

Jurisprudencia IVA en enajenación y construcción de casa habitación

El 15 de julio de 2022, el Pleno en Materia Administrativa del Primer Circuito publicó la tesis de jurisprudencia PC.I.A. J/10 cuyo rubro es: "IMPUESTO AL VALOR AGREGADO. NO PROCEDE SU DEVOLUCIÓN CUANDO UNA INMOBILIARIA, CUYO OBJETO ES LA ENAJENACIÓN DE VIVIENDAS, CONTRATA LA PRESTACIÓN DE SERVICIOS DE CONSTRUCCIÓN CON UNA DIVERSA PERSONA, FÍSICA O MORAL, PUES EL BENEFICIO DE EXENCIÓN OPERA ÚNICAMENTE RESPECTO DEL CONSUMIDOR FINAL", en la que sostuvo que la exención del impuesto al valor agregado aplicable a la enajenación y a la prestación de servicios de construcción de inmuebles destinados a casa habitación, opera siempre y cuando las mismas se realicen directamente con el consumidor final, determinando que si una inmobiliaria contrata con un tercero servicios de construcción integral de casas habitación para luego enajenarlas, dichos servicios de construcción deben gravarse con el impuesto al valor agregado a la tasa del 16%.

Como parte de la justificación del Pleno de Circuito para sostener este criterio, invocó lo resuelto por el Pleno de la Suprema Corte de Justicia de la Nación en la tesis de jurisprudencia P./J. 4/2016 en la cual se resolvió que la exención del impuesto al valor agregado aplicable a la enajenación y a la prestación de servicios de construcción de bienes destinados a casa habitación opera de manera independiente para cada una de dichas actividades (enajenación y servicios de construcción), por lo que el contribuyente no tiene que realizarlas de manera conexas o conjuntas, señalando que la exención no va dirigida a inmobiliarias sino al consumidor final y que pensar lo contrario, implicaría otorgar dos exenciones, una para el constructor y otra para el enajenante de la casa habitación.

En relación con el poco afortunado criterio jurisprudencial antes mencionado, se debe tener en cuenta que el mismo resultaría de aplicación obligatoria para todos los órganos jurisdiccionales de la Ciudad de México (tal como lo son las Salas Regionales del Tribunal Federal de Justicia Administrativa, los Juzgados de Distrito y los Tribunales Colegiados de Circuito del Poder Judicial de la Federación con sede en la Ciudad de México).

Derivado de lo anterior, sugerimos analizar las posibles afectaciones y riesgos que este criterio puede generar hacia el futuro y hacia el pasado (por una eventual aplicación retroactiva del mismo), particularmente en sectores como el de: i) contratistas generales cuyos clientes no sean directamente los consumidores finales de vivienda sino inmobiliarias o desarrolladoras;



ii) inversionistas intermedios de vivienda; iii) compraventa de portafolios de vivienda; iv) inmobiliarias o desarrolladoras que contraten servicios integrales de construcción de casas habitación para luego enajenarlas.

Compensación – IVA no acreditable

El pasado viernes 12 de agosto, se publicó en el Semanario Judicial de la Federación la Jurisprudencia del Pleno en Materia Administrativa del Decimosexto Circuito (Guanajuato) PC.XVI.A. J/4 A (11a.) cuyo rubro es "IMPUESTO AL VALOR AGREGADO. EL ANÁLISIS DE LOS ARTÍCULOS 1o.-B Y 5o., FRACCIÓN III, DE LA LEY RELATIVA, NO DA LUGAR A INTERPRETAR QUE EN LA DEVOLUCIÓN DE SALDO A FAVOR, LA FIGURA EXTINTIVA DE LA COMPENSACIÓN, APLICABLE EN EL DERECHO CIVIL, SEA UN MEDIO DE PAGO PARA ACREDITAR DICHO IMPUESTO (LEGISLACIÓN VIGENTE EN LOS EJERCICIOS FISCALES 2019 Y 2020)", a través de la cual se determinó que si bien la compensación es una forma de extinción de las obligaciones que desde el punto de vista tributario puede dar lugar a establecer cuándo nace la obligación de pagar el impuesto al valor agregado, lo cierto es que, no da lugar al acreditamiento del impuesto, pues para ello es necesario demostrar que el impuesto haya sido efectivamente pagado en el mes de que se trate, esto es, que haya sido enterado a la hacienda pública.

Consideramos muy desafortunado este criterio, ya que se encuentra desconociendo que la compensación al ser una figura que extingue la obligación de pago y que al encontrarse satisfecho el interés del acreedor, debe de considerarse como efectivamente pagada tanto la contraprestación como el impuesto al valor agregado correspondiente, asimismo, pasa por alto que el sujeto obligado a enterar el impuesto al valor agregado al fisco federal es quien trasladó el impuesto, sujeto distinto al que lleva a cabo el pago de la contraprestación y del impuesto a través de la figura de la compensación y, por ende, quien tiene derecho al acreditamiento del impuesto.

Es importante señalar que este criterio al constituir jurisprudencia es de observancia obligatoria para el Poder Judicial del Decimosexto Circuito, esto es, en el Estado de Guanajuato.

Tomando en consideración que la compensación es una figura común en materia transaccional para la extinción de obligaciones, sugerimos revisar dentro de sus operaciones si se advierte la aplicación de dicha figura jurídica, a efecto de determinar el impacto que pudiera tener el precedente en análisis.