | Q 15,000.00  | 7% sobre el excedente de Q 30,000.00 |

Nota: Tomado del Art. 44 Decreto 10-2012 Ley de Actualización Tributaria Libro I, Ley de Impuesto Sobre la Renta (2012)

La Administración tributaria recauda el impuesto en este régimen principalmente bajo la figura de retenciones (Citalán, R. 2019) y las mismas son generadas por los contribuyentes que fungen como agentes de retención.

Pueden ser agentes de retención según ley,

1. Las personas que lleven contabilidad completa de acuerdo con lo establecido en este libro, el Código de Comercio y otras leyes.
2. Los organismos del Estado y sus entidades descentralizadas, autónomas, las municipalidades y sus empresas.
3. Las asociaciones, fundaciones, partidos políticos, sindicatos, iglesias, colegios, universidades, cooperativas, colegios profesionales y otros entes.
4. 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 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. (Decreto 10-2012 Ley de Actualización Tributaria, Art. 47, 2012)

Las retenciones que son practicadas a los contribuyentes serán obligatorias cuando el total de factura es por un monto igual o mayor a Q.2,800.00.

#### b) Declaración del impuesto

La declaración jurada mensual debe contener el monto de las rentas obtenidas durante el período de liquidación, el monto de las rentas exentas, el monto de las retenciones que le fueron practicadas y el impuesto a pagar. Y el plazo para pago establecido en ley es dentro del plazo de los primeros diez (10) días del mes siguiente a aquel en que emitió las facturas respectivas. (Decreto 10-2012 Ley de Actualización Tributaria, Art. 49, 2012). Y se complementa con una declaración anual informativa durante los primeros 3 meses del año siguiente.

### 2.3.2 Régimen sobre las Utilidades de Actividades Lucrativas

Este régimen se basa en la determinación de la utilidad contable para la aplicación del tipo impositivo del impuesto del veinticinco por ciento (25%).

Dentro de las consideraciones especiales están los gastos y costos deducibles y no deducibles, las depreciaciones y amortizaciones y las actividades de construcción.

a) Los costos y gastos deducibles

Para ser considerados como deducibles, deben cumplir los siguientes requisitos:

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. (Decreto 10-2012 Ley de Actualización Tributaria, Art. 22, 2012)

El incumplimiento de uno o varios de los literales genera no deducibilidad de los costos y gastos entre ellos los que no son asociados a su actividad lucrativa, no haber realizado retenciones de impuestos, no contar con los documentos de soporte entre otros.

b) Las depreciaciones y amortizaciones

Las depreciaciones en su concepto básico según Mayorga, A. (2020) se refiere,

A un fenómeno físico: la desintegración o desgaste. El pensamiento actual es que la depreciación se relaciona con todas las fuerzas, tanto físicas como económicas, que terminan con la utilidad mercantil de un activo físico. [...], es un procedimiento contable que tiene como objetivo distribuir el costo u otro valor básico del activo fijo tangible, menos su valor de desecho o residual, durante la vida útil estimada del activo, en forma sistemática y racional. Por lo tanto, la depreciación contable es un proceso de distribución, no de valuación. Párr. 5.

El efecto de la depreciación es aplicar una parte alícuota en cada período fiscal como deducción tributaria. Y las amortizaciones a diferencia de las depreciaciones estas se dirigen a los activos intangibles de la empresa.

c) Las actividades de construcción

Los contribuyentes que se desarrollan en el sector inmobiliario la Ley del Impuesto sobre la Renta les permite seleccionar uno de los dos métodos de reconocimiento de ingresos,

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. [...]
2. Asignar como renta bruta el total de lo percibido en el período (efectivamente cobrado). (Decreto 10-2012, Ley de Actualización Tributaria, Art. 34, 2012).

Estos métodos se deben seleccionar apegados a las particularidades del desarrollador inmobiliario, basado a que sus rentas pueden comprender más de un período impositivo, por lo tanto, al finalizar la construcción de la obra se pueden ajustar las ventas y el costo de ventas asociado.

Cuando el contribuyente se dedique a la lotificación de terrenos con o sin urbanización la utilidad se integra por la diferencia de la venta del terreno y su costo (Decreto 10-2012, Ley de Actualización Tributaria, Art. 35, 2012). El costo debe incluir todo lo relacionado a la mejoras u obras incluidas en la lotificación del terreno (gastos legales, costos por financiamiento, y urbanización según corresponda.)

Las áreas y servicios comunes tendrán un tratamiento fiscal específico, el cual es que la ley les concede un máximo del 30% del total del ingreso del proyecto cuyo beneficio es el ser una renta exenta del impuesto. (Decreto 10-2012, Ley de Actualización Tributaria,

Art. 35 "A", 2012). Esta parte exenta será documentada por medio de acciones o participación en la empresa desarrolladora.

d) Período de liquidación del Régimen sobre las Utilidades de Actividades Lucrativas De acuerdo con el marco legal el período de liquidación será anual (Decreto 10-2012, Ley de Actualización Tributaria, Art. 37, 2012), comprendido en el año calendario del 01 de enero al 31 de diciembre.

e) Pagos Trimestrales

Las formas de pago definidas en la ley es el pago anticipado o también denominado a cuenta en períodos trimestrales, y la base de determinación del pago se tienen dos fórmulas,

1. Efectuar cierres contables parciales o una liquidación preliminar de sus actividades al vencimiento de cada trimestre, para determinar la renta imponible;
- o,
2. Sobre la base de una renta imponible estimada en ocho por ciento (8%) del total de las rentas brutas obtenidas por actividades que tributan por este régimen en el trimestre respectivo, excluidas las rentas exentas. (Decreto 10-2012, Ley de Actualización Tributaria, Art. 38, 2012)

Estos pagos se deben realizar durante el mes siguiente al finalizado el trimestre calendario, es decir, en los meses de abril, julio, septiembre y la liquidación definitiva en marzo del siguiente período.

f) Declaración del impuesto y documentación de soporte

La declaración de la liquidación definitiva deberá realizarse por medio de una declaración jurada, y contar con la siguiente documentación de soporte,

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. (Decreto 10-2012, Ley de Actualización Tributaria, Art. 38, 2012)

Estos documentos son parte de las obligaciones formales y son susceptibles a revisiones por parte de la Administración Tributaria para validar la correcta determinación del impuesto en la liquidación definitiva anual.

### **2.2.3 Otras obligaciones formales para el Régimen sobre la Utilidades de Actividades Lucrativas.**

Dentro de las obligaciones formales específicas para este régimen se encuentran,

- a) El consignar en las facturas que emitan y se entreguen [...] la frase “sujeto a pagos trimestrales”
- b) Efectuar las retenciones de impuesto sobre la renta que correspondan y declararlas ante la Superintendencia de Administración Tributaria
- c) Elaborar inventarios físicos al 31 de diciembre de cada año y presentar un informe semestral a la Administración Tributaria, en los meses de enero y julio de cada año, por las existencias al 30 de junio y al 31 de diciembre.
- d) Llevar contabilidad completa cuando corresponda. (Decreto 10-2012, Ley de Actualización Tributaria, Art. 41, 2012).

El incumplimiento a alguna de las obligaciones formales anteriores será sancionado de acuerdo con lo estipulado en el Código Tributario.

## **2.4 Definición de planificación tributaria**

La definición de planificación según la Real Academia Española (2021) es un “plan general, metódicamente organizado y frecuentemente de gran amplitud, para obtener un objetivo determinado” que para efectos tributarios es la disminución de carga tributaria adicional.

Para el autor Vergara, S. (s.f.) define la planificación tributaria es “un proceso constituido por un conjunto de actos jurídicos lícitos del contribuyente, sistémico y metódico, en virtud del cual se elige racionalmente la opción legal tributaria que genere el mayor ahorro impositivo o la mayor rentabilidad financiero fiscal”. El proceso sistemático implica evaluar las acciones a tomar para lograr disminuir el pago de tributos sin que esto represente una violación a la ley. Diapositiva 2.

### 2.3.1 Objetivo de la planificación tributaria

La planificación tributaria tiene como principales objetivos según Villegas, E. (s.f.),

- Prevenir al contribuyente sobre cualquier suceso o evento fiscal que ocurra y tenga consecuencias importantes en el normal desarrollo empresarial.
- Seleccionar la mejor alternativa para optar por la aplicación del régimen tributario que permita lograr ahorros financieros y respiro fiscal.
- Evitar la aplicación y el pago de impuestos innecesarios.
- Obtener una mejor capacidad de adaptación de la empresa a las nuevas reformas fiscales.
- Estar preparada para adoptar con éxito cualquier cambio de la legislación fiscal que tenga como consecuencia una afectación o perjuicio económico. Pág.4.

Los objetivos abarcan los efectos de corto y largo plazo que permita adaptarse a los cambios en la normativa legal para lograr ahorros financieros, evitando correr riesgos innecesarios, cometer delitos o infracciones tributarias.

### 2.3.2 El responsable de la planificación tributaria

Basado en los conceptos y objetivos de la planificación tributaria, la responsabilidad recae en la misma administración de la empresa, quien a su vez puede delegar la función de análisis y proyección de los escenarios tributarios en el área financiera a través de su jefe o gerente financiero, auditor interno y en caso de una empresa individual esta actividad puede delegarse a un auditor externo como asesor tributario.

### 2.3.3 Principios de la planificación tributaria

Los principios de la planificación tributaria según Rivas y Vergara (citados por Santos , Erazo, Narváez, & Machuca, 2019) son los siguientes,

**Necesidad:** para realizar una planificación tributaria en una entidad debe existir una necesidad, un objetivo o meta como: obtener eficiencia en sus actividades, aumentar liquidez en la empresa, incrementar utilidades, la cual incentiva la realización de la misma.

**Legalidad:** provienen de la palabra ley, por lo que los administradores deben revisar las leyes vigentes, para no tener problemas a lo largo de todo el proceso.

**Oportunidad:** una planificación debe ser programada con un año como mínimo, debido a que si se lo hace dentro del año actual perdería la esencia de una planificación y se convertiría simplemente en un control más, con los que normalmente ya cuenta la entidad.

**Globalidad:** una planificación tributaria debe tener en cuenta todos y cada uno de los diferentes tipos de impuestos que afecten o puedan afectar en algún momento al contribuyente. De forma que no quede pendiente ninguna obligación tributaria, ya que esto puede influir en los resultados de la planificación, que son la base en

la que los administradores toman decisiones de suma importancia para el futuro de la entidad.

Utilidad: en una planificación tributaria la utilidad es el beneficio que obtiene la empresa, es decir el cumplimiento del objetivo general de la planificación.

Realidad: una planificación siempre debe hacerse en un negocio o empresa real, para lo cual los procesos que se elijan siempre servirán como referencia en el mundo empresarial.

Materialidad: para que una planificación sea beneficiosa para la entidad, debe existir un ahorro económico representativo, es decir el beneficio debe superar al costo de manera importante.

Singularidad: una planificación debe contar con características, procesos y principios acorde a las necesidades de cada empresa, no se debe adquirir un mismo modelo para varias empresas. Según las necesidades de cada empresa se deberá realizar la planificación.

Seguridad: siempre que realizamos una planificación existen riesgos inherentes, por lo que tenemos que proceder de manera cuidadosa, para no caer en evasión o elusión según el fisco.

Integridad: hace referencia a que los diferentes impuestos que intervienen en una entidad, se los debe tomar en cuenta de manera conjunta y no cada uno por diferentes partes, ya que el resultado final será uno solo para la entidad.

Temporalidad: una planificación tributaria se debe desarrollar y practicar en un horizonte temporal en el que se desarrolla la entidad, el desarrollo del mismo puede ser a corto o a largo plazo esto dependerá de la complejidad de la entidad.

Interdisciplinaria: en el mundo de los negocios es importante realizar un análisis a las diferentes variables como la tributaria, la contable y financiera, las cuales desarrollan instrumentos muy valiosos para la planificación tributaria. Pág. 622.

No puede existir planificación tributaria si no existe la necesidad en la empresa, o si esta se desarrolla en momentos diferentes a la necesidad, no puede enfocarse únicamente a un proceso específico ya que la empresa está unificada en sus operaciones y debe ser útil y material. En otras palabras, debe ser una herramienta apegada a la realidad del mercado y giro de la empresa, que ofrezca un beneficio para la entidad dentro del marco legal vigente.

### **2.3.4 Elementos de la planificación tributaria**

Los elementos y etapas necesarios para desarrollar la planificación tributaria se consideran a los siguientes autores, Rivas y Vergara (citado por Santos , Erazo, Narváez, & Machuca, 2019) sobre los elementos de la planificación tributaria,

El negocio, proyecto o empresa debe ser real; deben ser organizaciones formadas legalmente; el concepto de unidad económica ha de constar dentro de la

planificación, pues debe comprender a la empresa y sus dueños; se debe considerar en la planificación, a todos aquellos impuestos que lleguen a afectar a las utilidades de la organización; contar con un panorama integral en el tiempo; y, definir el sistema que más se acople con los elementos citados para una correcta planificación. Pág.623

Así mismo Galárraga, A. (citado por Santos , Erazo, Narváez, & Machuca, 2019) expresa, Que también se debe considerar como elementos de una planificación tributaria al contribuyente o beneficiario, la actividad comercial, el ahorro impositivo que es la finalidad de la planificación, el proceso ordenado y coherente que se debe seguir en un plan, las herramientas de análisis y los modelos. Pág. 624.

El entorno de la empresa es un factor importante cuyas acciones y procesos son las premisas para realizar una correcta planificación tributaria, como se muestra en la siguiente figura,

Figura 1

#### Elementos de la Planificación Tributaria



Nota: Tomado de Santos , Erazo, Narváez, & Machuca, (2019)

#### 2.3.5 Etapas de la planificación tributaria

Al ejecutar la planificación tributaria el responsable del diseño y desarrollo debe seguir once etapas según Rivas y Vergara (citados por Santos , Erazo, Narváez, & Machuca, (2019) afirman,

Que el plan tributario debe contener de manera lógica y ordenada las siguientes acciones: (a) visitar a la empresa o entidad para su respectivo conocimiento, (b) conocer las características acerca de la entidad, (c) saber de qué está compuesto el capital de la entidad, (d) conocer cuál es la actividad o actividades a las que se dedica, (e) Conocer los riesgos que presenta el negocio, (f) Revisar la información

financiera actual y presupuestada, (g) Conocer los programas de inversión y nuevos productos o servicios de la entidad, (h) Identificar movimientos sospechosos o ilícitos, (i) Revisar resultados de ejercicios anteriores y auditorías, (j) Revisar las declaraciones con la finalidad de confirmar o a su vez ver si hay alguna eventualidad que requiere un estudio más profundo, (k) Identificar riesgos, errores u omisiones en las declaraciones, balances, las que le permiten obtener la información de la empresa, analizar y evaluar el entorno, diseñar escenarios teóricos, comparar resultados de los escenarios y definir el mejor plan para su seguimiento y mejora que den como resultado un pago más alto a la realidad de la entidad, (l) corregir los errores en las declaraciones, (m) Revisar errores que han sido repetitivos consecutivamente y corregirlos, y, (n) Inspeccionar las áreas de contabilidad y tributación. Pág. 624.

Estas etapas son fundamentales para obtener un escenario ideal y adecuado a las características de la empresa que permita aprovechar al máximo los beneficios fiscales y deducciones permitidas en ley.

### **2.3.6 Finalidad de la planificación tributaria**

En sus conclusiones Villasmil, M. (2019), determina

La Planificación Tributaria tiene por fin determinar un razonable nivel de tributación en la organización respetando en todo momento las normas legales, es de carácter lícito y cuyo objetivo fundamental es el aprovechamiento de las posibilidades que ofrece el ordenamiento jurídico o de un defecto normativo. Pág. 127.

El autor resalta que la legislación es la base de la planificación tributaria, y a través del cuerpo legal define los fines y objetivos de esta.

### **2.3.7 Evasión y Elusión tributaria**

Según Camposeco, E. (2018) la elusión fiscal como “un proceso en el cual los contribuyentes de forma voluntaria y consciente buscan la manera de reducir o eliminar el pago de sus impuestos mediante la utilización de vacíos legales”, Pág. 3 no se incumple la ley, y Mendizabal, L. (2014) define la evasión como el incumplimiento total o parcial, de los contribuyentes en la declaración y pago de las obligaciones tributarias.

Los autores citan que en la elusión y evasión se busca reducir o eliminar el pago de impuestos, sin embargo la diferencia radica en el método utilizado uno legal o por vacío de ley y otro con dolo por parte del contribuyente.

Mientras que Ochoa, M. (2013) define,

La elusión es la no verificación del hecho generador y por ello la inexistencia del gravamen, de la evasión que consiste en la verificación de la realización del hecho generador de la obligación tributaria, como el incumplimiento del pago correspondiente, así como dilatar el momento en que se vuelve exigible, mediante acciones u omisiones ilícitas, para que generalmente posterguen la ocurrencia del hecho que se grava.

En este enfoque la planificación tributaria debe ser apegada en ley y esta tendrá como límite hasta donde la ley no lo prohíbe.

### **2.3.8 Carga Tributaria**

La carga tributaria se puede definir como “la relación que existe entre el impuesto [...] que paga un contribuyente y el total de ingresos netos de este (ingresos brutos menos ingresos exentos y no afectos)” S/A, (2016), por lo tanto esta varía según los beneficios tributarios, deducciones que disminuyen el impuesto. Párr. 1.

De acuerdo con la Constitución Política de Guatemala la carga tributaria debe aplicar y velar por el principio de Capacidad de Pago (Constitución Política de la República de Guatemala, Art. 243, 1985), mismo que establece la prohibición de no generar una doble tributación o bien que los impuestos tengan un efecto confiscatorio. En resumen la carga tributaria será determinada por la totalidad de a los que se encuentre afecta la empresa entre la renta neta del periodo fiscal.

### **3. Metodología**

En este apartado se presenta la metodología que se utilizó para determinar el beneficio de cómo la herramienta de planificación tributaria en una empresa constructora de proyectos inmobiliarios permite minimizar contingencias fiscales y no generar carga tributaria adicional.

#### **3.1 Definición del problema**

Comprende en especificar y delimitar el problema objeto de investigación relacionado con deficiencias y debilidades en el cumplimiento de obligaciones formales y sustantivas a las cuales está sujeta la empresa de acuerdo con el régimen de impuestos a la que se encuentra inscrita.

##### **3.1.1 Especificación del problema**

Derivado a que la empresa no contaba con una estructura administrativa y financiera las actividades contables y de cumplimiento tributario se realizaban únicamente basados en el conocimiento y experiencia del personal de contabilidad, sin embargo, su perfil académico era el de estudiantes universitarios de las carreras de auditoría y administración de empresas y no contaban con una supervisión de sus actividades, como resultado estas debilidades se reflejan en registros financieros incompletos, errores en cálculos de impuestos, omisos y falta de control en custodia del archivo documental.

Esto generó la necesidad de realizar una reestructuración organizacional creando áreas específicas como Contabilidad, Créditos y Cobros, Tesorería y Presupuestos, y se encuentra en proceso del fortalecimiento contable tributario.

¿Cómo puede la planificación tributaria en el Régimen sobre Utilidades de Actividades Lucrativas del Impuesto sobre la Renta en una empresa constructora de proyectos inmobiliarios optimizar el cumplimiento de las obligaciones tributarias?

### **3.1.2 Punto de vista**

El punto de vista de la investigación es: Tributario.

### **3.2 Delimitación del problema**

Para la delimitación del problema, se identificó como.:

#### **3.2.1 Unidad de análisis**

La unidad de análisis es una empresa constructora de proyectos inmobiliarios. De la entidad, se delimita el departamento de Finanzas del cual se conforman como sujetos de la investigación a: el Gerente Financiero, un contador y un asistente contable.

