

RECONOCIMIENTO DE INGRESOS Y COSTOS POR CONTRATOS CON CLIENTES EN OPERACIONES INMOBILIARIAS.

El objetivo es aclarar el reconocimiento de los ingresos y costos en los estados financieros de aquellas operaciones que surgen de contratos con clientes, de acuerdo con las Leyes, Reglamentos y Normas aplicables a estos rubros, así como su acumulación y deducción para efectos fiscales.

INGRESOS

Este rubro se integra principalmente por los ingresos que genera una entidad por la venta de inventarios, la prestación de servicios o por cualquier otro concepto que se derive de sus actividades de operación y que representan la principal fuente de ingresos para la entidad.

De acuerdo con la Ley de ISR en su artículo 16, las personas morales residentes en el país, incluida la asociación en participación, acumularán la totalidad de los ingresos en efectivo, en bienes, en servicio, en crédito o de cualquier otro tipo, que obtengan en el ejercicio, inclusive los provenientes de sus establecimientos en el extranjero.

Para los efectos del artículo 17 de la Ley de ISR, se considera que los ingresos por enajenación se obtienen cuando se dé cualquiera de los siguientes casos, el que ocurra primero:

- a) Se expida el comprobante fiscal que ampare el precio o la contraprestación pactada.
- b) Se envíe o entregue materialmente el bien o cuando se preste el servicio.
- c) Se cobre o sea exigible total o parcialmente el precio o la contraprestación pactada, aun cuando provenga de anticipos.

RECONOCIMIENTO FISCAL

A partir del 16 de septiembre del ejercicio 2014, se publicó en la quinta modificación de la Resolución miscelánea fiscal, la opción de acumulación de ingresos por cobro total o parcial del precio, la regla vigente en 2019 señala lo siguiente:

Opción de acumulación de ingresos por cobro total o parcial del precio.

- 3.2.4.** *Los contribuyentes del Título II de la Ley del ISR, que realicen las actividades empresariales a que se refiere el artículo 16 del CFF y obtengan ingresos por el cobro total o parcial del precio o por la contraprestación pactada, relacionados*

directamente con dichas actividades, y no estén en el supuesto a que se refiere el artículo 17, fracción I, inciso b) de la Ley del ISR, y **emitan el CFDI que corresponda a dichos cobros en términos de la regla 2.7.1.35.**, en lugar de considerar dichos cobros como ingresos para la determinación del pago provisional correspondiente al mes en el que los recibieron en los términos de los artículos 14 y 17, fracción I, inciso c) de la citada Ley, **podrán considerar como ingreso acumulable del ejercicio el saldo que por los mismos conceptos tengan al cierre del ejercicio fiscal de que se trate, del registro a que se refiere el párrafo siguiente, pudiendo deducir en este caso, el costo de lo vendido estimado que corresponda a dichos cobros.**

El saldo del registro a que se refiere el párrafo anterior, se incrementará con el monto de los cobros totales o parciales, que se reciban durante el citado ejercicio en los términos del artículo 17, fracción I, inciso c) de la Ley del ISR y por los cuales no se haya enviado o entregado materialmente el bien o se haya prestado el servicio y se disminuirá con el importe de dichos montos, cuando se envíe o se entregue materialmente el bien o cuando se preste el servicio, según corresponda, y por los cuales se recibieron los cobros parciales o totales señalados.

Los ingresos a que se refiere el artículo 17, fracción I, inciso c) de la Ley del ISR, deberán acumularse tanto para efectos de los pagos provisionales como para el cálculo de la utilidad o pérdida fiscal del ejercicio fiscal de que se trate, cuando se dé el supuesto a que se refiere la fracción I, inciso b) del citado precepto.

El costo de lo vendido estimado correspondiente al saldo del registro de los cobros totales o parciales que se tengan al cierre del ejercicio fiscal de que se trate, que no estén en el supuesto a que se refiere el artículo 17, fracción I, inciso b) de la Ley del ISR, se determinará aplicando al saldo del registro a que se refiere el segundo párrafo de esta regla, el factor que se obtenga de dividir el monto del costo de lo vendido deducible del ejercicio fiscal de que se trate, entre la totalidad de los ingresos obtenidos en ese mismo ejercicio, por concepto de enajenación de mercancías o por prestación de servicios, según sea el caso.

