



115
240

**UNIVERSIDAD NACIONAL AUTONOMA
DE MEXICO**

FACULTAD DE ESTUDIOS SUPERIORES
CUAUTITLAN

PROBLEMAS FISCALES.

**TRATAMIENTO FISCAL DE LA SOCIEDAD
CONYUGAL QUE PERCIBE INGRESOS POR
ARRENDAMIENTO DE BIENES INMUEBLES.**

TRABAJO DE SEMINARIO

QUE PARA OBTENER EL TITULO DE:

LICENCIADA EN CONTADURIA

P R E S E N T A:

SOFIA RIVERA VILLA

ASESOR: L. C. JUAN MANUEL CANO GUARNEROS

CUAUTITLAN IZCALLI, EDO. DE MEXICO.

1996

**TESIS CON
FALLA DE ORIGEN**

**TESIS CON
FALLA DE ORIGEN**



Universidad Nacional
Autónoma de México



UNAM – Dirección General de Bibliotecas
Tesis Digitales
Restricciones de uso

DERECHOS RESERVADOS ©
PROHIBIDA SU REPRODUCCIÓN TOTAL O PARCIAL

Todo el material contenido en esta tesis esta protegido por la Ley Federal del Derecho de Autor (LFDA) de los Estados Unidos Mexicanos (México).

El uso de imágenes, fragmentos de videos, y demás material que sea objeto de protección de los derechos de autor, será exclusivamente para fines educativos e informativos y deberá citar la fuente donde la obtuvo mencionando el autor o autores. Cualquier uso distinto como el lucro, reproducción, edición o modificación, será perseguido y sancionado por el respectivo titular de los Derechos de Autor.



UNIVERSIDAD NACIONAL
AVENIDA DE
MEXICO

FACULTAD DE ESTUDIOS SUPERIORES CUAUTITLAN
UNIDAD DE LA ADMINISTRACION ESCOLAR
DEPARTAMENTO DE EXAMENES PROFESIONALES

DR. JAIME KELLER TORRES
DIRECTOR DE LA FES-CUAUTITLAN
P R E S E N T E .

AT'N: ING. RAFAEL RODRIGUEZ CEBALLOS
Jefe del Departamento de Exámenes
Profesionales de la FES-C.

Con base en el art. 51 del Reglamento de Exámenes Profesionales de la FES-Cuautilán, nos permitimos comunicar a usted que revisamos el Trabajo de Seminario:

Problemas Fiscales. Tratamiento fiscal de la sociedad
conyugal que percibe ingresos por arrendamiento de
bienes inmuebles.

que presenta la pasante: Sofía Rivera Villa
con número de cuenta: 8042247-9 para obtener el Título de:
licenciada en Contaduría

Considerando que dicho trabajo reúne los requisitos necesarios para ser discutido en el EXAMEN PROFESIONAL correspondiente, otorgamos nuestro VISTO BUENO.

ATENTAMENTE.

"POR MI RAZA HABLARA EL ESPIRITU"

Cuautilán Izcalli, Edo. de México, a 23 de Julio de 196

MODULO:	PROFESOR:	FIRMA:
I	L.C. Juan Manuel Eano Guarneros	
III	C.P. Fernando R. Urzúa González.	
	C.P. Alejandro López García.	

DEP/VCOSEM

DEDICATORIAS

Gracias....

A DIOS

Por todas las bendiciones recibidas, en especial por haberme dejado llegar a esta meta

A LA UNIVERSIDAD NACIONAL AUTÓNOMA DE MÉXICO

Por haberme dado la oportunidad de obtener mi formación profesional en la máxima casa de estudios y brindarme un espíritu universitario.

A LA FACULTAD DE ESTUDIOS SUPERIORES CUAUTILÁN

Por proporcionarme los medios para llegar a la culminación de mi carrera profesional.

A LOS PROFESORES

Por las enseñanzas recibidas, para afrontar el futuro

A MIS PADRES

Roberto y María

Con todo mi amor y agradecimiento, ya que sin su incondicional apoyo que siempre me han brindado en todos los momentos de mi vida, no hubiera podido cumplir este objetivo.

A MIS HERMANAS

Georgina y Claudia

Por ser mi mejor modelo a seguir, por su ejemplo a superarme, por compartir conmigo el logro de esta meta

ARMANDO

Por regalarme tu tiempo, tu paciencia y cariño constantes durante el desarrollo de esta meta.

ÍNDICE

ABREVIATURAS	i
OBJETIVO	ii
HIPÓTESIS	ii
INTRODUCCIÓN	iii
CAPÍTULO 1.	
ASPECTO LEGAL	1
1.1 Sociedad conyugal	1
1.1.1 Antecedentes del matrimonio civil	1
1.1.2 Sociedad Conyugal	1
1.1.3 Forma y contenido de la sociedad conyugal	2
1.1.4 Efectos de la sociedad conyugal	7
1.1.5 Causas de terminación de la sociedad conyugal	8
1.2 Arrendamiento	9
1.2.1 Definición.	9
1.2.2 Clasificación y elementos del contrato de arrendamiento	9
1.2.3 Efectos del contrato de arrendamiento	11
1.2.4 Causas de terminación del contrato de arrendamiento	15

CAPÍTULO 2

ASPECTO FISCAL	17
2.1 Ley del Impuesto Sobre la Renta	17
2.1.1 Generalidades	17
2.1.2 Ingresos gravados	19
2.1.3 Ingresos exentos	20
2.1.4 Deducciones	21
2.1.5 Deducción opcional	25
2.1.6 Pagos Provisionales	26
2.1.7 Declaración anual	32
2.1.8 Obligaciones de los contribuyentes	35
2.2 Ley del Impuesto al Valor Agregado	41
2.2.1 Conceptos Generales	41
2.2.2 Momento en que se gravan las actividades y su tasa	41
2.2.3 Acreditamiento del impuesto al valor agregado	43
2.2.4 Pagos Provisionales y periodos de pago	45
2.2.5 Declaración anual	46
2.2.6 Obligaciones Fiscales	47

ÍNDICE

2.3 Ley del Impuesto al Activo	48
2.3.1 Sujetos obligados al pago del impuesto	48
2.3.2 Base Gravable e Impuesto del Ejercicio	49
2.3.3 Pagos provisionales	56
2.3.4 Declaración anual	57
CAPÍTULO 3	
CASO PRÁCTICO	58
CONCLUSIONES	91
BIBLIOGRAFÍA	93

ABREVIATURAS

C.C.	Código Civil
CFF	Código Fiscal de la Federación
LIA	Ley del Impuesto al Activo
LISR	Ley del Impuesto Sobre la Renta
LIVA	Ley del Impuesto al Valor Agregado
RIA	Reglamento de la Ley del Impuesto al Activo
RISR	Reglamento de la Ley del Impuesto Sobre la Renta
RIVA	Reglamento de la Ley del Impuesto al Valor Agregado

OBJETIVO

Determinar los beneficios fiscales que se pueden obtener cuando se aplican las opciones que ofrecen las leyes fiscales a las personas que obtienen ingresos en sociedad conyugal

Establecer la forma en que se deben cumplir las obligaciones fiscales de la sociedad conyugal que percibe ingresos por arrendamiento de bienes inmuebles.

HIPÓTESIS

Cuando el contribuyente elige la opción de pagar impuestos en el régimen de sociedad conyugal su carga fiscal es menor, a la que resulta de acumular sus ingresos individualmente.

INTRODUCCIÓN

La situación económica actual de nuestro país hace necesario que se busquen alternativas dentro del marco legal, para el correcto cumplimiento de las obligaciones fiscales en beneficio de los contribuyentes.

Es por ello que este trabajo pretende ser una base para demostrar que utilizando figuras civiles como es la sociedad conyugal puede reducirse la carga fiscal para los contribuyentes.

El trabajo consta de los siguientes capítulos; en el primer capítulo se establecen los conceptos de sociedad conyugal y arrendamiento así como los lineamientos que los rigen dentro de la legislación mexicana, para poder realizar una correcta conjunción entre las leyes civiles y fiscales.

INTRODUCCIÓN

En el capítulo segundo se establecen cuales son las obligaciones fiscales que debe cumplir la sociedad conyugal que percibe ingresos por arrendamiento de bienes inmuebles, así como la forma en que se va a dar cumplimiento a ellas, el capítulo se dividirá en tres partes la primera parte tratará lo referente al Impuesto Sobre la Renta, la segunda parte corresponderá al Impuesto al Valor Agregado y en la tercera parte se tratará lo referente al Impuesto al Activo.

Finalmente en el tercer capítulo se presenta una aplicación práctica de lo discutido en el capítulo segundo con el fin de demostrar los beneficios fiscales que se pueden obtener de utilizar la sociedad conyugal en el pago de impuestos de los contribuyentes.

En este caso práctico se hará una comparación entre los impuestos que se determinan si el contribuyente acumulará los ingresos individualmente y los que se determinan si el contribuyente los divide utilizando la figura de la sociedad conyugal.

CAPÍTULO 1

ASPECTO LEGAL

1.1 SOCIEDAD CONYUGAL

1.1.1 ANTECEDENTES DEL MATRIMONIO CIVIL.

En el derecho civil se reconoce que el matrimonio es un contrato, es decir, un acuerdo de voluntades que genera derechos y obligaciones para los contrayentes.

En los Códigos Civiles de 1870 y 1884 se definió el matrimonio estableciendo que *"el matrimonio es la sociedad legítima de un sólo hombre y una sola mujer que se unen con vínculo indisoluble para perpetuar su especie y ayudarse a llevar el peso de la vida"*; en la Ley Sobre Relaciones Familiares se definió este vínculo como disoluble, el Código Civil de 1928 vigente se abstiene de definirlo, y simplemente reglamenta el contrato de matrimonio.

1.1.2 SOCIEDAD CONYUGAL

La sociedad conyugal, es un capítulo o conjunto de cláusulas, llamadas capitulaciones matrimoniales, que forman parte integrante del contrato de matrimonio, y, por ello, es más bien un pacto que celebran los consortes al momento o después de celebrar su matrimonio, en el que convienen que cada uno de ellos concede sobre determinados bienes presentes o futuros al otro

cónyuge una cierta participación en las utilidades de dichos bienes, pagadera a la terminación del matrimonio (art. 183 y 184 C.C.).

La sociedad conyugal puede ser modificada o terminar antes de que se disuelva el matrimonio si así lo convienen los esposos.

1.1.3 FORMA Y CONTENIDO DE LA SOCIEDAD CONYUGAL

El pacto de sociedad conyugal es siempre formal, ya que en todo caso debe constar por escrito; debe contener una reglamentación completa y expresa, ya que en el Código Civil vigente no se establecen normas supletorias sobre esta materia, y los preceptos de sociedad civil a que remite el legislador (art. 183 C.C.) no llena las lagunas que hubieren dejado los cónyuges a este respecto, por lo que es necesario que los mismos consortes detallen todos los datos que el art. 189 del C.C. estipula que deben de contener las capitulaciones matrimoniales que son:

- I. Lista detallada de los bienes inmuebles que cada consorte lleva a la sociedad, expresando su valor y de los gravámenes que reporten;
- II. La lista específica de los bienes muebles que cada consorte lleven a la sociedad;

- III. Nota pormenorizada de las deudas que tenga cada esposo al celebrar el matrimonio, especificando si la sociedad ha de responder por ellas o solo por las que se contraigan durante el matrimonio, ya sea por ambos consortes o por cualquiera de ellos;
- IV. La declaración expresa de si la sociedad conyugal ha de comprender todos o parte de los bienes de cada consorte, precisando cuales de ellos entrarán en la sociedad;
- V. La declaración explícita de si la sociedad conyugal ha de comprender todos los bienes o solamente sus productos. En uno y en otro caso tendrán que determinar con toda claridad parte que en los bienes o en sus productos corresponda a cada cónyuge;
- VI. La declaración de si el producto del trabajo de cada consorte corresponde exclusivamente al que lo efectuó, o si debe dar participación de ese producto al otro consorte y en qué proporción;
- VII. La declaración terminante acerca de quién debe ser el administrador de la sociedad, expresando con claridad las facultades que se le conceden;
- VIII. La declaración acerca de si los bienes futuros que adquieran los cónyuges durante el matrimonio pertenecen exclusivamente al adquirente, o si deben repartirse entre ellos y en que proporción;
- IX. Las bases para liquidar la sociedad.

En casi todos los casos la sociedad conyugal se establece en un "contrato modelo", en el que no se especifican, ni concretan expresamente los datos obligatorios y esenciales antes mencionados, la escueta mención en un acta de matrimonio de que éste de celebró "bajo el régimen de sociedad conyugal", sin tener a la vista el documento mismo donde se relacionan los bienes de los consortes, nada revela sobre el alcance efectivo que puedan tener en cada caso concreto las capitulaciones matrimoniales, además de que el acta que por lo regular sin examen alguno firman los contrayentes, omite elementos tan esenciales, como la determinación de las facultades del administrador de la sociedad conyugal, la declaración expresa de si los bienes que en el futuro adquieran los cónyuges pertenecerán exclusivamente al adquirente, o si deben de repartirse entre ambos.

El acta a que nos referimos establece las siguientes cláusulas

I. "El matrimonio se contrae bajo el régimen de sociedad conyugal."

II. "La sociedad conyugal comprenderá todos los bienes muebles e inmuebles y sus productos que los consortes adquieran durante su vida matrimonial, incluyendo el producto del trabajo."

III. "En los bienes y productos de la cláusula anterior, cada consorte tendrá la participación del cincuenta por ciento."

IV. "Administará la sociedad el marido, teniendo todas las facultades inherentes a su cargo, según el Código Civil vigente"

V. "Las bases para liquidar la sociedad serán las establecidas por el mismo Código en sus artículos relativos."

Refiriéndose a los bienes de la sociedad, es importante advertir que no existe transmisión de propiedad o de copropiedad por virtud de la sola sociedad conyugal, y en caso de que se transmitan bienes por un consorte a otro, se configura la donación entre cónyuges que es eventualmente revocable (arts. 192, 232 y 233 C.C.).

La ley establece que es necesario el inventario de los bienes que se aportan a la sociedad conyugal (arts 189-I, II y IV C.C.) y a pesar de ello, dicho inventario casi nunca se formula en la práctica.

Las aportaciones que se hacen a la sociedad conyugal no son en propiedad esto es, no implica una transmisión definitiva de propiedad, puesto que, cuando se disuelve la sociedad conyugal, deben devolverse los bienes que aporfo cada cónyuge (art. 204 C.C.)

"Frente a terceros cada cónyuge es titular de los bienes adquiridos por él, aunque esté casado bajo el régimen de sociedad conyugal, no siendo sus efectos hacia el exterior, sino solo crea relaciones internas de esposo a esposa puesto que en este régimen no se crea un derecho real de copropiedad de uno de los cónyuges respecto de los bienes adquiridos individualmente por el otro, sino solo genera un derecho personal o de crédito a obtener una participación en los productos o ganancias de los bienes que pasan a formar parte de la sociedad conyugal, lo que explica que el cónyuge que es titular de un bien adquirido por él, puede ejercitar las acciones relacionados con ese bien sin necesidad de concurrencia de la otra parte"¹

En cuanto al administrador, no representa a ninguna entidad jurídica ni a una persona moral, puesto que la sociedad conyugal es una especie de sociedad oculta y no da origen a una persona moral; es sólo un mandatario, que necesita, por tanto, el otorgamiento explícito de un mandato de un cónyuge a otro cónyuge (art. 215 C.C.) y requiere siempre de facultades claras y expresas (art. 189-VII C.C.), facultades que no se encuentran detalladas en el modelo antes mencionado. La designación del administrador podrá ser libremente modificada sin necesidad de expresar la causa.