#### **3.2.2 Ámbito geográfico**

La unidad de análisis se ubica en el municipio de Guatemala, departamento de Guatemala.

#### **3.2.3 Período histórico**

El período evaluado fue del 01 de enero 2018 al 31 de diciembre 2019

### **3.3 Objetivos**

En el siguiente apartado se presentan los objetivos que se pretendieron identificar, establecer y definir, relacionados con el problema objeto de investigación.

#### **3.3.1 Objetivo general**

Definir cómo la planificación tributaria en el Régimen Sobre las Utilidades de Actividades Lucrativas del Impuesto Sobre la Renta en una empresa constructora de proyectos inmobiliarios optimiza la carga tributaria.

#### **3.3.2 Objetivos específicos**

a) Describir cómo el cumplimiento de las obligaciones formales del registro y resguardo de la información tributaria, libros contables y declaraciones de impuestos de la empresa minimiza incurrir en infracciones y sanciones por omisos tributarios.

- b) Dar a conocer cómo la particularidad operativa y legal del sector inmobiliario influye en la determinación de la renta imponible del Impuesto sobre la Renta.
- c) Explicar cómo la planificación tributaria aporta información sobre la carga tributaria y su efecto en la fase final del proyecto inmobiliario.

### **3.4 Diseño utilizado**

El diseño utilizado se basó en diferentes métodos y técnicas que permitieron la obtención de información que al procesarla y analizarla permitiera dirigir la investigación de manera eficiente.

#### **3.4.1 Investigación**

La investigación es un conjunto de actividades humanas destinadas a la obtención de nuevos saberes y conocimientos, cuya aplicación permite la resolución de problemas concretos o interrogantes existenciales.

##### **a) Tipo de investigación**

El tipo de investigación utilizada fue la investigación aplicada. La investigación aplicada es cuando el problema está establecido y es conocido por el investigador, por lo que utiliza la investigación para dar respuesta a preguntas específicas.

##### **b) Diseño de la investigación**

Durante el desarrollo de la investigación realizada, para la obtención de información se utilizó el diseño de la investigación mixta. (documental y de campo). Investigación documental consistió en la selección y recopilación de información por medio de la consulta y lectura de documentos (libros contables, estados financieros, documentos legales, registros, leyes, constituciones, etc.). Investigación de campo consistió en un proceso sistemático, riguroso y racional que recopila los datos, tabulación que permitió definir y evaluar la información relacionada con el problema de la investigación.

### **3.4.2 Métodos de la investigación**

Los métodos aseguran que las actividades realizadas pueden ser replicadas con la finalidad de su verificación y los mismos resultados o similares.

#### **a) El método**

Los métodos utilizados durante la investigación fueron el exploratorio y descriptivo.

##### **a.1 Método exploratorio**

Cuando un tema o problema no ha sido abordado o al menos es muy poco estudiado. Tiene carácter provisional en cuanto se realiza para obtener un primer conocimiento. Método descriptivo, tiene como objetivo central la descripción de los fenómenos, de situaciones y eventos.

##### **a.2 Método explicativo**

Su objetivo es la explicación de los fenómenos y el estudio, busca explicar las causas por las que se provoca el fenómeno o evento.

#### **b) Enfoque**

El enfoque utilizado en esta investigación fue el enfoque mixto, es decir, que se utilizó de forma cuantitativa y cualitativa.

##### **b.1 Enfoque cuantitativo**

Este enfoque consiste en la recolección y análisis de datos cuantitativos sobre variables y estudia las propiedades y fenómenos cuantitativos.

##### **b.2 Enfoque cualitativo**

En su más amplio sentido es la investigación que produce datos descriptivos: las palabras de las personas, habladas o escritas y la conducta observable

### **3.4.3 Técnicas**

Consisten en las herramientas para poder buscar información acerca de un tema específico, el uso de ellas dependerá de lo que se desee conocer y de la metodología

seleccionada.

A continuación, se presentan las técnicas seleccionadas en la investigación:

**a) Análisis de contenido**

Técnica en la que la lectura puede ser utilizada como instrumento de recolección de información, debe realizarse de modo científico, es decir, de manera sistemática, objetiva y replicable y válida.

**b) Entrevista estructurada**

Implica una reunión en la que el entrevistador no sigue estrictamente una lista formal de preguntas; hará más preguntas abiertas, lo que permitirá una discusión con el entrevistado en lugar de un formato sencillo de preguntas y respuestas.

**c) Análisis documental**

Es una operación intelectual que da lugar a un subproducto o documento secundario que actúa como intermediario o instrumento de búsqueda obligado entre el documento original y el usuario que solicita información.

### **3.4.4 Instrumentos de Medición**

Los instrumentos utilizados para la recopilación de datos fueron los siguientes:

**a. Instrumentos de recolección de datos**

Los instrumentos utilizados, se seleccionaron en función los tipos de los datos a recolectar, cuyo propósito fue llegar a conclusiones fiables y válidas.

**a.1 Cuestionario de entrevista no estructurada**

Se realizaron cuestionarios de entrevista dirigidos al Gerente Financiero (ver Anexo 1) y al Gerente de Operaciones (ver Anexo 2) para determinar el origen, actividad funcional y condiciones administrativas de la empresa; al contador y asistente contable para determinar el conocimiento relacionado a obligaciones formales tributarias (ver Anexo 3, y Anexo 4). El formato definido fue un cuestionario de catorce preguntas para la Gerente Financiero y ocho preguntas para el Gerente de Operaciones, al contador el cuestionario

se conformó de veintidós preguntas abiertas y cerradas y para el asistente se plantearon de diez preguntas abiertas y cerradas para la identificación de las debilidades en procesos contables, y si existe complejidad en la interpretación de las leyes en materia tributaria.

### **a.2 Lista de cotejo**

Instrumento de evaluación utilizado para verificar habilidades, actitudes o valores. Por tanto, se caracteriza por tener una escala con dos posibilidades: “sí” o “no”, “Impreso” o “digital”, entre los más comunes. (ver Anexo 8)

### **a.3 Análisis de contenido**

Se determinó la situación de las obligaciones fiscales aplicables al Régimen Sobre las Utilidades de Actividades Lucrativas del Impuesto Sobre la Renta (ver anexos 5, 6, y 7) según los siguientes documentos:

1. Constancia de inscripción y actualización de datos al Registro Tributario Unificado actualizado al 2019
2. Formularios de declaraciones y pago del Impuesto sobre la Renta de los períodos 2018 y 2019.
3. Formularios de declaración y pago del Impuesto de Solidaridad de los períodos 2018 y 2019.
4. Libros contables básicos Balance General, Estado de Resultados, Estado de Flujo de Efectivo, Estado de cambio en el Patrimonio períodos 2018-2019.

Los instrumentos para procesar la recolección de datos e interpretar los resultados son los siguientes:

- a. Matriz de cumplimiento
- b. Tablas
- c. Gráficas

### **3.5 Resumen de procedimientos usado en el desarrollo de la investigación**

Al inicio de la investigación se procedió a determinar el problema origen a través de una

entrevista con el Gerente Financiero, quien proporcionó datos generales de la empresa, constitución, procesos y los relacionados con las debilidades de cumplimiento tributario que presenta la empresa, también se entrevistó al Gerente de Operaciones quién dio a conocer el panorama operativo y las fases que conforman la ejecución del proyecto inmobiliario y como en cada fase se generan la base para los registros contables de la entidad; se entrevistó al contador y asistente contable para determinar el nivel de experiencia y conocimiento de las normas tributarias que poseen dirigido a la unidad de análisis así como el conocer los procedimientos internos establecidos para el cumplimiento de obligaciones tributarias.

Se procedió a la revisión documental del Registro Tributario Unificado, escritura de constitución, estados financieros y declaraciones tributarias del período 2018 y 2019 y se determinó el nivel de cumplimiento de la obligación sustancial y si los mismos se apegaron a los lineamientos definidos para la determinación de la renta imponible y se procedió a tabular la información recabada y cotejar que la misma se encuentra respaldada con los registros contables según Estados Financieros.

Y para finalizar el trabajo de campo, se elaboró un resumen de las debilidades detectadas, diferencias en el cálculo de impuestos y los riesgos a los que se enfrenta la unidad de análisis ante una auditoría tributaria.

## **4. Discusión de resultados**

En este apartado se presentan los resultados obtenidos en la investigación realizada sobre cómo la planificación tributaria en el Régimen sobre Utilidades Lucrativas del Impuesto Sobre la Renta en una empresa constructora de proyectos inmobiliarios minimiza las contingencias tributarias por incumplimientos a los deberes formales ante la Superintendencia de Administración Tributaria.

### **4.1 Ámbito de la empresa**

El sector construcción al regirse por las mismas reglas tributarias como sector productivo en Guatemala, cuenta con algunas particularidades que tienen un efecto en la determinación de los impuestos, entre los cuales están la multianualidad de un proyecto, el período de prescripción, el reconocimiento de sus ingresos, asignación de costos y gastos, y el uso de acciones por áreas de uso común.

La unidad de análisis sobre la cual se desarrolló la investigación se inscribió en el Registro Tributario Unificado de la Superintendencia de Administración Tributaria en el Régimen Sobre las Utilidades de Actividades Lucrativas del Impuesto sobre la Renta y su sistema contable bajo el método devengado para deducir a su renta los costos y gastos asociados al proceso de construcción, utiliza el método de acreditación del Impuesto de Solidaridad al Impuesto sobre la Renta. Así mismo se registró en el Régimen General del Impuesto al Valor Agregado para compensar los créditos y débitos durante el período en el cual se tenga activo el proyecto inmobiliario.

El área financiera a través de su departamento de contabilidad es responsable de llevar los registros contables, elaborar los libros contables y presentar las declaraciones tributarias. Debe velar por el cumplimiento de las obligaciones formales de conformidad con la ley y se sujeta al sistema sancionatorio en caso de no cumplir con cualesquiera de estas obligaciones.

#### **4.1.1 Situación Actual**

Por los cambios administrativos que se realizaron en la estructura organizacional la

empresa se vio en una transición para fortalecer el área financiera. Esto se dio como respuesta a las debilidades detectadas por la falta de supervisión, limitación de conocimiento del personal sobre el tratamiento contable de las particularidades del sector y problemas en la asignación de atribuciones lo que generó un desorden contable e incumplimiento de obligaciones formales.

#### **4.1.2 Marco del giro de negocio**

La empresa describe al proyecto inmobiliario como un Club Residencial ubicado en un entorno tranquilo y rodeado de naturaleza para disfrutar una vida llena de bienestar, vistas espectaculares de la ciudad y seguridad.

##### **a) Visión**

Desarrollar relaciones que trascienden, construyendo “Comunidades, Confianza y Patrimonio”.

##### **b) Valores**

Los valores institucionales son: integridad, servicio e innovación.

#### **4.1.3 Proceso y Operatividad**

Al inicio de la investigación la empresa se encontraba en el proceso de reorganización administrativa y de funciones dentro del área financiera. El departamento de contabilidad realizaba los registros basados únicamente en operatoria de procesos principales como,

a) *Pagos a proveedores*: este es el proceso de mayor volumen de transacciones e inicia con la recepción de facturas de proveedores y la orden de compra para emisión de cheque. Se vacían los datos de pago en un formato electrónico para impresión de cheques, (fecha de emisión, nombre de beneficiario, cantidad a pagar y número en letras) y posterior a la impresión del cheque voucher se compagina con la documentación recibida y se organiza por cuenta bancaria para gestión de firma, no se realizaba una revisión y validación de cumplimiento tributario en documentación legal.

b) *Cobro de clientes*: Los principales movimientos de cobros a clientes corresponden al pago de reservas y enganches por la venta de casas, el 85% de los cobros son captados por los asesores de ventas en el proyecto inmobiliario quienes tiene a su cargo

la emisión del recibo de caja y recepción de pago (cheque, tarjeta de crédito, comprobante bancario de transferencia), el otro 15% lo capta el área de cuentas por pagar quienes recibían los soportes de pagos realizados por los clientes vía correo electrónico y emitían el recibo de caja correspondiente. El proceso finaliza con el traslado de la documentación al departamento contable en los primeros tres (3) días hábiles posteriores a finalizado el mes. Y la debilidad del proceso se daba en el control de expedientes de clientes relacionados con el control de pagos.

c) Nómina de sueldos: el cálculo y pago lo administra el departamento de Recursos Humanos y gestionaban los pagos a los empleados por medio de la solicitud de pago a través de un archivo que entregaba a contabilidad para su ejecución en el banco. El reporte de nómina para registro contable se traslada al departamento contable en los primeros cinco (5) días hábiles del mes siguiente.

d) Facturación: La emisión de facturas se realiza de acuerdo con la solicitud del área de créditos quienes tienen a su cargo el crear el expediente de facturación que debe contener como mínimo la orden de escrituración, copia de DPI del comprador, copia del RTU, copia de la promesa de compraventa y en caso de mandatario, escritura legal donde se autorice al mandatario para la firma de documentos legales.

e) Acumulación de costos y gastos de construcción

El proceso de monitoreo de ejecución de costos y gastos se realiza en base al presupuesto aprobado del proyecto, y para efectos contables se acumulan los costos y gastos en el activo como parte del inventario en proceso (Obra en proceso), que se regulariza y descarga con la capitalización del costo por unidades facturadas.

f) Costeo de unidades vendidas: El costeo se realizaba en un archivo Excel, el cual se crea con datos extraídos del sistema contable que refleja los materiales y contratos de servicios asignados a cada inmueble a costear, se le adiciona el monto presupuestado de urbanización para completar los elementos de producción (materiales, mano de obra, urbanización, terreno). El reporte consolidado se valida con el Project Manager para confirmar la razonabilidad de las cifras previo al registro en el sistema contable. El costo de ventas se registra en dos cuentas, Costo por venta facturada y Costo por acciones de áreas comunes y en dicha valoración no se maneja el % máximo legal sino el que resulta de los registros de gastos ejecutados al momento de facturar.

g) Registro de información en sistema contable

El registro de transacciones no se realizaba al momento de crear los documentos y operaciones, estos se acumulaban semanalmente para su ingreso al sistema contable y durante el período asignado al cierre contable se procedía confirmar el registro de las transacciones para la generación de estados financieros, dando margen de error a no registrar transacciones por falta procesos de control interno.

h) Elaboración de Estados Financieros:

Estos reportes se manejan en formatos Excel, mismos que se crean basados en datos extraídos del sistema contable, los cuales se agrupan y estructuran según los formatos establecidos en la organización y sus integraciones de cuentas se crean por medio del movimiento del diario mayor, no se maneja un archivo físico con la información revisada y autorizada por periodo contable.

Como se observó el carecer de puntos de control de cumplimiento fiscal permitían errores de forma tales como, razón social incorrecta, resoluciones vencidas de facturas y diferencias de los saldos de créditos fiscales y rectificación declaraciones de impuestos. Entre los errores operativos se tenían, error en la aplicación de pagos de clientes y error en registro de costo de ventas y falta de control en el registro de gastos operativos.

#### **4.1.4 Actores principales**

La Gerencia Financiera asumió la responsabilidad de la reorganización del área financiera-contable con la finalidad de fortalecer los controles e implementar un nuevo ciclo contable sistematizado. La contabilidad como principal responsable de la generación de información financiera inició con el saneamiento contable, donde el jefe contable, contador y asistente contable quienes eran personal de nuevo ingreso, debieron conocer la estructura y procesos operativos para iniciar la etapa de creación de controles, depurar información y mejorar los procesos relacionados con el registro de información.

#### **4.1.5 Atributos o Fortalezas**

Dentro de los atributos y fortalezas que posee se encuentra la disposición de la Dirección General quien no ha limitado los recursos para la implementación de un sistema contable automatizado de primer nivel el cual permite una trazabilidad en las operaciones

generadas por los diferentes departamentos que aportan la información financiera.

Dentro de las medidas correctivas por las debilidades técnicas contables se inició con un proceso de capacitaciones específicas con un asesor especializado en el sector construcción para fortalecer el control interno de la operación de la empresa.

La nueva estructura descentralizó las operaciones permitiendo al departamento de contabilidad iniciar con el proceso de análisis de operaciones y registros. Se han implementado revisiones de declaraciones tributarias minimizando diferencias con los saldos contables.

#### **4.1.6 Debilidades**

La evaluación inicial develó diversos puntos de mejora en los procesos contables y administrativos, tales como:

Procesos y registros contables: incumplimiento de las obligaciones formales, tales como el no contar con libros contables impresos, la pérdida de información contable del período enero a marzo 2018 y no tener un respaldo del sistema contable no permitió reelaborar la información financiera.

El mantener un doble proceso de pagos (elaboración formatos manuales en Excel) retrasa la generación de información de estados financieros.

Administrativos: La implementación incompleta del sistema contable automatizado ERP no ha permitido una trazabilidad adecuada para el soporte y evaluación de la información. Falta de políticas institucionales que formalicen la operación de los diversos procesos contables y financieros, así como de operación.

Adicional a las debilidades indicadas, el cambio cultural donde un contador no es el responsable de todos los procesos administrativos y contables, son parte de los retos del fortalecimiento del área financiera.

#### **4.1.7 Propuesta de mejoras a priori**

Durante el desarrollo del plan de investigación, el resultado esperado era el diseño de un control interno tributario, basado en hallazgos de una revisión del cumplimiento tributario

y enfocarse en la implementación de una planificación tributaria en el Régimen sobre las Utilidades del Impuesto Sobre la Renta.

#### **4.1.8 Supuestos básicos a priori**

Para alcanzar el objetivo inicial deseado, era necesario elaborar una revisión interna de los procesos claves de la entidad tales como: emisión de pagos, facturación y costeo de construcción y establecer controles administrativos, contables y fechas de corte de información para su procesamiento y revisión.

##### **a) Fortalecimiento del recurso humano**

Cambiar el perfil del personal contable, basado en perfiles profesionales que cubran la necesidad de transformar un departamento y creación de procesos. Los perfiles deben cumplir con los siguiente:

Jefe contable: Contador Público y Auditor con estudios en postgrado y experiencia en organización de un departamento contable y cumplimiento tributario.

Contador: Contador Público y Auditor o mínimo cierre de pensum de carrera de Auditoria y experiencia operativa del ciclo contable, cálculo y presentación de impuestos, integración de cuentas contables y manejo de sistemas contables.

Asistente contable: Perito contador con experiencia contable de 2 años en el área contable.

##### **b) Revisión de cumplimiento tributario**

Organizar la información relacionada a declaraciones tributarias, así como su documentación de soporte para la determinación de la base imponible y rectificar las declaraciones tributarias que correspondan.

Dirigir la revisión en dos impuestos; Impuesto al Valor Agregado revisar la cadena de IVA y el cuadro de información entre libro de compras y ventas, registro contable y declaración jurada; y en el Impuesto sobre la Renta el cuadro de los ingresos afectos y lo reportado en el IVA, así como la clasificación de los gastos reportados como deducibles según el diario mayor general.

Establecer un plan de acción para la corrección de errores en el manejo de la información contable y crear fechas límites para la actualización de libros contables.

## 4.2 Presentación de resultados

En esta sección se presentan los principales hallazgos y debilidades según la aplicación de las diversas técnicas de investigación como la revisión documental, entrevistas y matriz de cumplimiento.

### 4.2.1 El cumplimiento de la obligación formal sobre la información contable, llevar libros contables obligatorios y la declaración de ISR, ISO e IVA.

