

CONTRATOS DE CONSTRUCCIÓN

USTED DEBE IMPUESTOS POR CONTRATOS DE CONSTRUCCIÓN SI:

Trabaja en el negocio de construcción en la ciudad de Mesa. Se considera que un contratista tiene negocios de construcción en Mesa, si su trabajo se ubica dentro de la ciudad de Mesa. Los contratistas deben reportar los ingresos que reciben por cada trabajo a la ciudad de Arizona en donde se realiza el trabajo, no en la ciudad en donde se encuentran sus oficinas.

TASA DE IMPUESTOS PARA CONTRATOS DE CONSTRUCCIÓN

La tasa impositiva de la Ciudad de Mesa es del 1.75% sobre el ingreso tasable.

¿QUÉ SON LOS CONTRATOS DE CONSTRUCCIÓN?

Los contratos de construcción incluyen construcción nueva, remodelación, reparación, demolición, etc. de bienes inmuebles. No hay necesidad de que exista un contrato para realizar el trabajo. Un contratista de construcción que sólo provee mano de obra, está sujeto a las mismas disposiciones que el que provee materiales y mano de obra.

Algunas de las actividades gravables en el campo de la construcción podrían ser:

- Construcción o demolición de edificios
- Construcción de carreteras
- Excavación de suelos y arquitectura de jardines
- Instalación de equipo fijo o permanente
- Venta e instalación de pisos u otro tipo de protección de pisos
- Remodelación de viviendas
- Reparación de edificios
- Construcciones para organismos gubernamentales (que incluyen a la ciudad de Mesa)
- Construcciones para organizaciones no lucrativas o religiosas

Ejemplos de servicios que no se consideran contratos de construcción:

- Mantenimiento de jardines, recorte de césped (exento)
- Instalación de cortinas y mini persianas (al por menor)
- Venta de edificios prefabricados
- Equipo para conectarse en la cocina (al por menor)

¿DEBEN PAGAR IMPUESTOS LOS SUBCONTRATISTAS?

Los ingresos que perciben los subcontratistas están exentos de impuestos. Para poder calificar para esta exención, el subcontratista debe obtener el número

de Licencia de Privilegio del contratista principal junto con una declaración escrita en la que el contratista principal indica que él es el responsable del pago de impuestos. La Ciudad le puede proporcionar un certificado de exención que usted puede utilizar para documentar la exención. Los contratistas que trabajan para el propietario de un bien inmueble y no para otro contratista o constructor especulativo, serán considerados contratistas principales para ese trabajo.

¿DEBEN PAGAR IMPUESTOS LOS PROPIETARIOS DE BIENES INMUEBLES?

Los propietarios que realizan mejoras a sus propios bienes inmuebles pueden estar tanto obligados como exentos de responsabilidad del pago de impuestos sobre tales trabajos de construcción.

- Un propietario de vivienda que está construyendo su residencia primaria normalmente no está sujeto al pago de este impuesto. Sin embargo, los responsables de pagarlo serán cada uno de los contratistas o proveedores que le suministran materiales o servicios con base en los ingresos que reciben por ese trabajo.
- Un "constructor especulativo" que construye una vivienda u otra propiedad para venderla, está sujeto al pago de impuesto con base en el precio de venta del inmueble. Si dicho inmueble no se vende en un período de 24 meses calculados a partir de la fecha en que se terminó el trabajo, el impuesto se calculará con base en el costo de la construcción. El impuesto que se calcula sobre el inventario de construcción realizado por el propietario constructor no debe pagarse hasta que la vivienda se venda, aún si excede los 24 meses mencionados.
- Otros propietarios constructores que estén realizando trabajos de construcción para su propio beneficio, normalmente no están sujetos al pago de impuestos. Los responsables de hacerlo serían sus contratistas y proveedores. Sin embargo, el propietario podría ser responsable del pago de impuestos adicionales en caso de que venda el inmueble en los 24 meses posteriores a la finalización de los trabajos de construcción.
- Las transacciones entre empresas o personas relacionadas están sujetas al pago de impuestos de la Ciudad de Mesa. Vea el Código de la Ciudad de Mesa, Sección 5-10-100 para encontrar la definición de "Persona", la Sección 5-10-210 "Determinación del ingreso bruto: transacciones entre empresas afiliadas o personas", y la Sección 5-10-220 "Determinación del ingreso bruto: transacciones ideadas de manera artificial".

INGRESO BRUTO

Los contratistas están sujetos a gravámenes con base en sus ingresos brutos provenientes de su actividad

(continúa en la siguiente página)

CONTRATOS DE CONSTRUCCIÓN

como contratistas. Normalmente, eso significa la cantidad total del contrato o el precio de venta de la propiedad cuando la misma se vende. El ingreso es gravable, ya sea que incluya la mano de obra y los materiales o solamente la mano de obra.

