

221

Lej.



UNIVERSIDAD NACIONAL AUTONOMA
DE MEXICO

FACULTAD DE ESTUDIOS SUPERIORES
CUAUTITLAN

ESTUDIO FISCAL INTEGRAL.

"ASPECTOS FISCALES DE UNA PERSONA FISICA
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 :
SANDRA ROMERO DORANTES

ASESOR L.C. BENITO RIVERA RODRIGUEZ

267947

**TESIS CON
FALLA DE ORIGEN**

CUAUTITLAN IZCALL EDC. DE MEX.

1998



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
AUTÓNOMA DE
MÉXICO

FACULTAD DE ESTUDIOS SUPERIORES CUAUTITLÁN
UNIDAD DE LA ADMINISTRACIÓN ESCOLAR
DEPARTAMENTO DE EXÁMENES PROFESIONALES

DR. JUAN ANTONIO MONTARAZ CRESPO
DIRECTOR DE LA FES-CUAUTITLÁN
PRESENTE.

AT'N: Q. MA. DEL CARMEN GARCIA MIJARES
Jefe del Departamento de Exámenes
Profesionales de la FES-C.

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

estudio Fiscal Integral. "Aspectos Fiscales de una Persona Física que Percibe Ingresos por Arrendamiento de Bienes Inmuebles".

que presenta la pasante: Sandra Romero Dorantes

con número de cuenta: 9102135-3 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"

Cuautitlán Izcalli, Edo. de México, a 6 de Noviembre de 1998

MODULO:

PROFESOR:

II
III
IV

C.P. Rafael Delgado Colón

L.C. Luis Yescas Ramirez

L.C. Benito Rivera Rodriguez

FIRMA

A la Universidad Nacional Autónoma de México:

por haberme permitido ser parte de ella y
cobijarme durante tanto tiempo

A la Facultad de Estudios Superiores Cuautitlan:

Por darme los conocimientos y experiencias
adquiridas,
durante el tiempo que estuve dentro de ella.

A mis profesores:

Porque gracias a ellos he adquirido
conocimientos que defenderé y practicaré toda
mi vida y sobre todo a mis asesores Benito
Rivera Rodríguez, Luis Yescas Ramírez y Rafael
Deigado Colón.

A Dios por darme la vida y
Permitirme llevar acabo este sueño.

A MIS PADRES: Eduardo Carlos y Ofelia.

Por que son lo más maravilloso que Dios me dio,
Por darme la vida,
Por apoyarme moral, social y económicamente,
Por aguantarme en los momentos difíciles,
Por cuidarme y estar pendientes de mí a cada
momento,

Por saberme guiar por el buen camino,
Por ser los mejores padres del mundo,
Porque gracias a ustedes estoy donde estoy.
"ESTE ES SU TRIUNFO"
G R A C I A S

**A MIS HERMANITOS: Rosalinda, Eduardo Carlos,
Juan Carlos, Karina y Roberto
Carlos.**

Porque son las personitas que más quiero,
Por que siempre hemos estado unidos,
Por apoyarme, ayudarme y brindarme su amor,
Por darme siempre una palabra de aliento,
Por ayudarme a levantar en los momentos más
difíciles,
Por ser mis hermanitos,
Este es un triunfo de todos.
Gracias hermanitos.

A MIS CUÑADOS: Gerardo y Carla.

Por que siempre me han apoyado y ayudado en los
momentos más difíciles de mi vida,
Por darme siempre una palabra de aliento y
Por brindarme unos sobrinos tan preciosos.

**A MIS SOBRINOS: Linda Geraldin, Carlos Adrián,
María Elisa, Eduardo Roger y
Gerson.**

Porque son mis chiquitines los más hermosos y
a los que más amo.

A LA MEMORIA DE: Juan Adrián.

Por ser la personita que siempre me alentó, me ayudo,
me quiso, me motivo y me enseñó a crecer como
persona.
Gracias por estar dentro de mí.

A CARLOS:

Por ser la personita que más quiero en este momento
tan importante de mi vida,
Por brindarme tu amor, cariño y comprensión,
Por ser como eres,
Por estar junto a mí,
Gracias.

A MIS AMIGAS Y AMIGOS:

Que siempre me han, apoyado, ayudado, soportado,
estado cerca de mí en las buenas y en las malas y
sobre todo por ser como son con migo, porque gracias
a ustedes este largo caminar, no ha sido tan pesado.

**A C.P. Carlos Castañeda G. y
Sra. Constanza Casillas S.**

Con admiración, cariño y respeto por haberme dado la
oportunidad de practicar los conocimientos adquiridos y por
darme consejos. que, se los agradezco mucho y sobre todo
por permitirme ser parte de la familia.

**ASPECTOS FISCALES DE UNA PERSONA FÍSICA
QUE PERCIBE INGRESOS POR ARRENDAMIENTO DE
BIENES INMUEBLES**

Í N D I C E

	Página
INTRODUCCIÓN	
O B J E T I V O	i
PLANTEAMIENTO DEL PROBLEMA	i
HIPÓTESIS	ii
CAPÍTULO 1. ANTECEDENTES HISTÓRICOS DE LOS IMPUESTOS Y GENERALIDADES.	
1.1. ANTIGÜEDAD DE LOS IMPUESTOS Y SUS PRIMITIVAS FORMAS DE PAGO.	3
1.2. EN LA EDAD MEDIA.	6
1.3. EN EL MÉXICO COLONIAL.	9
1.4. LA HACIENDA PÚBLICA Y EL FISCO.	11
1.5. JERARQUÍA DE LAS LEYES FISCALES.	12
1.6. FUNDAMENTO LEGAL DE LAS CONTRIBUCIONES.	18
1.7. ELEMENTOS DE LOS IMPUESTOS.	24
CAPÍTULO 2. GENERALIDADES DE ARRENDAMIENTO.	
2.1. CONCEPTO	28
2.2. CLASIFICACIÓN.	28
2.3. CONTRATO.	33

CAPÍTULO 3. IMPUESTO SOBRE LA RENTA.

3.1. ARRENDADORES OBLIGADOS A EFECTUAR PAGOS PROVISIONALES.	37
3.2. INGRESOS POR ARRENDAMIENTO.	37
3.3. MOMENTO DE ACUMULACIÓN DE LOS INGRESOS.	38
3.4. DEDUCCIONES.	38
3.5. PAGOS PROVISIONALES.	41
3.6. IMPUESTO ANUAL.	45
3.7. SUBSIDIO.	47
3.8. CRÉDITO GENERAL.	48

CAPÍTULO 4. IMPUESTO AL ACTIVO.

4.1. PERSONAS OBLIGADAS A EFECTUAR PAGOS PROVISIONALES	50
4.2. DETERMINACIÓN DEL PAGO PROVISIONAL.	51
4.3. ACTUALIZACIÓN DEL IMPUESTO.	51

CAPÍTULO 5. IMPUESTO AL VALOR AGREGADO.

5.1. PERSONAS OBLIGADAS A EFECTUAR PAGOS PROVISIONALES.	52
5.2. MOMENTO DEL PAGO DEL IMPUESTO.	52
5.3. DETERMINACIÓN DEL PAGO PROVISIONAL.	53

CAPÍTULO 6. CASO PRACTICO.

6.1. CASO PRACTICO.	54
6.2. FORMA, FECHA Y LUGAR DE PRESENTACIÓN.	61

CONCLUSIONES.	68
----------------------	-----------

BIBLIOGRAFÍA.	69
----------------------	-----------

OBJETIVO

Proporcionar de manera sencilla, práctica y detallada, el tratamiento que debe seguir una persona física que percibe ingresos por arrendamiento de inmuebles, así como la mecánica de pago y el llenado de la declaración provisional y anual ante la Secretaría de Hacienda y Crédito Público.

PLANTEAMIENTO DEL PROBLEMA

El desconocimiento del régimen de Arrendamiento nos causa conflictos al calcular los pagos provisionales de personas físicas, la determinación del ISR e IA anual, así como el llenado de las formas fiscales; que a través del tiempo nos trae problemas, ocasionando multas innecesarias por una mal asesoría, además de que se deben conocer varias reglas que nos da la Resolución Miscelánea, que son beneficiosas para los contribuyentes del Capítulo III del Título IV de LISR y debemos aprovecharlas.

HIPÓTESIS

La falta de conocimiento de las diversas disposiciones fiscales relacionadas en la actividad de Arrendamiento de Inmuebles ocasiona que las personas físicas no aprovechen algunas opciones o facilidades fiscales, lo que ocasiona un pago mayor de impuestos por esta actividad.

ABREVIATURAS

C.P.E.U.M.	CONSTITUCIÓN POLÍTICA DE LOS ESTADOS UNIDOS MEXICANOS.
C.F.F.	CÓDIGO FISCAL DE LA FEDERACIÓN
R.C.F.F.	REGLAMENTO DE CÓDIGO FISCAL DE LA FEDERACIÓN
L.I.S.R.	LEY DEL IMPUESTO SOBRE LA RENTA
R.I.S.R.	REGLAMENTO DEL IMPUESTO SOBRE LA RENTA
L.I.V.A.	LEY DEL IMPUESTO AL VALOR AGREGADO
R.I.V.A.	REGLAMENTO DEL IMPUESTO AL VALOR AGREGADO
L.I.A.	LEY DE IMPUESTO AL ACTIVO
R.I.A.	REGLAMENTO DEL IMPUESTO AL ACTIVO
R.M.	RESOLUCIÓN MISCELANÉA.

INTRODUCCIÓN

En el capítulo uno, veremos los antecedentes históricos de los impuestos, el cuál nos da una visión general, que los impuestos han existido desde siempre; los conceptos usuales como es Fisco, las jerarquías de las leyes fiscales, los fundamentos legales que nos obligan al pago de los impuestos y los elementos de los impuestos.

En el capítulo dos, se conocerán los conceptos básicos de Arrendamiento, lo que son bienes muebles e inmuebles, que es lo que se conoce como arrendamiento financiero y un ejemplo de un contrato de arrendamiento en el cuál se establecen las obligaciones y derechos por parte del Arrendador y del Arrendatario.

En el capítulo tres, se verán las obligaciones que se tienen ante el pago del Impuesto Sobre la Renta así como la determinación de sus ingresos, el momento de la acumulación de dichos, las deducciones que tienen derecho a realizar, y el cálculo del pago provisional.

En el capítulo cuatro, se verá que obligaciones se tienen respecto al Impuesto al Activo, la determinación del pago provisional y el cálculo del mismo.

ASPECTOS FISCALES DE UNA PERSONA FISICA QUE PERCIBE INGRESOS POR
ARRENDAMIENTO DE BIENES INMUEBLES.

En el capítulo cinco, estudiaremos las personas obligadas al Impuesto al Valor Agregado, los pagos provisionales, el momento del pago de dicho impuesto, la determinación y el cálculo del pago.

En el capítulo seis, realizaremos un caso práctico de una persona que percibe ingresos por Arrendamiento de un local comercial y de una casa habitación en dicho caso práctico calcularemos el pago provisional y el anual, paso a paso, así como el llenado de los formatos además las fechas que tenemos para el pago, así como los lugares de presentación de dichos pagos.

CAPÍTULO 1. ANTECEDENTES HISTÓRICOS DE LOS IMPUESTOS Y GENERALIDADES.

1.1. ANTIGÜEDAD DE LOS IMPUESTOS Y SUS PRIMITIVAS FORMAS DE PAGO.

Los impuestos son casi tan antiguos como el hombre. La historia, la economía y la literatura de todos los países y de todos los tiempos, contiene por tal motivo, una infinidad de temas relativos a los impuestos en los que se incluyen los tributos, y otras muchas formas de pago semejantes. Es fácil suponer que antiguamente por lo regular, los impuestos se cobraban a capricho de los soberanos y que tuvieran una triste secuela de atrocidades, aunque también de golpes de inventiva del ingenio humano.

Las primeras leyes tributarias auténticas existieron en Egipto, China y en el territorio comprendido entre el Eufrates y el Tigris, es decir, Mesopotamia. Hace casi 5,000 años, textos antiguos de escritura cuneiforme afirman que se puede amar a un príncipe, se puede amar a un rey, pero ante un recaudador de impuestos, hay que temblar.

Una forma de tributar muy antigua es la prestación personal que también, en Europa, se conservó hasta el siglo pasado. Aquí, se paga con trabajo físico. Su rigor, lo podemos apreciar en la construcción de la primera pirámide del Rey Keops (2,500 A.C.).

También, sabemos como se desarrollaba la “declaración normal de impuestos” sobre animales, frutos del campo y semejantes por una inscripción en una tumba de Sakkara (Aprox). (2,300 A.C.).

Piezas de cerámica se usaban en el antiguo Egipto como recibos de impuestos.

Se nombran arrendatarios, quienes de seguro tenían que pagar anualmente grandes sumas; lo que con la ayuda del ejército se procuraban, luego era para ellos. La explotación carecía de ejemplo, y los arrendadores y recaudadores de impuestos eran tan odiados y despreciados como más tarde, en la Edad Media lo eran los verdugos y atormentadores.

En la antigüedad varias personalidades célebres, también tuvieron que ver con los impuestos, incluso personas de las que menos se esperaba. Confucio, por ejemplo, fue en el año 532 A. C. Inspector de la hacienda del príncipe Dschau en el Estado de Lu.

A los soberanos aztecas del antiguo México no sólo se les debían entregar cigarros, bolas de cartucho para el juego sagrado de la pelota, águilas, serpientes como alimento de las reales pajareras, sino también anualmente, cierto número de mancebos, a los que naturalmente por motivos religiosos se les arrancaba

solemnemente el corazón. Los aztecas comprendieron la importancia de los tributos y mejoraron la técnica: para su cobro empleaban a los "Calpixquis", que llevaban como credencial una vara en la mano y un abanico.

En la época precortesiana, es bien sabido que el poderoso Imperio Azteca imponía fuertes tributos a los pueblos vencidos. En los Códices pre y post-cortesianos constan interminables listas de objetos de algodón, telas de varias especies de fibras, productos naturales y aun metales preciosos que los pueblos vencidos debían enviar como tributo a la Gran Tenochtitlán.

"La matrícula de Tributos" es, junto con la segunda parte del Códice Mendocino, el único registro de verdad a la manera antigua de los tributos que se cobraban en el Imperio Azteca. El tributo en especie fue cambiado por el tributo en monedas que cobraban los españoles.

De la breve exposición histórica de los impuestos en la antigüedad, se puede apreciar que en el establecimiento de los mismos no se observaban ni el más elemental principio de justicia, sino que por el contrario, su establecimiento se basa principalmente en el capricho de los soberanos llegando hasta la barbarie, en cuanto a que, se establecieron tributos en forma de seres humanos, con la finalidad de sacrificar sus vidas.

Las declaraciones de impuestos en la antigüedad llegaron a ser hasta humillantes, puesto que los obligados durante las declaraciones debían incluso arrodillarse y dar gracias.

1.2. EN LA EDAD MEDIA.

El sistema fiscal que imperaba en la Edad Media, era anárquico, arbitrario e injusto, llegando al grado de ser inhumano e infamante. Sin embargo, Colbert, ministro de finanzas del “Rey-Sol”, reconoció que el sistema fiscal debía estar tan sencillamente organizado, que todos lo pudieran entender y pocos dirigir.

