

GESTIÓN TRIBUTARIA PARA LA PREVENCIÓN DE SANCIONES EN IMPUESTOS MUNICIPALES DE LAS EMPRESAS DEL SECTOR INMOBILIARIO

Autor: Albelys Herrera
albelysisai@gmail.com

Resumen

La gestión tributaria se constituye como un pilar fundamental para las empresas del sector inmobiliario, especialmente en lo concerniente a los impuestos municipales. En este contexto, la prevención de sanciones en impuestos municipales se presenta como un desafío constante que requiere de un enfoque estratégico y proactivo por parte de las organizaciones, la gestión tributaria para la prevención de sanciones en impuestos municipales de las empresas del sector inmobiliario en el municipio Caroní es un aspecto clave que requiere de un enfoque estratégico y proactivo por parte de las empresas, con el objetivo de garantizar su cumplimiento normativo, evitar posibles consecuencias legales y potenciar su desarrollo sostenible en un entorno fiscal exigente como el venezolano. Un enfoque integral que combine la implementación de sistemas de gestión, la capacitación del personal, el seguimiento proactivo, el aprovechamiento de beneficios fiscales y el fortalecimiento de los controles internos, puede ser clave para que las empresas inmobiliarias prevengan sanciones en el pago de impuestos municipales.

Palabras clave: Gestión tributaria, impuestos municipales, sector inmobiliario

Abstract:

Tax management is a fundamental pillar for companies in the real estate sector, especially regarding municipal taxes. In this context, preventing penalties for municipal taxes presents a constant challenge that requires a strategic and proactive approach from organizations. Tax management for the prevention of penalties for real estate companies in the Caroní municipality is a key aspect that requires a strategic and proactive approach from companies, with the objective of guaranteeing their regulatory compliance, avoiding potential legal consequences, and promoting their sustainable development in a demanding fiscal environment like Venezuela's. A comprehensive approach that combines the implementation of management systems, staff training, proactive monitoring, leveraging tax benefits, and strengthening internal controls can be key for real estate companies to prevent penalties for municipal tax payments.

Keywords: Tax management, municipal taxes, real estate sector

Résumé:

La gestion fiscale est un pilier fondamental pour les entreprises du secteur immobilier, notamment en ce qui concerne les taxes municipales. Dans ce contexte, la prévention des pénalités pour non-paiement de ces taxes représente un défi constant qui exige une approche stratégique et proactive de la part des organisations. La gestion fiscale visant à prévenir les pénalités pour les sociétés immobilières de la municipalité de Caroní est un aspect crucial qui requiert une approche stratégique et proactive. L'objectif est de garantir leur conformité réglementaire, d'éviter d'éventuelles conséquences juridiques et de favoriser leur développement durable dans un environnement fiscal exigeant comme celui du Venezuela. Une approche globale combinant la mise en place de systèmes de gestion, la formation du personnel, un suivi proactif, l'optimisation des avantages fiscaux et le renforcement des contrôles internes peut s'avérer essentielle pour permettre aux sociétés immobilières d'éviter les pénalités pour non-paiement de taxes municipales.

Mots-clés: Gestion fiscale, taxes municipales, secteur immobilier

Introducción

En el actual panorama empresarial en Venezuela, la gestión tributaria se constituye como un pilar fundamental para las empresas del sector inmobiliario, especialmente en lo concerniente a los impuestos municipales, el rápido ritmo

de los cambios legislativos y reglamentarios, sumado a la creciente transformación digital de las autoridades fiscales, hace cada vez más complicado cumplir con precisión las obligaciones tributarias. En este contexto, la prevención de sanciones en impuestos municipales se presenta como un desafío constante que requiere de un enfoque estratégico y proactivo por parte de las organizaciones.

En esta oportunidad, se ve crucial abordar el tema de los impuestos por actividades económicas como un elemento clave para garantizar el cumplimiento normativo y fiscal de las empresas, ya que, analizar en profundidad la relación entre las actividades económicas desarrolladas por las empresas inmobiliarias y su impacto en la tributación municipal resulta fundamental para identificar áreas de riesgo y oportunidades de mejora en los procesos de cumplimiento fiscal.