¹ Sánchez Medaí Ramón. De los contratos civiles. 1994

1.1.4 EFECTOS DE LA SOCIEDAD CONYUGAL.

La sociedad conyugal no genera una persona moral, ni tampoco da nacimiento a derechos reales, por lo que podríamos denominarla como una sociedad oculta ya que no cuenta con personalidad jurídica. Genera sólo derechos personales o de crédito que consisten en obtener una cuota final de liquidación, pero conforma a nuestro Código civil, no da nacimiento a un derecho real de copropiedad sobre los bienes asignados a la sociedad conyugal.

El art. 194 del Código civil nos indica que *"el dominio de los bienes comunes reside en ambos cónyuges mientras subsista la sociedad"*, refiriéndose sólo a los adquiridos en común por los dos consortes por algún título verdaderamente traslativo de propiedad, como venta, herencia, permuta, donación, etc., pero la sociedad conyugal por sí misma no transmite bienes, ni derechos reales, puesto que la aportación que se hace a la sociedad conyugal no es en propiedad, ya que los bienes deben devolverse al final a cada cónyuge que los aportó (art. 204 C.C.). En consecuencia dichas aportaciones son sólo aportaciones en uso o aprovechamiento de los bienes.

El cónyuge casado bajo sociedad conyugal puede adquirir bienes, sin que el otro cónyuge tenga en el momento de la adquisición nada más que un derecho

peculiar, que no se hace efectivo sino en el momento en que la sociedad se disuelve o se trata de disponer de aquel bien en concreto.

1.1.5 CAUSAS DE TERMINACIÓN DE LA SOCIEDAD CONYUGAL

La sociedad conyugal se da por terminada si el matrimonio es disuelto; pero también por los siguientes motivos

- Cuando uno de los cónyuges se ausente y por este motivo se emita sentencia que declare la presunción de muerte del cónyuge,
- Antes de disolverse el matrimonio si así lo conviene los esposos (art. 187 C.C.);
- Durante el matrimonio, si alguno de los cónyuges lo solicita debido a los siguientes motivos:
 - I. Cuando el socio administrador, por su notoria negligencia o torpe administración, amenaza arruinar a su cónyuge o disminuir en forma considerable el monto de los bienes comunes.
 - II. Cuando el socio administrador, sin el consentimiento expreso de su cónyuge, hace cesión de bienes pertenecientes a la sociedad conyugal, a sus acreedores.
 - III. Si el socio administrador es declarado en quiebra

1.2 ARRENDAMIENTO

1.2.1 DEFINICIÓN

En México el arrendamiento fue definido en los dos anteriores códigos civiles (1870 y 1884) como un *"contrato por el que una persona cede a otra el uso o el goce de una cosa por tiempo determinado y mediante un precio cierto"*.

El Código civil vigente en el art. 2398 establece que *"hay arrendamiento cuando las dos partes contratantes se obligan recíprocamente, una, a conceder el uso o el goce temporal de una cosa, y la otra, a pagar por ese uso o goce un precio cierto"*

1.2.2 CLASIFICACIÓN Y ELEMENTOS DEL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO

El arrendamiento es un contrato formal, bilateral, oneroso, principal.

Formal.- El arrendamiento, es un contrato formal, por que debe constar por escrito, imputándose la falta de esta formalidad al arrendador (arts. 2406 y 2448-F C.C.) y debiendo, además cuando de trata de bienes inmuebles inscribirse en el Registro Público de la Propiedad.

Bilateral.- Ya que las partes se obligan recíprocamente; originando derechos y obligaciones en las dos partes.

Oneroso.- Ya que se generan provechos y gravámenes y recíprocos.

Principal.- Tiene existencia independiente

Elementos personales.

En el contrato de arrendamiento intervienen dos partes que son el arrendador, que es quien da la cosa en arrendamiento y el arrendatario, que es quien recibe la cosa en arrendamiento, según lo establecido en el art. 1798 del C.C. las dos partes contratantes requieren de capacidad general para contratar.

Elementos reales

Son tres los elementos reales del arrendamiento:

La cosa u objeto que podrán ser todos los bienes corpóreos o incorpóreos siempre y cuando no estén prohibidas por la ley o sean consumibles en su primer uso, ya que pueden darse en arrendamiento también los derechos simple y cuando no sean estrictamente personales.

El precio . En el contrato de arrendamiento no debe por fuerza consistir precisamente en dinero, sino puede ser cualquier cosa equivalente según como son sus frutos, o el uso o goce de otra cosa (arts. 2399 y 2430 C.C.) pero en general el precio se estipula en dinero, y en moneda nacional y extranjera.

El tiempo.

1.2.3 EFECTOS DEL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO

El contrato de arrendamiento genera obligaciones o un derecho de crédito, pero éste no da nacimiento a un derecho real del arrendatario sobre la cosa arrendada.

Obligaciones del arrendador.

Se puede considerar que las obligaciones del arrendador consisten esencialmente en entregar la cosa en estado apto para el uso convenido o natural de la misma cosa, conservar la cosa en estado adecuado, y garantizar dicho uso, siendo esta la única obligación a la que no puede renunciarse y nunca puede faltar.

En el Código Civil se enumeran cinco obligaciones del arrendador dentro de las cuales se incluyen las tres obligaciones fundamentales referidas en el párrafo anterior, las cuales se presentan a continuación:

CAPÍTULO 1 ASPECTO LEGAL

El arrendador debe entregar la cosa con todas sus pertenencias, y debe entregarla en estado de servir para el uso convenido o natural de la misma cosa, especificando que tratándose de bienes inmuebles este debe encontrarse en condiciones de seguridad e higiene (art. 2412-I C.C.).

Esta entrega debe realizarla el arrendador en el tiempo convenido y a falta de pacto expreso será tan pronto como sea requerido por el arrendatario (art. 2413 C.C.)

El cumplir con esta regla es esencial en el arrendamiento, ya que por regla general la renta debe pagarse por el arrendatario desde el día en que recibe la cosa, hasta el día en que sea devuelta al arrendador, por lo tanto si no hay entrega de la cosa, no se crea la obligación de pagar el precio.

El arrendador tiene la obligación de conservar la cosa en estado de servir para el uso convenido o natural de la cosa, esto implica el deber de hacer las reparaciones que necesarias para este fin (art. 2412-II C.C.)

El arrendador tiene la obligación de garantizar al arrendatario el uso o goce convenido o natural de la cosa arrendada, este deber de garantizar es el único que jamás puede faltar, ya que si por caso fortuito o fuerza mayor durante la vigencia del arrendamiento se pierde la cosa, desaparece la obligación del arrendatario de pagar la renta. (art. 2412-III C.C.)

El arrendador tiene la obligación de reembolsar las mejoras hechas por el arrendatario si:

- Se autorizó al arrendatario, para hacer estas mejoras y el arrendador se obliga a reembolsarlas
- Estas mejoras son útiles y el contrato es rescindido por el arrendador
- El contrato es por tiempo indeterminado y el arrendador dio autorización al arrendatario para que se hicieran y el arrendador dio por terminado el contrato antes del tiempo necesario para que el arrendatario quede compensado con el uso de las mejoras.
- El arrendado tiene la obligación de preferir al arrendatario en caso de venta del bien inmueble.

Obligaciones del arrendatario.

El Código Civil establece 3 obligaciones del arrendatario a saber:

1. Es obligación del arrendatario pagar la renta en la forma y tiempo convenidos (art. 2425-I C.C.). esta obligación es la principal porque constituye la contraprestación fundamental para el uso de la cosa (art. 2412 C.C.).

2. Conservar en buen estado la cosa arrendada y responder de los perjuicios que sufra la misma por culpa o negligencia del arrendatario o por las de sus familiares sirvientes o subarrendatarios (art. 2425-II C.C.)
3. Usar la cosa rentada para el destino convenido o en su defecto, para el que sea conforme a la naturaleza de la misma cosa (art. 2425-III C.C.)

Dentro de las obligaciones del arrendatario también podemos considerar el que

- El arrendatario debe poner en conocimiento del arrendador, la necesidad de reparaciones que exija la cosa arrendada, así como avisarle de toda usurpación o cualquier daño que un tercero haya realizado, siendo el responsable del daño o perjuicio si no avisa oportunamente de una u otra situación (arts. 2415 y 2419 C.C.)
- Permitir al arrendador antes de terminar el contrato, que haga reparaciones en la cosa arrendada, cuando sean urgentes o indispensables y respecto de las cuales el propio arrendatario hubiera puesto en conocimiento del arrendador (arts 2412-III, 2415 y 2445 C.C.)
- Devolver la cosa arrendada, al terminar el contrato de arrendamiento, en las condiciones que la recibió, salvo que se hubiera menoscabado por el tiempo o por causa inevitable (art. 2442 C.C.)

1.2.4 CAUSAS DEL TERMINACIÓN DEL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO.

El contrato de arrendamiento puede terminar por las siguientes causas:

- Vencimiento del plazo. - Esta es la causa más normal o natural de la terminación del arrendamiento, cuando en el contrato no se establece la duración del contrato o este sea por tiempo indefinido cualquiera de las partes puede darlo por concluido, previo aviso por escrito dado a la otra parte con quince días de anticipación, si se trata de un predio urbano y con un año si es rústico. (Art. 2483-l y 2487 del C.C.)
- Por convenio expreso. - Es cuando ambos contratantes acuerdan por mutuo consentimiento dar por terminado del arrendamiento.
- Por nulidad. - esta puede decretarse con base en muy diversas causas, tales como vicios de consentimiento, falta de forma exigida por la ley , la circunstancia de que se hubiera arrendado una cosa prohibida, el hecho de la cosa ya estuviera dada en arrendamiento a otra persona, etc.
- Por rescisión. - Por ser un contrato bilateral la rescisión puede darse por dos supuestos, por el incumplimiento de las obligaciones a cargo de una de las partes o por la imposibilidad de dar cumplimiento a las

obligaciones de una de las partes, por lo tanto el arrendador puede solicitar la rescisión del contrato por las siguientes causas.

- a) Cuando el arrendatario no cumple con el pago de la renta en los términos previstos.
- b) Por dar un uso diferente al establecido a la cosa arrendada
- c) Cuando el arrendatario causa daños graves a la cosa arrendada
- d) Cuando el arrendatario varía la forma de la cosa arrendada sin contar con el consentimiento del arrendado.

El arrendatario puede solicitar la rescisión del contrato cuando:

- a) El arrendador no cumpla con la obligación de hacer las reparaciones necesarias para que la cosa este en condiciones de uso.
- b) Se de la pérdida total o parcial de la cosa arrendada por fuerza mayor o caso fortuito.
- c) Cuando existan defectos o vicios ocultos en la cosa, anteriores al contrato o desconocidos por el arrendatario.
- La pérdida o destrucción total de la cosa arrendada, por caso fortuito o fuerza mayor
- Por expropiación de la cosa arrendada hecha por causa de utilidad pública

CAPÍTULO 2

ASPECTO FISCAL

2.1 LEY DEL IMPUESTO SOBRE LA RENTA

2.1.1 GENERALIDADES

Las personas físicas están obligadas al pago del Impuesto Sobre la Renta en los siguientes casos:(arts. 1 y 74 LISR)

- I. Las residentes en México respecto del total de los ingresos que obtengan
- en efectivo,
 - en bienes,
 - en crédito,
 - en servicios
 - o cualquier otro tipo, incluyendo la ganancia inflacionaria como la disminución real de sus deudas.

II. Los residentes en el extranjero que tengan un establecimiento permanente en el país respecto de los ingresos atribuibles a dicho establecimiento.

III. Los residentes en el extranjero, respecto de los ingresos procedentes de fuentes de riqueza situadas en México, cuando no tengan un establecimiento permanente en el país o cuando teniéndolo, estos ingresos no sean atribuibles a dicho establecimiento.

El artículo 2 de la Ley del Impuesto Sobre la renta define el establecimiento permanente como cualquier lugar de negocios en el que se desarrollen parcial o totalmente, actividades empresariales. Se entenderá como establecimiento permanente, entre otros:

- las sucursales,
- las agencias,
- las oficinas,
- las fábricas,
- los talleres,
- las instalaciones,
- las minas,
- las canteras
- o cualquier lugar de exploración o extracción de recursos naturales

La Ley del Impuesto Sobre la Renta en su artículo 76 establece que los ingresos que reciban los contribuyentes en sociedad conyugal, se le dará el tratamiento de ingresos percibidos en copropiedad por lo tanto se deberá designar a uno de los contribuyentes como representante común, el cual cumplirá con las obligaciones de llevar, expedir, recabar y conservar los libros y documentación que determinen las disposiciones fiscales, así como cumplir con las obligaciones en materia de retención de impuestos.

El contribuyente representado responderá solidariamente por el incumplimiento del contribuyente designado como representante común y cada uno de los ellos deberá acumular la parte proporcional de los ingresos que le correspondan (arts. 76 LISR y 73 RISR)

2.1.2 INGRESOS GRAVADOS

Son considerados como ingresos por otorgar el uso o goce temporal de bienes inmuebles los siguientes:

- Los ingresos que se obtengan del arrendamiento o subarrendamiento y en general por otorgar a título oneroso el uso o goce temporal de inmuebles, en cualquier forma.(art. 89-I LISR).
- Los rendimientos de certificados de participación inmobiliaria no amortizables (art. 89-II LISR).

- La ganancia inflacionaria derivada de las deudas relacionadas con la obtención de estos ingresos (art. 89-III LISR).

2.1.3 INGRESOS EXENTOS

No se consideran ingresos para efectos de impuesto sobre la renta los siguientes:

- Los ingresos por arrendamiento o subarrendamiento que se obtengan de contratos prorrogados por disposición de ley comúnmente llamados "rentas congeladas". (art. 77-XIV LISR)
- La ganancia inflacionaria cuando que se derive de deudas contratadas que se utilicen en la compra, construcción o mejoras de inmuebles destinados a casa-habitación; o cuando se opte por hacer la deducción opcional a que se refiere el artículo 90 de la LISR, la cual se mencionará posteriormente. (art. 89-III LISR)

2.1.4 DEDUCCIONES

Deducciones autorizadas

Los contribuyentes que obtengan ingresos por arrendamiento en sociedad conyugal podrán disminuir la parte proporcional que le corresponda de las siguientes deducciones relativas al periodo por el cual se calcula el impuesto:

1. El impuesto predial, contribuciones locales de mejoras, de planificación o de cooperación para obras públicas que se paguen sobre dichos inmuebles (art. 90-I LISR).
2. Los gastos de mantenimiento, consumo de agua, correspondientes a los bienes inmuebles; siempre y cuando estos no sean pagados por el arrendatario (art. 90-II LISR)
3. Los intereses pagados por préstamos utilizados para la compra construcción o mejoras de los bienes inmuebles arrendados (art. 90-III LISR)
4. Los salarios, comisiones y honorarios pagados así como los impuestos, cuotas o contribuciones que conforme a la LISR les corresponda cubrir sobre dichos salarios (art. 90-IV LISR).
5. El importe de las primas de seguros pagadas por los bienes inmuebles arrendados (art. 90-V LISR)
6. Las inversiones en construcción incluyendo adiciones y mejoras (art. 90-VI LISR).