En la Edad Media, los vasallos y los siervos tenían dos clases de obligaciones: una consistente en la prestación de servicios personales y otra de naturaleza económica; dentro de esta última unas pagaderas en dinero y otras en especie.

También, como tributos en forma de servicios personales, tenemos el que consistía en que el siervo debía cultivar las tierras del señor feudal dentro de ciertos días de la semana, o bien almacenar las mieses del señor. Para estos servicios se establecía si los siervos debían concurrir sólo con sus brazos o también con animales y aperos.

ASPECTOS FISCALES DE UNA PERSONA FISICA QUE PERCIBE INGRESOS POR
ARRENDAMIENTO DE BIENES INMUEBLES.

“Los servicios de carácter personal se fueron sustituyendo, con el transcurso del tiempo, por prestaciones en dinero, originándose así diversos impuestos”.

Los labriegos estaban obligados a cocer su pan en el horno del señor, o moler su trigo en el molino señorial y a pisar las uvas en su lagar, debiendo pagar por cada uno de estos actos un derecho en especie que recibía el nombre de “banalidades”, porque se instituyeron por medio de bando, pregón o edicto. Otro impuesto en especie era el que existía para muchas iglesias, una contribución en vino.

El impuesto de la talla o pecho, era pagado en dinero o en especie por cada familia de campesinos, ésta carga se debía cubrir una o varias veces al año, acerca de este gravamen, Flores Zavala nos dice: “Se llamaba talla porque en el momento de pagar el impuesto se hacía una talla con cuchillo en un pedazo de madera. Fue primeramente arbitrario y posteriormente se logró que se fijara con cierta regularidad, cobrándose también en casos extraordinarios entre los que se encontraban: casamiento de la hija del señor, armar caballero al hijo, rescate del señor y equipo para las cruzadas. La talla o pecho se convirtió en el impuesto sobre la propiedad territorial, conservando todavía en tiempo de la Revolución Francesa, a pesar de la formación que había sufrido, el nombre de talla, A. De Tocqueville refiriéndose a la situación

tributaria en la época de la Revolución Francesa dice, que el Languedoc, la talla sólo gravaba la propiedad inmueble, y no se variaba con arreglo a la fortuna del propietario, sino que tenía por base fija y visible, un catastro cuidadosamente hecho, que se renovaba cada treinta años y en el cual las tierras estaban divididas en tres clases según su fertilidad. Cada contribuyente sabía de antemano exactamente lo que importaba la parte del impuesto que tenía que pagar. Si no lo pagaba, él sólo o mejor dicho su tierra, era el único responsable. Si se creía lesionada en el reparto, tenía siempre derecho a exigir que se comparara su cuota con la del otro vecino de la parroquia, elegido por él mismo: esto es, lo que nosotros llamamos hoy derecho a la igualdad proporcional. Claro que éste régimen era un violento contraste con el que existía en la mayor parte de la provincia de Francia a fines del siglo XVIII, época a que se refiere el comentario de Tecqueville, pero nos revela cómo, ya entonces, la talla había dejado de ser en algunas provincias de Francia, un tributo arbitrario para convertirse en el impuesto sobre la propiedad territorial con caracteres análogos a los que posee en la actualidad”.

En la Rusia de Pedro el Grande existía el impuesto por la barba. Impuestos por calificativos de nobleza, que en tiempos de Felipe III de España tuvieron su época más floreciente, y que fueron extendidos a títulos y órdenes.

Los impuestos establecidos por el señor feudal no sólo fueron injustos, ruinosos, exorbitantes y caprichosos, sino llegaron a ser hasta infamantes e indignos, como el derecho de toma, que consistía en que el señor feudal podía obtener todo lo que necesitaba para el aprovisionamiento de su castillo, pagando por ello la cantidad que él fijaba de una manera arbitraria.

En la Edad Media con los contribuyentes renuentes, se empezaba por meterlos en la torre que hacía de cárcel. Ahí, había celdas frías, tenebrosas y húmedas, con ratones, insectos y como fondo, las cámaras de tormento. Quien no pagaba, tenía que hacerse a la idea. También, quien se negaba a pagar el diezmo o no podía hacerlo, era recluido en la torre, la cual como ya decíamos encerraba incluso una cámara de tormento.

1.3. EN EL MÉXICO COLONIAL.

A la Edad Media de Europa, correspondió la colonia en nuestro país.

Durante el transcurso de los 300 años el sistema hacendario de la colonia, fue verdaderamente caótico; los tributos existentes empobrecieron la Nueva España y fueron obstáculo para su desarrollo.

ASPECTOS FISCALES DE UNA PERSONA FÍSICA QUE PERCIBE INGRESOS POR
ARRENDAMIENTO DE BIENES INMUEBLES.

El impuesto de Avería que consistía en el pago que hacían a prorrata los dueños de las mercaderías y que se pagaban para los gastos de los barcos reales que escoltaban las naves que venían o salían de Veracruz a España, alcanzaba el 4% habiendo dejado de pagarse hasta mediados del siglo XVIII.

El impuesto de Almirantazgo era el que se cobraba a los buques, tanto en los puertos de España como las colonias, por entrada y salida de mercancías y era el pago que hacían los dueños de las mercaderías por la carga y descarga de éstas en puertos; dicho impuesto era a favor del almirante de Castilla.

En 1573, fue implantada la alcabala (pago por pasar mercancía de una provincia a otra) y después el peaje (derecho de paso). Los indios tenían que llevar consigo su carta tributo, o pagarlo otra vez.

El Conde de Revillagigedo decía: "es también imposible que el contribuyente tenga noticia de cada uno de sus derechos, saber claramente lo que debe contribuir, cómo y por qué razón debe hacerlo, cuya ignorancia hace más difícil las contribuciones".

1.4. LA HACIENDA PÚBLICA Y EL FISCO.

LA HACIENDA PÚBLICA

La voz de hacienda tiene su origen en el verbo latino *facere* aún cuando algunos sostienen que deriva del árabe “*ckásena*”, que significa, toda la vida económica de los entes públicos y en sentido estricto hace mención a los ingresos, pertenecientes y gastos de las entidades públicas. La hacienda pública como organismo y como concepto en el derecho positivo español, aparece por primera vez al crear Felipe V, la Secretaría de Hacienda, dentro de la organización administrativa del reino español. De ahí pasa a la América Latina, y a México, donde la dependencia del Gobierno Federal encargada de realizar la actividad financiera estatal se ha conocido tradicionalmente como Secretaría de Hacienda, agregándosele posteriormente la innecesaria expresión “y de Crédito Público”.

El tratadista Maurice Duvenger en su concepción clásica de Hacienda, define a ésta como “la ciencia de los medios por los que el Estado procura y utiliza los recursos necesarios para la cobertura de los gastos públicos, mediante el reparto entre los individuos de las cargas resultantes”.

EL FISCO

Su origen se encuentra en la palabra "fiscum", que en latín significa bolsa o cesto.

Los recaudadores notificaban la cantidad a pagar, mediante el depósito de su importe en la ranura que para tal fin tenía la bolsa o cesto -"fiscum"- que el propio recaudador, probablemente para evitar robos o abusos de confianza, llevaba adherida y herméticamente cerrada.

Pronto la voz popular empezó a identificar a los recaudadores por su signo más distintivo: la bolsa o cesto, y se les llamó "fiscum". La palabra se utilizó indistintamente para identificar al órgano del Estado encargado de la recaudación de los tributos, o bien a la función del propio Estado que tiene por objeto obtener recursos económicos de sus súbditos para cubrir los gastos públicos.

Fisco: Es el órgano del Estado encargado de la determinación, liquidación, recaudación y administración de los tributos.

1.5. JERARQUIA DE LAS LEYES FISCALES

Los impuestos se regulan mediante Leyes Fiscales, desde el punto de vista jurídico las leyes se clasifican en primarias y

ASPECTOS FISCALES DE UNA PERSONA FISICA QUE PERCIBE INGRESOS POR
ARRENDAMIENTO DE BIENES INMUEBLES.

secundarias, considerando primarias el conjunto de normas vertidas de la Constitución Mexicana y las secundarias que emanan de las propias disposiciones que se encuentran marcadas en la Constitución Mexicana.

De lo siguiente podemos resumir la jerarquía de las Leyes Fiscales de la siguiente manera:

1. La Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos
2. Los Tratados Internacionales
3. Ley de Ingresos de la Federación
4. El conjunto de Leyes Fiscales
5. Los Reglamentos de las Leyes Fiscales
6. El Código Fiscal de la Federación
7. El Reglamento del Código Fiscal de la Federación
8. El Conjunto de Reglas de Carácter General
9. El Derecho Común

La Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos.

En la Constitución Política, también llamada Carta Magna aparecen consignados los principios rectores jurídico – fiscal, que revelan además la orientación precisa y las características esenciales a las que debe obedecer el sistema tributario. Esta Ley suprema tiende a guardar con celo las garantías de cada

individuo, de tal forma que siempre se respete su esfera jurídica. De la Carta Magna nacen principios que debe guardar cada norma fiscal, dentro de los que destacan el de justicia, legalidad, equidad, proporcionalidad, petición y sobre todo el de audiencia. Describir cada uno de estos conceptos sería muy riesgoso debido a que su análisis requiere mucha profundidad, basta saber, que existen en la Constitución y que corresponden a fundamentos generados por la necesidad de preservar la seguridad jurídica de los ciudadanos.

Los Tratados Internacionales

Los tratados internacionales son considerados como convenios o acuerdos entre Estados, acerca de cuestiones diplomáticas, políticas, económicas, culturales u otras de interés para las partes y toda vez que con ellos los Estados signatarios crean normas jurídicas de observancia general en los respectivos países, constituyen una fuente formal del derecho.

Ley de Ingresos de la Federación.

La Ley de Ingresos de la Federación contiene el presupuesto de Ingresos ordinarios y extraordinarios que pretende recaudar el Estado durante un ejercicio fiscal, esto es, por que su vigencia es anual conforme al año de calendario, es decir, inicia su vigencia

el 1° de Enero y concluye el 31 de Diciembre de cada año. Cuando en ésta no se encuentre presupuestada alguna contribución, es que fue derogada la ley respectiva que establecía dicha carga a los contribuyentes.

Conjunto de Leyes Fiscales.

Dentro de éstas leyes, podemos encontrar la forma de regular impuestos específicos de los que destacan básicamente:

La Ley del Impuesto Sobre la Renta, la Ley del Impuesto al Valor Agregado, la Ley del Impuesto al Activo, la Ley del Impuesto Sobre Automóviles Nuevos.

Es esencial que cada contribución se plasme en una ley respectiva, de tal forma que de cumplimiento al principio de legalidad, al cual hace referencia la Constitución.

Los Reglamentos de las Leyes Fiscales.

En estos se encuentran disposiciones normativas que tienden a dar mayor precisión a la aplicación de la Ley Fiscal, puesto que contienen observaciones de carácter específico cuyo objeto es facilitar la comprensión e interpretación de la ley respectiva. Las normas establecidas en los reglamentos están supeditadas a la

Ley misma, ya que, de lo contrario, se estaría violando la supremacía de las Leyes Fiscales. Cada Ley tiene su propio reglamento, es decir, en el contexto de leyes Fiscales se encuentran el RISR, RIVA, RIA, etcétera.

El Código Fiscal de la Federación.

En él encontramos el conjunto de normas fiscales con carácter supletorio, mismas que se aplican cuando no existen regulaciones específicas en las Leyes Fiscales respectivas, es decir, contempla normas que no se encuentran estipuladas en una Ley Fiscal determinada, dentro de las que destacan:

- Los derechos y obligaciones de los contribuyentes,
- Las facultades de las autoridades fiscales,
- Las infracciones y delitos fiscales, y
- La defensa fiscal y los procedimientos administrativos.

El CFF no regula la carga a los particulares, sino más bien establece la relación que debe existir entre los sujetos activos y pasivos en el mundo fiscal, de ahí su importancia.

El Reglamento del Código Fiscal de la Federación.

Establece una serie de disposiciones de carácter analítico sobre la aplicación del Código, como ejemplo avisos que debe realizar el contribuyente para el cambio del domicilio fiscal, aumento o disminución de obligaciones fiscales, etcétera. En fin, permite el manejo de manera detallada del CFF.

El Conjunto de Reglas de Carácter General

Son una serie de disposiciones reglamentarias emitidas por la autoridad administrativa, la SHCP que tiene validez oficial cuando son publicadas en el Diario Oficial de la Federación, y que además cumplan con los señalamientos vertidos en el ART. 35 del CFF y que a saber son:

- La SHCP emite sus propios comentarios sobre la interpretación jurídica de algunos ordenamientos, los cuales da a conocer al contribuyente por medio de disposiciones de carácter general.
- De los criterios que emite la autoridad fiscal nacen derechos para los particulares.
- Se deben publicar los criterios en el Diario Oficial de la Federación.

Las reglas de Carácter General, son publicadas en los primeros meses del año de calendario, con el fin de que el contribuyente conozca los criterios que aplicarán las autoridades, para el cumplimiento de las disposiciones fiscales.

El Derecho Común

Contempla el conjunto de normas civiles, mercantiles y penales, las cuales rigen a gobernantes y gobernados, de igual manera cuando alguna disposición de carácter fiscal contenga conceptos que no se encuentren claramente definidos, éstos podrán ser aclarados a través de este, representando básicamente por el Código Civil, El Código de Comercio, etc., donde se estipulan conceptos importantes como: El arrendamiento, la donación, la herencia, la capacidad jurídica, el concepto de persona moral, los contratos, los actos de comercio, etcétera.

1.6. FUNDAMENTO LEGAL DE LAS CONTRIBUCIONES.

El Estado para poder realizar su función financiera, requiere, marcar lineamientos que le permitan la obtención y recaudación de los ingresos, para sufragar el gasto público con la correcta distribución.

De lo anterior podemos resumir lo siguiente:

Actividad Financiera del Estado

- Obtención del Recurso
- Administración de los Recursos
- La realización de erogaciones para el sostenimiento de las funciones públicas.

Sabemos que la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos es la fuente por excelencia del Derecho, en cuanto determina la estructura del estado, la forma de gobierno, la competencia de los órganos constitucionales y administrativos, los derechos y deberes de los ciudadanos, la libertad jurídica y determinados problemas básicos de una comunidad, elevados a la categoría de los problemas políticos cotidianos.

En su Artículo 31 fracción IV, queda establecida ***“la obligación a los mexicanos de contribuir al gasto público, así de la Federación, como del Distrito Federal o del Estado y Municipio en que, residan, de la manera proporcional y equitativa que dispongan las leyes”***.

ASPECTOS FISCALES DE UNA PERSONA FISICA QUE PERCIIBE INGRESOS POR
ARRENDAMIENTO DE BIENES INMUEBLES.

Son obligaciones de los Mexicanos contribuir a los gastos públicos.

- a) Federación
- b) Estados
- c) Municipios

ESQUEMA GENERAL DEL SISTEMA IMPOSITIVO MEXICANO
FEDERAL, ESTATAL Y MUNICIPAL.

Contribuciones		
Federales	Estatales	Municipales
Ley de Ingresos de La Federación	Ley de Ingresos Del estado	Ley de Ingresos Del Municipio
Leyes Federales	Ley de Hacienda Del Estado	Ley de Hacienda Municipal del Estado
Ley de I.S.R. Ley de I.V.A. Ley del I.A.		

