



**FACULTAD DE CIENCIAS CONTABLES, ECONÓMICAS Y FINANCIERAS**

**SECCIÓN DE POSGRADO**

**LA NIIF 15 Y SU INCIDENCIA EN EL IMPUESTO A LA RENTA DE  
LAS EMPRESAS INMOBILIARIAS EN LIMA METROPOLITANA**

**2018-2019**

**PRESENTADA POR**

**BELTRAN SICHA PALOMINO**

**ASESOR**

**FREDY RICHARD LLAQUE SÁNCHEZ**

**TESIS**

**PARA OPTAR EL GRADO ACADÉMICO DE MAESTRO EN CIENCIAS  
CONTABLES Y FINANCIERAS CON MENCIÓN EN TRIBUTACIÓN FISCAL  
Y EMPRESARIAL**

**LIMA – PERÚ**

**2020**



**CC BY-NC**

**Reconocimiento – No comercial**

El autor permite transformar (traducir, adaptar o compilar) a partir de esta obra con fines no comerciales, y aunque en las nuevas creaciones deban reconocerse la autoría y no puedan ser utilizadas de manera comercial, no tienen que estar bajo una licencia con los mismos términos.

<http://creativecommons.org/licenses/by-nc/4.0/>



**FACULTAD DE CIENCIAS CONTABLES, ECONÓMICAS Y  
FINANCIERAS**

**SECCIÓN DE POSTGRADO**

**LA NIIF 15 Y SU INCIDENCIA EN EL IMPUESTO A LA RENTA DE LAS  
EMPRESAS INMOBILIARIAS EN LIMA METROPOLITANA 2018-2019**

**TESIS**

**PARA OBTENER EL GRADO ACADÉMICO DE MAESTRO EN CIENCIAS  
CONTABLES Y FINANCIERAS CON MENCIÓN EN TRIBUTACIÓN FISCAL Y  
EMPRESARIAL**

**PRESENTADO POR:**

**BELTRAN SICHA PALOMINO**

**LIMA, PERÚ**

**2020**

**LA NIIF 15 Y SU INCIDENCIA EN EL IMPUESTO A LA RENTA DE LAS EMPRESAS  
INMOBILIARIAS EN LIMA METROPOLITANA 2018 - 2019**

## **DEDICATORIA**

A mi esposa Leydy e hija Alanís Valeska por su comprensión, paciencia y apoyo durante el proceso del estudio.

A mis padres Fortunato y Emilia por su apoyo incondicional para lograr mis sueños y metas.

A mis hermanos, Artemio, Gloria, Melitza y Yeny por incentivarme y continuar con mi vida profesional y terminar con este propósito de lograr el grado de maestro.

## **AGRADECIMIENTO**

A mis profesores por su tiempo, apoyo y dedicación en cada etapa de mi vida académica y en particular a mi asesor Dr. Fredy Richard Llaque por compartir su experiencia y sabiduría, incentivar a terminar mi tesis.

## INDICE

DEDICATORIA	iii
AGRADECIMIENTO	iv
INDICE	v
LISTA DE TABLAS	vii
LISTA DE FIGURAS	viii
RESUMEN	x
ABSTRACT	xi
INTRODUCCIÓN	xii
I. PLANTEAMIENTO DEL PROBLEMA	1
1.1. Descripción de la Realidad Problemática	1
1.2. Delimitaciones de la investigación	4
1.2.1. Delimitación espacial.	4
1.2.2. Delimitación temporal.	4
1.2.3. Delimitación social.	4
1.2.4. Delimitación conceptual.	5
1.3. Formulación del Problema	5
1.3.1. Problema principal.	5
1.3.2. Problemas secundarios.	5
1.4. Objetivos de la Investigación	6
1.4.1. Objetivo General.	6
1.4.2. Objetivos Específicos.	6
1.5. Justificación de la Investigación	7
1.5.1. Importancia.	8
1.5.2. Viabilidad de la investigación.	8
1.6. Limitaciones del estudio	9
II. MARCO TEÓRICO	10
2.1. Antecedentes de la Investigación	10
2.1.1. A nivel nacional.	10
2.1.2. A nivel internacional.	15
2.2. Bases teóricas	18

2.2.1. Marco Histórico.	18
2.2.2. Marco Legal de Construcción Inmobiliario en el Perú	21
2.2.3. Variable Independiente: Ingresos de actividades ordinarias procedentes de contratos con clientes NIIF 15	32
2.2.4. Variable dependiente “Impuesto a la Renta”	52
2.3. Definición Conceptuales	55
III. HIPOTESIS Y VARIABLES	58
3.1. Hipótesis principal	58
3.2. Hipótesis secundaria	58
3.3. Operacionalización de Variables	59
IV. METODOLOGÍA	61
4.1. Diseño Metodológico	61
4.1.1. Tipo de investigación	61
4.1.2. Estrategias o procedimientos de contrastación de Hipótesis	61
4.2. Población y muestra	64
4.3. Técnicas de recolección de datos	67
4.4. Técnicas para el procesamiento de la información	68
4.5. Aspectos éticos	68
V. RESULTADOS	69
5.1. Interpretación de Resultado	69
5.2. Contrastación de hipótesis.	90
VI. DISCUSIÓN, CONCLUSIÓN Y RECOMENDACIÓN	102
6.1. Discusión	102
6.2. Conclusiones	103
6.3. Recomendación	105
VII. FUENTES DE INFORMACIÓN	107
ANEXOS	112



**LISTA DE TABLAS**

Tabla 1.	Distribución de la población	64
Tabla 2.	Distribución de la muestra	67
Tabla 3.	Conocimiento de NIIF 15	75
Tabla 4.	Incidencia del R.O.D. en los contratos	76
Tabla 5.	Reglas de reconocimiento de ingreso en la recaudación	77
Tabla 6.	Los cinco pasos permiten un mejor proceso de reconocimiento	78
Tabla 7.	La identificación de O.D. contenidas en los contratos influye en los EEFF	79
Tabla 8.	La NIIF 15 impacta en el proceso de reconocimiento y medición	80
Tabla 9.	La regla de medición influye en el desarrollo económico	81
Tabla 10.	Determinación del precio influye en el desarrollo económico	82
Tabla 11.	Asignación del precio a las obligaciones de desempeño separadas	83
Tabla 12.	Impacto de los gastos vinculados a operaciones a futuro	84
Tabla 13.	La NIIF 15 y su incidencia en el Impuesto a la Renta	85
Tabla 14.	El Decreto Legislativo N° 1425 con respecto al devengo	86
Tabla 15.	Incidencia en la determinación del Impuesto a la Renta	87
Tabla 16.	Incidencia tributaria	88
Tabla 17.	Implementación de la NIIF	89
Tabla 18.	Prueba de Chi-cuadrado – Hipótesis Secundaria (a)	91
Tabla 19.	Prueba de Chi-cuadrado – Hipótesis Secundaria (b)	94
Tabla 20.	Prueba de Chi-cuadrado – Hipótesis Secundaria (c)	96
Tabla 21.	Prueba de Chi-cuadrado – Hipótesis Secundaria (d)	98
Tabla 22.	Prueba de Chi-cuadrado – Hipótesis Secundaria (e)	101

## LISTA DE FIGURAS

Figura 1.	Las 5 fases para contabilizar un contrato	34
Figura 2.	Proceso de Identificación	38
Figura 3.	Ventajas de NIIF 15	42
Figura 4.	Objetivos de NIC 18	44
Figura 5.	Ámbito de la NIC 18	45
Figura 6.	Objetivo de NIC 12	48
Figura 7.	Reconocimiento de Activo y Pasivo	50
Figura 8.	Impuesto diferido	50
Figura 9.	Tipos de diferencias	51
Figura 10.	Prueba de bondad Chi Cuadrado de Pearson	63
Figura 11.	Conocimiento de NIIF 15	75
Figura 12.	Incidencia del R.O.D. en los contratos	76
Figura 13.	Reglas de reconocimiento de ingreso en la recaudación	77
Figura 14.	Los cinco pasos permiten un mejor proceso de reconocimiento	78
Figura 15.	La identificación de O.D. contenidas en los contratos influye en los EEFF	79
Figura 16.	La NIIF 15 impacta en el proceso de reconocimiento y medición	80
Figura 17.	La regla de medición influye en el desarrollo económico	81
Figura 18.	Determinación del precio influye en el desarrollo económico	82
Figura 19.	Asignación del precio a las obligaciones de desempeño separadas	83
Figura 20.	Impacto de los gastos vinculados a operaciones a futuro	84
Figura 21.	La NIIF 15 y su incidencia en el Impuesto a la Renta	85
Figura 22.	El Decreto Legislativo N° 1425 con respecto al devengo	86
Figura 23.	Incidencia en la determinación del Impuesto a la Renta	87
Figura 24.	Incidencia tributaria	88
Figura 25.	Implementación de la NIIF	89
Figura 26.	Prueba de Chi-cuadrado – Hipótesis Secundaria (a)	92
Figura 27.	Prueba de Chi-cuadrado – Hipótesis Secundaria (b)	94
Figura 28.	Prueba de Chi-cuadrado – Hipótesis Secundaria (c)	97
Figura 29.	Prueba de Chi-cuadrado – Hipótesis Secundaria (d)	99

Figura 30. Prueba de Chi-cuadrado – Hipótesis Secundaria (e)

101

## RESUMEN

La presente tesis busca estudiar el efecto contable y tributario a la entrada en vigencia de la norma NIIF 15, donde reemplaza a la NIC 18, la cual se refiere a los ingresos de actividades ordinarias procedentes de contratos con clientes, y entrará en vigencia a partir del año 2019. Por lo cual indicamos la NIIF 15 nos proporciona nuevos lineamientos y un modelo consolidado de cinco pasos para el reconocimiento de ingresos y costo por contrato de ventas, el cual se desarrollará tomando en cuenta la opinión de los expertos en el sector Inmobiliario y de reconocidas firmas de auditoría.

A partir de la adaptación de instrumentos cualitativos en el campo, tales como entrevistas en detalle, y cuantitativos, como encuestas, el trabajo evaluó el proceso de reconocimiento de ingresos por contrato de ventas del sector Inmobiliario.

La tesis incluye un análisis del estudio comparativo del tratamiento contable y tributario a la entrada en vigencia de la NIC 18 a la NIIF 15 teniendo como objetivo identificar cuáles serán los cambios financieros y tributarios e impactos que traerá esta transición de normas contables.

Asimismo, estimamos en el proyecto un caso práctico donde aplicamos el modelo de reconocimiento de ingresos de acuerdo a NIIF 15 y NIC 18, para luego evaluar el efecto contable y tributario de una empresa Inmobiliaria.

Los resultados permiten plantear recomendaciones para tomar decisiones contables y tributarias, entre otros.

Palabra clave: Empresas inmobiliarias, NIIF 15, NIC 11, NIC 18.

## ABSTRACT

This thesis seeks to study the accounting and tax effect at the entry into force of IFRS 15, which replaces IAS 18, which refers to revenue from ordinary activities from contracts with customers, and will come into effect from of the year 2019. Therefore, we indicate IFRS 15 provides us with new guidelines and a consolidated five-step model for the recognition of income and cost per sales contract, which will be developed taking into account the opinion of experts in the Real Estate sector and of recognized audit firms.

Based on the application of qualitative instruments in the field, such as detailed interviews, and quantitative interviews, such as surveys, the work evaluated the process of recognizing income from sales contracts of the Real Estate sector.

The thesis includes an analysis of the comparative study of accounting and tax treatment at the entry into force of IAS 18 to IFRS 15, with the objective of identifying what the financial and tax changes and impacts that this transition of accounting standards will bring.

Likewise, we estimate that he developed a practical case where we applied the revenue recognition model according to IFRS 15 and IAS 18, to then evaluate the accounting and taxation effect of a real estate company.

The results allow us to make recommendations for accounting and tax decisions, among others.

## INTRODUCCIÓN

En casi la totalidad de las organizaciones inmobiliarias, el impuesto a la renta vigente desembolsado es responsable de una fracción relevante de los ingresos por este motivo el propósito de este estudio fue considerar el efecto, tanto tributario como financiero, en las organizaciones inmobiliarias frente al inicio de la Norma Internacional de Información Financiera (NIIF) N° 15 correspondiente a: Ingreso de actividades ordinarias procedentes de contrato con clientes.

La realización del estudio fue motivada por el deseo e inspiración del estudio relacionado a la homogeneidad contable y financiera de las organizaciones de los importantes ramos que estimulan la economía del país. La NIIF 15 busca llevar a cabo esta homogeneidad en la identificación de los ingresos y posibilita desarrollar un estudio integral relacionado al volumen de los ingresos recibidos, motivo por el cual se toma en consideración que esta NIIF puede impactar grandemente en las diversas industrias.

A fin de elaborar a cabo la investigación, se ha iniciado de un análisis documentario de la legislación tributaria y financiera. De este modo, se elaboraron encuestas mediante preguntas a entrevista a especialistas tributarios y gerentes de empresas en los que a través de preguntas se validó el impacto contable y tributario.

Para estimar el impacto tributario y financieros, se elaboró un proyecto de campo greenfield, es decir la inversión de un nuevo proyecto.

Sobre los cálculos de los estados financieros proyectados se elaboró un estudio de los impactos tributarios y financieros, introduciendo la NIC 18 vs NIIF 15 que la normativa

generalmente impone, esto con el fin de analizar los impactos que provocarían en un proyecto, por este motivo la investigación desde una perspectiva metodológica, se organizó en cinco capítulos:

En el capítulo I: Comprende desde Planteamiento del Problema, se utiliza la técnica de investigación científica, fue usada desde la explicación de la problemática, elaboración del problema, objetivos de la Investigación, justificación, se indicó las limitaciones del estudio, finalizando con la viabilidad, mostrando la importancia del capítulo.

En cuanto al capítulo II: Comprende desde Marco Teórico, se dio a conocer los antecedentes de del estudio y definimos el contexto histórico, legal, fuentes teóricas donde se elaboraron las variables de NIIF 15 y el Impuesto a la Renta, con el aporte de los entrevistados y encuestados, se estudiaron ampliamente sobre estos temas considerados en el proyecto, finalizando con la elaboración de hipótesis

De igual forma, en el capítulo III: Abarca desde hipótesis y variables, se usó el diseño metodológico, que comprende desde el tipo y nivel de la investigación, el procedimiento de la entrevista; finalmente, para luego avanzar con la operacionalización de las variables, por medio de técnicas de recolección de datos, técnicas para la tabulación e indagación de la información, terminando con los aspectos éticos.

De igual forma, en el capítulo IV: Abarca desde metodología, esta parte del estudio se elaboró la población, muestra, hallándose para la investigación se trabajará con 45 profesionales contables (tributaritas y financistas), empleados en el sector inmobiliario.

Por otro parte, el capítulo V: Abarca desde resultados, se trabajó el desarrollo de la información del proyecto, la misma que, fue tabulada en la parte estadística por cada

una de las preguntas y fundamentadas con la información gráfica que las hacen más objetivas; finalizando con la contrastación de las hipótesis, por ello se empleó la distribución ji cuadrada, los datos utilizados para el análisis se encuentran clasificados de manera categóricas, por cada una de ellas respetando la estructura estadística .

Por último, en el capítulo VI: Abarca desde Discusiones, Conclusiones y Recomendaciones, se hallaron en primera instancia como resultado del proyecto investigado, finalmente sobre las recomendaciones doy a conocer sugerencias y/o propuestas.



## I. PLANTEAMIENTO DEL PROBLEMA

### 1.1 Descripción de la Realidad Problemática

Desde la década del siglo XX, el sector construcción e inmobiliario se ha constituido en el sector que ha estado experimentando crecimientos considerables generando impactos positivos en la economía del país, reflejado en el Producto Bruto Interno (PBI), pero además ha contribuido en la creación de puestos de trabajo.

El país vive un crecimiento sostenido con relación al sector construcción e inmobiliario, empujado, principalmente, por el incremento de las entradas económicas y por el crecimiento de las inversiones tanto públicas como privadas, ambos resultados directos del crecimiento económico. Se trata, indudablemente, del persistente y permanente boom de este sector en el país, cuyo principal núcleo se localiza en Lima Metropolitana.

Debido al aumento que nuestra economía sostuvo entre los años 2006 a 2017, el valor de los terrenos y las edificaciones aumentaron notablemente, como se pueden confirmar en los datos estadísticos del Instituto Nacional de Estadística e Informática (INEI) y del Banco Central de Reserva del Perú (BCRP).

Las organizaciones que pertenecen al sector inmobiliario de Lima Metropolitana vienen elaborando regularmente sus convenios desde la perspectiva y enfoque de la NIC 18 y NIC 11 pero no desde el enfoque y ángulo de la NIIF 15. Motivo por lo que casi la totalidad de las organizaciones del sector inmobiliario estudiaran el efecto de la NIIF 15 al ingreso de la normatividad con alusión a los convenios comerciales.

Tal cambio conllevará una transformación en los métodos de medición y reconocimiento de las entradas, porque posterga una normativa básica y elemental como la NIC 18, para pasar a una mucho más complicada y difícil, sin embargo, cuenta con orientaciones sumamente precisas y pormenorizadas. La modificación elemental de esta nueva normativa consiste en la exposición de un molde de cinco etapas para la aprobación de ingresos en el instante del intercambio de los bienes y de la prestación de los servicios.

Es factible conocer y comprobar que en el sector inmobiliario no existe un adecuado y apropiado empleo del tratamiento tributario y contable al ingreso de la NIIF 15, debido a la transformación de la normativa se indica que las empresas poseen dudas al momento de registrar las operaciones contables tales como los gastos vinculados a operaciones a ejecutarse en el futuro.

La desatención de la trascendencia de la NIIF 15 en lo contable y tributario puede inducir al registro extemporáneo e indebido de los intercambios que afecta directa e indirectamente al rendimiento de las organizaciones inmobiliarias. Actualmente, pese a que la NIIF 15 entre en vigencia, es posible observar en la organización de construcción e inmobiliaria la subsecuente situación problemática.

No se tienen procesos determinados para hacer frente a las diversas modernizaciones de la normativa internacional y su relativa práctica, de modo que resulta solo en determinadas oportunidades un costo extra en la ejecución de la normativa contable y mayor necesidad de tiempo en el departamento de contabilidad.

La carencia de conocimiento, ausencia de programas de capacitación y actualización al personal contable y tributario frente a las normas nuevas, lo que ocasionara un incorrecto registro e inadecuada práctica de la normativa en las diferentes operaciones de la organización.

La ignorancia y desinformación de la NIIF 15, lo que origina en el personal desconocer cómo se aplica correctamente la NIIF 15.

Igualmente, se puede expresar que el sector inmobiliario es un conjunto de actividades particulares que se describe fundamentalmente porque contiene un periodo de tiempo largo por esta razón se debe saber el adecuado y apropiado proceso contable y tributario en la administración de los contratos de las organizaciones inmobiliarias, de tal forma que la presente indagación tuvo como objetivo: “Analizar la NIIF 15 y su incidencia en el Impuesto a la Renta en las empresas Inmobiliarias en Lima Metropolitana, 2018 - 2019”

En este sentido, la transición involucra una modificación en las apreciaciones de reconocimientos ya que anteriormente esta normativa era simple y sencilla que contaba con guías reducidas, paso a ser en una normativa complicada, que contaba con guías sumamente precisas y pormenorizadas, se analizan las consecuencias de la NIIF 15 y su incidencia en el impuesto a la renta y como repercuten para los procesos de contabilización y tributación.

Es de suma importancia para el estudio comprender cuáles son los impactos tributarios y contables al ingreso en vigor de la NIIF 15; conocer cuáles son las restricciones e incidencias en los tipos de contratos suscritos, recaudación tributaria, desarrollo

económico y los costos que asume las empresas, reconocer instrumentos correctos y apropiados para el proceso contable y tributario en situaciones especiales.

Por ello, este trabajo contribuye en la optimización de la administración de procesos y estrategias, así como administración para llevar a cabo el programa de capacitaciones a los empleados en temas relacionados con las normativas contables practicadas para el sector construcción, originando claridad y autenticidad en la presentación de los Estados Financieros.

## **1.2 Delimitaciones de la investigación**

### **1.2.1 Delimitación espacial.**

Geográficamente el estudio tomó en consideración las organizaciones situadas en el interior de Lima Metropolitana.

### **1.2.2 Delimitación temporal.**

El estudio inició en enero 2018 y culminó en setiembre 2019.

### **1.2.3 Delimitación social.**

La investigación se desarrolló con la aplicación de evaluaciones a veinte contadores colegiados que laboran en el Área de Contabilidad de organizaciones del sector inmobiliario, igualmente, se desarrolló un caso con las transacciones comerciales más comunes de las organizaciones inmobiliarias para estudiar su impacto en los Estados Financieros de la organización simulada en el año 1, 2 y 3, en Lima Metropolitana.

#### **1.2.4 Delimitación conceptual.**

El presente estudio fue de enfoque cuantitativo y cualitativo, en vista que describe diversas teorías relacionadas al Proceso Tributario, asimismo teorías tanto económicas como financieras. Por consiguiente, se toman en consideración las diversas teorías de tributación que permite poseer transparencia de la situación problemática planteada.

La investigación aportó el uso de nuevas perspectivas y tácticas a las organizaciones, con la intención de disponer con el equilibrio económico estimado.

Es fundamental referir para seguir con la realización de las investigaciones es imprescindible estar consciente de que generalmente recurriremos a fuentes como tesis, tesinas, artículos, revistas, leyes, normas o páginas en la web, por lo que es fundamental tener el tiempo necesario para investigar, organización y disponer con los medios económicos indispensables que puedan cubrir los gastos.

### **1.3. Formulación del Problema**

#### **1.3.1 Problema principal.**

¿De qué manera la NIIF 15 incide en el impuesto a la renta de las organizaciones inmobiliarias en Lima Metropolitana, 2018-2019?

#### **1.3.2 Problemas secundarios.**

¿Cómo incide el reconocimiento de obligación de desempeño en los contratos suscritos por las organizaciones inmobiliarias en Lima Metropolitana?

¿Cómo impacta las reglas de reconocimiento de ingreso de la NIIF 15 en la recaudación tributaria de las organizaciones Inmobiliarias en Lima Metropolitana?

¿De qué manera las reglas de medición de ingreso de la NIIF 15 influyen en el rendimiento por impuesto a la renta en las organizaciones inmobiliarias en Lima Metropolitana?

¿Cuál es el impacto de los gastos vinculados a operaciones a ejecutarse en el futuro en la definición del impuesto a la renta de las organizaciones inmobiliarias en Lima Metropolitana?

¿De qué manera la regla de reconocimiento y medición de NIIF 15 con respecto al devengo coincide con el reconocimiento de ingreso previsto en el Impuesto a la renta atendiendo a las últimas modificaciones tributaria del D.L. N° 1425?

## **1.4 Objetivos de la Investigación**

### **1.4.1 Objetivo General.**

Analizar la NIIF 15 y su incidencia en el impuesto a la renta de las organizaciones inmobiliarias en Lima Metropolitana, 2018-2019.

### **1.4.2 Objetivos Específicos.**

Estudiar cómo incide el reconocimiento de obligación de desempeño en los contratos suscritos por las organizaciones inmobiliarias en Lima Metropolitana.

Establecer cuál es el impacto de las reglas de reconocimiento de ingreso de la NIIF 15 en la recaudación tributaria de las organizaciones inmobiliarias en Lima Metropolitana.

Identificar de qué manera las reglas de medición de ingreso de la NIIF 15 influyen en el rendimiento por impuestos a la renta en las organizaciones inmobiliarias en Lima Metropolitana.

Establecer cuanto impacta los gastos vinculados a operaciones a ejecutarse en el futuro en la definición del impuesto a la renta de las organizaciones inmobiliarias en Lima Metropolitana.

Determinar de qué manera la regla de reconocimiento y medición de NIIF 15 con respecto al devengo coincide con el reconocimiento de ingreso previsto en el Impuesto a la renta atendiendo a las últimas modificaciones tributaria del D.L. N° 1425.

### **1.5 Justificación de la Investigación**

En vista de que el procedimiento tributario en el país es complicado y difícil se analiza la NIIF 15 y su incidencia contable y tributaria en las organizaciones del sector Inmobiliario viene enunciando frecuentemente sus convenios y tributando en base al punto de vista de la NIC 18 y NIC 11 más no en base al punto de vista de la NIIF 15. Motivo por el cual generalmente las organizaciones del sector inmobiliario investigan el efecto de la NIIF 15 cuando entre en rigor en cuanto a la parte financiera, tributaria y los convenios comerciales.

Por lo cual este estudio contribuyó con nuevas perspectivas y tácticas para las organizaciones, sirve para optimizar el procedimiento tributario del ámbito inmobiliario, al poseer noción e información de la normativa tributaria que serán de mucho beneficio para tributar adecuadamente.

La investigación, por lo tanto, colabora con generar mayor crecimiento y progreso para la población, pero el desconocimiento sobre los métodos de contabilidad y tributación sobre el proyecto de investigación hace que no se tribute correctamente. Somos una comunidad en senda de progreso, en la cual se viene propulsando el negocio de la inmobiliaria, en donde es considerable observar el incremento y desarrollo de este sector empresarial.

### **1.5.1 Importancia.**

Un apropiado análisis de la NIIF 15, es fundamental para no caer en errores y equivocaciones y conseguir que los Estados Financieros sean fiables y seguros, lo que contribuirá a que la toma de decisiones de la gerencia sea la adecuada y para que los accionistas, acreedores, instituciones financieras, inversionistas, gobierno y otros puedan contar con la información financiera en el momento oportuno.

### **1.5.2 Viabilidad de la investigación.**

El estudio fue factible por este motivo se emprendió y concluyó ya que se contó con la experiencia en temas de contabilidad, financiera, política y tributación; por lo tanto, el estudio se desarrolló con bastante éxito y arrojó los resultados que se esperaban.

De igual modo, se contó con los medios económicos que se necesitaba para la realización del estudio, de igual forma se contó con la accesibilidad a las fuentes bibliográficas físicas y virtuales que posibilitaron profundizar en la investigación.



## 1.6 Limitaciones del estudio

La investigación tuvo un alcance a nivel nacional, se estudió la normatividad contable y tributaria que se consideraron aplicables a las organizaciones de construcción e inmobiliarias.

Para ello, por su nivel de complejidad para su desarrollo, en vista que no se cuenta con muchos datos e información sobre casos relacionados a la NIIF 15, debido principalmente a su reciente práctica y adaptación, ya que entró en vigencia recientemente (01/01/2019), A pesar que, la NIIF 15 es muy extensa, igualmente se pudo llevar a cabo la investigación.

## 2 MARCO TEÓRICO

### 2.1. Antecedentes de la Investigación

#### 2.1.1. A nivel nacional.

Chilcho y Huidobro (2018), sección de posgrado, Universidad Peruana de Ciencias Aplicadas, para optar el grado de Mg. Contador Público, publicado la tesis de título “La NIIF 15 - Ingresos de actividades ordinarias procedentes de contratos con clientes - y la evaluación de su impacto financiero y tributario en las empresas del sector construcción”, donde se resume lo siguiente:

Este estudio se desarrolló con el objetivo de realizar la evaluación del efecto fiscal y económico que puede tener la adopción de la NIIF 15 correspondiente a los ingresos provenientes de convenios con clientes con las organizaciones de construcción, las que dejarán de emplear la NIC 11 que ha sido la base hasta la fecha para la identificación de las entradas procedentes de los convenios inmobiliarios.

El estudio sostiene que la NIIF 15 trae alteraciones o modificaciones importantes que impactarán claramente el cronograma para la identificación de los ingresos de las organizaciones de construcción, estas alteraciones igual que las contraprestaciones flexibles que conducirán a la identificación de las entradas de manera temprana o tardía dada las particularidades del convenio. Estas alteraciones poseen consecuencias tributarias y financieras, tanto para los indicadores económicos como en la designación del impuesto a la renta.

Zarate (2018), sección de posgrado, Universidad Ricardo Palma, para obtener el grado de Contador Público, publicado la tesis de título “La Norma Internacional de Información Financiera NIIF 15 y su incidencia en los estados financieros de la empresa inmobiliaria construye S.A. en el año 2018”, donde resume lo siguiente:

Su objetivo fue la determinación de la práctica de la NIIF 15 y su repercusión en los Estados Financieros de la organización. Se propone la situación que la práctica de la NIIF 15 supone a que los empleados necesariamente tengan que estar capacitados en su amplitud y fondo de la norma, ocasionando esta situación el planteamiento de problemas y objetivos.

Concluyó que la práctica de la NIIF 15 repercute en los Estados Financieros debido al planteamiento de modificaciones en los principios de contabilidad de identificación de ingresos con relación a la NIC 18, estos cambios implica adicionalmente el juicio y perspectiva del personal de contabilidad y modificaciones en los departamentos de sistemas y legal como sus respectivos procesos, ya que se necesitará de nuevos estilos de composición de convenios para el sencillo reconocimiento de las responsabilidades de desempeño, de movimientos en los procedimientos contables para conseguir que las cuentas manifiesten lo que se está generando en el escenario real y de los procesos o procedimientos nuevos para conseguir llevar a cabo apropiadamente la nueva normativa.

Seminario (2017), sección de posgrado, Universidad de Piura, para optar el grado de Contador Público, publicado la tesis de título “Análisis del impacto de la NIIF 15 en los

resultados económicos - financieros de las empresas constructoras e inmobiliarias del Perú que no cotizan”, donde resume lo siguiente:

El estudio presentó como objetivo el análisis del efecto de la práctica de la NIIF 15 en los índices financieros de las organizaciones de construcción e inmobiliarias del país y que no cotizan en la bolsa. Fue de enfoque cuantitativo, con nivel exploratorio y diseño no experimental.

