

Documento de Especialistas

**Tratamiento Fiscal de las Actividades
de Construcción, en la categoría de
Rentas de Actividades Lucrativas**

6-2025

Intendencia de Asuntos Jurídicos

INTRODUCCIÓN:

El sistema tributario guatemalteco constituye la base fundamental para el financiamiento del Estado y debe estructurarse conforme a los principios constitucionales y tributarios, garantizando justicia fiscal, eficiencia en la recaudación y desarrollo integral del país. Dentro de este sistema, los tributos se clasifican según su naturaleza, forma de recaudación y capacidad contributiva, destacándose el Impuesto Sobre la Renta por su carácter directo, al gravar de manera personal y periódica los ingresos de los contribuyentes, constituyéndose así en uno de los principales instrumentos de recaudación estatal.

El Libro I del Impuesto Sobre la Renta, contenido en el Decreto Número 10-2012 del Congreso de la República de Guatemala, Ley de Actualización Tributaria, regula la tributación de toda renta obtenida por personas individuales, jurídicas, entes o patrimonios, nacionales o extranjeros, residentes o no en el país. Según el artículo 2, las rentas se clasifican en tres categorías: actividades lucrativas, trabajo y capital; cada una se liquida por separado, con el fin de aplicar de manera ordenada las normas sobre base imponible, deducciones y liquidación del impuesto, conforme a los principios del sistema tributario guatemalteco.

Tomando en cuenta la categoría de rentas de las actividades lucrativas en el Impuesto Sobre la Renta, estas se dividen en dos regímenes de tributación: **1)** el Régimen Sobre las Utilidades de Actividades Lucrativas; y **2)** el Régimen Opcional Simplificado Sobre Ingresos de Actividades Lucrativas. No obstante, el presente documento se enfoca exclusivamente en el análisis del tratamiento fiscal correspondiente al primero de los regímenes citados.

En ese sentido, resulta oportuno indicar que los contribuyentes inscritos en el Régimen Sobre las Utilidades de Actividades Lucrativas, deben determinar su renta imponible mediante la deducción de la renta bruta, de las rentas exentas y de los costos y gastos deducibles conforme a la Ley; debiendo, adicionar

aquellos costos y gastos en que se haya incurrido para la generación de rentas exentas.

De acuerdo con los artículos 20, 21 y 22 de la Ley de Actualización Tributaria, la renta bruta se define como el conjunto de ingresos y beneficios de toda naturaleza, gravados o exentos, habituales o no, devengados o percibidos durante el período de liquidación, provenientes de la venta de bienes, la prestación de servicios u otras actividades lucrativas. Para determinar la renta imponible, los contribuyentes pueden deducir los costos y gastos que sean útiles, necesarios, pertinentes o indispensables para producir o conservar la fuente productora de rentas gravadas, siempre que cumplan con los requisitos establecidos en el artículo 22 de la misma Ley.

En el caso de los sujetos pasivos del Impuesto Sobre la Renta, dedicados a actividades de construcción sobre inmuebles, ya sean propios o de terceros, y actividades similares que generen rentas, de conformidad con el artículo 34 de la Ley de Actualización Tributaria, deben determinar su renta imponible correspondiente al período de liquidación durante la fase de construcción, aplicando alguno de los dos métodos que la Ley regula.

Por lo expuesto, el presente trabajo tiene como objetivo analizar el régimen del Impuesto Sobre la Renta en Guatemala, con especial énfasis en las rentas provenientes de las actividades lucrativas, examinando la determinación de la renta imponible, la clasificación de costos y gastos deducibles, así como la aplicación de los métodos de lo devengado y lo percibido en actividades de construcción. Asimismo, se pretende ofrecer una visión sistemática del tratamiento fiscal establecido por la Ley de Actualización Tributaria, resaltando los aspectos que resultan de mayor relevancia para los contribuyentes y profesionales en materia tributaria.

CONSIDERACIONES LEGALES:

DECRETO LEY NÚMERO 106 DEL JEFE DEL GOBIERNO DE LA REPÚBLICA DE GUATEMALA, CÓDIGO CIVIL.

Artículo 1517

Artículo 1674

Artículo 1679

Artículo 1790

Artículo 1791

DECRETO NÚMERO 1-98 DEL CONGRESO DE LA REPÚBLICA DE GUATEMALA, LEY ORGÁNICA DE LA SUPERINTENDENCIA DE ADMINISTRACIÓN TRIBUTARIA.

Artículo 3. Objeto y funciones de la SAT.