De acuerdo al Código Fiscal de la Federación señala en su Artículo primero, ***“que las personas físicas y morales están obligadas a contribuir para los gastos públicos conforme a las leyes fiscales respectivas***; las disposiciones de este Código se aplicarán en su defecto y sin perjuicio de lo dispuesto por los tratados internacionales de que México sea parte. **Sólo por ley podrá destinarse una contribución a un gasto específico”.**

ASPECTOS FISCALES DE UNA PERSONA FISICA QUE PERCIBE INGRESOS POR
ARRENDAMIENTO DE BIENES INMUEBLES.

El gasto público se clasifica según el Presupuesto de Egresos de la Federación en:

Gasto Corriente: son todas las erogaciones que realiza el Estado en sus Funciones administrativas, como son el pago de sueldos y salarios, honorarios, energía eléctrica, etc.

El Gasto de Capital: son las erogaciones que tienen la finalidad de incrementar el patrimonio de la nación, como es la creación y conservación de activos destinados a la construcción y al equipamiento de las instalaciones del sector público.

Así de la federación, como del Distrito Federal o del Estado y Municipios en que residan

Algunas contribuciones federales son el Impuesto Sobre la Renta o el Impuesto al Valor Agregado, algunas contribuciones estatales son el Impuesto Sobre Nóminas o el Impuesto Predial.

De la manera proporcional y equitativa.

De manera proporcional esto es, que, los ciudadanos que tengan más ingresos son los que pagarán mayor impuesto de aquellos

ASPECTOS FISCALES DE UNA PERSONA FISICA QUE PERCIBE INGRESOS POR
ARRENDAMIENTO DE BIENES INMUEBLES.

que obtengan un ingreso menor, de manera equitativa; es la búsqueda de igualdad entre los individuos, sin discriminación de razas ni credos o estatus sociales.

Que dispongan las leyes

Esto quiere decir, que para que exista un tributo tiene que existir primero una Ley.

De acuerdo con el Artículo 2 del C.F.F. las contribuciones se clasifican en

1. **Impuestos:** Son las contribuciones establecidas en Ley que deben pagar las personas físicas y morales que se encuentran en la situación jurídica o de hecho prevista por la misma y que sean distintas de las señaladas en las fracciones II, III y IV de éste mismo artículo.

2. **Las Aportaciones de Seguridad Social:** Son las contribuciones establecidas en ley a cargo de personas que son sustituidas por el Estado en cumplimiento de obligaciones fijadas por la ley en materia de seguridad social o a las personas que se beneficien en forma especial por servicios de seguridad social proporcionados por el mismo Estado.

- 3. Contribuciones de mejoras:** Son las establecidas en ley a cargo de las personas físicas y morales que se beneficien de manera directa por obras públicas.
- 4. Derechos:** Son las contribuciones establecidas en ley por el uso o aprovechamiento de los bienes del dominio público de la Nación, así como por recibir servicios que presta el Estado en sus funciones de Derecho Público, excepto cuando se presten por organismos descentralizados u órganos desconcentrados cuando, en este último caso, se trate de contraprestaciones que no se encuentran previstas en la Ley Federal de Derechos. También, son derechos las contribuciones a cargo de los organismos públicos descentralizados por prestar servicios exclusivos del Estado.

Accesorios de las contribuciones: Los recargos, las sanciones, los gastos de ejecución y la indemnización a que se refiere el séptimo párrafo del Art. 21 del C.F.F., son accesorios de las contribuciones y participan de la naturaleza de éstas. Siempre que en el Código haga referencia únicamente a contribuciones, no se entenderán incluidos los accesorios, con excepción de lo dispuesto en el Artículo 1o.

El Artículo 3 del C.F.F., señala que los **aprovechamientos y productos** son ingresos que percibe el Estado por funciones de

derecho público distintos de las contribuciones, de los ingresos derivados de financiamientos y de los que obtengan los organismos descentralizados y las empresas de participación estatal.

Los recargos, las sanciones, los gastos de ejecución y la indemnización a que se refiere el séptimo párrafo del Art. 21 C.F.F., que se apliquen en relación con aprovechamientos, son accesorios de éstos y participan de su naturaleza.

Son productos las contraprestaciones por los servicios que preste el estado en sus funciones de derecho privado, así como por el uso, aprovechamiento o enajenación de bienes del dominio privado.

1.7. ELEMENTOS DE LOS IMPUESTOS.

El impuesto es la prestación en dinero o en especie que establece el estado, conforme a la ley, con carácter de obligatorio, a cargo de personas físicas y morales, para cubrir el gasto público y sin contra prestación o beneficio especial, directo o inmediato.

SUJETO

SUJETO ACTIVO

El sujeto activo siempre será el Estado.

SUJETO PASIVO

El sujeto pasivo es la persona física o moral, nacional o extranjera, que de acuerdo con la ley está obligada al pago de una prestación tributaria.

OBJETO

El objeto es lo que grava la ley tributaria y no el fin que se busca con la imposición, también, podemos definir al objeto del tributo como la realidad económica, sujeta a imposición, como por ejemplo, la renta obtenida, el consumo de bienes o servicios, etc., el objeto del tributo quedará precisado a través del hecho imponible.

UNIDAD DEL IMPUESTO

Es la cantidad delimitada en peso, número, medida, etc., sobre la que la ley fija la cantidad que debe pagarse por concepto de impuesto y que servirá para hacer el cálculo correspondiente.

CUOTA DEL IMPUESTO

Es la cantidad de dinero o en especie que se percibe por unidad fiscal.

Existen varios tipos de cuotas de impuesto y son:

- a) **Cuotas de Contingencia.**- Para fijarlas se determina, en primer lugar, la cantidad que pretende obtenerse como rendimiento del impuesto, después se distribuye entre los sujetos, teniendo en cuenta la base imponible y por último, se calcula la cuota que corresponde a cada unidad fiscal.
- b) **Cuota Fija.**- Existe cuando la ley señala la cantidad exacta que debe pagarse por unidad fiscal.
- c) **Cuota Proporcional.**- Existe cuando se señala un tanto por ciento, cualquiera que sea el importe de la base.

TARIFAS TRIBUTARIAS

TARIFA DE DERRAMA: Cuando la cantidad que pretende obtenerse como rendimiento del tributo, se distribuye entre los sujetos afectos al mismo, teniendo en cuenta la base del tributo o las situaciones específicas previstas por la ley, para el impacto del gravamen. Tal es el caso de las relativas a las contribuciones especiales.

TARIFA FIJA: Es cuando se señala en la Ley la cantidad exacta que debe pagarse por unidad tributaria.

TARIFA PROPORCIONAL: Es cuando se señala un tanto por ciento fijo, cualquiera que sea el valor de la base, por ejemplo, el impuesto al valor agregado tiene tarifas del 15%, 10%, 0%.

TARIFAS PROGRESIVAS: Aumentan la base, de tal manera que a aumentos sucesivos corresponden aumentos más que proporcionales en la cuantía del tributo, con la tarifa progresiva, el tributo aumenta más que proporcionalmente en relación con el valor gravado.

CAPÍTULO 2. - GENERALIDADES DE ARRENDAMIENTO.

2.1. CONCEPTO.

De conformidad con el Artículo 2398 del Código Civil. Es el compromiso de dos partes (arrendador y arrendatario), de otorgar el uso, goce o disfrute, por un tiempo determinado, por el cual se recibe una cantidad determinada y pactada en el mismo.

2.2. CLASIFICACIÓN.

BIENES MUEBLES.

De conformidad con el Art. 751 del Código Civil del D. F. "Los bienes muebles, por su naturaleza, que se hayan considerado como inmuebles, recobrarán su calidad de muebles cuando el mismo dueño los separe del edificio, salvo el caso de que en el valor de éste se haya computado el de aquéllos, para constituir algún derecho real a favor de un tercero".

Los bienes son muebles por su naturaleza o por disposición de la ley.

Son muebles por su naturaleza, los cuerpos que pueden trasladarse de un lugar a otro, ya se muevan por sí mismos y por efecto de una fuerza exterior.

Son bienes muebles por determinación de la ley, las obligaciones y los derechos o acciones que tienen por objeto cosas muebles o cantidades exigibles en virtud de acción personal.

Por igual razón se reputan muebles, las acciones que cada socio tiene en las asociaciones o sociedades, aún cuando a éstas pertenezcan algunos bienes inmuebles.

Las embarcaciones de todo género son bienes muebles.

Los materiales procedentes de la demolición de un edificio, y los que se hubieren acopiado para repararlo o para construir uno nuevo, serán muebles mientras no se hayan empleado en la fabricación.

Los derechos de autor se consideran bienes muebles.

Los bienes muebles son fungibles o no fungibles. Pertenecen a la primera clase los que pueden ser reemplazados por otros de la misma especie, calidad y cantidad. Los no fungibles son los que no pueden ser substituidos por otros de la misma especie, calidad y cantidad.

INMUEBLES

De conformidad con el Art. 750 del Código Civil Son bienes inmuebles:

- I. El suelo y las construcciones adheridas a él;
- II. Las plantas y árboles, mientras estuvieren unidos a la tierra, y los frutos pendientes de los mismos árboles y plantas, mientras no sean separados de ellos por cosechas o cortes regulares;
- III. Todo lo que esté unido a un inmueble de una manera fija, de modo que no pueda separarse sin deterioro del mismo inmueble del objeto a él adherido;
- IV. Las estatuas, relieves, pinturas u otros objetos de ornamentación, colocados en edificios o heredados por el dueño del inmueble, en tal forma que revele el propósito de unirlos de un modo permanente;
- V. Los palomares, colmenas, estanques de peces o criaderos análogos, cuando el propietario los conserve con el propósito de mantenerlos unidos a la finca y formando parte de ella de un modo permanente;
- VI. Las máquinas, vasos, instrumentos y utensilios destinados por el propietario de la finca, directa o exclusivamente a la industria o explotación de la misma;

ASPECTOS FISCALES DE UNA PERSONA FÍSICA QUE PERCIBE INGRESOS POR
ARRENDAMIENTO DE BIENES INMUEBLES.

- VII. Los abonos destinados al cultivo de una heredad, que estén en las tierras donde hayan de utilizarse, y las semillas necesarias para el cultivo de la finca;
- VIII. Los aparatos eléctricos y accesorios adheridos al suelo o a los edificios por el dueño de éstos, salvo convenio en contrario;
- IX. Los manantiales, estanques, aljibes y corrientes de agua, así como los acueductos y las cañerías de cualquier especie que sirva para conducir los líquidos o gases a una finca o para extraerlos de ella;
- X. Los animales que formen el pie de cría en los predios rústicos destinados total o parcialmente al ramo de ganadería, así como las bestias de trabajo indispensables para el cultivo de la finca, mientras están destinadas a ese objeto;
- XI. Los diques y construcciones que, aún cuando sean flotantes, estén destinados por su objeto y condiciones a permanecer en un punto fijo de un río, lago o costa;
- XII. Los derechos reales sobre inmuebles;
- XIII. Las líneas telefónicas, telegráficas y las estaciones radio telegráficas fijas.

ARRENDAMIENTO FINANCIERO

De conformidad con el Art. 15 del C.F.F.

Para efectos fiscales, arrendamiento financiero es el contrato por el cual una persona se obliga a otorgar a otra el uso o goce temporal de bienes tangibles a plazo forzoso, obligándose esta última a liquidar, en pagos parciales como contraprestación, una cantidad en dinero determinada o determinable que cubra el valor de adquisición de los bienes, las cargas financieras y los demás accesorios y a adoptar al vencimiento del contrato alguna de las opciones terminales que establece la ley de la materia.

En las operaciones de arrendamiento financiero, el contrato respectivo deberá celebrarse por escrito y consignar expresamente el valor del bien objeto de la operación y la tasa de interés pactada o la mecánica para determinarla.

ARRENDAMIENTO

De conformidad con el Art. 2398 Del Código Civil del D. F.

Hay arrendamiento cuando las dos partes contratantes se obligan recíprocamente, una, a conceder el uso o goce temporal de una cosa, y la otra, a pagar por ese uso o goce un precio.

2.3. CONTRATO.

Cta. Predial No 1237612154777777.

México, Distrito Federal, a 1° de Enero de 1998. SE HACE CONSTAR CONTRATO DE ARRENDAMIENTO, QUE CELEBRAN, POR UNA PARTE COMO ARRENDADOR SR. EDUARDO CARLOS ROMERO BERNAL, a quien en lo sucesivo se designará como "ARRENDADOR", con domicilio en Dr. Lucio No 23 Despacho 1 (uno), Colonia Doctores C.P. 06720 Delegación Cuauhtémoc de ésta Ciudad de México D.F.; Y DE OTRA PARTE COMO ARRENDATARIO SR JUAN CARLOS ROMERO DORANTES quien señala como domicilio la localidad en materia de éste contrato; Y DE UNA TERCERA PARTE COMO FIADOR SR. ROBERTO CARLOS ROMERO DORANTES a quien en este contrato se designará como "FIADOR", con domicilio en CAMPO TULLILLO # 37 COL. REYNOSA, AZCAPOTZALCO C.P. 02200 QUIENES SE SUJETAN A LAS SIGUIENTES

C L A U S U L A S

RIMERA.- Por este contrato el ARRENDADOR, concede el uso y goce al ARRENDATARIO, respecto del Local 1 de la casa número 21 de la calle de Ambar en la Colonia Sta. María Código Postal 02120 Delegación Azcapotzalco, ARRENDAMIENTO que se registrará por las cláusulas siguientes. -----

SEGUNDA.- Expresamente las partes convienen en que el inmueble arrendado, será destinado exclusivamente para LOCAL COMERCIAL La contravención a ésta cláusula dará derecho al ARRENDADOR, para demandar la rescisión del contrato. Y para los efectos legales, el ARRENDATARIO declara recibir el inmueble arrendado, con sus instalaciones en buen servicio, conforme a su naturaleza. -----

TERCERA.- La renta mensual, será la cantidad de \$ 6,300.00 + IVA (SEIS MIL TRESCIENTOS PESOS 00/100 M.N. MAS IVA) que el ARRENDATARIO pagará en Moneda Nacional. por meses adelantados, en el domicilio del ARRENDADOR, o en el de su representante -----

A.- Todo mes de arrendamiento que se inicie, obliga al ARRENDATARIO a

ASPECTOS FISCALES DE UNA PERSONA FISICA QUE PERCIBE INGRESOS POR
ARRENDAMIENTO DE BIENES INMUEBLES.

pagarlo íntegramente, aún cuando ocupe la localidad durante menos tiempo -----

B.- Las partes convienen expresamente, que si ARRENDATARIO incurre en mora, en el pago de la renta, el simple pago inoportuno, da lugar a que el ARRENDADOR cobre 10% adicional del monto de la renta, Como pena convencional, cada vez que la mora se produzca, y por concepto de gastos de cobranza especial.-----

C.- Por ningún motivo se entiende como renovación del contrato, el hecho de recibir la renta en fecha diferente a su vencimiento, o de recibir la renta en abonos.-----

D.- La renta empezará a pagarse a partir del día en que se reciba el inmueble objeto de este contrato, que es el 1º de Enero de 1998.-----

E.- La renta sólo podrá ser incrementada anualmente; en su caso el aumento no podrá exceder del 85% fijado al Salario Mínimo, en el que el contrato se renueve o se prorrogue.-----

F.- La falta de pago de dos o más mensualidades de renta, da al ARRENDADOR, demandar la rescisión del contrato, en los términos del ART. 489 Del Código de Procedimientos Civiles.-----

CUARTA.- El término del presente contrato, es un año forzoso para el ARRENDADOR y para el ARRENDATARIO, que será prorrogable, a voluntad del ARRENDATARIO, hasta por dos años más, siempre y cuando se encuentre al corriente en el pago de las rentas.-----

A.- Convienen el ARRENDATARIO y el FIADOR, en que para dar por terminado el presente contrato, después de expirado el plazo y en su caso la prórroga, notificara fehacientemente y por escrito al ARRENDADOR en su domicilio, su decisión y recabará la constancia de finiquito.-----

QUINTA.- Conforme a lo dispuesto por el ART. 2448 A y B del Código Civil vigente. A.- El ARRENDATARIO conviene en que la localidad arrendada, la recibe reuniendo las condiciones de higiene y salubridad exigidas por la ley de la materia, con lo señalado en el inventario correspondiente, todo lo cual devolverá al terminar el contrato de arrendamiento, con el deterioro natural del uso, siendo por cuenta suya, los gastos de reparación de aquellos desperfectos que no impidan el uso o goce de la localidad arrendada, en los términos del ART. 2444 del Código Civil vigente, obligándose a indemnizar el ARRENDADOR, por cualquier daño de la localidad arrendada.-----

SEXTA - Sé prohíbe al ARRENDATARIO traspasar o subarrendar todo o en parte la localidad arrendada, sin el previo permiso por escrito del ARRENDADOR.-----

SÉPTIMA.- No podrá el ARRENDATARIO, sin consentimiento por escrito del ARRENDADOR variar la forma de la localidad arrendada, comprometiéndose a devolverla en el estado en que la recibió. Para efectuar cualquier mejora o instalación el local arrendado, deberá obtener autorización por escrito del ARRENDADOR, ya que en caso contrario, todas aquellas que puedan ser aprovechables quedaran a beneficio de él, sin que

ASPECTOS FISCALES DE UNA PERSONA FISICA QUE PERCIBE INGRESOS POR
ARRENDAMIENTO DE BIENES INMUEBLES.

exista obligación del propietario del inmueble a cubrir el importe pagado por las mismas.