Deducción de Intereses

En el caso de que se hayan pagado intereses en años anteriores a aquel en que se inicie la explotación de los bienes arrendados estos se podrán deducir a través del siguiente procedimiento (art. 136-X LISR):

Se sumarán los intereses pagados de cada mes del ejercicio correspondientes a cada uno de los ejercicios anteriores a aquel en que se inicia la explotación de los bienes arrendados disminuyéndoles el componente inflacionario. La suma obtenida por cada uno de estos ejercicios se actualizará desde el último mes de la primer mitad del ejercicio que se trate hasta el último mes de la primera mitad en que se empiecen a producir ingresos por estos bienes.

Se sumarán los intereses ya actualizados y el resultado se dividirá entre el número de años anteriores a aquel en que se inicia la explotación de los bienes arrendados. El cociente que se obtenga se adicionará de los intereses del ejercicio que se trate, y el resultado obtenido será el monto de los intereses deducibles del ejercicio que se trate.

En los años posteriores a aquel en que se empiezan a obtener ingresos por los bienes arrendados, el cociente que se obtuvo en el párrafo anterior se actualizará desde el último mes de la primera mitad del ejercicio en que se empezó a tener ingresos hasta el último mes de la primera mitad del ejercicio en que se deducen los intereses; siguiendo este procedimiento hasta amortizar el total de los intereses

Deducción de salarios, honorarios o comisiones

Cuando se efectúen pagos por salarios, honorarios o comisiones serán deducibles sólo cuando se cumpla con las obligaciones de retención y entero de impuestos o se recabe copia de los documentos en que conste dicho pago de impuestos, según sea el caso. (art. 136 VII LISR); siendo deducibles hasta un monto igual al 10% de los ingresos percibidos en un año de calendario (art. 137 VII LISR).

Deducción de inversiones en construcción

Las inversiones en construcción incluyendo adaptaciones y mejoras podrán deducirse en forma gradual, cada ejercicio se aplicará al monto original de la inversión el porcentaje máximo autorizado del 5%.

Los contribuyentes podrán iniciar la depreciación de las inversiones a su elección a partir del ejercicio en que se inicie la utilización de los bienes, o desde el ejercicio siguiente, reconociéndose los efectos de la inflación a través de la determinación de un factor de actualización que deberá aplicarse a la deducción del ejercicio.

El factor se calculará considerando el periodo comprendido desde el mes en que se adquirió el bien y hasta el último mes de la primera mitad del periodo en el bien haya sido utilizado durante el ejercicio por el que se efectúa la deducción

Si la construcción se comienza a utilizar después de iniciado el ejercicio o cuando se termina de deducir en ese ejercicio, la deducción correspondiente se efectuará en el porcentaje que representa el número de meses completos del ejercicio en el que el bien hubiera sido utilizado respecto de doce meses.

Cuando no se conozca el costo de la construcción y del terreno del inmueble por separado, se tomará como costo de la construcción el 80% del valor bien inmueble y el 20% como costo del terreno. Se consideran adiciones y mejoras aquellas adaptaciones o reparaciones que aumentan la productividad, vida útil o permiten darle al inmueble un uso diferente al que originalmente se le venía dando.

Deducibilidad del remanente de deducciones

Cuando el total de las deducciones sea superior al monto de los ingresos por arrendamiento, la diferencia se podrá deducir de los demás ingresos acumulables en la declaración anual que pudiera tener el contribuyente (art. 107 RISR)

2.1.5 DEDUCCIÓN OPCIONAL

Los contribuyentes cuentan con la opción de deducir el 50% de los ingresos por arrendamiento de casa habitación, en sustitución de las deducciones anteriormente mencionadas. Si el bien arrendado es destinado a un uso diferente al de casa-habitación la deducción opcional corresponderá al 35% de los ingresos (art. 90 LISR)

La deducción opcional se podrá ejercer a más tardar en la fecha en que se presenta la declaración anual y deberá efectuarse por todos los bienes inmuebles por los cuales se perciban ingresos de arrendamiento.(art. 106 RISR)

2.1.6 PAGOS PROVISIONALES

Obligación de presentar pagos provisionales

Los contribuyentes tendrán la obligación de efectuar pagos provisionales trimestrales a cuenta del impuesto anual, quedando relevados de esta obligación los contribuyentes que hubieran percibido en el ejercicio anterior ingresos por arrendamiento inferiores al doble del salario mínimo general de su área geográfica elevada al año (art. 92 LISR)

Los contribuyentes que perciban ingresos por otorgar el uso o goce temporal de bienes inmuebles durante el primer año de calendario, estarán obligados a presentar pagos provisionales, a partir del periodo en que el monto que las rentas pactadas o devengadas correspondientes al periodo, sean superiores al doble del salario mínimo general elevado al periodo por el cual se calcula el pago provisional; quedando obligados a seguir efectuando dichos pagos sin importar el monto de los ingresos que por concepto de arrendamiento perciban en esos periodos (art. 110 RISR).

Deducciones en los pagos provisionales

Los contribuyentes al efectuar los pagos provisionales harán las deducciones que correspondan al periodo por el que se presenta la declaración.

(art. 109 RISR)

Los contribuyentes podrán deducir la cuarta parte de la deducción de inversiones correspondientes al año de calendario .

En el caso de que ingresos por arrendamiento sean inferiores a las deducciones del periodo, la diferencia se podrá deducir de los ingresos correspondientes a los periodos siguientes dentro del mismo año de calendario.

Si el contribuyente efectúa en los pagos provisionales la "deducción opcional", esta deberá hacerse por todos los inmuebles arrendados, y deberá efectuarse desde la primera declaración provisional y no podrá ser cambiada durante los siguientes pagos provisionales correspondientes al año de calendario.

Calculo del pago provisional

Los pagos provisionales deberán presentarse por cada uno de los contribuyentes por la parte de los ingresos que le corresponda.

El procedimiento para determinar el pago provisional será el siguiente: (art. 92 LISR)

- Se disminuirá al total de ingresos por arrendamiento percibidos en el trimestre por el cual se efectúa el pago, el monto de las deducciones correspondientes al mismo periodo.
- Al resultado se le aplicará la tarifa del artículo 80 de la Ley del Impuesto Sobre la Renta elevada al trimestre.
- Al impuesto a cargo se le disminuirá el subsidio determinado conforme al artículo 80-A de la Ley del Impuesto Sobre la Renta
- Al impuesto disminuido por el subsidio se le podrá acreditar el crédito general trimestral que corresponda, de acuerdo, al artículo 141-B de la ley del Impuesto Sobre la Renta; en el caso de que el impuesto determinado por el periodo sea menor al crédito general trimestral, la diferencia no se acreditará contra el impuesto a cargo que pudiera haber en periodos posteriores.

El último pago provisional se podrá calcular acumulando el total de los ingresos correspondientes al año de calendario; disminuyendo de estos las deducciones correspondientes al mismo periodo, al resultado se le aplicará la tabla del artículo 141 y la tabla del artículo 141-A de la Ley del Impuesto Sobre la Renta, y acreditando los pagos provisionales efectuados en el ejercicio (art. 109-A LISR)

Retención de Impuesto Sobre la Renta de Personas Morales

Las personas morales que realicen pagos a personas físicas por concepto de arrendamiento, deberán efectuar una retención del 10% sobre el monto de los ingresos pagados sin deducción alguna (art. 92 LISR). Esta retención tendrá el carácter de pago provisional.

La persona moral tendrá la obligación de entregar constancia de esta retención pudiendo expedir una constancia anual por el total de las retenciones efectuadas en el año de calendario por el cuál se presenta la declaración, la constancia deberá ser entregada a más tardar en el mes de enero del año siguiente; los contribuyentes podrán acreditar el impuesto retenido contra los pagos provisionales que deban efectuar sin que sea necesario acompañar las declaraciones con las constancias de retención,.

Periodos de Pago

La Ley del Impuesto Sobre la Renta establece que los pagos provisionales deberán presentarse a más tardar el día 17 de los meses de abril, junio, julio, octubre y enero del siguiente año, ante las oficinas autorizadas por la SHCP.

Sin embargo, en Las Reglas de carácter General Aplicables a los Impuestos y Derechos Federales los contribuyentes se establecen dos opciones más para efectuar los pagos provisionales.

La regla 8 permite efectuar los pagos provisionales de impuestos, el día 19 del mes de que se trate o con posterioridad a dicho día, en el que corresponda considerando el sexto dígito numérico de la clave de su registro federal de contribuyentes conforme a lo siguiente

Sexto dígito numérico de la clave del Registro Federal de Contribuyentes	Único día en que opcionalmente se podrá presentar la declaración con posterioridad al día 19
1 y 2	Primer día hábil
3 y 4	Segundo día hábil
4 y 5	Tercer día hábil
5 y 6	Cuarto día hábil
7 y 8	Quinto día hábil

La regla 215 permite a los contribuyentes que hubieran obtenido en el ejercicio inmediato anterior ingresos hasta por una cantidad equivalente a 726,946.00, efectuar los pagos provisionales en las siguientes fechas:

Los pagos provisionales correspondientes a los trimestres de enero a marzo, abril a junio, julio a septiembre y octubre a diciembre, se presentarán en el mes que corresponda conforme a los siguiente:

Los contribuyentes cuya primera letra del registro federal de contribuyentes quede comprendido entre las letras "A" a "G" efectuarán los pagos provisionales en mayo, agosto, noviembre y febrero, respectivamente.

Los contribuyentes cuya primera letra del registro federal de contribuyentes quede comprendido entre las letras "H" a "O" efectuarán los pagos provisionales en junio, septiembre, diciembre y marzo, respectivamente.

Los contribuyentes cuya primera letra del registro federal de contribuyentes quede comprendido entre las letras "P" a "Z" efectuarán los pagos provisionales en julio, octubre, enero y abril, respectivamente.

Los pagos provisionales se presentarán en el mes que corresponda y a más tardar en el día cuyo número sea igual al del nacimiento del contribuyente. Cuando el día de nacimiento del contribuyente sea el 29, 30 ó 31 y el mes que se trate no contenga dicho día, el pago se efectuará el último día del mes (art. 119-L LISR)

2.1.7 DECLARACIÓN ANUAL

Obligación de presentar declaración anual

Las personas físicas que obtengan ingresos en un año de calendario, a excepción de los exentos y de los que ya se hayan pagado impuesto definitivo están obligados a pagar su impuesto anual mediante declaración presentada entre los meses de febrero y abril del año siguiente al que se calcula el impuesto.(art.139 LISR)

La declaración anual deberá presentarse por cada uno de los contribuyentes por la parte de los ingresos que le corresponda, disminuyendo de estos la parte proporcional de las deducciones correspondientes al periodo por el cual se calcula la declaración

Los contribuyentes residentes en México además de las deducciones mencionadas en el artículo 90 de LISR, en su declaración personal podrán hacer las siguientes deducciones personales (art. 140 LISR):

- Los gastos por transportación escolar de los descendientes en línea recta, cuando este se considere obligatorio (art. 140-I LISR)
- Los honorarios médicos, dentales, hospitalarios, efectuados por los contribuyentes (art. 140-II)

2.1.7 DECLARACIÓN ANUAL

Obligación de presentar declaración anual

Las personas físicas que obtengan ingresos en un año de calendario, a excepción de los exentos y de los que ya se hayan pagado impuesto definitivo están obligados a pagar su impuesto anual mediante declaración presentada entre los meses de febrero y abril del año siguiente al que se calcula el impuesto.(art.139 LISR)

La declaración anual deberá presentarse por cada uno de los contribuyentes por la parte de los ingresos que le corresponda, disminuyendo de estos la parte proporcional de las deducciones correspondientes al periodo por el cual se calcula la declaración

Los contribuyentes residentes en México además de las deducciones mencionadas en el artículo 90 de LISR, en su declaración personal podrán hacer las siguientes deducciones personales (art. 140 LISR):

- Los gastos por transportación escolar de los descendientes en línea recta, cuando este se considere obligatorio (art. 140-I LISR)
- Los honorarios médicos, dentales, hospitalarios, efectuados por los contribuyentes (art. 140-II)

- Los gastos funerarios (art. 140-III)
- Los donativos no onerosos ni remunerativos, que se otorguen a donatarias autorizadas por la Secretaría de Hacienda y Crédito Público, las cuales se publicarán en el Diario Oficial de la Federación (art. 140-IV)

Gastos médicos

Se considerarán incluidos dentro de los gastos médicos, los gastos estrictamente indispensables efectuados por la compra, o alquiler de aparatos para el restablecimiento o rehabilitación del paciente, las medicinas que se incluyan en los documentos que expidan las instituciones hospitalarias, honorarios a enfermeras y por análisis, estudios clínicos o prótesis. No serán deducibles, los pagos efectuados por concepto de cuotas por seguros médicos o a instituciones de seguridad social (art. 158 RISR).

Gastos funerarios

Los gastos funerarios serán deducibles hasta por un monto equivalente a un salario mínimo general del área geográfica del contribuyente elevado al año. Cuando se contraten servicios funerarios a futuro se considerarán deducibles hasta el año de calendario en que se utilice el servicio (arts. 140-III LISR y 158 RISR).

Cálculo del Impuesto anual

En el caso específico de que el contribuyente solo perciba ingresos por arrendamiento de bienes inmuebles el impuesto anual se calculará de la siguiente manera:

- A los ingresos del periodo se le aplicará las deducciones correspondientes al mismo;
- A la base determinada conforme al inciso anterior, se le aplicará la tabla del artículo 141 de la Ley del Impuesto Sobre la Renta,
- Al impuesto determinado se le disminuirá el subsidio, el cual se calculará de acuerdo a la tabla del artículo 141-A de la Ley del Impuesto Sobre la Renta
- Al resultado se acreditará el crédito general anual determinado en el artículo 141-B de la Ley del Impuesto Sobre la Renta,
- Al impuesto que resulte a cargo se le acreditarán los pagos provisionales efectuados durante el año de calendario, el resultado será el impuesto a cargo o a favor el ejercicio.

En el caso de que el impuesto disminuido por el subsidio sea menor que el monto de crédito general anual, no podrá solicitar la devolución o compensación de esta diferencia, sino solo por el monto de los pagos provisionales efectuados

2.1.8 OBLIGACIONES DE LOS CONTRIBUYENTES

Además de las obligaciones mencionadas anteriormente los contribuyentes tendrán las siguientes obligaciones:(art. 94 LISR)

- I. Solicitar su inscripción en el Registro Federal de Contribuyentes
- II. Llevar contabilidad de conformidad con el Código Fiscal de la Federación.
- III. Expedir comprobantes por las contraprestaciones recibidas

Inscripción en el Registro Federal de Contribuyentes.

La solicitud de inscripción en el registro federal de contribuyentes deberá efectuarse dentro del mes siguiente al día en que se realicen las situaciones jurídicas o de hecho que den lugar a la presentación de declaraciones periódicas.