DECRETO NÚMERO 10-2012 DEL CONGRESO DE LA REPÚBLICA DE GUATEMALA, LEY DE ACTUALIZACIÓN TRIBUTARIA.

Artículo 1. Objeto.

Artículo 2. Categorías de rentas según su procedencia.

Artículo 10. Hecho generador.

Artículo 14. Regímenes para las rentas de actividades lucrativas.

Artículo 19. Renta imponible del Régimen Sobre las Utilidades de Actividades Lucrativas.

Artículo 20. Renta bruta.

Artículo 21. Costos y gastos deducibles.

Artículo 34. Actividades de construcción y similares.

ANÁLISIS DEL TEMA:

En el ámbito del Derecho Financiero y Tributario, el Estado, como ente soberano, requiere de recursos económicos para cumplir con sus funciones esenciales y satisfacer las necesidades colectivas. Estos recursos se obtienen principalmente a través de los ingresos públicos, que derivan de la renta gravada de los contribuyentes mediante el cumplimiento voluntario de los tributos o, en su caso, por procesos administrativos, penales o económicos coactivos. La naturaleza, el origen y la forma de recaudación de estos ingresos están regulados por el ordenamiento jurídico vigente, garantizando así la legalidad, obligatoriedad y justicia tributaria, dado que la obligación tributaria pertenece al derecho público y es exigible coactivamente.

La potestad tributaria, es el poder del Estado de crear tributos conforme a los artículos 171 y 239 de la Constitución de Guatemala, bajo el principio de legalidad. Permite exigir el pago a los contribuyentes para financiar las necesidades públicas, pero no es ilimitada, derivado que solo el Congreso de la República de Guatemala, puede crear, modificar o suprimir tributos y determinar sus bases de recaudación, exenciones y sanciones.

Dentro de este contexto, la Corte de Constitucionalidad ha reiterado en múltiples fallos que cualquier disposición de rango inferior a la ley que pretenda alterar estos elementos es nula ipso jure, por contravenir el orden constitucional. Asimismo, la jurisprudencia ha señalado que el ejercicio de la potestad tributaria debe respetar los principios de equidad, justicia tributaria y capacidad de pago, garantizando que las cargas fiscales se distribuyan de manera proporcional y razonable entre los contribuyentes. De esta forma, el marco jurídico tributario guatemalteco no solo delimita la competencia legislativa en materia fiscal, sino que también protege los derechos fundamentales de los ciudadanos frente a posibles arbitrariedades en la imposición de tributos.

Tomando en consideración lo expuesto, para el presente caso, los contribuyentes que realicen actividades de construcción o trabajos sobre inmuebles, propios o de terceros, o actividades similares, cuyas operaciones generadoras de renta abarquen más de un período de liquidación, deben determinar su renta imponible correspondiente al período, durante la fase de construcción, mediante la aplicación de cualquiera de los métodos establecidos en el Libro I del Impuesto Sobre la Renta de la Ley de Actualización Tributaria, los cuales se describen a continuación:

PRIMER METODO

El primero de los métodos implica asignar como renta bruta del período, el valor total de la venta documentada a través de contratos de promesa de compraventa o escrituras de compraventa en el caso de bienes inmuebles, o la factura en el caso de obra civil o construcciones.

En ese sentido, cabe indicar que de conformidad con lo regulado en el Código Civil, el contrato de promesa de compraventa consiste en la obligación de celebrar un contrato futuro, ya sea unilateral o bilateral, tomando en consideración que la aceptación del optante debe ser de manera expresa, destacando que si la promesa se refiere específicamente a bienes inmuebles (como lo es el presente caso), la misma debe ser inscrita en el Registro General de la Propiedad, estableciéndose que el plazo de dicho instrumento jurídico no puede ser mayor de 2 años, según lo dispuesto en el artículo 1681 del Decreto Ley Número 106.

Por otra parte, el contrato de compraventa, es aquel por medio del cual el vendedor “transfiere” la propiedad de una cosa y se compromete a entregarla y el comprador se obliga a pagar el precio en dinero. Materializándose el perfeccionamiento en el momento en que se conviene el precio y la cosa, aunque ni la una ni el otro se hayan entregado.

Dentro de ese contexto, es oportuno acotar que a la renta bruta debe deducírsele el monto de los costos y gastos incurridos efectivamente en el período, determinados de la siguiente manera:

- a) **Determinación de los Costos:** Cuando los trabajos sean sobre inmuebles propios del contribuyente, durante la fase de desarrollo:
 - i. Costo de adquisición del inmueble, incluyendo el monto de la revaluación cuando se haya pagado el impuesto correspondiente.
 - ii. El valor total de los costos y gastos para la construcción según la programación de obra, este valor se incorpora al costo de adquisición del inmueble.
 - iii. El valor total del inmueble integrado conforme al numeral anterior se divide por el número de metros cuadrados de la construcción o unidades.
 - iv. El valor total de los costos y gastos para la construcción según la programación de obra, este valor se incorpora al costo de adquisición del inmueble.

