

TEORÍA Y CONTABILIDAD DEL IMPUESTO ÚNICO SOBRE INMUEBLES

Por
JOSÉ ERNESTO MOLINA LEIVA
(Contador y Profesor de Enseñanza Media)

Información Actualizada hasta el año 2013

IMPUESTO ÚNICO SOBRE INMUEBLES-IUSI

Es un Impuesto directo, progresivo y anual cuyo hecho generador es la propiedad o posesión de un bien inmueble ubicado en el territorio de la República de Guatemala, independientemente de que el inmueble se encuentre inscrito o no en la Registro de la Propiedad. Para los efectos de la determinación del impuesto, se comprende terreno y construcción en el área urbana y solamente extensión territorial en las áreas suburbana y rural. La administración de este impuesto se ha trasladado gradualmente a las municipalidades.

El IUSI significa Impuesto Único Sobre Inmuebles, fue creado según convenio del 24 de enero de 1,995 entre la Municipalidad de Guatemala y el Ministerio de Finanzas y es regulado por el Decreto No. 15-98 del Congreso de la República. Este es un impuesto sobre el valor fiscal de los bienes inmuebles (terreno, construcciones e instalaciones).

HECHO GENERADOR

Impuesto se genera por la tenencia de bienes inmuebles, sean éstos, terrenos, casas, locales comerciales y edificios.

SUJETOS PASIVOS DEL IUSI

El sujeto pasivo del IUS es toda persona propietaria y poseedora de bienes inmuebles.

BASE IMPONIBLE

El impuesto se basa en el valor registrado de los distintos inmuebles que pertenezcan a un mismo contribuyente en calidad de sujeto pasivo.

TÁRIFA DEL IUSI

El IUSI utiliza un tipo impositivo distinto de acuerdo al valor del inmueble, entre mayor sea el valor del inmueble así también lo será el porcentaje a pagar, por eso decimos que el IUSI es un impuesto progresivo.

La Ley del IUSI contempla los siguientes tipos impositivos:

VALOR DEL INMUEBLE	Tipo Impositivo
Hasta Q 2,000.00	Exento
De Q 2,000.01 hasta Q 20,000.00	2 por millar
De Q 20,000.01 hasta Q 70,000.00	6 por millar
De Q 70,000.01 en adelante	9 por millar

CÁLCULO Y PAGO DEL IUSI

El impuesto es anual, sin embargo de acuerdo a lo preceptuado en el Decreto No. 15-98, artículo 21 de la Ley del IUSI, Se puede calcular y pagar trimestralmente. Para cada trimestre se establece el periodo de pago respectivo, de la siguiente manera:

- El Primer trimestre se paga en Abril.
- El Segundo trimestre se paga en Julio.
- El Tercer trimestre se paga en Octubre.
- El Cuarto trimestre se paga en Enero del año siguiente.

JORNALIZACIÓN

Se le pide que calcule el IUSI correspondiente al segundo trimestre (mayo-julio) del edificio donde se encuentra instalado el negocio y que tiene un valor registrado de Q 1,200,000.00. Después debe repartir el IUSI proporcionalmente a los metros cuadrados que ocupan la sala de ventas (160 Mts. 2) y las oficinas (80 Mts. 2)

Primero tenemos que determinar el IUSI, tanto anual, que en este caso se calcula a razón del 9 por millar. (Se paga 9 quetzales por cada 1,000 quetzales)

$$\text{Valor del Inmueble} \quad \frac{Q 1,200,000.00 \times 9}{1000} = Q 10,800.00 \text{ IUSI Anual}$$

Luego dividimos el IUSI Anual entre 4 trimestres que tiene el año, para determinar el IUSI Trimestral, así:

$$\text{IUSI Anual} \quad \frac{Q 10,800.00}{4} = Q 2,700.00 \text{ IUSI Trimestral}$$

Después repartimos el ISUI trimestral (Q 2,700.00) proporcionalmente a los metros cuadrados que ocupan la sala de ventas y las oficinas, así:

Sala de Ventas	160 Mts.2
Oficinas	<u>80 Mts.2</u>
Total	240 Mts.2

TEMA: IMPUESTO ÚNICO SOBRE INMUEBLESActualizada
hasta 2013

$$\frac{Q\ 2,700.00}{240} = Q\ 11.25 \text{ cada Mt.2 X } 160 \text{ Mts.2 que ocupa la sala de ventas} = Q\ 1,800.00$$

$$\frac{Q\ 2,700.00}{240} = Q\ 11.25 \text{ cada Mt.2 X } 80 \text{ Mt.2 que ocupan las oficinas} = Q\ 900.00$$

TOTAL Q 2,700.00

Por todo lo anterior, la partida de diario queda como sigue:

Pda No. 1	31 de julio		
	IUSI SALA DE VENTAS	1,800.00	
	IUSI DE OFICINAS	900.00	
	a IUSI POR PAGAR		2,700.00
	Cálculo del IUSI correspondiente al 2o. trimestre, repartiendo proporcionalmente a los 160 Mts.2 que ocupan la sala de		
	ventas y 80 Mts.2 que ocupan las oficinas	2,700.00	2,700.00

El día que se pague la obligación tributaria, se correrá esta otra partida:

Pda No. 2	14 de agosto		
	IUSI POR PAGAR	2,700.00	
	a BANCOS MONEDA NACIONAL		2,700.00
	Pago del IUSI correspondiente al trimestre que terminó el 31 de julio del año en		
	curso, pagado con cheque No. 920	2,700.00	2,700.00

EJERCICIO

INSTRUCCIONES:

En hojas de papel factura de dos columnas realice las partidas que se le solicitan en cada uno de los siguientes numerales.

1. Calcular y contabilizar (por medio de partidas de diario), el IUSI correspondiente al tercer trimestre de un inmueble cuyo valor registrado en la Municipalidad es de Q 69,000.00. Y luego repartir el IUSI a los metros cuadrados que ocupan la sala de ventas (100 Mts.2) y las oficinas (90 Mts.2).
2. Calcular y contabilizar el IUSI trimestral de un terreno que tiene un valor registrado en la Municipalidad de Q 50,000.00.
3. Calcular y contabilizar el IUSI correspondiente al cuarto trimestre de un inmueble que tiene registrado en la Municipalidad un valor de Q 2,000,000.00. Luego repartir el IUSI a los metros cuadrados que ocupan las siguientes áreas de trabajo:

Sala de Ventas	200 Mts.2
Oficinas	140 Mts.2
Fábrica (o Taller)	<u>300 Mts.2</u>
Total	640 Mts.2

4. Calcular y contabilizar el IUSI correspondiente al primer trimestre de un terreno que tiene registrado en la Municipalidad un valor de Q 18,000.00.