OCTAVA - Si se requiere hacer alguna reparación necesaria para el uso a que esta destinada la localidad arrendada, el ARRENDATARIO se obliga a poner en conocimiento del ARRENDADOR o de quien sus derechos represente, dicha situación por escrito, recabando copia con acuse de recibo, pues en caso contrario incurrirá en la responsabilidad que señale el ART. 2415 del Código Civil vigente.

NOVENA.- El ARRENDATARIO conviene en pagar el importe del recibo que por derecho de agua le giren las Autoridades, conforme a lo dispuesto por El ART. 110 y demás relativos de la Ley de Hacienda del Departamento del D.F.

DÉCIMA - La localidad arrendada se entrega con servicio telefónico, el ARRENDATARIO se compromete a no cambiar la situación legal del mismo, a no alterar el equipo, y a cubrir puntualmente a Teléfonos de México, S.A. de C.V el pago del recibo mensual correspondiente. La localidad se entrega con servicio telefónico número 5611712.

DECIMA PRIMERA.- Para garantía de lo estipulado en el presente contrato, lo firman solidariamente con el ARRENDATARIO, el FIADOR, renunciando a los beneficios de orden y excusión contenidos en el Artículo 2814, 2815 y demás relativos al Código Civil vigente. El FIADOR renuncia igualmente a los beneficios contenidos en el Art. 2848 del Código Civil, de tal manera que la fianza subsistirá no obstante que el ARRENDADOR no requiera judicialmente el cumplimiento de la obligación principal dentro del mes siguiente al día en que se vuelva exigible o deje de promover sin causa justificada por más de tres meses en juicio contra el ARRENDATARIO Si el contrato se sujeta a prórroga o espera, el FIADOR conviene en seguir garantizando, todo el tiempo que dure no obstante que se le notifique renunciando a los beneficios contenidos en los ARTS. 2488 y 2846 del Código Civil.

DÉCIMA SEGUNDA.- El FIADOR conviene en seguir garantizando el exacto cumplimiento del presente contrato cuando se produzca aumento en el monto de la renta, renunciando al beneficio señalado en la última parte del Artículo 2487 del Código Civil vigente.

DÉCIMA TERCERA.- El FIADOR manifiesta expresamente su conformidad, en que su responsabilidad no cesa, sino hasta el momento que el ARRENDADOR se de por recibido de la localidad y satisfecho con el pago de lo adeudado, obligándose a responder y reponer los faltantes que haya en el local, con base en el inventario correspondiente, y con las características del mismo, pagando los gastos que ocasione el mal uso por parte del ARRENDATARIO. Igualmente, acepta que la garantía que otorga, comprenda también cualquier adeudo relacionado con el servicio, telefónico, eléctrico, gas y de agua.

DÉCIMA CUARTA.- Las partes que intervienen en el presente contrato,

ASPECTOS FISCALES DE UNA PERSONA FISICA QUE PERCIBE INGRESOS POR
ARRENDAMIENTO DE BIENES INMUEBLES.

declaran su conformidad en someterse para la interpretación y cumplimiento del mismo, a la jurisdicción de los Tribunales de la Ciudad de México, Distrito Federal, renunciando expresamente al fuero de su domicilio presente o futuro.-----

DÉCIMA QUINTA- Si el ARRENDATARIO incurre en violación de cualquiera de las cláusulas del presente contrato, cubrirá como pena convencional la cantidad de \$ 4,000 00 (CUATRO MIL PESOS 00/100 M.N.). Declara expresamente el ARRENDATARIO y su FIADOR, que al firmar el presente documento, tuvieron a la vista los Códigos y Leyes citados, que quedaron debidamente enterados del contenido de los Artículos mencionados. Por tanto son irrenunciables y en consecuencia cualquier estipulación en contrario se tendrá por no puesta. -----

ARRENDADOR

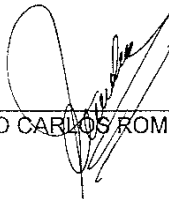
ARRENDATARIO



EDUARDO C. ROMERO BERNAL

CARLOS RODOLFO DIAZ ALVAREZ

FIADOR



ROBERTO CARLOS ROMERO DORANTES

CAPÍTULO 3. IMPUESTO SOBRE LA RENTA.

3.1. ARRENDADORES OBLIGADOS A EFECTUAR PAGOS PROVISIONALES.

De conformidad con el Art. 110 LISR. Las personas físicas que otorguen el uso o goce temporal de bienes inmuebles (arrendamiento), cuyos ingresos por el ejercicio inmediato anterior hayan excedido del doble del salario mínimo general del área geográfica elevado al año, deberán presentar pagos provisionales trimestrales.

3.2. INGRESOS POR ARRENDAMIENTO.

De conformidad con el Art. 89 de LISR. Los ingresos que deberán acumularse para determinar el pago provisional, son los que se obtengan en efectivo, crédito o en especie por otorgar el uso o goce temporal de inmuebles, considerándose como tales los provenientes del arrendamiento o subarrendamiento y en general por otorgar a título oneroso el uso o goce temporal de inmuebles en cualquier otra forma, así como los rendimientos de certificados de participación inmobiliaria no amortizables y la ganancia inflacionaria derivada de las deudas relacionadas con esta actividad

3.3. MOMENTO DE ACUMULACIÓN DE LOS INGRESOS.

De conformidad con el último párrafo del Art. 89. Los ingresos en crédito se declararán y se calculará el impuesto que les corresponda hasta el año de calendario que sean cobrados.

3.4. DEDUCCIONES.

Dentro de las deducciones que se pueden efectuar, se encuentran las siguientes:

De conformidad con el Art. 90 LISR.

- I. El impuesto predial correspondiente al año de calendario anterior sobre dichos inmuebles, así como las contribuciones locales de mejoras, de planificación o de cooperación para obras públicas que afecten a los mismos.
- II. Los gastos de mantenimiento que no impliquen adiciones o mejoras al bien de que se trate y por consumo de agua, siempre que no los paguen quienes usen o gocen del inmueble.
- III. Los intereses pagados por préstamos utilizados para la compra, construcción o mejoras de los inmuebles.

ASPECTOS FISCALES DE UNA PERSONA FISICA QUE PERCIBE INGRESOS POR
ARRENDAMIENTO DE BIENES INMUEBLES.

- IV. Los salarios, comisiones y honorarios pagados, así como los impuestos, cuotas o contribuciones que conforme a la ley les corresponda cubrir sobre dichos salarios.
- V. El importe de las primas de seguros que amparen los bienes respectivos.
- VI. Las inversiones en construcciones, incluyendo adiciones y mejoras.

• **REQUISITOS QUE DEBEN DE REUNIR**

De conformidad con el Art. 136 LISR.

- I. Que sean estrictamente indispensables para la obtención de los ingresos por los que se está obligado al pago de éste impuesto.
- II. Deducción de inversiones y arrendamiento financiero.
- III. No duplicar la deducción que se resten una sola vez, aún cuando estén relacionadas con la obtención de diversos ingresos.
- IV. Que se comprueben documentos que reúnan los requisitos que señalen las disposiciones fiscales relativas a la identidad y domicilio de quienes los expida, así como de quien adquirió el bien de que se trate o recibió el servicio, y que en el caso de contribuyentes que en el ejercicio inmediato anterior hubieran obtenido ingresos acumulables

ASPECTOS FISCALES DE UNA PERSONA FISICA QUE PERCIIBE INGRESOS POR
ARRENDAMIENTO DE BIENES INMUEBLES.

superiores a \$ 400,000.00 efectúen mediante cheque nominativo del contribuyente los pagos en efectivo cuyo monto exceda de \$ 2,000.00, excepto cuando dichos pagos se hagan por la prestación de un servicio personal subordinado. La SHCP podrá liberar de la obligación de pagar las erogaciones con cheques nominativos a que se refiere esta fracción cuando las mismas se efectúen en poblaciones sin servicios bancarios o en zonas rurales.

- V. Registro en contabilidad.
- VI. Primas de seguros o fianzas.
- VII. Pagos a terceros y al extranjero.
- VIII. Registro Federal de Contribuyentes.
- IX. Plazos para reunir los requisitos y fechas de los comprobantes.

De conformidad con el Art. 137 Fracción VII. "Los salarios, comisiones y honorarios pagados por quien concede el uso o goce temporal de inmuebles en un año de calendario, en el monto en que excedan, en su conjunto, del 10% de los ingresos anuales obtenidos por conceder el uso o goce temporal de inmuebles".

De conformidad con el Art. 138 LISR. Las inversiones únicamente podrán deducirse mediante la aplicación anual sobre el monto de las mismas y hasta llegar a ese límite, de los porcentos de este artículo.

- **OPCIONAL**

De conformidad con el Art. 90 2° Párrafo LISR. En lugar de las deducciones autorizadas mencionadas anteriormente, podrán optar por la deducción opcional que será del 50% para casa habitación o el 35% en los demás casos.

Elegida la opción, ésta se deberá ejercer para todos los inmuebles, incluso los que tengan en copropiedad y no podrá variarse sino hasta la declaración anual.

3.5. PAGOS PROVISIONALES.

De acuerdo con el Art. 92 LISR Los contribuyentes efectuarán pagos provisionales trimestrales a cuenta del impuesto anual.

De acuerdo con el último párrafo de éste mismo artículo quedan relevados de presentar declaraciones provisionales los contribuyentes cuyos ingresos anuales totales, obtenidos en el año de calendario anterior, no hubieren excedido del doble del salario mínimo general de su área geográfica elevado al año.

- **PERÍODO QUE COMPRENDE EL PAGO**

Cada pago provisional comprende los ingresos percibidos durante tres meses, por lo que se está obligado a efectuar cuatro pagos provisionales durante un ejercicio.

CÁLCULO DE LOS PAGOS PROVISIONALES

DETERMINACIÓN DE LA BASE DEL IMPUESTO SOBRE LA RENTA

De acuerdo al Art. 92 LISR. Al total de ingresos del trimestre se le restará el total de deducciones autorizadas, o bien la deducción opcional del 50% para casa habitación y el 35% en los demás casos correspondientes al mismo período en que se efectúen.

ASPECTOS FISCALES DE UNA PERSONA FISICA QUE PERCIBE INGRESOS POR
ARRENDAMIENTO DE BIENES INMUEBLES,

BASE PARA EL CÁLCULO DEL 1ER. TRIMESTRE DE 1998

IMPUESTO SOBRE LA RENTA

	CONCEPTO	\$
	Total de rentas cobradas por casa habitación	6,000.00
	Enero \$ 2,000.00	
	Febrero 2,000.00	
	Marzo 2,000.00	
Más:		
	Total de rentas cobradas por local comercial	18,900.00
	Enero \$ 6,300.00	
	Febrero 6,300.00	
	Marzo 6,000.00	
Igual:	Total de ingresos por rentas cobradas en el trimestre	24,900.00

Deducciones (50% para casa habitación y 35% para local comercial).

	CONCEPTO	\$
	TOTAL DE INGRESOS POR CASA HABITACIÓN	6,000.00
Por:	PORCENTAJE	50%
Igual:	DEDUCCIÓN POR CASA HABITACIÓN	3,000.00

	CONCEPTO	\$
	TOTAL DE INGRESOS DE LOCAL COMERCIAL	18,900.00
Por:	PORCENTAJE	35%
Igual:	DEDUCCIÓN POR LOCAL COMERCIAL	6,615.00

ASPECTOS FISCALES DE UNA PERSONA FISICA QUE PERCIBE INGRESOS POR
ARRENDAMIENTO DE BIENES INMUEBLES

Determinación del total de la deducción opcional

	CONCEPTO	\$
	DEDUCCIÓN POR CASA HABITACIÓN	3,000.00
Más:	DEDUCCIÓN POR LOCAL COMERCIAL	6,615.00
Igual:	TOTAL DE DEDUCCIÓN OPCIONAL	9,615.00

DETERMINACIÓN DE LA BASE DEL IMPUESTO

	CONCEPTO	\$
	TOTAL DE INGRESOS DEL TRIMESTRE	24,900 00
Menos:	TOTAL DE DEDUCCIONES	9,615.00
Igual:	BASE DEL IMPUESTO	15,285.00

DETERMINACIÓN DEL PAGO TRIMESTRAL

De acuerdo con el Art. 90 LISR, a la base del impuesto se le aplica la tarifa trimestral, obteniendo el impuesto del trimestre el cual se disminuirá con el subsidio que le corresponda de acuerdo con la tabla del subsidio correspondiente al mismo periodo, posteriormente se acreditará el crédito general trimestral y el 10% de retenciones que le hayan efectuado en su caso las personas morales durante el mismo periodo.

APLICACIÓN DE LA TARIFA TRIMESTRAL VER ANEXO1

	CONCEPTO	\$
	BASE DEL IMPUESTO	15,285 00
Menos:	LÍMITE INFERIOR DE LA TARIFA	15,129 49
Igual:	EXCEDENTE DEL LÍMITE INFERIOR	155.51
Por:	PORCENTAJE PARA APLICARSE SOBRE EL EXCEDENTE DEL LÍMITE INFERIOR	32%
Igual:	RESULTADO	49.77
Más:	CUOTA FIJA	2,161.62
Igual:	IMPUESTO DETERMINADO	2,211.39

Cuando el crédito general sea superior al impuesto subsidiado, la diferencia no podrá acreditarse contra el impuesto que resulte posteriormente.