El autor concluye indicando los sectores que tendrán un potencial impacto, dentro de las cuales están la industria aeronáutica y defensa, manejo de activos, construcción, industria, servicio, consumo, telecomunicaciones, tecnológico, farmacéutico, entre otros.

Por ese motivo, el presente estudio se centra en el sector inmobiliario y de construcción, un sector muy relevante en la estructura del PBI ya que aporta el 5.1%, con el propósito de estudiar el efecto de la NIIF 15 en el desenlace económico y financiero de la organización que están registradas en la Bolsa de Valores de Lima, en reemplazo de la NIC 11 y NIC 18 respectivamente, a través de un estudio de la variabilidad de los indicadores financieros en los periodos 2015 al 2017.

Zegarra (2016), sección de pregrado, Universidad Peruana de Ciencias Aplicadas, tesis para optar el grado de contador público, publicado el título “Evaluación del efecto de transición de la NIC 18 a la NIIF 15 en el reconocimiento de ingresos por contrato de venta en el sector minería”, en donde se resume:

La presente investigación pretendió guiar sobre el impacto del movimiento de la normativa contable actual hasta ese momento para la aceptación de los ingresos por

las actividades comunes, NIC 18 a la normativa nueva NIIF 15, la que alude a las entradas de actividades comunes provenientes de los contratos realizados con los clientes, que estará vigente desde el año 2018 a nivel mundial. La NIIF 15 concede una serie de lineamientos nuevos y un patrón reafirmado de cinco fases para el asentimiento de ingresos relacionados con los contratos de venta, el que debe desarrollarse considerando el parecer y el criterio de los experimentados y versados en el sector minero, así como de prestigiosas empresas auditoras y entidades financieras. Comenzando con la aplicación de las entrevistas en detalle como herramienta cualitativa y de las encuestas como herramienta cuantitativa, por esta razón la investigación realiza la evaluación del procedimiento de reconocimiento de las entradas por los contratos de venta del sector minero.

La autora concluyó indicando que el traslado a la NIIF 15 desde la NIC 18 también afectará en los procedimientos de reconocimiento de las entradas por ventas en la organización del sector minero, en vista que abarcará tener personal altamente calificado, entrenado y que cuenten con entendimiento profesional para identificar de manera correcta todas las responsabilidades de desempeño y su correspondiente procedimiento contable. Igualmente, la organización tiene que incorporar controles dentro de sus procedimientos de entradas en los registros contables que permitan el aseguramiento del reconocimiento de los ingresos en el momento oportuno.

Igualmente, algunas organizaciones mineras tendrán que realizar sinergias dentro de sus áreas operativas, quienes son los que registran las entradas en los asientos de contabilidad, y los departamentos de finanzas y contabilidad, en donde se estudian y examinan que se estén utilizando adecuadamente las Normas Internacionales de

Información Financiera para determinar las modificaciones tecnológicas posibles, así como en los procesos.

Solís (2013), sección de pre grado, Universidad San Martín de Porres, para optar el grado de Contador Público, publicado tesis título “La Norma Internacional de Contabilidad (NIC 11) – en la Gestión de los Contratos en Las empresas de Construcción en Lima Metropolitana”, donde resume:

El uso de la NIC 11 que corresponde a los Contratos de Construcción, concederá la aplicación de un juicio correcto en el asiento de las transacciones, que conllevara a que los gerentes o jefes de las organizaciones constructoras puedan determinar la administración y establecer la rentabilidad real de estas organizaciones, no obstante, actualmente existe un descuido e incomprensión de la normativa, lo que genera que las organizaciones asientan sus operaciones bajo su apreciación o a su mejor entender y saber.

Mencionamos la conclusión del autor independientemente que la variable de investigación es NIIF 15. Por lo tanto, a la fecha aún las empresas están en una etapa de transición de la norma por ello creemos conveniente mencionar lo indicado por el autor: Las entradas y salidas de dinero en las organizaciones constructoras son asentadas en el instante que se mueve el dinero y no toma en consideración el tiempo que dura la obra o construcción lo que genera que la empresa tenga ganancias en un primer momento y que estas no están asociadas con los gastos, no obstante la utilización de la NIC 11 determina que las entradas comunes tienen que ser

reconocidas en base al progreso de la obra mediante el método del porcentaje, lo que facilita contar con una adecuada administración de la organización.

### **2.1.2. A nivel internacional.**

Pacheco (2016), sección posgrado, Universidad Laica Vicente Rocafuerte de Guayaquil-Ecuador, para optar el grado de Ingeniera en Contabilidad, publicado tesis título, “Relación entre La NIIF 15 Y NIC 11, Aplicación en los Estados Financieros”, donde se resume:

El estudio se enfocó en las empresas de construcción e inmobiliarias, las cuales hacen frente a los criterios contables relacionados a asentar las entradas, sino que además hacen frente al nivel de información a distinguir en los apuntes de las cuentas anuales, igualmente se afecta de manera relevante en la parte financiera y tributaria. El autor concluyó preliminarmente al proceso y estudio de información a una agrupación constituida por 15 organizaciones constructoras e inmobiliarias, se estableció que el procedimiento contable de las entradas relacionadas a los contratos de construcción de acuerdo a la NIC 11 y NIIF 15, muestran características relevantes al estudiar sus contratos.

El estudio buscó desarrollar un procedimiento en la práctica de la nueva NIIF 15 en el reconocimiento de las entradas en la manera de: primero suprimir las incoherencias, segundo mejorar la comparación de las aplicaciones de reconocimiento de las entradas entre los sectores, tercero facilitar una información fiable y veraz, que se genera de los convenios con la función de declarar una información transparente, detallada y breve en base a los estados financieros, sosteniendo el nuevo desafío para las organización

dedicadas a la construcción e inmobiliaria en el procedimiento de transformación y utilización de la misma.

La NIIF 15 compromete una modificación muy importante en los principios contables de reconocimiento de entradas como lo manifiesta la NIC 11 y NIC 18, cambios que generalmente involucra la práctica de opinión profesional y la transformación de los procedimientos y sistemas. Es adecuado que las organizaciones efectúen un estudio pormenorizado de sus intervenciones lo más pronto posible, con el propósito de afianzar que la normativa podrá ser practicada sin inconvenientes en el instante de su ingreso en vigencia.

Para el sustento de asentar las entradas, es una situación complicada ya que conforme a las NIC 11 son los resultados los que necesariamente se tienen que medir de acuerdo a la confiabilidad debido a las organizaciones generalmente utilizan la NIC 11 y otras empresas la contabilidad elemental, no obstante, el punto concreto del reconocimiento se genera al instante de trasladar el bien y los servicios a los clientes. Adicionalmente, hoy las organizaciones constructoras e inmobiliarias utilizan convenios independientes de bienes y servicios para su registro contable.

Guerrero (2016), sección posgrado, Universidad Laica Vicente Rocafuerte de Guayaquil-Ecuador, para optar el grado de Ingeniera en Contabilidad, publicado tesis título, “Los Procesos Contables de los Ingresos Procedentes de Contratos con Clientes y su Incidencia en los Estados Financieros”, llegando a concluir y recomendar:

Se estableció que en la organización las entradas comunes deben estar correctamente sustentadas con documentos debidamente legalizados y con un compromiso



inmobiliario en donde se establecieron los plazos que se deben entregar los bienes con los valores fraccionados y convenidos para conseguir el registro en los inventarios y posteriormente realizar la venta, que ha sido practicado en la organización.

La autora recomendó que la organización realice la revisión de sus asientos contables a través del control interno frecuente, llevando a cabo adecuadamente la NIIF 15, esta práctica se desarrolla gradualmente debido principalmente al giro de la empresa, ya que necesita y demanda que esta normativa regularice las acciones que realizan este tipo de organización, gracias a las irregularidades que se revisaron en la investigación, se puede cumplir con la obligación de pagar impuestos elevados y sin cumplir con los plazos establecidos por ley; por este motivo la implementación adecuada de la normativa precisará las entradas apropiadas dentro de la organización para que no afecte al Estado de Resultados con entradas ulteriores que no son verdadera ni ciertas y que conlleven a desembolsos elevados de dinero relacionados a impuestos.

Carrasco, (2012), sección posgrado, Universidad Estatal de Milagro Guayaquil-Ecuador, para optar el grado de Ingeniera en Contabilidad, publicado tesis título, “Análisis y aplicación de la NIC 11 y sus sucesos en la determinación de los resultados de operación; en la constructora AFREISA S.A. ubicada en Guayaquil, durante el período fiscal 2011”, concluyendo lo siguiente:

Estudiados e indagados los Estados Financieros, se advirtió que la empresa, responsablemente ya opto por la implementación de la NIC e iniciar particularmente con la NIC 11 en su práctica general. En base a las resoluciones publicadas por la Superintendencia de Compañías se estableció que en el hermano país de Ecuador

existe la transformación de la norma de NEC a la NIC, en los plazos y modos determinados por las empresas que comandan este procedimiento.

La modificación de la evaluación de los convenios de construcción, constituyen de un gran aporte, ya que se pueden evaluar correctamente las entradas y salidas que se provocan para la determinación de los convenios de construcción e inmobiliaria. Igualmente, facilita que la organización pueda desarrollar el método contable más adecuado, que lo beneficie incluyendo el procedimiento de precio fijo que generalmente se lleva a cabo en el Ecuador.

Las investigaciones previamente descritas tienen una importancia fundamental en el soporte para la conceptualización que se ha adoptado para comprender “La NIIF 15 y su incidencia en el Impuesto a la Renta de las empresas inmobiliarias en lima metropolitana, 2018-2019”, en la presente investigación se toman en consideración los antecedentes previamente mencionadas, ya que estas determinan conclusiones que se adaptan a la investigación y sirvieron como sustento para la discusión.

## **2.2. Bases teóricas**

### **2.2.1. Marco Histórico**

#### **Actividad de Construcción Inmobiliario**

Hace mucho tiempo el auge y éxito inmobiliario que vive el país es tan incontenible que ahora los pocos espacios vacíos que quedan son por último usados para construir edificio en departamentos.

Según Parques Industriales de Lima (2017), en su página Web indica que el país en la actualidad sufre una carencia de terrenos o espacios con capacidades para su absoluto beneficio como parque industrial. Generalmente se debe a que estos terrenos o espacios convencionales, como lo son: Huachipa, Ate, Villa El Salvador, entre otros; su precio se ha incrementado. Asimismo, la escasa disposición de terrenos o espacios, en un contexto de demasiada tugurización y caminos estrechos se interpretan en ineficacia de la cadena de suministros y en sobrecostos no estimados.

El sector inmobiliario entra en las zonas tradicionales, hoy en día las empresas industriales y manufactureras buscan trasladarse a Lurín y Chilca, no obstante, enfrentan la insuficiencia de espacios habilitados y los parques industriales tienen los terrenos de uso industrial a precios superiores al estándar internacional.

### **Actividad de Construcción inmobiliario en el Perú**

Según Solís (2011) en su tesis con título *“La Norma Internacional de Contabilidad (NIC 11)-En la gestión de los contratos en las Empresas de Construcción en Lima Metropolitana”* señala que el país se ubica actualmente en absoluto crecimiento económico. Al inicio del quinquenio contemporáneo, se resolvieron una sucesión de movimientos en los regímenes de Gobierno en la estimulación de la economía, con el propósito de impulsar y estimular la inversión privada tanto nacional como internacional en programas y planes de infraestructura y en lo que respecta a los servicios y asistencia pública. La actividad de construcción e inmobiliario es considerada un producto aumentador por su enorme capacidad para la generación de

empleos u oficios en las diferentes áreas de la construcción, demanda un puesto de trabajo en las actividades principales y relacionadas de la economía.

Según Capeco (2019) en su Informe Económico de Construcción N°25 indica que en los últimos periodos el sector construcción e inmobiliario ha estado en constante crecimiento con un 4.75% en promedio para los periodos marzo – abril del 2019, en comparación con marzo – abril del 2018, conforme a los resultados obtenidos por Capeco en su encuesta de Expectativas Desarrolladas, para la edición de la revista Informe Económico de la Construcción.

Comentario:

Se explica que la construcción y la inmobiliaria constituyen en el sector que más aportaciones ha contribuido en el crecimiento de la economía en el país. Pero este crecimiento ha padecido notables movimientos y transformaciones en los últimos periodos ya que esta condicionados a las variaciones de las inversiones privadas y también de las públicas. También se debe considerar que hay otros proyectos que impulsarán al sector como la construcción inmobiliaria de parques industriales.

Mientras que las construcciones inmobiliarias de carácter privado tratan de conseguir un beneficio financiero y están orientados a la deferencia de la demanda de casas o departamentos a nivel nacional y también se consideran las infraestructuras privadas como los centros comerciales, hoteles, hostales, clínicas, entre otros.

Mientras que las construcciones inmobiliarias públicas están dirigidas a la deferencia de casas y departamentos de inclinación social, a la conservación de infraestructuras como hospitales, carreteras, escuelas, universidades, entre otros. Como ya se

mencionó las construcciones inmobiliarias privadas son realizadas con el propósito de obtener una ganancia económica, las públicas tienen una ganancia social.

### **2.2.2. Marco Legal de Construcción Inmobiliario en el Perú**

Creemos importante dar a conocer las leyes del sector inmobiliarios que nace de la necesidad del ordenamiento jurídico, por ello mencionamos a continuación algunas normas que se relacionan con el sector de bienes raíces.

Se señaló que el convenio de compra-venta se encuentra normado por los artículos 1529º al 1601º del Decreto Legislativo N° 295 Código Civil. Igualmente, se pueden aplicar las normas de dicho Código a los hechos jurídicos, responsabilidades y la totalidad de los convenios o tratos.

Conforme al artículo 1351º del Código Civil el cual está referida a la Noción de contrato estable el convenio es la conformidad entre dos o más piezas que pueden ser personas naturales o jurídicas para crear, reglamentar, cambiar o eliminar una asociación legal patrimonial.

Asimismo, el artículo 1352º del Código Civil el cual está referida a la perfección de contratos nos indica que los contratos se pactan por la aprobación de los miembros, salvo aquellos que, también, tienen que analizar la manera descrita por la norma bajo penalidad de nulidad.

De igual forma el artículo 1353º del Código Civil establece expresamente que el Régimen legal de los contratos indica que los convenios de derecho reservado, incluyendo a los que no tienen nombre, permanecen sujeto a las normas generales

comprendidas en la presente sección, excepto sean opuestas con las normas exclusivas de cada convenio o trato.

Asimismo, el artículo 1354º del Código Civil en la cual está referida al contenido de los contratos nos indica las partes involucradas deben establecer autónomamente el fondo y tema del convenio, siempre y cuando este no sea opuesto a la normatividad de carácter imperativo.

El artículo 1361º del Código Civil en la cual está referida obligatoriedad de los contratos establece los convenios son fundamentales en tanto se haya declarado en ellos. Se supone que la manifestación mencionada en el convenio corresponde al mandato ordinario de los miembros y quien contradiga esa conjunción debe demostrarla.

Indicamos que en el título III de nuestro Código Civil indica normalmente las partes obligadas pueden considerar regular los alcances de su respectiva obligación sin aumentarlas, disminuirlas ni modificarlas.

Asimismo, el artículo 1402º del Código Civil en el cual está referido el objeto del contrato indica que el asunto del convenio corresponde a la creación, regulación, modificación o extinción de las responsabilidades.

Todo convenio cuenta con temas obligatorios, es decir que, al crear obligaciones, las partes se están obligando a dar, hacer o no hacer algo. Estas responsabilidades originan la ejecución de algunas prestaciones cuyo fin pueden ser bienes o servicios.

### **Contrato de Construcción Inmobiliario**

De esta manera, Northcote (2011), en su revista titulada Elementos característicos del contrato de obra, indica que los componentes propios del convenio de compra-venta son los que se indican a continuación:

De acuerdo al Artículo 1529º del Código Civil vigente el contrato de compra-venta es definido como la obligación del vendedor de traspasar el bien o realizar el servicio al comprador y que este cumpla con desembolsar el monto establecido. Por lo tanto, se tiene que el convenio de compra-venta comprende dos responsabilidades principales; primero el traspaso del bien o la realización del servicio por el lado del vendedor y segundo el desembolso de dinero acordado en el convenio y realizado por el comprador.

a. Transferencia de propiedad

La propiedad es un derecho que se le otorga al titular, con una sucesión de atribuciones sobre el bien, como los correspondientes a la utilización, gozo y la autoridad de disposición. Al momento de la realización del convenio de compra-venta, al vendedor ya no le corresponden las propiedades y atributos del bien porque traslada el bien o realiza el servicio, ya que en adelante le corresponden al comprador.

Aun así, para que suceda el traslado de la propiedad del bien o la realización del servicio, el Código Civil normaliza algunas condiciones que tendrán que respetarse y cumplirse. Con relación a los muebles, el traslado de la propiedad se desarrolla en el instante en que los muebles son cedidos al comprador.

Para el tipo de bienes inmuebles, el traslado de estos bienes se desarrolla a consecuencia del contrato entre las partes (Vendedor-Comprador), sin la necesidad de

mucha formalidad. De acuerdo con los procedimientos, el convenio de compra-venta no necesita de mucha formalidad para que se lleve a cabo.

Como se observará posteriormente al atender las formalidades de este convenio, que se puede llevar a cabo inclusive de manera verbal, por lo tanto, luego de celebrarse el convenio y completado el proceso de traslado, de acuerdo al mueble o inmueble, se generará el traslado del bien y sus propiedades al comprador de parte del vendedor.

Por consiguiente, el traslado del bien y sus propiedades no se encuentra bajo la condición de pago del monto establecido, excepto si existiera un acuerdo entre los miembros. Ciertamente y opuesto a lo que puede pensar, en el convenio de compra-venta el traslado del bien se desarrolla sin tomar en consideración si hubo o no pago, en consecuencia, si el comprador no cumple con el pago igual sería dueño del bien, por lo tanto, el vendedor puede demandar el cumplimiento de dicho pago e inclusive entablar una demanda que puede terminar en un proceso judicial, solicitando el embargo del bien vendido.

b. Determinación del bien a ser vendido

En base al Artículo 1532º del Código Civil vigente, se toman en consideración dentro del convenio de compra-venta los bienes que existen o que puedan existir, respetando que estos bienes sean definidos o capaces de ser definidos y que por Ley su comercialización no esté prohibida. Respetando la normativa del Código Civil, los bienes que existen y los no pueden ser comercializados.

Igualmente, los muebles o inmuebles deben estar definidos claramente en el convenio o tienen que ser capaces de ser definidos. Cuando el Código Civil hace mención a los



muebles o inmuebles definidos menciona a los bienes que fueron completamente reconocidos en el convenio, conforme a la naturaleza del bien. Por ejemplo, si se compra o vende un inmueble, este necesariamente debe ser identificado por la información proporcionada por la partida registral, siempre y cuando está registrado, y si no, por las características como la dirección, tamaño, color, entre otros que lo hagan diferente con respecto a otro bien.

c. Perecimiento parcial de un bien

El Artículo 1533<sup>o</sup> del Código Civil determina que, si al instante de la celebración de la transacción solo se pierde fragmento del mueble o inmueble, el adquirente tiene toda la facultad de rectificarse del convenio o a la reducción del monto convenido, en proporción a la parte perdida del bien. También se observa, que en estas situaciones el Código Civil le cede la probabilidad al adquirente de seguir con el convenio, con la reducción del monto respectivo, o de renunciar a él, sin incidir en el no cumplimiento o en otro tipo de compromiso u obligación.

d. Formalidad del contrato

El convenio de compra-venta no necesita de alguna formalidad para su ejecución, ya que los bienes pueden ser vendidos de manera verbal. Desde luego, existen algunos bienes que se encuentran registrados en el Registro Público, como ocurren con los inmuebles y vehículos, por lo que se recomienda que el convenio se ejecute con las formalidades respectivas para la inscripción del traspaso en las instituciones competentes. Para la situación de los inmuebles, esta formalidad se

genera en la escritura pública; mientras para la situación de los vehículos su formalidad se centra en el traslado del bien generado ante un notario público.

e. Pactos que se pueden incorporar en la compraventa

Efectivamente, a consecuencia del derecho de libertad del pacto, los miembros involucrados tienen completa independencia para admitir los convenios que estimen relevantes con relación a su procesamiento de compra-venta, excepto esos convenios que sean opuestos a la normativa de orden público. De este modo, el código regulariza de manera verbal ciertos convenios que alcancen ser añadidos en el convenio de compra-venta, tal como se muestra a continuación:

e.1. Compraventa con reserva de propiedad

El convenio de compra-venta ocasiona la obligación de trasladar el bien, por lo cual el vendedor debe desarrollar y aplicar los mecanismos indispensables para que se realice la enajenación; el convenio no traslada la propiedad del inmueble de pleno derecho. De este modo, es factible que se ejecute el convenio de compra-venta sin la necesidad de trasladar la propiedad del bien de manera rápida.

Por lo tanto, el acuerdo de reserva de propiedad ocasiona que los miembros convengan que el traslado de la propiedad del bien no se desarrolle solo hasta el instante que la condición sea cumplida. Es normal que el traslado de la propiedad del bien este sujeto al pago del monto total o de una fracción del mismo previamente negociada, por lo tanto, el bien sigue perteneciendo al vendedor hasta el cumplimiento del pago total por parte del comprador.

Además, tiene efecto inclusive si el bien es trasladado al comprador, bajo esta condición el comprador acepta y admite el riesgo de pérdida y deterioro desde el instante que este ya cuente con el bien. Cumplida la condición de pago el comprador tiene el derecho de adquirir automáticamente la propiedad del bien.

#### e.2. Pacto de retroventa

Este tipo de convenio le da la facultad al comerciante para finalizar autónomamente el convenio, sin la exigencia de una decisión legal y sin la necesidad de que se haya generado el quebrantamiento del convenio por el adquirente.

Conforme al Artículo 1587<sup>o</sup>, es derogado el convenio por consiguiente el comerciante es obligado a compensar por la finalización del convenio, la responsabilidad de remunerar al adquirente un monto de efectivo o también otros tipos de facultades.

Es derogado de igual forma el convenio por lo tanto se responsabiliza al comerciante a reintegrar, en situación de finalización del acuerdo, una cantidad complementaria que no corresponda a la aplicada a perdurar el monto adquisitivo del valor de compra.

Respecto a la última situación, la derogación solo impacta al excedente sobre el valor. El artículo 1588<sup>o</sup> decreta para el caso de los inmuebles un periodo de dos años y para los muebles un periodo de un año para que el comerciante ejerza la facultad de concluir el acuerdo gracias al pacto de retroventa.

Los tiempos previamente indicados se registran desde el inicio del acuerdo de compraventa. En la situación en que los integrantes pacten periodos superiores o soliciten el aplazamiento para incrementar los plazos, según sea la situación, este plazo o aplazamiento serán considerados aminorados al periodo legal. En el momento

que el comerciante aplica la retroventa y finaliza el convenio, el adquirente está en el derecho de conservar el bien hasta que el comerciante le pague las mejoras productiva y básica.

### e.3. Pactos que no pueden incluirse en el contrato

En las facultades en general, la autonomía contractual es rigurosa, por lo tanto subsisten ciertos acuerdos que no deben incorporarse en los acuerdos de compraventa. Aunque, el código establezca de manera expresa que ciertos arreglos no deben ser introducidos en el acuerdo de compraventa. Se puede dar la posibilidad que las partes lleguen al acuerdo que el traspaso de la propiedad no se lleve a cabo sino hasta el momento que el comprador pague totalmente el monto negociado.

## **Tipos de contratos utilizados en el sector inmobiliario**

### **Los contratos de construcción por suma alzada**

Esta información puede consultarse en el portal especializado en actividades Inmobiliarios. Chile. Cubica (s.f.) donde precisa la definición de contratos por suma alzada, donde este tipo de negociación es conocido como acuerdo de construcción a suma alzada y establece un programa mediante el cual lo que se pacta que por un lado se realice una cierta obra contra una cantidad de dinero como remuneración por el servicio y que la obra se desarrolle en un periodo de tiempo previamente fijado e incluso previamente fijado por los contratantes.

### **Los contratos de construcción por administración**

Esta información puede consultarse en el portal especializado en actividad inmobiliario Cubica (s.f) sostiene que este tipo de acuerdo el contratista se responsabiliza de forma excluyente el valor añadido que concierne a los servicios propios de la inmobiliaria, esto sin tomar en consideración la intromisión en el valor añadido que concierne a la construcción. En otras palabras, quien es responsable de la construcción no aporta los materiales sino los servicios de construcción.

### **Los contratos de Arras**

Además, Northcote (2011) en la revista Actualidad Empresarial con título “Los contratos preparatorios y las arras” sostiene que las arras conforman una marca entregada por uno de los contratantes al otro para que se genere cierta confianza o seguridad que se efectuara más adelante un convenio de traspaso, sean de muebles o inmuebles, es una situación de buena fe que genera seguridad que el acuerdo se realizará.

### **Arras confirmatorias**

Define que el otorgamiento de arras confirmatorias avala la responsabilidad del convenio, por cuanto consisten en un desembolso a cuenta o denominado comúnmente como adelanto, con relación a la remuneración convenida en el acuerdo hasta la devolución del arras si no se cumple el acuerdo.

### **Arras retractación**

Según Hirache (2012), en la revista Actualidad Empresarial con título “Entrega de arras y su registro contable” sostiene que el otorgamiento de arras de este tipo,

permite a cualquiera de las partes el derecho a rectificarse antes de realización del acuerdo final, finalmente este tipo de acuerdo solo es factible en los convenios preparatorios (p. 2)

### **Contrato de Compraventa a Bienes Futuros**

Según Northcote (2013) este tipo de convenio se basa en el artículo 1529º del Código Civil en donde la actividad de compraventa se basa en la transferencia del bien de parte del vendedor al comprador y este remunera dicha actividad. Ahora con relación a la compraventa de bienes futuros y respetando lo establecido en el artículo 1529º se tiene por atributo que el bien no existe y por consiguiente, el convenio está relacionado a la propiedad interrumpida y que posteriormente llega a tenerlo.

### **Contrato de compraventa a cuotas ideales**

Según Northcote (2013), este contrato se lleva a cabo cuando el bien pertenece a una o varias personas, esta figura es conocida como copropiedad, en base a ello el bien pertenece a sus copropietarios en cuotas ideales; la copropiedad esta normado en el Código Civil Artículo 959º en donde resalta que nadie posee la propiedad privilegiada del mueble o inmueble.

### **Los contratos fiduciarios mobiliarios**

Peña (2015) sostiene que este contrato es llevado a cabo bajo escritura pública con la Ley 24441, en este contrato la propiedad sujeta a fideicomiso es traspasada de un fiduciante a un fiduciario, este último tiene la responsabilidad de ejecutarlo en

beneficio de los beneficiarios y a transferirlo al finalizar el periodo o bajo la condición del beneficiario.

### **Los contratos a plazos**

Obtenido de Wikipedia (2019) este tipo de contrato es usada para la compraventa de bienes perdurables, su característica principal es el pago del bien en cuotas, abonos o plazos. El respaldo y la seguridad del pago de bien es generalmente el mismo bien, por lo que el no pago de los abonos conlleva al embargo del bien.

De acuerdo Bonivento (2017) este tipo de contrato es una modalidad de pago que se pacta en el pago de manera posterior comprendiéndose pagos en plazo que previamente fueron acordado, este plazo debe estar establecido expresamente (pp. 15-16).

### **Clasificación Industrial Internacional Uniforme**

El propósito de dar a conocer la Clasificación Industrial Internacional Uniforme en adelante (CIIU) es indicar las categorías de actividades productivas que existe en función a sus actividades empresariales. Por lo cual para este trabajo analizamos aquellas organizaciones que se localizan en la división: 68 – Actividades Inmobiliarias en la sección L.

Según la INEI (2010) indica que la CIIU es una clasificación de actividades cuyo entendimiento implica a la totalidad de las actividades económicas, las que vinculan habitualmente a las tareas productivas. Su importancia radica en que su utilización

asentirá considerar con la información actual que revele de una manera mejor la conformación del sistema productivo.

### **2.2.3. Variable Independiente: Ingresos de actividades ordinarias procedentes de contratos con clientes NIIF 15**

El International Accounting Standard Board dio a conocer en mayo de 2014 la emisión de la NIIF 15 relacionado a los ingresos provenientes de convenios con clientes que entró en funcionamiento el 1 de enero de 2018. Esa nueva norma tenía como objetivo sustituir otras normas como NIC 11, NIC 18, CINIIF 13, CINIIF 15, CINIIF 18 y la SIC 31.

Para la firma Deloitte (2017) en su artículo de revista *“NIIF 15 Ingresos procedentes de contratos con clientes”*, establece que la NIIF 15 es un modelo nuevo que reconoce los ingresos procedentes de convenios con clientes. La NIIF 15 contiene de manera global todos las peticiones prácticas y la sustitución de las normas contemporáneas que reconocen los ingresos con las NIC 18 y 11, del mismo modo la interpretación de la IFRIC asociadas.

La NIIF 15 requiere la existencia de un convenio que ocasiona facultades y responsabilidades demandadas. Para ello esta norma considera ciertos criterios que tienen que respetarse para determinar si es el caso (Paso 1); un cliente es una parte fundamental ya que es la parte que ha acordado la compra de los productos o servicios que son el resultado de las acciones y actividades comunes de la organización, y por este motivo está obligado a pagar una suma de dinero.



Su objetivo fue el establecimiento de las reglas que práctica una organización para dar a conocer información beneficiosa para los usuarios que analizaran los estados financieros con respecto a la naturaleza, calendario, monto e inquietud de las entradas de labores comunes y sobre los flujos de efectivo que nacen en base al convenio con el cliente.