La solicitud deberá presentarse por duplicado en el formato R-1 "Formulario de Registro", en la cual se proporcionara la información relacionada con su identidad, su domicilio y en general sobre su situación fiscal; a fin de proporcionar la información relativa a la identidad de los contribuyentes deberán anexar cualquiera de los siguientes documentos:

- Copia certificada del acta de nacimiento o copia fotostática certificada por fedatario público o por funcionario público competente.
- Copia fotostática certificada ante fedatario público de su cartilla del servicio militar nacional o pasaporte expedido por la Secretaria de Relaciones Exteriores.

Para determinar su situación fiscal los contribuyentes tendrán que dar de alta las siguientes obligaciones:

Obligaciones del contribuyente designado como representante común:

120 Representante común

115 Personas Físicas. Arrendamiento (declaraciones provisionales y anuales)

151 Impuesto al Activo Personas Físicas

201 Impuesto al Valor Agregado

Obligaciones del contribuyente representado

121 Representado.

115 Personas Físicas. Arrendamiento (declaraciones provisionales y anuales)

151 Impuesto al Activo Personas Físicas

201 Impuesto al Valor Agregado

El tramite se efectuará en el módulo de atención fiscal de la Administración Local de Recaudación de la Secretaría de Hacienda y Crédito Público correspondiente al domicilio de los contribuyentes

Llevar contabilidad

Se tendrá la obligación de llevar contabilidad cumpliendo los requisitos que marca el Código Fiscal de la Federación., cuando se obtengan ingresos por arrendamiento superiores a \$692.00 en el año de calendario anterior y no se haya optado por la deducción opcional a que se refiere el art. 90 de la LISR,

Esta obligación la podrán cumplir llevando contabilidad simplificada (art.11 RISR), la cual consiste en llevar un solo libro foliado de ingresos y egresos, y de registro de inversiones y deducciones, el cual deberá cumplir los requisitos siguientes: (art. 32 RCFF)

- Identificar cada operación, acto o actividad y sus características, relacionándolas con la documentación comprobatoria, de tal manera que puedan identificarse con las distintas contribuciones y tasas, incluyendo las actividades liberadas de pago por la Ley.
- Identificar las inversiones realizadas relacionándolas con la documentación comprobatoria, de tal manera que se puedan identificar la fecha de adquisición del bien o en que se efectúa la inversión, su descripción, el monto original de la inversión y el importe de la deducción anual.

Expedición de comprobantes por las contraprestaciones recibidas

Los comprobantes serán expedidos por el contribuyente designado como representante común (art. 112 RISR); los cuales deberán estar impresos en los establecimientos autorizados por la Secretaría de Hacienda y Crédito Público y cumplir con los siguientes requisitos (arts. 29 y 29- CFF 112 RISR):

- Llevar impreso el nombre, domicilio fiscal y clave del registro federal de contribuyentes del contribuyente designado como representante común.
- Llevar folio impreso

- Hacer mención del lugar y fecha de expedición.
- Clave del registro federal de contribuyentes de la persona a favor de quien se expide el comprobante.
- Descripción del servicio que ampare.
- Deberá contener el importe total consignando en número y letra, así como el monto del IVA trasladado.
- Llevar impresa la cédula de registro federal de contribuyentes reproducida en 2.75 cm. por 5 cm, sobre la cual no podrá hacerse ninguna anotación que impida su lectura.
- Llevar impresa la leyenda "La reproducción no autorizada de este comprobante constituye un delito en los términos de las disposiciones fiscales" con letra no menor de tres puntos.
- Llevar impresos los datos de identificación del impresor, así como la fecha del Diario Oficial en el cual fue publicada su autorización como impresor autorizado con letra no menor de tres puntos.
- Llevar impreso el número de cuenta predial del inmueble que se trate
- Firma del contribuyente designado como representante común

Los comprobantes podrán llevarse en talonario o recibos en original y copia.(art. 38 RCFF):

CAPÍTULO 2. ASPECTO FISCAL

Cuando se opte por talonarios, los comprobantes deberán estar empastados y foliados en forma consecutiva previamente a su utilización. La matriz contendrá los datos completos y el talón un extracto indicativo de los mismos, los recibos en original y copia, deberán estar foliados en forma consecutiva previamente a su utilización, debiéndose conservar las copias empastándolas en el mismo orden en que fueron foliados.

2.2 LEY DEL IMPUESTO AL VALOR AGREGADO

2.2.1 CONCEPTOS GENERALES

I V A Traslado.- Es el importe cobrado o cargado que el contribuyente debe hacer al arrendatario de un monto equivalente al impuesto establecido por la ley.

I V A Acreditable.- Es el impuesto que haya sido trasladado al contribuyente en el periodo que corresponda, esto es, el que el contribuyente haya pagado por los gastos efectuados.

2.2.2 MOMENTO EN QUE SE GRAVAN LAS ACTIVIDADES Y SU TASA.

Estarán obligadas al pago del impuesto al valor agregado las personas que obtengan ingresos por otorgar el uso o goce de bienes inmuebles utilizadas para fines distintos a casa-habitación o actividades agropecuarias (art. 1 y 20 LIVA).

En el caso de que el inmueble tenga varios usos, solamente pagará el impuesto por la parte que no sea destinada habitación o actividades agropecuarias.

La exención del impuesto al valor agregado no será aplicable cuando los inmuebles se proporcionen amueblados, pagando el impuesto por el total de las contraprestaciones, aún cuando se celebren contratos separados por los bienes muebles e inmuebles, tampoco será aplicable la exención a los hoteles o casa de hospedaje

No se considerará que la casa habitación se proporcionó amueblada cuando los inmuebles se proporcionen con bienes adheridos permanentemente a la construcción, muebles de cocina, baño, alfombras, tapices, calentadores para agua, guardarropa, armarios, cortinas, cortineros, teléfono, aparatos de intercomunicación, sistemas de clima artificial, sistemas de purificación de aire o de agua, chimenea no integrada a la construcción y tendederos para el secado de ropa, (art. 34 RIVA).

El impuesto se calculará aplicando la tasa del 15% al valor de la contraprestación pactada a favor de quien los otorga, incluyendo las cantidades que además se cobren al arrendatario por otros impuestos, derechos, gastos de mantenimiento, construcciones, reembolso, intereses o cualquier otro concepto que se le cargue al arrendatario.

Momento en que se causa el impuesto

Se estará obligado al pago del impuesto en el momento en que sean exigibles las contraprestaciones a favor de quien se efectúa el arrendamiento y sobre el monto de cada una de ellas incluyendo anticipos que pueda recibir el arrendador (art. 22 LIVA).

2.2.3 ACREDITAMIENTO DEL IMPUESTO AL VALOR AGREGADO.

El acreditamiento consiste en disminuir el I V A acreditable al I V A trasladado en el periodo que corresponda. Para determinar el I V A acreditable del periodo por el que se efectúa la declaración, se sumará el impuesto que de conformidad con la ley hubiera sido trasladado al contribuyente, en el periodo por el cual se efectúa la declaración.

Para que sea acreditable el IVA, deberán reunirse los requisitos siguientes.
(art. 4 LIVA)

- Que el impuesto corresponda a erogaciones por bienes o servicios estrictamente indispensables para la realización de la actividad, considerándose para efectos de esta ley, aquellos que sean deducibles para efectos de impuesto sobre la renta. Cuando estas erogaciones sean

solamente parcialmente deducibles, únicamente será acreditable en la proporción en que dichas erogaciones sean deducibles para fines de ISR.

- Que haya sido trasladado expresamente y por separado al contribuyente en los comprobantes proporcionados al contribuyente.
- Que cuando se trate del pago de honorarios a personas físicas, sociedades o asociaciones civiles, así como pagos por la adquisición de bienes o servicios a personas morales del régimen simplificado o a persona físicas con actividad empresarial régimen simplificado, hayan sido efectivamente erogados.

Cuando el contribuyente esta obligado a pago de este impuesto sólo por una parte de sus actividades únicamente podrá acreditar el impuesto que corresponda a la parte de los ingresos por los que si deba pagarse el impuesto al valor agregado. Cuando no sea posible identificar esta parte, se acreditará el impuesto en la misma proporción que representa el valor de sus ingresos por los que sí este obligado al pago del impuesto al valor agregado respecto del total de los ingresos.

El derecho que tiene el contribuyente de acreditar el impuesto al valor agregado, es personal y no puede ser transmitido por acto entre vivos

En el caso de arrendamiento independientemente de que se haya optado por efectuar la deducción opcional a que se refiere el párrafo siguiente a la fracción VI del Art. 90 de la Ley del Impuesto Sobre la Renta; se tendrá la obligación de comprobar el impuesto que se acredite en los términos de esta ley

2.2.4 PAGOS PROVISIONALES Y PERIODOS DE PAGO.

Los contribuyentes tendrán la obligación de efectuar pagos provisionales a cuenta del impuesto anual, los cuales se presentarán ante las oficinas autorizadas por la Secretaría de Hacienda y Crédito Público, por los mismos periodos y en las mismas fechas que proceden para efectuar pagos provisionales del Impuesto Sobre la Renta (art. 5 LIVA)

El monto de los pagos provisionales se calculará aplicando la tasa del 15% al importe de las rentas exigibles en el periodo y al resultado se le restará el IVA acreditable del periodo,

Cuando en los pago provisionales resulte saldo a favor, es decir, cuando el IVA trasladado sea menor al IVA acreditable, el saldo podrá acreditarse contra el impuesto a cargo que resulte en los pagos provisionales siguientes, hasta que el importe se agote o se solicite la devolución por el total del saldo a favor.

Cuando en un pago provisional no se lleve a cabo el acreditamiento del impuesto, este podrá realizarse en el pago provisional siguiente, en la declaración anual, o bien se podrán presentar declaraciones complementarias.

2.2.5 DECLARACIÓN ANUAL.

Los contribuyentes tendrán la obligación de presentar declaración anual ante las oficinas autorizadas por la Secretaría de Hacienda y Crédito Público conjuntamente con la declaración de impuestos sobre la renta (art. 5 LIVA)

El impuesto anual se determinará aplicando la tasa del 15% al importe de las rentas exigibles por las que se este obligado al pago del impuesto al valor agregado del ejercicio por el cual se calcula el impuesto, disminuyendo de este el IVA acreditable del ejercicio; al resultado se le deducirá el monto de los pagos provisionales efectuado en el ejercicio.

En el caso de que en la declaración anual se obtenga saldo a favor, este importe podrá acreditarse en los pagos provisionales posteriores, o solicitar su devolución, en este último caso no podrá acreditarse en las declaraciones posteriores.

2.2.6 OBLIGACIONES FISCALES.

Los arrendatarios que obtengan ingresos gravados por la ley del Impuesto al Valor Agregado tendrán las siguientes obligaciones (art. 32 LIVA)

- Llevar contabilidad conforme al Código Fiscal de la Federación, y al Reglamento de la Ley del Impuesto al Valor agregado; por lo que deberán hacer sus registros separando las actividades por las cuales se tiene la obligación de pagar el impuesto, de las que se esta liberado del pago. Así mismo sus registro de IVA acreditable se realizarán de tal forma que sean identificables las operaciones que hayan sido realizadas para desempeñar las actividades por las que se tiene la obligación de pagar el impuesto al valor agregado de las que no se tenga la obligación del pago del mismo, así como de las operaciones en las que no pueda identificarse para actividad se realizaron (art. 46 RIVA)
- Deberán expedir comprobantes que cumplan con los mismos requisitos aplicables para impuesto Sobre la Renta.

2.3 LEY DEL IMPUESTO AL ACTIVO.

2.3.1 SUJETOS OBLIGADOS AL PAGO DEL IMPUESTO.

De conformidad con el artículo 1o. de la Ley del Impuesto al Activo son sujetos obligados al pago del impuesto las personas físicas que otorguen el uso o goce temporal de bienes inmuebles que se utilicen en la actividad de otro contribuyente obligado al pago del impuesto al activo, únicamente por estos bienes.

Pero existen dentro de este grupo sujetos que están exentos del pago del impuesto que son:

- Quienes otorguen el uso o goce temporal de bienes inmuebles cuyos contratos de arrendamiento se encuentren prorrogados en forma indefinida por disposición legal; es decir; rentas congeladas, (sólo por esos bienes será aplicable la exención).
- Las personas físicas no empresarias que otorguen el uso o goce temporal de bienes inmuebles a personas que:
 - a) No sean contribuyentes del Impuesto Sobre la Renta, como son las cámaras, sindicatos.
 - b) Las que componen el sistema financiero.

c) Las personas físicas que otorguen el uso o goce de bienes inmuebles a contribuyentes que opten por considerar los inmuebles arrendados como activos propios para efectos de determinar el impuesto al activo a su cargo, esta exención surtirá efecto a partir de la presentación del aviso correspondiente en el cual se opta por pagar el impuesto en estos términos en el caso de la terminación del contrato de arrendamiento el contribuyente que haya ejercido la opción tendrá que presentar el aviso de terminación a más tardar el último día del mes siguiente a aquél en que se realice.

Se tendrá la obligación de pagar el impuesto al activo desde el ejercicio de inicio de actividades, es decir, desde aquél en que el contribuyente empiece o deba comenzar a presentar pagos provisionales del impuesto sobre la renta aun cuando se presenten sin el pago de dicho impuesto, cuando la actividad preponderante del contribuyente sea la de dar en arrendamiento bienes inmuebles

2.3.2 BASE GRAVABLE E IMPUESTO DEL EJERCICIO.

El impuesto al activo será determinado por ejercicios fiscales, y será el resultado de aplicar la tasa del 1.8% al valor del activo del ejercicio.

La valor del activo o base para la determinación del impuesto estará integrada por suma del promedio de las inversiones en construcción y terrenos por los que

obtengan ingresos sujetos del impuesto de la cual se podrán deducir algunas deudas.

Valor promedio de la construcción.

El artículo 2 de la Ley del Impuesto al Activo determina que el promedio de los activos fijos, incluyéndose construcción, se calcula:

Actualizando el saldo pendiente de deducir en el Impuesto Sobre la Renta al inicio del ejercicio, en el caso de que el bien sea adquirido en el ejercicio fiscal se actualizará el monto original de la inversión.

El saldo actualizado se disminuye con la mitad de la deducción anual de conformidad con los artículos 41 y 47 del Impuesto Sobre la Renta. El cociente se dividirá entre doce y se multiplicará por el número de meses que se utilizó el bien

Para determinar el saldo por deducir se podrá considerar que la construcción se deprecia a razón del 5% anual del monto original de la inversión por cada año de calendario transcurrido desde la fecha en que se adquirió bien inmueble o se terminen las construcciones, ampliaciones mejoras.

Valor promedio del terreno

El promedio del terreno se calcula actualizando su costo de adquisición, el resultado obtenido se dividirá entre doce y el cociente se multiplica por el número de meses en que el terreno haya sido propiedad de los contribuyentes en el ejercicio por el cual se determina el impuesto.

Determinación del monto original de los inmuebles otorgados en arrendamiento.

