



UNIVERSIDAD NACIONAL AUTONOMA
DE MEXICO

FACULTAD DE ESTUDIOS SUPERIORES
CUAUTITLAN

"ESTUDIO FISCAL INTEGRAL.
TRATAMIENTO FISCAL DE LOS INGRESOS POR
ARRENDAMIENTO EN PERSONAS FISICAS".

TRABAJO DE SEMINARIO
QUE PARA OBTENER EL TITULO DE
LICENCIADO EN CONTADURIA
P R E S E N T A :
NAVARRETE BELTRAN JUAN CARLOS

ASESOR: C.P. RAFAEL DELGADO COLON



Universidad Nacional
Autónoma de México

Dirección General de Bibliotecas de la UNAM

Biblioteca Central



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.



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

UNIVERSIDAD NACIONAL
 AUTÓNOMA DE
 MÉXICO

DR. JUAN ANTONIO MONTARAZ CRESPO
 DIRECTOR DE LA FES CUAUTITLAN
 PRESENTE

ATN. Q. Ma. del Carmen García Mijares
 Jefe del Departamento de Exámenes
 Profesionales de la FES Cuautitlán

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 Tratamiento Fiscal de los Ingresos por Arrendamiento en Personas Físicas.

que presenta el pasante Navarrete Beltrán Juan Carlos
 con número de cuenta: 09416166-7 para obtener el título de
Licenciado en Contaduría

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

ATENTAMENTE
 "POR MI RAZA HABLARA EL ESPIRITU"

Cuautitlán Izcalli, Méx. a 2 de Septiembre de 2004

MODULO	PROFESOR	FIRMA
<u>I</u>	<u>C.P. Rafael Delgado Colón</u>	
<u>II</u>	<u>M.A. Mario López</u>	
<u>III</u>	<u>M.A. Benito Rivera Rodríguez</u>	

AGRADECIMIENTOS

A MI MAMÁ

POR LA MOTIVACIÓN QUE ME DIO PARA ESTUDIAR INCULCÁNDOME QUE EL HECHO DE TENER UNA CARRERA SIGNIFICARÍA MI MEJOR ARMA PARA VALERME POR MÍ MISMO, SIENDO ASÍ LA MEJOR HERENCIA QUE ELLA PUDIERA DEJARME, OFRECIÉNDOLE MI TITULACIÓN COMO UNA MÍNIMA RECOMPENSA A TODO EL SACRIFICIO HECHO POR MÍ.

A LA UNAM

CON RESPETO Y CARÍÑO POR LA OPORTUNIDAD QUE ME BRINDO PARA LA REALIZACIÓN Y CULMINACIÓN DE MI CARRERA PROFESIONAL.

A LOLA

POR TODO EL APOYO, CARÍÑO Y COMPRENSIÓN QUE ME HAS BRINDADO DURANTE ESTE TIEMPO, SIN TI HUBIERA SIDO MUY DIFÍCIL, PUES LLEGASTE A ILUMINAR MI VIDA, ESPERO QUE TODOS NUESTROS SUEÑOS SE HAGAN REALIDAD. *TE AMO.*

A MI ASESOR

POR EL TIEMPO Y LA PACIENCIA BRINDADOS PARA LLEVAR ACABO LA CULMINACIÓN DE ESTE TRABAJO.

A TODAS AQUELLAS PERSONAS QUE DE ALGUNA MANERA INTERVINIERON EN MI DESARROLLO PROFESIONAL Y ME HAN ALENTADO PARA LLEGAR A ESTE MOMENTO TAN IMPORTANTE.

PERO SOBRE TODAS LAS COSAS A DIOS POR DARME TODO LO QUE TENGO Y PERMITIRME LLEGAR A ESTE MOMENTO TAN IMPORTANTE.

**TRATAMIENTO FISCAL DE LOS INGRESOS POR
ARRENDAMIENTO EN PERSONAS FÍSICAS.
ÍNDICE GENERAL.**

	Pág.
Planteamiento del problema.	6
Introducción.	7
Capítulo 1. Disposiciones generales.	
1.1 Antecedentes históricos.	8
1.2 Concepto de Arrendamiento	10
1.3 Tipos de Arrendamiento.	11
1.4 Qué son las Contribuciones y sus principios constitucionales	14
1.5 Visión general del mecanismo de los impuestos.	17
1.6 Clasificación de los contribuyentes.	21
Capítulo 2. Ingresos por arrendamiento. Ley del impuesto sobre la renta.	
2.1 Qué son los ingresos por arrendamiento y en general por otorgar el uso o goce temporal de inmuebles	23
2.2 Deducciones autorizadas.	26
2.3 Obligaciones de las personas físicas que otorgan el uso o goce temporal de inmuebles.	38
2.4 Presentación de pagos provisionales.	43
2.5 Calculo de ISR anual del ejercicio.	49
2.6 Participación de utilidades a los trabajadores.	56
Capítulo 3. Impuesto al valor agregado en arrendadores de inmuebles.	
3.1 Del uso o goce temporal de bienes.	58
3.2 Exenciones tratándose del uso o goce temporal de bienes.	59
3.3 Mecánica para determinar el IVA acreditable.	61
3.4 Obligaciones para contribuyentes sujetos al pago de IVA	66
3.5 Determinación de los pagos provisionales.	70

Capítulo 4. Impuesto al Activo para personas físicas arrendadoras de inmuebles

4.1	Casos en los que se esta obligado al pago del impuesto al activo.	72
4.2	Exención del pago al impuesto al activo.	72
4.3	Obligaciones de los arrendadores obligados al pago de IMPAC.	74
4.4	Determinación de los pagos provisionales.	76
4.5	Calculo anual del impuesto al activo.	78

Capítulo 5. Código Fiscal de la Federación.