- **TARIFA QUE SE UTILIZA EN LOS PAGOS PROVISIONALES**

Será la tarifa que en su oportunidad publique el Servicio de Administración Tributaria, en el Diario Oficial de la Federación aplicable al período por el que se calcula el impuesto dichas tarifas se actualizarán semestralmente.

3.6. IMPUESTO ANUAL.

De acuerdo con el Artículo 141 de la Ley del ISR las personas físicas calcularán su impuesto anual sumando, después de

ASPECTOS FISCALES DE UNA PERSONA FÍSICA QUE PERCIBE INGRESOS POR
ARRENDAMIENTO DE BIENES INMUEBLES

efectuar las deducciones autorizadas, todos sus ingresos, salvo aquellos por los que no esté obligado al pago del impuesto y por los que ya se pago impuesto definitivo. Al resultante se le aplicará la tarifa. Ver anexo 4.

El ingreso gravable debe ubicarse entre los límites inferior y superior de la tarifa. Por lo que los ingresos deben estar exactamente sobre el intervalo que le corresponda. Una vez localizada la cantidad entre los límites que corresponde, se procederá a restar la Base Gravable el límite inferior y la diferencia se denominará "excedente sobre el límite inferior".

El excedente se multiplicará por la tasa ubicada en la columna de la tarifa y al resultado se le denominará IMPUESTO MARGINAL, a este resultado se le adiciona el monto de la Cuota Fija, que se localiza en la tercera columna del mismo rango o intervalo y al resultado se le denomina IMPUESTO DETERMINADO.

El contribuyente podrá actualizar la tarifa, sumando las cantidades correspondientes a las columnas relativas al límite inferior, límite superior y cuota fija, que en los términos del artículo 80 de esta Ley, resulten para cada uno de los doce meses del año y que correspondan al mismo renglón identificado por el mismo porcentaje para aplicarse sobre el excedente del límite inferior. El resultado de la suma será la Tarifa actualizada.

3.7. SUBSIDIO.

El contribuyente gozará de un subsidio contra el impuesto que resulte a su cargo, de conformidad con lo establecido en el último párrafo del Artículo 141 de la LISR, por lo que a la base gravable se le aplicará la tarifa anual, para obtener el impuesto a cargo, el cual se disminuirá con el subsidio que en su caso resulte aplicable en los términos del artículo 141-A de la LISR, por lo que nuevamente se localizará el ingreso gravable dentro del intervalo que corresponda, entre las columnas del límite inferior y límite superior, debe estar exactamente sobre el intervalo que corresponda.

Y al impuesto marginal determinado conforme a la tarifa anterior, se le aplica la tasa que le corresponda al subsidio marginal.

Al subsidio que corresponda al impuesto marginal, se le adicionará el monto del subsidio fiscal que corresponde a la cuota fija que se localiza en la tercera columna del mismo rango o intervalo y al resultado se le denomina SUBSIDIO FISCAL.

Después de haber obtenido el monto del subsidio al que tiene derecho, el monto calculado se restará del monto del impuesto determinado, obteniéndose el IMPUESTO A CARGO.

ASPECTOS FISCALES DE UNA PERSONA FISICA QUE PERCIBE INGRESOS POR
ARRENDAMIENTO DE BIENES INMUEBLES.

APLICACIÓN DE LA TABLA DEL SUBSIDIO VER ANEXO 2

	CONCEPTO	\$
	BASE DEL IMPUESTO	15,285.00
Menos:	LÍMITE INFERIOR DE LA TABLA	15,129.49
Igual:	EXCEDENTE DEL LÍMITE INFERIOR DE LA TABLA TRIMESTRAL QUE SE APLICÓ	155.51
Por:	PORCIENTO PARA APLICARSE SOBRE EL EXCEDENTE DEL LÍMITE INFERIOR DE LA TARIFA ANTERIOR	32%
Igual:	IMPUESTO MARGINAL	2,211.39
Por:	PORCIENTO DE SUBSIDIO SOBRE IMPUESTO MARGINAL	50%
Igual:	SUBSIDIO SOBRE IMPUESTO MARGINAL	24.89
Más:		
	CUOTA DE SUBSIDIO	1,080.87
Igual:	SUBSIDIO TOTAL	1,105.76

3.8. CRÉDITO GENERAL.

De acuerdo con el Art. 80-B LISR. Al obtener el impuesto a cargo se tiene derecho a aplicar el Crédito General. Ver anexo 3.

Y el resultado será el ISR CAUSADO EN EL TRIMESTRE.

ASPECTOS FISCALES DE UNA PERSONA FISICA QUE PERCIBE INGRESOS POR
ARRENDAMIENTO DE BIENES INMUEBLES.

DETERMINACIÓN DEL IMPUESTO

CONCEPTO

	IMPUESTO DETERMINADO CON TARIFA TRIMESTRAL	2,211.39
MENOS:	SUBSIDIO TOTAL	1,105.76
IGUAL:	IMPUESTO CON SUBSIDIO	1,105.63
MENOS:	CRÉDITO GENERAL TRIMESTRAL ¹	312.66
IGUAL:	IMPUESTO DEL TRIMESTRE	792.97
MENOS:	10% DE RETENCIONES EN SU CASO	0.00
IGUAL:	SALDO A PAGAR	793.00
1 VER ANEXO 3		

CAPÍTULO 4. IMPUESTO AL ACTIVO.

4.1. PERSONAS OBLIGADAS A EFECTUAR PAGOS PROVISIONALES

Las personas físicas que otorguen el uso o goce temporal de inmuebles que se utilicen en la actividad de otro contribuyente obligado al pago del impuesto al activo, están obligados al pago de dicho impuesto únicamente por esos bienes.

CONFORME AL DECRETO PUBLICADO EN EL DIARIO OFICIAL DE LA FEDERACIÓN EL 29 DE DICIEMBRE DE 1997, SE EXIME TOTALMENTE DEL PAGO DEL IMPUESTO AL ACTIVO QUE SE CAUSE DURANTE EL EJERCICIO DE 1998, A LOS CONTRIBUYENTES DE DICHO IMPUESTO CUYOS INGRESOS PARA EFECTOS DE LA LEY DEL IMPUESTO SOBRE LA RENTA EN EL EJERCICIO DE 1997, NO EXCEDAN DE \$ 10'000,000.00.

POR LO TANTO QUIENES REBASEN LA CANTIDAD YA SEÑALADA, ESTARÁN OBLIGADOS A PRESENTAR SUS PAGOS PROVISIONALES TRIMESTRALES.

4.2. DETERMINACIÓN DEL PAGO PROVISIONAL.

El pago provisional trimestral, se determinará dividiendo entre doce el **impuesto actualizado** correspondiente al ejercicio inmediato anterior, multiplicando el resultado por el número de meses comprendidos desde el inicio del ejercicio hasta el mes al que se refiere el pago, pudiendo acreditarse contra el impuesto a pagar, los pagos provisionales anteriores.

4.3. ACTUALIZACIÓN DEL IMPUESTO.

El impuesto del ejercicio inmediato anterior, se actualizará por el período comprendido desde el último mes del penúltimo ejercicio inmediato anterior, hasta el último mes del ejercicio inmediato anterior a aquél por el cual se calcula el impuesto.

Ejemplo:

$$F.A. = \frac{INPC. \text{ DIC. } 97}{INPC. \text{ DIC. } 96}$$

$$F.A. = \frac{231.8860}{200.3880} = 1.1571$$

El valor de la construcción es de	233,342.00 X 1.1571=
Valor de la construcción actualizada es de	270,000.00
El valor del terreno es de	73,460.00 X 1.1571=
Valor del terreno actualizado es de	85,000.00

CAPÍTULO 5. IMPUESTO AL VALOR AGREGADO.

5.1. PERSONAS OBLIGADAS A EFECTUAR PAGOS PROVISIONALES.

De conformidad con el Art. 20 Fracción II de LIVA. Deben efectuar pagos provisionales de éste impuesto las personas físicas que otorguen el uso o goce temporal de un bien en arrendamiento, usufructo o cualquier otra forma jurídica que al efecto se utilice, salvo que dicho bien esté destinado a casa habitación, excepto aquellos inmuebles que sean amueblados y los que se utilicen como hoteles o casa de huéspedes.

5.2. MOMENTO DEL PAGO DEL IMPUESTO.

El impuesto al valor agregado, se pagará cuando sean exigibles las contraprestaciones a favor de quién efectúa dicho otorgamiento y sobre el monto de cada una de ellas, es decir, de acuerdo a las fechas estipuladas en los contratos respectivos, independientemente de que sean cobradas o no.

En los casos en que se aplique la deducción opcional del 35% para local comercial en los términos de la Ley del Impuesto Sobre la Renta se podrá efectuar el acreditamiento del impuesto al valor agregado pagado en los gastos que no se considera para el

ASPECTOS FISCALES DE UNA PERSONA FISICA QUE PERCIBE INGRESOS POR
ARRENDAMIENTO DE BIENES INMUEBLES.

impuesto sobre la renta, siempre y cuando los comprobantes reúnan todos los requisitos fiscales y el impuesto al valor agregado se traslade en forma expresa y por separado en el mismo documento.

5.3. DETERMINACIÓN DEL PAGO PROVISIONAL.

Al total de ingresos del período, se le aplicará la tasa correspondiente, al resultado se le denominará IVA trasladado del período y se le restará el IVA acreditable (que haya pagado en los gastos de la actividad), y en su caso el IVA pendiente de acreditar (del ejercicio o de otros pagos provisionales), la diferencia será el impuesto a pagar en el trimestre.

	CONCEPTO	\$
	INGRESOS DEL PERÍODO (Gravados al 15%)	18,900.00
POR:	TASA DEL IMPUESTO	15%
IGUAL:	IMPUESTO	2,835.00
MENOS:	IVA ACREDITABLE	0.00
IGUAL:	IMPUESTO A PAGAR	2,835.00

CAPÍTULO 6. CASO PRÁCTICO, FORMA, FECHA Y LUGAR DE PRESENTACIÓN.

6.1. CASO PRÁCTICO.

PLANTEAMIENTO

Se calculan los pagos provisionales correspondientes al ejercicio fiscal de 1998 y la declaración anual del mismo, de una persona física que percibe ingresos por el uso o goce temporal de inmuebles de casa habitación y de local comercial, que opta por la deducción del 50% para casa habitación y 35% para el local comercial.

El Sr. Eduardo Carlos Romero Bernal tiene obligación de presentar pagos provisionales y declaración anual de acuerdo al Art. 94 de la LISR. Dicho contribuyente se dio de alta el 1º de enero de 1997 bajo las siguientes claves ante la S.H.C.P. 115 (Declaraciones Provisionales y Anual), 201 (Impuesto al Valor Agregado), 151 (Impuesto al Activo).

DATOS DEL ARRENDADOR:

NOMBRE: Eduardo Carlos Romero Bernal

R.F.C.: ROBE 760123 RC3

TIPO DE INMUEBLE ARRENDADO: Casa Habitación y uso comercial.

ASPECTOS FISCALES DE UNA PERSONA FISICA QUE PERCIBE INGRESOS POR
ARRENDAMIENTO DE BIENES INMUEBLES

DATOS DEL ARRENDATARIO:

Carlos Rodolfo Díaz Alvarez es una persona física que realiza actividades empresariales desde el 1º de enero de 1998.

Rentará la casa habitación y el local comercial exigiendo un recibo por cada concepto.

INGRESOS PACTADOS POR RENTA MENSUAL:

CASA HABITACIÓN:	\$	2,000.00
USO COMERCIAL:		6,300.00 MÁS IVA
IVA ACREDITABLE		0.00

ASPECTOS FISCALES DE UNA PERSONA FISICA QUE PERCIIBE INGRESOS POR
ARRENDAMIENTO DE BIENES INMUEBLES.

SOLUCIÓN

CÉDULA 1 INGRESOS DEL EJERCICIO FISCAL DE 1998

MES	IMPORTE	
	\$	\$
Enero	2,000.00	
Febrero	2,000.00	
Marzo	2,000.00	
Abril	2,000.00	
Mayo	2,000.00	
Junio	2,000.00	
Julio	2,000.00	
Agosto	2,000.00	
Septiembre	2,000.00	
Octubre	2,000.00	
Noviembre	2,000.00	
Diciembre	2,000.00	
Total de rentas cobradas por casa habitación		24,000.00
Más:		
Enero	6,300.00	
Febrero	6,300.00	
Marzo	6,300.00	
Abril	6,300.00	
Mayo	6,300.00	
Junio	6,300.00	
Julio	6,300.00	
Agosto	6,300.00	
Septiembre	6,300.00	
Octubre	6,300.00	
Noviembre	6,300.00	
Diciembre	6,300.00	
Total de rentas cobradas por Local Comercial		75,600.00
Total de ingresos cobrados en el Ejercicio		99,600.00

ASPECTOS FISCALES DE UNA PERSONA FISICA QUE PERCIBE INGRESOS POR
ARRENDAMIENTO DE BIENES INMUEBLES.

CÉDULA 2 Deducción Opcional Anual

	CONCEPTO	\$
	TOTAL DE INGRESOS POR CASA HABITACIÓN	24,000.00
Por:	PORCENTAJE	50%
Igual:	DEDUCCIÓN POR CASA HABITACIÓN	12,000.00

	CONCEPTO	\$
	TOTAL DE INGRESOS DE LOCAL COMERCIAL	75,600.00
Por:	PORCENTAJE	35%
Igual:	DEDUCCIÓN POR LOCAL COMERCIAL	26,460.00

Determinación del total de la deducción opcional

	CONCEPTO	\$
	DEDUCCIÓN POR CASA HABITACIÓN	12,000.00
Más:	DEDUCCIÓN POR LOCAL COMERCIAL	26,460.00
Igual:	TOTAL DE DEDUCCIÓN OPCIONAL	38,460.00

CÉDULA 3 DETERMINACIÓN DE LA BASE DEL IMPUESTO

	CONCEPTO	\$
	TOTAL DE INGRESOS	99,600.00
Menos:	TOTAL DE DEDUCCIONES	38,460.00
Igual:	BASE DEL IMPUESTO	61,140.00

ASPECTOS FISCALES DE UNA PERSONA FISICA QUE PERCIBE INGRESOS POR
ARRENDAMIENTO DE BIENES INMUEBLES.

CÉDULA 4 APLICACIÓN DE LA TARIFA VER ANEXO 4

	CONCEPTO	\$
	BASE DEL IMPUESTO	61,140.00
Menos:	LÍMITE INFERIOR DE LA TARIFA ART. 141	54,275.46
Igual:	EXCEDENTE DEL LÍMITE INFERIOR	6,864.54
Por:	PORCENTAJE PARA APLICARSE SOBRE EL EXCEDENTE DEL LÍMITE INFERIOR	25%
Igual:	RESULTADO	1,716.14
Más:	CUOTA FIJA	6,810.30
Igual:	IMPUESTO DETERMINADO	8,526.44

APLICACIÓN DE LA TABLA DEL SUBSIDIO VER ANEXO 5

	CONCEPTO	\$
	BASE DEL IMPUESTO	61,140.00
Menos:	LÍMITE INFERIOR DE LA TABLA	54,275.46
Igual:	EXCEDENTE DEL LÍMITE INFERIOR DE LA TABLA ANTERIOR	6,864.54
Por:	PORCIENTO PARA APLICARSE SOBRE EL EXCEDENTE DEL LÍMITE INFERIOR DE LA TARIFA ANTERIOR	25%
Igual:	IMPUESTO MARGINAL	1,716.14
Por:	PORCIENTO DE SUBSIDIO SOBRE IMPUESTO MARGINAL	50%
Igual:	SUBSIDIO SOBRE IMPUESTO MARGINAL	858.07
Más:	CUOTA DE SUBSIDIO	3,404.88
Igual:	SUBSIDIO TOTAL	4,262.95

ASPECTOS FISCALES DE UNA PERSONA FISICA QUE PERCIIBE INGRESOS POR
ARRENDAMIENTO DE BIENES INMUEBLES.