- b) **Determinación de los Costos:** Cuando los trabajos sean sobre inmuebles propiedad de terceros, durante la fase de desarrollo:
 - i. El valor total de los costos y gastos estimados para la construcción.
 - ii. El valor total conforme al numeral anterior se divide por el número de metros cuadrados de la construcción o unidades.
 - iii. El cociente resultante del numeral anterior constituye el costo de venta por metro cuadrado vendido o por unidad.

SEGUNDO METODO

Asignar como renta bruta el total de lo percibido en el período FISCAL (efectivamente cobrado). A dicha renta bruta deben deducirse los costos y gastos determinados conformes las literales a) y b), indicados en el PRIMER

MÉTODO; según el caso, aplicando la parte proporcional al porcentaje de renta bruta correspondiente a lo percibido, y los gastos efectivamente incurridos en las actividades de construcción.

En cualquier método elegido, al terminar la construcción de la obra, el contribuyente debe:

- a) Efectuar el ajuste pertinente, en cuanto al verdadero resultado de las ventas y del costo final de la construcción, y
- b) Conservar la documentación de soporte, a partir de este período, durante el plazo de prescripción que establece el Código Tributario.

Para los casos en que el constructor sea el propietario del inmueble, la renta imponible de los períodos de liquidación posteriores al de la finalización de la construcción se determina de la forma siguiente:

- a) Se suma el total de los costos y gastos incurridos en la construcción.
- b) Dicho total se incorpora al valor del inmueble, incluyendo el de la revaluación cuando se haya pagado el impuesto respectivo.
- c) El valor total del inmueble integrado conforme a la literal anterior, se divide por el número de metros cuadrados de la construcción, y
- d) El cociente resultante de la literal anterior constituye el costo por venta por metro cuadrado vendido.

Si se trata de obras que se realicen en dos (2) períodos de liquidación, pero su duración total no excede de doce (12) meses, el resultado puede declararse en el período de liquidación en que se termina la obra. El método elegido debe ser aplicado a todas las obras y trabajos que el contribuyente realice, incluso la construcción de obras civiles y obras públicas en general y sólo puede ser cambiado con autorización previa de la Superintendencia de Administración Tributaria y rige para el período de liquidación inmediato siguiente a aquel en que se autorice el cambio.

En cualquier método elegido por el contribuyente, debe tener a disposición de la Administración Tributaria:

- 1) La documentación de respaldo que refiere el artículo 40 del Libro I de Ley de Actualización Tributaria.
- 2) Deberá enviar juntamente con la declaración anual, la programación de obra al iniciar un proyecto.
- 3) En el período de liquidación final de dicho proyecto, deberá enviar juntamente con la declaración anual correspondiente, la integración final de los costos y gastos del proyecto. Artículo 34 de la Ley de Actualización Tributaria.

Derivado de lo expuesto, se comprende que el primer método descrito se centra en la asignación de la renta bruta sobre la base del valor total de la venta documentada, ya sea mediante contratos de promesa de compraventa, escrituras o facturas según corresponda al tipo de bien o proyecto. Este enfoque reconoce la importancia de formalizar legalmente las transacciones, especialmente en bienes inmuebles, cumpliendo con los requisitos de inscripción y plazos establecidos en el Código Civil. Además, el método incorpora una metodología detallada para la deducción de costos y gastos, diferenciando entre obras sobre inmuebles propios y de terceros, y estableciendo criterios claros para calcular el costo por metro cuadrado o unidad, lo que asegura que la renta bruta refleje de manera más precisa la realidad económica de la operación.

El segundo método propone una perspectiva más conservadora y basada en la percepción efectiva de ingresos, asignando como renta bruta únicamente lo efectivamente cobrado durante el período fiscal. Aun así, mantiene la necesidad de deducir costos y gastos conforme a las fórmulas del primer método, aplicando los ajustes correspondientes al finalizar la obra; este enfoque enfatiza la contabilidad real de ingresos y gastos, incluyendo la obligación de conservar la documentación de respaldo y reportar la programación e integración final de costos a la Administración Tributaria.