5.1	Declaración en ceros.	86
5.2	Reducción de multas.	87
5.3	Pagos provisionales vía Internet.	87
5.4	Pagos provisionales por ventanilla bancaria.	94
5.5	Declaración Anual.	106

CASO PRÁCTICO.	115
-----------------------	-----

LLENADO DE LA DECLARACIÓN ANUAL (DECLARASAT2004)	175
---	-----

BIBLIOGRAFÍA.	191
----------------------	-----

PLANTEAMIENTO DEL PROBLEMA.

La materia fiscal es compleja y demasiado cambiante, cuando se trata de obtener información clara y resumida sobre un tema en específico como el de los ingresos por arrendamiento en personas físicas; el material didáctico y explicativo es escaso. Por lo tanto, el contribuyente y los estudiantes de la materia fiscal, en ocasiones sólo cuentan con las leyes fiscales como fuente de información, las cuales resultan difíciles de entender, además de no contar con algún ejemplo que facilite su entendimiento. Esto provoca que existan contribuyentes que el estar arrendando un bien inmueble no cumplan con sus obligaciones fiscales o las realicen de un modo erróneo.

Para esto es necesario que exista material que facilite el estudio y el entendimiento de la materia fiscal, trabajos en los cuales se abarque de una manera fácil y sencilla de entender, temas específicos, para que tanto estudiantes (que buscan estudiar un punto en especial de su plan de estudios) y contribuyentes (que les interesa cumplir con sus obligaciones fiscales derivadas de las situaciones de hecho en la que se encuentran), no se vean envueltos por la gran cantidad de información que existe en la legislación fiscal.

INTRODUCCIÓN.

Los ingresos por otorgar el uso o goce temporal de bienes inmuebles, son un ingreso típico de las personas físicas en México, en especial en el Distrito Federal, derivado de la dificultad que se tiene en la ciudad para encontrar un lugar ya sea para vivir o establecer un negocio.

El presente trabajo hablará sobre las aplicaciones fiscales que se les da a las personas físicas que obtienen ingresos por arrendar un inmueble.

Como primer paso explicare de manera general cuál es el mecanismo de los impuestos en nuestro país y la forma que la que están clasificados los diferentes contribuyentes.

Definiremos que son los ingresos por arrendamiento y que tratamiento que se les dará para efectos del Impuesto Sobre la renta, El Impuesto al Valor Agregado y para el Impuesto al Activo.

Concluiremos con el planteamiento de un caso práctico para el mejor entendimiento de las diferentes situaciones planteadas anteriormente. Todo esto lo haremos utilizando como base las disposiciones fiscales vigentes en el año 2004.

Capítulo 1. Disposiciones generales.

1.1. Antecedentes históricos.

En Roma en la época de la República, aproximadamente entre el año 520 A.C. al 27 D.C., era común el llamado **Locatio Conductio** o sea contrato consensual de buen fe, sinalagmático, lo que quiere decir que hay obligaciones tanto para el arrendador como para el arrendatario. El Locator es la persona que se compromete a proporcionar el bien o efectuar el trabajo y que equivale al arrendador, se llama Conductor al que paga el precio del alquiler y se refiere al arrendatario.

Los romanos lo definían como: Contrato por virtud del cual una persona se compromete a proporcionarle a otra el goce temporal de una cosa no consumible, o bien a ejecutar a favor de ella un determinado trabajo mediante una retribución periódica y en dinero.

En ese tiempo, se distinguían los siguientes tipos de arrendamiento:

1. **Locatio Conductio Rerum** (arrendamiento)
2. **Aparcería** (renta de predio rústico)
3. **Locatio Conductio Operarum** (contrato de trabajo)
4. **Locatio Conductio Operis** (contrato de obra)

En la época contemporánea, el primer arrendamiento de bienes se utilizó en los Estados Unidos en el siglo XIX por Ferrocarriles de Estados Unidos, como una forma de otorgar el uso de equipo industrial sin que implicará una operación de crédito. Para este siglo la compañía telefónica de ese país (**Bell Telephone Company**) al prestar el servicio, alquilaba o arrendaba los aparatos. **En 1952 se constituyó la primera compañía de leasing independiente en Estados Unidos**, sin embargo, no fue hasta 1961 y en esta misma nación, cuando se formaron las primeras compañías arrendadoras ya con características definidas y los bancos comerciales obtenían la autorización del Gobierno para operar como arrendadoras.