Durante la fase inicial de la investigación la gerencia financiera dio a conocer los problemas detectados de organización, y supervisión de operaciones administrativas y contables mismas que se validaron como parte del proceso de conocimiento de las debilidades y errores operativos entre los cuales están:

#### a) Sobre la información contable

Por la disposición legal se debe contar con la información contable ordenada y disponible para una posible revisión de la Administración Tributaria durante el plazo de prescripción se revisó la documentación y sistema contable, cuyo resultado fue el siguiente:

Tabla 2

Revisión información contable disponible

| Mes                 | Diario Mayor General |             | Estados Financieros Mensuales |             | Documentación archivada |
|---------------------|----------------------|-------------|-------------------------------|-------------|-------------------------|
|                     | Físico               | Electrónico | Físico                        | Electrónico | Física                  |
| <b>Período 2018</b> |                      |             |                               |             |                         |
| Enero               | No ubicado           | No ubicado  | No ubicado                    | Sí          | Sí                      |
| Febrero             | No ubicado           | No ubicado  | No ubicado                    | Sí          | Sí                      |
| Marzo               | No ubicado           | No ubicado  | No ubicado                    | Sí          | Sí                      |
| Abril               | No ubicado           | Sí          | No ubicado                    | Sí          | Sí                      |
| Mayo                | No ubicado           | Sí          | No ubicado                    | Sí          | Sí                      |
| Junio               | No ubicado           | Sí          | No ubicado                    | Sí          | Sí                      |
| Julio               | No ubicado           | Sí          | No ubicado                    | Sí          | Sí                      |
| Agosto              | No ubicado           | Sí          | No ubicado                    | Sí          | Sí                      |
| Septiembre          | No ubicado           | Sí          | No ubicado                    | Sí          | Sí                      |

|                     |            |    |            |    |    |
|---------------------|------------|----|------------|----|----|
| Octubre             | No ubicado | Sí | No ubicado | Sí | Sí |
| Noviembre           | No ubicado | Sí | No ubicado | Sí | Sí |
| Diciembre           | No ubicado | Sí | Sí         | Sí | Sí |
| <b>Período 2019</b> |            |    |            |    |    |
| Enero               | No ubicado | Sí | No ubicado | Sí | Sí |
| Febrero             | No ubicado | Sí | No ubicado | Sí | Sí |
| Marzo               | No ubicado | Sí | No ubicado | Sí | Sí |
| Abril               | No ubicado | Sí | No ubicado | Sí | Sí |
| Mayo                | No ubicado | Sí | No ubicado | Sí | Sí |
| Junio               | No ubicado | Sí | No ubicado | Sí | Sí |
| Julio               | No ubicado | Sí | No ubicado | Sí | Sí |
| Agosto              | No ubicado | Sí | No ubicado | Sí | Sí |
| Septiembre          | No ubicado | Sí | No ubicado | Sí | Sí |
| Octubre             | No ubicado | Sí | No ubicado | Sí | Sí |
| Noviembre           | No ubicado | Sí | No ubicado | Sí | Sí |
| Diciembre           | No ubicado | Sí | Sí         | Sí | Sí |

---

Nota: Recopilación realizada según revisión de documental y en sistema computarizado.

Como se observó en la tabla anterior, el período de enero a marzo 2018 no fue posible ubicar información digital contable como diario mayor, estados financieros mensuales que reflejen la situación financiera y base del cálculo de impuestos, como resultado del cambio de sistema contable, adicionado a esto no cuentan con acceso al sistema, ni soporte técnico para extraer la información. A pesar de que la entidad cuenta con los insumos necesarios para su reelaboración el Contador y Asistente contable (ver Anexos 3 y 4) indicaron que no se ha planificado y asignado el recurso para solventar actualizar la información contable. El riesgo tributario consiste en tipificar como resistencia a la acción fiscalizadora según el artículo 93 del Código Tributario y la multa equivale al 1% de los ingresos brutos obtenidos por el contribuyente durante el último período mensual, trimestral o anual declarado.

El plazo de prescripción para este sector se calcula de forma distinta, el artículo 34 de la

Ley del ISR indica que se inicia a contar el plazo para la prescripción el año en el cual se realiza la última venta y se ajustan los ingresos y costos definitivos del proyecto. Para efecto de la presente investigación el período de prescripción se computará desde el año en que fue constituida la empresa en 2017 hasta el año 2026, considerando que el ajuste final de ingresos y costos será realizado en el período fiscal 2022.

b) Llevar libros contables obligatorios

La obligación de llevar los registros de las transacciones en libros contables durante los períodos no prescritos es contar con documentación física y estos libros deben ser habilitados y autorizados por El Registro Mercantil y la Superintendencia de Administración Tributaria.

El resultado de la revisión del cumplimiento de habilitación, autorización y resguardo de los libros contables se presenta en la siguiente tabla:

Tabla 3

Libros contables obligatorios

| Libro                      | Habilitado | Autorizado | Digital | Impreso |
|----------------------------|------------|------------|---------|---------|
| Inventarios                | Sí         | Sí         | No      | No      |
| Diario Mayor               | Sí         | Sí         | Sí      | No      |
| Libro de Compras           |            | Sí         | Sí      | Sí      |
| Libro de Ventas            |            | Sí         | Sí      | Sí      |
| <b>Estados Financieros</b> | Sí         | Sí         |         |         |
| Balance                    |            |            | Sí      | Sí      |
| Estado de Resultados       |            |            | Sí      | Sí      |
| Flujo de Efectivo          |            |            | No      | No      |
| Cambio en el patrimonio    |            |            | No      | No      |

Nota: Datos recopilados por revisión documental física períodos 2018 - 2019.

Esta obligación no se cumple y representa un riesgo tributario con sanciones económicas establecidas en el artículo 94 numerales 4 y 5 del Código Tributario por cada revisión tributaria, las cuales ascienden a Q 5,000.00 por el incumplimiento de no tener al día su

información contable (máximo 2 meses de atraso) y Q 5,000.00 por no llevar los libros según lo establecido en normativa legal.

Otra debilidad relacionada a los libros contables es que no se cuenta con un control de folios habilitados y autorizados lo que representa el riesgo de no contar con suficientes folios disponibles para la impresión y actualización de información. El inventario de folios autorizados se presenta en la tabla No. 5.

Tabla 4

Autorización de libros contables y folios.

| Fecha de Autorización | Libro Contable                             | Número de | Estado |
|-----------------------|--|-----------|--------|
|                       |  | hojas     |        |
| 01/02/2017            | Libro De Inventario                        | 100       | Activo |
| 01/02/2017            | Libro Diario                               | 100       | Activo |
| 01/02/2017            | Libro Mayor                                | 100       | Activo |
| 01/02/2017            | Estados Financieros                        | 100       | Activo |
| 01/02/2017            | Libro De Registro De Accionistas           | 100       | Activo |
| 01/02/2017            | Libro De Actas Accionistas                 | 100       | Activo |
| 01/02/2017            | Libro De Actas Órgano De<br>Administración | 100       | Activo |
| 07/04/2021            | Diario Mayor General                       | 10,000    | Activo |
| 01/02/2017            | Libro De Compras                           | 100       | Activo |
| 01/02/2017            | Libro De Ventas                            | 100       | Activo |
| 07/04/2021            | Libro De Compras                           | 100       | Activo |
| 07/04/2021            | Libro De Ventas                            | 100       | Activo |

Nota: Información recopilada desde la Agencia Virtual de SAT.

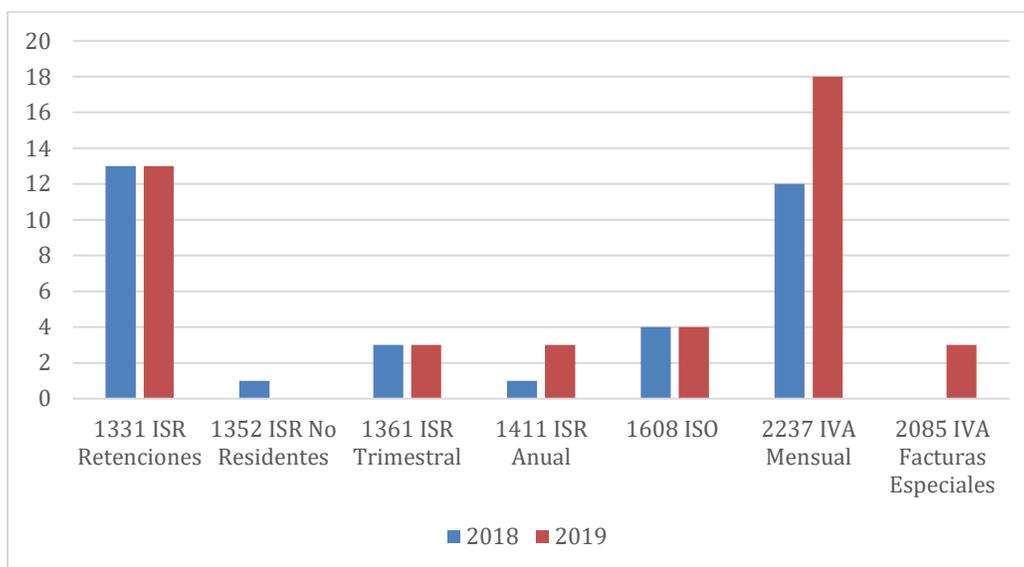
En esta revisión, el libro de compras es uno de los que presentan un omiso por no contar con folios autorizados, según revisión documental y estimación de consumo de folios la entidad debería contar con una autorización adicional de 150 folios para cubrir los períodos 2022 y 2023.

### c) Declaraciones de impuestos

Los errores en presentación de declaraciones se consideran nocivas para cualquier empresa, esto por el riesgo de una auditoría tributaria, así como la carga tributaria adicional que genera la corrección de estas. Durante el período evaluado, se presentaron rectificaciones de declaraciones de ISR Retenciones, ISR Anual y del Impuesto al Valor Agregado por errores de cálculo y presentación de los impuestos.

Figura 2

Declaraciones tributarias presentadas por tipo de impuesto.



Nota: Recopilación según declaraciones presentadas en los períodos 2018 y 2019

La entidad cumplió con la presentación de declaraciones tributarias en las fechas establecidas en los calendarios tributarios mensuales definidos por la Administración Tributaria, sin embargo, en algunos casos se tuvieron omisiones (omisión de declaración de retenciones a proveedores y empleados) y errores durante la transcripción de datos en los formularios que generó una carga tributaria adicional por multas y recargos.

#### 4.2.2 Particularidades en operación y legal del sector inmobiliario en la determinación de la renta imponible del Impuesto sobre la Renta

La legislación nacional define como particularidades del sector inmobiliario la opción de utilizar uno de dos métodos para establecer su renta imponible por la multianualidad de

la construcción de proyectos, siendo estos el método de lo percibido y renta bruta por venta documentada.

a) Reconocimiento de ingresos

Su particularidad se basa principalmente en el método de reconocimiento de ingresos ya sea método percibido (cobro realizado) o método devengado, y a estos se les asocian sus costos y gastos, que se resumen en la siguiente tabla.

Tabla 5

Métodos de determinación renta imponible por trabajo sobre inmuebles propios

|                           | Método de lo percibido   | Determinación de renta  |
|---------------------------|--|---|
| Renta bruta               | Método de lo percibido (monto total efectivamente cobrado en el período)   | Asignar como renta bruta la venta documentada (promesa de compraventa, escrituración o factura)                                 |
| Costos y gastos asociados | Costo de adquisición del terreno y revaluación, y costos y gastos para la construcción, urbanización y legalización de compraventa | Costo de adquisición del terreno y revaluación costos y gastos para la construcción, urbanización y legalización de compraventa |
| Base para coeficiente     | Proporción basada en los ingresos percibidos.  | Metros cuadrados de construcción o unidades construidas   |

Nota: Extraído del Art. 34 Decreto 10-2012 Ley de Actualización Tributaria

Por ser un mercado variable el método adoptado es el reconocimiento de sus ingresos por venta documentada y deduciendo los costos y gastos de construcción por unidad producida. No se seleccionó de reconocimiento de ingresos por método de lo percibido derivado el documento de Promesa de Compraventa incluye la cláusula que establece que todo cliente que desiste de su intención de compra, la empresa obtiene el total de aportes realizados por este en condición de arras penitenciales, lo que le generaría una carga tributaria adicional del Impuesto sobre la Renta e Impuesto de Solidaridad.

b) Áreas y servicios comunes

La base legal que se utiliza para valorar las áreas y servicios comunes es el artículo 35 "A", que establece que el porcentaje máximo que se puede reconocer por las áreas y

servicios comunes es del treinta por ciento (30%) tanto para ingresos como costos y gastos, y el excedente que se determine a ese valor serán afectos y deducibles para efectos del Impuesto sobre la Renta. En la tabla 9 se presenta la comparación del cálculo realizado para la determinación del 30% en cifras presentadas a la Administración Tributaria y el cálculo conforme al máximo legal permitido.

Para la revisión de este punto se tomó el Estado de Resultados que presenta movimiento por la facturación de casas,

Tabla 6

Estado de Resultados período 2018

| <b>Constructora Inmobiliaria, S.A.</b>         |           |                    |         |
|--|-----------|--------------------|---------|
| <b>Estado de Resultados</b>                    |           |                    |         |
| <b>Del 01 de enero al 31 de diciembre 2018</b> |           |                    |         |
| <b>(Cifras expresadas en Quetzales)</b>        |           |                    |         |
| <b>Ventas y Servicios</b>                      |           | 235,403            | 100%    |
| Venta de Materiales                            | 15,703    |                    | 7%      |
| Servicios Prestados                            | 219,699   |                    | 93%     |
|  |           |                    |         |
| <b>Costo de Ventas</b>                         |           | (15,735)           | -7%     |
| Otros Costos de Ventas                         | (15,735)  |                    | -7%     |
| <b>Resultado en Ventas</b>                     |           | <b>219,668</b>     | 93%     |
| <b>Gastos de Operación</b>                     |           |                    |         |
| Gastos de Personal                             |           | (691,038)          | -294%   |
| Gastos Generales                               |           | (1,603,899)        | -681%   |
| Gastos de Marketing                            |           | (384,828)          | -163%   |
| <b>Total Gastos de Operación</b>               |           | <b>(2,679,765)</b> | -1,138% |
| <b>Resultado Operativo</b>                     |           | <b>(2,460,098)</b> | -1,045% |
| <b>Otros Ingresos y Gastos Financieros</b>     |           | (76,779)           | -33%    |
| Otros gastos financieros                       | (212,654) |                    |         |
| Otros ingresos financieros                     | 135,875   |                    |         |
|  |           |                    |         |

**Resultado del Período** (2,536,876) -1,078%

Nota: Tomado de los libros fiscales período comparado con la declaración anual de ISR 2018

Dentro de los aspectos relevantes del 2018 se determinó a nivel ingresos que únicamente se generaron ventas de materiales de construcción y prestación de servicios administrativos por los desistimientos de promesas de compraventa; a nivel de costos y gastos lo más relevante fue el reconocimiento de gasto administrativo lo relacionado a pagos de personal de obra y los intereses bancarios por financiamiento del proyecto.

Tabla 7

Estado de Resultados período 2019

| <b>Constructora Inmobiliaria, S.A.</b>         |                    |                       |
|--|--------------------|-----------------------|
| <b>Estado de Resultados</b>                    |                    |                       |
| <b>Del 01 de enero al 31 de diciembre 2019</b> |                    |                       |
| <b>(Cifras expresadas en Quetzales)</b>        |                    |                       |
| <b>Ventas y Servicios</b>                      |                    | 31,553,148 100%       |
| Ventas de Casas                                | 21,731,627         | 68.9%                 |
| Venta de Acciones                              | 9,592,950          | 30.4%                 |
| Servicios Prestados                            | <u>228,571</u>     |                       |
| <b>Costo de Ventas</b>                         |                    | (21,521,209) -68%     |
| Costo de Venta Casas                           | (15,072,160)       | -48%                  |
| Costo de Venta Acciones                        | <u>(6,449,050)</u> | -20%                  |
| <b>Resultado en Ventas</b>                     |                    | <b>10,031,939 32%</b> |
| <b>Gastos de Operación</b>                     |                    |                       |
| Gastos de Personal                             |                    | (702,614) -2%         |
| Gastos Generales                               |                    | (2,308,203) -7%       |
| Gastos de Marketing                            |                    | <u>(258,096)</u> -1%  |
| <b>Total Gastos de Operación</b>               |                    | <b>(3,268,913)</b>    |
| <b>Resultado Operativo</b>                     |                    | <b>6,763,026 21%</b>  |
| <b>Otros Ingresos y Gastos Financieros</b>     |                    | (1,405,753) -4%       |
| Otros gastos financieros                       | (1,482,864)        |                       |

|                              |                  |     |
|------------------------------|------------------|-----|
| Otros ingresos financieros   | 77,111           |     |
| <b>Resultado del Período</b> | <u>5,357,273</u> | 17% |

Nota: Tomado de los libros fiscales período 2019 y comparado con la declaración anual de ISR 2019

En 2019, con el inicio de la entrega de las primeras casas, se determina el monto de rentas exentas y sus costos y gastos asociados, sobre los cuales se realizó el recálculo y determinación de las diferencias entre lo establecido en la ley.

Tabla 8

Determinación renta exenta y su asignación de costos y gastos por acciones

Cifras en Quetzales

|   | <u>Presentado</u>       | <u>Recalculado</u>      |
|---|-------------------------|-------------------------|
| <b><u>Determinación de los ingresos</u></b>                         |                         |                         |
| Total de ingresos por venta casas y acciones                        | 31,324,576              | 31,324,576              |
| (*) Máximo legal  | 30.624%                 | 30%                     |
| = Ingresos por Acciones   | <u>9,592,950</u>        | <u>9,397,373</u>        |
| (+) Intereses bancarios   | 136                     | 136                     |
| = <b>Ingresos exentos</b>   | <b><u>9,593,086</u></b> | <b><u>9,397,509</u></b> |
| <b><u>Determinación de costos y gastos</u></b>                      |                         |                         |
| Costo de ventas   | 21,521,209              | 21,521,209              |
| (+) Gastos operativos   | 0                       | 3,268,913               |
| (+) Otros gastos financieros  | 0                       | 1,482,864               |
| = Total costos y gastos del período                                 | <u>21,521,209</u>       | <u>26,272,986</u>       |
| (*) Máximo legal  | 29.966%                 | <b>30%</b>              |
| <b>(=) Costos y gastos para la generación de las rentas exentas</b> | <b><u>6,449,049</u></b> | <b><u>7,881,896</u></b> |

Nota: Cifras según Estado de Resultados período del 01 de enero al 31 de diciembre 2019

El comparativo entre las cifras utilizadas por la empresa y el recálculo según ley, presenta

la disparidad en los porcentajes utilizados por la empresa, se asignó como renta exenta el 30.624% de los ingresos, y para los costos y gastos asociados a dichas rentas exentas se consideró un 29.966% de los costos aplicados durante el período, no consideró los gastos operativos y otros gastos financieros en la asociación de costos y gastos de rentas exentas.

c) Determinación de la renta imponible

Considerando la valoración de las rentas exentas y sus costos y gastos asociados, se presenta en las tablas 10 y 11 el impacto en el recálculo del Impuesto sobre la Renta.

Tabla 9

Cálculo de la renta imponible e Impuesto sobre la Renta para el período fiscal 2018

Cifras en Quetzales.

| Estado de Resultados   | 2018        | Recálculo 2018        |
|--|-------------|-----------------------|
| Ingresos   | 235,402     | 235,402               |
| Costos   | (15,735)    | (15,735)              |
| Gastos operativos  | (2,679,765) | (2,679,765)           |
| Otros gastos e ingresos financieros                          | (76,778)    | (76,778)              |
| Resultado del período  | (2,536,876) | (2,536,876)           |
| <b><u>Cálculo liquidación ISR</u></b>                        | <b>2018</b> | <b>Recálculo 2018</b> |
| Resultado  | (2,536,876) | (2,536,876)           |
| (-) Rentas Exentas   | (1,231)     | (1,231)               |
| (+) Costos y gastos para la generación de las rentas exentas | 0           | 0                     |
| (+) Gastos no deducibles                                     | 4,860       | 4,860                 |
| <b>Renta Imponible</b>                                       | <b>0</b>    | <b>0</b>              |
| Tasa impositiva  | 25%         | 25%                   |
| <b>ISR Determinado</b>                                       | <b>0</b>    | <b>0</b>              |

Nota: Cifras tomadas de la declaración jurada anual período 2018. Y recálculo según % máximo legal artículo 35 "A" Decreto 10-2012 Ley de Actualización Tributaria.