Con el propósito de cumplir con la NIIF 15 se debe tomar en consideración:

- Primero reconocer en las transferencias de los productos o servicios las entradas de actividades comunes subordinado a la cantidad que establezca la contraprestación.
- Segundo se debe tomar en consideración las condiciones del convenio, los criterios mucho más importantes en la realización de la NIIF 15, en el empleo de la norma, para lo cual podrá utilizar algunos casos aplicativos vinculados con los convenios oficializados y atributos similares.
- Tercero promover el registro de un convenio particular con un cliente, sin embargo, la obligación de desempeño muestra una alternativa aplicativa para el registro conforme con semejanzas en los detalles, para la organización considera que la práctica del NIIF 15, que el efecto de los Estados Financieros no aplase la puesta en marcha de los convenios particulares y responsabilidades de rendimiento.

Alcance

La NIIF 15 necesariamente se aplica a los convenios con clientes en general, salvo los siguientes convenios:

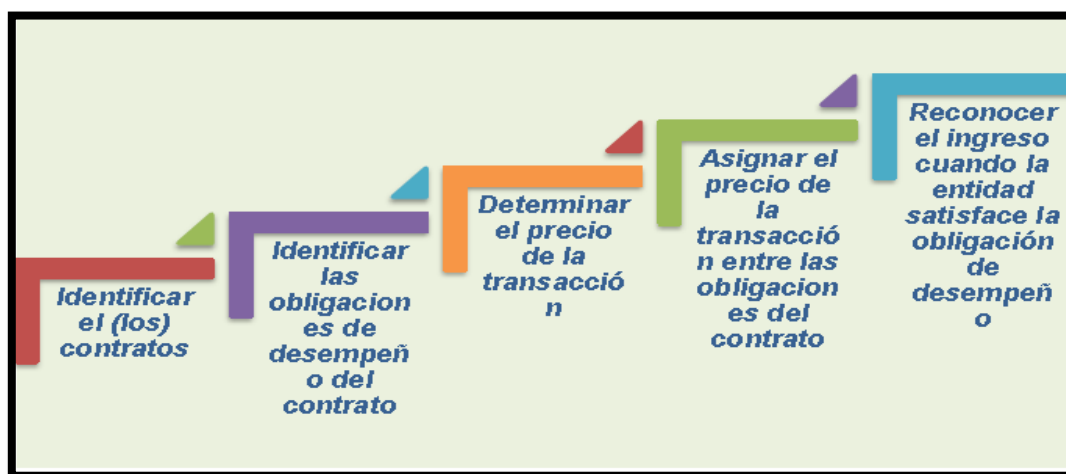
- Primero los convenios de alquiler que están dentro de la NIIF 16.
- Segundo los convenios de seguro que están ubicados dentro de la NIIF 4.
- Tercero a los documentos financieros contemplados en la NIIF 19, NIIF 10, NIIF 11, NIC 27 y NIC 28.
- Cuarto los intercambios no monetarios en la misma línea de negocios realizados para favorecer las ventas a los clientes frecuentes como potenciales.

### Modelo de ingreso ordinario

La organización tiene que identificar sus ingresos comunes de manera que la entrega de bienes o de los servicios expuestos con los clientes se contabilice por un monto que evidencie la contraprestación que la organización aguarda recibir por la entrega de los productos o servicio prestado. La NIIF tiene que practicarse para cada convenio con carácter particular.

El modelo se organiza en los subsiguientes cinco fases que tienen que continuar para reconocer el ingreso según el convenio (p. 2)

*Figura 1. Las 5 fases para contabilizar un contrato*



Fuente: Actualidad Empresarial

Para la firma Thorntn (2017) en su artículo de revista “NIIF 15 Ingresos procedentes de contratos con clientes”, establece un patrón de cinco fases para la identificación de los ingresos. Este patrón se organiza como ya se mencionó en cinco fases que necesariamente deben realizarse para identificar el ingreso de acuerdo el convenio.

### **Paso 1. Identificar el contrato con el cliente.**

El convenio es oral, escrito o simplemente implícito, pero necesariamente para que se practique la NIIF 15 tendrá que cumplir una serie de condiciones como (párrafo 9):

- Primero los miembros del convenio deben haber aceptado o admitido el convenio en cualquiera de las modalidades y que además se hayan comprometido a respetar sus correspondientes responsabilidades.
- Segundo la organización puede reconocer las facultades de cada miembro acerca a los productos o servicios asociados a la transferencia.
- Tercero la organización puede reconocer las cualidades de cómo se pagaran los productos o los servicios asociados a la transferencia.
- Cuarto el convenio posee un principio comercial.
- Quinto es posible que la organización recaude la contraprestación que será a cambio del producto o servicio.

La NIIF 15 incorpora patrones relacionados a la manera de registrar los cambios consentidos en convenios con clientes. A pesar que generalmente cada convenio se

registrará de manera desagregada, la NIIF 15 necesita que una organización reúna un conjunto de convenios celebrados el mismo día o próximos y necesariamente con los mismos clientes o relacionados a ellos:

- Si los convenios son acordados como grupo, quiere decir como un solo elemento comercial.
- Si el monto de la contraprestación a desembolsar de solo un convenio necesita del precio o del acatamiento del otro convenio; o
- Si los productos o servicios asignados en los convenios o tan solo de uno de ellos, conforman una sola responsabilidad de ejecución.

Las modificaciones posteriores a los convenios aprobados se pueden registrar de manera independiente, dependiendo de:

- Si origina una responsabilidad autónoma de desempeño diferenciada; y
- Si el monto de dinero adicional evidencia el monto de venta eventual de esa responsabilidad autónoma.

En una situación adversa, dicho cambio si es tratado como una adecuación del convenio inicial.

## **Paso 2. Identificar las obligaciones separadas del contrato.**

De acuerdo al párrafo 27, lo primero que se lleva a cabo es la identificación de las responsabilidades diferenciadas, procedimiento que se llevara a cabo cuando se inicia el convenio.

Las responsabilidades diferenciadas son productos y servicios involucrados a consecuencia del convenio que tienen que ser contabilizados de manera autónoma si acatan y respetan las condiciones siguientes:

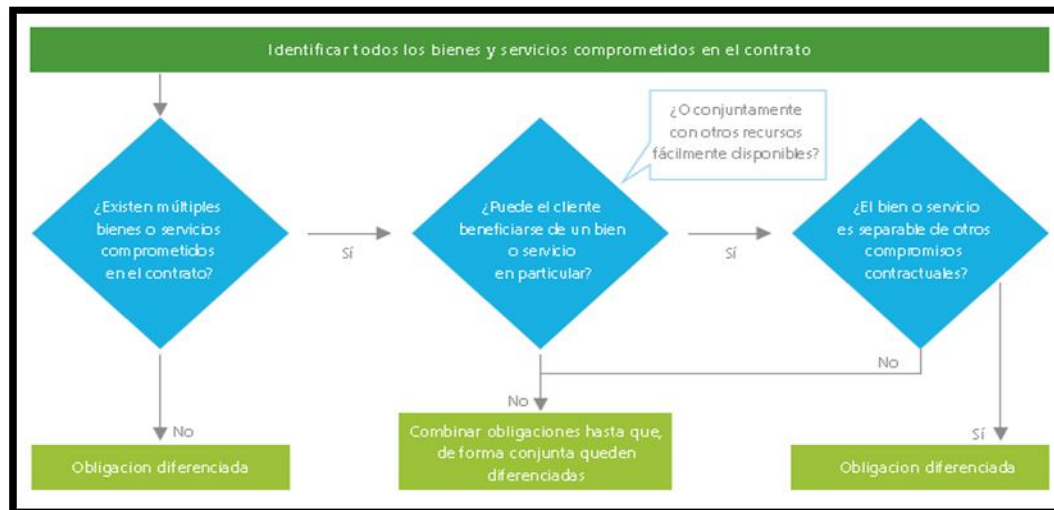
- Una de las partes (cliente) puede por sí solo o agrupado con otros sacar provecho del producto o servicio que ya se encuentra a su disposición, lo que significa que el producto o servicio es diferenciable, y
- El compromiso de la organización de entregar el producto o servicio al adquiriente puede ser identificado separado entre otros compromisos aceptados a consecuencia del convenio.

La NIIF 15 demanda la identificación de las responsabilidades diferenciadas registrado en el convenio, a la que también se debe asignar una parte del monto del convenio y posteriormente se establecerá el verdadero monto del ingreso de forma aislada.

Desde otra perspectiva, en cuanto se cumplan una serie de requerimientos, la NIIF 15 solicita que una sucesión de productos y servicios diferenciados, que son por poco similares entre ellos y mantienen el mismo modelo de traspasar al adquiriente, se consideren como una responsabilidad única.

La figura 2 expone la manera como se identifican las responsabilidades diferenciadas en un convenio.

Figura 2. Proceso de Identificación



Fuente: Revista Actualidad Empresarial

La práctica de la condición número dos requiere un estudio de los requisitos del convenio y las atenciones de las situaciones y condiciones precisas. Entre los componentes que sugieren que un producto o servicio comprometido sea identificado independientemente entre los otros compromisos comprenden los siguientes puntos:

- La organización no realiza un servicio importante de incorporación del producto o del mismo servicio en un paquete que signifique al final un solo producto a consecuencia del convenio.
- El producto o servicio no altera ni individualiza fundamentalmente otros productos o servicios relacionados con el convenio.
- El producto o servicio no es en gran medida supeditado de otros productos o servicios comprometidos a consecuencia del convenio ni está en gran medida interactuado con estos.

### Paso 3. Determinar el precio de la transacción

En base al párrafo 47, la organización tiene que establecer el monto de la contraprestación que la expectativa de recibir en consecuencia del convenio por la entrega de los productos o servicios acordados con el propósito de contabilizar la entrada de dinero. Monto relacionado con la transacción puede consistir en un monto de dinero fijo o también variable por montos relacionados con los reembolsos, descuentos, incentivos, bonificaciones, entre otros. Es importante que la organización tiene que calcular el monto de la transferencia tomando en consideración el impacto en las contraprestaciones variables, asimismo es relevante considerar el valor del dinero en el tiempo, las contraprestaciones que no son monetarias, entre otras situaciones.

#### **Paso 4. Distribuir el precio de la transacción entre las obligaciones del contrato**

El párrafo 73, menciona que, si un convenio incorpora más de una responsabilidad diferenciada, la organización tiene que repartir el monto de la transferencia entre las diferentes responsabilidades de manera equitativa a los montos de venta autónomos equivalentes. La evidencia más destacada de un valor de venta autónomo es el monto al que la organización comercializa un producto o servicio independientemente. En caso de que no se disponga del monto, la organización tiene que calcularlo a través de la perspectiva que desarrolle la máxima utilización de informaciones aparentes.

#### **Paso 5. Contabilizar los ingresos cuando (medida) la entidad satisfaga las obligaciones.**

En este paso se menciona la forma de contabilizar el ingreso, la diferencia entre la NIC 18 y la NIIF 15 es que el primero se focaliza en la identificación de los ingresos cuando el producto o servicio son entregados al cliente; mientras que la segunda norma se pronuncia por la identificación tanto de las ventas de productos o la prestación de los servicios practicados por igual. La NIIF 15 ha incluido el control como una novedad, modificando el modelo sustentado en el traspaso de riesgos por otro modelo más beneficioso como el sustentado en el traslado del control.

Para Sánchez (2017), en su página web “Modificaciones recientes a las IFRS” define la forma de reconocimiento de ingreso durante un plazo de tiempo:

Entradas de dinero identificados a lo largo del tiempo

- El adquiriente receptiona y emplea los beneficios del trabajo y la labor de la organización en la medida que ese trabajo o labor se realiza.
- La organización genera un producto o servicio que el adquiriente controlara en la medida que se valla realizando.
- La organización no genera un producto o servicio que puede ser usado alternativamente y tiene una facultad de cobro inapelable por la actividad desarrollada hasta la fecha.

Entradas de dinero identificados en un instante del tiempo

- El traspaso del producto o servicio al cliente.
- La facultad del pago por el producto o servicio.
- La aprobación del producto o servicio por el cliente.
- Actividad legal por el documento del producto o servicio.



## **Costos relativos a la actividad inmobiliaria**

Para la firma Deloitte (2017) en su artículo de revista “NIIF 15 Ingresos procedentes de contratos con clientes” manifiesta lo siguiente:

La norma añade principios particulares para establecer que costos concernientes a un costo tendría que accionarse y realiza una separación entre costos vinculados a la consecución de un convenio y los costos vinculados al acatamiento del convenio. Para aclarar los costos de la consecución de un convenio se accionan solamente cuando los costos crecen cuando se obtiene el convenio; los costos por acatamiento de un convenio se accionan solamente cuando están relacionados abiertamente con el convenio generando u optimizando los recursos que serán utilizados para llevar a cabo las responsabilidades y se suponen que se irán recuperando.

Los costos activados se devengan de acuerdo al modelo de transferencia de los bienes o servicios a que conciernen los costos activados.

## **Información a revelar**

El párrafo 110 de la NIIF 15, promueve el propósito de la información que será revelada. Una organización publique o difunda información idónea que facilite a los usuarios que trabajan y analizan los estados financieros entender el ambiente, monto, cronograma e inquietudes de las entradas de actividades comunes y de los flujos de efectivos derivados de los convenios con adquirientes. Con el propósito de conseguir sus objetivos, las organizaciones deben publicar su información tanto cualitativa como cuantitativa sobre los siguientes aspectos:

- Información relacionada a los convenios con adquirientes.
- Información asociada a los criterios utilizados.
- Información vinculada con las responsabilidades a acatar.
- Información relacionada con los saldos del convenio.
- Información asociada a la fragmentación de las entradas.
- Información vinculada a los costos de conseguir o acatar un convenio.

### **Contrato con clientes**

Una organización mostrará la totalidad de los montos siguientes para el plazo de exposición, a no ser que estos montos se muestren independientemente en el estado de resultado global conforme con otra normativa:

- Entradas de procesos comunes proveniente de convenios con adquirientes, que la organización mostrará independientemente de sus otros orígenes de entradas de actividades comunes.
- Alguna pérdida por desgaste o degradación de monto identificado; en base a la NIIF 9, acerca de algunas cobranzas o activos del convenio que nacen de los convenios de una organización con adquirientes, que mostrará independientemente de las pérdidas por desgaste o degradación de monto de otros convenios.

*Figura 3. Ventajas de NIIF 15*



Fuente: Revista Actualidad Empresarial

### **La Norma Internacional de Contabilidad NIC 18: Ingreso por actividad ordinaria.**

Así mismo, dado que las NIIF 15, sustituirá a la NIC 18 por lo cual creemos es importante dar a conocer la normativa antigua por lo que es referente a la responsabilización transitoria del ingreso y costo, a continuación, desarrollamos la norma antigua.

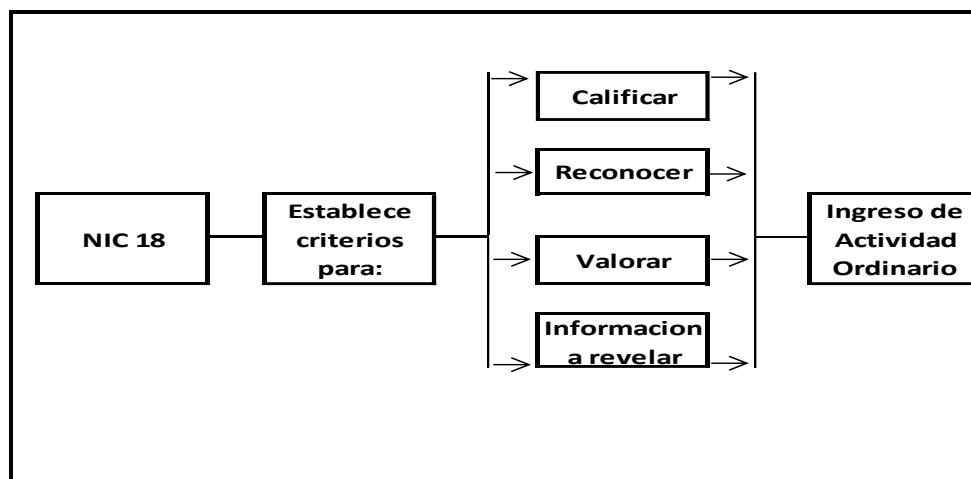
La NIC 18 Ingreso por Actividades Ordinarias fue emitida por el comité de Normas Internacional de Contabilidad en diciembre 1993.

Según IASCF (2015) nos menciona la normativa de la NIC 18 presento los siguientes objetivos:

- Determinar el procedimiento contable de las entradas comunes que nacen de diversas clases de compraventa y otros sucesos.
- Establecer en el momento en que y de modo que serán identificados las entradas comunes en los estados financieros.

- Reconocer las situaciones en que se cumplen los principios de identificación sobre la posibilidad del rendimiento económico futuro fluya a la organización y puedan ser calculados con seguridad.
- Determinar el procedimiento tributario practicado a los ingresos comunes que nacen de diversas categorías de compraventa y otros sucesos.

Figura 4. Objetivos de NIC 18

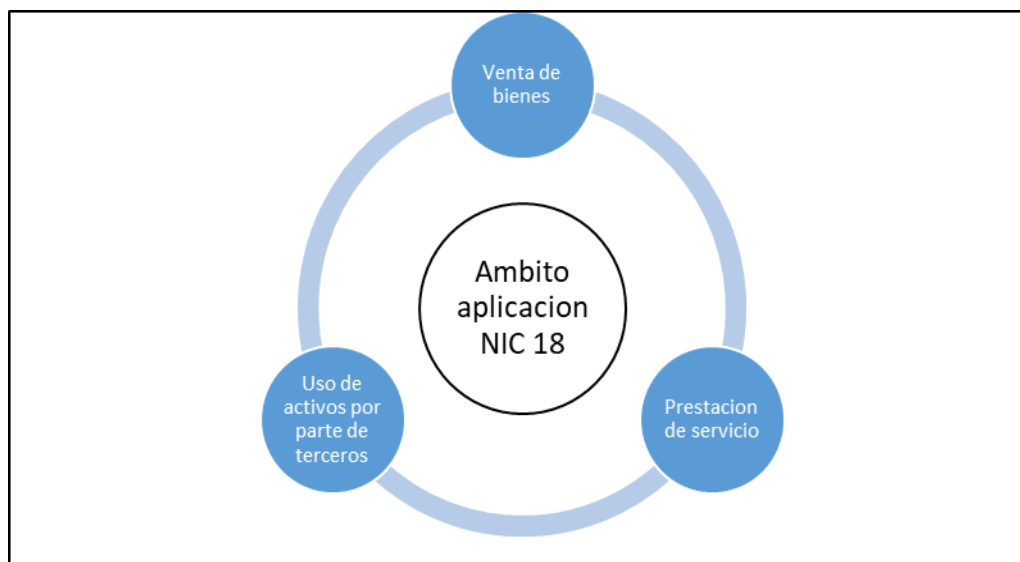


Fuente: Elaboración Propia

La NIC 18 en el párrafo 1 considera su alcance a través de la aplicación del registro de las entradas comunes derivadas de las transacciones siguientes:

- La comercialización de productos
- La prestación de los servicios
- La utilización de activos de la organización por parte de terceros que producirán ganancias, dividendos y regalías

Figura 5. Ámbito de la NIC 18



Fuente: Elaboración Propia

### Medición de Ingreso

La Norma Internacional de Contabilidad 18 en el párrafo 9 indica que el cálculo de las entradas de dinero por los procesos comunes debe realizarse empleando el valor razonable de la compensación, admitida o por admitir, procedente de los mismos. Se debe considerar el monto de cualquier descuento, se tiene que incluir únicamente los ingresos brutos de ganancias económicas admitidas y por admitir, asimismo se descartará los montos admitidos por cuentas de terceras partes.

El pago diferido consiste en el aplazamiento del pago, el valor razonable de la compensación es el valor actual de la totalidad de los cobros posteriores establecidos empleando un tipo de interés atribuida, que pasará, dentro de los dos posteriores, la que mejor se pueda establecer: primero la tasa actual para una herramienta semejante de un emisor con una evaluación crediticia semejante y segundo el tipo de interés que

equivale al monto de la herramienta con el valor de venta en efectivo presente de los productos o servicios.

#### Venta de bienes

En el párrafo 14 de la NIC 18 hace referencia sobre la venta de bienes, la cual se identificarán las entradas por procesos comunes cuando se acaten la totalidad de las condiciones siguientes: primero la organización haya traspasado al adquirente las desventajas y ventajas (control) propias al atributo de los bienes; segundo la organización no mantenga ninguna intervención en la administración de manera ininterrumpida en el nivel regularmente relacionado con la propiedad, ni mantenga el control eficiente sobre los bienes comercializados; tercero el monto de las entradas de procesos comunes puede calcularse con seguridad y cuarto sea posible que la organización consiga las ganancias económicas relacionadas con la transferencia. Los costos causados o por causar, asociados a la transferencia deban ser calculados con seguridad.

#### Información revelar

En la NIC 18 específicamente en el párrafo 35 relacionada con la información a revelar, nos indica que los datos generales a exponer sobre las entradas de procesos comunes, la organización expondrá: primero las estrategias de contabilidad implantadas para la identificación de las entradas de procesos comunes conocido como los procedimientos para la tasa de terminación y segundo el monto de cada clase de entradas de procesos comunes, que expondrá de manera individual, las entradas de

procesos comunes derivados de: comercialización de bienes, prestaciones de servicios, regalías, comisiones, dividendos, intereses, subvenciones del gobierno.

### **NIC 12 Impuesto a las Ganancias**

El cambio de la norma impacta en el reconocimiento de ingreso y costo, por lo cual la etapa de transición impactara en el reconocimiento de activos y pasivos por impuesto a la renta diferido creando diferencias temporarias imponibles y diferencias temporarias deducibles por ello creemos necesario conocer la NIC 12.

Citamos al siguiente autor para un mejor entendimiento de la investigación:

Según Ferrer (2012) en la revista Actualidad Empresarial “NIC 12 Impuesto a las Ganancias “señala que:

Las transacciones que ejecuten las organizaciones, de acuerdo con el art. 223 de la Ley General de Sociedades deben registrarse imputándose las Normas Internacionales de Información Financiera, por otra parte, la Ley de Impuesto a la Renta, para efectos de determinar la renta imponible no permite que ciertos gastos o ingresos devengados no sean computables generando diferencias temporales.

Asimismo, la LIR no admite que los gastos expresos en el art. 44 y los límites establecidos del art. 37 de la LIR, sean deducibles para calcular la renta imponible, en este caso genera diferencias temporarias.

Con el refinamiento de las leyes tributarias y su intensivo empleo como instrumento de política económica, en periodos anteriores, empezaron a reflejarse

diferencias entre las cifras registradas en la contabilidad, al elaborar los Estados Financieros desde la perspectiva tributaria y financiera de acuerdo con las NIIF. (p. 34)

Según IFRS (2019) nos menciona la normativa de la NIC 12:

Objetivos

Prevenir errores en los resultados contables por la adaptación de las normas tributarias del Impuesto a la Renta que se reconocerá en los libros de contabilidad y exhibirá en los estados financieros acorde a las normas contables.

Primero reconocimiento de consecuencias tributarias presentes y futuras

Segunda presentación del Impuesto Diferido en los estados financieros

Tercera revelación sobre el Impuesto Diferido

*Figura 6. Objetivo de NIC 12*



Fuente: Elaboración Propia

Alcance



El párrafo 1 de la NIC 12 nos indica: Esta Norma nos indica el tratamiento contable en la contabilización del impuesto a las ganancias.

Esta norma nos indica el tratamiento contable del impuesto a las ganancias que incluyen todos los impuestos nacionales y extranjeros que estén asentados en utilidad fiscales.

### Base Fiscal

El párrafo 7 de la NIC 12 nos indica:

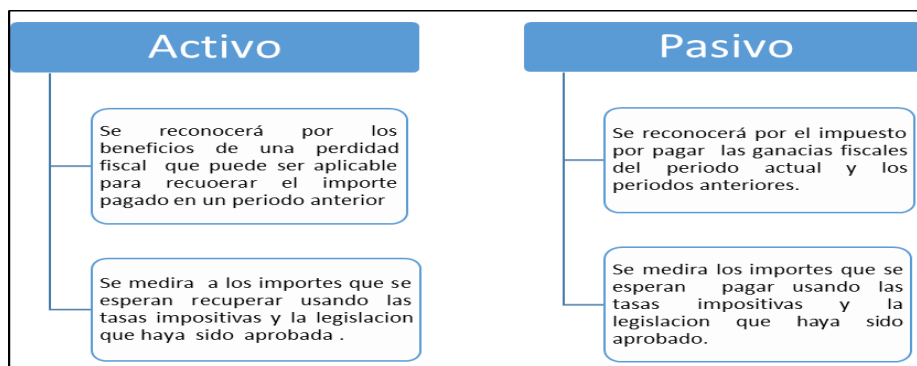
La base fiscal de un activo es el importe que será deducible, a efectos fiscales, de los rendimientos económicos que logre las organizaciones en el futuro, cuando recupere el importe en libros de dicho activo. Si tales rendimientos económicos no tributan, la base fiscal será igual a su importe en libros.

### Impuesto Corriente

El párrafo 12 de la NIC 12 nos indica: El importe por pagar (recuperar) por el impuesto a la Renta referente a la ganancia (pérdida) fiscal del resultado del ejercicio.

Se investiga como una deuda de pago se reconoce si no se ha liquidado e incluye el impuesto corriente y el de años anteriores. Si la suma pagada excede el importe a pagar, se registra como un activo.

Figura 7. Reconocimiento de Activo y Pasivo

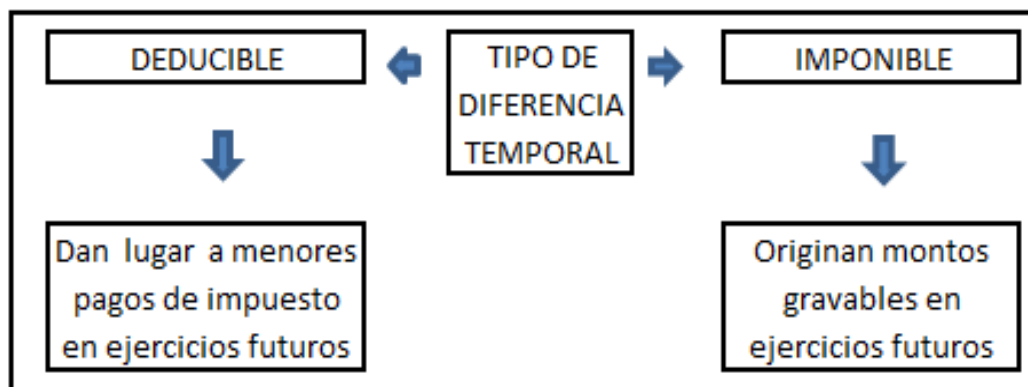


Fuente: Elaboración Propia

### Impuesto Diferido

El párrafo 15 de la NIC 12 nos indica: Aparecen resultados de diferencias temporarias entre el importe reconocido contablemente como activo o pasivo y su importe reconocido fiscalmente y que producen en un futuro utilidades o sacrificios.

Figura 8. Impuesto diferido



Fuente: Elaboración Propia

### Diferencias Temporales

Indicamos que las desigualdades temporarias son las diferencias que existen entre la cantidad en libros de un activo o un pasivo que registramos de las tracciones que realiza la empresa, y el valor que compone la base fiscal de los mismos. Estas desigualdades se clasifican de la siguiente manera:

Primero imponibles

Segundo deducibles (pp. 1-25)

*Figura 9. Tipos de diferencias*

<b>TIPOS DE DIFERENCIA</b>		
<b>Permanentes</b> No se revierten.	<b>Temporales</b> La diferencia entre la renta fiscal la utilidad contable que se revierten en un futuro.	<b>Temporarias</b> Las temporales más las diferencias entre activos y pasivos contables con respecto a su base fiscal que se revertirán en un futuro.

Fuente: Elaboración Propia

Ingresos diferidos

Citamos al siguiente autor para un mejor entendimiento de la investigación:

Según Ferrer (2007) señala que:

Que el ingreso diferido, se entiende como el efectivo que aceptamos por el concepto de adelanto o pago parcial por un bien o servicio que se entregara en un periodo posterior. Estos son considerados como pasivos ya que es de cierta forma una

deuda que se tiene con el consumidor o cliente hasta la fecha en que se le entregue el servicio o bien acordado.

Hay diversas apreciaciones que se obtiene bajo las ganancias y ventas diferidas conceptualizadas como ingresos diferidos, de las cuales son: La determinación de los ingresos diferidos y de los correspondientes costos diferidos se efectuaré sobre la base del vencimiento de las cuotas convenidas para la cancelación del respectivo precio. (p. 34)

#### **2.2.4. Variable dependiente “Impuesto a la Renta”**

Del presente trabajo desarrollamos la variable dependiente el Impuesto a la Renta de Tercera Categoría grava la renta obtenida por la ejecución de actividades organizacionales que fomentan las personas naturales y jurídicas. En resumen, estas rentas se producen por la intervención de dos factores capital y el trabajo.

Según Bravo (2002) en su libro “El Impuesto a la Renta” señala que:

El Impuesto a la Renta es un tributo que proviene directamente sobre la renta como revelación de riqueza. En preciso, dicho impuesto grava el hecho de recibir o generar renta, la cual puede darse de fuentes pasivas (capital), de fuentes activas (trabajo dependiente o independiente) o de fuentes mixtas (realización de una actividad empresarial = capital + trabajo).

Por otra parte, el problema principal del sector construcción e inmobiliario es tener mapeado como se tendría que reconocer el ingreso. Indicamos que constituye una regla básica, aplicable a las empresas generadoras de rentas empresariales, aceptar

los ingresos generados de un determinado periodo comercial de acuerdo al principio de devengado.

Si bien el artículo 57 de la Ley del Impuesto a la Renta establece:

Que las rentas de tercera categoría, ingresos y gastos se consideran producidas en el periodo comercial en que se devenguen, el artículo 63 de la Ley del Impuesto a la Renta, nos crea una excepción a esta regla por lo que el tratamiento tributario aplicable dependerá del ejercicio al que se imputen los resultados del contrato de construcción.

