

CONSTRUCTORES-PROPIETARIOS Y CONSTRUCTORES ESPECULATIVOS

DESCRIPCION DE UN CONSTRUCTOR-PROPIETARIO

Se le llama "constructor-propietario" al propietario o arrendante que realiza mejoras al inmueble que posee, ya sea que él mismo realice los trabajos de construcción o a través de terceros.

¿DEBEN PAGAR IMPUESTOS LOS CONSTRUCTORES-PROPIETARIOS?

Los constructores-propietarios pueden estar o no estar sujetos al pago de impuestos. Generalmente, los propietarios-constructores que venden inmuebles o que solicitan exenciones fiscales durante el período de construcción, están obligados a pagar impuestos adicionales a los que deben pagar los contratistas que los proveen. Los constructores-propietarios deben estar conscientes de las circunstancias que generan una responsabilidad fiscal.

Las transacciones entre empresas o personas relacionadas están sujetas a los impuestos de la ciudad de Mesa. Vea la Sección 5-10-100 del Código de la Ciudad de Mesa para encontrar la definición de "Persona", la Sección 5-10-210 "Determinación del ingreso bruto: transacciones entre compañías afiliadas o personas", y la Sección 5-10-220 "Transacciones ideadas de manera artificial".

MEJORAS REALIZADAS POR LOS PROPIETARIOS PARA USO PROPIO

Los constructores-propietarios que realizan mejoras para uso propio normalmente no son responsables del pago de impuestos que pagan los contratistas sobre los trabajos de construcción. Cada uno de los contratistas y proveedores que suministran materiales y/o servicios serían los responsables con base en el ingreso que perciban por el trabajo. Estos constructores-propietarios no deben solicitar exoneración fiscal a sus contratistas o proveedores.

CONSTRUCTORES-PROPIETARIOS QUE SON CONSTRUCTORES ESPECULATIVOS

Un constructor especulativo es un constructor-propietario que después de realizar mejoras a un inmueble, lo vende o contrata a alguien para que lo venda:

- Antes de terminar la construcción, o
- Dentro de los 24 meses siguientes a la finalización de la construcción esencial, o
- En cualquier momento si se trata de viviendas a la medida del cliente, viviendas modelo o por inventario.
- En cualquier momento si se trata de sitios residenciales o comerciales con mejoras, sin que exista una estructura.

Los constructores-propietarios que realizan mejoras y después venden, pueden sacar una licencia fiscal de la ciudad y solicitar una exención de impuestos a sus contratistas y proveedores. Si el constructor-propietario no solicita la exención de impuestos, puede solicitar crédito fiscal por impuestos de la ciudad que han sido pagados a sus contratistas y proveedores.

Un constructor-propietario que no vende la propiedad en el mencionado período de 24 meses, deberá pagar los impuestos en el mes 25, calculados con base en el costo de construcción menos el crédito fiscal de impuestos de la ciudad pagados con anterioridad a los proveedores y contratistas.

VENTA DE VIVIENDA PARTICULAR

El propietario puede estar exento del impuesto para constructores especulativos, si vende la residencia en la que vivió los seis meses anteriores a la fecha en que la promueve para la venta. La exoneración está sujeta a algunas limitantes como son:

El vendedor no puede haber vendido más de 2 viviendas como esa en los últimos 3 años.

- El bien inmueble no debe haber sido alquilado en los últimos 2 años.

TASA IMPOSITIVA PARA CONSTRUCTORES ESPECULATIVOS

La tasa impositiva de Mesa es del 1.75% sobre el ingreso gravable.

INGRESO Y DEDUCCIONES

El ingreso bruto es el precio total de venta de la propiedad al momento de la cancelación de la garantía o transmisión del título de propiedad.

Se autoriza a los contribuyentes la deducción de impuestos sobre ventas pagados al estado, al condado y a la ciudad.

También se autoriza a los contribuyentes a deducir el 35% normal. Esta deducción del 35% deberá ser calculada después de haber deducido el impuesto sobre ventas.