DETERMINACIÓN DEL IMPUESTO

CONCEPTO

	IMPUESTO DETERMINADO CON TARIFA	8,526.44
MENOS:		
	SUBSIDIO TOTAL	4,262.95
IGUAL:	IMPUESTO CON SUBSIDIO	4,263.49
MENOS:		
	CRÉDITO GENERAL ANUAL	1,303.86
IGUAL:	IMPUESTO DEL EJERCICIO	2,959.63
MENOS:		
	PAGOS PROVISIONALES	2,960.00
IGUAL:	SALDO A PAGAR	0.00

**CÉDULA 5 CONCENTRADO DE PAGOS PROVISIONALES
EJERCICIO DE 1998**

TRIMESTRE	ISR	IVA	IA	TOTAL
1°	793.00	2,835.00	0.00	3,877.00
2°	793.00	2,835.00	0.00	3,877.00
3°	687.00	2,835.00	0.00	3,721.00
4°	687.00	2,835.00	0.00	3,721.00
TOTAL	2,960.00	11,340.00	0.00	15,196.00

**ESTA TESIS SE DEBE
SALIR DE LA BIBLIOTECA**

ASPECTOS FISCALES DE UNA PERSONA FISICA QUE PERCIBE INGRESOS POR
ARRENDAMIENTO DE BIENES INMUEBLES.

IMPUESTO AL ACTIVO

CÁLCULO DEL EJERCICIO

	CONCEPTO	\$
	ACTIVOS	
	VALOR PROMEDIO DE CONSTRUCCIÓN	270 000.00
MAS:	VALOR PROMEDIO DEL TERRENO	85,000.00
IGUAL:	VALOR PROMEDIO DE LOS ACTIVOS	355,000.00
	DEDUCCIONES	
	VALOR PROMEDIO DE LAS DEUDAS	12,320.00
MAS:	15 S.M.G. ELEVADOS AL AÑO	144,814.00
IGUAL:	TOTAL DE DEDUCCIONES	157,134.00
	VALOR DEL ACTIVO EN EL EJERCICIO	197,866.00

	CONCEPTO	
	VALOR DEL ACTIVO EN EL EJERCICIO	197,866.00
POR:	TASA DEL IMPUESTO	1.80%
IGUAL:	IMPUESTO DEL EJERCICIO	3,562.00
MENOS:	I S.R. DEL EJERCICIO ACREDITADO	0.00
IGUAL:	DIFERENCIA DEL IMPUESTO A CARGO	0.00
MENOS:	PAGOS PROVISIONALES DEL I.A.	0.00
IGUAL:	I.A. A CARGO POR DECRETO	0.00

IMPUESTO AL VALOR AGREGADO

CÁLCULO DEL EJERCICIO

	CONCEPTO	\$
	INGRESOS DEL PERÍODO (Gravados al 15%)	75,600.00
POR:		
	TASA DEL IMPUESTO	15%
IGUAL:	IMPUESTO	11,340.00
MENOS:		
	IVA ACREDITABLE	0.00
IGUAL:	IMPUESTO A CARGO	11,340.00
MENOS:	PAGOS PROVISIONALES	11,340.00
	CANTIDAD A PAGAR	0.00

6.2. FORMA, FECHA DE PRESENTACIÓN Y LUGAR.

• FORMA FISCAL

Los pagos provisionales se presentan utilizando la forma fiscal 1, denominada "Pagos Provisionales, Primera Parcialidad y Retenciones de Impuestos Federales Personas Morales y Personas Físicas", por duplicado.

La declaración anual se presenta utilizando la forma fiscal 6, denominada "Declaración del Ejercicio Personas Físicas", con el Anexo 2, denominado "Arrendamiento" y en dado caso que se tenga deducciones personales el Anexo 6, denominado "Retenedores, Copropietarios y Deducciones Personales", por duplicado.

• **FECHA DE PRESENTACIÓN**

De conformidad con el Art. 92 LISR. Los pagos provisionales de los impuestos sobre la renta, al activo y al valor agregado se efectuarán conjuntamente a más tardar en las siguientes fechas:

TRIMESTRE	MES A más tardar el día 17
Enero a Marzo	Abril
Abril a Junio	Julio
Julio a Septiembre	Octubre
Octubre a Diciembre	Enero del siguiente año

De conformidad con la regla 2.1.3. de Resolución Miscelánea para 1998. Se podrá optar por realizar el pago el día 19 del mes siguiente del período de que se trate, o con posterioridad a dicho día, de acuerdo al sexto dígito numérico de su clave del Registro Federal de Contribuyentes conforme a lo siguiente:

Sexto Dígito Numérico de la Clave del R.F.C.	Día siguiente al 19
1 y 2	1er Día hábil siguiente
3 y 4	2do Día hábil siguiente
5 y 6	3er Día hábil siguiente
7 y 8	4to Día hábil siguiente
9 y 0	5to Día hábil siguiente

ASPECTOS FISCALES DE UNA PERSONA FISICA QUE PERCIBE INGRESOS POR
ARRENDAMIENTO DE BIENES INMUEBLES.

De conformidad con la regla 3.22 2. de Resolución Miscelánea para 1998. Quien en el ejercicio inmediato anterior hubiera obtenido únicamente ingresos por arrendamiento hasta por una cantidad equivalente a \$ 913,262.00 podrá efectuar su pago provisional en el mes que le corresponda de acuerdo a la primera letra de su Registro Federal de Contribuyentes a más tardar el día cuyo número sea igual al de su nacimiento de acuerdo a lo siguiente:

Primera letra de la Clave del R.F.C.	Meses en que se deberá efectuar los pagos provisionales			
	Trimestre Enero a Marzo	Trimestre Abril a Junio	Trimestre Julio a Septiembre	Trimestre Octubre a Diciembre
A a la G	Mayo	Agosto	Noviembre	Febrero
H a la O	Junio	Septiembre	Diciembre	Marzo
P a la Z	Julio	Octubre	Enero	Abril

- **LUGAR DE PRESENTACIÓN**

Los pagos provisionales con saldo **a cargo o a favor** se presentarán en las instituciones bancarias autorizadas por las Autoridades Fiscales, que se encuentren en la circunscripción territorial de su domicilio fiscal.

Si en su localidad no existen instituciones bancarias autorizadas, podrá enviar su declaración en pieza certificada a la Administración Local de Recaudación que corresponda al domicilio fiscal y si tiene saldo a pagar deberá enviar giro postal o telegráfico.



1P1A984

224

**PAGOS PROVISIONALES, PRIMERA PARCIALIDAD
Y RETENCIONES DE IMPUESTOS FEDERALES,
PERSONAS MORALES Y PERSONAS FÍSICAS**

ADHIERA ETIQUETA CON CODIGO DE BARRAS

PERIODO QUE SE PAGA

1998 Año 01 Mes 08 Día 03 Año 98

ROBE 760123 RC3

15 ALR

REGISTRO FEDERAL DE CONTRIBUYENTES
ANTES DE INICIAR EL LLENADO LEA LAS INSTRUCCIONES

APPELLIDO PATERNO, MATERNO Y NOMBRE (S) O DENOMINACION O RAZON SOCIAL
ROMERO BERNAL EDUARDO CARLOS

CLASIFICACION	NUMERO DE COMPLEMENTARIA	DECLARACION
D MONTO DE LA PRIMERA PARCIALIDAD	073	
F TOTAL DE CONTRIBUCIONES (A+B+C+D)	9702	3 628
F CREDITO AL SALARIO PAGADO EN EFECTIVO	896	
G A CARGO	9703	3 628
H A FAVOR	9704	
I CANTIDAD - ISR	720	
J A	818	
K COMPENSAR	882	
J CREDITO AL SALARIO PENDIENTE DE APLICAR	54	793
J DIFERENCIA A CARGO DESPUES DE LA COMPENSACION (G-I)	9705	
K IMPUESTO EN LA DECLARACION QUE RECALIFICA	9706	
L A FAVOR	9707	
M A CARGO	9708	3 628
N A FAVOR	9709	
O CREDITO DIESEL	897	
P OTROS ESTIMULOS	942	
Q CANTIDAD A PAGAR (M-O-P)	700	3 628

REGISTRO FEDERAL DE CONTRIBUYENTES

DECLARO BAJO PROTESTA DE DEBER VERDAD QUE LOS DATOS CONTENIDOS EN ESTA DECLARACION SON VERDADEROS

APPELLIDO PATERNO
APPELLIDO MATERNO
NOMBRES

FIRMA DEL CONTRIBUYENTE O REPRESENTANTE LEGAL
SE PRESENTA POR DUPLICADO

DATOS INFORMATIVOS	
INGRESOS DEL PERIODO	24 900
IMPORTE ACREDITADO CONTRA EL PERIODO	
IMPORTE ATRASADO DEL PERIODO	2 835
IMPORTE ACREDITABLE DEL PERIODO	0
IMPORTE PENDIENTE DE ACREDITAR	
IMPORTE A FAVOR R(S+T)	2 835

IMPORTE DE I.E.P.S. POR DIESEL ACREDITABLE DEL PERIODO	400
IMPORTE DE I.E.P.S. POR DIESEL PENDIENTE DE ACREDITAR	1-02
IMPORTE TOTAL I.E.P.S. POR DIESEL ACREDITABLE EN EL PERIODO (V+W)	1-02
IMPORTE DE COMPRAS EFECTUADAS QUE CAUSAN IEPS	4004
IMPORTE DE VENTAS DE BIENES GRAVADOS CON IEPS	4005

- INSTRUCCIONES**
- Esta declaración se presenta en el formato que se indica en el número progresivo que le corresponde. Ejemplo: 01 02 03 04.
 - En caso de presentar declaración con el impuesto al valor agregado, deberá indicar el número de operación que a éste le precede en la declaración anterior.
 - Esta forma deberá presentarse en forma autorizada, en caso de que el saldo sea a cargo, deberá cubrirse en efectivo o cheque. En caso de que el pago sea a cargo, deberá indicar el número de operación que a éste le precede en la declaración anterior.
 - El contribuyente deberá declarar el monto de los pagos de impuestos.
 - No se declararán en esta forma los impuestos de otros contribuyentes.
 - Para efectuar sus pagos en caso de haber presentado cambios de domicilio o de datos personales, deberá ajustarse a la unidad de la moneda nacional.
 - En caso de presentar declaración de impuestos, deberá anexar la información computada que contiene la forma fiscal. Asimismo, deberá anexar el IMPUESTO EN LA DECLARACION QUE RECTIFICA, al renglón 9706. A CARGO, se utilizará como anexo del impuesto que pago en cada declaración y el renglón 9707. A FAVOR, únicamente se utilizará cuando haya declarado saldo a favor en la declaración que rectifica.
 - En caso de pagar impuestos provisionales, deberá indicar el monto que resulte de las pruebas de declaración, para determinar si se debe pagar o si se debe devolver el impuesto.
 - Si es persona moral y opta por declarar sus pagos provisionales del impuesto al activo, conforme al artículo 7-A de la Ley del Impuesto al Activo, deberá anexar el formulario de declaración del impuesto al activo.
 - 455 PAGO PROVISIONAL IVA. Deberá anotarse el resultado de restar el impuesto trasladado del periodo, el impuesto acreditable del periodo que le corresponda, en caso de que éste sea igual o mayor que el impuesto a su cargo, deberá anotarse cero.
 - 637 PARTE ACTUALIZADA DE IMPUESTOS. Se anotará la diferencia entre sus impuestos y los mismos ya actualizados de conformidad con el Código Fiscal de la Federación.
 - 073 MONTO DE LA PRIMERA PARCIALIDAD. Si se presentó aviso de solicitud de pago en las condiciones únicamente realizara en esta forma el pago de primer parte actualizada para el pago de las sucesivas deberá acudir a la Administración Local de Recaudación que le corresponda a efecto de que se le entregue la forma fiscal vigente de pago para que efectúe de la segunda parte actualizada.
 - 026 RETENCIONES POR SALARIOS. Se anotará el monto de las retenciones por salarios pagados por concepto de pagos por salarios y en general por concepto de salarios de personal subordinado. Las retenciones de personal que perciba ingresos por salarios de personal subordinado en el renglón "Otras retenciones ISR (061)".
 - 896 CREDITO AL SALARIO PAGADO EN EFECTIVO. Deberá anotarse el monto de los créditos por concepto de pagos por salarios y en general por concepto de salarios de personal subordinado que corresponde al pago.
 - 993 SALDO A FAVOR. Deberá anotarse la cantidad que resulte de disminuir el crédito al salario a todas las contribuciones, cuando el primero sea mayor, el anterior se podrá considerar en las declaraciones posteriores.
 - 944 CREDITO AL SALARIO PENDIENTE DE ACREDITAR. Deberá anotarse el monto de los créditos por concepto de crédito al salario a favor de personal subordinado que compensa por concepto de crédito al salario a favor de personal subordinado.
 - 897 CREDITO DIESEL. Es para acreditamiento de I.E.P.S. por concepto de diesel industrial, marino o automotriz (sectores agrario, pecuario y servicios).
 - 942 OTROS ESTÍMULOS. Se anotarán los beneficios que en su caso se hayan otorgado de disposiciones fiscales o decretos.