El criterio de devengado

a) Para el TUO de la Ley del Impuesto a la Renta

Según el (TUO, 2019) de la Ley del Impuesto a la Renta, Artículo 57:

(...) El ejercicio gravable comienza el 1 de enero de cada año y finaliza el 31 de diciembre, debiendo coincidir en todos los casos el ejercicio comercial con el ejercicio gravable, sin excepción (...) Las rentas de la tercera categoría se considerarán producidas en el ejercicio comercial en que se devenguen (...) (pp. 1-5)

Ahora bien, el principio del devengado, ha sido desarrollado por diversos autores; así pues:

Por su parte, Zavaleta (2008) indica que:

No existe un concepto legal en la Ley ni en el reglamento sobre qué se debe entender por "devengado"; vacío legal que genera varias interpretaciones que no han

sido zanjadas por el Tribunal Fiscal en sus resoluciones, sino que, por el contrario, las mismas interpretaciones han sido perjudicial en los últimos años por la contrarioridad de la misma, así como por el hecho que no existe una jurisprudencia judicial que haya sentado las bases conceptuales del “devengado”. (p. 2)

Por su parte, García (2004) en su informe “Manual del Impuesto a la Renta” esto indica: “Tratándose de gastos, el principio de lo devengado se aplica considerándoseles imputables (deducibles) cuando nace la obligación de pagarlos, aunque no se hayan pagado, ni sean exigibles”.

De este modo, el autor da a conocer que: “El sistema de lo devengado llevará a computar en el ejercicio que se hace la operación el total del precio, pues es en ese momento que surge el derecho de crédito del titular”. (p. 46)

### **Decreto Supremo que modifica el reglamento de la ley del Impuesto a la Renta**

Según (Motivos, 2018) en su informe “Proyecto de Decreto Supremo que Modifica El Reglamento de la Ley del Impuesto a la Renta” manifiesta lo siguiente:

Mediante el Decreto Legislativo N° 1425, publicado el 13.09.2018 se modificó el artículo 57 de la Ley del Impuesto a la Renta a fin de incorporar una definición de devengo de ingresos y gastos para efectos del impuesto a la renta. En consecuencia, se propone adecuar el Reglamento a las modificaciones introducidas por el citado decreto legislativo y establecer disposiciones que permitan su aplicación.

El nuevo devengado

El nuevo concepto del devengado nos indica para considerar un ingreso o gasto como devengado en determinado ejercicio, se debe precisar el hecho sustancial (la existencia de un derecho u obligación, proporcionalmente). En segundo lugar, este hecho no tiene que estar condicionado; en tercer lugar, es que este hecho surge independientemente del cobro; y, por último, que el servicio no esté sujeto en todo o en parte a un evento futuro.

Debemos tener en cuenta que el art 57º habla de tres partes: la primera es la definición general ya explicada, la segunda es el concepto del devengo de reconocimientos de ingresos en caso de enajenación de bienes, prestación de servicios, cesión temporal de bienes, etc.) y, por último, el devengo de los gastos.

### **2.3. Definiciones Conceptuales**

**Principio de Devengado.** Es la identificación de los beneficios y las pérdidas durante el ejercicio de la operación o actividad, con independencia de haber incurrido en el cobro o pago.

**Método de lo percibido.** Las organizaciones que realicen este procedimiento toman en consideración como entradas netas los montos recaudados en cada mes de acuerdo al progreso de la obra.

**Activo.** Es el bien o facultad que tiene una persona u organización que en el corto plazo puede transformarse en efectivo, en otras palabras, que alcanza una valoración en términos monetarios.

**Agrupación.** Grupo o conglomerado de personas o elementos con atributos comunes.

**Contrato.** Corresponde al convenio de voluntades, escrito o hablado, declarado entre dos o más individuos con competencia, que se conminan en poder del mismo, normando sus vinculaciones alusivas a un establecido propósito o elemento, y a cuyo acatamiento pueden forzar y obligar de forma bilateral.

**Contrato de construcción.** Corresponde al convenio concretamente pactado, para la elaboración de un activo o grupo de activos, que están profundamente asociados entre ellos o son autónomos en términos de su estructura, responsabilidades y tecnología, o en virtud a la asociación con su empleo.

**Contratista.** Es el individuo u organización que es empleado por otra empresa o individual para la construcción de edificaciones.

**Costos fijos.** Son los costos que se sostienen fijos a lo largo del proceso operativo y generalmente baja cuando la cantidad de producción se incrementa.

**Costo de venta.** Es el costo que la organización incurre en la elaboración de un bien o cuando se presta un servicio.

**Costo de mano de obra.** Costo relacionado de manera directa con la modificación del producto.

**Costos indirectos.** Son los costos que no se puede aplicar a una orden en específico producción de la organización.

**Costos directos.** Son los costos que intervienen de manera directa en la realización de producto y/o servicio de la organización.



**Costo de producción.** Los costos asociados con la modificación y alteración de la materia prima en productos terminados.

**Ingresos.** Son los aumentos de las ganancias económicas, generados durante el periodo, a manera de incremento de los activos o por disminución de los pasivos, que generan el incremento del patrimonio y no están asociados con los aportes de los accionistas o propietarios.

**Gastos.** Son la disminución de las ganancias económicas, generados durante el periodo, a manera de disminución de los activos o por incremento de los pasivos, que generan la disminución del patrimonio y no están asociados con el reparto de los dividendos.

**Norma Internacional de Contabilidad.** Son un conjunto de principios contables, leyes y Normas que nos proporcionan información para elaborar y presentar los estados financieros que es de mucha utilidad para tomar decisiones económicas.

**Normas Internacional de Información Financiera.** Esta norma presenta de forma integrada todos los requerimientos aplicables y sustituirá a las normas actuales de reconocimiento de ingreso. Esta norma es mucho más restrictiva y contiene más reglas donde demanda la utilización del juicio profesional.

### 3 HIPOTESIS Y VARIABLES

#### 3.1. Hipótesis principal

La NIIF 15 incide significativamente en el Impuesto a la Renta en las organizaciones Inmobiliarias en Lima Metropolitana, 2018- 2019.

#### 3.2. Hipótesis secundaria

El Reconocimiento de Obligación de Desempeño incide significativamente en la identificación de los bienes y servicios dentro de los contratos suscritos por las organizaciones inmobiliarias en Lima Metropolitana.

Las reglas de reconocimiento de ingreso de la NIIF 15 impactan siempre cuando se transfiera el control en la recaudación tributaria de las organizaciones Inmobiliarias en Lima Metropolitana

Las reglas de medición de ingreso de la NIIF 15 influyen significativamente a medida que se determine el precio de la transacción en el rendimiento económico por impuesto a la renta en las organizaciones inmobiliarias en Lima Metropolitana.

El gasto vinculado a operaciones a ejecutarse en el futuro incide a medida sea probable que la entidad reciba los beneficios económicos asociados con la transacción en la determinación del Impuesto Renta de las organizaciones inmobiliarias en Lima Metropolitana.

La regla de reconocimiento y medición de NIIF 15 con respecto al devengo coincide positivamente con el reconocimiento de ingreso previsto en la determinación

del Impuesto a la renta atendiendo a las últimas modificaciones tributaria del D.L. N° 1425.

### 3.3. Operacionalización de Variables

Variable Independiente

X. La NIIF 15

Definición Conceptual	Corresponde a la entrada de procesos comunes derivados de convenios con clientes. Es una norma introducida por el International Accounting Standards Board (IASB).	
Definición Operacional	INDICADORES	INDICE
	X1: Reconocimiento de Obligación de desempeño	X1.1 Contratos suscritos X1.2 Estados Financieros
	X2: Regla de Reconocimiento de Ingreso	X2.1 Recaudación tributaria X2.2 Aplicación de cinco pasos
	X3: Medición de Ingreso	X3.1 Influye en el desarrollo económico X3.2 Estados Financieros
	X4: Gastos vinculados a operaciones a ejecutarse a futuro	X4.1 Determinación Impuesto a la Renta X4.2 Incidencia contable
	X5: Regla de reconocimiento y medición de ingreso de NIIF 15	X5.1 Regla de reconocimiento y medición. X5.2 Genera alguna modificación de ley Impuesto a la Renta
Escala Valorativa	Nominal	

Variable dependiente

Y: Impuesto a la Renta

Definición Conceptual	Según (Bravo, 2002) corresponde a un impuesto que se ejecuta claramente sobre la ganancia como reconocimiento de riqueza.	
Definición Operacional	INDICADORES	INDICE
	Y1: Contratos suscritos	Y1.1 Influye en los Estados Financieros Y1.2 Influye en la liquidez
	Y2: Recaudación tributaria	Y2.1 Aplicar la NIIF 15 Y2.2 Genera inseguridad jurídica
	Y3: Rendimiento económico por Impuesto a la Renta	Y3.1 Determinar el precio de transacción Y3.2 Cambios en las políticas contables y procedimiento
	Y4: Determinación del Impuesto a la renta	Y4.1 La aplicación de la NIIF 15 Y4.2 Mayor recaudación
	Y5: Modificaciones tributaria del D.L. N° 1425 respecto al devengo	Y5.1 Implementacion de NIIF 15 Y5.2 Permite una mejor relevancia
Escala Valorativa	Nominal	

## 4 METODOLOGÍA

### 4.1 Diseño Metodológico

Es una investigación básica, porque pretendemos lograr nuestros objetivos a través de la recopilación de datos e información, del mismo modo buscar profundizar cada vez los conocimientos.

#### 4.1.1 Tipo de investigación

Fue descriptiva – explicativa, debido a que desde el patrón que se desea realizar se evidenciaron los impactos contables y tributarios.

#### 4.1.2 Estrategias o procedimientos de contrastación de Hipótesis

Para desarrollar la prueba de hipótesis o su contrastación se empleó la prueba de bondad Chi Cuadrado de Pearson, porque la información o datos recolectados para la investigación tuvieron que estar en modo de frecuencias. La prueba de bondad Chi Cuadrado de Pearson fue la más apropiada debido a que estas pruebas demuestran las demostraciones muestrales, tomando en consideración el siguiente proceso:

Enunciar la hipótesis de negación o nula ( $H_0$ )

Enunciar la hipótesis de la investigación o alterna ( $H_a$ )

Señalar el nivel de significación ( $\alpha$ ) que consiste en la posibilidad de desestimar la hipótesis nula ( $H_0$ ) existiendo verdad, su grado de variabilidad se sitúa entre 1% a 10%, por default se admitió el valor de 5% para el nivel de significancia (de acuerdo al SPSS) y está relacionado al valor tabla que establece el punto crítico ( $X_{t2}$ ), por lo tanto,

el valor de la distribución fue  $(X_{t2}) (k-1), (r-1)$  gl. Se sitúa en la Tabla del Chi Cuadrado de Pearson, donde “k” corresponde al número de filas y el “r” corresponde al número de columnas, este número hace la separación de la distribución en dos regiones, la región de rechazo y la región de aceptación, se señala en la figura 10; si el valor calculado ( $X_{c2}$ ) es mayor o igual al valor tabla ( $X_{t2}$ ), no se acepta la hipótesis nula.

Valorar la prueba estadística Chi Cuadrado de Pearson a través de la siguiente fórmula:

$$\chi_c^2 = \sum \frac{(o_i - e_i)^2}{e_i}$$

Donde:

$o_i$ ; corresponde al valor observado en la técnica de recopilación de datos (encuesta)

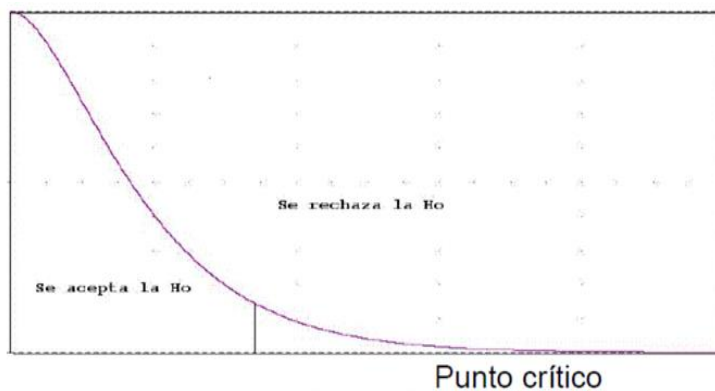
$e_i$ ; corresponde al valor esperado, que se alcanzó tomando en consideración el valor observado.

$X_{c2}$ ; corresponde al valor del estadístico calculado con los datos obtenido en la recolección a la muestra y este necesariamente se comparara con los números existentes en la Tabla de Chi Cuadrado de Pearson de acuerdo a la proposición de la hipótesis alterna previamente indicado y explicados en el proceso “c”.

$X_{t2}$ ; corresponde al valor del estadístico que se obtuvo en la Tabla de Chi Cuadrado de Pearson, obtenido por el cruce del número de filas (k), columnas (r) y los grados de libertad (gl).

Toma de decisiones; que consiste en la comparación de los valores calculados y la tabla.

*Figura 10.* Prueba de bondad Chi Cuadrado de Pearson



#### Procedimiento

Después de haber planteado las bases teóricas, los procedimientos que se utilizan para la tesis es la aplicación de técnicas de forma contextual, se comenzó por señalar los pasos a seguir en cada una de las técnicas y etapas, del cómo se va hacer, como se va trabajar, así como la formulación de los cuestionarios de medición, el método de recopilación de información como la entrevista y encuesta se someterán a datos estadísticamente para contrastar el resultado.

El primer paso a seguir es la contextualización de las variables, a partir de esa contextualización se logró identificar como incide el sistema tributario en una empresa.

De igual modo se llevó una entrevista a profundidad de los cuales se determinaron los temas a tratar en cada de las entrevistas.

Finalmente, se llevó a cabo la encuesta, la cual se empleó en los gerentes de las empresas, la encuesta nos permitió conocer el trabajo de estudio.

## 4.2 Población y muestra

### Población

A fin de establecer la población se tomó en cuenta la información recogida en la publicación TOP 10 MIL correspondiente al año 2017. La información de esta publicación se considera relevante en tanto desde hace años es un referente confiable de las organizaciones más representativas del país. La base de datos de la citada publicación permite aplicar una serie de filtros a fin de identificar empresas que poseen particularidades usuales, a efectos de la investigación se aplicaron dos filtros a fin de identificar el lugar de operación de la organización y la actividad económica que esta desarrolla, aplicados estos filtros se identificó que existían 228 empresas Inmobiliarias en Lima. Con el propósito de conseguir los objetivos de la investigación se aplicaron los cuestionarios confiables y validos a los gerentes de las organizaciones seleccionadas:

Tabla 1. *Distribución de la población*

N°	Ruc	Empresa	Población (N)	Población Aplicada
1	20553346178	Los Portales Construye S.A.C.	170	25
2	20301837896	Los Portales S.A.	1379	140
3	20180061119	Cía. Inmobiliaria Guizado Hermanos S.A.	13	3
4	20388234858	Northing S.A.C.	9	3
5	20177497658	Inmobiliaria Casablanca S.A.	14	10
6	20549223533	Rio Casma S.A.C.	36	11
7	20511489912	Inversiones Highland S.A.C.	13	5
8	20511229252	Ban Can S.A.C.	7	3
9	20511988757	Edificaciones Inmobiliarias S.A.C.	394	16
10	20508379987	Pacific Perú Traiding S.A.C.	3	3



11	20305146618	Constructores Interamericanos S.A.C.	118	6
12	20329728022	Belgica Edificaciones S.A.	6	3
Total			2162	228

Fuente: SUNAT

### Muestra

En la determinación de la muestra se empleó el muestreo probabilístico aleatorio simple, sugerido por Ávila Acosta en su obra Metodología de la investigación; que se precisa a continuación:

$$n = \frac{(p \cdot q) * z^2 * N}{(\epsilon)^2 (N - 1) + (p * q)Z^2}$$

Dónde:

Z: Corresponde al valor relacionado al nivel de confianza, cuya variación del rango se ubica entre el 90% y 99%. De acuerdo a la Tabla Normal Estándar contar con una probabilidad de confianza de 90% se requiere el valor de 1.64.

p: Corresponde a la proporción de las empresas exportadoras de textiles, que consideraron que la NIIF 15 incide en el impuesto a la renta, constituye un valor de 0.7.

q: Corresponde a la proporción de las empresas exportadoras de textiles, que consideraron que la NIIF 15 no incide en el impuesto a la renta, constituye un valor de 0.3.

$\epsilon$ : Corresponde al máximo error aceptable y admisible que todo estudio de investigación debe tener, constituye un valor de 0.1.

$n = \frac{(z^2 \cdot p \cdot q \cdot N)}{[(E)^2(N-1) + z^2 \cdot p \cdot q]}$	N=	228
	Z"2"	Valor de confianza 90% ,que corresponde un valor de Z=1.64
	E=	10%
	p	0.7 porcentaje de ocurrencia de un suceso
	q	0.3 porcentaje de ocurrencia de un suceso

$$n = \frac{(1.642 \times 0.7 \times 0.3 \times 228)}{((10\%2) \times (228-1) + (1.642)^2 \times (0.7 \times 0.3))}$$

$$n = 45$$

A efectos de garantizar la cantidad mínima de encuestas validas se aplicaron 60 encuestas, de las cuales se rechazaron 15 debido a que los encuestados no habían tomado conocimiento de la NIIF 15, por lo que sus respuestas se consideran no válidas para los efectos del estudio.

Por lo tanto, la muestra calculada será igual a 45 profesionales y con mucha experiencia en materia tributaria que laboran en organizaciones del sector inmobiliario de Lima metropolitana, cuyo detalle se adjunta en la tabla 2.

El factor de distribución muestral se calculó de la siguiente manera:

$$fdm = n/N$$

$$fdm = n/N = 45/228$$

$$fdm = 0.1973684210526316$$

Tabla 2. *Distribución de la muestra*

N°	Ruc	Empresa	Muestra
1	20553346178	Los Portales Construye S.A.C.	5
2	20301837896	Los Portales S.A.	28
3	20180061119	Cía. Inmobiliaria Guizado Hermanos S.A.	1
4	20388234858	Northing S.A.C.	1
5	20177497658	Inmobiliaria Casablanca S.A.	2
6	20549223533	Rio Casma S.A.C.	2
7	20511489912	Inversiones Highland S.A.C.	1
8	20511229252	Ban Can S.A.C.	1
9	20511988757	Edificaciones Inmobiliarias S.A.C.	3
10	20508379987	Pacific Perú Trading S.A.C.	1
11	20305146618	Constructores Interamericanos S.A.C.	1
12	20329728022	Bélgica Edificaciones S.A.	1
Total			45

Fuente: Elaboración propia

#### 4.3 Técnicas de recolección de datos

Se manejó el estudio documentario, así como un patrón de simulación, se revisaron documentos de doctrina, así como la aplicación de encuesta y entrevista.

##### Descripción de los instrumentos

En el trabajo de investigación se emplea los siguientes métodos:

Se desarrolló un estudio basado en documentos, así como un modelo de simulación con el propósito de analizar los impactos ocasionados por los diversos instrumentos por la aplicación de la NIIF 15.

Se revisaron documentos relacionados a la ideología y métodos de tributación practicados al tema de la investigación, también se revisó la actual legislación empleada sobre la NIIF en la organización del sector construcción e inmobiliario.

Se aplicaron los métodos de recolección de información como la entrevista y encuesta para las cuales se utilizaron cuestionarios de preguntas abiertas y cerradas respectivamente, estos fueron dirigidos a especialistas tributarios.

#### **4.4 Técnicas para el procesamiento de la información**

La tabulación de la información se realiza con apoyo del Microsoft Excel: herramienta estadísticas y gráficos. Las hipótesis del proyecto son probadas y contrastadas a través del modelo estadístico Chi Cuadrado, utilizando el software SPSS 25, versión en español.

#### **4.5 Aspectos éticos**

La realización del estudio, se fundamentó en las normas y aptitudes éticas registradas en la normativa que guían la realización del proyecto de tesis, de la Sección de Post Grado de la Universidad de San Martín de Porres y del Contador público. Se contó con diversos principios éticos entre los cuales: integridad, Confiabilidad, Privacidad y Comportamiento profesional, imparcialidad, suficiencia profesional y aptitudes positivas. En el trabajo de investigación, se tomó debida nota de la conciencia de no infringir la normativa y los principios éticos, la realización del estudio se ejecutó dentro del proceso universal, adecuado, organizado, progresivo y justo en la indagación de conocimientos nuevos con el propósito de conseguir la veracidad o falsedad del problema planteado.

## 5 RESULTADOS

### 5.1. Interpretación de Resultado

En el marco teórico se indicó que para comenzar el análisis de los impactos tributarios y contables al ingreso en vigencia de la NIIF 15; conocer cuáles son las restricciones e impactos en los tipos de contratos suscritos, recaudación tributaria, desarrollo económico y los costos que asumirán las empresas, se necesita de un grupo de información y datos, de operaciones comparativas y de la documentación que explicara y concederá los parámetros relacionados a: ¿Cómo incidirá?, ¿Cómo sería?, ¿De qué manera? y ¿Qué costos asumirían?

Esta información sujeta a estudios y pruebas facilitara la argumentación del impacto contable y tributario. Asimismo, la toma de decisiones sobre inversión se respalda en el estudio de los indicadores financieros.

#### **Resultado de entrevistas**

En este capítulo se presentan los resultados de la entrevista que hemos sostenido con expertos autorizados profesionales de la especialidad tributaria, que a continuación se describen los criterios y opiniones de los expertos cuyo aporte es de mucha importancia para nuestra investigación

Pregunta (1):

¿Cuál es su opinión sobre la nueva norma NIIF 15?

Respuesta (1):

Los especialistas en tributación nos indican lo siguiente: Para determinados sectores significa un gran desafío, ya que no solo involucra revisar los acuerdos comerciales sino que involucra también esfuerzos y cambios en temas de procesos, sistemas y capacitación de personal, debido a que vemos que todavía el personal contable no está del todo interiorizado con esta norma, por lo que van a requerir las empresas es buscar mecanismos con el fin de que los temas contractuales no sean tan complejos y no sean tan diferentes de una de la otra y puedan acogerse al enfoque práctico que te da la norma de utilizar contratos con características similares como portafolios o buscar mecanismos para aquellos contratos con características diferentes, el cual es más complejo porque hay que analizar el momento de la transferencia de control.

Pregunta (2):

¿Qué costos asumen las empresas inmobiliarias en Lima Metropolitana a la entrada en vigencia de la NIIF 15?

Respuesta (2):

Los especialistas en tributación considerarán que los costos que asumirán son costos de capacitación al personal y sistema informático. Asimismo, habrá un proceso de implementación en el sistema administrativo de la empresa. Por último, nos indican si se detectara ajustes importantes, tendría que asumirse sanciones administrativas.

Pregunta (3):

¿Cómo incidirá la NIIF15 en los tipos de contratos suscritos por las empresas inmobiliarias en Lima Metropolitana?

Respuesta (3):

Los especialistas en tributación afirman que en primera instancia debemos revisar los contratos suscritos como impactan a la entrada de la NIIF 15 y se debe tomar en cuenta las condiciones contractuales para modificar los contratos a futuros. A su vez nos indican tendría que plasmarse e identificar OC y de la contraprestación.

Pregunta (4):

¿De qué manera la NIIF 15 influirán en el desarrollo económico en las organizaciones inmobiliarias en Lima Metropolitana?

Respuesta (4):

Los especialistas en tributación manifiestan que, en principio, los impactos se verán reflejados en los ratios financieros (patrimonio y rentabilidad). Asimismo, nos mencionaron que les disminuiría su capital de trabajo, ya que el pago de impuesto se haría en cada obligación de cumplimiento satisfecha y no al finalizar la obra.

Pregunta (5):

¿De qué manera la NIIF 15 incidirá en el Impuesto a la Renta en las organizaciones inmobiliarias en Lima Metropolitana?

Respuesta (5):

Los especialistas en tributación sostienen que empezaría en el origen de la obligación tributaria. Asimismo, en el cálculo de pago del impuesto a la renta. A su vez, indican si la empresa aplico mal la NIC 11 y NIC 18, debería tener un gran impacto.

Pregunta (6):

¿Cuál será el impacto de la NIIF 15 en la recaudación tributaria de las organizaciones Inmobiliarias en Lima Metropolitana?

Respuesta (6):

Los especialistas en tributación nos indican lo siguiente: habrá un impacto grande aquellas empresas que aplicaran mal la NIC 18 Y NIC 11. Por lo tanto, con la aplicación de NIIF 15 esta tendrá que pagar cada vez que se cumpla con la obligación de cumplimiento. Además, indican que la recaudación tributaria dado que la NIIF 15 se acerca mucho más a la realidad de la empresa en consecuencia el resultado será más objetivo de manera que las empresas pagarían sus impuestos más tranquilos. La recaudación se hace mucho más eficaz porque está cobrando sobre el base de mi ingreso real y en consecuencia crea una conciencia de pago tributario.

Pregunta (7):

¿Qué impactos financieros tendrá la aplicación de la NIIF 15?

Respuesta (7):

Los especialistas consideran que la existencia de algunas modificaciones en el patrimonio, generan un efecto positivo o negativo en algunos indicadores financieros que están relacionados con los ingresos y la utilidad neta. Aun cuando, uno de los especialistas comentó que el impacto financiero no será diferente cuando el contrato finalice.

Pregunta (8):



¿De qué manera cree que la aplicación de esta nueva norma, cambie la toma de decisiones en el sector a nivel gerencial?

Respuesta (8):

Principalmente creo que se verá en cuanto a los EE. FF, con la nueva norma, tanto los ingresos como otras cuentas del activo se verán afectadas, variando los resultados financieros que se tenía según NIC 18, ahora los ratios financieros se verán afectados, por tanto, las empresas que tiene deuda financiera y estas se relacionan con los covenants tendrán que evaluar los contratos a futuros que realicen con el fin de llegar a la meta.

Pregunta (9):

¿Cuál será el impacto en los procesos de reconocimiento de Ingresos de las entidades del sector inmobiliario la implementación de la NIIF15?

Respuesta (9):

Los especialistas consideraron que apresamiento de información, datos y el control en los convenios ocasionarían alteraciones en los procedimientos tecnológicos de las organizaciones, así como en el reconocimiento de controles en la interpretación de los convenios para comprender el método que se debe aplicar para las responsabilidades de desempeño a través de la normativa nueva. También, este departamento en las organizaciones debe estar preparada, entrenada y contar con profesionales altamente calificados que le permita realizar la identificación oportuna de estos temas.

Pregunta (10):

¿Existirá incidencia en la determinación del impuesto a la renta en la aplicación de la NIIF 15 en la organización inmobiliaria?

Respuesta (10):

Los especialistas entrevistados consideraron que el impacto de la tributación se generaría por discrepancias temporales en el impuesto a la renta establecido. Nunca se espera que la ejecución de la nueva NIIF 15, se modifique esta determinación, en vista que la normativa de la tributación no señala de qué manera se reconocerán las entradas, solamente que se sustenta en el principio del devengado.

### **Resultado de encuestas**

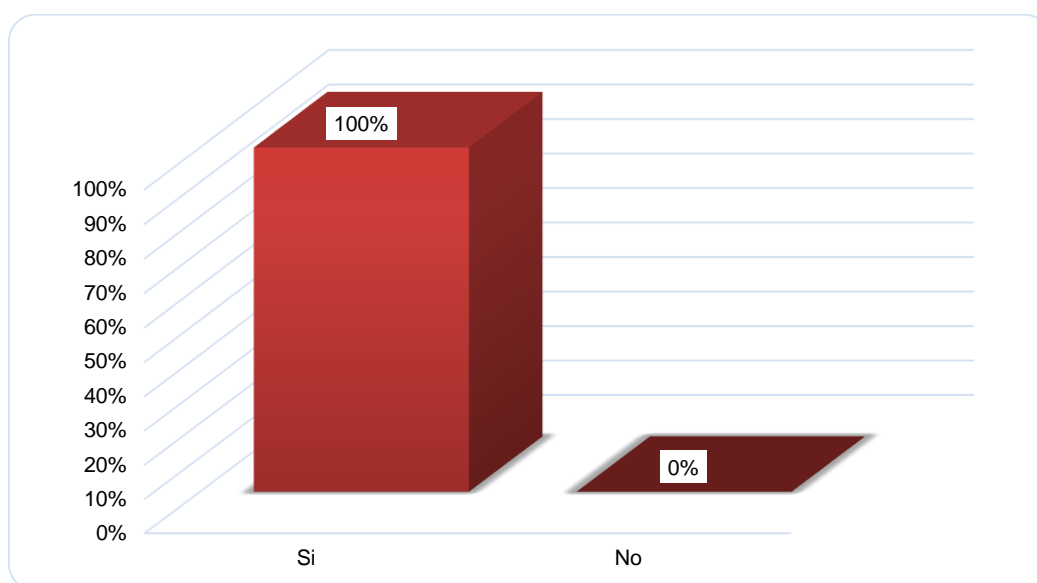
En la investigación sobre el enfoque cuantitativo se usaron encuestas con preguntas cerradas para recoger la percepción de los gerentes del departamento de Contabilidad de las organizaciones de construcción e inmobiliarias que representan a importantes empresas.

Pregunta N°1. ¿Tiene conocimiento de la NIIF 15?