Se estudiará como las empresas inmobiliarias pueden ser multadas por el incumplimiento de estos pagos, por no obtener y mantener vigentes las licencias y permisos requeridos por el municipio para poder operar o no contar con estos documentos al día y cómo pueden garantizar una correcta gestión de los impuestos municipales, lo cual es clave establecer controles internos que incluyan la revisión de documentos fiscales, la verificación de cálculos tributarios, la implementación de procedimientos de revisión y aprobación, y el análisis de las exenciones y beneficios fiscales disponibles a nivel municipal.

Revisión Literaria

La optimización de la Gestión Tributaria en el Sector Inmobiliario de Caroní: Prevención de Sanciones y Cumplimiento Normativo

La gestión tributaria en el sector inmobiliario ha cobrado una gran relevancia en Venezuela, especialmente en el contexto de un entorno económico retador y en constante cambio como el que se vive en el país. En el municipio Caroní, ubicado en el estado Bolívar, las empresas del sector inmobiliario se encuentran sujetas a una serie de obligaciones tributarias municipales que requieren una gestión eficiente para evitar posibles sanciones y optimizar el cumplimiento de sus deberes fiscales.

Según estudios realizados por diversos autores, la gestión tributaria en el sector inmobiliario se ha convertido en un elemento estratégico para las empresas, ya que el pago oportuno de impuestos municipales como el impuesto sobre actividades económicas (ISAE) y el impuesto sobre inmuebles urbanos

(ISIU) no solo evita posibles sanciones y multas, sino que también contribuye al fortalecimiento de la responsabilidad fiscal de las empresas y a la generación de confianza en el entorno empresarial.

En el contexto venezolano, donde la normativa tributaria es compleja y sujeta a frecuentes cambios, la implementación de mecanismos de gestión tributaria efectivos se vuelve fundamental para las empresas del sector inmobiliario. Estos mecanismos incluyen la planificación fiscal, el monitoreo constante de las obligaciones tributarias, la identificación de posibles riesgos fiscales y la adopción de medidas preventivas para garantizar el cumplimiento normativo.

Además, la digitalización de los procesos fiscales y la utilización de herramientas tecnológicas especializadas en gestión tributaria pueden facilitar el cumplimiento de las obligaciones fiscales de las empresas inmobiliarias en el municipio Caroní, optimizando los recursos y reduciendo el riesgo de errores en la presentación de declaraciones tributarias.

Las relaciones comerciales entre la Alcaldía del municipio Caroní y la empresa Fospuca S.A se caracterizan por lo siguiente:

- **Concesión del servicio de recolección de residuos sólidos:** La Alcaldía de Caroní firmó un contrato de concesión con Fospuca por 10 años, prorrogables por 10 años más, para que esta empresa se encargue de la recolección y tratamiento de los residuos sólidos en el municipio.
- **Tarifas de aseo urbano:** Hubo desacuerdo entre los empresarios locales y la Alcaldía sobre las tarifas de aseo urbano impuestas por Fospuca, ya que consideraban que no se ajustaban a la capacidad contributiva de las empresas. Finalmente, en marzo de 2023, se llegó a un acuerdo sobre las tarifas.
- **Bloqueo de pagos de impuestos municipales:** La Alcaldía tiene su sistema de recaudación de impuestos vinculado a los registros de Fospuca. Esto ha llevado a que comerciantes con deudas pendientes con Fospuca tengan bloqueado el pago de sus impuestos municipales, afectando aproximadamente al 50% de las empresas del municipio.
- **Proceso de licitación cuestionado:** Algunos concejales de oposición cuestionaron el proceso de licitación que llevó a la Alcaldía a adjudicar el

servicio de aseo urbano a Fospuca, argumentando que no se siguieron los procedimientos adecuados.

Metodología

Un enfoque integral que combine la implementación de sistemas de gestión, la capacitación del personal, el seguimiento proactivo, el aprovechamiento de beneficios fiscales y el fortalecimiento de los controles internos, puede ser clave para que las empresas inmobiliarias prevengan sanciones en el pago de impuestos municipales.