El resultado obtenido del recálculo de la renta imponible en 2018 no varía con lo presentado por la empresa por el motivo que no hubo facturación por venta de casas que diera origen a la asignación del 30% de rentas exentas por concepto de acciones. Situación que difiere para el período 2019 conforme a la asignación de rentas exentas, costos y gastos asociados según lo calculado en la tabla No.9.

Tabla 10

Cálculo de la renta imponible e Impuesto sobre la Renta para el período fiscal 2019

Cifras en Quetzales.

| Estado de Resultados   | Cifras<br>presentadas<br>2019 | Recálculo<br>2019         |
|--|-------------------------------|---------------------------|
| Ingresos   | 31,553,148                    | 31,553,148                |
| Costos   | (21,521,209)                  | (21,521,209)              |
| Gastos operativos  | (3,268,913)                   | (3,268,913)               |
| Otros gastos e ingresos financieros                            | (1,405,753)                   | (1,405,753)               |
| Resultado del período  | 5,357,273                     | 5,357,273                 |
| <b><u>Cálculo liquidación ISR</u></b>                          | <b>2019</b>                   | <b>Recálculo<br/>2019</b> |
| Resultado  | 5,357,273                     | 5,357,273                 |
| (-) Rentas Exentas   | (9,593,086)                   | (9,397,509)               |
| (+) Costos y gastos para la generación de las rentas exentas   | 6,449,049                     | 7,881,896                 |
| (+) Gastos no deducibles (gastos de formalización desembolsos) | 1,030,814                     | 1,030,814                 |
| <b>Renta Imponible</b>   | <b>3,244,050</b>              | <b>4,872,474</b>          |
| Tasa impositiva  | 25%                           | 25%                       |
| <b>ISR Determinado</b>   | <b>811,013</b>                | <b>1,218,119</b>          |

Nota: Cifras tomadas de la declaración jurada anual período 2019. Y recálculo según % máximo legal

artículo 35 "A" Decreto 10-2012 Ley de Actualización Tributaria.

Como resultado del recálculo de la renta imponible por la aplicación del 30% máximo a las rentas exentas, costos y gastos se determinó una variación entre cifras presentadas en 2019 y el recálculo efectuado por Q .1,628,424 (Variación entre Q 4,872,474 – Q 3,244,050), equivalente a Q. 407,106 al aplicar la tasa impositiva del Impuesto sobre la Renta (25%), y dicha rectificación a la liquidación anual del Impuesto Sobre la Renta no ha sido presentada ante la Administración Tributaria por lo que la empresa está sujeta al pago de los recargos por multas, moras e intereses que determine la entidad fiscalizadora al momento de una auditoria tributaria.

#### 4.2.3 La planificación tributaria para el adecuado pago de impuestos según el avance de obra del proyecto inmobiliario

Considerando que la planificación tributaria busca maximizar el pago de impuestos utilizando los beneficios fiscales vigentes para la actividad inmobiliaria los ingresos son factor determinante para establecer la renta bruta sobre la cual recae el cálculo de los impuestos. Partiendo de esta premisa la entrega y facturación de casas según el cronograma operativo se proyectó con 55 unidades para el tercer año del proyecto, 60 unidades para el cuarto año, 120 unidades para el quinto año y se finaliza en el sexto año con la entrega de las últimas 24 unidades.

Figura 3

Cronograma operativo de ejecución de proyecto inmobiliario Fase I

| Años                                 | 2017 |    |     | 2018 |    |     | 2019 |     |     | 2020 |     |     | 2021 |    |     | 2022 |    |     | 2023 |    |
|--------------------------------------|------|----|-----|------|----|-----|------|-----|-----|------|-----|-----|------|----|-----|------|----|-----|------|----|
|                                      | I    | II | III | I    | II | III | I    | III | III | I    | III | III | I    | II | III | I    | II | III | I    | II |
| Diseño y viabilidad                  | ■    | ■  |     |      |    |     |      |     |     |      |     |     |      |    |     |      |    |     |      |    |
| Compra de terreno                    |      |    | ■   | ■    | ■  |     |      |     |     |      |     |     |      |    |     |      |    |     |      |    |
| Licencias de construcción            |      |    |     | ■    | ■  | ■   | ■    |     |     |      |     |     |      |    |     |      |    |     |      |    |
| Movimiento de Tierras                |      |    |     |      | ■  | ■   | ■    | ■   |     |      |     |     |      |    |     |      |    |     |      |    |
| Urbanización                         |      |    |     |      |    |     | ■    | ■   | ■   | ■    | ■   | ■   | ■    | ■  | ■   | ■    | ■  | ■   | ■    | ■  |
| Construcción                         |      |    |     |      |    |     |      | ■   | ■   | ■    | ■   | ■   | ■    | ■  | ■   | ■    | ■  | ■   | ■    | ■  |
| Entrega, facturación y escrituración |      |    |     |      |    |     |      |     |     |      |     |     |      |    |     |      |    |     | ■    | ■  |
| Cierre del proyecto                  |      |    |     |      |    |     |      |     |     |      |     |     |      |    |     |      |    |     |      | ■  |

Nota: Información obtenida de la Gerencia Operativa, proceso de ejecución del proyecto inmobiliario (2022).

Se realizó la revisión de los principales impuestos y sus deducciones aplicadas para la determinación de los pagos realizados con los siguientes resultados:

a) Impuesto al Valor Agregado - IVA

Durante el período 2018 y 2019 este impuesto no generó carga tributaria derivado a los créditos que se acumularon por la compra de materiales, insumos y servicios asociados al proceso de construcción, mismo que se compensará con la facturación según la entrega de unidades.

Tabla 11

Crédito Fiscal por Impuesto al Valor Agregado períodos 2018 -2019

Cifras en quetzales

| Mes                 | Formulario     | IVA determinado | Crédito fiscal Mes anterior | Crédito fiscal del mes | Crédito fiscal acumulado |
|---------------------|----------------|-----------------|-----------------------------|------------------------|--------------------------|
| <b>Período 2018</b> |                |                 |                             |                        |                          |
| Enero               | 21 107 440 880 | -               | 230,997                     | 54,014                 | 285,011                  |
| Febrero             | 21 356 816 362 | -               | 285,011                     | 46,348                 | 331,359                  |
| Marzo               | 21 560 820 803 | -               | 331,359                     | 50,200                 | 381,559                  |
| Abril               | 21 687 360 333 | -               | 381,559                     | 62,590                 | 444,149                  |
| Mayo                | 22 046 689 860 | -               | 444,149                     | 75,916                 | 520,065                  |
| Junio               | 22 518 460 474 | -               | 520,065                     | 100,102                | 620,167                  |
| Julio               | 22 730 941 200 | -               | 620,167                     | 110,297                | 730,464                  |
| Agosto              | 23 130 161 369 | -               | 730,464                     | 176,924                | 907,388                  |
| Septiembre          | 23 130 832 285 | -               | 907,388                     | 208,408                | 1,115,796                |
| Octubre             | 23 331 021 289 | -               | 1,115,796                   | 171,988                | 1,287,784                |
| Noviembre           | 23 478 971 147 | -               | 1,287,784                   | 234,054                | 1,521,838                |
| Diciembre           | 23 799 283 739 | -               | 1,521,838                   | 256,202                | 1,778,040                |

**Período 2019**

|            |                |         |           |         |           |
|------------|----------------|---------|-----------|---------|-----------|
| Enero      | 24 022 669 685 | -       | 1,778,040 | 202,983 | 1,981,023 |
| Febrero    | 24 256 366 735 | -       | 1,981,023 | 231,259 | 2,212,282 |
| Marzo      | 24 531 403 161 | -       | 2,212,282 | 159,034 | 2,371,316 |
| Abril      | 24 736 652 939 | -       | 2,371,316 | 144,685 | 2,516,001 |
| Mayo       | 25 067 462 042 | -       | 2,516,001 | 237,561 | 2,753,562 |
| Junio      | 25 442 839 918 | -       | 2,753,562 | 108,393 | 2,861,955 |
| Julio      | 25 725 675 144 | 216,506 | 2,861,955 | -       | 2,645,449 |
| Agosto     | 25 976 351 638 | 810,553 | 2,645,449 | -       | 1,834,896 |
| Septiembre | 26 159 510 775 | 349,635 | 1,834,896 | -       | 1,485,261 |
| Octubre    | 26 451 685 081 | 414,195 | 1,485,261 | -       | 1,071,066 |
| Noviembre  | 26 643 107 006 | 36,713  | 1,071,066 | -       | 1,034,353 |
| Diciembre  | 26 896 830 613 | -       | 1,034,353 | 219,264 | 1,253,617 |

---

Nota: Información extraída de las declaraciones juradas períodos 2018 y 2019

Para el período 2019 inició la aplicación del crédito fiscal a los débitos por facturación de casas, lo que representó un ahorro a nivel de flujo de efectivo de Q 1,827,602 y que de acuerdo con el presupuesto operativo el crédito fiscal no generará pago de IVA hasta el período 2022.

b) Impuesto sobre la Renta – ISR

La empresa realiza pagos a cuenta del impuesto de forma trimestral, basado a cierres parciales por lo que le permite una revisión preliminar de los gastos deducibles y que estos cumplen con estar documentados con facturas, bancarizados cuando sean pagos mayores a Q 30,000, el uso de los porcentajes máximos legales en depreciaciones, amortizaciones y la aplicación de la deducibilidad de costos y gastos se basado en el Art. 35 “A” de la Ley del ISR como se validó en el punto 4.2.2 donde el 30% costos y gastos se reportan como exentos por las áreas y servicios comunes.

Tabla 12

Controles contables para efecto de la determinación de la renta imponible

| Proceso  | Cumplimiento interno                           |    | Cumplimiento requisitos fiscales |    | Incidencia fiscal en caso de incumplimiento |
|--|--|----|----------------------------------|----|---|
|  | Sí   | No | Sí                               | No |   |
|  | Realización de inventarios físicos periódicos. | X  |                                  | X  |   |
| <u>Faltantes de inventarios:</u>                                   |  |    |                                  |    |   |
| Facturación a nombre de la empresa, sin reclamo de crédito fiscal. | X  |    | X                                |    |   |
| Valuación de inventarios:  |  |    |                                  |    |   |
| Promedio ponderado.  | X  |    | X                                |    |   |
| Método de depreciación:  |  |    |                                  |    |   |
| Línea recta.   | X  |    | X                                |    |   |
| <u>Porcentajes de depreciación:</u>                                |  |    |                                  |    |   |
| Mobiliario y Equipo: 20%   | X  |    | X                                |    |   |
| Maquinaria: 20%  | X  |    | X                                |    |   |
| Equipo de computación:   |  |    |                                  |    |   |
| 33.33%   | X  |    | X                                |    |   |
| Software: 20%  | X  |    | X                                |    |   |
| provisión anual  |  |    |                                  |    |   |
| prestaciones laborales al  |  |    |                                  |    |   |
| 8.33% anual  | X  |    | X                                |    |   |
| Facturación de las unidades entregadas                             | X  |    | X                                |    |   |

|  |   |   |  |
|--|---|---|--|
| Emisión de acción por las áreas comunes                            | X | X |  |
| Costeo por unidades vendidas.                                      | X | X |  |
| Valoración del 30% en ingresos, costos y gastos por áreas comunes. | X |   | X Omisión en pago de ISR por determinación incorrecta del impuesto |
| Soporte de compras con facturas vigentes                           | X | X | No deducibilidad del gasto   |

Nota: Información recabada durante la investigación realizada.

Los gastos operativos deducibles se apegaron a la normativa legal durante los períodos evaluados, y únicamente se reflejan diferencias en la determinación de la renta imponible según lo mostrado en la Tabla 11. Por errores en transcripción de datos al formulario de liquidación anual del Impuesto sobre la Renta se presentaron tres formularios, la declaración anual y dos rectificaciones posteriores y no se ha considerado .

Tabla 13

Liquidación anual del Impuesto sobre la Renta períodos 2018 - 2019

Cifras en Quetzales.

| <b><u>Cálculo liquidación ISR</u></b>                        | <b><u>2018</u></b> | <b><u>2019</u></b> |
|--|--------------------|--------------------|
| Resultado del período  | (2,536,876)        | 5,357,273          |
| (-) Rentas Exentas   | (1,231)            | (9,593,086)        |
| (+) Costos y gastos para la generación de las rentas exentas | 0                  | 6,449,049          |
| (+) Gastos no deducibles                                     | 4,860              | 1,030,814          |
| Renta Imponible  | 0                  | 3,244,050          |
| Tasa impositiva  | 25%                | 25%                |
| <b>ISR Determinado</b>                                       | <b>0</b>           | <b>811,013</b>     |

Nota: Información extraída de las declaraciones juradas anuales del Impuesto sobre la Renta períodos

2018 y 2019.

La tabla anterior presenta un cambio significativo en 2019 por gastos no deducibles que ascendieron a Q 1,030,814 que se originaron por descuentos realizados por entidades bancarias al realizar los desembolsos de préstamos hipotecarios. Dichos descuentos se generan por cobros asociados al uso del sistema FHA (Financiamiento obtenido con precalificación del Instituto de Fomento de Hipotecas Aseguradas) tales como seguros por incendio y seguro de desgravamen, y otros de formalización del crédito bancario.

Para la empresa estos gastos no será posible considerarlos como deducibles por no cumplir con los requisitos legales de ser gastos necesarios e indispensables ya que son asociados a trámites entre cliente - banco y todo documento por dichos descuentos son emitidos a nombre del cliente como deudor principal del crédito hipotecario.

c) Impuesto de Solidaridad - ISO

El método de acreditamiento que se tiene autorizado ante la Administración Tributaria es de acreditar los pagos de ISO a ISR, y durante los períodos analizados los pagos se realizaron sobre la base imponible de los ingresos brutos que ascendieron a Q 5,853 para el período 2017 y Q 370,729 en 2018.

Tabla 14

Pagos efectuados por el Impuesto de Solidaridad 2018-2019

Cifras en quetzales

| Trimestre           | Período | Formulario     | Impuesto pagado |
|---------------------|---------|----------------|-----------------|
| Enero – marzo       | 2018    | 21 534 362 940 | 14.63           |
| Abril – junio       | 2018    | 22 451 794 802 | 14.63           |
| Julio – septiembre  | 2018    | 23 011 868 152 | 14.63           |
| Octubre – diciembre | 2018    | 23 736 668 118 | 14.63           |

|                     |      |                |        |
|---------------------|------|----------------|--------|
| Enero – marzo       | 2019 | 24 546 586 489 | 926.82 |
| Abril – junio       | 2019 | 25 453 307 935 | 926.82 |
| Julio – septiembre  | 2019 | 26 208 138 794 | 926.82 |
| Octubre – diciembre | 2019 | 23 736 668 118 | 926.82 |

---

Nota: Datos extraídos de las declaraciones trimestrales del Impuesto de Solidaridad y cotejadas en Agencia Virtual.

El ISO se pagó de acuerdo con los métodos establecidos en la Ley y no determinaron variaciones en la forma de cálculo de estos.

### **4.3 Discusión de resultados**

Basado en los resultados obtenidos, se presentan los hallazgos más importantes y sus argumentos teóricos-prácticos que permitieron el cumplimiento de los objetivos planteados.

El omiso tributario en el Impuesto sobre la Renta detectado durante el desarrollo de la investigación pone a consideración la acción correctiva a seguir, cuyo efecto será en el período de prescripción lo que no sería una solución integral. Por lo tanto, se recomienda realizar el pago de impuesto omitido y los accesorios (multas, moras y recargos) por medio de un recibo de Ingresos Cobranza SAT-0811 que podrá ser solicitado a la Administración Tributaria y con ello subsanar la infracción sustantiva y no interrumpir el período de prescripción.

El punto central de la investigación realizada se enfocó en la planificación tributaria para la determinación de la carga tributaria para una empresa constructora de proyectos inmobiliarios según el avance del proyecto, basado en el principio de la singularidad descrita por Rivas y Vergara (citados por Santos , Erazo, Narváez, & Machuca, 2019).

Lo expuesto en el punto 4.2. sobre las áreas y servicios comunes influyen significativamente en la carga tributaria de cada período fiscal. El artículo 35 "A" del

Decreto 10-2012, regula “El monto de la suscripción, asignación o traslado de las acciones [...] a los adquirientes finales de los inmuebles del proyecto inmobiliario, [...] no podrá exceder del treinta por ciento (30%) del ingreso total del proyecto inmobiliario”. El no aplicar un porcentaje uniforme en los ingresos, costos y gastos pueden ser interpretados por la Administración Tributaria como una medida de elusión tributaria, como lo conceptualizó Ibarra, A. (2006): al considerarse como un comportamiento a través del cual, si bien se respetan las normas, el contribuyente se aprovecha, o no, de sus imperfecciones, creando una escapatoria a través de la cual minimiza la actividad que realiza.

Ante esto se debe implementar de un proceso de recálculo de la aplicación del porcentaje máximo legal aplicable a las áreas y servicios comunes como se mostró en la Tabla 11 al momento de preparar los cierres contables parciales trimestrales, para no omitir el pago del Impuesto sobre la Renta. Esta acción que servirá como control interno tributario y tal como concluyó Cerrón, C. (2017) en su tesis, este coadyuva frente a las posibles contingencias tributarias [...], ya que es considerado una herramienta básica para el cumplimiento, desarrollo, alcance y mejora de los objetivos de una organización.

Parte de los retos y limitaciones a los que se enfrenta la empresa es el cumplimiento del presupuesto previsto en la fase de diseño del proyecto inmobiliario mismo que está sujeto las variaciones del mercado, el alza en precios de materias primas impacta fundamentalmente en los costos y los eventos extraordinarios que tienen un impacto mundial como el COVID-19 reduce la demanda del sector. Las medidas sanitarias adoptadas en Guatemala limitó la actividad productiva retrasando las entregas de las casas lo que repercutió en los flujos de la empresa al no obtener los desembolsos por las unidades planificadas para el período 2019 y 2020.

#### **4.4 Propuesta de mejoras a implementar**

Como aporte a la empresa se pueden considerar los siguientes puntos:

- a) Elaboración de la planificación tributaria para los períodos 2022 y 2023.
- b) Una breve descripción del impacto por cambio de régimen fiscal mismo que se

puede adoptar en las fases iniciales y finales del proyecto inmobiliario por el poco ingreso que se genera por facturación.

La planificación tributaria propuesta que se presenta a continuación en los Estados Financieros proyectados para los períodos 2022 y 2023, misma que considera los créditos fiscales permitidos para la determinación de la carga tributaria.

Las principales premisas consideradas fueron:

- 1) Facturación de 120 casas para el período 2022
- 2) Facturación de 24 casas para el período 2023
- 3) Se aplica la valoración de áreas comunes con el 30% máximo legal en cada período.
- 4) Las depreciaciones y amortizaciones no presentan cambios en los porcentajes máximos de ley.
- 5) No se adquieren nuevos activos fijos
- 6) El activo corriente en el 2022 incrementa por saldo de clientes (facturación de casas) y disminuye el activo no corriente por la aplicación de costos.
- 7) En el período 2023 los gastos operativos corresponden a reclamos de garantías y ese año se considera como año de cierre de ejecución del proyecto en su fase I.