Tabla 3. *Conocimiento de NIIF 15*

Alternativa	Frecuencia	Porcentaje%
Si	45	100%
No	0	0%
Total	45	100%

Figura 11. Conocimiento de NIIF 15



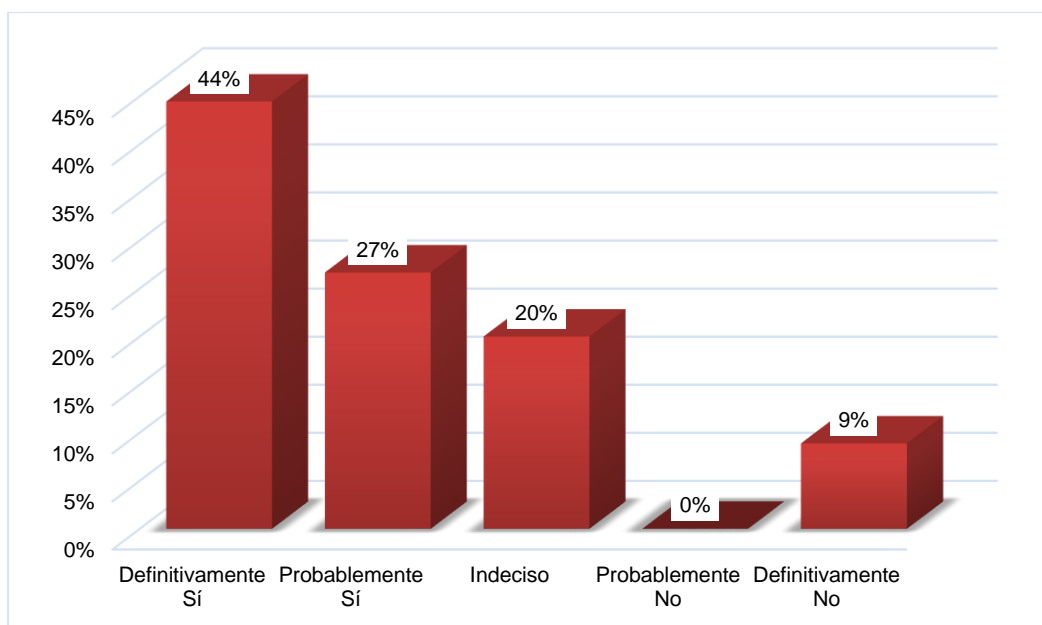
En la tabla 3 y figura 11 se visualiza, que el 100% de empleados tributaritas Inmobiliario respondieron estar totalmente de acuerdo en conocer a la NIIF 15. De lo expresado, la totalidad de los encuestados, señalaron que conocen la norma, pero también no existe una cultura tributaria y normas financiera en las organizaciones inmobiliarias.

Pregunta N°2. ¿Cómo incide el Reconocimiento de Obligación de Desempeño en los contratos suscritos por las empresas inmobiliarias en Lima Metropolitana?

Tabla 4. *Incidencia del R.O.D. en los contratos*

Alternativa	Frecuencia	Porcentaje%
Definitivamente Sí	20	44%
Probablemente Sí	12	27%
Indeciso	9	20%
Probablemente No	0	0%
Definitivamente No	4	9%
Total	45	100%

Figura 12. *Incidencia del R.O.D. en los contratos*



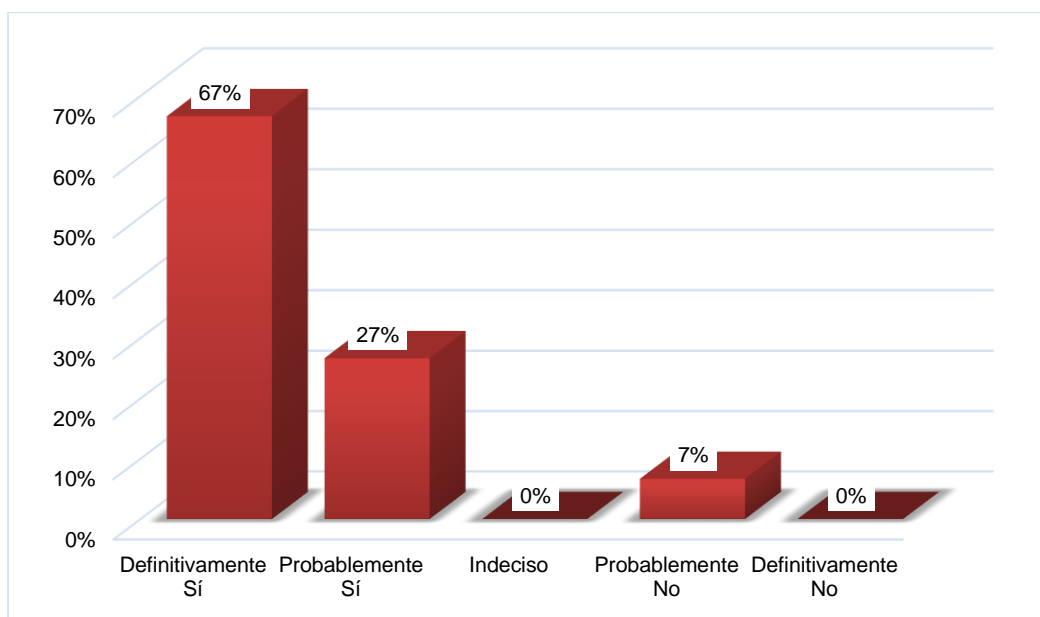
En la tabla 4 y figura 12 se visualiza, que el 44% de los encuestados reconoce que el Reconocimiento de Obligación de Desempeño incide en los contratos suscritos por las empresas inmobiliarias. Mientras que el 27% indican que probablemente si inciden en los contratos, quedando unos 20% indecisos y 9% definitivamente no incidirán.

Pregunta N° 3. ¿Cómo impacta las reglas de reconocimiento de ingreso de la NIIF 15 en la recaudación tributaria de las organizaciones Inmobiliarias en Lima Metropolitana?

Tabla 5. Reglas de reconocimiento de ingreso en la recaudación

Alternativa	Frecuencia	Porcentaje%
Definitivamente Sí	30	67%
Probablemente Sí	12	27%
Indeciso	0	0%
Probablemente No	3	7%
Definitivamente No	0	0%
Total	45	100%

Figura 13. Reglas de reconocimiento de ingreso en la recaudación



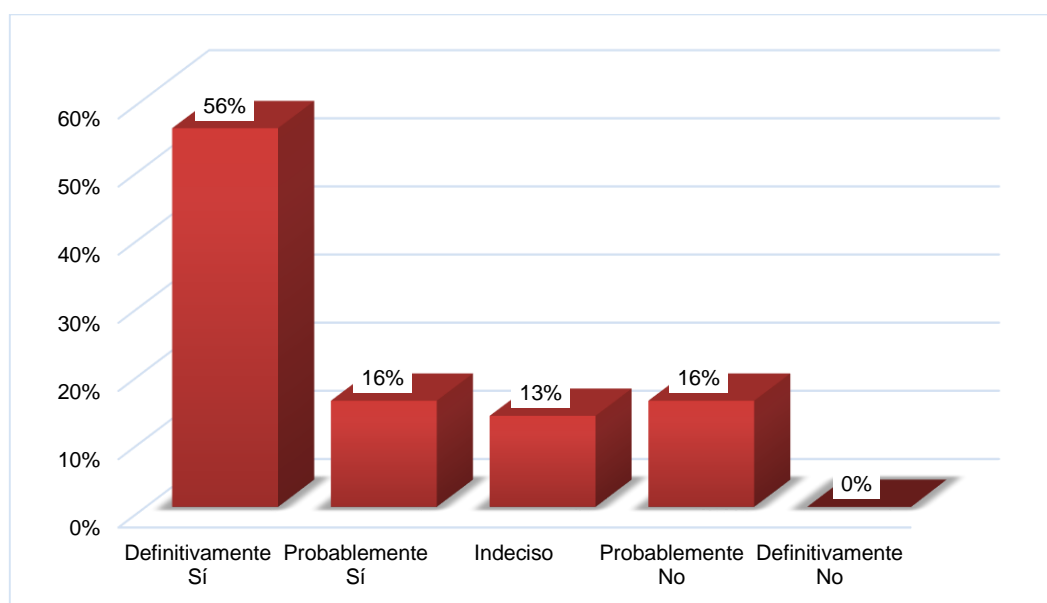
En la tabla 5 y figura 13 se visualiza, que el 67% de los encuestados señalan definitivamente si las reglas de reconocimiento de ingreso de la NIIF 15 impactan en la recaudación tributaria de las organizaciones Inmobiliarias. Mientras que el 27 % indica probablemente impacta en la recaudación tributaria, quedando un 7% indican que probablemente no impacta en la recaudación.

Pregunta N°4. ¿La aplicación de los cinco pasos permitirá un mejor proceso de reconocimiento de los ingresos?

Tabla 6. *Los cinco pasos permiten un mejor proceso de reconocimiento*

Alternativa	Frecuencia	Porcentaje%
Definitivamente Sí	25	56%
Probablemente Sí	7	16%
Indeciso	6	13%
Probablemente No	7	16%
Definitivamente No	0	0%
Total	45	100%

Figura 14. *Los cinco pasos permiten un mejor proceso de reconocimiento*



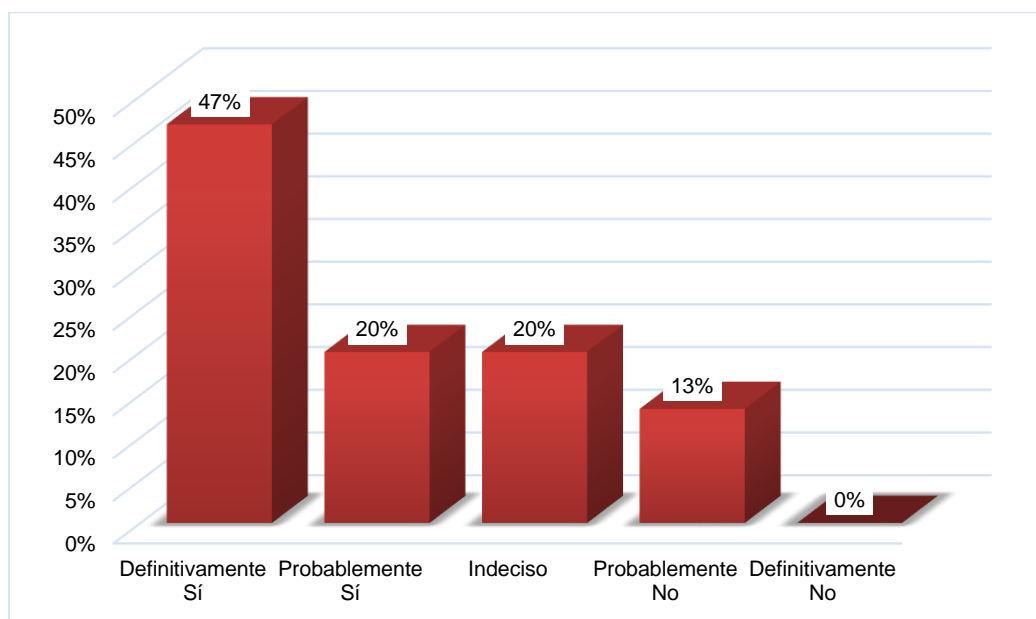
En la tabla 6 y figura 14 se visualiza, que el 56% de los encuestados señalan definitivamente si la aplicación de los cinco pasos permite un mejor proceso de reconocimiento de los ingresos en las empresas inmobiliarias de metropolitana, mientras que el 16% señala que probablemente si lo permite, un 16% señalan que probablemente no permite un proceso y el 13% de indecisos.

Pregunta N° 5. ¿La identificación de las obligaciones de desempeño contenidas en el contrato influye en los estados financieros preparados según la NIIF 15?

Tabla 7. La identificación de O.D. contenidas en los contratos influye en los EEFF

Alternativa	Frecuencia	Porcentaje%
Definitivamente Sí	21	47%
Probablemente Sí	9	20%
Indeciso	9	20%
Probablemente No	6	13%
Definitivamente No	0	0%
Total	45	100%

Figura 15. La identificación de O.D. contenidas en los contratos influye en los EEFF



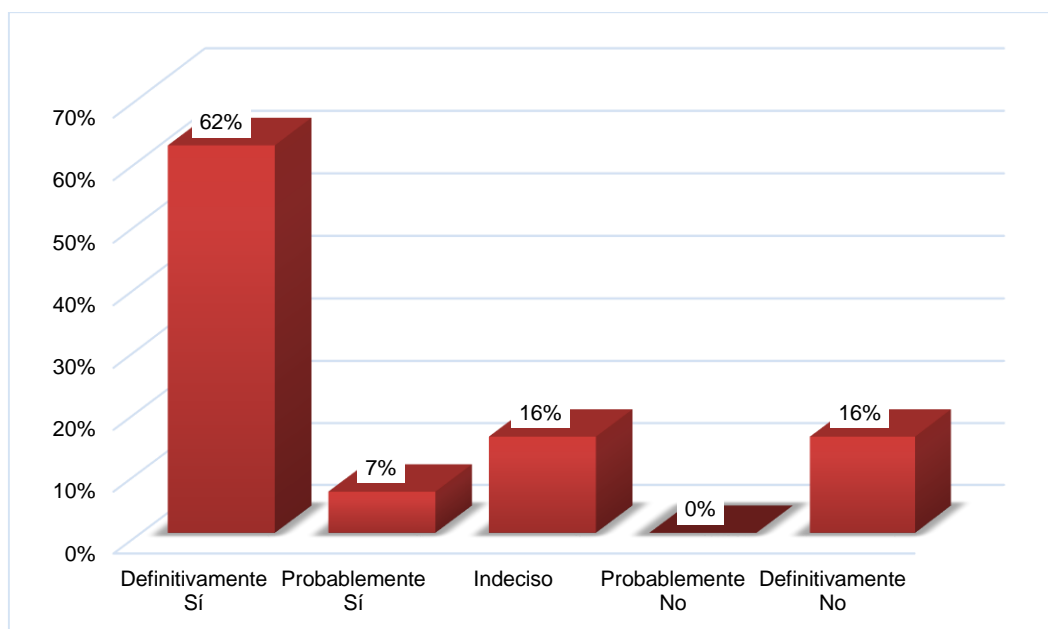
En la tabla 7 y figura 15 se visualiza, que el 47% de los encuestados afirman definitivamente si la identificación de las obligaciones de desempeño contenidas en el contrato influye en los EEFF preparados según la NIIF 15, mientras el 20 % indican que probablemente afectan e indecisos. Quedando un 13% donde indican que probablemente no influye en los EEFF.

Pregunta N° 6. ¿La implementación de la NIIF 15 tiene un impacto importante en el proceso de reconocimiento y medición de ingresos?

Tabla 8. La NIIF 15 impacta en el proceso de reconocimiento y medición

Alternativa	Frecuencia	Porcentaje%
Definitivamente Sí	28	62%
Probablemente Sí	3	7%
Indeciso	7	16%
Probablemente No	0	0%
Definitivamente No	7	16%
Total	45	100%

Figura 16. La NIIF 15 impacta en el proceso de reconocimiento y medición



En la tabla 8 y figura 16 se visualiza, que el 62% de los encuestados definitivamente indican que la adecuación de la NIIF 15 tiene una incidencia importante en el proceso de reconocimiento y medición de ingresos. El 16% se encuentran indecisos y 16% restante definitivamente indican no impacta en los procesos de reconocimiento y medición de ingreso.

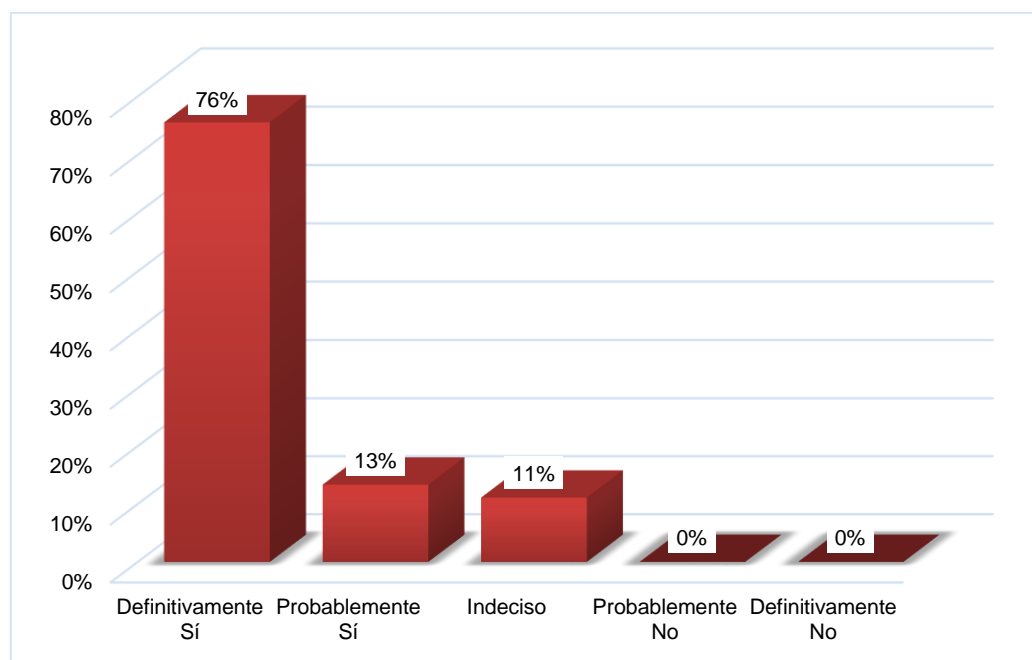


Pregunta N° 7. ¿De qué manera las reglas de medición de ingreso de la NIIF 15 influyen en el rendimiento económico en las organizaciones inmobiliarias en Lima Metropolitana?

Tabla 9. *La regla de medición influye en el desarrollo económico*

Alternativa	Frecuencia	Porcentaje%
Definitivamente Sí	34	76%
Probablemente Sí	6	13%
Indeciso	5	11%
Probablemente No	0	0%
Definitivamente No	0	0%
Total	45	100%

Figura 17. *La regla de medición influye en el desarrollo económico*



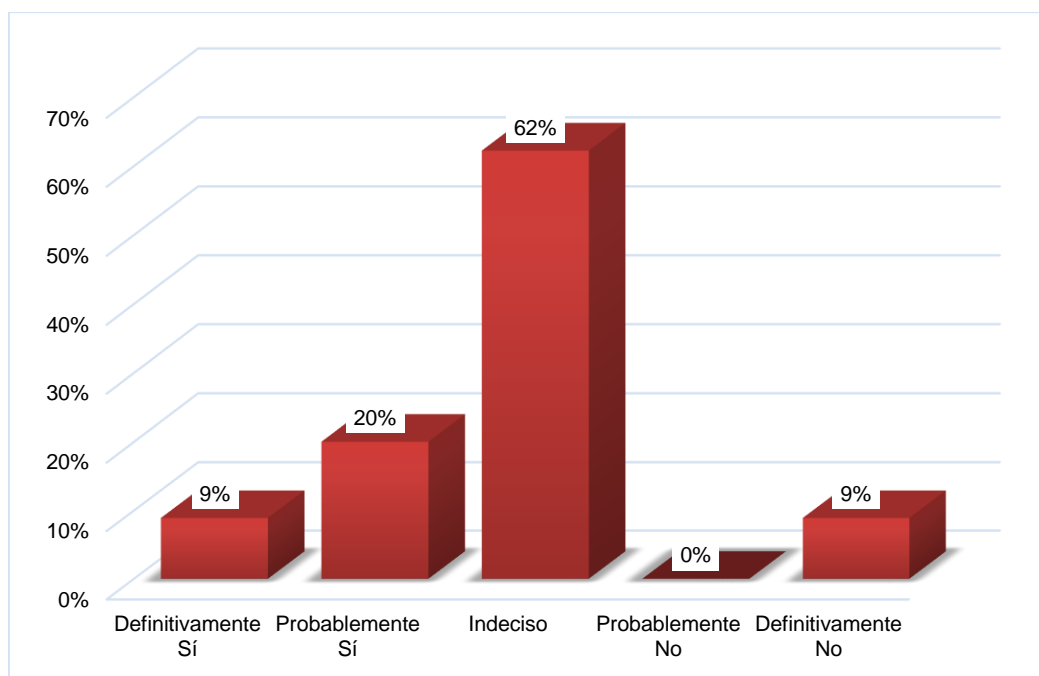
En la tabla 9 y figura 17 se visualiza, que el 76% de los investigados señalan que definitivamente, que las reglas de medición de ingreso de la NIIF 15 influyen en el rendimiento económico. Mientras que el 13% indican probablemente influye en el desarrollo económico, quedando unos 11% indecisos.

Pregunta N° 8. ¿Cree Ud. que la determinación del precio de transacción influye en el rendimiento económico en la empresa según la NIIF 15?

Tabla 10. *Determinación del precio influye en el desarrollo económico*

Alternativa	Frecuencia	Porcentaje%
Definitivamente Sí	4	9%
Probablemente Sí	9	20%
Indeciso	28	62%
Probablemente No	0	0%
Definitivamente No	4	9%
Total	45	100%

Figura 18. *Determinación del precio influye en el desarrollo económico*



En la tabla 10 y figura 18 se visualiza, que el 62% de los investigados manifiesta que están indecisos en que la determinación del precio de la operación incide en rendimiento económico, el 20% indican probablemente si impacten en el desarrollo

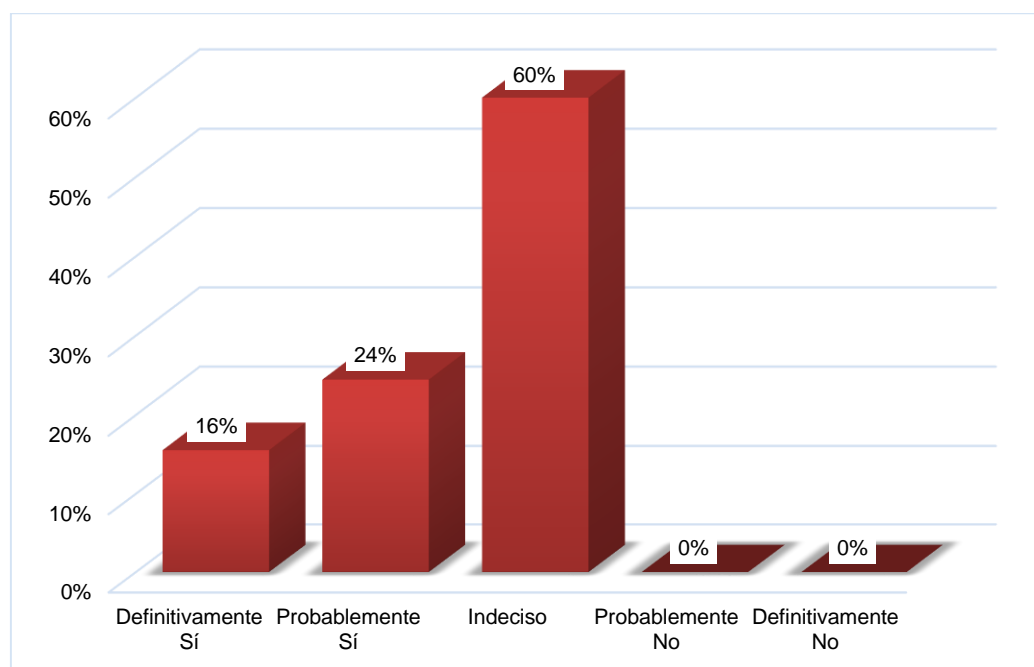
económico, y el 9% indican definitivamente los precios influyen en el desarrollo económico.

Pregunta N° 9 ¿La asignación del precio en la O.D. separadas influye en los estados financieros según la NIIF 15?

Tabla 11. *Asignación del precio a las obligaciones de desempeño separadas*

Alternativa	Frecuencia	Porcentaje%
Definitivamente Sí	7	16%
Probablemente Sí	11	24%
Indeciso	27	60%
Probablemente No	0	0%
Definitivamente No	0	0%
Total	45	100%

Figura 19. *Asignación del precio a las obligaciones de desempeño separadas*



En la tabla 11 y figura 19 se observa, que el 60% están indeciso de que la atribución del precio a las obligaciones de desempeño no relacionada influye en los estados

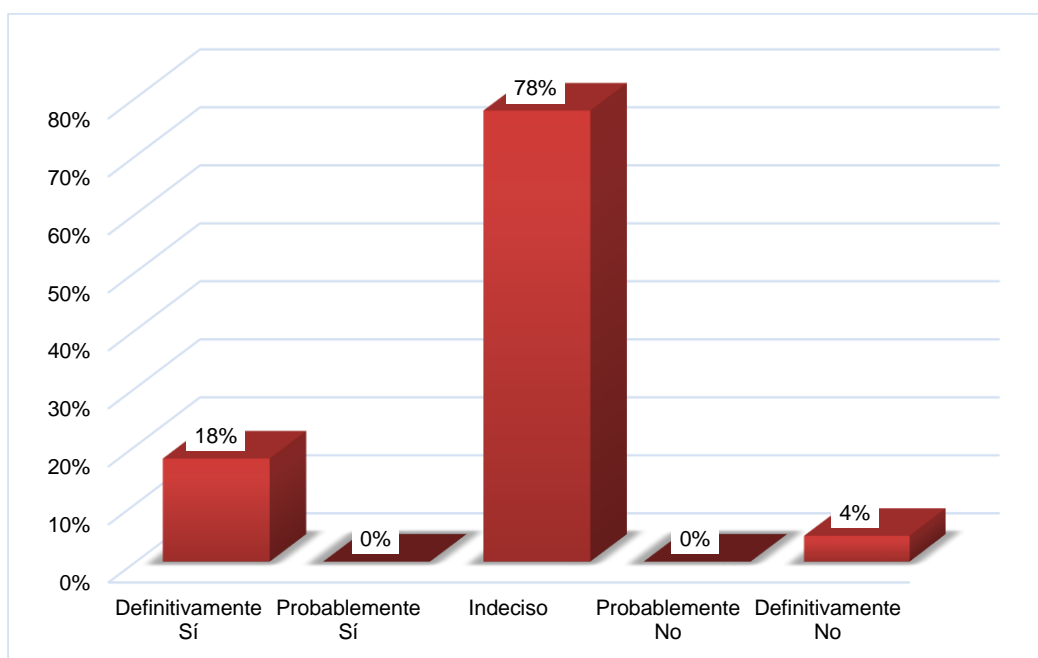
financieros, el 24% manifiesta que probablemente si afecta los estados financieros, mientras que el 16% afirma que definitivamente si afecta a los estados financieros.

Pregunta N° 10. ¿Cuál es el impacto de los gastos vinculados a operaciones a ejecutarse en el futuro en la determinación del Impuesto Renta de las organizaciones inmobiliarias?

Tabla 12. *Impacto de los gastos vinculados a operaciones a futuro*

Alternativa	Frecuencia	Porcentaje%
Definitivamente Sí	8	18%
Probablemente Sí	0	0%
Indeciso	35	78%
Probablemente No	0	0%
Definitivamente No	2	4%
Total	45	100%

Figura 20. Impacto de los gastos vinculados a operaciones a futuro



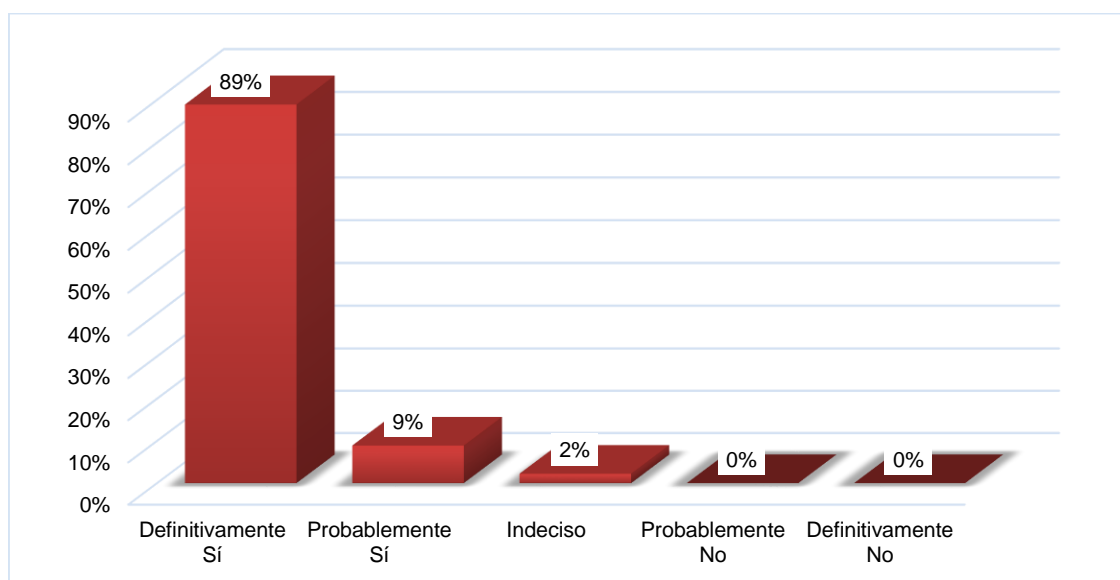
En la tabla 12 y figura 20 se visualiza, que el 78% están indecisos de que el impacto de los gastos vinculados a operaciones a ejecutarse en el futuro en el cálculo del Impuesto Renta. Mientras que el 18% indican que definitivamente si impacta en la utilidad y el 4% indican que definitivamente no impacta en la utilidad.

Pregunta N° 11. ¿La NIIF 15 incide en el Impuesto a la Renta en las organizaciones inmobiliarias en Lima Metropolitana?

