

GRUPO  
ASESORES  
EN NEGOCIOS

ALIANZA PARA SUMAR VALOR



CONSIDERACIONES EN LA  
DETERMINACIÓN DEL  
**COEFICIENTE DE  
UTILIDAD**

El ISR es un impuesto anual no obstante las personas morales están obligadas a efectuar **pagos provisionales a cuenta de este** y para efectuar estos anticipos, es necesario determinar el **coeficiente de utilidad**, la fórmula general para la determinar lo está contenido en el artículo **14 fracción I de la Ley de ISR** de acuerdo con lo siguiente:

UTILIDAD FISCAL  
(PÉRDIDA FISCAL)

+ -

ANTICIPO o  
RENDIMIENTO

---

INGRESOS  
NOMINALES

### PARA LA APLICACIÓN DE LA FÓRMULA ES IMPORTANTE CONSIDERAR LO SIGUIENTE:

La utilidad a la que hace referencia la fórmula general, es la correspondiente al **último ejercicio de doce meses** por el que se hubiera o debió presentarse una declaración, con excepción del segundo ejercicio fiscal que considerará la utilidad del primer ejercicio aún y cuando no hubiera sido de doce meses.

Los anticipos o rendimientos **aplican para sociedades y asociaciones civiles**, así como a **cooperativas de producción** que distribuya a sus miembros.

Los ingresos nominales **serán los ingresos acumulables** excepto el ajuste anual por inflación.

### DEDUCCIÓN INMEDIATA DE INVERSIONES EN LA DETERMINACIÓN DEL C.U.

Adicionalmente han existido algunas otras consideraciones para la determinación del coeficiente de utilidad que **no están contenidas en el citado artículo 14 de la Ley de ISR**, actualmente en el artículo 3 fracción II de las disposiciones para 2016 aplicables también para 2017 que regula la deducción inmediata de inversiones, indica que quienes apliquen el estímulo fiscal señalado deberán:

*“Para efectos del artículo 14, fracción I de esta ley, **adicionaré a la utilidad fiscal o reduciré de la pérdida fiscal del ejercicio** por el que se calcule el coeficiente, según sea el caso con el importe de la deducción a que se refiere esta fracción”.*

UTILIDAD FISCAL  
(PÉRDIDA FISCAL)

+ -

ANTICIPO o  
RENDIMIENTO

+ -

DEDUCCIÓN  
INMEDIATA

---

INGRESOS  
NOMINALES





## OPCIÓN PARA DEDUCIR EL COSTO DE ADQUISICIÓN DE TERRENOS PARA DESARROLLADORES INM.

La opción de **deducir el costo de adquisición de terrenos para desarrolladores inmobiliarios** está regulada en el **artículo 191** y su disposición no señala que el monto del costo de adquisición de terrenos deducidos modifique la utilidad o pérdida fiscal para efectos de la determinación del coeficiente de utilidad la utilidad o pérdida fiscal.

Si bien el artículo 191 sí señala que se deberá considerar adicionalmente como ingreso acumulable un monto

equivalente **al 3% del monto deducido** en cada uno de los ejercicios cuando el mismo no sea enajenado en el ejercicio en que se efectuó la deducción, **esto no modifica la fórmula de la determinación del coeficiente de utilidad.**

La obligación de adicionar a la utilidad fiscal o reducir de la pérdida fiscal el importe de la deducción **aplica únicamente para la deducción inmediata de inversiones**, en este sentido de acuerdo con las NIF-S, específicamente la NIF C-6, las inversiones son aquellas que:



1.- **Posee una entidad para su uso en la producción o suministro de bienes y servicios**, para arrendarlos a terceros o para propósitos administrativos, sin un propósito inmediato de venderlos.