Para mejorar la gestión tributaria y prevenir sanciones en impuestos municipales para empresas del sector inmobiliario, especialmente en el caso de la empresa que tuvo que pagar multas por no cumplir con los pagos a tiempo y considerando la exigencia de estar solvente con Fospuca en Venezuela, se pueden implementar los siguientes métodos:

1. Primeramente, se plantea analizar la situación tributaria de las empresas a través de un análisis FODA y un cuestionario sobre el área tributaria para luego diseñar estrategias que le permitan a la empresa fomentar la toma de decisiones del área contable. Al realizar un diagnóstico preciso de la situación tributaria de la empresa, identificando las razones por las cuales se incurrió en multas por el incumplimiento con los pagos a tiempo se pueden revisar los procesos internos de gestión de impuestos y determinar las áreas de mejora necesarias.
2. Comunicarse constantemente con la autoridad tributaria municipal (en este caso la Alcaldía de Municipio Caroní) para estar al tanto de cualquier cambio en los requisitos o plazos. Esto permitirá a la empresa anticiparse y cumplir a tiempo con sus obligaciones.
3. Implementar un plan tributario integral que incluya el pago oportuno de impuestos, el registro adecuado de operaciones y la presentación de declaraciones a tiempo.
4. Aprovechar los beneficios y facilidades que ofrecen las autoridades tributarias, como programas de incentivos o facilidades de pago.
5. Brindar capacitación continua al personal encargado de la gestión tributaria para que estén al tanto de las normativas fiscales vigentes, los plazos de pago y los procedimientos adecuados para garantizar el cumplimiento puntual de las obligaciones tributarias.

Algunos métodos cualitativos y cuantitativos utilizados en la gestión tributaria para el sector inmobiliario incluyen:

Métodos cualitativos

- Análisis de la normativa fiscal aplicable al sector inmobiliario, incluyendo impuestos municipales
- Evaluación de los procesos fiscales actuales de las empresas inmobiliarias
- Identificación de las percepciones y expectativas de los contribuyentes inmobiliarios sobre la administración tributaria
- Entrevistas y grupos focales con expertos del sector para conocer desafíos y buenas prácticas.

Además, se menciona la importancia de implementar controles internos efectivos que incluyan la revisión periódica de documentos fiscales, verificación de cálculos tributarios y procedimientos de aprobación de pagos en la figura 1.