CLAVES ALR

ALR Centro	ARR Norte	ARR Noroeste	ARR Norte	ARR Occidente
01 Chiapas	01 Norte de Chiapas	02 Chiapas	03 Chiapas	04 Chiapas
02 Chiapas	05 Chiapas	06 Chiapas	07 Chiapas	08 Chiapas
03 Chiapas	09 Chiapas	10 Chiapas	11 Chiapas	12 Chiapas
04 Chiapas	13 Chiapas	14 Chiapas	15 Chiapas	16 Chiapas
05 Chiapas	17 Chiapas	18 Chiapas	19 Chiapas	20 Chiapas
06 Chiapas	21 Chiapas	22 Chiapas	23 Chiapas	24 Chiapas
07 Chiapas	25 Chiapas	26 Chiapas	27 Chiapas	28 Chiapas
08 Chiapas	29 Chiapas	30 Chiapas	31 Chiapas	32 Chiapas
09 Chiapas	33 Chiapas	34 Chiapas	35 Chiapas	36 Chiapas
10 Chiapas	37 Chiapas	38 Chiapas	39 Chiapas	40 Chiapas
11 Chiapas	41 Chiapas	42 Chiapas	43 Chiapas	44 Chiapas
12 Chiapas	45 Chiapas	46 Chiapas	47 Chiapas	48 Chiapas
13 Chiapas	49 Chiapas	50 Chiapas	51 Chiapas	52 Chiapas
14 Chiapas	53 Chiapas	54 Chiapas	55 Chiapas	56 Chiapas
15 Chiapas	57 Chiapas	58 Chiapas	59 Chiapas	60 Chiapas
16 Chiapas	61 Chiapas	62 Chiapas	63 Chiapas	64 Chiapas
17 Chiapas	65 Chiapas	66 Chiapas	67 Chiapas	68 Chiapas
18 Chiapas	69 Chiapas	70 Chiapas	71 Chiapas	72 Chiapas
19 Chiapas	73 Chiapas	74 Chiapas	75 Chiapas	76 Chiapas
20 Chiapas	77 Chiapas	78 Chiapas	79 Chiapas	80 Chiapas
21 Chiapas	81 Chiapas	82 Chiapas	83 Chiapas	84 Chiapas
22 Chiapas	85 Chiapas	86 Chiapas	87 Chiapas	88 Chiapas
23 Chiapas	89 Chiapas	90 Chiapas	91 Chiapas	92 Chiapas
24 Chiapas	93 Chiapas	94 Chiapas	95 Chiapas	96 Chiapas
25 Chiapas	97 Chiapas	98 Chiapas	99 Chiapas	00 Chiapas



6P1A989

282

DECLARACION DEL EJERCICIO PERSONAS FISICAS

ADHIERA ETIQUETA CON CODIGO DE BARRAS

015 ALR

ROBE 760123 R03 REGISTRO FEDERAL DE CONTRIBUYENTES

ANTES DE INICIAR EL LLENADO, LEA LAS INSTRUCCIONES

PERIODO QUE SE PAGA: 01 98 12 98

APELLIDO PATERNO, MATERNO Y NOMBRE(S)

ROMERO BERNAL EDUARDO CARLOS

ANOTE LA LETRA CORRESPONDIENTE... R = CORRECCION D = COMPLEMENTARIA... I = CREDITO PARCIALMENTE IMPUTACION

Table with columns: CANTIDAD A PAGAR, DESCRIPCION, DECLARACION, N, COMPLEMENTARIA NUMERO, MARQUE 'A' EN LOS ANEXOS QUE PRESENTA, and numbered columns 1-6.

DECLARO BAJO PROTESTA DE DECIR VERDAD QUE LOS DATOS CONTENIDOS EN ESTA DECLARACION SON VERDADEROS

Handwritten signature of the taxpayer

FIRMA DEL CONTRIBUYENTE O REPRESENTANTE LEGAL (EN CASO DE TENERLO)

9714 SALDO A FAVOR DEL IMPUESTO SOBRE LA RENTA... COMPENSACION 1 DEVOLUCION 2

DECLARO BAJO PROTESTA DE DECIR VERDAD QUE MI SITUACION COMO CONTRIBUYENTE BENEFICIARIO DE LA DEVOLUCION DEL IMPUESTO SOBRE LA RENTA... NO TIENGO DERECHO Y CONFORME AL PARRAFO PRIMERO DEL ARTICULO 22 DEL CODIGO FISCAL...

NOMBRE DEL BANCO

No DE CUENTA

CLAVE DE BANCO

No DE CUENTA

NUMERO DE TRANSFERENCIA ELECTRONICA DE FONDOS

DOMICILIO FISCAL DEL CONTRIBUYENTE

CALLE CAMPO TULLILO

COLONIA REYNOSA

CODIGO POSTAL MEXICO

NO. Y TIPO DE LETRA 37

NO. Y TIPO DE INTERIOR

MUNICIPIO DE EDUCACION EN EL D.F.

AZCAPOTZALCO

CODIGO POSTAL 02200

ENTIDAD FEDERATIVA DISTRITO FEDERAL

SE PRESENTA POR DUPLICADO



IMPUESTO SOBRE LA RENTA

1	TOTAL DE INGRESOS (1)	1025	99 600	IMPUESTO DEL EJERCICIO (L.F. 1028 y 1029+1030+1031+1007-1032)	1009	2 960
	TOTAL DE INGRESOS ACUMULABLES (REGLÓN I (G-H) DE ESTA PÁGINA)	1001	61 140	RETENCIONES (TOTAL PAG 22)	1021	
	DEDUCCIONES PERSONALES (REGLÓN D PAG 23)	1002		PAGOS PROVISIONALES Y AJUSTES	1010	2 960
	BASE DEL IMPUESTO (1001-1002)	1026	61 140	IMPUESTO PAGADO EN EL EXTRANJERO (D DE ESTA PÁGINA)	1012	
	IMPUESTO ART 141 AL REGLÓN 1026	1027	8 526	OTROS (5)	1022	
	SUBSIDIO ART 141-A	1028	4 263	IMPUESTO EN LA DECLARACIÓN QUE RECTIFICA	A CARGO 1015	0
	REDUCCIONES (2)	1029		A FAVOR 1016		
	CREDITO GENERAL (3)	1030	1 304	A CARGO (6) 1017		
	IMPUESTO A INGRESOS NO ACUMULABLES (4)	1031		NETO (7)		
	IMPUESTO DEFINITIVO DE ACTIVIDAD EMPRESARIAL	1007		A FAVOR 1018		
	IMPUESTO A INGRESOS NO ACUMULABLES (4)	1031		IMPUESTO EN LA DECLARACIÓN QUE RECTIFICA	A CARGO 1015	0
	IMPUESTO DEFINITIVO DE ACTIVIDAD EMPRESARIAL	1007		A FAVOR 1016		
	IMPUESTO A INGRESOS NO ACUMULABLES (4)	1031		A CARGO (6) 1017		
	IMPUESTO DEFINITIVO DE ACTIVIDAD EMPRESARIAL	1007		NETO A FAVOR (10 y 1018)	1020	

PÉRDIDAS FISCALES O EXCESO DE DEDUCCIONES QUE SE DISMINUYEN A LOS INGRESOS ACUMULABLES

A	INGRESOS ACUMULABLES (8)	9520	61 140	G PERMANENTE (E F)	9526	61 140
B	EXCESO DE DEDUCCIONES POR ARRENDAMIENTO (PÁG 7, REGLÓN 1655)			H EMPRESARIALES (PAG 11, REGLÓN F)		
C	REMANENTE DE (A B)	9522	61 140	I TOTAL DE INGRESOS ACUMULABLES (G-H)		61 140
D	EXCIDENTE DE LA PÉRDIDA POR ENAJENACIÓN DE BIENES (PAG 9, REGLÓN 1730)					
E	REMANENTE (C-D)	9524	61 140			
F	EXCESO DE DEDUCCIONES POR ADQUISICIÓN DE BIENES (PÁGINA 10, REGLÓN 1740)					

PARTE DE LA PÉRDIDA NO DISMINUIDA EN ESTA DECLARACIÓN

- J POR ENAJENACIÓN DE BIENES
CAPITULO IV
PAG 9, REGLÓN 1730)
- K POR ACTIVIDADES EMPRESARIALES
CAPITULO VI
PAG 11, REGLÓN 1650)

IMPUESTO ACREDITABLE PAGADO EN EL EXTRANJERO

3	CONCEPTOS	TOTAL	MEXICO	EXTRANJERO
L	TOTAL DE INGRESOS (9)	9540	954	9542
M	PROPORCIÓN DE INGRESOS DEL EXTRANJERO (8542 ENTRE 9540)	9543		
N	IMPUESTO DEL EJERCICIO (REGLÓN 1009 DE ESTA PÁGINA)			
O	MONTO MAXIMO ACREDITABLE (M POR N)	9545		
P	IMPUESTO PAGADO EN EL EXTRANJERO	9546		
Q	IMPUESTO ACREDITABLE ART 8 LISR (EL MENOR DE O & P)			
R	IMPUESTO PENDIENTE DE ACREDITAR (P-Q)	9548		

NOTE LA SUMA DE LOS INGRESOS DECLARADOS EN LOS REGLONES SIGUIENTES
 DE LA PAGINA 5 REGLONES 1781+ 1605
 DE LA PAGINA 7 REGLON 1551
 DE LA PAGINA 9 REGLONES 1701+1702+1703
 DE LA PAGINA 9 REGLONES 1736+1745+1753
 DE LA PAGINA 20 REGLON A
 CU ENES PUEDE POR LA REDUCCION DEL ARTICULO 143 NO TIENEN DERECHO A APLICAR EL SUBSIDIO
 E- G- C- H- P- Q- R- S- T- U- V- W- X- Y- Z- AA- AB- AC- AD- AE- AF- AG- AH- AI- AJ- AK- AL- AM- AN- AO- AP- AQ- AR- AS- AT- AU- AV- AW- AX- AY- AZ- BA- BB- BC- BD- BE- BF- BG- BH- BI- BJ- BK- BL- BM- BN- BO- BP- BQ- BR- BS- BT- BU- BV- BW- BX- BY- BZ- CA- CB- CC- CD- CE- CF- CG- CH- CI- CJ- CK- CL- CM- CN- CO- CP- CQ- CR- CS- CT- CU- CV- CW- CX- CY- CZ- DA- DB- DC- DD- DE- DF- DG- DH- DI- DJ- DK- DL- DM- DN- DO- DP- DQ- DR- DS- DT- DU- DV- DW- DX- DY- DZ- EA- EB- EC- ED- EE- EF- EG- EH- EI- EJ- EK- EL- EM- EN- EO- EP- EQ- ER- ES- ET- EU- EV- EW- EX- EY- EZ- FA- FB- FC- FD- FE- FF- FG- FH- FI- FJ- FK- FL- FM- FN- FO- FP- FQ- FR- FS- FT- FU- FV- FW- FX- FY- FZ- GA- GB- GC- GD- GE- GF- GG- GH- GI- GJ- GK- GL- GM- GN- GO- GP- GQ- GR- GS- GT- GU- GV- GW- GX- GY- GZ- HA- HB- HC- HD- HE- HF- HG- HH- HI- HJ- HK- HL- HM- HN- HO- HP- HQ- HR- HS- HT- HU- HV- HW- HX- HY- HZ- IA- IB- IC- ID- IE- IF- IG- IH- II- IJ- IK- IL- IM- IN- IO- IP- IQ- IR- IS- IT- IU- IV- IW- IX- IY- IZ- JA- JB- JC- JD- JE- JF- JG- JH- JI- JJ- JK- JL- JM- JN- JO- JP- JQ- JR- JS- JT- JU- JV- JW- JX- JY- JZ- KA- KB- KC- KD- KE- KF- KG- KH- KI- KJ- KL- KM- KN- KO- KP- KQ- KR- KS- KT- KU- KV- KW- KX- KY- KZ- LA- LB- LC- LD- LE- LF- LG- LH- LI- LJ- LK- LL- LM- LN- LO- LP- LQ- LR- LS- LT- LU- LV- LW- LX- LY- LZ- MA- MB- MC- MD- ME- MF- MG- MH- MI- MJ- MK- ML- MM- MN- MO- MP- MQ- MR- MS- MT- MU- MV- MW- MX- MY- MZ- NA- NB- NC- ND- NE- NF- NG- NH- NI- NJ- NK- NL- NM- NO- NP- NQ- NR- NS- NT- NU- NV- NW- NX- NY- NZ- OA- OB- OC- OD- OE- OF- OG- OH- OI- OJ- OK- OL- OM- ON- OO- OP- OQ- OR- OS- OT- OU- OV- OW- OX- OY- OZ- PA- PB- PC- PD- PE- PF- PG- PH- PI- PJ- PK- PL- PM- PN- PO- PP- PQ- PR- PS- PT- PU- PV- PW- PX- PY- PZ- QA- QB- QC- QD- QE- QF- QG- QH- QI- QJ- QK- QL- QM- QN- QO- QP- QQ- QR- QS- QT- QU- QV- QW- QX- QY- QZ- RA- RB- RC- RD- RE- RF- RG- RH- RI- RJ- RK- RL- RM- RN- RO- RP- RQ- RR- RS- RT- RU- RV- RW- RX- RY- RZ- SA- SB- SC- SD- SE- SF- SG- SH- SI- SJ- SK- SL- SM- SN- SO- SP- SQ- SR- SS- ST- SU- SV- SW- SX- SY- SZ- TA- TB- TC- TD- TE- TF- TG- TH- TI- TJ- TK- TL- TM- TN- TO- TP- TQ- TR- TS- TT- TU- TV- TW- TX- TY- TZ- UA- UB- UC- UD- UE- UF- UG- UH- UI- UJ- UK- UL- UM- UN- UO- UP- UQ- UR- US- UT- UY- UZ- VA- VB- VC- VD- VE- VF- VG- VH- VI- VJ- VK- VL- VM- VN- VO- VP- VQ- VR- VS- VT- VU- VV- VW- VX- VY- VZ- WA- WB- WC- WD- WE- WF- WG- WH- WI- WJ- WK- WL- WM- WN- WO- WP- WQ- WR- WS- WT- WY- WZ- XA- XB- XC- XD- XE- XF- XG- XH- XI- XJ- XK- XL- XM- XN- XO- XP- XQ- XR- XS- XT- XU- XV- XW- XX- XY- XZ- YA- YB- YC- YD- YE- YF- YG- YH- YI- YJ- YK- YL- YM- YN- YO- YP- YQ- YR- YS- YT- YU- YV- YW- YX- YY- YZ- ZA- ZB- ZC- ZD- ZE- ZF- ZG- ZH- ZI- ZJ- ZK- ZL- ZM- ZN- ZO- ZP- ZQ- ZR- ZS- ZT- ZU- ZV- ZW- ZX- ZY- ZZ

IMPUESTO AL ACTIVO

OPORTUNIDAD PARA APLICAR EL ARTÍCULO 5-A DE LA LEY DEL IMPAC		2052	SEÑALE A QUÉ EJERCICIO CORRESPONDEN LAS CIFRAS (1) 2053	
VALOR DEL ACTIVO		342 680	ISR ACREDITADO (2)	2041
A ARRENDAMIENTO (2058+PAGINA 7)			DIFERENCIA DE IMPUESTO A CARGO (3) (2040-2041)	2042 0
B ACTA DE EMPRESARIAL RÉGIMEN GENERAL (2053+PAGINA 2)			PAGOS PROVISIONALES EFECTIVAMENTE PAGADOS SIN ACREDITAMIENTO DEL ISR	2043 0
C ACTA DE EMPRESARIAL RÉGIMEN UNIFICADO (201+PAGINA 20)			IMPUESTO EN LA DECLARACIÓN QUE RECTIFICA	A CARGO 2044
15 VECES EL SALDO DEL AREA GEOGRAFICA DEL CONTRIBUYENTE E EVADO AL AÑO	2056	144 814	A FAVOR 2045	
VALOR DEL ACTIVO EN EL EJERCICIO (A+B+C) 2056	2036	197 866	NETO (2042-2043-2044)	A CARGO 2046 0
IMPUESTO DETERMINADO	2037	3 562	A FAVOR 2047	
IMPUESTO ACTUALIZADO OPCION ART. 5 A	2038		SALDO A FAVOR DEL ISR ACREDITADO CONTRA LA (RENGLON 1019 PAG. 2)	NETO A CARGO 2050 0
REDUCCIÓN DEL ART. 23 REGLAMENTO	2039			
REDUCCIONES DEL ART. 2-A DE LA LEY DEL IA	2052			
IMPUESTO DEL EJERCICIO (2037+2038+2039+2052)	2040	3 562		