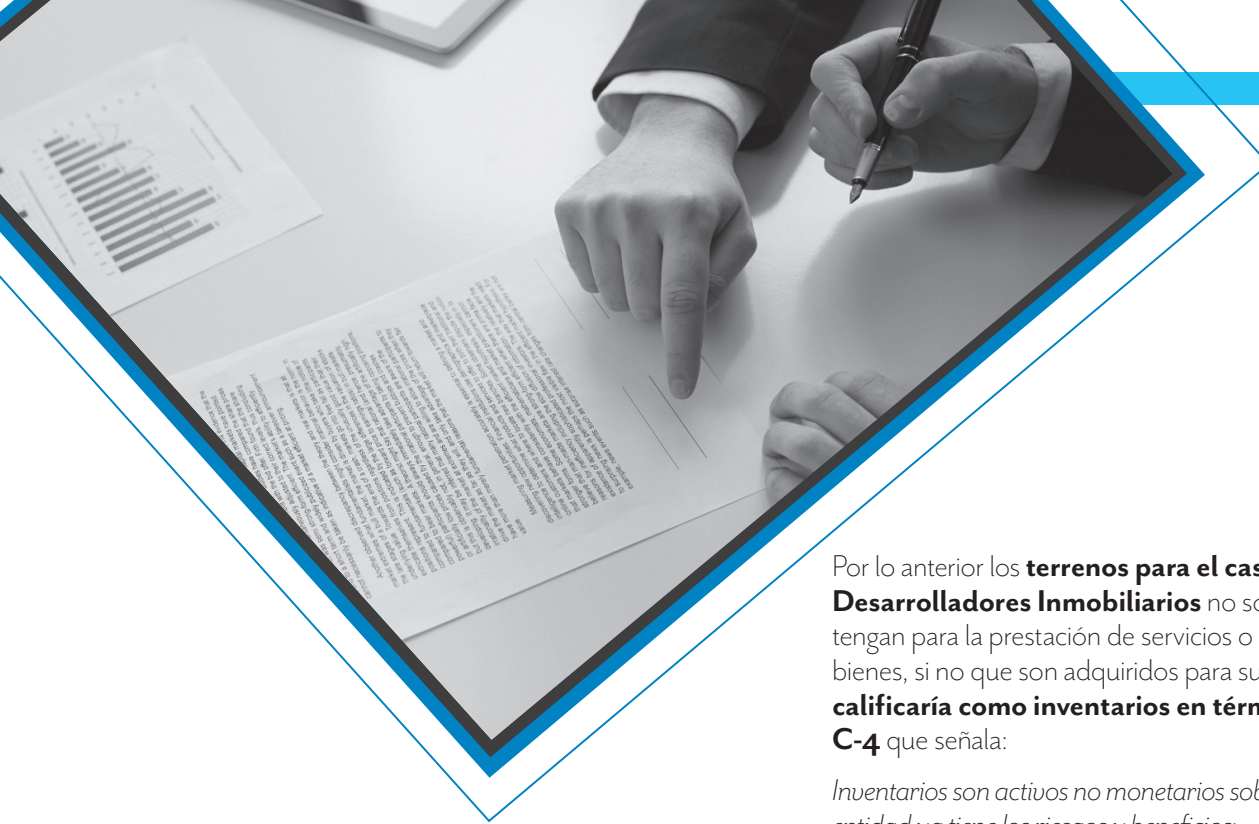
2.- Se espera usar generalmente **durante más de un año** o de un ciclo de operaciones.



3.- Su costo se recuperará precisamente a través de la **obtención de beneficios económicos futuros** normalmente, por la realización de los artículos o productos manufacturados o de los servicios prestados; y



4.- Salvo algunas excepciones, **están sujetos a depreciación**



Por lo anterior los **terrenos para el caso de los Desarrolladores Inmobiliarios** no son activos fijos que tengan para la prestación de servicios o suministros de bienes, si no que son adquiridos para su venta por lo que **calificaría como inventarios en términos de la NIF C-4** que señala:

*Inventarios son activos no monetarios sobre los cuales la entidad ya tiene los riesgos y beneficios:*

1

Adquiridos y mantenidos para **su venta** en el curso normal de las operaciones.

2

En proceso de **producción o fabricación** para su venta como productos terminados.

3

En **forma de materiales a ser consumidos** en el proceso productivo o en la prestación de servicios.

## CONCLUSIONES

Por lo anterior la opción para **deducir el costo de adquisición de los terrenos** aplicada por Desarrolladores Inmobiliarios **no afecta la determinación del coeficiente de utilidad**, debido a las siguientes consideraciones:

- a) El artículo 191 que regula la opción de deducir el costo de adquisición de terrenos para desarrolladores inmobiliarios **no señala indicación expresa de que el importe deducido modifique el cálculo de la determinación del coeficiente de utilidad.**
- b) En términos de la NIF C-6 **propiedades planta y equipo** los terrenos para el caso de los desarrolladores inmobiliarios no califica como activo fijo.
- c) Los terrenos en el caso de los desarrolladores inmobiliarios **enquadran en la definición de inventarios** lo que confirma que no se trata de activo fijo.

LC. Guido Tellez Cervantes  
Subdirector de Planeación Estratégica  
GARCÍA HIDALGO TAX ADVISORS SC

Las Praderas #12 Jardines del Pedregal de San Ángel,  
Delegación Coyoacán, México D.F. C.P. 04500