**a) Información proyectada 2022**

| <b>Constructora Inmobiliaria, S.A.</b>         |            |            |      |
|--|------------|------------|------|
| <b>Balance de Situación General Proyectado</b> |            |            |      |
| <b>Al 31 de diciembre 2022</b>                 |            |            |      |
| <b>(Cifras expresadas en Quetzales)</b>        |            |            |      |
| <b>Activo</b>                                  |            |            |      |
| <b>No Corriente</b>                            |            |            |      |
|  |            | 105,619    | 0%   |
| Propiedad Planta y Equipo (Neto)               | 7,641      |            |      |
| Activos Amortizables (Neto)                    | 97,978     |            |      |
| <b>Corriente</b>                               |            | 45,018,238 | 100% |
| Caja y Bancos                                  | 1,587,154  |            |      |
| Cuentas por Cobrar                             | 38,478,363 |            |      |

|                                     |            |                   |      |
|-------------------------------------|------------|-------------------|------|
| Créditos Fiscales                   | 129,921    |                   |      |
| Inventarios                         | 4,822,800  |                   |      |
| <b>Total Activo</b>                 |            | <b>45,123,857</b> | 100% |
| <b>Pasivo</b>                       |            |                   |      |
| <b>No Corriente</b>                 |            |                   |      |
| Otras Cuentas por Pagar Largo Plazo |            | 5,873,755         | 9%   |
| <b>Corriente</b>                    |            |                   |      |
| Cuentas por Pagar                   | 2,214,220  | 2,649,213         | 6%   |
| Otras Cuentas por Pagar             | 434,993    |                   |      |
| <b>Capital</b>                      |            | <b>36,600,889</b> | 85%  |
| Capital Autorizado y pagado         | 11,454,100 |                   |      |
| Resultados Acumulados               | 24,253,090 |                   |      |
| Reserva Legal                       | 893,699    |                   |      |
| <b>Total Pasivo y Capital</b>       |            | <b>45,123,857</b> | 100% |

**Constructora Inmobiliaria, S.A.**  
**Estado de Resultados proyectado**  
**Del 01 de enero al 31 de diciembre 2022**  
**(Cifras expresadas en Quetzales)**

|  |              |      |
|--|--------------|------|
| Ventas y Servicios                       | 69,251,031   | 100% |
| Costo de Ventas                          | (47,720,573) | -69% |
| Resultado en Ventas                      | 21,530,458   | 31%  |
| Gastos de Operación                      | (1,976,112)  | -3%  |
| Resultado Operativo                      | 19,554,346   | 28%  |
| Otros Ingresos y Gastos Financieros      | 562,202      | 1%   |
| Resultado del Período antes de impuestos | 20,116,548   | 29%  |

**b) Proyección de carga tributaria.**

La proyección de la carga tributaria para el período 2022 es:

**Constructora Inmobiliaria, S.A.**  
**Cálculo del Impuesto de Solidaridad**  
**Período 2022**

Base de cálculo: Monto mayor entre a) Monto de activos fijos b) Monto de ingresos

**Brutos**

**Base imponible según Activo neto**

|                              |                   |
|------------------------------|-------------------|
| Activo corriente (2021)      | 25,662,696        |
| Activo no corriente (2021)   | <u>26,305,745</u> |
| Activo neto                  | 51,968,440        |
| Base imponible (activo neto) | 12,992,110        |

|                      |         |
|----------------------|---------|
| Impuesto determinado | 129,921 |
|----------------------|---------|

**Base imponible según ingresos brutos**

|   |            |
|---|------------|
| Total renta bruta período anterior (2021) | 33,825,813 |
| Base Imponible (según ingresos brutos)    | 8,456,453  |

|                        |        |
|------------------------|--------|
| Total Impuesto a pagar | 84,565 |
|------------------------|--------|

Para el período 2022 se deberá pagar por el método del activo neto trimestralmente la cantidad de Q.129,921, y el total de ISO para dicho período asciende a Q.519,684. El beneficio fiscal aplicable en la liquidación anual será de Q 389,763 correspondiente a los primeros tres trimestres y el cuarto trimestre por corresponder su pago en enero 2023 no se considera para este período, según lo establece la ley del ISO.

**Constructora Inmobiliaria, S.A.****Cadena de Impuesto al Valor Agregado****Cifras proyectadas****Período 2022**

| Mes        | Ventas proyectadas | IVA por pagar | Compras de bienes y servicios | IVA por Cobrar | Impuesto determinado | Crédito fiscal del mes | Crédito fiscal aplicado | Crédito fiscal por aplicar | Impuesto a pagar |
|------------|--------------------|---------------|-------------------------------|----------------|----------------------|------------------------|-------------------------|----------------------------|------------------|
|            |                    |               |                               |                |                      |                        |                         | <b>1,153,617</b>           | -                |
| Enero      | 2,344,164          | 281,300       | 2,114,063                     | 253,688        | 27,612               | -                      | (27,612)                | 1,126,005                  | -                |
| Febrero    | 1,917,652          | 230,118       | 1,836,964                     | 220,436        | 9,683                | -                      | (9,683)                 | 1,116,322                  | -                |
| Marzo      | 5,101,098          | 612,132       | 3,683,657                     | 442,039        | 170,093              | -                      | (170,093)               | 946,229                    | -                |
| Abril      | 409,357            | 49,123        | 484,390                       | 58,127         | -                    | 9,004                  | -                       | 955,233                    | -                |
| Mayo       | 3,465,752          | 415,890       | 3,251,345                     | 390,161        | 25,729               | -                      | (25,729)                | 929,505                    | -                |
| Junio      | 1,279,148          | 153,498       | 1,360,778                     | 163,293        | -                    | 9,796                  | -                       | 939,300                    | -                |
| Julio      | 5,482,276          | 657,873       | 5,315,070                     | 637,808        | 20,065               | -                      | (20,065)                | 919,235                    | -                |
| Agosto     | 2,406,770          | 288,812       | 2,316,488                     | 277,979        | 10,834               | -                      | (10,834)                | 908,401                    | -                |
| Septiembre | 8,258,422          | 991,011       | 7,792,925                     | 935,151        | 55,860               | -                      | (55,860)                | 852,542                    | -                |
| Octubre    | 2,725,313          | 327,038       | 1,756,190                     | 210,743        | 116,295              | -                      | (116,295)               | 736,247                    | -                |
| Noviembre  | 8,953,583          | 1,074,430     | 5,949,304                     | 713,916        | 360,514              | -                      | (360,514)               | 375,733                    | -                |
| Diciembre  | 5,897,729          | 707,727       | 2,059,401                     | 247,128        | 460,599              | -                      | (375,733)               | -                          | 84,866           |

El monto total a pagar durante el año será únicamente de Q 84,866 por la aplicación del crédito fiscal acumulado.

**Constructora Inmobiliaria, S.A.****Cálculo de ISR Trimestral por cierres contables parciales con valoración ingresos, costos y gastos de áreas comunes****Cifras proyectadas****Período 2022**

|   | 1er. Trimestre   | 2o. Trimestre    | 3o. Trimestre    |
|---|------------------|------------------|------------------|
| <b>Ingreso por venta de Casas</b>                               |                  |                  |                  |
| Ventas de casas   | 9,335,681        | 4,853,888        | 16,134,968       |
| Venta de Acciones   | 4,121,037        | 2,142,645        | 7,122,436        |
| Total de ingresos por venta casas                               | 13,456,718       | 6,996,533        | 23,257,404       |
| Máximo legal  | 30%              | 30%              | 30%              |
| <b>Ingreso Exento</b>   | <b>4,037,015</b> | <b>2,098,960</b> | <b>6,977,221</b> |
| <b>Costos y Gastos exentos</b>                                  |                  |                  |                  |
| Costos  | 8,634,684        | 4,841,233        | 20,224,482       |
| Gastos operativos   | 679,209          | 389,718          | 830,733          |
| Costos y gastos asociados                                       | 9,313,893        | 5,230,950        | 21,055,216       |
| Máximo legal  | 30%              | 30%              | 30%              |
| <b>Costos y gastos para la generación de las rentas exentas</b> | <b>2,794,168</b> | <b>1,569,285</b> | <b>6,316,565</b> |
| <b>Determinación del impuesto trimestral</b>                    |                  |                  |                  |
| Resultado del trimestre   | 4,784,592        | 1,822,568        | 2,214,902        |
| Rentas exentas  | (4,037,015)      | (2,098,960)      | (6,977,221)      |
| Costos y gastos para la generación de las rentas exentas        | 2,794,168        | 1,569,285        | 6,316,565        |
| Gastos No Deducibles (gastos de formalización desembolsos)      | 324,029          | 34,669           | 316,091          |
| Renta Imponible   | 3,865,774        | 1,327,562        | 1,870,337        |
| Tasa ISR  | 25%              | 25%              | 25%              |
| <b>Impuesto trimestral</b>                                      | <b>966,444</b>   | <b>331,890</b>   | <b>467,584</b>   |

El total de pagos trimestrales durante el período será de Q 1,765,918.

Premisas importantes: No se dan de baja activos fijos que afecten la depreciación y amortización gasto; por encontrarse en la fase final de construcción y escrituración los

gastos de nómina ya no son aplicados únicamente se trabaja por subcontrato de servicios y los gastos no deducibles se generan por formalización de desembolsos (gastos relacionados a financiamientos FHA).

### **Constructora Inmobiliaria, S.A.**

#### **Liquidación anual del Impuesto sobre la Renta**

#### **Cifras proyectadas en quetzales**

#### **Período del 01 de enero al 31 de diciembre 2022**

|     |  |                  |
|-----|--|------------------|
|     | Resultado del período                      | 20,116,548       |
| (-) | Rentas exentas                             | (20,581,412)     |
| (+) | Costos y gastos asociados a rentas exentas | 14,782,642       |
| (+) | Gastos No Deducibles                       | 742,207          |
|     | Renta Imponible                            | 15,059,984       |
| (*) | Tasa ISR                                   | 25%              |
| =   | Impuesto determinado                       | 3,764,996        |
|     | Créditos Fiscales por pagos a cuenta       |                  |
| (-) | ISR pagos trimestrales                     | (1,765,918)      |
| (-) | ISO Trimestral                             | (389,763)        |
| =   | <b>Impuesto a pagar</b>                    | <b>1,609,315</b> |

Finalizado el período y aplicados los créditos fiscales por los pagos a cuenta de ISR correspondientes a los primeros tres trimestres 2022 y los pagos de ISO realizados durante el período la carga tributaria asciende a Q 1,609,315.

#### **c) Información proyectada 2023**

**Constructora Inmobiliaria, S.A.**  
**Balance de Situación General Proyectado**  
**Al 31 de diciembre 2023**  
**(Cifras expresadas en Quetzales)**

|                                  |        |        |    |
|----------------------------------|--------|--------|----|
| <b>Activo</b>                    |        |        |    |
| <b>No Corriente</b>              |        | 85,132 | 1% |
| Propiedad Planta y Equipo (Neto) | 4,471  |        |    |
| Activos Amortizables (Neto)      | 80,661 |        |    |

|                                     |            |                   |      |
|-------------------------------------|------------|-------------------|------|
| <b>Corriente</b>                    |            | 14,543,304        |      |
| Caja y Bancos                       | 253,259    |                   | 99%  |
| Cuentas por Cobrar                  | 13,443,930 |                   |      |
| Créditos Fiscales                   | 829,481    |                   |      |
| Inventarios                         | 16,634     |                   |      |
| <b>Total Activo</b>                 |            | <b>14,628,436</b> | 100% |
| <b>Pasivo</b>                       |            |                   |      |
| <b>No Corriente</b>                 |            | 113,868           | 1%   |
| Otras Cuentas por Pagar Largo Plazo | 113,868    |                   |      |
| <b>Corriente</b>                    |            | 570,535           | 4%   |
| Cuentas por Pagar                   | 24,139     |                   |      |
| Otras Cuentas por Pagar             | 546,396    |                   |      |
| <b>Capital</b>                      |            | 13,944,033        | 94%  |
| Capital Autorizado y pagado         | 11,454,100 |                   |      |
| Resultados Acumulados               | 1,596,233  |                   |      |
| Reserva Legal                       | 893,699    |                   |      |
| Total Pasivo y Capital              |            | <b>14,628,436</b> | 100% |

**Constructora Inmobiliaria, S.A.**  
**Estado de Resultados proyectados**  
**Del 01 de enero al 31 de diciembre 2023**  
**(Cifras expresadas en Quetzales)**

|  |             |      |
|--|-------------|------|
| Ventas y Servicios                       | 7,270,665   | 100% |
| Costo de Ventas                          | (5,461,588) | -75% |
| Resultado en Ventas                      | 1,809,077   | 25%  |
| Gastos de Operación                      | (2,106,194) | -29% |
| Resultado Operativo                      | (297,117)   |      |
| Resultado del Período antes de Impuestos | (297,117)   | -4%  |

**d) Proyección de carga tributaria.**

**Constructora Inmobiliaria, S.A.**

**Cálculo del Impuesto de Solidaridad**

**Período 2023**

Base de cálculo: Monto mayor entre a) Monto de activos fijos b) Monto de ingresos

**Brutos****Base imponible según Activo neto**

|                              |                   |
|------------------------------|-------------------|
| Activo corriente (2022)      | 45,018,238        |
| Activo no corriente (2022)   | 105,619           |
| Activo neto                  | <u>45,123,857</u> |
| Base imponible (activo neto) | 11,280,964        |
| Impuesto determinado         | 112,810           |

**Base imponible según ingresos brutos**

|   |            |
|---|------------|
| Total renta bruta período anterior (2022) | 69,955,912 |
| Base Imponible (según ingresos brutos)    | 17,488,978 |
| Total Impuesto a pagar                    | 174,890    |

Para el período 2023 se deberá pagar por el método de los ingresos brutos cuyo impuesto trimestral asciende a Q.174,890 y el total para el período será de Q.699,560; sin embargo, en el Estado de Resultados proyectado se estima una pérdida lo que no permite aprovechar los pagos efectuados en el período y origina un crédito fiscal que al adicionar el pago del cuarto trimestre 2022, el total del crédito fiscal por ISO asciende a Q. 829,481.

**Constructora Inmobiliaria, S.A.****Cadena de Impuesto al Valor Agregado****Cifras proyectadas****Período 2023**

| Mes        | Ventas    | IVA por pagar | Compras de bienes y servicios | IVA por Cobrar | Impuesto a pagar |
|------------|-----------|---------------|-------------------------------|----------------|------------------|
| Enero      | 5,166,855 | 620,023       | 3,947,344                     | 473,681        | 146,341          |
| Febrero    | 1,753,980 | 210,478       | 1,463,859                     | 175,663        | 34,814           |
| Marzo      | -         | -             | -                             | -              | -                |
| Abril      | -         | -             | -                             | -              | -                |
| Mayo       | 163,645   | 19,637        | 120,500                       | 14,460         | 5,177            |
| Junio      | -         | -             | -                             | -              | -                |
| Julio      | 186,184   | 22,342        | -                             | -              | 22,342           |
| Agosto     | -         | -             | -                             | -              | -                |
| Septiembre | -         | -             | -                             | -              | -                |
| Octubre    | -         | -             | -                             | -              | -                |
| Noviembre  | -         | -             | -                             | -              | -                |
| Diciembre  | -         | -             | -                             | -              | -                |

La carga tributaria por el Impuesto al Valor Agregado será de Q.208,674.

Premisas importantes, Ventas: en enero e inicios de febrero se facturan las últimas casas del proyecto y se estima vender el excedente de inventario entre mayo y julio. Compras: enero y febrero serán los meses para recepción de facturas por liquidación de contratos de servicios por mano de obra y las compras proyectadas corresponden a garantías y acabados de calles y señalización.

La operación administrativa final se trasladará a otra empresa administradora (del grupo empresarial) al finalizar el proyecto inmobiliario.

### **Constructora Inmobiliaria, S.A.**

#### **Cálculo de ISR Trimestral por cierres contables parciales con valoración de ingresos, costos y gastos de áreas comunes.**

#### **Cifras proyectadas**

#### **Período 2023**

|   | 1er. Trimestre   | 2o. Trimestre | 3o. Trimestre |
|---|------------------|---------------|---------------|
| <b>Determinación de Rentas Exentas</b>                          |                  |               |               |
| <b><u>Ingreso por venta de Casas</u></b>                        |                  |               |               |
| Ventas de casas   | 4,801,372        | -             | -             |
| Venta de Acciones   | 2,119,463        | -             | -             |
| Total de ingresos por venta casas                               | <b>6,920,835</b> | -             | -             |
| Máximo legal  | 30%              | 30%           | 30%           |
| <b>Rentas exentas</b>   | <b>2,076,251</b> | -             | -             |
| <b><u>Costos y Gastos exentos</u></b>                           |                  |               |               |
| Costos  | 5,376,431        | -             | -             |
| Gastos operativos   | 626,802          | -             | -             |
| Costos y gastos asociados                                       | 6,003,234        | -             | -             |
| Máximo legal  | 30%              | 30%           | 30%           |
| <b>Costos y gastos para la generación de las rentas exentas</b> | <b>1,800,970</b> | -             | -             |
| <b>DETERMINACIÓN DEL IMPUESTO TRIMESTRAL</b>                    |                  |               |               |
| Resultado del trimestre   | 92,355           | (370,868)     | (18,605)      |

|  |             |           |          |
|--|-------------|-----------|----------|
| Rentas exentas   | (2,076,251) | -         | -        |
| Costos y gastos para la generación de las rentas exentas | 1,800,970   | -         | -        |
| Gastos No Deducibles                                     | -           | -         | -        |
| Pérdida del período                                      | (182,925)   | (370,868) | (18,605) |
| Tasa ISR   | 25%         | 25%       | 25%      |
| <b>Impuesto trimestral</b>                               | <b>0</b>    | <b>0</b>  | <b>0</b> |

En el período 2023 no se proyecta utilidad por los gastos incurridos en garantías por lo que no se tendrá carga tributaria por Impuesto sobre la Renta.

### **Constructora Inmobiliaria, S.A.**

#### **Liquidación anual del Impuesto sobre la Renta**

#### **Cifras proyectadas en quetzales**

#### **Período 2023**

|  |             |
|--|-------------|
| Resultado del período  | (297,117)   |
| (-) Rentas exentas   | (2,076,251) |
| (+) Costos y gastos para la generación de las rentas exentas | 1,800,970   |
| (+) Gastos No Deducibles                                     | -           |
| Pérdida del período  | (572,398)   |
| (*) Tasa ISR   | 25%         |
| = Impuesto determinado                                       | 0           |
| Créditos Fiscales por pagos a cuenta                         |             |
| (-) ISO Trimestral   | (0)         |
| = <b>Impuesto a pagar</b>                                    | <b>0</b>    |

La planificación tributaria desarrollada bajo el Régimen sobre Utilidades de Actividades Lucrativas para 2022 y 2023 tienen como resultado créditos fiscales por pagos en exceso del Impuesto de Solidaridad, lo que crea la necesidad de solicitar su devolución a la Administración Tributaria.

El proceso de solicitud de pagos en exceso de impuestos conlleva una auditoría fiscal que abarca los períodos 2017 a 2023 por ser un período de prescripción diferente para las empresas inmobiliarias. El riesgo que conlleva la solicitud de devolución de impuestos

es alto por lo determinado en la presente investigación en cuanto al pago incorrecto del ISR del período 2019 y por errores e incumplimiento de obligaciones formales.

Como una estrategia fiscal derivada de la planificación tributaria y considerando que el año 2023 es el cierre operativo del proyecto en su fase I, se propone como medida alterna el cambio al Régimen Opcional Simplificado.