Para poder determinar el monto original del inmueble podrá ser:

Tomando el valor de escrituración:

Cuando en la escritura notarial en la que conste la adquisición se encuentren declarados los valores del terreno y de la construcción en forma separada, se considerará el monto de cada uno de ellos. En el caso de no estipularse el valor del terreno y de la construcción en forma individual, se procederá de la siguiente manera:

Se considerarán las proporciones que para terreno y construcción se hubieran dado en el avalúo que hubiera sido practicado a la fecha de adquisición del bien inmueble, o se considerarán las proporciones que aparezcan en los valores catastrales que correspondan a la fecha de adquisición.

En el caso de no poder determinarse las proporciones considerando los avalúo o los valores catastrales anteriormente mencionados, se considerará que el monto original de la inversión del bien inmueble, 80% corresponderá a las construcciones y 20% al terreno.

Cuando no es posible determinar el monto original de la inversión del inmueble, se considerará como tal el que resulte conforme a lo siguiente:

En lo referente a construcciones, mejoras o ampliaciones del inmueble, se considerará como monto original de la inversión el valor contenido en el aviso de terminación de obra, en el caso de que dicho valor no se encuentre consignado en el aviso de terminación de obra o no existe la obligación de presentarlo el monto original de la inversión será 80% del valor del avalúo practicado a la fecha de terminación de las mismas, el avalúo deberá ser practicado por personas autorizadas por la Secretaría de Hacienda y Crédito Público.

En lo referente a inmuebles adquiridos en rifa o sorteo el monto original de la inversión dependerá de la fecha de adquisición, si el inmueble fue adquirido antes del 1o de enero de 1981 será el valor que haya servido de base para calcular el impuesto federal sobre loterías, rifas, sorteos y juegos permitidos, si el inmueble fue adquirido a partir del 1o de enero de 1981 se considerará el valor que haya servido para efectos de impuesto sobre la renta, en el caso de haberse practicado avalúo, este será considerado como monto original de la inversión.

En lo referente a inmuebles adquiridos por donación legado o herencia el monto original de la inversión será el que hubiera tenido para el autor de la sucesión o el donante, en el caso de que dicho valor no pudiera ser determinado, se considerará como tal 80% del valor de avalúo practicado al bien de que se trate referido al momento de adjudicación o de la donación de que se trate.

En lo referente a inmuebles adquiridos por prescripción el monto original de la inversión se determinará con base al avalúo que haya servido para el pago de impuestos que con motivo de la adquisición, y en el caso de haber avalúo a la fecha referida se realizará uno a la fecha en que la prescripción se hubiere consumado y, de no identificarse el momento, el avalúo se referirá a la fecha en que la prescripción se haya promovido.

Cuando sea necesario practicar un avalúo para determinar el monto original de la inversión se permite a los contribuyentes acreditar el costo de dicho avalúo contra los pagos provisionales e impuesto del ejercicio del Impuesto al activo.

Cuando un inmueble es solamente utilizado parcialmente en actividad empresarial se debe obtener la proporción que de este inmuebles destina a actividades empresariales de la siguiente manera:

La sumatoria de los metros cuadrados de la construcción y los metros cuadrados del terreno dedicado a la actividad empresarial se dividirá entre la sumatoria del total de metros cuadrado de construcción y metros cuadrado de terreno.

La proporción determinada se multiplica por el monto original de la inversión del inmueble y así se obtiene el valor del activo destinado a la actividad empresarial.

Factor de actualización del saldo por deducir o monto original de la inversión.

El factor de actualización que se utiliza para determinar el valor promedio de la construcción y terreno se obtendrá dividiendo el índice nacional de precios al consumidor del mes en que se adquirió, hasta el último mes de la primera mitad del ejercicio por el que se determina el impuesto.

$$\text{Factor de actualización} = \frac{\text{INPC del último mes de la primera mitad del ejercicio}}{\text{INPC del mes en que se adquirió el bien}}$$

No se actualizarán los bienes que sean adquiridos con posterioridad al último mes de la primera mitad del ejercicio por el que se determina el impuesto.

Los contribuyentes que en ejercicio de 1995 sus ingresos no hayan sido superiores a \$ 5,957,600.00 podrán optar actualizar los bienes utilizando la tabla de factores de activos fijos, gastos y cargos diferidos y de terrenos del Anexo 35 de la Resolución Miscelánea a que nos remite la regla 273 de la misma.

Deducción de algunas deudas.

Es opcional para los contribuyentes deducir del valor del activo fijo del ejercicio las deudas, siempre que estas sean contratadas con empresas (personas físicas y morales) residentes en el país o en el extranjero pero con establecimiento permanente en México siempre que sean contribuyentes del impuesto al activo. No serán deducibles las deudas negociables, excepto cuando no se haya notificado al contribuyente la cesión del crédito a una empresa de factoraje financiero.

Para obtener el valor de las deudas que podemos será el promedio de estas que se calculará sumando los promedios mensuales de estas y se dividirán entre el número de meses del ejercicio, dicho promedios se calcularán sumando el saldo inicial más el saldo final del mes y el resultado de divide entres dos.

Además podrán deducir un monto equivalente a quince veces el salario mínimo general del área geográfica del contribuyente elevado al año, en el caso de que su importe sea superior al valor del activo del ejercicio, sólo podrá efectuar esta deducción hasta un monto equivalente al valor del activo del ejercicio deducirá un importe de esta de que dicho monto sea superior

2.3.3 PAGOS PROVISIONALES

El artículo 7 de la Ley del Impuesto al Activo establece la obligación de efectuar pagos provisionales en la misma fecha que se efectúan para Impuesto Sobre la Renta, sin embargo el Reglamento del Impuesto al Activo exenta de esta obligación a los contribuyentes que no estén obligados a efectuar pagos provisionales para impuesto sobre la renta.

El monto del pago provisional se determina dividiendo entre doce el impuesto actualizado que correspondió al ejercicio inmediato anterior, el resultado se multiplica por el número de meses comprendidos desde el inicio del ejercicio hasta el mes por el cual se efectúa el pago del impuesto. El factor de actualización se determinará dividiendo el índice nacional de precios al consumidor del último mes del ejercicio inmediato anterior entre el último mes del penúltimo ejercicio por el que se calcule el impuesto.

Al impuesto determinado para el pago provisional se le podrá acreditar el importe de los pagos provisionales de impuesto sobre la renta efectivamente pagados del ejercicio por el que se paga el impuesto, correspondiente a los ingresos por los que este obligado al pago de este impuesto efectuados para impuesto sobre la renta, así como los pagos provisionales de impuesto al activo del ejercicio por el que se paga el impuesto efectuados con anterioridad.

2.3.4 DECLARACIÓN ANUAL

La declaración anual del impuesto al activo se presenta conjuntamente con la declaración del impuesto sobre la renta,

Al impuesto al activo del ejercicio se le podrá acreditar el importe equivalente al impuesto sobre la renta efectivamente pagado en el mismo ejercicio por el que se calcula el impuesto, correspondiente exclusivamente a los ingresos percibidos por arrendamiento de bienes inmuebles por los que se encuentren obligados al pago del impuesto al activo, así como los pagos provisionales de impuesto al activo correspondientes al ejercicio por el cual se calcula el impuesto.

El impuesto sobre la renta acreditable será el que resulte de disminuir al impuesto sobre la renta correspondiente al total de los ingresos el impuesto sobre la renta correspondiente a los ingresos por los que no se paga el impuesto al activo.

El contribuyente designado como representante común podrá pagar el impuesto al activo por el contribuyente representado quien podrá acreditar contra el impuesto a su cargo, la proporción que le corresponda en el impuesto sobre la renta. Esto será aplicable tanto para pagos provisionales como para impuesto del ejercicio.

CAPÍTULO 3

CASO PRÁCTICO

El caso práctico del presente trabajo consiste en determinar la declaración anual correspondiente al ejercicio 1996, de una sociedad conyugal que perciben ingresos por el arrendamiento de bienes inmuebles exclusivamente.

Datos:

La sociedad conyugal está integrada por:

Nombre		Participación
Fernando Moreno Martínez	Representante común	50%
Alejandra - Gutiérrez Rivas	Representado	50%

- Los ingresos percibidos mensualmente durante el ejercicio fueron:

Arrendatario	Importe	IVA	Retención	Total
Casa Habitación	8,000.00	0.00	0.00	8,000.00
Local Comercial P. Física	5,000.00	750.00	0.00	5,750.00
Local Comercial P. Moral	7,000.00	1,050.00	700.00	7,350.00

- Las deducciones del ejercicio fueron:

Concepto	Importe
Depreciación actualizada de edificio	30,145.00
Honorarios	24,000.00
Agua	6,750.00
Primas de seguro	9,500.00
Impuesto Predial	5,490.00
Mantenimiento de edificio	10,570.00

- El IVA acreditable del ejercicio fue de 7,622.00
- El monto original de la inversión del inmueble arrendado es de 462,500.00, fue adquirido en febrero de 1995 en la escritura de propiedad no se determina el valor del terreno y de la construcción por separado, por lo tanto, se toma como valor del terreno el 20% y como valor de la construcción el 80% del monto original de la inversión. La proporción del terreno utilizada para local comercial es del 60% y para local comercial se utiliza el 40% restante.

C.1

FERNANDO MORENO MARTÍNEZ
CEDULAS PARA EL LLENADO
DEL FORMULARIO S.H.C.P. 8-A

CARATULA. IMPUESTOS POR PAGAR		
ISR	C.1-1	0.00
IA	C.1-3	0.00
IVA	C.1-5	0.00
		=====
Suma de contribuciones a pagar		0.00

C.1-1

FERNANDO MORENO MARTÍNEZ
DECLARACIÓN ANUAL 1996

IMPUESTO SOBRE LA RENTA

		Total de Ingresos	Proporcional a cada Contribuyente
Total de ingresos	C.1-2	240,000.00	120,000.00
Total de ingresos acumulables	C.1-2	141,600.00	70,800.00
Deducciones personales		0.00	0.00
Base del impuesto		141,600.00	70,800.00
Impuesto art. 141 LISR	C.1-2	42,751.00	18,294.00
Subsidio art. 141-A LISR	C.1-2	14,278.00	7,693.00
Crédito general art. 141-B LISR	C.1-2	560.00	560.00
Impuesto del ejercicio		27,913.00	10,041.00
Total de ISR acreditable	C.1-2		10,041.00
Neto a cargo			0.00

C.1-2

FERNANDO MORENO MARTÍNEZ
DETERMINACIÓN DEL IMPUESTO ANUAL 1996

	Total De ingresos	Proporción a cada Contribuyente
--	-------------------------	---------------------------------------

Determinación de la base gravable		
Total de Ingresos por arrendamiento C.2	240,000.00	120,000.00
- Deducciones autorizadas C.2	98,400.00	49,200.00
= Ingreso Acumulable	141,600.00	70,800.00
- Deducciones personales	0.00	0.00
= Base del impuesto	141,600.00	70,800.00

Determinación del impuesto a cargo tarifa art.141		
Base del impuesto	141,600.00	70,800.00
- Límite inferior	103,118.80	65,425.00
= Excedente del límite inferior	38,481.20	5,375.00
* % para aplicarse sobre el excedente	35%	34%
= Impuesto marginal	13,468.42	1,827.50
+ Cuota fija	29,282.60	16,466.75
= Impuesto a cargo	42,751.02	18,294.25

Determinación del Subsidio Tarifa art. 141-A		
Impuesto marginal	13,468.42	1,827.50
* % de subsidio sobre impuesto marginal	10%	30%
= Subsidio sobre impuesto marginal	1,346.84	548.25
+ Cuota fija	12,930.75	7,144.84
= Total de subsidio	14,277.59	7,693.09

Cálculo del Impuesto anual a cargo		
Impuesto determinado tarifa art.141	42,751.00	18,294.00
- Subsidio acreditable tarifa art. 141-A	14,278.00	7,693.00
- Crédito general anual art. 141-B	560.00	560.00
= Impuesto a Cargo	27,913.00	10,041.00
- Impuesto sobre la renta acreditable C.2-3		10,041.00
= Neto a cargo		0.00

C.1-3

FERNANDO MORENO MARTÍNEZ
DETERMINACIÓN DEL IMPUESTO AL ACTIVO DEL EJERCICIO
AL 31 DE DICIEMBRE DE 1996

CONCEPTO		IMPORTE
VALOR PROMEDIO DEL TERRENO	C.4	45,218.63
VALOR PROMEDIO DE LA CONSTRUCCIÓN	C.4	168,816.20
VALOR DEL ACTIVO DEL EJERCICIO		214,034.83
VALOR PROMEDIO DE LAS DEUDAS	C.4	0.00
15 ANUALIDADES DE SALARIO MÍNIMO	C.4	123,735.00
BASE DEL IMPUESTO AL ACTIVO		90,299.83
TASA DEL IMPUESTO		1.80%
IMPUESTO DETERMINADO		1,625.40
IMPUESTO SOBRE LA RENTA ACREDITADO	C.1-4	8,512.36
DIFERENCIA DE IMPUESTO A CARGO		0.00
PAGOS PROVISIONALES	C.2-3	0.00
NETO A CARGO		0.00

C.1-4

FERNANDO MORENO MARTÍNEZ
 DETERMINACIÓN DEL I.S.R. ACREDITABLE
 IMPUESTO AL ACTIVO 1996

CONCEPTO	Proporcional a cada Contribuyente
----------	---

Ingresos mensuales por arrendamiento sujetos al I.A.	6,000.00
* Número de meses del año	12.00
= Ingresos del ejercicio por arrendamiento sujetos al I.A.	72,000.00
/ Total del ingresos por arrendamiento del ejercicio C.2	120,000.00
= Proporción de ingresos sujetos al I.A.	0.60
* ingresos acumulables por arrendamiento C.2	70,800.00
Ingresos acumulables sujetos al I.A.	42,480.00

Impuesto sobre la Renta por el total de ingresos C.1-2	10,041.24
Impuesto sobre la Renta por sin incluir	
- ingresos sujetos al I.A.	1,528.88
= Impuesto sobre la renta acreditable	8,512.36

C.1-5

FERNANDO MORENO MARTÍNEZ
DECLARACIÓN ANUAL 1996

IMPUESTO AL VALOR AGREGADO		
Valor total de los actos o actividades	C.3	120,000.00
Impuesto del ejercicio	C.3	10,800.00
Impuesto acreditable del ejercicio	C.3	2,287.00
saldo a favor del ejercicio anterior		0.00
Diferencia a cargo		8,513.00
Pagos Provisionales	C.2-3	8,513.00
Neto a cargo		0.00

C.2

FERNANDO MORENO MARTÍNEZ
DECLARACIÓN ANUAL 1996
IMPUESTO SOBRE LA RENTA
ARRENDAMIENTO DE INMUEBLES

	Total de ingresos	Proporcional a cada contribuyente
--	-------------------------	---

Total de ingresos para ISR

Ingresos por arrendamiento	C.2-1	240,000.00	120,000.00
+ Ganancia inflacionaria		0.00	0.00
= Total de ingresos		240,000.00	120,000.00
- Deducciones	C.2-2	98,400.00	49,200.00
= Ingresos acumulables para ISR		141,600.00	70,800.00

ISR acreditable

Pagos Provisionales	C.2-3		5,841.00
- ISR retenido	C.2-3		4,200.00
= Total de ISR acreditable			10,041.00