En los ejercicios inmediatos siguientes a aquél en el que se opte por aplicar lo dispuesto en esta regla, los contribuyentes deberán disminuir de los ingresos acumulables el saldo del registro que se hubiera acumulado y el costo de lo vendido estimado del costo de lo vendido deducible, calculados en los términos de esta regla, correspondientes al ejercicio inmediato anterior.

Lo dispuesto en esta regla no será aplicable a los contribuyentes a que se refiere el artículo 17, penúltimo y último párrafos de la Ley del ISR.

Los contribuyentes a quienes se les expida el CFDI a que se refiere el primer párrafo de esta regla, sólo podrán deducir el monto efectivamente pagado en el mes o en el ejercicio que corresponda.

CFF 16, LISR 14, 17, RMF 2.7.1.35.

Expedición de CFDI por pagos realizados

2.7.1.35. Para los efectos de los artículos 29, párrafos primero, segundo, fracción VI y penúltimo párrafo y 29-A, primer párrafo, fracción VII, inciso b) del CFF, cuando las contraprestaciones no se paguen en una sola exhibición, se

emitirá un CFDI por el valor total de la operación en el momento en que ésta se realice y posteriormente se expedirá un CFDI por cada uno de los pagos que se reciban, en el que se deberá señalar “cero” en el campo “Total”, sin registrar dato alguno en los campos “método de pago” y “forma de pago”, debiendo incorporar al mismo el “Complemento para recepción de pagos” que al efecto se publique en el Portal del SAT.

El monto del pago se aplicará proporcionalmente a los conceptos integrados en el comprobante emitido por el valor total de la operación a que se refiere el primer párrafo de la presente regla.

Los contribuyentes que al momento de expedir el CFDI no reciban el pago de la contraprestación, deberán utilizar el mecanismo contenido en la presente regla para reflejar el pago con el que se liquide el importe de la operación.

Para efectos de la emisión del CFDI con “Complemento para recepción de pagos”, podrá emitirse uno sólo por cada pago recibido o uno por todos los pagos recibidos en un período de un mes, siempre que estos correspondan a un mismo receptor del comprobante.

El CFDI con “Complemento para recepción de pagos” deberá emitirse a más tardar al décimo día natural del mes inmediato siguiente al que corresponda el o los pagos recibidos.

CFF 29, 29-A, RCFF 39

RECONOCIMIENTO CONTABLE

NIF D-1 INGRESOS POR CONTRATOS CON CLIENTES

Para poder establecer las normas para la valuación, presentación y revelación de los ingresos que surgen de contratos con clientes, el pasado 1 de enero de 2018 entró en vigor la norma de información financiera, NIF D-1 “Ingresos por contratos con clientes”, con carácter obligatorio, que deroga la supletoriedad aplicable a que se refiere la Norma Internacional de Contabilidad NIC 18 “Ingresos de actividades Ordinarias”.

Una de las principales diferencias es que la NIF D-1 requiere reconocer el ingreso cuando ocurra la transferencia del control de los bienes o servicios prestados. Algunos otros cambios son:

NIF D-1	NIC- 18
Identificar las obligaciones a cumplir en un contrato.	Sólo menciona que el ingreso podría reconocerse para componentes separados identificables” en una sola transacción, sin proporcionar orientación de cómo hacerlo
Asignar el monto de la transacción a cada una de las obligaciones a cumplir con base en los precios de venta independientes.	No tiene este requerimiento.
Reconocer una cuenta por cobrar condicionada, está sujeta a riesgo de crédito.	No tiene este requerimiento.
Reconocer derechos de cobro. Cuando una entidad tiene un derecho incondicional a la contraprestación antes que haya satisfecho una obligación a cumplir.	No tiene este requerimiento.
Establece requerimientos y orientación sobre cómo valuar la contraprestación variable y otros aspectos, como el reconocimiento de componentes importantes de financiamiento y la contraprestación distinta del efectivo.	No tiene este requerimiento.