### **Constructora Inmobiliaria, S.A.**

#### **Determinación del Impuesto sobre la Renta bajo el Régimen Opcional Simplificado de Actividades Lucrativas.**

#### **Cifras proyectadas en quetzales**

#### **Período 2023**

| Mes        | Ventas Facturadas | Impuesto determinado bajo el Régimen Opcional Simplificado |
|------------|-------------------|--|
| Enero      | 5,166,855         | 361,080  |
| Febrero    | 1,753,980         | 122,179  |
| Marzo      | -                 | -  |
| Abril      | -                 | -  |
| Mayo       | 163,645           | 10,855   |
| Junio      | -                 | -  |
| Julio      | 186,184           | 12,433   |
| Agosto     | -                 | -  |
| Septiembre | -                 | -  |
| Octubre    | -                 | -  |
| Noviembre  | -                 | -  |
| Diciembre  | -                 | -  |
| Totales    | 7,270,664         | 506,547  |

El impuesto calculado en el Régimen Opcional Simplificado será de Q 506,547.

#### **Comparativa carga fiscal tributaria 2023**

| Carga tributaria proyectada | Régimen sobre Utilidades de Actividades Lucrativas | Régimen Opcional Simplificado |
|-----------------------------|--|-------------------------------|
| ISR                         | Q . 0  | Q. 506,547                    |
| ISO                         | Q. 699,560   | Q. 0                          |

|                            |            |            |
|----------------------------|------------|------------|
| IVA                        | Q. 208,674 | Q. 208,674 |
| Totales de la carga fiscal | Q. 908,234 | Q. 715,221 |
| % Carga fiscal             | 12.49%     | 9.83%      |
| Crédito fiscal - ISO       | Q. 129,921 | Q. 829,481 |

Nota: Cálculo de la carga fiscal proyectada 2013 Régimen sobre Utilidades: Total carga fiscal Q 908,234 / Ingresos netos Q 7,270,664

Cálculo de la carga Fiscal proyectada Régimen Opcional Simplificado: Total carga fiscal Q 715,221 / Ingresos netos Q 7,270,664

El cambio de régimen para el período 2023 representará un ahorro en las salidas de efectivo de la empresa por Q.193,013 equivalente a un 21.25%, e implica una disminución de las obligaciones tributarias como el pago del Impuesto de Solidaridad y la elaboración de cierres contables parciales trimestrales, y en control interno por deducibilidad de gastos será menor considerando que el ingreso no será significativo por la culminación del proyecto inmobiliario. Esta acción se debe mantener durante el inicio de la segunda fase del proyecto inmobiliario lo que permitirá planificar el impacto tributario durante las etapas de diseño, evaluación, viabilidad del proyecto.

#### e) Informe de Planificación Tributaria

Gerencia General

Constructora Inmobiliaria, S.A.

Ciudad de Guatemala

Concluido el trabajo de investigación y revisión de sus controles contables, se presenta la Planificación Tributaria de la empresa Constructora Inmobiliaria, S.A., por los períodos proyectados 2022 y 2023.

A continuación se puede describir la naturaleza y alcance del trabajo, realizado:

La planificación tributaria se realizó en base a los Estados Financieros proyectados para los períodos 2022 y 2023 elaborados por el departamento de contabilidad y bajo el

Régimen sobre Utilidades de Actividades Lucrativas del Impuesto sobre la Renta, Régimen General del Impuesto al Valor Agregado y obligación de pago del Impuesto de Solidaridad cuyo resultado son los siguientes,

### **a) Proyecciones período 2022**

#### Impuesto sobre la Renta

El total de desembolsos por pago de los pagos trimestrales de ISR asciende a Q 1,765,918 desglosados de la siguiente forma:

| Trimestre          | Impuesto a pagar |
|--------------------|------------------|
| Enero – marzo      | Q. 966,444       |
| Abril – junio      | Q. 331,890       |
| Julio – Septiembre | Q. 467,584       |

Otros impuestos

#### Impuesto al Valor Agregado

Se estima pago para el mes de diciembre por un monto de Q 84,866 por agotarse el crédito fiscal acumulado.

#### Impuesto de Solidaridad

El total de desembolsos por pago de los pagos trimestrales de ISO asciende a Q 519,684 desglosados de la siguiente forma:

| Trimestre           | Impuesto a pagar |
|---------------------|------------------|
| Enero – marzo       | Q 129,921        |
| Abril – junio       | Q 129,921        |
| Julio – Septiembre  | Q 129,921        |
| Octubre – diciembre | Q 129,921        |

De esto se podrá acreditar a la liquidación anual del Impuesto sobre la Renta el valor de Q 389,763 dejando un beneficio fiscal para el siguiente período de Q 129,921.

### **b) Proyecciones período 2023**

#### Impuesto sobre la Renta

No se estima pago de impuesto por las pérdidas generados al ser el año de cierre

operativo del proyecto.

Otros impuestos

Impuesto al Valor Agregado

El impuesto proyectado asciende a Q.208,674, proyectado en los siguientes meses,

| Mes     | Impuesto proyectado |
|---------|---------------------|
| Enero   | Q 146,341           |
| Febrero | Q 34,814            |
| Mayo    | Q 5,177             |
| Julio   | Q 22,342            |

Impuesto de Solidaridad

El total de desembolsos por pago de los pagos trimestrales de ISO asciende a Q 699,560 desglosados de la siguiente forma:

| Trimestre           | Impuesto a pagar |
|---------------------|------------------|
| Enero – marzo       | Q 174,890        |
| Abril – junio       | Q 174,890        |
| Julio – Septiembre  | Q 174,890        |
| Octubre – diciembre | Q 174,890        |

Este ISO quedará como impuesto por acreditar y se acumula con el cuarto trimestre del año 2022 para un total de créditos por ISO de Q. 829,481.

**c) Flujos de efectivo:**

Los flujos que se presentan se basaron en la proyección de cobros por desembolsos, ingresos de financiamiento bancario, pago a proveedores y la amortización del préstamo y el pago de impuestos.

Período 2022

Cifras en quetzales

| Concepto         | Enero     | Febrero   | Marzo     | Abril      | Mayo      |
|------------------|-----------|-----------|-----------|------------|-----------|
| Efectivo inicial | 4,127,171 | 7,509,420 | 6,202,020 | 10,871,081 | 9,982,199 |

|   |                  |                    |                   |                  |                    |
|---|------------------|--------------------|-------------------|------------------|--------------------|
| <b>Ingreso de Efectivo</b>                  | <b>8,250,000</b> | <b>3,250,000</b>   | <b>12,750,000</b> | <b>3,250,000</b> | <b>3,250,000</b>   |
| Desembolsos bancarios (liberación de casas) | 2,500,000        | 2,500,000          | 3,750,000         | 2,500,000        | 2,500,000          |
| Enganches y reservas                        | 750,000          | 750,000            | 1,000,000         | 750,000          | 750,000            |
| Préstamos bancarios                         | 5,000,000        | -                  | 8,000,000         | -                | -                  |
| <b>Desembolsos de efectivo</b>              | <b>4,867,751</b> | <b>4,557,400</b>   | <b>8,080,939</b>  | <b>4,138,882</b> | <b>6,141,506</b>   |
| Gastos operativos (obra)                    | 2,367,751        | 2,057,400          | 4,125,696         | 542,517          | 3,641,506          |
| Pago préstamos bancarios                    | 2,500,000        | 2,500,000          | 2,500,000         | 2,500,000        | 2,500,000          |
| IVA   | -                | -                  | -                 | -                | -                  |
| ISR Anual (2021)                            | -                | -                  | 1,455,243         | -                | -                  |
| ISR Trimestral 2022                         | -                | -                  | -                 | 966,444          | -                  |
| ISO 2022                                    | -                | -                  | -                 | 129,921          | -                  |
| <b>Movimiento de efectivo mensual</b>       | <b>3,382,249</b> | <b>(1,307,400)</b> | <b>4,669,061</b>  | <b>(888,882)</b> | <b>(2,891,506)</b> |
| <b>Efectivo al final del mes</b>            | <b>7,509,420</b> | <b>6,202,020</b>   | <b>10,871,081</b> | <b>9,982,199</b> | <b>7,090,693</b>   |

| <b>Concepto</b>                             | <b>Junio</b>      | <b>Julio</b>     | <b>Agosto</b>    | <b>Septiembre</b> | <b>Octubre</b>   |
|---|-------------------|------------------|------------------|-------------------|------------------|
| Efectivo inicial                            | 7,090,693         | 18,816,622       | 12,901,933       | 15,707,466        | 8,879,390        |
| <b>Ingreso de Efectivo</b>                  | <b>15,750,000</b> | <b>3,000,000</b> | <b>7,900,000</b> | <b>4,400,000</b>  | <b>5,650,000</b> |
| Desembolsos bancarios (liberación de casas) | 5,250,000         | 2,500,000        | 7,500,000        | 2,500,000         | 5,500,000        |
| Enganches y reservas                        | 500,000           | 500,000          | 400,000          | 400,000           | 150,000          |
| Préstamos bancarios                         | 10,000,000        | -                | -                | 1,500,000         | -                |
| <b>Desembolsos de efectivo</b>              | <b>4,024,071</b>  | <b>8,914,689</b> | <b>5,094,467</b> | <b>11,228,076</b> | <b>5,064,438</b> |
| Gastos operativos (obra)                    | 1,524,071         | 5,952,878        | 2,594,467        | 8,728,076         | 1,966,933        |
| Pago préstamos                              | 2,500,000         | 2,500,000        | 2,500,000        | 2,500,000         | 2,500,000        |

|                                       |                   |                    |                   |                    |   |                  |
|---------------------------------------|-------------------|--------------------|-------------------|--------------------|---|------------------|
| bancarios                             |                   |                    |                   |                    |   |                  |
| IVA                                   | -                 | -                  | -                 | -                  | - | -                |
| ISR Anual (2021)                      | -                 | -                  | -                 | -                  | - | -                |
| ISR Trimestral 2022                   | -                 | 331,890            | -                 | -                  | - | 467,584          |
| ISO 2022                              | -                 | 129,921            | -                 | -                  | - | 129,921          |
| <b>Movimiento de efectivo mensual</b> | <b>11,725,929</b> | <b>(5,914,689)</b> | <b>2,805,533</b>  | <b>(6,828,076)</b> |   | <b>585,562</b>   |
| <b>Efectivo al final del mes</b>      | <b>18,816,622</b> | <b>12,901,933</b>  | <b>15,707,466</b> | <b>8,879,390</b>   |   | <b>9,464,952</b> |

| <b>Concepto</b>                                | <b>Noviembre</b>   | <b>Diciembre</b>   |
|--|--------------------|--------------------|
| Efectivo inicial                               | 9,464,952          | 4,551,732          |
| <b>Ingreso de Efectivo</b>                     | <b>4,250,000</b>   | <b>2,250,000</b>   |
| Desembolsos bancarios<br>(liberación de casas) | 3,500,000          | 1,500,000          |
| Enganches y reservas                           | 750,000            | 750,000            |
| Préstamos bancarios                            |                    |                    |
| <b>Desembolsos de efectivo</b>                 | <b>9,163,220</b>   | <b>5,214,578</b>   |
| Gastos operativos<br>(obra)                    | 6,663,220          | 2,714,578          |
| Pago préstamos bancarios                       | 2,500,000          | 2,500,000          |
| IVA  | -                  | -                  |
| ISR Anual (2021)                               | -                  | -                  |
| ISR Trimestral 2022                            | -                  | -                  |
| ISO 2022                                       | -                  | -                  |
| <b>Movimiento de efectivo mensual</b>          | <b>(4,913,220)</b> | <b>(2,964,578)</b> |
| <b>Efectivo al final del mes</b>               | <b>4,551,732</b>   | <b>1,587,154</b>   |

Durante el período 2022 la empresa tendrá suficiente efectivo disponible para cubrir la

operación del proyecto, sin embargo debe velar por cumplir con la entrega de unidades para disponer de los desembolsos bancarios de liberaciones de inmuebles ya que sin esto se debe aumentar el financiamiento bancario (préstamo).

### Período 2023

#### Cifras en quetzales

| Concepto                                       | Enero              | Febrero          | Marzo              | Abril            | Mayo             |
|--|--------------------|------------------|--------------------|------------------|------------------|
| Efectivo inicial                               | 1,587,154          | (418,737)        | 5,545,400          | 2,401,271        | 3,675,411        |
| <b>Ingreso de Efectivo</b>                     | <b>2,500,000</b>   | <b>7,750,000</b> | <b>9,500,000</b>   | <b>3,250,000</b> | <b>5,500,000</b> |
| Desembolsos bancarios<br>(liberación de casas) | 2,500,000          | 7,750,000        | 9,500,000          | 3,250,000        | 5,500,000        |
| <b>Desembolsos de efectivo</b>                 | 4,505,891          | 1,785,863        | 12,644,129         | 1,975,860        | 134,960          |
| Gastos operativos<br>(obra)                    | 4,421,025          | 1,639,522        | -                  | -                | 134,960          |
| Prestamos socios                               | -                  | -                | -                  | -                | -                |
| Pago dividendos                                | -                  | -                | 11,000,000         | -                | -                |
| IVA  | 84,866             | 146,341          | 34,814             | -                | -                |
| ISR Anual (2021)                               | -                  | -                | 1,609,315          | -                | -                |
| ISR Trimestral 2022                            | -                  | -                | -                  | 1,800,970        | -                |
| ISO 2022                                       | -                  | -                | -                  | 174,890          | -                |
| <b>Movimiento de efectivo mensual</b>          | <b>(2,005,891)</b> | <b>5,964,137</b> | <b>(3,144,129)</b> | <b>1,274,140</b> | <b>5,365,040</b> |
| <b>Efectivo al final del mes</b>               | <b>(418,737)</b>   | <b>5,545,400</b> | <b>2,401,271</b>   | <b>3,675,411</b> | <b>9,040,451</b> |

| Concepto                                       | Junio            | Julio            | Agosto            | Septiembre | Octubre        |
|--|------------------|------------------|-------------------|------------|----------------|
| Efectivo inicial                               | 9,040,451        | 12,535,274       | 7,875,029         | 428,149    | 428,149        |
| <b>Ingreso de Efectivo</b>                     | <b>3,500,000</b> | <b>3,500,000</b> | <b>4,232,317</b>  | -          | -              |
| Desembolsos bancarios<br>(liberación de casas) | 3,500,000        | 3,500,000        | 4,232,317         | -          | -              |
| <b>Desembolsos de</b>                          | <b>5,177</b>     | <b>8,160,245</b> | <b>11,679,198</b> | -          | <b>174,890</b> |

**efectivo**

Gastos operativos

|                     |       |           |            |   |         |
|---------------------|-------|-----------|------------|---|---------|
| (obra)              | -     | -         | -          | - | -       |
| Préstamos a socios  | -     | 7,985,355 | -          | - | -       |
| Pago dividendos     | -     | -         | 11,656,855 | - | -       |
| IVA                 | 5,177 | -         | 22,342     | - | -       |
| ISR Anual (2021)    | -     | -         | -          | - | -       |
| ISR Trimestral 2022 | -     | -         | -          | - | -       |
| ISO 2022            | -     | 174,890   | -          | - | 174,890 |

**Movimiento de efectivo mensual**      **3,494,823**      **(4,660,245)**      **(7,446,880)**      -      **(174,890)**

**Efectivo al final del mes**      **12,535,274**      **7,875,029**      **428,149**      **428,149**      **253,259**

| <b>Concepto</b>                                | <b>Noviembre</b> | <b>Diciembre</b> |
|--|------------------|------------------|
| Efectivo inicial                               | 253,259          | 253,259          |
| <b>Ingreso de Efectivo</b>                     | -                | -                |
| Desembolsos bancarios<br>(liberación de casas) | -                | -                |
| <b>Desembolsos de efectivo</b>                 | -                | -                |
| Gastos operativos<br>(obra)                    | -                | -                |
| IVA  | -                | -                |
| ISR Anual (2021)                               | -                | -                |
| ISR Trimestral 2022                            | -                | -                |
| ISO 2022                                       | -                | -                |
| <b>Movimiento de efectivo mensual</b>          | -                | -                |
| <b>Efectivo al final del mes</b>               | <b>253,259</b>   | <b>253,259</b>   |

El flujo de efectivo 2023 no presenta cambios importantes los últimos desembolsos cubrirán los pagos operativos y devolución de capital a los socios según proyección.

Agradezco la confianza depositada para el desarrollo del presente trabajo, con gusto atenderé cualquier consulta que se sirva tener en relación con el presente documento.

#### **4.5 Supuestos básicos para la implementación**

Para obtener los resultados planteados en la planificación tributaria es necesario el cumplimiento de entrega y escrituración de las unidades proyectadas en cada período fiscal. Y para ello es fundamental el actuar de los departamentos de operaciones y de créditos y cobros para el cumplimiento de la meta de entrega y facturación de 120 casas para 2022 y 24 casas para el 2023.

El departamento de operaciones como actor fundamental en el proceso de construcción, debe dar un seguimiento al cumplimiento con las fechas de entrega tanto de las casas como finalización de las amenidades del proyecto. Así mismo, debe asegurar una correcta administración del inventario de materiales de construcción, por el aporte significativo de los costos.

El departamento de créditos y cobros debe fortalecer y agilizar el proceso de armado de expedientes, velar por contar con la documentación legal del cliente, firma en la promesa de compraventa y mantener un control de los pagos recibidos para su presentación ante entidades financieras y garantes de los créditos hipotecarios y se obtengan como resultado la aprobación de créditos y liberaciones de unidades para su escrituración.

A nivel Gerencial, la medición de resultados y monitoreo de los gastos y costos permitirán cumplir con las cifras estimadas y no crear diferencias significativas que impacten en la utilidad de cada período.

Al Departamento de Contabilidad como garante de la información financiera del proyecto inmobiliario, se propone una capacitación de 3 horas que incluya la presentación de los riesgos tributarios a los que están expuestos por el incumplimiento de obligaciones formales detectadas, con ello establecer un cronograma de actividades para corregirlos con la finalidad de evitar adicionales por multas y recargos por rectificaciones a declaraciones de impuestos.

Al jefe de contabilidad se propone una capacitación de 5 horas en dos sesiones para explicar y dar a conocer la metodología utilizada en la presente investigación para la determinación de las rentas exentas y sus costos y gastos asociados, para homologar la metodología de trabajo en la preparación de declaraciones del Impuesto sobre la Renta trimestrales y la declaración anual.

## Conclusiones

1. La planificación tributaria realizada bajo el Régimen Sobre las Utilidades de Actividades Lucrativas del Impuesto Sobre la Renta presentó que la optimización de la carga tributaria consiste en la correcta determinación de la base imponible del impuesto y el cumplimiento de las proyecciones operativas evitará variaciones importantes en los impuestos proyectados.
2. El incumplimiento de la obligación formal sobre el resguardo de la información contable, llevar libros contables obligatorios y las diferencias en declaraciones de impuestos de la empresa expone a la empresa a sanciones económicas durante una revisión de la Administración Tributaria, tal y como se le explicó a la Gerencia Financiera no cuenta con la habilitación de libros y no cuenta con información contable impresa, por lo tanto no cumple con llevar al día los libros contables mismo que se considera infracción a los deberes formales según el Código Tributario.
3. Se presentó la particularidad operativa del sector construcción e inmobiliario por el uso de áreas comunes (o áreas de uso general), y se determinó que la empresa utilizó un porcentaje cuando valoró y cuantificó renta exenta y otro para la asignación de costos y gastos de rentas exentas en el período 2019, donde el resultado fue, una renta imponible menor y a su vez una omisión en el pago del impuesto sobre la Renta.
4. La planificación tributaria para los períodos 2022 y 2023 presentó los montos a pagar por los impuestos de IVA, ISR e ISO, en el informe se reflejó que para el período 2023 por ser del año de cierre del proyecto inmobiliario en su fase I, la empresa generará un crédito fiscal no recuperable por concepto del ISO por Q. 829,481.