C.2-1

**FERNANDO MORENO MARTÍNEZ
DECLARACIÓN ANUAL 1996
CONCENTRADO DE INGRESOS**

		Total de Ingresos	
		Importe	Impuesto
Casa habitación	C.2-1	96,000.00	21,600.00
Local comercial P.Física	C.2-1	60,000.00	0.00
Local comercial P.Moral	C.2-1	84,000.00	21,600.00
		=====	=====
Total de ingresos		240,000.00	43,200.00

		Proporcional a cada contribuyente	
		Importe	Impuesto
Casa habitación	C.2-2	72,000.00	10,800.00
Local comercial P.Física	C.2-2	48,000.00	0.00
Local comercial P.Moral	C.2-2	120,000.00	10,800.00
		=====	=====
Total de ingresos		240,000.00	21,600.00

FERNANDO MORENO MARTÍNEZ
 CONCENTRADO DEL TOTAL DE INGRESOS POR ARRENDAMIENTO DE BIENES INMUEBLES
 DECLARACIÓN ANUAL 1996

MES	IMPORTE	IVA	RETENCIÓN ISR	TOTAL	FECHA DE EXIGIBILIDAD	FECHA DE COBRO
Enero	20,000.00	1,800.00	700.00	21,100.00	Enero	Enero
Febrero	20,000.00	1,800.00	700.00	21,100.00	Febrero	Febrero
Marzo	20,000.00	1,800.00	700.00	21,100.00	Marzo	Marzo
Abril	20,000.00	1,800.00	700.00	21,100.00	Abril	Abril
Mayo	20,000.00	1,800.00	700.00	21,100.00	Mayo	Mayo
Junio	20,000.00	1,800.00	700.00	21,100.00	Junio	Junio
Julio	20,000.00	1,800.00	700.00	21,100.00	Julio	Julio
Agosto	20,000.00	1,800.00	700.00	21,100.00	Agosto	Agosto
Septiembre	20,000.00	1,800.00	700.00	21,100.00	Septiembre	Septiembre
Octubre	20,000.00	1,800.00	700.00	21,100.00	Octubre	Octubre
Noviembre	20,000.00	1,800.00	700.00	21,100.00	Noviembre	Noviembre
Diciembre	20,000.00	1,800.00	700.00	21,100.00	Diciembre	Diciembre
Total	240,000.00	21,600.00	8,400.00	253,200.00		

Notas:

Las rentas cobradas están distribuidas de la siguiente manera

Casa Habitación	Local Com. P. Física	Local Com P. Moral	Importe Total
96,000.00	60,000.00	84,000.00	240,000.00

C.2-1-2

FERNANDO MORENO MARTÍNEZ
 CONCENTRADO DE INGRESOS PROPORCIONAL A CADA CONTRIBUYENTE
 DECLARACIÓN ANUAL 1996

MES	IMPORTE	IVA	RETENCIÓN ISR	TOTAL	FECHA DE EXIGIBILIDAD	FECHA DE COBRO
Enero	10,000.00	900.00	350.00	10,550.00	Enero 96	Enero 96
Febrero	10,000.00	900.00	350.00	10,550.00	Febrero 96	Febrero 96
Marzo	10,000.00	900.00	350.00	10,550.00	Marzo 96	Marzo 96
Abril	10,000.00	900.00	350.00	10,550.00	Abril 96	Abril 96
Mayo	10,000.00	900.00	350.00	10,550.00	Mayo 96	Mayo 96
Junio	10,000.00	900.00	350.00	10,550.00	Junio 96	Junio 96
Julio	10,000.00	900.00	350.00	10,550.00	Julio 96	Julio 96
Agosto	10,000.00	900.00	350.00	10,550.00	Agosto 96	Agosto 96
Septiembre	10,000.00	900.00	350.00	10,550.00	Septiembre 96	Septiembre 96
Octubre	10,000.00	900.00	350.00	10,550.00	Octubre 96	Octubre 96
Noviembre	10,000.00	900.00	350.00	10,550.00	Noviembre 96	Noviembre 96
Diciembre	10,000.00	900.00	350.00	10,550.00	Diciembre 96	Diciembre 96
Total	120,000.00	10,800.00	4,200.00	126,600.00		

Notas:

Las rentas cobradas están distribuidas de la siguiente manera

Casa Habitación	Local Com. P. Física	Local Com P. Moral	Importe Total
48,000.00	30,000.00	42,000.00	120,000.00

C.2-2

FERNANDO MORENO MARTÍNEZ
DECLARACIÓN ANUAL 1996
CONCENTRADO DE DEDUCCIONES

Deducción opcional

		Total de Ingresos	
		Ingresos	Deducciones
Casa habitación	C.2-1	96,000.00	48,000.00
Local comercial	C.2-1	144,000.00	50,400.00
		=====	=====
Total de ingresos		240,000.00	98,400.00

		Proporcional a cada contribuyente	
		Importe	Impuesto
Casa habitación	C.2-2	48,000.00	24,000.00
Local comercial	C.2-2	72,000.00	25,200.00
		=====	=====
Total de ingresos		120,000.00	49,200.00

Deducciones comprobadas

		Total de ingresos	Prop. a cada contribuyente
Total de deducciones	C.2-3	86,455.00	43,227.50

Nota:

Al comparar el importe de las deducciones autorizadas con el importe de la deducción opcional, podemos observar que el importe de la deducción opcional es mayor por lo que se utilizará este importe para el cálculo de la declaración anual.

C.2-2-1

FERNANDO MORENO MARTÍNEZ
 ANÁLISIS DE DEDUCCIONES
 DEDUCCIÓN OPCIONAL POR EL TOTAL DE INGRESOS
 DECLARACIÓN ANUAL 1996

MES	INGRESOS CASA-HAB.	INGRESOS LOCAL COM.	TOTAL INGRESOS	DEDUCCION DEL	DEDUCCION DEL	TOTAL DE DEDUCCIONES
	C.2-1-1	C.2-1-1	C.2-1-1	50%	35%	
Enero	8,000.00	12,000.00	20,000.00	4,000.00	4,200.00	8,200.00
Febrero	8,000.00	12,000.00	20,000.00	4,000.00	4,200.00	8,200.00
Marzo	8,000.00	12,000.00	20,000.00	4,000.00	4,200.00	8,200.00
Abril	8,000.00	12,000.00	20,000.00	4,000.00	4,200.00	8,200.00
Mayo	8,000.00	12,000.00	20,000.00	4,000.00	4,200.00	8,200.00
Junio	8,000.00	12,000.00	20,000.00	4,000.00	4,200.00	8,200.00
Julio	8,000.00	12,000.00	20,000.00	4,000.00	4,200.00	8,200.00
Agosto	8,000.00	12,000.00	20,000.00	4,000.00	4,200.00	8,200.00
Septiembre	8,000.00	12,000.00	20,000.00	4,000.00	4,200.00	8,200.00
Octubre	8,000.00	12,000.00	20,000.00	4,000.00	4,200.00	8,200.00
Noviembre	8,000.00	12,000.00	20,000.00	4,000.00	4,200.00	8,200.00
Diciembre	8,000.00	12,000.00	20,000.00	4,000.00	4,200.00	8,200.00
Total	96,000.00	144,000.00	240,000.00	48,000.00	50,400.00	98,400.00

C.2-2-2

FERNANDO MORENO MARTÍNEZ
 ANÁLISIS DE DEDUCCIONES
 DEDUCCIÓN OPCIONAL PROPORCIONAL A CADA CONTRIBUYENTE
 DECLARACIÓN ANUAL 1996

MES	INGRESOS CASA-HAB.	INGRESOS LOCAL COM.	TOTAL INGRESOS	DEDUCCION DEL 50%	DEDUCCION DEL 35%	TOTAL DE DEDUCC.
	C.2-1-2	C.2-1-2	C.2-1-2			
Enero	4,000.00	6,000.00	10,000.00	2,000.00	2,100.00	4,100.00
Febrero	4,000.00	6,000.00	10,000.00	2,000.00	2,100.00	4,100.00
Marzo	4,000.00	6,000.00	10,000.00	2,000.00	2,100.00	4,100.00
Abril	4,000.00	6,000.00	10,000.00	2,000.00	2,100.00	4,100.00
Mayo	4,000.00	6,000.00	10,000.00	2,000.00	2,100.00	4,100.00
Junio	4,000.00	6,000.00	10,000.00	2,000.00	2,100.00	4,100.00
Julio	4,000.00	6,000.00	10,000.00	2,000.00	2,100.00	4,100.00
Agosto	4,000.00	6,000.00	10,000.00	2,000.00	2,100.00	4,100.00
Septiembre	4,000.00	6,000.00	10,000.00	2,000.00	2,100.00	4,100.00
Octubre	4,000.00	6,000.00	10,000.00	2,000.00	2,100.00	4,100.00
Noviembre	4,000.00	6,000.00	10,000.00	2,000.00	2,100.00	4,100.00
Diciembre	4,000.00	6,000.00	10,000.00	2,000.00	2,100.00	4,100.00
Total	48,000.00	72,000.00	120,000.00	24,000.00	25,200.00	49,200.00

C.2-2-3

FERNANDO MORENO MARTÍNEZ
ANÁLISIS DE DEDUCCIONES
CONCENTRADO DEL TOTAL DE DEDUCCIONES
DECLARACIÓN ANUAL 1996

CONCEPTO	IMPORTE TOTAL	IMPORTE PROPOCIONAL
Sueldo, salarios y PTU	0.00	0.00
Honorarios a profesionistas	24,000.00	12,000.00
5% de las inversiones en edificio y construcción	30,145.00	15,072.50
Cuotas patronales al IMSS	0.00	0.00
Aportaciones INFONAVIT	0.00	0.00
Impuesto predial	5,490.00	2,745.00
Gastos de mantenimiento y conservación	10,570.00	5,285.00
Derechos por consumo de agua	6,750.00	3,375.00
Primas por seguros que amparen los bienes	9,500.00	4,750.00
Intereses pagados	0.00	0.00
Rentas pagadas por el subarrendador al arrendador	0.00	0.00
Total	86,455.00	43,227.50

C.2-3

FERNANDO MORENO MARTÍNEZ
 PAGOS PROVISIONALES E ISR ACREDITABLE
 DECLARACIÓN ANUAL 1996

PAGOS PROVISIONALES	ISR	IVA	IA
Primer trimestre	1,460.00	2,090.00	0.00
Segundo Trimestre	1,460.00	2,175.00	0.00
Tercer Trimestre	1,390.00	2,106.00	0.00
Cuarto Trimestre	1,531.00	2,142.00	0.00
	=====	=====	=====
Total de pagos provisionales	5,841.00	8,513.00	0.00

IMPUESTOS RETENIDOS			
RFC	Nombre	Importe	Retención
EDY 890312-PRZ	EDY, S.A. DE C.V	42,000.00	4,200.00

TOTAL DE ISR ACREDITABLE

Impuesto retenidos	4,200.00
Pagos provisionales	5,841.00
	=====
Total ISR acreditable	10,041.00

NOTA:

Este cálculo corresponde a los pagos provisionales personales efectuados por cada contribuyente; así como la parte proporcional de la retención efectuada por la persona moral

C.3

FERNANDO MORENO MARTÍNEZ
 DECLARACIÓN ANUAL 1996
 IMPUESTO AL VALOR AGREGADO

VALOR TOTAL DE LOS ACTOS O ACTIVIDADES

		Total de Ingresos
Ingresos tasa 15%	C.3-1	144,000.00
Ingresos Exentos	C.3-1	96,000.00
Total de ingresos	C.3-1	240,000.00

		Proporcional a cada contribuyente
Ingresos tasa 15%	C.3-2	72,000.00
Ingresos Exentos	C.3-2	48,000.00
Total de ingresos	C.3-2	120,000.00

IMPUESTO DEL EJERCICIO

		Total de Ingresos
Total de ingresos		240,000.00
Impuesto del ejercicio		21,600.00
IVA acreditable del ejercicio		4,574.00
IVA a cargo		17,026.00
Pagos Provisionales		17,026.00

		Proporcional a cada contribuyente
Total de Ingresos		120,000.00
Impuesto del ejercicio		10,800.00
IVA acreditable del ejercicio		2,287.00
IVA a cargo		8,513.00
Pagos Provisionales		8,513.00

C.3-1

FERNANDO MORENO MARTÍNEZ
 DETERMINACIÓN DEL IMPUESTO AL VALOR AGREGADO CAUSADO EN EL EJERCICIO
 TOTAL DE LOS INGRESOS DE LA SOCIEDAD CONYUGAL

MES	INGRESOS	INGRESOS	TOTAL	IVA	IVA	IVA	SALDO A	IVA
DE	GRAVADOS	EXENTOS	DE	CAUSADO	ACREDIT.	A CARGO	FAVOR	ENTERADO
1996	15%	IVA	ACTOS	MENSUAL	C.3-3	(A FAVOR)	ACUM.	MENSUAL
Enero	12,000.00	8,000.00	20,000.00	1,800.00	243.00	1,557.00	0.00	1,557.00
Febrero	12,000.00	8,000.00	20,000.00	1,800.00	498.00	1,302.00	0.00	1,302.00
Marzo	12,000.00	8,000.00	20,000.00	1,800.00	480.00	1,320.00	0.00	1,320.00
Abril	12,000.00	8,000.00	20,000.00	1,800.00	180.00	1,620.00	0.00	1,620.00
Mayo	12,000.00	8,000.00	20,000.00	1,800.00	690.00	1,110.00	0.00	1,110.00
Junio	12,000.00	8,000.00	20,000.00	1,800.00	180.00	1,620.00	0.00	1,620.00
Julio	12,000.00	8,000.00	20,000.00	1,800.00	255.00	1,545.00	0.00	1,545.00
Agosto	12,000.00	8,000.00	20,000.00	1,800.00	547.50	1,252.50	0.00	1,252.50
Septiembre	12,000.00	8,000.00	20,000.00	1,800.00	384.00	1,416.00	0.00	1,416.00
Octubre	12,000.00	8,000.00	20,000.00	1,800.00	282.00	1,518.00	0.00	1,518.00
Noviembre	12,000.00	8,000.00	20,000.00	1,800.00	474.00	1,326.00	0.00	1,326.00
Diciembre	12,000.00	8,000.00	20,000.00	1,800.00	360.00	1,440.00	0.00	1,440.00
Total	144,000.00	96,000.00	240,000.00	21,600.00	4,573.50	17,026.50	0.00	17,026.50

VALOR DE LOS ACTOS:	240,000.00
---------------------	------------

IMPORTE	IMPUESTO
---------	----------

Tasa 15%	144,000.00	21,600.00
Exento	96,000.00	0.00
Total	240,000.00	21,600.00

C.3-2

FERNANDO MORENO MARTÍNEZ
 DETERMINACIÓN DEL IMPUESTO AL VALOR AGREGADO CAUSADO EN EL EJERCICIO
 TOTAL DE LOS INGRESOS DE LA SOCIEDAD CONYUGAL