En este contexto, el principio básico de aplicación de la nueva NIF D-1 es efectuar el reconocimiento de los ingresos en el momento en el que se transfiere el control al cliente sobre los bienes o servicios acordados con el mismo, de acuerdo con el contrato respectivo, por la cantidad consignada como precio o contraprestación pactada, que la entidad económica considera tener el derecho a percibir, tomando en cuenta los siguientes lineamientos:

1. Identificar el tipo contrato de que se trate con el cliente;
2. Identificar las obligaciones pactadas a cumplir en el contrato;
3. Determinar el monto de la transacción;
4. Asignar el monto de la transacción entre las obligaciones a cumplir en el contrato; y
5. Reconocer el ingreso cuando quede satisfecha la obligación objeto de cumplimiento.

1. IDENTIFICACIÓN DEL CONTRATO CON EL CLIENTE

Los requisitos de aprobación, identificación de los derechos respecto de los bienes o servicios a transferir, el establecimiento de sustancia económica y la probabilidad del cobro de la contraprestación son conceptos que se deben considerar en el contrato con el cliente.

Los contratos pueden ser escritos, verbales o estar implícitos en las prácticas de negocios de la entidad. Para la aplicación de esta NIF, un contrato no existe si cada parte del contrato tiene el derecho unilateral de terminarlo sin compensar a la otra parte o partes.

Criterios a cumplir para identificar el contrato con el cliente

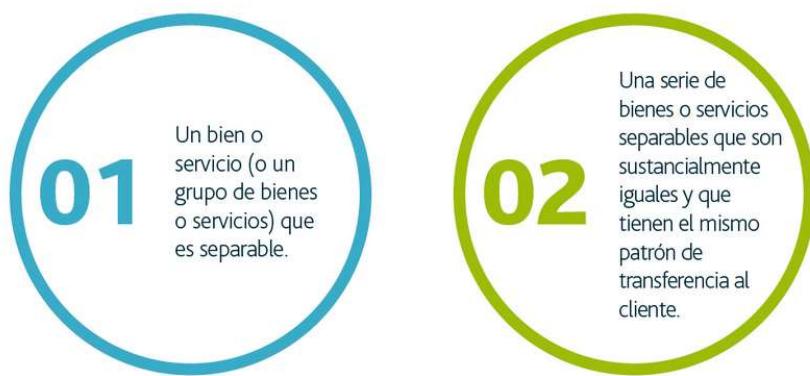


2. IDENTIFICAR LAS OBLIGACIONES A CUMPLIR.

La piedra angular del modelo en la NIF D-1 es el hecho de que los ingresos se reconocen cuando se cumplen las obligaciones “separables” a cumplir, en lugar del contrato en su conjunto.

Identificación de Obligaciones a cumplir

Una entidad debe determinar al inicio del contrato los bienes y/o servicios acordados con el cliente y debe identificar como una obligación a cumplir cada compromiso de transferir al cliente el control sobre:



3. DETERMINAR EL PRECIO DE LA TRANSACCIÓN

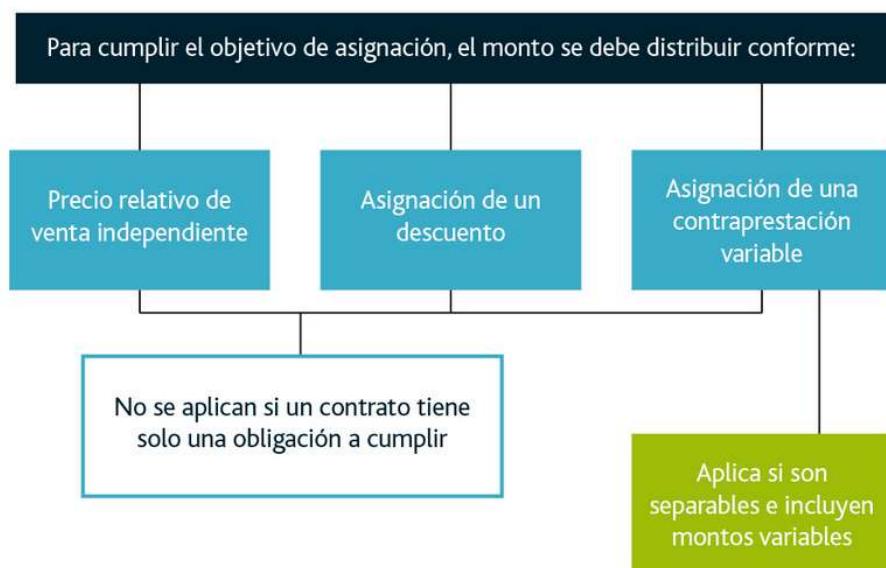
Una entidad considerará los términos del contrato y sus prácticas comerciales habituales para determinar el precio de la transacción. El precio de la transacción es el monto de la contraprestación a la que una entidad espera tener derecho a cambio de transferir los bienes o servicios prometidos a un cliente, excluyendo los montos cobrados en nombre de terceros (por ejemplo, algunos impuestos sobre las ventas). La contraprestación prometida en un contrato con un cliente puede incluir montos fijos, montos variables o ambos.



4. ASIGNAR EL MONTO DE LA TRANSACCIÓN ENTRE LAS OBLIGACIONES A CUMPLIR.

En relación con el precio de venta es importante considerar que cuando el contrato tiene más de una obligación a cumplir, se requiere asignar el precio a cada obligación en forma individual. La NIF establece que el precio de venta es aquel al cual una entidad vendería en forma separada un bien o servicio a un cliente, si este está disponible; concluyendo, por lo tanto, que este sería la mejor evidencia del valor a asignar a cada obligación.

Asignación del monto de la transacción entre las obligaciones a cumplir



5. RECONOCIMIENTO DEL INGRESO

La evaluación del momento en que el ingreso se reconoce debe realizarse al inicio de cada contrato, considerando el momento en que la obligación a cumplir quede satisfecha, es decir, cuando el control sobre el activo o servicio es transferido, el cual puede satisfacerse a lo largo del tiempo o en un momento determinado.

Tomando en consideración lo arriba descrito, en el caso de inmuebles un ejemplo podría ser el siguiente:



Derivado de lo antes mencionado, los registros contables para ingresos de contratos con clientes deberían realizarse de la siguiente forma:

CELEBRACIÓN DEL CONTRATO CON EL CLIENTE		
CONCEPTO	CARGO	ABONO
CUENTA POR COBRAR PASIVO DEL CONTRATO	2,500,000.00	2,500,000.00

COBRO DE LA CONTRAPRESTACIÓN		
CONCEPTO	CARGO	ABONO
EFFECTIVO Y EQUIVALENTES CUENTA POR COBRAR	2,500,000.00	2,500,000.00

ENTREGA DE LOS BIENES		
CONCEPTO	CARGO	ABONO
PASIVO DEL CONTRATO INGRESOS	2,500,000.00	2,500,000.00

COSTOS

El costo de ventas es el gasto o el costo de producir todos los artículos vendidos durante un período contable. Cada unidad vendida tiene un costo de ventas.

RECONOCIMIENTO FISCAL

Costo estimado

El artículo 30 de la LISR permite a los contribuyentes que realicen obras consistentes en desarrollos inmobiliarios o fraccionamientos de lotes, deducir las erogaciones estimadas relativas a los costos directos e indirectos de esas obras o de la prestación del servicio, en los ejercicios en que obtengan los ingresos en lugar de las deducciones establecidas en los artículos 19 (ganancia por enajenación de terrenos) y 25 (deducciones) de esta Ley, que correspondan a cada una de las obras o a la prestación del servicio, mencionadas.

Los contribuyentes que ejerzan la opción señalada en este artículo deberán presentar aviso ante las autoridades fiscales, en el que manifiesten que optan por lo dispuesto en este artículo, por cada una de las obras o por el inmueble del que se deriven los ingresos por la prestación del servicio, dentro de los quince días siguientes al inicio de la obra o a la celebración del contrato, según corresponda.