Tabla 13. *La NIIF 15 y su incidencia en el Impuesto a la Renta*

Alternativa	Frecuencia	Porcentaje%
Definitivamente Sí	40	89%
Probablemente Sí	4	9%
Indeciso	1	2%
Probablemente No	0	0%
Definitivamente No	0	0%
Total	45	100%

Figura 21. *La NIIF 15 y su incidencia en el Impuesto a la Renta*



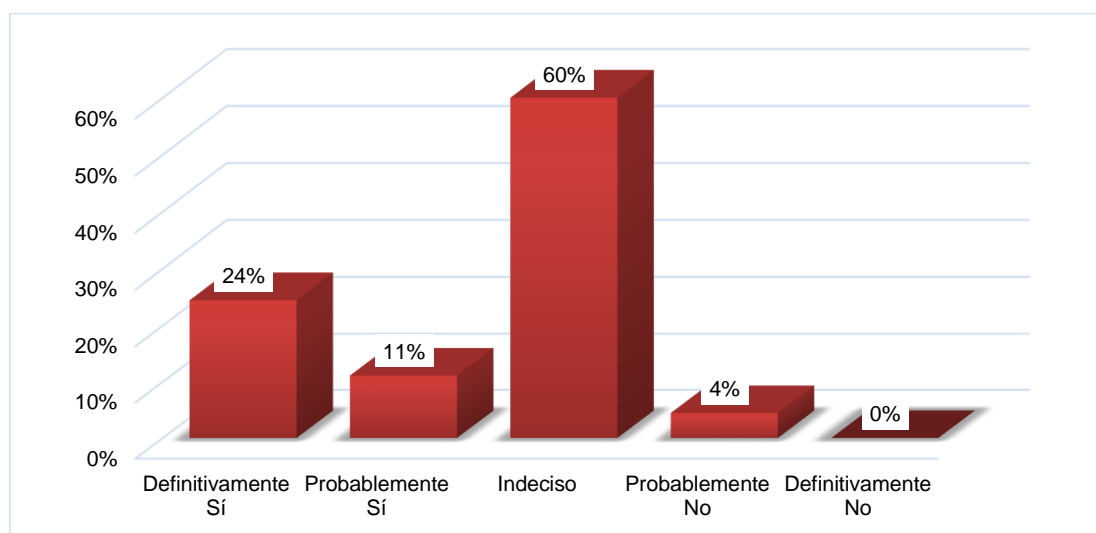
En la tabla 13 y figura 21 se visualiza, que el 89% señalan que definitivamente si la NIIF 15 incide en el Impuesto a la Renta en las organizaciones inmobiliarias en Lima Metropolitana, el 9% considera que probablemente sí y el 2% están indeciso.

Pregunta N° 12. ¿De qué manera la regla de reconocimiento y medición de NIIF 15 con respecto al devengo coincide con el reconocimiento de ingreso previsto en el IR atendiendo a las últimas modificaciones tributaria del D.L. N° 1425?

Tabla 14. *El Decreto Legislativo N° 1425 con respecto al devengo*

Alternativa	Frecuencia	Porcentaje%
Definitivamente Sí	11	24%
Probablemente Sí	5	11%
Indeciso	27	60%
Probablemente No	2	4%
Definitivamente No	0	0%
Total	45	100%

Figura 22. El Decreto Legislativo N° 1425 con respecto al devengo



En la tabla 14 y figura 22 se visualiza, que el 60% están indecisos de la manera como la regla de reconocimiento y medición de NIIF 15 con respecto al devengo

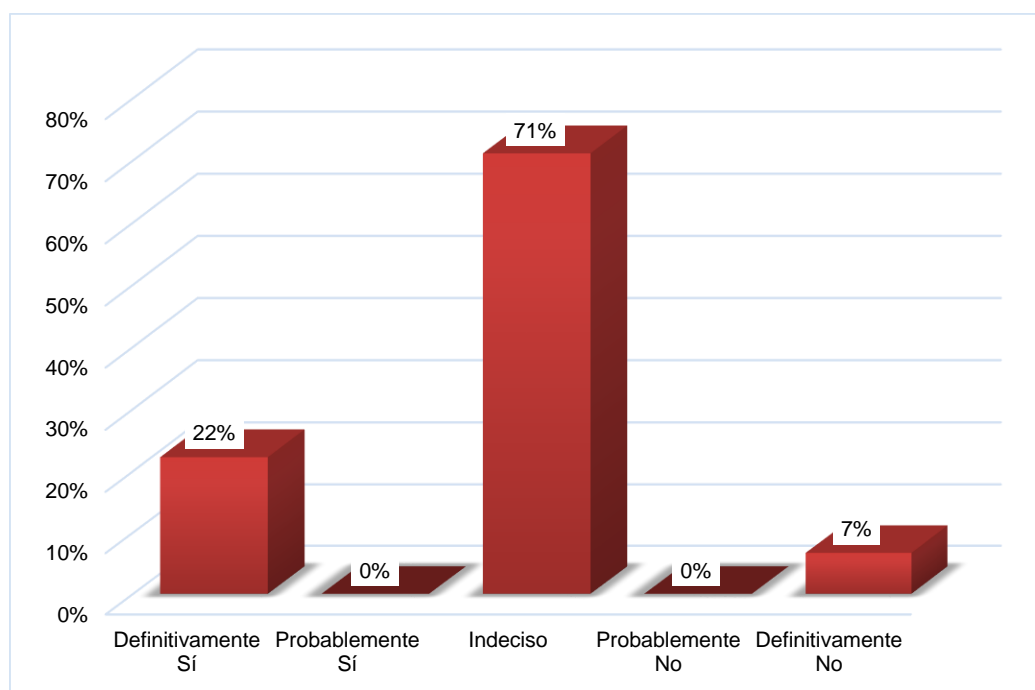
coincide con el reconocimiento de ingreso previsto en el IR atendiendo a las últimas modificaciones tributaria del D.L. N° 1425. Mientras el 24% indican definitivamente si coinciden. El 11% indica que probablemente coincida.

Pregunta N° 13. ¿Existirá incidencia en la determinación del impuesto a la renta en la aplicación de la NIIF 15 en la empresa inmobiliaria?

Tabla 15. *Incidencia en la determinación del Impuesto a la Renta*

Alternativa	Frecuencia	Porcentaje%
Definitivamente Sí	10	22%
Probablemente Sí	0	0%
Indeciso	32	71%
Probablemente No	0	0%
Definitivamente No	3	7%
Total	45	100%

Figura 23. Incidencia en la determinación del Impuesto a la Renta



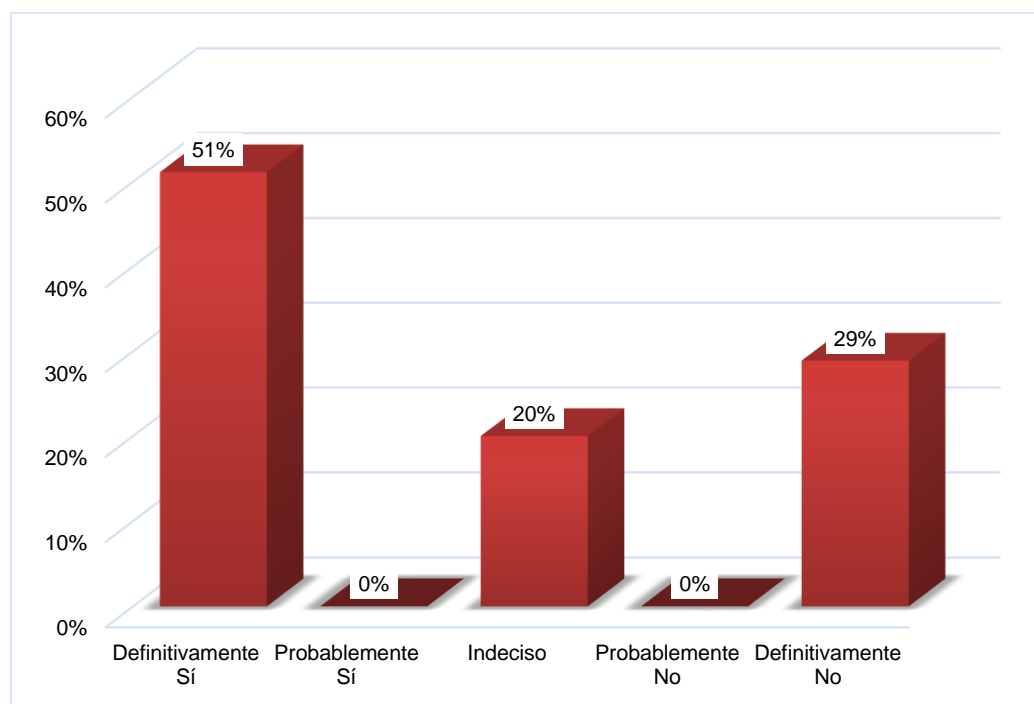
En la tabla 15 y figura 23 se visualiza, que el 71% no tiene claro si el cálculo del impuesto a la renta incide en la aplicación de la NIIF 15. El 22% manifiesta que definitivamente si habrá incidencia, mientras que 7% manifiesta que definitivamente no habrá incidencia.

Pregunta Nº 14 ¿Existirá incidencia tributaria en la inmobiliaria al aplicar la NIIF 15?

Tabla 16. *Incidencia tributaria*

Alternativa	Frecuencia	Porcentaje%
Definitivamente Sí	23	51%
Probablemente Sí	0	0%
Indeciso	9	20%
Probablemente No	0	0%
Definitivamente No	13	29%
Total	45	100%

Figura 24. Incidencia tributaria





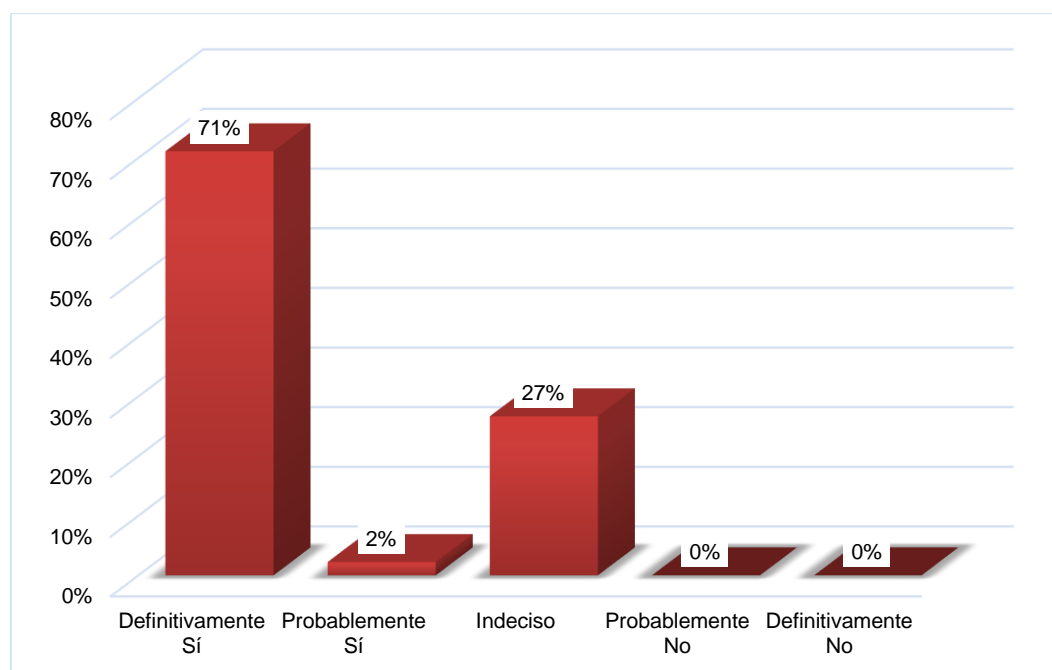
En la tabla 16 y figura 24 se visualiza, que el 51% definitivamente si existirá impacto tributario en la inmobiliaria al imputar la NIIF 15. El 20% manifiesta que se encuentran indecisos, mientras que 29% manifiesta definitivamente no habrá incidencia tributaria.

Pregunta N° 15. ¿Va implementar la NIIF 15 en el año 2019?

Tabla 17 Implementación de la NIIF

Alternativa	Frecuencia	Porcentaje%
Definitivamente Sí	32	71%
Probablemente Sí	1	2%
Indeciso	12	27%
Probablemente No	0	0%
Definitivamente No	0	0%
Total	45	100%

Figura 25. Implementación de la NIIF



En la tabla 17 y figura 25 se visualiza, que el 71% definitivamente si se debe implementar la NIIF 15 en el periodo, por otra parte, el 2% considero que probablemente sí, mientras que el 27% se encuentra indeciso.

## 5.2. Contrastación de hipótesis.

Para comparar las hipótesis planteadas en nuestra investigación se aplicó la distribución ji cuadrada. La estadística ji cuadrada es una herramienta apropiado porque puede usarse con variables de clasificación o cualitativas nominales como en el presente estudio.

Hipótesis a:

H0: El Reconocimiento de Obligación de Desempeño incide en los contratos suscritos por las organizaciones inmobiliarias en Lima Metropolitana.

H1: La identificación de las obligaciones de desempeño contenidas en el contrato influye en los estados financieros preparados según la NIIF 15.

El procedimiento estadístico para constatar las hipótesis es Chi cuadrado ( $\chi^2$ ) por ser una prueba que consintió medir la forma cualitativo de las respuestas que se hallaron de las preguntas, comprobando las variables de la hipótesis en investigación.

Se determina el valor de Chi cuadrado a través de la formula siguiente:

$$\chi^2 = \frac{\sum(O_i - E_i)^2}{E_i}$$

En el cual:

$X^2$  = Chi cuadrado

$O_i$  = Frecuencia observada (respuesta obtenidas del instrumento)

$E_i$  = Frecuencia esperada (respuestas que se esperaban

El juicio para la validación de la hipótesis se precisa así:

Si el  $X^2_c$  es mayor que el  $X^2_t$  se asume la hipótesis alterna y se desestima la hipótesis nula, en caso que  $X^2_t$  fuese mayor que  $X^2_c$  se asume la hipótesis nula y se desestima la hipótesis alterna, Hipótesis nula ( $H_0$ ), Hipótesis alterna ( $H_a$ )

Nivel de Significancia: 0.05

De la división entre el Chi cuadrado y variable independiente y la variable dependiente representativa se obtiene lo siguiente:

De Chi cuadrado de Pearson:  $0.000 < 0.05$

Tabla 18. Prueba de Chi-cuadrado – Hipótesis Secundaria (a)

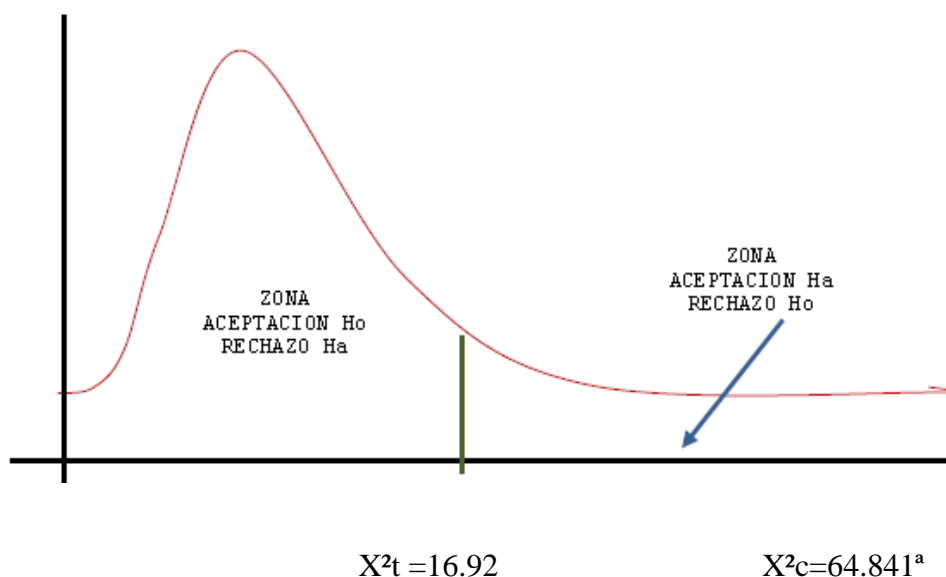
	Valor	gl	Significación asintótica (bilateral)
Chi-cuadrado de Pearson	64,841 <sup>a</sup>	9	,000
Razón de verosimilitud	74,913	9	,000
Asociación lineal por lineal	25,393	1	,000
N de casos válidos	45		

Contrastación

De lo obtenido resultado, se puede estimar que  $p\text{-valor} = 0.000$  que nos muestra un grado significativo en el que  $p < 0.05$ . Así que, la hipótesis secundaria (a) de la investigación “El Reconocimiento de Obligación de Desempeño incide en los contratos suscritos por las empresas inmobiliarias en Lima Metropolitana.” es asumida y se rechaza la hipótesis nula.

Además, el valor del  $X^2_c$  es superior al  $X^2_t$  ( $64.841 > 16.92$ ), siendo así desestimamos la nula y asumimos la hipótesis alterna.

Figura 26. Prueba de Chi-cuadrado – Hipótesis Secundaria (a)



Hipótesis b:

H0: Las reglas de reconocimiento de ingreso de la NIIF 15 impactarán en la recaudación tributaria de las organizaciones Inmobiliarias en Lima Metropolitana.

H1: Existirán incidencia tributaria en la inmobiliaria al aplicar la NIIF 15.

El procedimiento estadístico para constatar las hipótesis es Chi cuadrado ( $\chi^2$ ) por ser una prueba que consintió medir la forma cualitativo de las respuestas que se hallaron del cuestionario, comprobando las variables de la hipótesis en investigación.

Se determina el valor de Chi cuadrado a través de la formula siguiente:

$$\chi^2 = \frac{\sum(O_i - E_i)^2}{E_i}$$

En el cual:

$\chi^2$  = Chi cuadrado

$O_i$  = Frecuencia observada (respuesta obtenidas del instrumento)

$E_i$  = Frecuencia esperada (respuestas que se esperaban)

El juicio para la validación de la hipótesis se precisa así:

Si el  $\chi^2_c$  es superior que el  $\chi^2_t$  se asume la hipótesis alterna y se desestima la hipótesis nula, en caso que  $\chi^2_t$  fuese superior que  $\chi^2_c$  se asume la hipótesis nula y se desestima la hipótesis alterna, Hipótesis nula ( $H_0$ ), Hipótesis alterna ( $H_a$ )

Nivel de Significancia: 0.05

De la división entre el Chi cuadrado y variable independiente y la variable dependiente representativa se obtiene lo siguiente:

De Chi cuadrado de Pearson:  $0.000 < 0.05$

Tabla 19. Prueba de Chi-cuadrado – Hipótesis Secundaria (b)

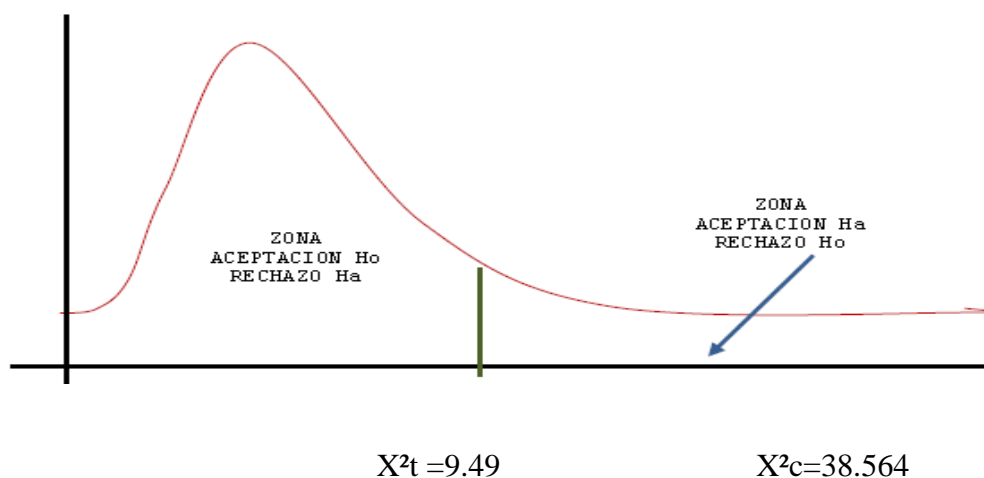
	Valor	gl	Significación asintótica (bilateral)
Chi-cuadrado de Pearson	38,564 <sup>a</sup>	4	,000
Razón de verosimilitud	48,718	4	,000
Asociación lineal por lineal	24,987	1	,000
N de casos válidos	45		

### Contrastación

De lo obtenido resultado, se puede estimar que p-valor = 0.000 que nos muestra un grado significativo en el que  $p < 0.05$ . Así que, la hipótesis secundaria (b) de la investigación “Las reglas de reconocimiento de ingreso de la NIIF 15 impactaran en la recaudación tributaria de las empresas Inmobiliarias en Lima Metropolitana.” es asumida y se desestima la hipótesis nula.

Además, como el valor del  $X^2_c$  es superior al  $X^2_t$  ( $38.564 > 9.49$ ), entonces desestimamos la nula y asumimos la hipótesis alterna.

Figura 27. Prueba de Chi-cuadrado – Hipótesis Secundaria (b)



Hipótesis c:

H0: Las reglas de medición de ingreso de la NIIF 15 influirán en el desarrollo económico en las organizaciones inmobiliarias en Lima Metropolitana.

H1: La determinación del precio de transacción influirá en el desarrollo económico según la NIIF 15.

El procedimiento estadístico para constatar las hipótesis es Chi cuadrado ( $\chi^2$ ) por ser una prueba que consintió medir la forma cualitativo de las respuestas que se hallaron del cuestionario, comprobando las variables de la hipótesis en investigación.

Se determina el valor de Chi cuadrado a través de la formula siguiente:

$$\chi^2 = \frac{\sum(O_i - E_i)^2}{E_i}$$

En el cual:

$\chi^2$  = Chi cuadrado

$O_i$  = Frecuencia observada (respuesta obtenidas del instrumento)

$E_i$  = Frecuencia esperada (respuestas que se esperaban

El juicio para la validación de la hipótesis se precisa así:

Si el  $X^2_c$  es superior que el  $X^2_t$  se asume la hipótesis alterna y se desestima la hipótesis nula, en caso que  $X^2_t$  fuese superior que  $X^2_c$  se asume la hipótesis nula y se desestima la hipótesis alterna, Hipótesis nula ( $H_0$ ), Hipótesis alterna ( $H_a$ )

Nivel de Significancia: 0.05

De la división entre el Chi cuadrado y variable independiente y la variable dependiente representativa se obtiene lo siguiente:

De Chi cuadrado de Pearson:  $0.000 < 0.05$

Tabla 20. *Prueba de Chi-cuadrado – Hipótesis Secundaria (c)*

	Valor	gl	Significación asintótica (bilateral)
Chi-cuadrado de Pearson	8,839 <sup>a</sup>	6	,183
Razón de verosimilitud	12,533	6	,051
Asociación lineal por lineal	,566	1	,452
N de casos válidos	45		

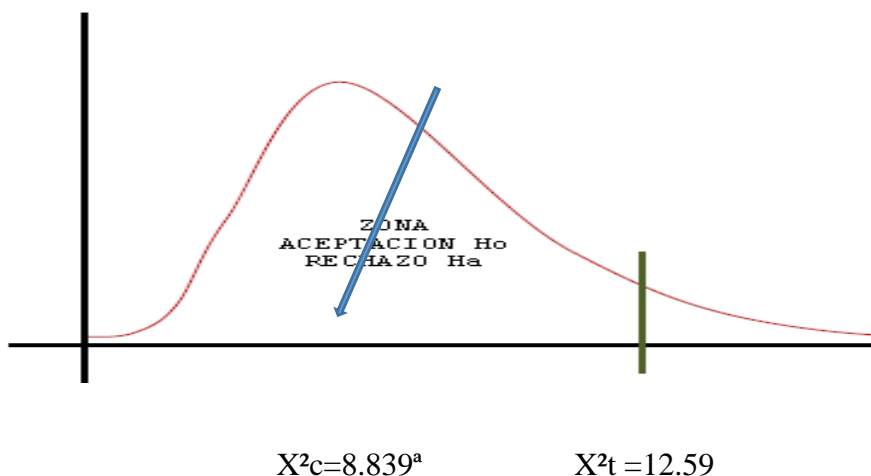
### Contrastación

De lo obtenido resultado, se puede estimar que  $p\text{-valor} = 0.000$  que nos muestra un grado significativo en el que  $p < 0.05$ . Así que, la hipótesis secundaria (c) de la investigación “Las reglas de medición de ingreso de la NIIF 15 influirán en el desarrollo económico en las empresas inmobiliarias en Lima Metropolitana.” es asumida y se desestima la hipótesis nula.

Además, como el valor del  $X^2_c$  es menor al  $X^2_t$  ( $8.839 > 12.59$ ), entonces asumimos la hipótesis nula y desestimamos la hipótesis alterna.



Figura 28. Prueba de Chi-cuadrado – Hipótesis Secundaria (c)



Hipótesis d:

H0: Los gastos vinculados a operaciones a ejecutarse en el futuro inciden en la determinación del Impuesto Renta de las organizaciones inmobiliarias en Lima Metropolitana.

H1: Existirá incidencia en la determinación del impuesto a la renta en la aplicación de la NIIF 15 de la empresa inmobiliaria en Lima metropolitana.

El procedimiento estadístico para constatar las hipótesis es Chi cuadrado ( $\chi^2$ ) por ser una prueba que consintió medir la forma cualitativo de las respuestas que se hallaron de las preguntas, comprobando las variables de la hipótesis en investigación.

Se determina el valor de Chi cuadrado a través de la formula siguiente:

$$X^2 = \frac{\sum(O_i - E_i)^2}{E_i}$$

En el cual:

$X^2$  = Chi cuadrado

$O_i$  = Frecuencia observada (respuesta obtenidas del instrumento)

$E_i$  = Frecuencia esperada (respuestas que se esperaban

El juicio para la validación de la hipótesis se precisa así:

Si el  $X^2_c$  es superior que el  $X^2_t$  se asume la hipótesis alterna y se desestima la hipótesis nula, en caso que  $X^2_t$  fuese superior que  $X^2_c$  se asume la hipótesis nula y se desestima la hipótesis alterna, Hipótesis nula ( $H_0$ ), Hipótesis alterna ( $H_a$ )

Nivel de Significancia: 0.05

De la división entre el Chi cuadrado y variable independiente y la variable dependiente representativa se obtiene lo siguiente:

De Chi cuadrado de Pearson:  $0.000 < 0.05$

Tabla 21. *Prueba de Chi-cuadrado – Hipótesis Secundaria (d)*

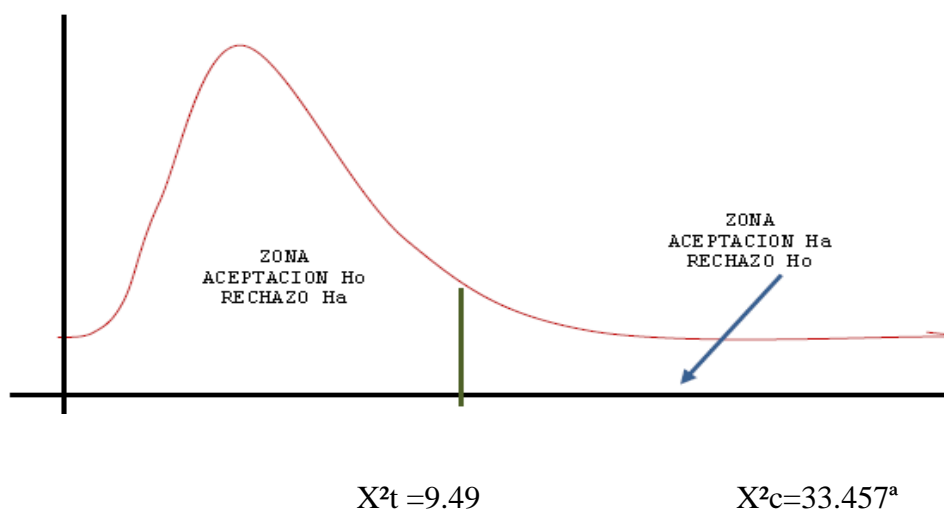
	Valor	gl	Significación asintótica (bilateral)
Chi-cuadrado de Pearson	33,457 <sup>a</sup>	4	,000
Razón de verosimilitud	20,242	4	,000
Asociación lineal por lineal	13,608	1	,000
N de casos válidos	45		

Contrastación

De lo obtenido resultado, se puede estimar que  $p\text{-valor} = 0.000$  que nos muestra un grado significativo en el que  $p < 0.05$ . Así que, la hipótesis secundaria (d) de la investigación “Los gastos vinculados a operaciones a ejecutarse en el futuro inciden en la determinación del Impuesto Renta de las empresas inmobiliarias en Lima Metropolitana.” es asumida y se desestima la hipótesis nula.

Además, como el valor del  $X^2c$  es superior al  $X^{2t}$  ( $33.457 > 9.49$ ), entonces desestimamos la nula y aceptamos la hipótesis alterna.

Figura 29. Prueba de Chi-cuadrado – Hipótesis Secundaria (d)



Hipótesis e:

$H_0$ : La NIIF 15 tendrá un impacto importante en el proceso de reconocimiento y medición de ingresos.

$H_1$ : La regla de reconocimiento y medición de NIIF 15 con respecto al devengo coincide con el reconocimiento de ingreso previsto en el Impuesto a la renta atendiendo a las últimas modificaciones tributaria del D.L. N° 1425.

El procedimiento estadístico para constatar las hipótesis es Chi cuadrado ( $\chi^2$ ) por ser una prueba que consintió medir la forma cualitativo de las respuestas que se hallaron de las preguntas, comprobando las variables de la hipótesis en investigación.