MES	INGRESOS	INGRESOS	TOTAL	IVA	IVA	IVA	SALDO A	IVA
DE	GRAVADOS	EXENTOS	DE	CAUSADO	ACREDIT.	A CARGO	FAVOR	ENTERADO
1996	15%	IVA	ACTOS	MENSUAL	C.3-3	(A FAVOR)	ACUM.	MENSUAL
Enero	12,000.00	8,000.00	20,000.00	1,800.00	243.00	1,557.00	0.00	1,557.00
Febrero	12,000.00	8,000.00	20,000.00	1,800.00	498.00	1,302.00	0.00	1,302.00
Marzo	12,000.00	8,000.00	20,000.00	1,800.00	480.00	1,320.00	0.00	1,320.00
Abril	12,000.00	8,000.00	20,000.00	1,800.00	180.00	1,620.00	0.00	1,620.00
Mayo	12,000.00	8,000.00	20,000.00	1,800.00	690.00	1,110.00	0.00	1,110.00
Junio	12,000.00	8,000.00	20,000.00	1,800.00	180.00	1,620.00	0.00	1,620.00
Julio	12,000.00	8,000.00	20,000.00	1,800.00	255.00	1,545.00	0.00	1,545.00
Agosto	12,000.00	8,000.00	20,000.00	1,800.00	547.50	1,252.50	0.00	1,252.50
Septiembre	12,000.00	8,000.00	20,000.00	1,800.00	384.00	1,416.00	0.00	1,416.00
Octubre	12,000.00	8,000.00	20,000.00	1,800.00	282.00	1,518.00	0.00	1,518.00
Noviembre	12,000.00	8,000.00	20,000.00	1,800.00	474.00	1,326.00	0.00	1,326.00
Diciembre	12,000.00	8,000.00	20,000.00	1,800.00	360.00	1,440.00	0.00	1,440.00
Total	144,000.00	96,000.00	240,000.00	21,600.00	4,573.50	17,026.50	0.00	17,026.50

VALOR DE LOS ACTOS: 240,000.00

IMPORTE IMPUESTO

Tasa 15%	144,000.00	21,600.00
Exento	96,000.00	0.00
Total	240,000.00	21,600.00

FERNANDO MORENO MARTÍNEZ
 DECLARACIÓN ANUAL 1996
 DETERMINACIÓN DEL IVA ACREDITABLE DEL EJERCICIO

PROPORCIÓN DE INGRESOS GRAVADOS

	Total de ingresos	Prop. a cada Contribuyente
Ingresos gravados IVA	144,000.00	72,000.00
Total de ingresos	240,000.00	120,000.00
Proporción de ingresos gravados	0.60	0.60

	Total de ingresos			Proporcional a cada contribuyente		
	IVA Acreditable Total	Proporción IVA Acreditable	Iva Acreditable del Periodo	IVA Acreditable Total	Proporción IVA Acreditable	Iva Acreditable del Periodo
Enero	405.00	0.60	243.00	202.50	0.60	121.50
Febrero	830.00	0.60	498.00	415.00	0.60	249.00
Marzo	800.00	0.60	480.00	400.00	0.60	240.00
Abril	300.00	0.60	180.00	150.00	0.60	90.00
Mayo	1,150.00	0.60	690.00	575.00	0.60	345.00
Junio	300.00	0.60	180.00	150.00	0.60	90.00
Julio	425.00	0.60	255.00	212.50	0.60	127.50
Agosto	912.00	0.60	547.50	456.00	0.60	273.75
Septiembre	640.00	0.60	384.00	320.00	0.60	192.00
Octubre	470.00	0.60	282.00	235.00	0.60	141.00
Noviembre	790.00	0.60	474.00	395.00	0.60	237.00
Diciembre	600.00	0.60	360.00	300.00	0.60	180.00
	=====		=====	=====		=====
	7,622.00		4,573.50	3,811.00		2,286.75

C.4

FERNANDO MORENO MARTÍNEZ
DECLARACIÓN ANUAL 1996

IMPUESTO AL ACTIVO

		Total de activo	Proporcional a cada contribuyente
Valor del promedio del terreno	C.4-1	90,437.25	45,218.63
Valor promedio de la construcción	C.4-2	337,632.40	168,816.20
Valor promedio de las deudas			
15 anualidades de salario mínimo	C.4-3		123,735.00

ESTA PESIS NO DEBE
SALIR DE LA BIBLIOTECA

FERNANDO MORENO MARTÍNEZ
 DETERMINACIÓN DE LA BASE DEL IMPUESTO AL ACTIVO DEL EJERCICIO 1996
 (DETERMINACIÓN DEL VALOR PROMEDIO DE LA CONSTRUCCION)

	TASA DE DEPREC	FECHA DE ADQUISIC	MONTO ORIGINAL INVERSIÓN	SALDO AL AL 31-DIC-95	INPC MES ADQUISIC	INPC MES 1a MITAD
INMUEBLES						
San Lorenzo T.	5%	feb-95	222,000.00	212,750.00	111.6841	182.0000
Subtotal			222,000.00	212,750.00		

Continua....

	FACTOR DE ACTUALIZ.	SALDO POR DEDUCIR ACTUALIZ.	50% DEPREC. INVERSIÓN DEL EJERC.	MESES UTILIZ EJERC.	VALOR PROMEDIO DEL ACTIVO
INMUEBLES					
San Lorenzo T.	1.6295	346,676.13	9,043.73	12	337,632.40
Subtotal		346,676.13	9,043.73		337,632.40

C.4-2

FERNANDO MORENO MARTÍNEZ
 DETERMINACIÓN DE LA BASE DEL IMPUESTO AL ACTIVO DEL EJERCICIO 1996
 (DETERMINACIÓN DEL VALOR PROMEDIO DE LA CONSTRUCCION)

	TASA DE DEPREC	FECHA DE ADQUISIC	MONTO ORIGINAL INVERSIÓN	SALDO AL AL 31-DIC-95	INPC MES ADQUISIC	INPC MES 1a MITAD
INMUEBLES						
San Lorenzo T.	5%	feb-95	222,000.00	212,750.00	111.6841	182.0000
Subtotal			222,000.00	212,750.00		

Continua....

	FACTOR DE ACTUALIZ.	SALDO POR DEDUCIR ACTUALIZ.	50% DEPREC. INVERSIÓN DEL EJERC.	MESES UTILIZ EJERC.	VALOR PROMEDIO DEL ACTIVO
INMUEBLES					
San Lorenzo T.	1.6295	346,676.13	9,043.73	12	337,632.40
Subtotal		346,676.13	9,043.73		337,632.40

C.4-3

FERNANDO MORENO MARTÍNEZ
DETERMINACIÓN DE LA DEDUCCIÓN
SALARIOS MÍNIMOS GENERALES

CONCEPTO	IMPORTE
Salario mínimo general	22.60
X 15	15.00
	=====
Importe de 15 salarios mínimos generales	339.00
X 365	365.00
	=====
Importe de 15 salarios mínimos anualizados	123,735.00

SELLO DEL REGISTRO

FORMULARIO DE REGISTRO

RIP1961

124

R-1

ANTES DE INICIAR EL LLENADO, LEA LAS INSTRUCCIONES DEL REVERSO

REGISTRACION LOCAL DE NEGOCIACION

REGISTRO FEDERAL DE CONTRIBUYENTES

PERSONA FISICA PERSONA MORAL SE EL TRAMITE ES NORMAL COMPLEMENTARIO

DATOS GENERALES DEL CONTRIBUYENTE

1 APELLIDO PATERNO, MATERNO Y HOMBRE(S), O DENOMINACION O RAZON SOCIAL

MORENO MARTINEZ FERNANDO

4 DOMICILIO FISCAL O DOMICILIO DEL ESTABLECIMIENTO. CALLE NO. Y/O LETRA EXTERIOR NO. Y/O LETRA INTERIOR

GOMEZ PARIAS COLONIA

27

TELEFONO

SAN ANGELES

ENTRE LAS CALLES DE Y DE

GALEANA Y ONCE DE ABRIL

MUNICIPIO O DELEGACION EN EL D.F.

COGEO POSTAL

ALVARO OBREGON

01000

LOCALIDAD

ENTIDAD FEDERATIVA

MEXICO

DISTRITO FEDERAL

5

SOLICITUD DE INSCRIPCION

FECHA DE NACIMIENTO O FECHA DE FIRMA DE LA ESCRITURA O DOCUMENTO CONSTITUTIVO

AÑO MES DIA
7 0 12 1 0

FECHA DE PRINCIPIO DE OPERACIONES

AÑO MES DIA
9 5 0 2 0 1

ACTIVIDAD PRINCIPAL (CICLO) (CICLOS)

ARRENDAMIENTO DE BIENES INMUEBLES.

OBLIGACIONES FISCALES (CLAVE)

1 2 0 1 1 5 1 5 1 2 0 1

6 EN CASO DE ESTAR OBLIGADO EN EL REGIMEN SIMPLIFICADO A PRESENTAR RELACION DE BIENES Y DEUDAS INDIQUE MONTO DE:

BIENES

DEUDAS

CAPITAL DE APROPIACION

7

CAMBIO DE SITUACION FISCAL

OBLIGACIONES FISCALES (CLAVE)

MARKER CON UNA "X" EL TIPO DE MOVIMIENTO

AÑO MES DIA

ALUMENTO

1 AUMENTO Y/O DEJARACION DE OBLIGACIONES FISCALES

DEJARACION

2 ASALARADOS QUE AUMENTAN OBLIGACIONES POR OTRAS ACTIVIDADES

ALUMENTO

3 CAMBIO DE DOMICILIO FISCAL

CANCELACION EN EL REGISTRO FEDERAL DE CONTRIBUYENTES

4 APERTURA DE ESTABLECIMIENTOS O LOCALES

11

LIQUIDACION TOTAL DEL ACTIVO

5 CIERRE DE ESTABLECIMIENTOS O LOCALES

12

LIQUIDACION DE LA SUCCESION

6 SUSPENSION DE ACTIVIDADES

13

DEFERACION

7 CAMBIO DE DENOMINACION O RAZON SOCIAL

14

FUSION DE SOCIEDADES

8 REAFIJACION DE ACTIVIDADES

15

ESCISION TOTAL DE SOCIEDADES

9 INICIO DE LIQUIDACION

16

PERSONAS MORALES NO CONTRIBUYENTES QUE NO ESTAN EN LIQUIDACION

10 APERTURA DE SUCCESION

FECHA DE CANCELACION

8

SERVICIOS

1 X ENQUIETA CON CODIGO DE BARRAS

2 X CEDULA DE IDENTIFICACION FISCAL (REPUBLICANA)

3 CEDULA DE IDENTIFICACION FISCAL (PRESELECION)

4 COPIA DE LA DECLARACION DE INGRESOS (RIFE)

5 SOLICITUD DE COPIAS DE DECLARACIONES

ATENIDO

MATERNO

HOMBRES

REGISTRO FEDERAL DE CONTRIBUYENTES

FORMA DEL CONTRIBUYENTE REPRESENTANTE LEGAL O LIQUIDADOR

SE PRESENTA POR DUPLICADO

FORMULARIO DE REGISTRO

BLIND DEL REGISTRO/IMPUNTO

RPL1963

124

R-1

ANTES DE INICIAR EL LLENADO, LEA LAS INSTRUCCIONES DEL REVERSO

ADMINISTRACION LOCAL DE REGISTRO

REGISTRO FEDERAL DE CONTRIBUYENTES

INDICACION DE PERSONA FISICA PERSONA MORAL SI EL TRAMITE ES: GENERAL COMPLEMENTARIO

DATOS GENERALES DEL CONTRIBUYENTE

1 APELLIDO PATERNO, MATERNO Y NOMBRE DE O DENOMINACION O RAZON SOCIAL
G U T I E R R E Z R I V A S A L E J A N D R A

4 DOMICILIO FISCAL O DOMICILIO DEL ESTABLECIMIENTO. CALLE No. Y/O LETRA INTERIOR No. Y/O LETRA EXTERIOR TELEFONO
DOMEZ FARIAS COLONIA 27

REFERENCIA ENTRE LAS CALLES DE Y DE
SAN ANGELO CALEANA Y ONCE DE ABRIL
 MUNICIPIO O DELEGACION EN EL D.F. CODIGO POSTAL
ALVARO OBREGON 01000
 LOCALIDAD ENTIDAD FEDERATIVA
MEXICO DISTRITO FEDERAL

SOLICITUD DE INSCRIPCION

FECHA DE INICIO O FECHA DE PRIMA DE LA ESCRITURA O DOCUMENTO CONSTITUTIVO AÑO MES DIA AÑO MES DIA
7 2 1 1 0 9 FECHA DE FIN DE OPERACIONES **9 5 0 2 0 1**

ACTIVIDAD PRINCIPAL (ESCRIBIR) **ARRENDAMIENTO DE BIENES INMUEBLES.**

DEBERES FISCALES (CLAVE)

1 2 1 1 1 5 1 5 1 2 0 1

6 EN CASO DE ESTAR OBLIGADO EN EL REGIMEN SIMPLIFICADO A PRESENTAR RELACION DE BIENES Y DEUDAS INDIQUE MONTO DE

MILES DEUDAS CAPITAL DE APORTACION

CAMBIO DE SITUACION FISCAL

DEBERES FISCALES (CLAVE)

MARQUE CON UNA "X" EL TIPO DE MOVIMIENTO

- | | AÑO | MES | DIA | ALHEIRO | |
|----|-----|-----|-----|----------|---|
| 1 | | | | ALUMENTO | DEBERES FISCALES |
| 2 | | | | ALUMENTO | DEBERES FISCALES |
| 3 | | | | | CANCELACION EN EL REGISTRO FEDERAL DE CONTRIBUYENTES |
| 4 | | | | 11 | LIQUIDACION TOTAL DEL ACTIVO |
| 5 | | | | 12 | LIQUIDACION DE LA SUCESION |
| 6 | | | | 13 | DEFUNCION |
| 7 | | | | 14 | FUSION DE SOCIEDADES |
| 8 | | | | 15 | ESCLISION TOTAL DE SOCIEDADES |
| 9 | | | | 16 | PERSONAS MORALES NO CONTRIBUYENTES (QUE HAN ENTRADO EN LIQUIDACION) |
| 10 | | | | | FECHA DE CANCELACION |

SERVICIOS

- | | | | | | | | | | |
|------------------------------------|--|---|---|---|---|---|------------------------------------|---|--------------------------------------|
| 1 | <input checked="" type="checkbox"/> FOLIOS CON COPIA DE BIENES | 2 | <input checked="" type="checkbox"/> CEDULA DE IDENTIFICACION FISCAL (DEPENDENCIA) | 3 | CEDULA DE IDENTIFICACION FISCAL (INDEPENDENCIA) | 4 | CONSTANCIA DE INSCRIPCION (R.F.C.) | 5 | SOLICITUD DE COPIAS DE DECLARACIONES |
| INTERNO | | | | | | | | | |
| MATERNO | | | | | | | | | |
| EXTRANJERO | | | | | | | | | |
| REGISTRO FEDERAL DE CONTRIBUYENTES | | | | | | | | | |

FINA DEL CONTRIBUYENTE REPRESENTANTE LEGAL O LIQUIDADOR

SE PRESENTA POR DUPLICADO

DECLARACION DEL EJERCICIO PERSONAS FISICAS
SALARIOS (I) HONORARIOS Y ARRENDAMIENTO

8P18948

099

8-A
1994

ANTES DE INICIAR EL LLENADO
LEA LAS INSTRUCCIONES DE LA
ULTIMA PAGINA Y NOTAS

ADMINISTRACION FEDERAL DE IMPUESTOS

FORMA 2

0 0 2

6

SECRETARIA FEDERAL DE COMERCIO EXTERNO

M O K F 7 0 1 2 1 0 C C A

APellido PATERNO MATEO Y NOMBRE(S)