## Recomendaciones

1. Al jefe de contabilidad adaptar en su proceso de declaraciones trimestrales del Impuesto sobre la Renta los cálculos mostrados en la presente investigación para la asignación de las rentas exentas, sus costos y gastos asociados, para minimizar errores de cálculo y omisos que no permitan la optimización de la carga tributaria por rectificaciones de declaraciones de impuestos.
2. El departamento de contabilidad habilitar y autorizar los libros contables para la corrección de los omisos determinados durante la evaluación física de la información contable que puede ser sujeta a revisión de la Administración Tributaria. Así como tomar medidas correctivas para actualizar la impresión de libros contables, y resguardo de la información financiera.
3. A la Gerencia Financiera, utilice la planificación tributaria y que en sus cálculos se apega a lo establecido en la Ley del Impuesto sobre la Renta, donde el porcentaje máximo para la valoración de áreas comunes por uso de acciones es del 30%, y así determinar una correcta determinación de la renta imponible en cada período fiscal que durante el desarrollo del proyecto.
4. A la Gerencia Financiera y al jefe de Contabilidad que se utilice la planificación tributaria como herramienta para la definición de estrategias fiscales que permitan la optimización de la carga tributaria, principalmente al inicio y cierre operativo del proyecto, considerando que en esas etapas no generan ingresos por venta de casas.

## Bibliografía

- Alvarado, M. (2022). Impuesto sobre la Renta e Impuesto de Solidaridad y sus acreditamientos. Presentación clase magistral. 10 diapositivas, Escuela de Postgrado, Guatemala: Facultad de Ciencias Económicas.
- Baena, B. (2017). Metodología de la Investigación (Tercera e-book ed.). Págs. 634 México: Grupo Editorial Patria.
- Constitución Política de la República de Guatemala. (1985). Asamblea Nacional Constituyente.
- Decreto 2-70 Código de Comercio (1970). Congreso de la República de Guatemala.
- Decreto 6-91 Código Tributario (1991). Congreso de la República de Guatemala.
- Decreto 10-2012, Ley de Actualización Tributaria (2012). Congreso de la República de Guatemala.
- Gómez, L. (junio de 2021). Sesiones Clases Magistrales Tributación Personal. Escuela de Postgrado CCEE. Guatemala: Facultad de Ciencias Económicas.
- Hernández, R., Fernández, C., & Baptista, M. (2014). Metodología de la Investigación (Sexta ed.). (S. d. Interamerica Editores, Ed.) Págs. 634 México: Mcgraw Hill.
- Mazariegos, M. (2017). Guía de Normas APA para la División de Desarrollo Académico. (C. didáctico, Ed.) Págs. 36. Guatemala: Universidad de San Carlos de Guatemala.
- Moya, E. (2012). Elementos de Finanzas Públicas y Derecho Tributario (7a. ed.). Págs. 710. Caracas: Mobilibros.
- Gil, L. (2017). Primer testimonio de la escritura pública número 3 de Constitución de Sociedad. Guatemala: Registro Mercantil. Págs. 24
- Universidad de San Carlos de Guatemala, Facultad de Ciencias Económicas, Escuela de Estudios de Postgrado. (2018). Instructivo para elaborar el trabajo profesional de graduación para optar al grado académico de maestro en artes 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.

## E-GRAFÍA

- BMF Inversiones. (2019). *Terreno para construcción vertical, conoce sus ventajas*. Recuperado el 21 de octubre de 2022, de <https://www.bmfinversiones.com/https://www.bmfinversiones.com/blog/terreno-para-construccion-vertical-ventajas#:~:text=%C2%BFQu%C3%A9%20son%20las%20construcciones%20verticales,propiedad%20privada%20y%20de%20copropiedad>.
- Cerrón, C. (2017). El control interno empresarial y las contingencias tributarias en la ciudad de Pucallpa. Universidad Nacional de Ucayali. Pucallpa: Escuela de Posgrado. Recuperado el 20 de mayo de 2022, de <http://repositorio.unu.edu.pe/bitstream/handle/UNU/3309/00000088TM.pdf?sequence=1&isAllowed=y>
- Chile, O. (01 de octubre de 2018). Renta Exenta. Recuperado el 31 de mayo de 2022, de MGI Chile Monroy y Asociados: <https://www.chilemonroy.com/docs/1538404897renta%20exenta.pdf>
- Citalán, R. (2019). Aspectos a considerar en el Régimen sobre las Utilidades de Actividades Lucrativas. Recuperado el 2022 de abril de 16, de <https://www.vargaspiedrasanta.com/single-post/aspectos-a-considerar-en-el-r%C3%A9gimen-sobre-las-utilidades-de-actividades-lucrativas>
- Citalán, R. (2019). Consideraciones sobre el Régimen Opcional Simplificado sobre Ingresos de Actividades Lucrativas. Recuperado el 16 de abril de 2022, de <https://www.vargaspiedrasanta.com/single-post/consideraciones-sobre-el-r%C3%A9gimen-opcional-simplificado-sobre-ingresos-de-actividades-lucrativas>

Colao, P. (2015). Derecho Tributario. Parte General. Cartagena: Universidad Politécnica de Cartagena. Recuperado el 19 de abril de 2022, de <https://repositorio.upct.es/xmlui/bitstream/handle/10317/5187/isbn9788460844532.pdf?sequence=4&isAllowed=y>

Expertos Tributarios, S.A. (2016). La Carga Tributaria. Recuperado el 18 de octubre de 2022, de <https://www.expertostributarios.com/>: <https://www.expertostributarios.com/noticia-2/#:~:text=La%20carga%20tributaria%20es%20la,ingresos%20exentos%20y%20no%20afectos>).

Fernández, J. (2020). Sage. Recuperado el 20 de abril de 2022, de <https://www.sage.com/es-es/blog/que-son-las-rentas-de-capital/#:~:text=Una%20renta%20es%20una%20utilidad,dispone%20una%20persona%20o%20empresa>.

Irías, J. (2002). Catálogo de términos y sus definiciones utilizadas en administración financiera y administración tributaria. Guatemala. Recuperado el 26 de mayo de 2022, de <https://transparencia.gob.gt/wp-content/uploads/2017/07/LEYES-2001-001.pdf>

López, E., & Solís, E. (2018). La Importancia del control interno para el cumplimiento de las disposiciones fiscales en las entidades económicas. Horizontes de la Contaduría en las Ciencias Sociales, 8, Pág. 164. Recuperado el 20 de mayo de 2022, de <https://www.uv.mx/iic/files/2018/10/Num08-Art15-129.pdf>

López, K. (2017). La planificación tributaria como herramienta financiera para la toma de decisiones en el sector inmobiliario. Programa de Maestría en Tributación. Quito: Universidad Andina Simón Bolívar. Recuperado el 19 de octubre de 2022, de <https://repositorio.uasb.edu.ec/bitstream/10644/5835/1/T2401-MT-Lopez-La%20planificacion.pdf> Mayorga, A. (2020). Métodos de depreciación en Guatemala. Recuperado el 20 de mayo 2022, de El Siglo.com: <https://elsiglo.com.gt/2020/12/18/metodos-de-depreciacion-en-guatemala/?cn-reloaded=1>

- Maximilianos. (19 de mayo de 2021). ¿Qué es un proyecto inmobiliario? Recuperado el 20 de octubre de 2022, de [www.rankia.cl: https://www.rankia.cl/blog/mejores-creditos-hipotecarios/5022509-que-proyecto-inmobiliario](https://www.rankia.cl/blog/mejores-creditos-hipotecarios/5022509-que-proyecto-inmobiliario).
- Milenio. (2019). Recuperado el 21 de mayo 2022, de <https://www.milenio.com/negocios/finanzas-personales/isr-que-es-cuando-aplica-y-como-se-calcula>
- Moya, E. (2012). *Elementos de Finanzas Públicas y Derecho Tributario* (7a. ed.). Caracas: Mobilibros.
- Ochoa, M. (2013). Elusión o Evasión fiscal. *Revista Iberoamericana de Contaduría, Economía y Administración*. Págs. 29 Recuperado el 25 de marzo de 2022 <https://dialnet.unirioja.es/servlet/articulo?codigo=5063717>
- Osoy, E. (2022). *¿Cómo definir el concepto de un proyecto inmobiliario?* Recuperado el 20 de octubre de 2022, de [https://qualicons.com/: https://qualicons.com/2022/06/27/como-definir-el-concepto-de-un-proyecto-inmobiliario/#:~:text=As%C3%AD%20el%20concepto%20de%20un,el%20dise%C3%B1o%20construcci%C3%B3n%20y%20comercializaci%C3%B3n](https://qualicons.com/2022/06/27/como-definir-el-concepto-de-un-proyecto-inmobiliario/#:~:text=As%C3%AD%20el%20concepto%20de%20un,el%20dise%C3%B1o%20construcci%C3%B3n%20y%20comercializaci%C3%B3n).
- Programación. (5 de junio de 2021). Diferencia entre Construcción Horizontal vs. Vertical. Recuperado el 20 de octubre de 2022, de [https://meprosaconstrucciones.mx/: https://meprosaconstrucciones.mx/diferencia-entre-construccion-horizontal-vs-vertical/](https://meprosaconstrucciones.mx/https://meprosaconstrucciones.mx/diferencia-entre-construccion-horizontal-vs-vertical/)
- Real Academia Española. (2021). Diccionario de la lengua española. Recuperado el 05 de marzo de 2021, de <https://dle.rae.es>
- Rubio, J. (2000). *Tema 2.3 La imposición de deberes formales a los contribuyentes*. Recuperado el 20 de octubre de 2022, de [https://www.ciat.org: https://www.ciat.org/Biblioteca/ConferenciasTecnicas/2000/Espanol/Taormina\\_italia\\_2000\\_tema2\\_3\\_espana.pdf](https://www.ciat.org/https://www.ciat.org/Biblioteca/ConferenciasTecnicas/2000/Espanol/Taormina_italia_2000_tema2_3_espana.pdf)

- Sanandrés, L., Ramírez, R., & Sánchez, R. (2019). La planificación tributaria como herramienta para mejorar los procesos en las organizaciones. *Revista Observatorio de la Economía Latinoamericana*. Recuperado el 31 de marzo 2022, de <https://www.eumed.net/rev/oel/2019/04/planificacion-tributaria-organizaciones.html>
- Santos , J., Erazo, J., Narváez, C., & Machuca, M. (2019). La planificación tributaria como mecanismo de eficiencia económica en el tratamiento del impuesto a la renta. *Cienciamatria*, Págs. 648. Recuperado el 20 de abril 2022, de <https://cienciamatriarevista.org.ve/index.php/cm/article/view/312/381>
- Superintendencia Nacional de Aduanas y de Administración Tributaria. (2021). <https://renta.sunat.gob.pe/>. Recuperado el 20 de mayo de 2022, de <https://renta.sunat.gob.pe/>
- Troncoso, M. (2021). Universidad del Desarrollo. Recuperado el 21 de mayo de 2022, de Facultad de Economía y Negocios: <https://negocios.udd.cl/noticias/2021/04/cuales-la-importancia-de-la-declaracion-de-renta-por-marisol-troncoso/#:~:text=La%20declaraci%C3%B3n%20de%20renta%20es,a%20cabo%20su%20Pol%C3%ADtica%20Fiscal.>
- Vergara, S. (s.f.). Centro de Estudios Universitarios. Obtenido de Universidad de Chile: Recuperado el 20 de abril de 2021, de [https://cetuchile.cl/images/docs/planificacion\\_tributaria.pdf](https://cetuchile.cl/images/docs/planificacion_tributaria.pdf).
- Villasmil, M. (2016). La planificación tributaria: Herramienta legítima del contribuyente en la gestión empresarial. *Boletín Actualidad del Colegio de Contadores Públicos del Estado Zulia*. Recuperado el 20 de abril de 2021, de <https://doi.org/10.18041/2619-4244/dl.20.2896>
- Villagrán, G. (2015). Los Regímenes Impositivos Simplificados: Estudio Comparado. Tesis, Universidad Andina Simón Bolívar, Programa de Maestría en Derecho, Quito. Recuperado el 31 de marzo 2022, de

<https://repositorio.uasb.edu.ec/bitstream/10644/4675/1/T1733-MDE-Villagran-Los%20regimenes.pdf>

Villegas, E. (s.f.). La planeación fiscal en nuestros días. Investigación en Ciencias Administrativas. Recuperado el 28 de abril de 2022, de Universidad Autónoma del Estado de Hidalgo:  
[https://www.uaeh.edu.mx/campus/icea/revista/num1\\_07/articulo4.htm](https://www.uaeh.edu.mx/campus/icea/revista/num1_07/articulo4.htm)

## Anexo 1

**ENTREVISTA GERENTE FINANCIERO**

**UNIVERSIDAD DE SAN CARLOS DE GUATEMALA**  
**FACULTAD DE CIENCIAS ECONÓMICAS**  
**ESCUELA DE ESTUDIOS DE POSTGRADO**  
**MAESTRIA EN GESTIÓN TRIBUTARIA**



**CUESTIONARIO DE  
 ENTREVISTA**

La siguiente entrevista se ha estructurado con el fin de recabar información que sustente el tema del Trabajo Profesional de Graduación: ***LA PLANIFICACIÓN TRIBUTARIA EN EL RÉGIMEN SOBRE UTILIDADES LUCRATIVAS DEL IMPUESTO SOBRE LA RENTA EN UNA EMPRESA CONSTRUCTORA DE PROYECTOS INMOBILIARIOS, UBICADA EN EL MUNICIPIO DE GUATEMALA, DEPARTAMENTO DE GUATEMALA.*** La misma será utilizada estrictamente para fines académicos.

**OBJETIVO: IDENTIFICAR CÓMO LA PLANIFICACIÓN TRIBUTARIA EN EL RÉGIMEN SOBRE LAS UTILIDADES DE ACTIVIDADES LUCRATIVAS DEL IMPUESTO SOBRE LA RENTA EN UNA EMPRESA CONSTRUCTORA DE PROYECTOS INMOBILIARIOS OPTIMIZA LA CARGA TRIBUTARIA.**

**DATOS GENERALES**

NOMBRE DE LA EMPRESA: Empresa constructora inmobiliaria

GIRO DE LA EMPRESA: Construcción de proyectos inmobiliarios

INFORMANTE CLAVE: Gerente Financiero

**Constitución de la empresa**

1. ¿Cuándo se creó la empresa?

---



---

2. ¿Cómo fue constituida?

---

---

3. ¿Cómo se inscribió originalmente la empresa ante la SAT?

---

---

4. ¿A qué impuestos está inscrita la empresa?

---

---

**Organización y estructura:**

5. ¿Cuál es la estructura administrativa de la empresa?

---

---

6. ¿Cuál es el perfil del personal contable?

---

---

**Cambios importantes en la estructura:**

7. ¿Cuál fue el motivo principal de reorganizar al departamento financiero?

---

---

8. ¿Qué espera obtener como resultado de esta reorganización?

---

---

### Procesos contables y de impuestos

9. ¿ Existe algún manual de funciones o descriptor de puestos para el personal contable?

| Sí | No | No sé |
|----|----|-------|
|    |    |       |

¿Cuáles?:

---

10. ¿Cuentan con políticas o procedimientos internos para la elaboración de declaraciones de impuestos?

---

---

11. Existe segregación de quien elabora, revisa y autoriza los impuestos?

---

---

### Necesidad de la Planificación Tributaria

12. ¿Por qué considera necesaria la implementación de una planificación tributaria?

---

---

13. ¿Cree necesario definir estrategias fiscales según los resultados de la planificación tributaria?

---

---

14. ¿Qué beneficio espera obtener de la planificación tributaria?

---

---

## Anexo 2

### CUESTIONARIO DE ENTREVISTA PARA GERENTE DE OPERACIONES

UNIVERSIDAD DE SAN CARLOS DE GUATEMALA  
 FACULTAD DE CIENCIAS ECONÓMICAS  
 ESCUELA DE ESTUDIOS DE POSTGRADO  
 MAESTRIA EN GESTIÓN TRIBUTARIA



#### CUESTIONARIO DE ENTREVISTA

La siguiente entrevista se ha estructurado con el fin de recabar información que sustente el tema del Trabajo Profesional de Graduación tema del Trabajo Profesional de Graduación: ***LA PLANIFICACIÓN TRIBUTARIA EN EL RÉGIMEN SOBRE UTILIDADES LUCRATIVAS DEL IMPUESTO SOBRE LA RENTA EN UNA EMPRESA CONSTRUCTORA DE PROYECTOS INMOBILIARIOS, UBICADA EN EL MUNICIPIO DE GUATEMALA, DEPARTAMENTO DE GUATEMALA.*** La misma será utilizada estrictamente para fines académicos.

**OBJETIVO: IDENTIFICAR CÓMO LA PLANIFICACIÓN TRIBUTARIA EN EL RÉGIMEN SOBRE LAS UTILIDADES DE ACTIVIDADES LUCRATIVAS DEL IMPUESTO SOBRE LA RENTA EN UNA EMPRESA CONSTRUCTORA DE PROYECTOS INMOBILIARIOS OPTIMIZA LA CARGA TRIBUTARIA.**

#### DATOS GENERALES

NOMBRE DE LA EMPRESA: Empresa constructora inmobiliaria

GIRO DE LA EMPRESA: Construcción de proyectos inmobiliarios

INFORMANTE CLAVE: Gerente de Operaciones

#### Operación de la empresa

1. ¿Qué tipos de proyectos inmobiliarios se desarrollan y cuánto tiempo dura su ejecución?

---

---

2. ¿Cuántos proyectos inmobiliarios ejecuta la empresa?

---

---

3. ¿Cuáles son las fases o etapas que conforman el proceso operativo del proyecto inmobiliario?

---

---

4. ¿El presupuesto que se maneja para el proyecto, se divide o se monitorea por cada fase del proyecto?

---

---

5. ¿Cuánto tiempo lleva la fase de Movimiento de tierras y de urbanización?

---

6. ¿A partir de cuánto tiempo se estima el inicio de entrega de casas ya terminadas?

---

7. ¿Tiene alguna participación en el proceso de facturación y escrituración de casas?

---

8. ¿Conoce alguna política administrativa de cómo manejar los contratos por la adquisición de materiales y servicios durante el desarrollo del proyecto?

**Sí No No sé**



### Anexo 3

#### ENTREVISTA A CONTADOR

UNIVERSIDAD DE SAN CARLOS DE GUATEMALA  
 FACULTAD DE CIENCIAS ECONÓMICAS  
 ESCUELA DE ESTUDIOS DE POSTGRADO  
 MAESTRIA EN GESTIÓN TRIBUTARIA



#### CUESTIONARIO DE ENTREVISTA

La siguiente entrevista se ha estructurado con el fin de recabar información que sustente el tema del Trabajo Profesional de Graduación denominado: ***LA PLANIFICACIÓN TRIBUTARIA EN EL RÉGIMEN SOBRE UTILIDADES LUCRATIVAS DEL IMPUESTO SOBRE LA RENTA EN UNA EMPRESA CONSTRUCTORA DE PROYECTOS INMOBILIARIOS, UBICADA EN EL MUNICIPIO DE GUATEMALA, DEPARTAMENTO DE GUATEMALA.*** La misma será utilizada estrictamente para fines académicos.

**OBJETIVO: IDENTIFICAR CÓMO LA PLANIFICACIÓN TRIBUTARIA EN EL RÉGIMEN SOBRE LAS UTILIDADES DE ACTIVIDADES LUCRATIVAS DEL IMPUESTO SOBRE LA RENTA EN UNA EMPRESA CONSTRUCTORA DE PROYECTOS INMOBILIARIOS OPTIMIZA LA CARGA TRIBUTARIA.**

#### DATOS GENERALES

NOMBRE DE LA EMPRESA: Empresa constructora inmobiliaria

GIRO DE LA EMPRESA: Construcción de proyectos inmobiliarios

INFORMANTE CLAVE: Contador

#### Libros contables:

1. ¿Cuáles son los libros contables que debe llevar la empresa?