Una vez ejercida esta opción, la misma no podrá cambiarse. Los contribuyentes, además, deberán presentar la información que mediante reglas de carácter general establezca el Servicio de Administración Tributaria.

Sin embargo, la Resolución Miscelánea Fiscal permite enviar el aviso relacionado en los párrafos anteriores en fechas posteriores como a continuación se menciona:

3.3.3.4 Facilidad para presentar el aviso de opción para deducir las erogaciones estimadas relativas a los costos directos o indirectos de obras

Los contribuyentes a que se refiere el artículo 30 de la Ley del ISR que decidan ejercer la opción establecida en dicho artículo en una fecha posterior a los quince días siguientes al inicio de la obra o a la celebración del contrato, podrán presentar el aviso a que se refiere el último párrafo del artículo en comento, dentro del mes siguiente a aquél en el que presenten las declaraciones anuales complementarias que deriven del ejercicio de la opción.

En el aviso que se presente también se deberá manifestar la fecha y el número de operación que corresponda a cada una de las declaraciones anuales referidas en el párrafo anterior.

RECONOCIMIENTO CONTABLE

NIF D-2 COSTOS POR CONTRATOS CON CLIENTES.

La Norma de Información Financiera (NIF) D-2, “Costos por contratos con clientes”, emitida por el consejo Mexicano de Normas de Información Financiera entra en vigor a partir del 1 de enero de del 2018. La NIF D-2 es complemento de la NIF D-1 “Ingresos por contratos con clientes” por lo que su aplicación es simultánea.

Principio básico de la NIF:

Los costos para obtener un contrato en los que se habría incurrido INDEPENDIENTEMENTE de si se obtuvo el contrato o no, deben reconocerse en la utilidad o pérdida neta como un gasto del periodo, a menos que sean explícitamente imputables al cliente, con independencia de si se ha obtenido o no dicho contrato.

Esta NIF no aplica a los costos que se determinan al alcance de otras NIF, como por ejemplo la NIF C-4 “Inventarios”, o cualquier otra.

Los costos que están relacionados con la obtención de un contrato incluyen, entre otros:

- Comisiones pagadas a empleados o terceros para obtenerlo,
- Materiales directos (suministros utilizados para obtenerlo),
- Costos indirectos asignados (prorrataeados o distribuidos) que se relacionan con su obtención (por ejemplo; los desarrollos en la elaboración de una oferta técnica, ingeniería básica, seguros, fianzas, etc.), y
- Otros costos directamente asociados con su obtención (pagos a terceros por asesoría y costos de financiamiento).

Se debe reconocer los costos para cumplir un contrato con un cliente en el rubro de activo siempre que dichos costos reúnan todos los criterios que a continuación se mencionan:

- Se relacionan directamente con un contrato que la entidad pueda identificar de forma específica,
- Genere o mejore los recursos de la Compañía que serán utilizados para satisfacer obligaciones a cumplir en el futuro de un contrato vigente,
- Sean recuperables,
- Cuantificarse confiablemente.

Los costos que cumplen con los requerimientos de esta norma, para ser reconocidos como activos, se pueden presentar como componente de los inventarios o como un activo en un rubro específico a continuación de los inventarios.

Si no se reconocen como inventarios, deberán reconocerse como activos independientes y separados de los saldos de los contratos. La presentación deberá de ser a corto o largo plazo, según corresponda.

Cualquier costo que no cumpla con los criterios antes mencionados, deberá de reconocerse en los resultados del ejercicio en que se incurran, como son algunos de los que se mencionan a continuación:

- a) Gastos generales y de administración;
- b) Desperdicio o merma de materiales, mano de obra u otros recursos para cumplir con el contrato, pero que no se incluyen en el monto del contrato;
- c) Los relacionados con las obligaciones a cumplir satisfechas del contrato;
- d) Lo que no se pueden distinguir si se relacionan con obligaciones a cumplir no satisfechas, o satisfechas de forma parcial o total.