Se determina el valor de Chi cuadrado a través de la formula siguiente:

$$\chi^2 = \frac{\sum(O_i - E_i)^2}{E_i}$$

En el cual:

$\chi^2$  = Chi cuadrado

$O_i$  = Frecuencia observada (respuesta obtenidas del instrumento)

$E_i$  = Frecuencia esperada (respuestas que se esperaban)

El juicio para la validación de la hipótesis se precisa así:

Si el  $\chi^2_c$  es superior que el  $\chi^2_t$  se asume la hipótesis alterna y se desestima la hipótesis nula, en caso que  $\chi^2_t$  fuese superior que  $\chi^2_c$  se asume la hipótesis nula y se desestima la hipótesis alterna, Hipótesis nula ( $H_0$ ), Hipótesis alterna ( $H_a$ )

Nivel de Significancia: 0.05

De la división entre el Chi cuadrado y variable independiente y la variable dependiente representativa se obtiene lo siguiente:

De Chi cuadrado de Pearson:  $0.000 < 0.05$

Tabla 22. Prueba de Chi-cuadrado – Hipótesis Secundaria (e)

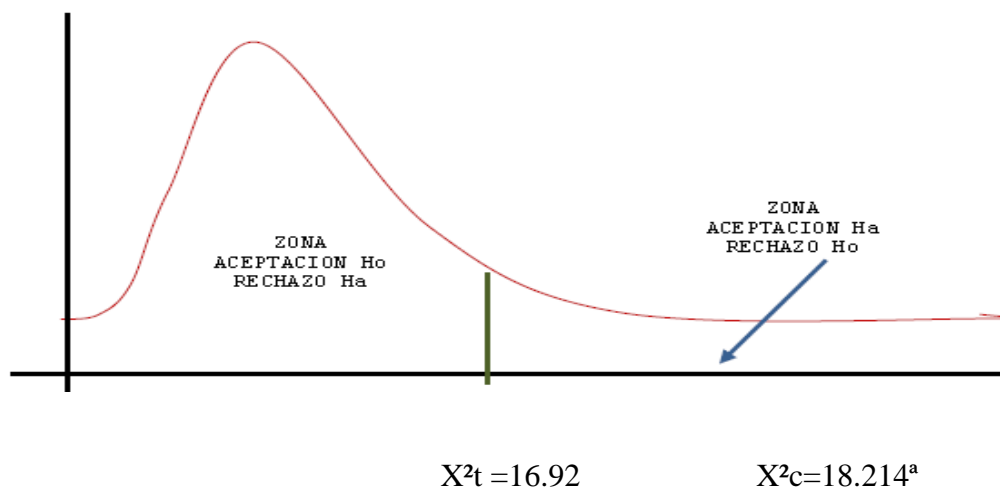
	Valor	gl	Significación asintótica (bilateral)
Chi-cuadrado de Pearson	18,214 <sup>a</sup>	9	,033
Razón de verosimilitud	24,073	9	,004
Asociación lineal por lineal	7,561	1	,006
N de casos válidos	45		

### Contrastación

De lo obtenido resultado, se puede estimar que p-valor = 0.000 que nos muestra un grado significativo en el que  $p < 0.05$ . Así que, la hipótesis secundaria (e) de la investigación “La NIIF 15 tendrá un impacto importante en el proceso de reconocimiento y medición de ingresos.” es aceptada y se desestima la hipótesis nula.

Además, como el valor del  $X^2c$  es superior al  $X^{2t}$  ( $18.214 > 16.92$ ), entonces desestimamos la nula y aceptamos la hipótesis alterna.

Figura 30. Prueba de Chi-cuadrado – Hipótesis Secundaria (e)



## **6 DISCUSIÓN, CONCLUSIÓN Y RECOMENDACIÓN**

### **6.1 Discusión**

Puesto que el problema de nuestra investigación es evidente e inevitable en los costos de capacitación de personal y cambios de sistema informático a la entrada en vigencia de una norma, elaborar procesos eficaces de prevención y resolución de conflictos es fundamental para minimizar el impacto y las consecuencias de los conflictos que tendremos en el lugar de trabajo.

Por ello, al revisar los antecedentes de la investigación nos percatamos que las pautas para afrontar el conflicto de los costos que se asumen a la entrada en vigencia de una norma, de igual forma a la fecha existe una gran dificultad para la aplicación y entendimiento de la norma NIIF 15.

Ya dentro del análisis a nuestra legislación, en el derecho tributario los ingresos y los gastos se reconocen en un determinado ejercicio, en aplicación del principio del devengado. No obstante, al efectuar una revisión del texto del artículo 57° de la Ley del Impuesto a la Renta, apreciamos que se menciona al principio del devengo, sin embargo, dicho término no contaba con una definición de tipo legal hasta el año 2018.

Durante varios años, la doctrina, la normatividad contable, los informes emitidos por la SUNAT y los precedentes jurisdiccionales emitidos por el Tribunal Fiscal han sido los que han delimitado el devengado a efectos del reconocimiento de ingreso.

Esta situación ha variado en tanto que desde enero de 2019 un nuevo desafío tributario deberá ser considerado por las empresas en el país luego que el Poder Ejecutivo decidiera incorporar en la última reforma tributaria el Decreto Legislativo N° 1425, el cual realiza modificaciones al texto del artículo 57° de la Ley del Impuesto a la Renta, incorporando el concepto de devengo en dicha norma adoptando parcialmente las reglas de la NIIF 15.

## **6.2 Conclusiones**

Con respecto al primer problema específico se ha establecido, que la transición de la NIC 18 a la NIIF 15 impacta en el Impuesto a la renta en las empresas inmobiliarias, generando un mayor pago del impuesto a la renta corriente. A nivel financiero el impacto es mucho mayor, se ha establecido que impacta en los indicadores principales como VAN, Capital de Trabajo, Liquidez Corriente, Rendimiento de la empresa, Solvencia Patrimonial, entre otros.

a) Al observar la dinámica de las organizaciones del sector inmobiliario y de sus contratos, se puede concluir que el sector inmobiliario será una de las industrias en las que el análisis de los cinco pasos de la NIIF 15 generará mayores impactos en el proceso de evaluación de los contratos. Y esto es así en tanto uno de los principales puntos de la norma es la identificación de las obligaciones de desempeño y la identificación de la contraprestación variable, descuento, que conllevará al desarrollo correcto de los demás pasos. Esto implica adicionalmente que las empresas asumirán costos de capacitación, costos por cambios en procesos y controles contables y la

adecuación de un sistema contable para un análisis con juicio profesional por parte del área legal y contable.

b) Durante la investigación evaluó el impacto de la transición de la NIC 18 a la NIIF 15 en las empresas del sector inmobiliario, y se encontró que la NIIF 15 impacta en la recaudación tributaria del impuesto a la renta de manera positiva. Y esto se explica en el hecho de que, si bien a valor nominal los impuestos a pagar son iguales, a nivel de valor presente, el impuesto a la renta que se abona al fisco es mayor con la NIIF 15.

c) La aplicación de la NIIF 15 incide en el desarrollo económico dado que plantea cambios en los criterios contables de reconocimiento de ingreso con respecto a la NIC 18, se ha establecido que impacta en las ratios financieras.

La liquidación de impuestos bajo la NIIF15 genera un mayor pago impuesto a la renta corriente a su vez genera mayor utilidad en los primeros años.

A su vez el estudio comparativo permitió determinar la viabilidad del proyecto en donde se determinó que al aplicar la NIIF 15 la viabilidad del proyecto es menor que la NIC 18.

Es así como el análisis confirma que el endeudamiento es un poco alto al aplicar la NIC 18, lo que significa que su endeudamiento es excesivo, por lo tanto, aplicando la NIIF 15 los valores son aceptables para la ratio de endeudamiento.

d) En función a la interrogante llego a la conclusión que el tratamiento del gasto vinculado a operaciones a ejecutarse en el futuro en las empresas inmobiliarias, se reconocerán como activo los costos incrementales si la entidad espera recuperar



dichos costos. Es decir, los costos incrementales que provienen de un contrato se registran como un activo y no como gasto; a medida que se reconoce el ingreso este activo se reconocerá como costo.

e) Al entrar en vigencia del Decreto Legislativo N°1425 publicado el 13 de setiembre del 2018 los resultados anteriores no varían, tanto así que la nueva definición del devengo en su aplicación a las empresas del sector inmobiliario al recoger la NIIF 15 no cambiará los resultados que se han encontrado.

### **6.3 Recomendación**

Conforme a lo concluido, se recomienda a las empresas del sector inmobiliario capacitar al personal de Contabilidad en Normas de Información Financiera (NIIF). Asimismo, considerar la implementación de controles internos que permitan la correcta identificación de los contratos y las obligaciones de desempeño ligadas a los mismos, ser más cuidadosas al momento de firmar el contrato para identificar las verdaderas prestación de desempeño, ya que es importante el análisis de las cláusulas del contrato para poder identificar en qué momento se traspasa el control al cliente.

a) Se recomienda a las empresas inmobiliarias invertir en capacitaciones constantes de sus colaboradores para lograr así lineamientos entre colaboradores y las normativas contables vigentes, para ello se sugiere establecer políticas y procedimientos adecuados que permitan al personal ser parte de estos cambios.

b) En cuanto al impacto tributario, se recomienda un exhaustivo análisis de las obligaciones de desempeño, éstas tengan reconocimiento o identificación independiente. Ahora con la aplicación de la norma NIIF 15 es que las empresas

inmobiliarias deben identificar sus obligaciones de desempeño, las mismas que al ser mal interpretadas, generarían un mal cálculo de impuestos y por ende afectaría la liquidez de las empresas inmobiliarias.

c) Se recomienda un análisis profundo por parte del área legal y tributario que evalúa los contratos, ya que con la aplicación de la nueva norma se tiene que tomar una mayor atención a lo estipulado en ciertas cláusulas que permitan identificar las obligaciones de desempeño y sus componentes variables que van a afectar el reconocimiento y medición de ingreso y costo.

d) Se recomienda a las empresas inmobiliarias utilizar un sistema de información integrado de modo que brinde un análisis preciso y en tiempo real de los costos y/o gastos incrementales a un contrato, los cuales deben estar identificados en función a cada proyecto.

e) Bajo la perspectiva del Decreto Legislativo N°1425 se sugiere a las empresas inmobiliarias que mantienen dos obligaciones de desempeño (Bienes y prestación de servicio inmobiliario) realizar un análisis exhaustivo a sus contratos y evaluar el impacto que genera bajo a aplicación de la NIIF 15

## 7 FUENTES DE INFORMACIÓN

Bonivento, J. A. (2017). *Los principales Contratos Civiles*. Librería Ediciones del Profesional Ltda

Bravo, J. (2002). *El Impuesto a la Renta*. Lima. Jurista Editores E.I.R.L.

Bravo, J. (2002). *Fundamento de Derecho Tributario*.

Bravo, J. (2009). *Fundamento de derecho tributario*. Jurista Editores E.I.R.L. Edición 3.

<http://www.sunat.gob.pe/legislacion/oficios/2012/informe-oficios/i135-2012.pdf>

Capeco. (Nº25 de Julio de 2019). *Informe Económico de Construcción*.

[https://www.capeco.org/descargas/iec/IEC25\\_0719.pdf](https://www.capeco.org/descargas/iec/IEC25_0719.pdf)

Carrasco, A. (2012). *Análisis y aplicación de la NIC 11 y sus sucesos en la determinación de los resultados de operación; en la constructora AFREISA S.A. ubicada en Guayaquil, durante el período fiscal 2011*, [ Tesis de ingeniero de contabilidad, Universidad Estatal de Milagro Unidad Académica de Ciencias Administrativas y Comerciales Sede – Guayaquil]. Repositorio Institucional.

<http://repositorio.unemi.edu.ec/bitstream/123456789/377> .

Clasificación Internacional Industrial Uniforme (CIIU). (s.f.). *Sección F Construcción*. CIIU-4-S. <https://www.sencico.gob.pe/descargar.php?idFile=24>

Chile Cubica. (s.f.). *Contrato a Suma Alzada*. Portal Chile Cubica.

<https://www.chilecubica.com/contratos-de-construcci%C3%B3n/contrato-a-suma-alzada/>

Chile Cubica. (s.f.). *Contrato por administración*. Portal Chile Cubica.

<https://www.chilecubica.com/contratos-de-construcci%C3%B3n/contrato-por-administraci%C3%B3n/>

Chilco, R., Huidobro. (2018). *La NIIF15 - Ingresos de Actividades Ordinarias Procedentes de Contratos con Clientes - y la Evaluación de su Impacto Financiero y Tributario en las Empresas del Sector Construcción* [Tesis de licenciado, Universidad Peruana de Ciencias Aplicadas]. Repositorio Institucional. <http://hdl.handle.net/10757/624499>.

Deloitte. (Julio de 2017). *NIIF 15 Ingresos procedentes de contratos con clientes*. Deloitte S.L, 1-20.

[https://www2.deloitte.com/content/dam/Deloitte/es/Documents/auditoria/Deloitte\\_ES\\_Auditoria\\_NIIF-15-ingresos-procedentes-de-contratos-con-clientes.pdf](https://www2.deloitte.com/content/dam/Deloitte/es/Documents/auditoria/Deloitte_ES_Auditoria_NIIF-15-ingresos-procedentes-de-contratos-con-clientes.pdf)

Dr Alva, M. (2011). *Las clases de contratos y su afectación a IGV*. Actualidad Empresarial, 22.

Exposición de Motivos. (2018). *La nueva norma de Devengo-Decreto Legislativo N° 1425*.

Ferrer, A. (Julio de 2007). *NIC 12 Impuesto a las Ganancias*. Actualidad Empresarial, Segunda Quincena (259).

García, J. (2004). *Manual del Impuesto a la Renta*. Litho & Arte S.A.C.

Guerrero, C. (2016). *Los Procesos Contables de los Ingresos Procedentes de Contratos con Clientes y su Incidencia en los Estados Financieros*, [Tesis de ingeniero de contabilidad, Universidad Laica Vicente Rocafuerte de Guayaquil]. Repositorio Institucional. <http://repositorio.ulvr.edu.ec/handle/44000/1333>

Hirache, L. (agosto de 2012). *Entrega de arras y su registro contable*. Actualidad Empresarial, Segunda Quincena (261).

[http://www2.sni.org.pe/servicios/publicaciones/download/Industria\\_Peruana\\_871.pdf](http://www2.sni.org.pe/servicios/publicaciones/download/Industria_Peruana_871.pdf).

(2012).

IASCF. (2015). *Ingreso de Actividad Ordinaria 18*. Ministerio de Economía y Finanzas.

[https://www.mef.gob.pe/contenidos/conta\\_publ/con\\_nor\\_co/vigentes/nic/18\\_NIC.pdf](https://www.mef.gob.pe/contenidos/conta_publ/con_nor_co/vigentes/nic/18_NIC.pdf)

IFRS. (2019). *Impuestos a las Ganancias NIC 12*. Ministerio de Economía y Finanzas.

[https://www.mef.gob.pe/contenidos/conta\\_publ/con\\_nor\\_co/vigentes/nic/SpanishRedBV2019\\_NIC12\\_GVT.pdf](https://www.mef.gob.pe/contenidos/conta_publ/con_nor_co/vigentes/nic/SpanishRedBV2019_NIC12_GVT.pdf)

Institucional de la SNI. (2012 de Agosto). *Terrenos Industriales*. Industria Peruana SNI.

[http://www2.sni.org.pe/servicios/publicaciones/download/Industria\\_Peruana\\_871](http://www2.sni.org.pe/servicios/publicaciones/download/Industria_Peruana_871)

Motivos. (2018). Decreto Legislativo N° 1425.Motivos.

<http://spij.minjus.gob.pe/Graficos/Peru/2018/Agosto/24/EXP-DL-1381.pdf>

Northcote, C. (2014). *Como se realiza la compraventa de un bien futuro*. Actualidad Empresarial, 2.

Northcote, C. (2011). *Los contratos preparatorios y las arras*. Actualidad Empresarial (242), 1-2.

Northcote, C. (Setiembre de 2013). *El contrato de compraventa de bienes futuro*. Actualidad Empresarial, Segunda Quincena (263).

Norma Internacional de Información Financiera 15. (2014). Norma Internacional de Información Financiera 15.

[https://www.mef.gob.pe/contenidos/conta\\_publ/con\\_nor\\_co/vigentes/niif/NIIF15\\_2014\\_v12112014.pdf](https://www.mef.gob.pe/contenidos/conta_publ/con_nor_co/vigentes/niif/NIIF15_2014_v12112014.pdf)

Northcote, C. (Segunda quincena de 2011). *Elementos característicos del contrato de obra*.

Actualidad Empresarial (N° 229), 3-4.

Peña, J. (agosto de 2015). *Tratamiento tributario de los fideicomisos*. Actualidad Empresarial,

Segunda Quincena (333),5-6.

Pacheco,C.(2016). *Relación entre la NIIF 15 y NIC 11, aplicación en los estados financieros*,

[Tesis de Maestría, Universidad Laica Vicente Rocafuerte de Guayaquil]. Repositorio

Institucional. <http://repositorio.ulvr.edu.ec/handle/44000/1293>.

Seminario, R. (2017). *Análisis del impacto de la NIIF 15 en los resultados económicos -*

*financieros de las empresas constructoras e inmobiliarias del Perú que no cotizan*, [Tesis

de contador, Universidad de Piura]. Repositorio Institucional.

<https://hdl.handle.net/11042/3272>

Thorntn, G. (2017). *NIIF 15 Ingresos procedentes de contratos con clientes*. Grant Thornton

S.L,1-26.

TUO. (2019). SUNAT. Obtenido de Ley del Impuesto a la Renta:

<http://www.sunat.gob.pe/legislacion/renta/ley/capviii.pdf>

Vidal, S. (25 de septiembre de 2017). *Terrenos Industriales*. Colliers International,1-20.

<https://www.colliers.com/-/media/files/latam/peru/tkr%20industrial%201s-%202017.pdf>

Wikipedia. (08 de Julio de 2019). *Los contratos a plazos*. Portal Wikipedia.

[https://es.wikipedia.org/wiki/Compra\\_a\\_plazos](https://es.wikipedia.org/wiki/Compra_a_plazos)

Wikipedia. (s.f.). Normas Internacionales de Contabilidad. Portal Wikipedia.

[https://es.wikipedia.org/wiki/Normas\\_Internacionales\\_de\\_Contabilidad](https://es.wikipedia.org/wiki/Normas_Internacionales_de_Contabilidad)

Zárate, I. (2017). *La Norma Internacional de Información Financiera NIIF15 y su Incidencia en los Estados Financieros de la Empresa Inmobiliaria Construye S.A. En El Año 2018*[Tesis de contadora, Universidad Ricardo Palma]. Repositorio Institucional.

Zegarra, M. (2016). *Evaluación del efecto de transición de la NIC 18 a la NIIF 15 en el reconocimiento de ingresos por contrato de venta en el sector minería*, [Tesis de pos grado, Universidad Peruana de Ciencias Aplicadas]. Repositorio Institucional.

**ANEXOS**



ANEXO N° 01 MATRIZ DE CONSISTENCIA “LA NIIF 15 Y SU INCIDENCIA EN EL IMPUESTO A LA RENTA DE LAS EMPRESAS INMOBILIARIAS EN EN LIMA METROPOLITANA 2018-2019”

PROBLEMA	OBJETIVOS	HIPÓTESIS	VARIABLES	METODOLOGÍA
<p><b>Problema Principal</b></p> <p>¿De qué manera la NIIF 15 incidirá en el Impuesto a la Renta en las organizaciones inmobiliarias en Lima Metropolitana, 2018-2019?</p> <p><b>Problemas Secundarios.</b></p> <p>a. ¿Cómo incide el Reconocimiento de Obligación de Desempeño en los contratos suscritos por las organizaciones inmobiliarias en Lima Metropolitana?</p> <p>b. ¿Cómo impacta las reglas de reconocimiento de ingreso de la NIIF 15 en la recaudación tributaria de las organizaciones Inmobiliarias en Lima Metropolitana?</p> <p>c. ¿De qué manera las reglas de medición de ingreso de la NIIF 15 influye en el rendimiento económico por impuesto a la renta en las organizaciones inmobiliarias en Lima Metropolitana?</p> <p>d. ¿Cuál es el impacto de los gastos vinculados a operaciones a ejecutarse en el futuro en la determinación del Impuesto Renta de las organizaciones inmobiliarias en Lima Metropolitana?</p> <p>e. ¿De qué manera la regla de reconocimiento y medición de NIIF 15 con respecto al devengo coincide con el reconocimiento de ingreso previsto en el Impuesto a la renta atendiendo a las últimas modificaciones tributaria del D.L. N° 1425?</p>	<p><b>Objetivo Principal</b></p> <p>Analizar la NIIF 15 y su incidencia en el Impuesto a la Renta en las organizaciones Inmobiliarias en Lima Metropolitana 2018- 2019.</p> <p><b>Objetivos Secundarios</b></p> <p>a. Estudiar como el Reconocimiento de Obligación de Desempeño incide en los contratos suscritos por las organizaciones inmobiliarias en Lima Metropolitana</p> <p>b. Establecer cuál es el impacto de las reglas de reconocimiento de ingreso de la NIIF 15 en la recaudación tributaria de las organizaciones Inmobiliarias en Lima Metropolitana</p> <p>c. Identificar de qué manera las reglas de medición de ingreso de la NIIF 15 influyen en el rendimiento económico por impuesto a la renta en las organizaciones inmobiliarias en Lima Metropolitana.</p> <p>d. Establecer cuanto impacta los gastos vinculados a operaciones a ejecutarse en el futuro en la determinación del Impuesto Renta de las organizaciones inmobiliarias en Lima Metropolitana.</p> <p>e. Determinar de qué manera la regla de reconocimiento y medición de NIIF 15 con respecto al devengo coincide con el reconocimiento de ingreso previsto en el Impuesto a la renta atendiendo a las últimas modificaciones tributaria del D.L. N° 1425.</p>	<p><b>Hipótesis Principal</b></p> <p>La NIIF 15 incide significativamente en el Impuesto a la Renta en las organizaciones Inmobiliarias en Lima Metropolitana, 2018- 2019.</p> <p><b>Hipótesis Secundarios</b></p> <p>a. El Reconocimiento de Obligación de Desempeño incide significativamente en la identificación de los bienes y servicios dentro de los contratos suscritos por las organizaciones inmobiliarias en Lima Metropolitana.</p> <p>b. Las reglas de reconocimiento de ingreso de la NIIF 15 impacta siempre cuando se transfiera el control en la recaudación tributaria de las organizaciones Inmobiliarias en Lima Metropolitana.</p> <p>c. Las reglas de medición de ingreso de la NIIF 15 influye significativamente a medida que se determine el precio de la transacción en el rendimiento económico por impuesto a la renta en las organizaciones inmobiliarias en Lima Metropolitana.</p> <p>d. El gasto vinculado a operaciones a ejecutarse en el futuro incide a medida sea probable que la entidad reciba los beneficios económicos asociados con la transacción en la determinación del Impuesto Renta de las organizaciones inmobiliarias en Lima Metropolitana.</p> <p>e. La regla de reconocimiento y medición de NIIF 15 con respecto al devengo coincide positivamente con el reconocimiento de ingreso previsto en la determinación del Impuesto a la renta atendiendo a las últimas modificaciones tributaria del D.L. N° 1425.</p>	<p><b>Variable Independiente</b></p> <p>X: NIIF 15</p> <p><b>Indicadores:</b></p> <p>X1: Reconocimiento de Obligación de desempeño</p> <p>X2: Regla de Reconocimiento de Ingreso</p> <p>X3: Regla de Medición de Ingreso</p> <p>X4: Los gastos vinculados a operaciones a ejecutarse en el futuro</p> <p>X5: Regla de reconocimiento y medición de la NIIF 15</p> <p><b>Variable Dependiente</b></p> <p>Y: Impuesto a la Renta</p> <p><b>Indicadores:</b></p> <p>Y1: Contratos suscritos</p> <p>Y2: Recaudación Tributaria</p> <p>Y3: Rendimiento Económico por Impuesto a la Renta</p> <p>Y4: Determinación del Impuesto a la Renta</p> <p>Y5: Modificaciones tributaria del D.L. N° 1425 respecto al devengo</p>	<p><b>1. Tipo de Investigación</b></p> <p>Es descriptiva y explicativa no experimental.</p> <p><b>2. Método de Investigación</b></p> <p>Método cuantitativo, cuantitativo y comparativo.</p> <p><b>3. Población =</b></p> <p>La población está compuesta por 228 empresas inmobiliarias Industriales, de los cuales se trabajarán con los gerentes de las mismas.</p> <p><b>Muestra =</b> Gerentes de las empresas</p> <p><b>4. Instrumentos de Recolección de datos</b></p> <p>a. Modelo de simulación para ver la incidencia.</p> <p>b. Ficha de Encuesta.</p>

## ANEXO N° 02 ENTREVISTA

### INSTRUCCIONES:

Al aplicar la presente Técnica de la entrevista se busca recoger información importante relacionada con el tema de investigación “LA NIIF 15 Y SU INCIDENCIA EN EL IMPUESTO A LA RENTA DE LAS EMPRESAS INMOBILIARIAS EN LIMA METROPOLITANA, 2018-2019”; a continuación, se le pide el llenando de la información concerniente a las preguntas abiertas, su aporte será de mucha importancia para el desarrollo de nuestra investigación. Se le agradece su participación:

### Notas:

A continuación, se presenta una simulación se le pide sírvase a responder las siguientes preguntas planteadas que son el resultado del desarrollo de la investigación realizada.

La respuesta a esta entrevista debe realizarse teniendo en cuenta la legislación vigente en el ejercicio fiscal 2018-2019.

1. ¿Cuál es su opinión sobre la nueva norma NIIF 15?

---

---

2. ¿Qué costos asumirán las organizaciones inmobiliarias en Lima Metropolitana a la entrada en vigencia de la NIIF 15?

-----  
-----  
3. ¿Cómo incidirá la NIIF15 en los tipos de contratos suscritos por las empresas inmobiliarias en Lima Metropolitana?

-----  
-----  
4. ¿De qué manera la NIIF 15 influirán en el desarrollo económico en las organizaciones inmobiliarias en Lima Metropolitana?

-----  
-----  
5. ¿De qué manera la NIIF 15 incidirá en el Impuesto a la Renta en las organizaciones inmobiliarias en Lima Metropolitana?

-----  
-----  
6. ¿Cuál será el impacto de la NIIF 15 en la recaudación tributaria de las organizaciones Inmobiliarias en Lima Metropolitana?

-----  
-----  
7. ¿Qué impactos financieros tendrá la aplicación de la NIIF 15?

-----  
-----  
8. ¿De qué manera cree que la aplicación de esta nueva norma, cambie la toma de decisiones en el sector a nivel gerencial?

-----  
-----  
9. ¿Cuál será el impacto en los procesos de reconocimiento de Ingresos de las entidades del sector inmobiliario la implementación de la NIIF15?

-----  
-----  
10. ¿Existirá incidencia en la determinación del impuesto a la renta en la aplicación de la NIIF 15 en la empresa inmobiliaria?

-----  
-----

## ANEXO N° 03 ENCUESTA

Instrucciones: La presente técnica tiene el objetivo de recabar información importante relacionada con el tema “LA NIIF 15 Y SU INCIDENCIA EN EL IMPUESTO A LA RENTA DE LAS EMPRESAS INMOBILIARIAS EN LIMA METROPOLITANA, 2018-2019”.

El objetivo principal del estudio consiste en profundizar en la problemática contable y tributaria sobre la NIIF 15 en el país. Los objetivos de la investigación son:

Analizar la incidencia de la NIIF 15 por sus tipos de contratos suscritos por las organizaciones inmobiliarias en Lima Metropolitana.

Analizar cuál sería el impacto de la NIIF 15 en la recaudación tributaria en las organizaciones Inmobiliarias en Lima Metropolitana.

Evaluar de qué manera la NIIF 15 influiría en el desarrollo económico en las organizaciones inmobiliarias en Lima Metropolitana.

Identificar qué costos asumirían las empresas inmobiliarias en Lima Metropolitana a la entrada en vigencia de la NIIF 15.

Le informo que se respetara su anonimato a la hora de difundir los resultados de la investigación y sus datos personales no serán revelados. Igualmente trataremos como información confidencial las respuestas que usted nos proporcionen las mismas que serán usadas únicamente para fines de la presente investigación, no revelándose los datos obtenidos aplicando este instrumento de ninguna forma pudiera hacer que se identifique a Usted o a la empresa que sirve de referencia.

Al respecto, se la solicita por favor tenga a bien elegir la alternativa que considere correcta y marcar la misma con un aspa (X). En algunos casos deberá explicar su respuesta, se le agradece su colaboración.

### I. Datos demográficos

Sexo:	
Edad:	
Años de ejercicio profesional:	
Años de existencia de la empresa que labora:	
Rango de ventas de empresa:	

### II. En su opinión

1. ¿Tiene conocimiento de la Norma Internacional de Información Financiera –NIIF 15?

SI  NO

Reconocimiento de ingreso

2. ¿Cómo incide el Reconocimiento de Obligación de Desempeño en los contratos suscritos por las organizaciones inmobiliarias en Lima Metropolitana?

a) Definitivamente Sí

b) Probablemente Sí

c) Indeciso

d) Probablemente No

e) Definitivamente No

3. ¿Cómo impacta las reglas de reconocimiento de ingreso de la NIIF 15 en la recaudación tributaria de las empresas Inmobiliarias en Lima Metropolitana?

a) Definitivamente Sí

b) Probablemente Sí

c) Indeciso

d) Probablemente No

e) Definitivamente No

4. ¿La aplicación de los cinco pasos permitirá un mejor proceso de reconocimiento de los ingresos?

a) Definitivamente Sí

b) Probablemente Sí

c) Indeciso

d) Probablemente No

e) Definitivamente No

5. ¿La identificación de las obligaciones de desempeño contenidas en el contrato influirá en los estados financieros preparados según la NIIF 15?

a) Definitivamente Sí

b) Probablemente Sí

c) Indeciso

d) Probablemente No

e) Definitivamente No

6. ¿La implementación de la NIIF 15 tendrá un impacto importante en el proceso de reconocimiento y medición de ingresos?

a) Definitivamente Sí

b) Probablemente Sí

c) Indeciso

d) Probablemente No

e) Definitivamente No

Medición de ingreso

7. ¿De qué manera las reglas de medición de ingreso de la NIIF 15 influye en el desarrollo económico en las organizaciones inmobiliarias en Lima Metropolitana?

a) Definitivamente Sí



b) Probablemente Sí

c) Indeciso

d) Probablemente No

e) Definitivamente No

8. ¿Considera que la determinación del precio de transacción influirá en el desarrollo económico según la NIIF 15?

a) Definitivamente Sí influirá

b) Probablemente Sí influirá

c) Indeciso

d) Probablemente No influirá

e) Definitivamente No influirá

9. ¿La asignación del precio a las obligaciones de desempeño separadas influirá en la liquidez según la NIIF 15?

a) Definitivamente Sí

b) Probablemente Sí

c) Indeciso

d) Probablemente No

e) Definitivamente No

Otros

10. ¿Cuál es el impacto de los gastos vinculados a operaciones a ejecutarse en el futuro en la determinación del Impuesto Renta de las organizaciones inmobiliarias en Lima Metropolitana?