---



---

2. ¿Cuentan con autorización de SAT y del Registro mercantil los libros contables?

| Registro Mercantil |    |       | SAT |    |       |
|--------------------|----|-------|-----|----|-------|
| Sí                 | No | No se | Sí  | No | No sé |
|                    |    |       |     |    |       |

3. ¿Cuál es el proceso para habilitar libros?

---



---

#### Declaraciones de impuestos:

4. ¿Se cuenta con alguna programación para la elaboración y pago de impuestos?

| Sí | No | No sé |
|----|----|-------|
|    |    |       |

5. ¿Quién le autoriza el pago de impuestos?

---



---

6. ¿Conoce las leyes tributarias y qué elementos debe cumplir para la elaboración de la declaración de impuestos?

---



---

#### Declaraciones de impuestos específicas:

##### a) Impuesto sobre la Renta

7. ¿Cómo determina qué ingresos son afectos y cuales son exentos para incluirlos en la declaración de ISR?

---



---

8. ¿Cómo determina los gastos deducibles y no deducibles para cumplir con lo

establecido en la ley del Impuesto Sobre la Renta,

---

---

9. ¿Considera como renta afecta la parte de áreas comunes (acciones) en la declaración de impuesto

| Sí | No |
|----|----|
|    |    |

10. ¿Cómo determina el costo de producción de las unidades vendidas?

---

---

11. ¿Cómo reporta los gastos como publicidad, papelería y útiles en los estados financieros?

---

---

12. ¿La planilla de sueldos y salarios, y gastos de personal forma parte del costo o se considera como gasto del período?

---

---

### **b) Impuesto de Solidaridad**

13. ¿Cuál es el método de acreditamiento que utiliza la empresa?

---

---

14. ¿Pagan el ISO del 4º. Trimestre de forma anticipada o al vencimiento del trimestre?

---

---

### **c) Impuesto al Valor Agregado**

15. ¿Qué ingresos declara afectos al IVA?

---



---

16. ¿Se reconoce crédito fiscal por las compras de gastos incurridos para atenciones al personal?

| Sí | No |
|----|----|
|    |    |

17. ¿El crédito fiscal reportado en declaraciones está integrado?

| Sí | No |
|----|----|
|    |    |

#### **Pérdida de información contable:**

18. ¿Tiene claro qué períodos contables son los que tienen el inconveniente de pérdida de información?

| Sí | No | No sé |
|----|----|-------|
|    |    |       |

19. En caso afirmativo, ¿Qué información tiene disponible para reelaborar los registros contables?

---



---

20. ¿Cuál ha sido el motivo por el cual no se ha reelaborado la información contable?

---



---

#### **Obligaciones formales tributarias:**

21. ¿Cuáles son las obligaciones formales tributarias que conoce?:

---



---

22. ¿Conoce las sanciones que impone el Código Tributario por no cumplir con las obligaciones formales?

| Sí | No | No sé |
|----|----|-------|
|    |    |       |

**Planificación Tributaria:**

23. ¿Ha elaborado una planificación tributaria anteriormente?

| Sí | No | No sé |
|----|----|-------|
|    |    |       |

24. ¿Considera posible implementar una planificación tributaria en la empresa?

| Sí | No | No sé |
|----|----|-------|
|    |    |       |

25. ¿Qué información conoce que sirve para realizar la planificación tributaria?

---



---

26. ¿Conoce qué impuestos son evaluados en una planificación Tributaria?

| Sí | No | No sé |
|----|----|-------|
|    |    |       |

27. ¿Cuál es el impacto del IVA, ISR e ISO en la planificación tributaria?

---



---

28. ¿Cree posible crear estrategias fiscales con los resultados obtenidos en la planificación tributaria?

---



---

## Anexo 4

## GUÍA DE ENTREVISTA ASISTENTE CONTABLE.

UNIVERSIDAD DE SAN CARLOS DE GUATEMALA  
 FACULTAD DE CIENCIAS ECONÓMICAS  
 ESCUELA DE ESTUDIOS DE POSTGRADO  
 MAESTRIA EN GESTIÓN TRIBUTARIA



### GUÍA DE ENTREVISTA ESTRUCTURADA

La siguiente guía se ha realizado para recabar información que sustente el tema de trabajo profesional de graduación denominado: ***LA PLANIFICACIÓN TRIBUTARIA EN EL RÉGIMEN SOBRE UTILIDADES LUCRATIVAS DEL IMPUESTO SOBRE LA RENTA EN UNA EMPRESA CONSTRUCTORA DE PROYECTOS INMOBILIARIOS, UBICADA EN EL MUNICIPIO DE GUATEMALA, DEPARTAMENTO DE GUATEMALA.*** La misma será utilizada estrictamente para fines académicos.

**OBJETIVO Específico:** Explicar cómo es el cumplimiento de la obligación formal sobre la información contable, llevar libros contables obligatorios y declaraciones de impuestos de la empresa para que se establezca un proceso de revisión que disminuya los omisos tributarios.

#### DATOS GENERALES

NOMBRE DE LA EMPRESA: Empresa constructora inmobiliaria

GIRO DE LA EMPRESA: Construcción de proyectos inmobiliarios

INFORMANTE CLAVE: Asistente contable

| No. | Pregunta                | Si | No | Observaciones |
|-----|-------------------------|----|----|---------------|
|     | <b>Libros Contables</b> |    |    |               |

|                            |   |  |  |   |
|----------------------------|---|--|--|---|
| 1                          | ¿Cuáles son los libros contables que debe llevar la empresa?                  |  |  | Averiguar si conocen los libros establecidos en ley<br><br>Muestra: Contador y Asistente contable   |
| 2                          | Cuentan con autorización de SAT y del Registro mercantil los libros contables |  |  | Conocer si contador o asistente contable lleva el control de libros habilitados y autorizados   |
| 3                          | ¿Cuál es el proceso para habilitar libros                                     |  |  | Consultas pasos y procesos para habilitar y autorizar libros.<br><br><ul style="list-style-type: none"> <li>- Responsable</li> <li>- Seguimiento</li> <li>- Pago</li> <li>- Tramitador</li> </ul> |
| 4                          | ¿Quién imprime los libros contables?  |  |  | Determinar el responsable del proceso.  |
| 5                          | ¿Cuántas veces al año imprime libros contables?                               |  |  | Determinar cumplimiento de obligación formal en el tiempo.  |
| 6                          | ¿Dónde se encuentran archivados los libros contables de la empresa?           |  |  | Pregunta abierta, para determinar custodia y resguardo.   |
| Declaraciones de Impuestos |   |  |  |   |
| 7                          | ¿Se cuenta con alguna programación para la elaboración y pago de impuestos?   |  |  | Determinar si planifican las fechas de elaboración y cálculo de impuestos.  |

|    |   |  |  |  |
|----|---|--|--|--|
| 8  | ¿Cuál es su papel en el proceso de declaración de impuestos?  |  |  | <p>Pregunta abierta para conocer la responsabilidad asignada en el personal.</p> <p>Muestra: Asistente contable</p>  |
| 9  | ¿Quién le autoriza el pago de impuestos?  |  |  | <p>Pregunta abierta para conocer la responsabilidad asignada en el personal.</p> <p>Muestra: Contador</p>  |
| 10 | ¿Qué procedimiento utiliza para calcular los impuestos?   |  |  | <p>Pregunta abierta para conocer si existen procesos definidos o se debe seguir la ley.</p>  |
| 11 | ¿Conoce las leyes tributarias y qué elementos debe cumplir para la elaboración de la declaración de impuestos?                          |  |  | <p>Determinar el grado de conocimiento de leyes específicas para cálculo, revisión y pago de impuestos.</p>  |
| 12 | <p>Listar particularidades en el ISR para el sector inmobiliario.</p> <p>Regla de distribución de ingresos y costos (afecto/exento)</p> |  |  | <p>Conocer si utilizan la regla de gastos exentos por áreas comunes según Art. 35 "A" de la Ley del ISR:</p>   |
| 13 | <p>Base de cálculo de IVA, ingresos afectos (venta afecta y venta exenta)</p> <p>Créditos fiscales</p>                                  |  |  | <p>Determinar si utilizan todos los ingresos como afectos al IVA, y si reconocen crédito por todas las compras incurridas o solo las que se realizan por proceso productivo.</p> |

| 14                                | Método de acreditación de ISO<br>-  |    |    | Pregunta abierta<br><br>- Confirmar método de acreditamiento como beneficio fiscal.<br>- Pago anticipado lo utilizan o no.<br>- |
|-----------------------------------|---|----|----|---|
| No.                               | Pregunta  | Si | No | Observaciones   |
| Pérdida de información financiera |   |    |    |   |
| 15                                | ¿Tiene claro qué períodos contables son los que tienen el inconveniente de pérdida de información?  |    |    | Conocer cuánta información se debe reelaborar.  |
| 16                                | ¿Qué información tiene disponible para reelaborar los registros contables?                          |    |    | Conocer qué limitaciones hay para reelaborar registros  |
| 17                                | ¿Cuál ha sido el motivo por el cual no se ha reelaborado la información contable?                   |    |    | Determinar si hay limitaciones para realizar la actividad.  |
| Obligaciones tributarias formales |   |    |    |   |
| 18                                | ¿Cuáles son las obligaciones formales tributarias que conoce?                                       |    |    | Determinar el conocimiento de cuáles son las obligaciones formales que se deben cumplir.  |
| 19                                | ¿Conoce las sanciones que impone el Código Tributario por no cumplir con las obligaciones formales? |    |    |   |





**Anexo 6**

**MATRIZ DE CUMPLIMIENTO OBLIGACIÓN DE RESGUARDO DE INFORMACION FINANCIERA**

**UNIVERSIDAD DE SAN CARLOS DE GUATEMALA**

**FACULTAD DE CIENCIAS ECONÓMICAS**

**ESCUELA DE ESTUDIOS DE POSTGRADO**

**MAESTRIA EN GESTIÓN TRIBUTARIA**



**GUÍA DE MATRIZ DE CUMPLIMIENTO**

*El siguiente análisis documental se ha realizado para recabar información que sustente el tema de tesis denominado: LA PLANIFICACIÓN TRIBUTARIA EN EL RÉGIMEN SOBRE UTILIDADES LUCRATIVAS DEL IMPUESTO SOBRE LA RENTA EN UNA EMPRESA CONSTRUCTORA DE PROYECTOS INMOBILIARIOS, UBICADA EN EL MUNICIPIO DE GUATEMALA, DEPARTAMENTO DE GUATEMALA. La misma será utilizada estrictamente para fines académicos.*

**OBJETIVO:** Explicar cómo es el cumplimiento de la obligación formal sobre la información contable, llevar libros contables obligatorios y declaraciones de impuestos de la empresa para que se establezca un proceso de revisión interno que disminuya los omisos tributarios.

**DATOS GENERALES**

GIRO DE LA EMPRESA: Constructora de proyectos inmobiliarios

INFORMANTE CLAVE: Contador

|  |                       |  |                                |                              |
|--|-----------------------|--|--------------------------------|------------------------------|
|  | <b>Están foliados</b> |  | <b>Los libros contables se</b> | <b>Cuentan con backup de</b> |
|--|-----------------------|--|--------------------------------|------------------------------|

| Libros<br>Fiscales               |    |    | Cantidad de folios<br>disponibles | generan<br>desde ERP |    | información<br>contable |
|----------------------------------|----|----|-----------------------------------|----------------------|----|-------------------------|
|                                  | SI | NO |                                   | SI                   | NO |                         |
| a) Inventarios                   |    |    |                                   |                      |    |                         |
| b) Diario                        |    |    |                                   |                      |    |                         |
| c) Mayor                         |    |    |                                   |                      |    |                         |
| Estados Financieros              |    |    |                                   |                      |    |                         |
| Balance<br>General               |    |    |                                   |                      |    |                         |
| Estado de<br>Resultados          |    |    |                                   |                      |    |                         |
| Flujo de<br>Efectivo             |    |    |                                   |                      |    |                         |
| Cambios en el<br>Patrimonio Neto |    |    |                                   |                      |    |                         |
| f) Compras y<br>Ventas           |    |    |                                   |                      |    |                         |

## Anexo 7

**MATRIZ DE CUMPLIMIENTO PRESENTACIÓN DE DECLARACIONES DE IMPUESTOS****UNIVERSIDAD DE SAN CARLOS DE GUATEMALA****FACULTAD DE CIENCIAS ECONÓMICAS****ESCUELA DE ESTUDIOS DE POSTGRADO****MAESTRIA EN GESTIÓN TRIBUTARIA****GUÍA DE MATRIZ DE CUMPLIMIENTO**

*El siguiente análisis documental se ha realizado para recabar información que sustente el tema de tesis denominado: LA PLANIFICACIÓN TRIBUTARIA EN EL RÉGIMEN SOBRE UTILIDADES LUCRATIVAS DEL IMPUESTO SOBRE LA RENTA EN UNA EMPRESA CONSTRUCTORA DE PROYECTOS INMOBILIARIOS, UBICADA EN EL MUNICIPIO DE GUATEMALA, DEPARTAMENTO DE GUATEMALA. La misma será utilizada estrictamente para fines académicos.*

**OBJETIVO:** Explicar cómo es el cumplimiento de la obligación formal sobre la información contable, llevar libros contables obligatorios y declaraciones de impuestos de la empresa para que se establezca un proceso de revisión interno que disminuya los omisos tributarios.

**DATOS GENERALES**

GIRO DE LA EMPRESA: Constructora de proyectos inmobiliarios

INFORMANTE CLAVE: Contador

| Impuesto declarado | Formulario con estatus presentado | Período declarado | Pago multas y recargos | Cuántas rectificaciones |
|--------------------|-----------------------------------|-------------------|------------------------|-------------------------|
|--------------------|-----------------------------------|-------------------|------------------------|-------------------------|

|                                    | SI | NO |  | SI | NO | tuvo la declaración |
|------------------------------------|----|----|--|----|----|---------------------|
| Impuesto al Valor Agregado         |    |    |  |    |    |                     |
|                                    |    |    |  |    |    |                     |
|                                    |    |    |  |    |    |                     |
| Impuesto sobre la Renta Anual      |    |    |  |    |    |                     |
|                                    |    |    |  |    |    |                     |
|                                    |    |    |  |    |    |                     |
| Impuesto sobre la Renta Trimestral |    |    |  |    |    |                     |
|                                    |    |    |  |    |    |                     |
|                                    |    |    |  |    |    |                     |
| Impuesto de Solidaridad            |    |    |  |    |    |                     |
|                                    |    |    |  |    |    |                     |
|                                    |    |    |  |    |    |                     |
| Retenciones ISR                    |    |    |  |    |    |                     |
|                                    |    |    |  |    |    |                     |
|                                    |    |    |  |    |    |                     |

## Anexo 8

## MATRIZ DE CUMPLIMIENTO PRESENTACIÓN DE DECLARACIONES DE IMPUESTOS

UNIVERSIDAD DE SAN CARLOS DE GUATEMALA

FACULTAD DE CIENCIAS ECONÓMICAS

ESCUELA DE ESTUDIOS DE POSTGRADO

MAESTRIA EN GESTIÓN TRIBUTARIA



## LISTA DE COTEJO

*El siguiente análisis documental se ha realizado para recabar información que sustente el tema de tesis denominado: LA PLANIFICACIÓN TRIBUTARIA EN EL RÉGIMEN SOBRE UTILIDADES LUCRATIVAS DEL IMPUESTO SOBRE LA RENTA EN UNA EMPRESA CONSTRUCTORA DE PROYECTOS INMOBILIARIOS, UBICADA EN EL MUNICIPIO DE GUATEMALA, DEPARTAMENTO DE GUATEMALA. La misma será utilizada estrictamente para fines académicos.*

**OBJETIVO:** Explicar cómo es el cumplimiento de la obligación formal sobre la información contable, llevar libros contables obligatorios y declaraciones de impuestos de la empresa para que se establezca un proceso de revisión interno que disminuya los omisos tributarios.

## DATOS GENERALES

GIRO DE LA EMPRESA: Constructora de proyectos inmobiliarios

INFORMANTE CLAVE: Gerente Financiero

| Información Legal | Documento Vigente |    | Cumple con requisitos legales |    | Observaciones |
|-------------------|-------------------|----|-------------------------------|----|---------------|
|                   | Sí                | No | Sí                            | No |               |
|                   |                   |    |                               |    |               |

|   |                |                         |                                    |                                |                   |
|---|----------------|-------------------------|------------------------------------|--------------------------------|-------------------|
| Patente de empresa                          |                |                         |                                    |                                |                   |
| Patente de Comercio                         |                |                         |                                    |                                |                   |
| Registro Tributario Unificado               |                |                         |                                    |                                |                   |
| Adscrito a Cámara empresarial               |                |                         |                                    |                                |                   |
| Representación legal                        |                |                         |                                    |                                |                   |
| Otros: Especificar                          |                |                         |                                    |                                |                   |
|   |                |                         |                                    |                                |                   |
| <b>Impuestos, Arbitrios, Contribuciones</b> |                |                         |                                    |                                |                   |
|   | <b>Régimen</b> | <b>Agente Retenedor</b> | <b>Obligado a pago de impuesto</b> | <b>Métodos de acreditación</b> | <b>Comentario</b> |
| <b>ISR</b>                                  |                |                         |                                    |                                |                   |
| <b>IVA</b>                                  |                |                         |                                    |                                |                   |
| <b>ISO</b>                                  |                |                         |                                    |                                |                   |
| <b>ISCV</b>                                 |                |                         |                                    |                                |                   |
| <b>IGSS</b>                                 |                |                         |                                    |                                |                   |
| <b>IUSI</b>                                 |                |                         |                                    |                                |                   |

**Anexo 9****Índice de tablas**

|  |    |
|--|----|
| Tabla 1 Tipo impositivo Régimen Opcional Simplificado  | 13 |
| Tabla 2 Revisión información contable disponible   | 36 |
| Tabla 3 Libros contables obligatorios  | 38 |
| Tabla 4 Autorización de libros contables y folios.   | 39 |
| Tabla 5 Métodos de determinación renta imponible por trabajo sobre inmuebles propio          | 41 |
| Tabla 6 Estado de Resultados período 2018  | 42 |
| Tabla 7 Estado de Resultados período 2019  | 43 |
| Tabla 8 Determinación renta exenta y su asignación de costos y gastos por acciones           | 44 |
| Tabla 9 Cálculo de la renta imponible e Impuesto sobre la Renta para el período fiscal 2018  | 45 |
| Tabla 10 Cálculo de la renta imponible e Impuesto sobre la Renta para el período fiscal 2019 | 46 |
| Tabla 11 Crédito Fiscal por Impuesto al Valor Agregado períodos 2018 -2019                   | 48 |
| Tabla 12 Controles contables para efecto de la determinación de la renta imponible           | 50 |
| Tabla 13 Liquidación anual del Impuesto sobre la Renta períodos 2018 - 2019                  | 51 |
| Tabla 14 Pagos efectuados por el Impuesto de Solidaridad 2018-2019                           | 52 |

**Anexo 10****Índices de Figuras**

|   |    |
|---|----|
| Figura 1 Elementos de la Planeación Tributaria                                  | 20 |
| Figura 2 Declaraciones tributarias presentadas por tipo de impuesto             | 40 |
| Figura 3 Cronograma operativo de ejecución de proyecto inmobiliario Fase I..... | 47 |

**Anexo 11****Índice de acrónimos**

|      |   |
|------|---|
| Dto. | Decreto                                       |
| Art. | Artículo                                      |
| FHA  | Instituto de Fomento de Hipotecas Aseguradas  |
| ISO  | Impuesto de Solidaridad                       |
| ISR  | Impuesto sobre la Renta                       |
| IVA  | Impuesto al Valor Agregado                    |
| RTU  | Registro Tributario Unificado                 |
| SAT  | Superintendencia de Administración Tributaria |