Cabe mencionar que la forma de aplicación a la utilidad o pérdida neta debe asociarse con el reconocimiento de los ingresos relacionados, es decir, cuando a medida de qué la entidad transfiere al cliente el control sobre los bienes o servicios acordados.

Derivado de lo anterior, el registro contable del costo por contrato con clientes debería registrarse de la siguiente manera:

RECONOCIMIENTO DEL COSTO DE VENTAS		
CONCEPTO	CARGO	ABONO
ACTIVO	1,800,000.00	
EFFECTIVO Y EQUIVALENTES		1,800,000.00

ENTREGA DE LOS BIENES		
CONCEPTO	CARGO	ABONO
COSTO DE VENTAS	1800000	
ACTIVO		1,800,000.00

CONCLUSIÓN

RECONOCIMIENTO FISCAL

Cada entidad, de acuerdo con la estructura del proyecto, decidirá bajo que opción realizará la acumulación de los ingresos y aplicación de cotos, las opciones son las siguientes:

Opción 1: Acumulación de ingresos y deducción del costo de acuerdo con los artículos 16, 17 de la Ley de ISR aplicables a los ingresos y el artículo 25, fracción II aplicable a los costos, es decir la acumulación total de los contratos.

Opción 2: Acumulación de ingresos por cobro total o parcial del precio de acuerdo con la regla 3.2.4 de la Resolución Miscelánea Fiscal para 2019, la cual nos menciona que en lugar de considerar dichos cobros para la determinación de los pagos provisionales, se podrá considerar como ingreso acumulable del ejercicio el saldo de los mismos, siempre y cuando se emitan los CFDI's de acuerdo con la regla 2.7.1.35 de la misma Resolución, es decir, se emitirá un CFDI por el valor total de la operación en el momento en que ésta se realice y posteriormente se expedirá un CFDI por cada uno de los pagos que se reciban.

Nota: Adicional a lo anterior, la Regla 3.2.4 de la Resolución Miscelánea Fiscal también nos menciona que los ingresos a que se refiere el artículo 17, fracción I, inciso c) de la Ley del

ISR (anticipos), deberán acumularse tanto para efectos de los pagos provisionales como para el cálculo de la utilidad o pérdida fiscal del ejercicio fiscal de que se trate, cuando se dé el supuesto a que se refiere la fracción I, inciso b) del citado precepto (Se envíe o entregue materialmente el bien o cuando se preste el servicio), por lo cual se deberá expedir un CFDI de anticipo por cada uno de los cobros recibidos, los cuales se deberán aplicar cuando se expida el CFDI por el valor total de la contraprestación, cuando esta se expida.

RECONOCIMIENTO CONTABLE

Se deberá efectuar la aplicación de la NIF D-1 “Ingresos por contratos con clientes” en forma conjunta con la correspondiente NIF D-2 “Costos por contratos con clientes”.

Las NIF D-1 y D-2 deben ser aplicadas por todas las entidades que emitan estados financieros, a excepción de contratos de arrendamiento, contratos de seguro, instrumentos financieros, inversión en asociadas, negocios conjuntos, otras inversiones permanentes y acuerdos con control conjunto.

Las empresas en México deben adherirse a este boletín para cumplir con la normatividad contable mexicana. Una correcta adecuación de las normas de la NIF-D1y NIF-D2, permite a las empresas llevar un control de los ingresos y costos con los estándares de las Normas de Información financiera.

* * * * *

El presente comunicado contiene una descripción de determinadas disposiciones normativas, sin atender a casos y supuestos concretos. El contenido de este comunicado no debe considerarse como asesoría relacionada a una determinada situación en particular y el despacho A&H Haiat & Amezcuá, S.C. y sus miembros no se hacen responsables por las decisiones que tomen sus lectores al aplicar las descripciones y criterios aquí contenidos a casos concretos. Si usted requiere asesoría respecto de situaciones específicas a las que pueda aplicar la normatividad o los criterios aquí descritos, lo invitamos a mandar correo a contacto@haiatyamezcua.com, donde canalizaremos su consulta, y nos comunicaremos con usted para atenderlo a la brevedad.