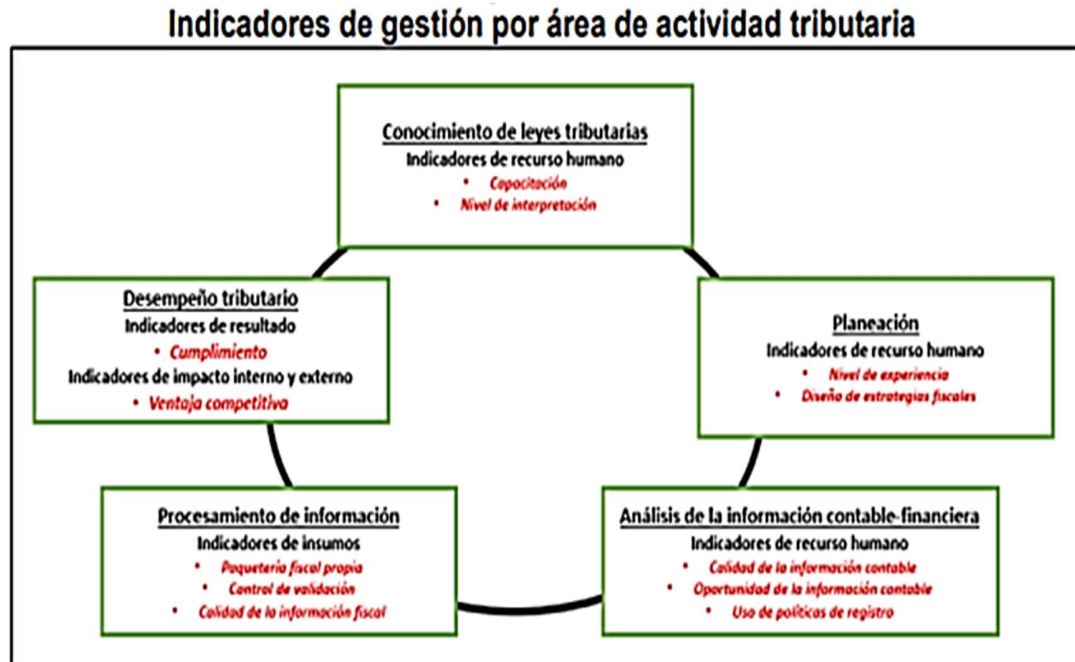


Figura 1. Idicadores de gestión

Resultados

Cuadro 1

Bosquejo de resultados

AUTORES	AÑO	TITULO	RESULTADO
José Guillermo García Chourio	2007	Percepción de los grandes contribuyentes en torno a la administración tributaria venezolana	Se analiza cómo la administración tributaria venezolana, a través del SENIAT, ha implementado estrategias para mejorar la eficiencia recaudatoria, incluyendo la creación de la figura del "contribuyente especial" para un control más directo de las obligaciones tributarias de las empresas más importantes.
EY	2022	Cumplimiento tributario EY – Venezuela	Este artículo de EY resalta la importancia del cumplimiento tributario preciso para las empresas globales, lo cual se ha vuelto cada vez más complejo debido a los constantes cambios regulatorios y la transformación digital de las autoridades fiscales, aspectos clave para la prevención de sanciones.
Marilenne S. Do Paco S. Joseline M. Rosales C. Iraima C. Velásquez H	2023	RENTA SECTOR INMOBILIARIO	Este documento analiza la normativa fiscal aplicable a las empresas del sector inmobiliario en Venezuela, incluyendo los impuestos municipales, lo cual es clave para comprender el contexto regulatorio en el que deben operar estas empresas y prevenir posibles sanciones.
María Elena Armas A. y Miriam I. Colmenares de Eizaga	2007	"Las nuevas tecnologías en las administraciones tributarias"	El estudio examina cómo las administraciones tributarias en Latinoamérica, incluyendo el SENIAT en Venezuela, están implementando tecnologías de información y comunicación para mejorar la recaudación, el control y la atención a los contribuyentes, lo cual es fundamental para la prevención de sanciones.

Los principales desafíos identificados son la inequidad en la distribución de subsidios, la complejidad creciente del cumplimiento tributario y la necesidad de implementar tecnologías y medidas de control más efectivas por parte de las administraciones tributarias en Venezuela. Es fundamental que las empresas generen confianza con las autoridades fiscales a través de una comunicación constante y transparente sobre su compromiso con el cumplimiento tributario. Esto contribuirá a legitimar el sistema impositivo y facilitar la prevención de sanciones.

Discusión

Según Celhay (2001) "La recaudación tributaria está determinada por dos factores: la amplitud de la base imponible y las tasas impositivas".

En primer lugar, se realizó un análisis detallado de las causas que llevan a las sanciones por medios de investigaciones realizadas por otros autores identificaron posibles fallos en la organización interna, falta de seguimiento de fechas límite, desconocimiento de los requisitos fiscales, entre otros.

Al implementar un sistema de gestión tributaria que les permita llevar un control más efectivo de sus obligaciones fiscales. Este sistema puede incluir un calendario con todas las fechas límite de pago, cumplimiento de organigrama y

un registro actualizado de todos los pagos realizados. Además de brindar capacitación al personal encargado de la gestión tributaria, proporcionándoles información detallada sobre los procesos fiscales, los requisitos específicos de la alcaldía y cualquier otro aspecto relevante para asegurar el cumplimiento puntual de los pagos.

El equipo de gestión tributaria debe realizar un seguimiento proactivo de las obligaciones fiscales pendientes, respondiendo de manera oportuna a cualquier comunicación de la alcaldía del municipio y tomar medidas preventivas para evitar posibles sanciones. Se establece que es importante mantener una comunicación constante y fluida con las autoridades fiscales, manteniéndolas informadas sobre el compromiso de la empresa de cumplir con sus obligaciones tributarias y respetar los plazos establecidos.

Se recomienda que las empresas desarrollen una rutina de revisión periódica del sistema de gestión tributaria, identificando posibles mejoras y ajustes necesarios para optimizar el proceso y garantizar el cumplimiento puntual de los pagos.