Ambos métodos exigen consistencia en su aplicación, esto quiere decir que, debe ser aplicado a todas las obras y trabajos que el contribuyente realice, y solo pueden modificarse con autorización de la Administración Tributaria, garantizando transparencia y control sobre la determinación de la renta imponible en proyectos de construcción o venta de inmuebles.

Para efectos de una mejor comprensión, se presenta un cuadro comparativo de los dos métodos aplicables a la actividad de construcción, a la luz del artículo 34 de la Ley de Actualización Tributaria.

Cuadro comparativo de los métodos aplicables a las actividades de construcción y similares		
Aspecto	Primer Método (Valor de Venta)	Segundo Método (Cobrado)
Base para renta bruta	Valor total de la venta documentada (promesa de compraventa, escritura, factura)	Total percibido efectivamente durante el período fiscal
Determinación de costos y gastos	Se deducen costos según la fase de desarrollo y tipo de inmueble (propio o de terceros), calculando costo por m ² o unidad	Se aplican los mismos criterios del primer método, pero proporcionalmente a lo percibido y a los gastos efectivamente incurridos
Momento de reconocimiento	Al formalizar la venta, aunque no se haya recibido el pago	Al recibir el cobro efectivo
Ajustes al final de la obra	Obligatorio ajustar la renta y los costos finales	Obligatorio ajustar la renta y los costos finales
Documentación requerida	Conservación de contratos, escrituras, facturas, programación y costos de obra	Igual que el primer método, más integración final de costos y gastos reportada junto con la declaración anual
Flexibilidad en el cambio de método	Solo con autorización previa de la SAT, aplica a todos los proyectos	Igual, solo con autorización previa de la SAT
Aplicación	Adecuado para reflejar ventas comprometidas, aunque no se haya cobrado	Más conservador, refleja la realidad de flujo de efectivo y riesgo de cobro

Fuente: Elaboración propia con base al artículo 34 del Decreto 10-2012 del Congreso de la República de Guatemala, Ley de Actualización Tributaria.

Como se puede observar, el primer método reconoce ingresos cuando se formaliza la venta, lo que puede incrementar la renta antes de recibir el efectivo, por otra parte, el segundo método reconoce ingresos solo al cobrarlos, siendo más seguro frente a riesgos de impago, pero requiere ajustes proporcionales y control detallado de los gastos.

CONCLUSIONES:

Derivado de lo analizado, se concluye en lo siguiente:

- 01** Con base a los principios tributarios, el artículo 34 de la Ley de Actualización Tributaria, establece procedimientos claros sobre cuándo reconocer los ingresos y cómo deducir los costos y gastos, garantizando que todos los contribuyentes se sometan a las mismas reglas y que la carga tributaria refleje la verdadera capacidad económica del contribuyente.
- 02** El Primer Método, basado en el valor total de la venta documentada, permite reconocer ingresos al formalizar la operación, independientemente de que se haya recibido el pago. Esto facilita reflejar las ventas comprometidas en el período, pero requiere un control riguroso de costos y gastos para que la renta bruta refleje con precisión la realidad económica.
- 03** El Segundo Método, basado en lo efectivamente cobrado, adopta un enfoque más conservador, reconociendo ingresos únicamente cuando se perciben. Este método protege al contribuyente frente a riesgos de impago, aunque exige aplicar ajustes proporcionales y llevar un control detallado de los costos y gastos incurridos durante la construcción.

04

Ambos métodos exigen cumplir con obligaciones documentales y contables estrictas, como la conservación de contratos, programación de obra y la integración final de costos y gastos. Este cumplimiento no solo asegura la transparencia ante la Administración Tributaria, sino que también permite a los contribuyentes justificar de manera clara sus declaraciones de renta y reducir riesgos de fiscalización o ajustes posteriores.

REFERENCIAS:

Asamblea General Constituyente (1985). Constitución Política de la República de Guatemala.

Congreso de la República de Guatemala (1998). Decreto Número 1-98 del, Ley Orgánica de la Superintendencia de Administración Tributaria.

Congreso de la República de Guatemala (2012). Decreto Número 10-2012 del, Ley de Actualización Tributaria.

NOTA: El presente documento se emite con el objeto de dar a conocer sobre la determinación de costos y gastos deducibles del Impuesto Sobre la Renta, bajo el amparo del artículo 34 de la Ley de Actualización Tributaria; sin embargo, no sustituye la consulta de la normativa legal aplicable.

SUPERINTENDENCIA
DE ADMINISTRACIÓN
TRIBUTARIA

INTENDENCIA DE
ASUNTOS JURÍDICOS

Guatemala, 16 de diciembre de 2025