MORENO MARTINEZ FERNANDO

TODAS LAS CANTIDADES EN MONEDAS

1) NORMAL <input checked="" type="checkbox"/>		COMPLEMENTARIA	DE DEDUCCIONES	DEBITO PARCIALMENTE IMPUTADO
A. ISR	45		0	0
B. IA	144		0	0
C. IVA	46		0	0
D. FONDO DE CONTRIBUCIONES AFILIADO			0	0
E. PAFETA, FOLIOS Y OTRAS CONTRIBUCIONES	07			
F. REGIMOS	30			
G. ADMINISTRACION GENERAL DE ADOCCION AF. SOL. FEDERAL	51			
H. ADMIN. FISCAL, NACIONAL, DE ADOCCION AF. SOL. FEDERAL	43			
I. ADOCCION AF. SOL. FEDERAL	03			
J. TOTAL A PAGAR			0	

3) FINANCIERAS, DIVIDENDOS Y REPRESENTACIONES		IMPUESTO A GANANCIAS	IMPUESTO A GANANCIAS	IMPUESTO A GANANCIAS
TOTAL DE GANANCIAS	21	1 2 0 0 0 0	21	
TOTAL DE GANANCIAS AJUSTABLES	17	7 0 8 0 0 0	21	1 0 0 4 1
EXCEDENTE DE DEDUCCIONES	17		21	1 0 0 4 1
DEDUCCIONES PERSONALES	11	0		
BASE DEL IMPUESTO	11	7 0 8 0 0 0		
IMPUESTO	11	1 8 2 9 4		0
SUSCRIPTORES	11	7 6 9 3		
IMPUESTO	11	5 6 0		
IMPUESTO	11	9 0 3 0 0		
IMPUESTO	11	1 6 2 5		
IMPUESTO	11	8 5 1 2		
IMPUESTO	11			0
IMPUESTO	11			0

SE APLICAN LAS REGLAS DE LA LEY DE LOS IMPUESTOS SOBRE LAS GANANCIAS Y LAS REGLAS DE LA LEY DE LOS IMPUESTOS SOBRE EL VALOR AGREGADO. EN LA TOMADA DE PRESENTACION DE DECLARACIONES.

REGISTRO FEDERAL DE CONTRIBUYENTES

8P28949 T 100

2 M O M P 7 0 1 2 1 0 0 C A

VALOR TOTAL DE LA CANTIDAD	1 2 0 0 0 0	IMPUESTOS DEL CAPITAL Y DEL RESTO DE LA RENTA	
IMPUESTO DEL EJERCICIO	1 0 8 0 0		
IMPUESTO SOBRE PLUSVALÍA DEL EJERCICIO	2 2 8 7		0
IMPUESTO SOBRE PLUSVALÍA DEL EJERCICIO			
IMPUESTO SOBRE PLUSVALÍA DEL EJERCICIO			
IMPUESTO SOBRE PLUSVALÍA DEL EJERCICIO	8 5 1 3		
IMPUESTO SOBRE PLUSVALÍA DEL EJERCICIO			
IMPUESTO SOBRE PLUSVALÍA DEL EJERCICIO	8 5 1 3		

IMPUESTO SOBRE PLUSVALÍA DEL EJERCICIO			
IMPUESTO SOBRE PLUSVALÍA DEL EJERCICIO			
IMPUESTO SOBRE PLUSVALÍA DEL EJERCICIO			
IMPUESTO SOBRE PLUSVALÍA DEL EJERCICIO			
IMPUESTO SOBRE PLUSVALÍA DEL EJERCICIO			
IMPUESTO SOBRE PLUSVALÍA DEL EJERCICIO			
IMPUESTO SOBRE PLUSVALÍA DEL EJERCICIO			
IMPUESTO SOBRE PLUSVALÍA DEL EJERCICIO			
IMPUESTO SOBRE PLUSVALÍA DEL EJERCICIO			
IMPUESTO SOBRE PLUSVALÍA DEL EJERCICIO			

IMPUESTO SOBRE PLUSVALÍA DEL EJERCICIO			
IMPUESTO SOBRE PLUSVALÍA DEL EJERCICIO			
IMPUESTO SOBRE PLUSVALÍA DEL EJERCICIO			
IMPUESTO SOBRE PLUSVALÍA DEL EJERCICIO			
IMPUESTO SOBRE PLUSVALÍA DEL EJERCICIO			
IMPUESTO SOBRE PLUSVALÍA DEL EJERCICIO			
IMPUESTO SOBRE PLUSVALÍA DEL EJERCICIO			
IMPUESTO SOBRE PLUSVALÍA DEL EJERCICIO			
IMPUESTO SOBRE PLUSVALÍA DEL EJERCICIO			
IMPUESTO SOBRE PLUSVALÍA DEL EJERCICIO			
IMPUESTO SOBRE PLUSVALÍA DEL EJERCICIO			

IMPUESTO SOBRE PLUSVALÍA DEL EJERCICIO			
IMPUESTO SOBRE PLUSVALÍA DEL EJERCICIO			
IMPUESTO SOBRE PLUSVALÍA DEL EJERCICIO			
IMPUESTO SOBRE PLUSVALÍA DEL EJERCICIO			
IMPUESTO SOBRE PLUSVALÍA DEL EJERCICIO			
IMPUESTO SOBRE PLUSVALÍA DEL EJERCICIO			
IMPUESTO SOBRE PLUSVALÍA DEL EJERCICIO			
IMPUESTO SOBRE PLUSVALÍA DEL EJERCICIO			
IMPUESTO SOBRE PLUSVALÍA DEL EJERCICIO			
IMPUESTO SOBRE PLUSVALÍA DEL EJERCICIO			
IMPUESTO SOBRE PLUSVALÍA DEL EJERCICIO			

IMPUESTO SOBRE PLUSVALÍA DEL EJERCICIO			
IMPUESTO SOBRE PLUSVALÍA DEL EJERCICIO			
IMPUESTO SOBRE PLUSVALÍA DEL EJERCICIO			
IMPUESTO SOBRE PLUSVALÍA DEL EJERCICIO			
IMPUESTO SOBRE PLUSVALÍA DEL EJERCICIO			
IMPUESTO SOBRE PLUSVALÍA DEL EJERCICIO			
IMPUESTO SOBRE PLUSVALÍA DEL EJERCICIO			
IMPUESTO SOBRE PLUSVALÍA DEL EJERCICIO			
IMPUESTO SOBRE PLUSVALÍA DEL EJERCICIO			
IMPUESTO SOBRE PLUSVALÍA DEL EJERCICIO			
IMPUESTO SOBRE PLUSVALÍA DEL EJERCICIO			

IMPUESTO SOBRE PLUSVALÍA DEL EJERCICIO



RESUMEN DE LA CUENTA CONTABLE

APRUBORADO 102

1 N O M P 7 0 1 2 1 0 0 0 A
CONCEPTO DEL CAPITULO ANEXO

CUENTA DE GASTOS DE PERSONAL POR EJERCICIO DE LA ACTIVIDAD ECONOMICA

ACTIVIDADES	20	
ACTIVIDADES DE GASTOS	21	1 6 0 6 1 6
TERMINOS	22	4 5 2 1 9
DEBITO	23	
DEBITO SIN GASTOS DE AREA	24	
DEBITO DEL GASTO	25	1 2 3 7 3 5
DEBITO DEL GASTO	26	
DEBITO DEL GASTO	27	9 0 3 0 0

MEMORIAS	
MEMORIA DE INDEMNIZACION	
CONCEPTO AL EJERCICIO	30
NO GASTOS	31
DEL EJERCICIO ANTERIOR	32
TOTAL POR INDEMNIZACION	33
NO DE TRABAJADORES CON DEBITO	34
DEL EJERCICIO ANTERIOR	35

CONCEPTO	DEL CAPITULO DE INDEMNIZACIONES	DEL CAPITULO DE INDEMNIZACIONES	TOTAL
30	34	34	
31	35	1 4 4 0 0 0	1 4 4 0 0 0
32	36		
33	37	9 6 0 0 0	9 6 0 0 0
34	38	2 4 0 0 0 0	2 4 0 0 0 0

IMPUESTO DEL EJERCICIO	39	2 1 6 0 0	2 1 6 0 0
IMPUESTO ACREDITABLE DEL EJERCICIO	40	4 5 7 3	4 5 7 3
TOTAL DE INGRESOS	41	7 0 8 0 0	1 0 0 4 1
DEL EJERCICIO	42		

35	43		
36	44		
37	45		
38	46		
39	47		
40	48		
41	49		
42	50		

NOTA
DEBERA NOTIFICAR MONTO DEL PAGAMENTO DE GASTOS DE PERSONAL EN FORMA PERMANENTE A LOS TRABAJADORES DE LA ENTIDAD

- 1. DEBITO DEL GASTO DE PERSONAL
- 2. DEBITO DEL GASTO DE PERSONAL DEL EJERCICIO ANTERIOR
- 3. DEBITO DEL GASTO DE PERSONAL DEL EJERCICIO ANTERIOR
- 4. DEBITO DEL GASTO DE PERSONAL DEL EJERCICIO ANTERIOR
- 5. DEBITO DEL GASTO DE PERSONAL DEL EJERCICIO ANTERIOR
- 6. DEBITO DEL GASTO DE PERSONAL DEL EJERCICIO ANTERIOR
- 7. DEBITO DEL GASTO DE PERSONAL DEL EJERCICIO ANTERIOR

GRAPHICS

REGISTRO FISCAL DE CONTRIBUYENTES

8PLB94D T 1011

6 M O M F 7 0 1 2 1 0 C C A DATOS INFORMATIVOS DE RETENEDORES

DISTRITO: III EDY 6 9 0 3 1 2 P R Z NOMBRE: EDY, S.A. DE C.V.

10
11
12
13
14
15
16
17
18
19
20
21
22
23
24
25
26
27
28
29
30
31
32

AGRETIERRE
POR RETENCION

MONEDAS

8 4 0 0 0

8 4 0 0

G O M E Z F A R I A S

27

S A N A N G E L

0 1 0 0 0

M E X I C O

A L V A R O O B R E G O N

D. F.

INSTRUCCIONES

1. Esta declaración será llenada en una o varias copias que a tinta negra o azul, con triplicado y las cifras no deberán ir en los formatos de los cuadros

En caso de que está repleenado a mano utilice números y letras en azul o en negro como las siguientes:

0 1 2 3 4 5 6 7 8 9

A B C D E F G H I J K L M

N O P Q R S T U V W X Y Z

2. Esta declaración deberá presentarse en un ramo autorizado

3. El contribuyente deberá adherir la etiqueta con código de barras, memorandos y arrendamiento. Si el contribuyente no cuenta con dicha etiqueta deberá anotar el número de la CRH que identifica a la empresa Federal de Hacienda correspondiente a su domicilio fiscal así como su apellido paterno.

materno y nombres y la clave del registro federal de contribuyentes a las disposiciones. Si se le entregaron las etiquetas con código de barras y no las adherió, se le impondrá una multa

4. Para efectuar el llenado en Nuevos Pesos, el monto se redondeará para con las centésimas de 1 a 5 centésimas se ajusten a la unidad de peso inmediata anterior y las centésimas de 51 a 99 se ajusten a la unidad del peso inmediata superior. Ej: 11 150 50 x 100 21 150 51 x 101

5. 362 RECARGOS. En este renglón se anotará exclusivamente el recargo por extemporaneidad en la presentación de la declaración anual

6. Esta declaración se presentará cuando el contribuyente ostente ajenas ajenas de salarios, impuestos por alguno o algunos de los siguientes conceptos: honorarios e Arrendamiento

7. Para cualquier aclaración en el llenado de esta forma fiscal puede comunicarse en el Distrito Federal al teléfono 227-0297 y en el resto del territorio de la República al 91-800-99 450 sin costo

GUAYNOS

CONCLUSIONES

De acuerdo a los resultados obtenidos en el caso práctico, se pudo demostrar que cuando el contribuyente elige la opción de pagar sus impuesto en el régimen de sociedad conyugal su carga fiscal disminuye en relación de la que se obtiene de acumular sus ingresos individualmente.

Las bases para llegar a está conclusión fueron que al comparar el impuesto a cargo que resulta tanto en el pago provisional como en la declaración anual fue menor cuando los ingresos se dividen entre cada uno de los contribuyentes que el que resulta si solo uno de los contribuyentes acumulará el total de los ingresos.

En el caso específico del cálculo anual se determinó un ahorro de \$ 7,832.00 lo que representa el 5.5 % respecto de la base gravable que es de \$ 141,600.00, ya que si sólo uno de los contribuyentes acumulará el ingresos resultaría un impuesto a cargo de \$27,914.00 lo que representa un impuesto aproximado del 19.7 % sobre la base gravable, sin embargo, si el ingreso se divide entre cada uno de los contribuyentes resulta un impuesto total de \$ 20,082.00 lo que representa un impuesto a cargo del 14.2 % sobre la base gravable.

CONCLUSIONES

Es importante saber que existen figuras civiles que se pueden aprovechar en conjunción con las leyes fiscales y obtener beneficios en el cumplimiento de las obligaciones fiscales como es el caso de la sociedad conyugal cuando se perciben ingreso por arrendamiento de bienes inmuebles.

BIBLIOGRAFÍA

SÁNCHEZ MEDAL, RAMÓN. DE LOS CONTRATOS CIVILES.

13a. edición. Editorial Porrúa, S.A., México 1994.

ROJINA VILLEGAS RAFAEL. COMPENDIO DE DERECHO CIVIL II (Bienes, derechos reales y sucesiones).-

13a. Edición. Editorial Porrúa, S.A., México 1981.

TAMAYO Y TAMAYO MARIO. EL PROCESO DE LA INVESTIGACIÓN CIENTÍFICA. FUNDAMENTOS DE INVESTIGACIÓN.

Editorial Limusa. México 1989.

LEY DEL IMPUESTO SOBRE LA RENTA Y SU REGLAMENTO. COMPILACIÓN TRIBUTARIA. 1996. 32a. Edición.

Editorial Dofiscal Editores., México 1996.

BIBLIOGRAFÍA

LEY DEL IMPUESTO AL VALOR AGREGADO Y SU REGLAMENTO.

COMPILACIÓN TRIBUTARIA .1996. 32a. Edición.

Editorial Dofiscal Editores., México 1996.

LEY DEL IMPUESTO AL ACTIVO Y SU REGLAMENTO. COMPILACIÓN

TRIBUTARIA .1996. 32a. Edición.

Editorial Dofiscal Editores., México 1996.

CÓDIGO FISCAL DE LA FEDERACIÓN Y SU REGLAMENTO. COMPILACIÓN

TRIBUTARIA .1996. 32a. Edición.

Editorial Dofiscal Editores., México 1996.

CÓDIGO CIVIL PARA EL DISTRITO FEDERAL. 6a. Edición.

Editorial Porrúa, S.A., México 1996.