- a) Definitivamente Sí
- b) Probablemente Sí
- c) Indeciso
- d) Probablemente No
- e) Definitivamente No

11. ¿La NIIF 15 incidirá en el Impuesto a la Renta en las empresas inmobiliarias en Lima Metropolitana?

- a) Definitivamente Sí
- b) Probablemente Sí
- c) Indeciso
- d) Probablemente No
- e) Definitivamente No

12. ¿De qué manera la modificación introducida por el Decreto Legislativo N° 1425 con respecto al devengo coincide con la regla de reconocimiento y medición de la NIIF 15?

- a) Definitivamente Sí
- b) Probablemente Sí
- c) Indeciso
- d) Probablemente No
- e) Definitivamente No

13. ¿Existirá incidencia en la determinación del impuesto a la renta en la aplicación de la NIIF 15 en la organización inmobiliaria?

- a) Definitivamente Sí
- b) Probablemente Sí
- c) Indeciso
- d) Probablemente No
- e) Definitivamente No

14. ¿Existirá incidencia tributaria en la inmobiliaria al aplicar la NIIF 15

- a) Definitivamente Sí
- b) Probablemente Sí

c) Indeciso

d) Probablemente N0

e) Definitivamente No

15. La aplicación de la NIIF 15 generará inseguridad jurídica y problemas de interpretación.

a) Definitivamente Sí

b) Probablemente Sí

c) Indeciso

d) Probablemente N0

e) Definitivamente No

16. ¿Va implementar la NIIF 15 en el año 2019?

a) Definitivamente Sí

b) Probablemente Sí

c) Indeciso

d) Probablemente N0

e) Definitivamente No

## ANEXO N° 4 OTROS

### 4.1 Apoyo de Investigación

#### 4.1.1 Simulación de proyecto

Como se mencionó en el trabajo de investigación, para iniciar el análisis del proyecto se necesitó elaborar un análisis cuantitativo con documentos explicativos que nos servirán para entender la investigación planteada.

Esta información es inducida a un análisis y evaluaciones admitirán apoyar la decisión de aceptación o rechazo según los resultados hallados.

Durante la elaboración del proyecto y en la aprobación uno de los puntos más importantes a tener en cuenta es el impacto en los Estados Financieros del proyecto, es decir, su rentabilidad, el patrimonio y el impacto tributario y contable.

A fin de proporcionar esta investigación, indicamos el análisis comparativo es una herramienta útil, el cual deja elaborar escenarios en los cuales podremos analizar los posibles resultados del proyecto, hallando así cómo estas afectan el resultado final del proyecto en mención.

El proyecto elaborado es fácil, dado que lo fundamental no es estudiar el proyecto por sí mismo, si no la incidencia que tendrá en los indicadores hallados en la investigación, esto es originando por los distintos tratamientos aplicados en el proyecto.

Para mayor entendimiento, se presenta un caso práctico, en el cual se analiza el impacto de la aplicación de la NIIF 15 en el Estado de Situación Financiera y en el Estado de Resultados. En el caso práctico se realiza transacciones de venta de

terrenos habilitados para un óptimo entendimiento de las diferencias generadas al emplear la NIIF 15.

1. La organización inicia con las siguientes operaciones:

Efectivo y equivalentes de efectivo S/ 90,000,000.00

Inmueble, Maquinaria y Equipos S/ 60,000.00

Capital Social S/ 90,060,000.00

2. Compra del terreno

Cuyo precio del terreno asciende S/ 12,012,000.00

3. La empresa vende:

El precio pactado por la venta del terreno habilitado S/73,942,000.00,

Pagaderos en 3 años con un interés de 3%

Año	Capital	Amortización	Interés	Cuota
1	73,942,000.00	23,922,482.12	2,218,260.00	26,140,742.12
2	50,019,517.88	24,640,156.59	1,500,585.54	26,140,742.12
3	25,379,361.29	25,379,361.29	761,380.84	26,140,742.12

4. Los proveedores realizan un pago inicial por:

Separación de terreno habilitado S/ 26,140,742.12

5. El costo es:

Cuyo costo del terreno habilitado S/ 45,048,607.07

6. Gastos de depreciación: S/ 18,000.00

#### 4.1.2 Análisis del Estado de situación financiera

Tal cual se aprecia en el cuadro N° 1, con esta información podremos comparar los resultados financieros comparativos de la entidad que se presenta a continuación, en un horizonte de 3 años, se observa que al aplicar la NIC 18 y la NIIF 15 se empiezan a mostrar diferentes resultados en los diferentes escenarios.

A su vez apreciaremos los diferentes resultados que nos proporcionar durante los tres ejercicios planteados en el balance de situación financiera, estado de resultado y del resto de los elementos contables.

Como se muestra a continuación:

#### *Cuadro N° 1 Estados Financieros*

##### Estado de Situación Financiera

ACTIVO	AÑO 1		AÑO 2		AÑO 3	
	NIC 18	NIIF 15	NIC 18	NIIF 15	NIC 18	NIIF 15
<b>ACTIVO CORRIENTE</b>						
Efectivo equivalente a efectivo	101,134,742	97,604,667	117,275,484	113,745,409	113,484,419	113,484,419
Cuentas por cobrar comerciales	52,281,484	52,281,484	26,140,742	26,140,742	-	-
Existencia	21,012,000	2,366,711	31,012,000	12,366,711	63,392	63,392
Activo Diferido	1,770		3,540	1,770	-	1,770
<b>Total activo corriente</b>	<b>174,429,996</b>	<b>152,252,863</b>	<b>174,431,766</b>	<b>152,254,633</b>	<b>113,547,811</b>	<b>113,549,581</b>
<b>ACTIVO NO CORRIENTE</b>						
Inmuebles, maquinaria e equipo	60,000	60,000	60,000	60,000	60,000	60,000
Depreciación acumulada	-6,000	-6,000	-12,000	-12,000	-18,000	-18,000
<b>Total activo no corriente</b>	<b>54,000</b>	<b>54,000</b>	<b>48,000</b>	<b>48,000</b>	<b>42,000</b>	<b>42,000</b>
<b>TOTAL ACTIVO</b>	<b>174,483,996</b>	<b>152,306,863</b>	<b>174,479,766</b>	<b>152,302,633</b>	<b>113,589,811</b>	<b>113,591,581</b>

PASIVO Y PATRIMONIO	AÑO 1		AÑO 2		AÑO 3	
	NIC 18	NIIF 15	NIC 18	NIIF 15	NIC 18	NIIF 15
<b>PASIVO CORRIENTE</b>						
Tributo por Pagar		-	-	-		
Otras Cuentas por Pagar	6,006,000	6,006,000	6,006,000	6,006,000	-	-
Venta Diferida					-	-
<b>Total pasivo corriente</b>	<b>6,006,000</b>	<b>6,006,000</b>	<b>6,006,000</b>	<b>6,006,000</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>PASIVO NO CORRIENTE</b>						
Venta Diferida	78,422,226	47,804,581	78,422,226	47,804,581	-	-
	-	-	-	-	-	-
<b>Total pasivo no corriente</b>	<b>78,422,226</b>	<b>47,804,581</b>	<b>78,422,226</b>	<b>47,804,581</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>PATRIMONIO</b>						
Capital	90,060,000	90,060,000	90,060,000	90,060,000	90,060,000	90,060,000
Resultado del ejercicio	-4,230	8,436,281	-8,460	8,432,051	23,529,811	23,531,581
<b>Total patrimonio</b>	<b>90,055,770</b>	<b>98,496,281</b>	<b>90,051,540</b>	<b>98,492,051</b>	<b>113,589,811</b>	<b>113,591,581</b>
<b>TOTAL PASIVO Y PATRIMONIO</b>	<b>174,483,996</b>	<b>152,306,863</b>	<b>174,479,766</b>	<b>152,302,633</b>	<b>113,589,811</b>	<b>113,591,581</b>

Fuente: Elaboración propia

#### Estado de Resultado Integral (naturaleza)

DETALLE	AÑO 1		AÑO 2		AÑO 3	
	NIC 18	NIIF 15	NIC 18	NIIF 15	NIC 18	NIIF 15
Ventas	-	30,617,645	-	-	78,422,226	47,804,581
Costo de Produccion	-	-18,645,289	-	-	-45,028,608	-26,383,319
<b>Total Produccion</b>	<b>-</b>	<b>11,972,357</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>33,393,619</b>	<b>21,421,262</b>
Compras						
Servicio prestado por tercero	-	-	-	-	-	-
<b>Valor agregado</b>	<b>-</b>	<b>11,972,357</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>33,393,619</b>	<b>21,421,262</b>
Gastos de personal	-	-	-	-	-	-
Otros gastos de gestion	-	-	-	-	-	-
<b>Excedente o insuficiencia bruto e</b>	<b>-</b>	<b>11,972,357</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>33,393,619</b>	<b>21,421,262</b>
Gastos financieros	-	-	-	-	-	-
Estimasio y provision del ejercicio	-6,000	-6,000	-6,000	-6,000	-6,000	-6,000
<b>Resultado del ejercicio</b>	<b>-6,000</b>	<b>11,966,357</b>	<b>-6,000</b>	<b>-6,000</b>	<b>33,387,619</b>	<b>21,415,262</b>
Perdida Tributaria					-12,000	-6,000
<b>Resultado Antes de Impuesto</b>	<b>-6,000</b>	<b>11,966,357</b>	<b>-6,000</b>	<b>-6,000</b>	<b>33,375,619</b>	<b>21,409,262</b>
Impuesto a la renta diferida	1,770		1,770	1,770	-3,540	-
Impuesto a la renta corriente	-	-3,530,075	-	-	-9,845,808	-6,315,732
<b>Resultado del ejercicio</b>	<b>-4,230</b>	<b>8,436,281</b>	<b>-4,230</b>	<b>-4,230</b>	<b>23,538,271</b>	<b>15,099,530</b>

Fuente: Elaboración propia

#### 4.1.3 Análisis de otros indicadores

Se elaboró la determinación del: Capital de trabajo, Patrimonio y Liquidez corriente y el Rendimiento sobre el Capital con el objetivo de hallar si estos indicadores también



cambian con la aplicación de las normas contables y financieras, los resultados hallados se manifiestan a continuación:

Capital de Trabajo: Al estudiar el Capital de Trabajo resultante de la aplicación de la norma NIC 18 y NIIF15, los estados financieros proyectados se evidencian tal cual se muestra en el cuadro N° 2, que el Capital de Trabajo, conservando todas las demás informaciones constantes, resulta conveniente el Escenario 1

*Cuadro N° 2 Capital de trabajo*

Evolución del Capital de Trabajo en los distintos escenarios

<b>CAPITAL DE TRABAJO</b>	<b>Año 1</b>	<b>Año 2</b>	<b>Año 3</b>	<b>TOTAL</b>
<b>ESCENARIO 1: NIC 18</b>	<b>168,423,996</b>	<b>168,425,766</b>	<b>113,547,811</b>	<b>450,397,574</b>
<b>ESCENARIO 2: NIIF 15</b>	<b>146,246,863</b>	<b>146,248,633</b>	<b>113,549,581</b>	<b>406,045,076</b>

Fuente: Elaboración propia

Las diferencias se aprecian a partir del año 1, el cual decimos al aplicar NIIF 15 impactará a la entrada de su vigencia, tendremos menor capital de trabajo, este cuadro N° 2, permite apreciar lo afirmado.

Las diferencias se aprecian, la NIC 18 provisiona el 100% del contrato de compraventa por la venta del terreno como venta diferida y los gastos y costos se contabiliza como activo independiente del pago a letras, mientras que la NIIF 15 reconoce como ingreso y costo de la cuota número uno, también se paga el impuesto resultante.

Por lo cual decimos que el capital de trabajo del escenario N° 1 es mejor que la N° 2.

Liquidez: Al analizar la liquidez del trabajo resultante de la aplicación de la norma NIC 18 y NIIF15, los estados financieros proyectados evidencian en el cuadro N° 3, que la liquidez, conservando las variables constantes, resulta conveniente el Escenario 1.

*Cuadro N° 3 Liquidez*

Liquidez en los distintos escenarios

<b>DISPONIBLE</b>	<b>Año 1</b>	<b>Año 2</b>	<b>Año 3</b>	<b>TOTAL</b>
<b>ESCENARIO 1: NIC 18</b>	<b>101,134,742</b>	<b>117,275,484</b>	<b>113,484,419</b>	<b>331,894,645</b>
<b>ESCENARIO 2: NIIF 15</b>	<b>97,604,667</b>	<b>113,745,409</b>	<b>113,484,419</b>	<b>324,834,495</b>

Fuente: Elaboración propia

Las diferencias se aprecian, la NIC 18 muestra mayor disponibilidad de liquidez, en este escenario no reconoció el ingreso por lo cual no paga ningún impuesto, mientras que la NIIF 15 reconoció el ingreso proporcional por lo consiguiente pago impuesto este hecho origino que disminuya la liquidez.

Por lo cual decimos que la liquidez del escenario N° 1 es mejor que la N° 2.

Solvencia patrimonial: De igual forma este indicador se evalúa que escenario es mejor, permite visualizar al hacer un análisis comparativo de la NIC 18 y NIIF 15 igual que en los casos anteriores muestras mejores resultados, se visualiza en el cuadro N°

4

*Cuadro N° 4 Solvencia patrimonial*

## Variación de la Solvencia Patrimonial

<b>DEUDA PATRIMONIO : PASIVO TOTAL/PATRIMONIO</b>	<b>Año 1</b>	<b>Año 2</b>	<b>Año 3</b>
<b>ESCENARIO 1: NIC 18</b>	<b>0.94</b>	<b>0.94</b>	<b>-</b>
<b>ESCENARIO 2: NIIF 15</b>	<b>0.55</b>	<b>0.55</b>	<b>-</b>

<b>RAZON DE DEUDA :PASIVO T./ACTIVO T</b>	<b>Año 1</b>	<b>Año 2</b>	<b>Año 3</b>
<b>ESCENARIO 1: NIC 18</b>	<b>48%</b>	<b>48%</b>	<b>-</b>
<b>ESCENARIO 2: NIIF 15</b>	<b>35%</b>	<b>35%</b>	<b>-</b>

<b>SOLVENCIA TOTAL : ACTIVO TOTAL /DEUDA TOTAL</b>	<b>Año 1</b>	<b>Año 2</b>	<b>Año 3</b>
<b>ESCENARIO 1: NIC 18</b>	<b>2.07</b>	<b>2.07</b>	<b>-</b>
<b>ESCENARIO 2: NIIF 15</b>	<b>2.83</b>	<b>2.83</b>	<b>-</b>

Fuente: Elaboración propia

Al evaluar la solvencia del patrimonio en los distintos escenarios, para la NIC 18 tiene mayor impacto en solvencia debido que la venta se contabiliza como una transacción diferida, mientras que la NIIF 15 reconoce proporcionalmente como ingreso la venta realizada, esto origina la disminución.

Por lo tanto, la solvencia total demuestra que a la entrada de la NIIF 15 habrá un impacto en los indicadores financieros, para la NIC 18 existe menor capacidad de pago debido a que los gastos y costos se contabilizan como activo también se dejó de pagar el impuesto. Mientras que la NIIF 15 reconoció sus ingresos proporcionados y pago sus impuestos.

Rentabilidad Neta de Ventas (Margen Neto): Se busca analizar la rentabilidad desde el criterio de las utilidades, en los dos escenarios se determinó el margen neto y los resultados hallados en el cuadro N° 5, resulta conveniente el escenario 2.

*Cuadro N° 5 Rentabilidad*

Evolución de rentabilidad distintos escenarios

<b>REN PATRIMONIO (ROE): U.NETA/PATRIMONIO</b>	<b>Año 1</b>	<b>Año 2</b>	<b>Año 3</b>	<b>Total</b>
<b>ESCENARIO 1: NIC 18</b>	<b>0%</b>	<b>0%</b>	<b>19%</b>	<b>19%</b>
<b>ESCENARIO 2: NIIF 15</b>	<b>9%</b>	<b>0%</b>	<b>13%</b>	<b>22%</b>

<b>RENTABILIDAD NETA SOBRE VENTAS: U.NETA/VENTAS</b>	<b>Año 1</b>	<b>Año 2</b>	<b>Año 3</b>	<b>Total</b>
<b>ESCENARIO 1: NIC 18</b>	<b>0%</b>	<b>0%</b>	<b>30%</b>	<b>30%</b>
<b>ESCENARIO 2: NIIF 15</b>	<b>28%</b>	<b>0%</b>	<b>32%</b>	<b>59%</b>

Fuente: Elaboración propia

Como se visualiza en el contexto de la simulación, el escenario 1 muestra en el año 3, un mejor resultado, mientras que en el escenario 2 muestra un mejor performance en el año 1 y año 3, entonces podemos indicar a la entrada de vigencia de la NIIF 15 impactara en los indicadores de rentabilidad.

Por lo cual decimos financieramente la rentabilidad es mejor del escenario N°2, desde la perspectiva del tiempo.

Valor presente del proyecto: Se busca analizar la inversión desde el criterio del VAN, en los dos escenarios se determinó el indicador y los resultados hallados en el cuadro N° 6, resulta conveniente el escenario 1.

*Cuadro N° 6 Valor presente del proyecto*

Evolución de inversión del proyecto de los distintos escenarios

12% Tasa des.

VAN	0	1	2	3
ESCENARIO 1: NIC 18	<b>-90,000,000</b>	101,134,742	117,275,484	113,484,419
ESCENARIO 2: NIIF 15	-90,000,000	97,604,667	113,745,409	113,484,419
FACTOR DESCUENTO	100.0%	89.3%	79.7%	71.2%
VALOR PRESENTE NIC 18	-90,000,000	90,298,877	93,491,298	80,775,968
VALOR PRESENTE NIIF 15	-90,000,000	87,147,024	90,677,144	80,775,968
<b>VAN NIC 18</b>	<b>174,566,143</b>			
<b>VAN NIIF 15</b>	<b>168,600,135</b>			

Fuente: Elaboración propia

Por lo cual decimos el valor actual neto de la inversión en este momento es mejor en el escenario N°1. Conviene que realicemos la inversión en el escenario N°1 es el más rentable.

Valor presente –Tributo

12% Tasa des.

VAN	1	2	3	TOTAL
ESCENARIO 1: NIC 18	-	-	9,845,808	9,845,808
ESCENARIO 2: NIIF 15	3,530,075	-	6,315,732	9,845,808
FACTOR DESCUENTO	89.3%	79.7%	71.2%	
VALOR PRESENTE NIC 18	-	-	7,008,051	
VALOR PRESENTE NIIF 15	3,151,853	-	4,495,414	
<b>VAN NIC 18</b>	<b>7,008,051</b>			
<b>VAN NIIF 15</b>	<b>7,647,266</b>			

Fuente: Elaboración propia

#### 4.1.4 Análisis comparativos de la NIC 18 vs NIIF 15

Para comparar los diferentes tratamientos contables y tributarios dispensados desde la perspectiva de la NIC 18 vs NIIF 15, en tanto la legislación vigente es diferente, se formuló un rol de preguntas que fue aplicado a expertos tributarios.

El cuestionario permitió corroborar los resultados del análisis comparativo de la legislación, así mismo, permitió ahondar en los mecanismos que se aplican a la entrada en vigencia de la NIIF 15.

A continuación, detallamos las semejanzas y diferencias encontradas con respecto al tratamiento contable y tributario de ambas normas.

Tal cual se aprecia en el cuadro N° 7, que se consigna a continuación, las empresas inmobiliarias que aplican la NIC 18 tendrán un impacto a la entrada en vigencia de la NIIF 15, en adelantar la forma de reconocimiento de ingreso para efectos contables y tributarios.

*Cuadro N° 7 Evolución de ingreso*

Evolución en adelantar la forma de reconocimiento de ingreso

INGRESO	Año 1	Año 2	Año 3	Total
ESCENARIO 1: NIC 18	0	0	78,422,226	78,422,226
ESCENARIO 2: NIIF 15	30,617,645	0	47,804,581	78,422,226

Fuente: Elaboración propia

Con respecto a los escenarios muestras que aplicando la norma NIIF 15 se reconoce el ingreso en el año 1 y año 3, mientras que la NIC 18 reconoce en el año 3, en valor nominal la suma total en ambos escenarios son las mismas mientras cambian en valor presente.

En el cuadro N°8, que contiene el resumen de la determinación del impuesto a la renta anual, desde la perspectiva del principio de devengado aplicando la NIC 18 vs NIIF 15.

*Cuadro N° 8 Evolución de impuesto a la renta*

## Evolución del cálculo del Impuesto a la Renta

<b>IPTO. RENTA CORRIENTE</b>	<b>Año 1</b>	<b>Año 2</b>	<b>Año 3</b>	<b>Total</b>
<b>ESCENARIO 1: NIC 18</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>9,845,808</b>	<b>9,845,808</b>
<b>ESCENARIO 2: NIIF 15</b>	<b>3,530,075</b>	<b>0</b>	<b>6,315,732</b>	<b>9,845,808</b>

Fuente: Elaboración propia

Con respecto a los escenarios se observa según la NIIF 15 los impuestos a la renta anual se pagan en el año 1 y año 2, mientras con la NIC 18 se paga el impuesto al año 3. Se observa que en valor nominal los impuestos son iguales mientras que cambian en valor presente.

Prosiguiendo con la evaluación del tratamiento de la renta diferida en casos especiales, muestro el cuadro N° 9, en el que se observa los importes del cálculo de la renta diferida:

*Cuadro N° 9 Evolución de renta diferida*

## Evolución del cálculo de renta diferida

<b>IPTO. RENTA DIFERIDA</b>	<b>Año 1</b>	<b>Año 2</b>	<b>Año 3</b>
<b>ESCENARIO 1: NIC 18</b>	<b>1,770</b>	<b>1,770</b>	<b>-3,540</b>
<b>ESCENARIO 2: NIIF 15</b>	<b>0</b>	<b>1,770</b>	<b>-1,770</b>

Fuente: Elaboración propia

De la investigación se ha podido determinar que los cálculos a la renta diferida se han obtenido en el año 1, año 2 y año 3 según la NIC 18. Mientras que al aplicar la NIIF 15 se determinó la renta diferida en el año 2 y año 3.

## 4.2 Comparación de Normas

Criterio	NIIF 15	NIC 11	NIC 18	Comentarios		
				NIIF 15	NIC 11	NIC 18
<b>Objetivo</b>	El reconocimiento de ingreso se da cuando, se transfieren los bienes o servicios.	Se miden cuando se tiene suficiente fiabilidad del resultado a obtener y se realiza en base a grado de avance de obra.	El reconocimiento de ingreso se da cuando se puedan medir con fiabilidad.	<b>Información que proporciona</b>		
				Cuantitativa y cualitativa	Cuantitativa	Cuantitativa
<b>Grado de detalle</b>	Alto grado de detalle	Menor detalle	Menor detalle			

Criterio	NIIF 15	NIC 11	NIC 18	Comentarios		
				NIIF 15	NIC 11	NIC 18
<b>Alcance</b>	Menciona lineamientos para el reconocimiento de ingreso de todo tipo de contrato	A todo contrato de construcción	Menciona lineamientos para el reconocimiento de ingreso	Es más analítico para evaluar el reconocimiento de ingreso		

Criterio	NIIF 15	NIC 11	NIC 18	Comentarios		
				NIIF 15	NIC 11	NIC 18
<b>Información a revelar</b>	Principios claros, estructura robusta, revelación mejorada y guías simplificadas	La información que muestra es limitante	La información que muestra es limitante	Para la NIIF 15, indican pautas para que una entidad revele información cualitativa y cuantitativa sobre sus contratos con clientes. Mientras que la NIC 18 y 11 revela información cuantitativa con menor detalle		



Criterio	NIIF 15	NIC 11	NIC 18	Comentarios		
				NIIF 15	NIC 11	NIC 18
Identificación del contrato	(9).La identificación del contrato es muy detallado es más específico tiene más requerimientos, se ha desmenuzado en mayor amplitud. Modelo único para reconocimiento de ingreso provenientes de contrato	(7) (8) La identificación de contrato es muy genérico, no es claro en los diferentes componentes de transacción y el modelo de contrato es único para esta norma.	(7)No detalla los aspectos recogidos, no define ni establece que condiciones tiene que cumplir los contratos. No obstante, no es un área donde existan diferencias potenciales significativas.	<b>Impactos</b>		
				*Análisis de los contratos existentes con los clientes		
				*Cambios en los contratos		
Modelo de contrato	Modelo único para reconocimiento de ingreso proveniente de contrato	Modelo solo para la NIC 11	Modelo solo para la NIC 18	*Efecto de covenats		
Evaluación de Norma	Alto grado de detalle	Es genérico	Es genérico			

Identificación de las obligaciones de desempeño	(22) Nos indica en primer lugar hay que identificar las obligaciones diferenciadas cada compromiso de transferir al cliente, proceso que debe llevarse a cabo al inicio del contrato	Sin guía	(13) Nos indica se identifica por separado a cada transaccion	NIIF 15	NIC 11	NIC 18
				Al ser la norma actual menos específica debemos utilizar el juicio profesional para identificar los bienes o servicios dentro de un contrato y posteriormente asignar los ingresos a dichos bienes o servicios.		

Criterio	NIIF 15	NIC 11	NIC 18	Comentarios		
				NIIF 15	NIC 11	NIC 18
<b>Medición del progreso</b>	(39) (40) Para la NIIF 15, una entidad reconocerá los ingresos a lo largo de tiempo midiendo el progreso hacia la satisfacción completa de una OD	(12) Se miden los ingresos a valor razonable	(9) Se miden los ingresos a valor razonable	Para la NIIF 15, se utiliza 2 métodos (Producto y Recurso) para medir el progreso de la satisfacción de la obligación de desempeño a lo largo de tiempo. Mientras que la NIC 18 y 11 no tenemos, pautas para el análisis		

Criterio	NIIF 15	NIC 11	NIC 18	Comentarios		
				NIIF 15	NIC 11	NIC 18
<b>Satisfacción de las obligaciones de desempeño</b>	(31) Es un modelo único para el reconocimiento O.D.	(22) Modelo separado para el reconocimiento de: contrato de construcción	(14)(20) Modelo separado para el reconocimiento de: Bienes y servicios	Para la NIIF 15, los ingresos serán reconocidos por una entidad cuando el control del bien o servicio sea transferido al cliente, en un momento dado o largo del tiempo	Para la NIC 11, medirán fiablemente según el grado de avance	Por lo tanto los ingresos provenientes bajo la NIC 18 se medirán cuando se transfiera el riesgo y el beneficio al cliente
<b>Obligaciones de desempeño que se satisfacen a lo largo del tiempo</b>	(35)(36) Se centra en la transferencia del control	(25)(26) Se centra en el momento que puede medirse fiablemente por el grado de avance en un periodo	Sin guía			

Criterio	NIIF 15	NIC 11	NIC 18	Comentarios		
				NIIF 15	NIC 11	NIC 18
<b>Determinación del precio de la transacción</b>	(47)(49) La entidad debe determinar el importe de la contraprestación que espera que le corresponda en virtud del contrato a cambio de los bienes o servicios comprometidos a fin de registrar el ingreso. El precio de la transacción puede ser importe fijo o variable por conceptos tales como descuento, reembolso, abonos, incentivos y bonificación por cumplimientos de objetivo y otros conceptos similares	Sin guía	Sin guía	Se concluye indicando la contraprestación variable puede ser el resultado de descuentos, devoluciones reembolsos, créditos, incentivos, bonificaciones, primas y penalidades, etc. Inicialmente estimar el precio de transacción utilizando cualquier método, el valor esperado o el importe más probable. A su vez se debe considerar toda información (histórica, actual y pronosticada) que este razonablemente disponibles para la entidad, también actualizar la estimación del precio de la transacción al final de cada periodo si una contraprestación variable está restringida. Mientras que la NIC 18 Y 11 no tenemos guías para el análisis		

Criterio	NIIF 15	NIC 11	NIC 18	Comentarios		
				NIIF 15	NIC 11	NIC 18
<b>Costos del contrato</b>	(91) (92) (93) La NIIF 15 es más analítico para reconocer como costo o gasto ,una entidad reconocerá como un activo los costos incrementales de obtener un contrato con un cliente si la entidad espera recuperar dichos costos. Los costos incrementales son los costos que incurre una entidad para obtener un contrato con un cliente (comisión de venta, bonos vendedores).A su vez nos indica reconocer como gasto si el periodo de amortización del activo es de un año o menos	(16) La NIC 11 es más genérico para el reconocimiento de costo y gasto	(19) (28) La NIC 18 es más genérico para el reconocimiento de costo y gasto	La norma contiene criterios específicos para capitalizar ciertos costos asociados a la adquisición y el cumplimiento de un contrato		