CRÉDITO FISCAL

El impuesto a los constructores especulativos complementa el impuesto sobre contratación de trabajos de construcción. El contribuyente tiene derecho a un crédito fiscal por el impuesto de la ciudad que fue pagado por los contratistas, proveedores y promotores inmobiliarios durante la construcción.

Los propietarios deben mantener registro de los impuestos que pagaron mientras duró la construcción, con el fin de documentar su crédito fiscal. Por lo tanto, deben guardar copia de las facturas que demuestren el pago de impuestos. Muchos de los contratistas no

(Continúa en la página siguiente)

CONSTRUCTORES-PROPIETARIOS Y CONSTRUCTORES ESPECULATIVOS

desglosan el monto del impuesto como un pago por separado en sus facturas, por lo que los propietarios deben solicitar a sus contratistas un estado de cuenta que indique el monto del impuesto que pagaron sobre el ingreso del proyecto.

DECLARACIÓN DE SUS IMPUESTOS

Los constructores especulativos que poseen una licencia fiscal de Mesa, pueden rendir información sobre su actividad en la misma declaración de impuestos en la que declaran el resto de sus actividades comerciales. Aquéllos que tienen obligaciones por única vez o que necesitan ayuda para calcular sus obligaciones fiscales, pueden llamar a la oficina de Impuestos y Licencias al teléfono (480) 644-2316.

Ejemplos:

Un inversionista compra un sitio comercial y emplea a un contratista para construir allí un centro comercial. Este inversionista firma un contrato para vender el centro comercial 23 meses después de haber finalizado la construcción y cierra la venta dos meses después. Él debe impuestos con base en el precio total de venta menos el crédito fiscal por impuestos pagados por el contratista y el promotor inmobiliario del sitio.

El inversionista anterior no firma el contrato de venta del inmueble hasta pasados 25 meses después de que la construcción ha finalizado. Entonces, él no debe impuestos como constructor especulativo.

Un propietario de vivienda compra un sitio y contrata a varios contratistas para que construyan allí una vivienda. Éste no emite ningún certificado de exención de impuestos. Él se traslada a vivir a esa vivienda por 7 meses después de finalizada la construcción. Posteriormente anuncia la venta de la vivienda y la vende. En ese caso, él no debe impuestos como constructor especulativo.

Un promotor inmobiliario compra un terreno y lo subdivide en diez lotes. Construye calles y lo urbaniza. Luego vende cinco lotes a una empresa constructora que le emite un certificado de exención de impuestos. Vende un lote por año a particulares para construcción de viviendas, durante cinco años. Los primeros cinco lotes están exentos de impuesto. La empresa constructora pagará los impuestos correspondientes, más adelante. Los cinco lotes restantes están sujetos a pago de impuestos independientemente del tiempo que transcurra para su venta.

Un propietario contrata a un contratista para construir un inmueble. El contratista no le cobra por separado el impuesto en sus facturas. El propietario vende el inmueble dentro de un lapso de 24 meses y calcula el impuesto que debe pagar sobre la venta. El propietario no podrá reclamar el crédito fiscal por los impuestos pagados por el contratista hasta que presente evidencia del pago de dichos impuestos.

LAS REGULACIONES DE LA CIUDAD DIFIEREN DE LAS REGULACIONES DEL ESTADO

Las leyes del Departamento de Rentas de Arizona no contienen las mismas disposiciones en lo que respecta a constructores especulativos. Los constructores-propietarios deben comunicarse al Departamento de Finanzas de Arizona para informarse sobre los impuestos sobre trabajos de construcción del estado y del condado a la hora de vender el inmueble. Para información adicional, vea la Norma TG 2001-01 del Código Fiscal de la Ciudad Modelo en www.modelcitytaxcode/forms/speculative_builder.htm.

Esta publicación sólo contiene información general sobre Impuestos (de Venta) con Privilegio de Transacción para constructores-propietarios y constructores especulativos. Para información en detalle refiérase al Código de Impuestos al Consumo y 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 con privilegio de transacción se conoce comúnmente como impuesto sobre ventas; sin embargo, el impuesto es sobre 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