La venta de terrenos mejorados como lotes subdivididos, son igualmente gravables. El impuesto se aplica cuando las mejoras fuera del área de construcción han sido adicionadas al inmueble.

Los contratistas pueden dar su reporte de ingresos con base en la facturación gradual o en la recepción de dinero en efectivo. Los constructores de viviendas y constructores especulativos rinden su informe de ingresos sobre el precio total de venta al momento de cancelar la custodia del bien inmueble (*escrow closing*).

DEDUCCIONES

Las siguientes se consideran deducciones típicas que se substraen del ingreso bruto para obtener el ingreso gravable:

- Subcontratación exenta
- Contratación fuera de la ciudad
- Contratación ambiental / de limpieza ambiental
- Las tarifas de impacto incluidas en una construcción o contrato de desarrollo inmobiliario, son aquellas que se deben pagar al estado o al gobierno local para compensar los costos en los que incurre el gobierno al proporcionar infraestructura, seguridad y otros servicios públicos necesarios para un nuevo fraccionamiento.
- El cobro del impuesto sobre ventas es deducible. Si usted le cobró a su cliente el impuesto sobre ventas por separado y está incluido dentro de su ingreso bruto, usted puede deducirlo.
- Si usted no le cobró a su cliente el impuesto sobre ventas, puede descontar su impuesto sobre ventas. Eso significa que el precio de la contratación total incluye el impuesto sobre ventas y usted puede calcular el monto del impuesto y deducirlo. Más adelante le proporcionamos algunas fórmulas para cálculo y descuento de impuestos (*factoring*).
- Se permite una deducción regular del 35% para todos los ingresos gravables como el de contratación, la cual se considera en lugar de una deducción real de mano de obra. Este 35% debería ser calculado después de realizar la rebaja de las deducciones del impuesto sobre ventas.
- No se permite la deducción por terrenos.

CÁLCULO Y DESCUENTO DEL IMPUESTO SOBRE VENTAS (*Factoring*)

Se presentan a continuación las fórmulas para el cálculo de descuento de impuesto sobre ventas sobre contrataciones en Mesa. Estas fórmulas se calculan sobre la combinación de las tasas estatales,

del condado y de la ciudad que resultan en una tasa impositiva del 9.05%.

Se considera que la deducción de terrenos es permitida en lo concerniente al estado y al condado pero no para los efectos de la Ciudad de Mesa.

Factores aplicables al Ingreso bruto (GI) y terrenos (L):

1. No se incluye la venta de terrenos dentro del ingreso bruto.
Total de impuesto sobre ventas = $(.05555687 \times GI)$
2. El ingreso bruto incluye la venta de terrenos
Total de impuesto sobre ventas = $(.05555687 \times GI) - (.03891383 \times L)$
3. La venta incluye únicamente la venta de terreno:
Total de impuesto sobre ventas = $(.01124706 \times GI)$

EXENCIONES DISPONIBLES EN COMPRAS QUE USTED REALIZA

Existe una exención de impuestos sobre ventas al por menor por materiales que un contratista adquiere para incorporarlos a un edificio o mejoras a un bien inmueble. Lo anterior no es aplicable a equipo y herramientas de construcción que se venden o arriendan a un contratista. No es aplicable a ningún otro tipo de propiedad personal tangible que no esté incorporada en las mejoras reales que se realizan en bienes inmuebles. No es aplicable a material comprado directamente por un propietario constructor.

Esta publicación sólo contiene información general sobre Impuestos (de Venta) con Privilegio de Transacción en actividades realizadas por contratistas. Para información en detalle refiérase al Código de Impuestos al Consumo & de Privilegio de la Ciudad de Mesa (Privilege & Excise Tax Code) y regulaciones relacionadas. En caso de inconsistencia u omisión en esta publicación, prevalecerá el contenido del Código Fiscal. El impuesto por privilegio de transacción se conoce comúnmente como impuesto sobre ventas; sin embargo, el impuesto es por el privilegio de hacer negocios en Mesa y no es un impuesto de ventas verdadero. Esta es una comunicación informal y sin compromiso.

PARA MAYOR INFORMACIÓN SOBRE LICENCIAS COMUNÍQUESE AL:

480.644.2316

licensing.info@mesaaz.gov

PARA MAYOR INFORMACIÓN SOBRE IMPUESTOS COMUNÍQUESE AL:

480.644.2051

salestax.info@mesaaz.gov



OFICINA DE LICENCIAS

P.O. Box 1466

Mesa, Arizona 85211-1466

www.mesaaz.gov/salestax

Revisado 06/2010