Conclusiones

A partir del análisis de las causas que llevan a las sanciones, identificadas en investigaciones previas, se concluye que las empresas deben implementar sistemas de gestión tributaria efectivos que les permitan tener un control más riguroso de sus obligaciones fiscales. La implementación de tecnologías de información y comunicación en las administraciones tributarias ha permitido mejorar los procesos de control, gestión y recaudación de impuesto, es importante que las empresas inmobiliarias mantengan informadas a las autoridades fiscales sobre su compromiso de cumplir con las obligaciones tributarias y respetar los plazos establecidos. Esto contribuye a generar una imagen de responsabilidad y transparencia fiscal.

Para prevenir sanciones, es fundamental que las empresas del sector inmobiliario implementen un sistema de gestión tributaria que les permita llevar un control más efectivo de sus obligaciones fiscales. Este sistema debe incluir un calendario con todas las fechas límite de pago, un organigrama claro de responsabilidades y un registro actualizado de todos los pagos realizados.

El equipo de gestión tributaria debe realizar un seguimiento proactivo de las obligaciones pendientes, respondiendo oportunamente a las comunicaciones de

la alcaldía y tomando medidas preventivas para evitar sanciones.

En paralelo, es importante mantener una comunicación constante y fluida con las autoridades fiscales, demostrando el compromiso de la empresa por cumplir con sus obligaciones tributarias y respetar los plazos establecidos. La evidencia sugiere que la implementación de sistemas de gestión tributaria ha generado beneficios tangibles en términos de recaudación, facilitación del cumplimiento, fortalecimiento de la cultura tributaria, control y optimización de procesos internos en otras ciudades. Estos resultados podrían ser replicables en el contexto de las empresas del sector inmobiliario.

Referencias

- Acceso A La Justicia (2023) **Ley Orgánica de Coordinación y Armonización de las Potestades Tributarias de los Estados y Municipios (LOCAPTEM)** Recuperado el 31 de mayo del 2024 en <https://accesoalajusticia.org/ley-organica-de-coordinacion-y-armonizacion-de-las-potestades-tributarias-de-los-estados-y-municipios-locaptem/>
- Alzola. (2019), **Gestión Tributaria en Venezuela** Recuperado el 31 de mayo del 2024 en <https://www.scribd.com/document/438169494/Gestion-Tributaria-en-Venezuela-TRABAJO>
- Correo del Caroní (2024) 58 empresas en Ciudad Guayana han sido demandadas por impago a Fospuca Recuperado el 06 de julio del 2024 en: <https://talcualdigital.com/58-empresas-en-ciudad-guayana-han-sido-demandadas-por-impago-a-fospuca/>
- D' Vivo K. (2024) La armonización tributaria y el Impuesto sobre Actividades Económicas. Recuperado el 31 de mayo del 2024 en <https://kpmg.com/ve/es/home/insights/2023/08/la-armonizacion-tributaria-y-el-impuesto-sobre-actividades-economicas.html>
- Redacción (2024) Empresarios reiteran su rechazo ante bloqueo del portal fiscal por deudas pendientes con Fospuca. Recuperado el 06 de julio del 2024 en <https://kpmg.com/ve/es/home/insights/2023/08/la-armonizacion-tributaria-y-el-impuesto-sobre-actividades-economicas.htmlhttps://correodelcaroni.com/laboral-economia/empresarios-reiteran-su-rechazo-ante-bloqueo-del-portal-fiscal-por-deudas-pendientes-con-fospuca/>
- Ley Orgánica del Poder Público Municipal de 2006** - Venezuela Recuperado el 31 de mayo del 2024 en <https://plataformaurbana.cepal.org/es/instrumentos/legal/ley-organica-del-poder-publico-municipal-de-2006-venezuela>
- TORPPA. (2021), **Administración tributaria y gestión de las finanzas públicas** Recuperado el 31 de mayo del 2024 https://reform-support.ec.europa.eu/what-we-do/revenue-administration-and-public-financial-management_es
- QuickBooks (2022) **¿Qué son los impuestos municipales?** Recuperado el 31

de mayo del 2024 en
<https://quickbooks.intuit.com/global/resources/es/controla-tu-negocio/impuestos-municipales/>