IMPUESTO AL ACTIVO DE EJERCICIOS ANTERIORES

A PAGADO EN LOS DIEZ EJERCICIOS ANTERIORES PENDIENTE DE APLICAR A LA FECHA DE LA DECLARACIÓN		ISR CAUSADO EN EXCESO DEL IA EN LOS TRES EJERCICIOS ANTERIORES, PENDIENTE DE APLICAR (ART. 9 SEGUNDO PARRAFO LIA)	
TOTAL (6)	COMPENSADO EN EL EJERCICIO	TOTAL	ACREDITADO EN EL EJERCICIO
2050	2061	2062	2063

IMPUESTO AL VALOR AGREGADO

VALOR TOTAL DE ACTOS O ACTIVIDADES (6)	3906	99 600	PAGOS EN AGUAS	3934
IMPUESTO DEL EJERCICIO (7)	3914	11 340	DE DEDUCCIONES SOLICITADAS DE SALDOS A FAVOR DE PAGOS PROVISIONALES	3935
IMPUESTO ACREDITABLE DEL EJERCICIO (8)	3918	0	CANTIDAD COMPENSADA CONTRA OTROS IMPUESTOS	3940
SALDO A FAVOR DEL EJERCICIO ANTERIOR (9)	3920	0	IMPUESTO EN LA DECLARACIÓN QUE RECTIFICA	A CARGO 3950
NETO A CARGO (3914-3918+3920)	3931	11 340	A FAVOR 3951	
A FAVOR 3932	3932		NETO A CARGO (3950-3951)	0
PAGOS PROVISIONALES	3933	11 340	A FAVOR 3954	

(1) ANOTE EN LOS RENGLONES A, B, C, 2056 Y 2052 LAS CANTIDADES CORRESPONDIENTES A CADA UNO DE LOS EJERCICIOS ANTERIORES QUE SE HAYAN PAGADO EN EL AÑO DE LA DECLARACIÓN TAMBIÉN EN LOS EJERCICIOS ANTERIORES DE LOS TRES ÚLTIMOS EJERCICIOS.
 (2) COMPENSAR EL SALDO A FAVOR DEL IA NO HARA ANOTACIONES EN ESTE RENGLON.
 (3) DEBE ESTAR EN EL RENGLON 348 DE LA CARATULA

(5) MONTO ACTUALIZADO
 (6) ANOTE LA SUMA DE LAS CANTIDADES DECLARADAS EN LOS RENGLONES SIGUIENTES
 A) DE LA PAGINA 5 RENGLONES 3807+3808
 B) DE LA PAGINA 7 RENGLONES 3857+3858
 C) DE LA PAGINA 10 RENGLONES 3907+3908
 D) DE LA PAGINA 12 RENGLONES 3857+3858+3907+3908
 E) DE LA PAGINA 20 RENGLONES 3857+3858

(7) ANOTE EN LOS RENGLONES SIGUIENTES LAS CANTIDADES DE DEDUCCIONES SOLICITADAS DE SALDOS A FAVOR DE PAGOS PROVISIONALES
 DE LA PAGINA 5 RENGLON 3932
 DE LA PAGINA 7 RENGLON 3934
 DE LA PAGINA 10 RENGLON 3935
 DE LA PAGINA 12 RENGLON 3936
 DE LA PAGINA 20 RENGLON 3932

(8) ANOTE LA SUMA DE LAS CANTIDADES DECLARADAS EN LOS RENGLONES SIGUIENTES
 DE LA PAGINA 5 RENGLON 3930
 DE LA PAGINA 7 RENGLON 3932
 DE LA PAGINA 10 RENGLON 3933
 DE LA PAGINA 12 RENGLON 3934
 DE LA PAGINA 20 RENGLON 3930
 (9) NO SE ANOTARA CANTIDAD ALGUNA CUANDO SE HAYA SOLICITADO SU DEVOLUCIÓN DURANTE EL EJERCICIO
 (10) PASE ESTE IMPORTE AL RENGLON 408 DE LA CARATULA

ANEXO 2
ARRENDAMIENTO

LP7A9BF

T
288

1 CAPITULO III.- INGRESOS POR ARRENDAMIENTO Y EN GENERAL POR OTORGAR EL USO O GOCE TEMPORAL DE INMUEBLES

TOTAL DE INGRESOS INCLUYENDO GANANCIA INFLACIONARIA (1)	1651		99,600
DEDUCCIONES (TOTAL PAG 8)	1652		38,460
DEDUCCIÓN POR SUBARRENDAMIENTO (RENTAS PAGADAS POR EL ARRENDATARIO AL ARRENDADOR) (2)	1653		
INGRESO ACUMULABLE (3) (1651 - 1652) o (1651 - 1653)	1654		61,140
IMPORTE DE DEDUCCIONES QUE EXCEDEN A LOS INGRESOS (4) (1652 - 1651) o (1653 - 1651)	1655		
IMPUESTO ACREDITABLE (5)	1668		2,960
PARTICIPACIÓN DE UTILIDADES EN CASO DE TENER TRABAJADORES ASALARIADOS INDIQUE	9952	No DE TRABAJADORES	
IMPORTE DISTRIBUIDO	9949		

2

IMPUESTO AL ACTIVO

VALOR PROMEDIO DE ACTIVOS	2584		355,000
VALOR PROMEDIO DE DEUDAS	2686		12,320
VALOR DEL ACTIVO (6) (2584-2686)	2688		342,680

3

IMPUESTO AL VALOR AGREGADO

VALOR DE LOS ACTOS O ACTIVIDADES		POR LOS QUE NO SE ESTA OBLIGADO AL PAGO (EXENTOS) (7)	3657		24,000
TASA	15 %		3652		75,600
	3652	%	3653		
SUMA DE LOS ACTOS O ACTIVIDADES GRAVADOS (7)	3656				75,600
IMPUESTO CORRESPONDIENTE (8)	3674				11,340
IMPUESTO ACREDITABLE (9)	3678				0

(1) NO SE ACUMULARA LA GANANCIA INFLACIONARIA SI SE APLICA DEDUCCION OPCIONAL NI TRATANDOSE DE DEUDAS POR CONSTRUCCION O MEJORAS DE INMUEBLES DESTINADOS A CASA HABITACION SUME ESTA CANTIDAD A LOS DEMAS INGRESOS Y ANOTE EL TOTAL EN EL RENGLON 1026 DE LA PAGINA 2

(2) EN CASO DE SUBARRENDAMIENTO SOLO PODRAN DEDUCIRSE LAS RENTAS PAGADAS AL ARRENDADOR. POR LO QUE NO SE APLICARA NINGUNA OTRA DEDUCCION POR DICHS INMUEBLES

(3) SUME ESTA CANTIDAD A LOS DEMAS INGRESOS ACUMULABLES Y ANOTE EL TOTAL EN EL RENGLON 9520 DE LA PAGINA 2

(4) PASAR ESTE IMPORTE AL RENGLON 6 DE LA PAGINA 2

(5) INCLUYE RETENCIONES Y PAGOS PROVISIONALES

(6) PASAR ESTE IMPORTE AL RENGLON 4 DE LA PAGINA 3

(7) SUME ESTAS CANTIDADES A LOS VALORES DE LOS DEMAS ACTOS O ACTIVIDADES Y ANOTE EL TOTAL EN EL RENGLON 3406 DE LA PAGINA 3

(8) SUME ESTA CANTIDAD AL IVA CORRESPONDIENTE A LOS DEMAS CAPITULOS Y ANOTE EL TOTAL EN EL RENGLON 3914 DE LA PAGINA 3

(9) SUME ESTA CANTIDAD AL IVA ACREDITABLE DE LOS DEMAS CAPITULOS Y ANOTE EL TOTAL EN EL RENGLON 3916 DE LA PAGINA 3

		DEDUCCIONES POR ARRENDAMIENTO
DEDUCCION OPCIONAL (1)	1669	38,460
SUELDOS SALARIOS Y PTU	1670	
HONORARIOS A PROFESIONISTAS, ARTESANOS ETC	1671	
5 % DE LAS INVERSIONES EN EDIFICIOS Y CONSTRUCCIONES INCLUYENDO ADICIONES Y MEJORAS	1673	
CUOTAS AL I M S S (2)	1685	
APORTACIONES INFONAVIT, SAR Y JUBILACIONES POR VEJEZ (3)	1686	
IMPUESTO PREDIAL CORRESPONDIENTE AL AÑO DE CALENDARIO	1687	
GASTOS DE MANTENIMIENTO Y CONSERVACION (EXCEPTO ADICIONES Y MEJORAS AL BIEN INMUEBLE)	1688	
DERECHOS POR CONSUMO DE AGUA	1689	
PRIMAS POR SEGUROS QUE AMPAREN BIENES DEDUCIBLES	1690	
INTERESES PAGADOS POR PRESTAMOS UTILIZADOS PARA LA COMPRA, CONSTRUCCION O MEJORAS DE LOS BIENES INMUEBLES	1692	
OTRAS	1694	
TOTAL (4)		38,460

(1) EN SUSTITUCION DE LAS DEDUCCIONES RELACIONADAS EN ESTE CUADRO, PARA INMUEBLES DESTINADOS A CASA HABITACION SE PODRA DEDUCIR EL 50% DE LOS INGRESOS, EN LOS DEMAS CASOS SE PODRA DEDUCIR EL 35%. SI SE EJERCE ESTA OPCION SE ANOTARA EL MONTO CORRESPONDIENTE TAMBIEN EN EL TOTAL

(2) EL IMPORTE DE LAS CUOTAS ENTERADAS AL IMSS

(3) SE REFIERE A LAS CANTIDADES QUE SE ENTERAN A LAS AFORES

(4) PASAR ESTE IMPORTE AL RENGLON 1692 DE LA PAGINA 7

ANEXO 1

TARIFA TRIMESTRAL APLICABLE A LOS PERÍODOS

ENERO A MARZO Y ABRIL A JUNIO²

LÍMITE INFERIOR	LÍMITE SUPERIOR	CUOTA FIJA	% SOBRE EXCEDENTE DEL LÍMITE INFERIOR
\$	\$	\$	%
0.01	872.55	0.00	3.00
872.56	7,405.80	26.19	10.00
7,405.81	13,015.05	679.47	17.00
13,015.06	15,129.48	1,633.08	25.00
15,129.49	18,114.06	2,161.62	32.00
18,114.07	36,533.49	3,116.73	33.00
36,533.50	57,581.82	9,195.12	34.00
57,581.33	EN ADELANTE	16,351.50	35.00

²Tarifa publicada en el DOF el 18 de marzo de 1998

ANEXO 2

TABLA DE SUBSIDIO APLICABLE A LOS PERÍODOS

ENERO A MARZO Y ABRIL A JUNIO³

LÍMITE INFERIOR	LÍMITE SUPERIOR	CUOTA FIJA	% DE SUBSIDIO SOBRE IMPUESTO MARGINAL
\$	\$	\$	%
0.01	872.55	0.00	50.00
872.56	7,405.80	13.05	50.00
7,405.81	13,015.05	339.75	50.00
13,015.06	15,129.48	816.48	50.00
15,129.49	18,114.06	1,080.87	50.00
18,114.07	36,533.49	1,558.32	40.00
36,533.5	57,581.82	3,989.67	30.00
57,581.83	73,066.95	6,136.59	20.00
73,066.96	87,680.22	7,220.64	10.00
87,680.23	EN ADELANTE	7,732.05	0.00

³ Tabla publicada en el DOF el 18 de marzo de 1998

ANEXO 3

CRÉDITOS GENERALES ART. 141-B

PERÍODO	CRÉDITO GENERAL
CRÉDITO DE 1ER SEMESTRE	\$ 312.66
CRÉDITO DE 2DO SEMESTRE	\$ 339.27
CRÉDITO ANUAL	*\$ 1,303.86

* El Crédito General Anual es estimado aplicable para el ejercicio de 1998 (actualización del artículo 141-B); y, por tanto, es el que se utilizará en la Declaración Anual de Personas Físicas, por el citado ejercicio.

ANEXO 4

TABLA DE IMPUESTO ANUAL 1998 (ART. 141 LISR)⁴

LÍMITE INFERIOR	LÍMITE SUPERIOR	CUOTA FIJA \$	PORCENTAJE S / EXCEDENTE DEL LÍMITE INFERIOR %
0.01	3,638.81	0.00	3.00
3,638.82	30,883.79	109.20	10.00
30,883.80	54,275.45	2,833.50	17.00
54,275.46	63,093.05	6,810.30	25.00
63,093.06	75,539.39	9,014.40	32.00
75,539.40	152,352.05	12,997.38	33.00
152,352.06	240,127.79	38,345.46	34.00
240,127.80	En adelante	68,189.04	35.00

⁴ Tabla estimada.

ANEXO 5

TABLA DE SUBSIDIO ANUAL 1998 (ART. 141-A LISR)⁵

LÍMITE INFERIOR	LÍMITE SUPERIOR	CUOTA FIJA \$	PORCENTAJE DE SUBSIDIO S / IMPUESTO MARGINAL %
0.01	3,638.81	0.00	50.00
3,638.82	30,883.79	54.42	50.00
30,883.80	54,275.45	1,416.84	50.00
54,275.46	63,093.05	3,404.88	50.00
63,093.06	75,539.39	4,507.44	50.00
75,539.40	152,352.05	6,498.48	40.00
152,352.06	240,127.79	16,637.70	30.00
240,127.80	304,703.93	25,590.78	20.00
304,703.94	365,644.19	30,111.54	10.00
365,644.20	En adelante	32,244.18	0.00

⁵ Tarifa ESTIMADA.

CONCLUSIONES

Al término de este trabajo, me di cuenta que es muy interesante el tema de Arrendamiento de Bienes Inmuebles por parte de una persona física.

En el desarrollo de dicho trabajo aprendí mucho, ya que cada tipo de régimen es muy diferente, y sí lo estudiamos detalladamente, vamos a poder realizar de una manera fácil y sencilla el cumplimiento de nuestras obligaciones fiscales.

En éste trabajo se dieron datos muy importantes y se señaló él porque pagamos impuesto, y su fundamento legal, desde cuando existen, las obligaciones y derechos que tenemos ante las diferentes leyes fiscales y el cómo se calculan y se presentan.

BIBLIOGRAFIA

Arriola Vizcaino, Adolfo
Derecho Fiscal Mexicano
THEMIS, S.A.
México, 1982

Boeta Vega, Alejandro
Derecho Fiscal I
Ediciones Contables Administrativas
México, D.F., 1992

Barrón Morales, Alejandro
IX. Estudio Práctico del ISR para personas físicas
Ediciones Fiscales ISEF, S. A.
Novena Edición, México 1997

Martínez López, Luis
Derecho Fiscal Mexicano
Ediciones Contables y Administrativas
México, 1973

Rodríguez Lobato, Raúl
Derecho Fiscal
2ª Edición
Harla, C. México, 1986

Sánchez Piña
Nociones de Derecho Tributario
Leyes y Códigos de México

Código Civil para el Distrito Federal
Editorial porrua
México, 1997
66a edición

Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos
Editorial porrua
113ª edición
México 1996

Compilación fiscal correlacionada
Dofiscal editores
México, 1998

Código fiscal de la federación y su reglamento
Ley del impuesto sobre la renta y su reglamento
Ley del impuesto al valor agregado y su reglamento
Ley de impuesto al activo y su reglamento
Resolución miscelánea fiscal 1998