Cuando en México, surgieron las primeras arrendadoras, éstas canalizaron su mercado hacia otorgar el uso de flotillas de automóviles, mismo que representaba muchas ventajas fiscales, al no existir legislación al respecto. En la década de los 70's se implementan las primeras disposiciones fiscales, al considerar el arrendamiento financiero como una operación de compra a plazos, sin embargo el arrendamiento puro continuaba sin normas fiscales.

Al final de esa década, se impulso mucho el crecimiento de estas empresas, se instalaron sociedades anónimas dedicadas al arrendamiento financiero, se realizaron operaciones con bancos extranjeros por un lado y empresas del país por otro.

A partir de 1982, el Código Fiscal de la Federación, incluía reformas fiscales que regulaban el manejo de las arrendadoras financieras, por lo que únicamente éstas se encontraban en posición de ofrecer el arrendamiento financiero, puesto que debían contar con autorización de la Comisión Nacional Bancaria de Valores.

Aquellas empresas que ofrecían arrendamiento puro no requerían ningún permiso especial para operar y hasta la fecha no cuentan con regímenes fiscales delimitados en la legislación en la materia.

En 1982, la economía nacional sufrió una de sus grandes crisis y una devaluación de la moneda, que repercutió de manera considerable en las arrendadoras financieras pues las carteras y los pasivos de estas empresas se incrementaban a la par de los ajustes cambiarios en el país, situación que contribuyó a su inviabilidad como fuentes de financiamiento.

En nuestro país, aun cuando desde 1973, ya existían empresas dedicadas al arrendamiento puro, como es el caso de Volkswagen Financail Services, quien se considera la pionera en ofrecer este servicio, es hasta finales de 1987, cuando se observa un constante

crecimiento de este servicio, existiendo empresas que únicamente ofrecen arrendamiento puro.

También se desarrollo esta actividad económica en el continente europeo. Se inició en Inglaterra hacia 1960, en Italia se creó una sociedad que tenía contacto con empresas financieras y mantenía comunicación con las empresas de leasing en Luxemburgo. Francia se incluye en la lista con su primera sociedad de leasing en abril de 1962 y En España operaron estas empresas a partir de 1963.

Así, para 1994 existían empresas de arrendamiento en más de 80 países y 50 de ellos eran países en desarrollo.

1.2 Concepto de Arrendamiento.

Arrendamiento: "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 cierto. La renta o precio del arrendamiento puede constituir en una suma de dinero o en cualquier otra cosa equivalente, con tal que sea cierta y determinada"

En la mayoría de los casos el arrendatario tiene la opción de adquirir el bien al vencimiento del contrato de arrendamiento.

Arrendamiento Puro. Operación por contrato que establece el uso o goce temporal de un bien, con la característica de que no existe opción de compra al término de la vigencia del contrato. Por lo tanto no es un instrumento para financiar la adquisición de equipo y la arrendadora no contrae obligación alguna de enajenar el bien, ni de hacerle participe al arrendatario del importe de la venta que se haga del bien a un tercero. En caso de que al término del contrato exista un contrato de compra venta del bien entre el arrendador y el arrendatario, el bien tendrá que ser enajenado a valor comercial o de mercado.

La inversión generalmente se recupera mediante múltiples alquileres a diferentes empresas y la venta final del bien; siendo la arrendadora quien absorbe el riesgo de obsolescencia.

Leasing: A su origen norteamericano debe su nombre más usual, "lease" que significa arrendamiento en general, en el idioma inglés y "Leasing" se denomina a la operación de arrendar bienes muebles.

Este término es utilizado con mayor frecuencia en otros países y se define como el contrato que celebra una persona física o moral con un arrendador, como la opción para no recurrir al financiamiento mediante préstamos bancarios. El arrendador adquiere el equipo que necesita la empresa o persona y este a su vez lo utiliza durante un período significativo de su vida útil.

Su forma de operar en el extranjero se asemeja a lo que conocemos como arrendamiento financiero, sin embargo en nuestro país el concepto es mayormente aplicable al arrendamiento puro.

1.3 Tipos de Arrendamientos.

Para entender mejor el concepto de arrendamiento veremos cuáles son los diferentes tipos de arrendamiento:

Arrendamientos Puro:

Contrato por el cual se obliga a una persona física o moral (arrendador) a otorgar el uso o goce respecto de un bien a otra persona física o moral (arrendatario) quien a su vez en contraprestación debe efectuar un pago convenido por cierto período de tiempo preestablecido, ya sea en efectivo, bienes, crédito o servicios.

El arrendamiento puro permite al arrendatario usar y gozar los beneficios de un bien, sin poseer la propiedad, pagando únicamente rentas periódicas por el uso.

Una vez concluido el periodo pactado, existen las siguientes posibilidades para el arrendatario:

1. Devolución del bien
2. Prorrogar el plazo del contrato, bajo las bases que prevalezcan al momento de dicha terminación.

Ventajas del Arrendamiento Puro:

Operativas: El cliente tiene la opción de renovar el equipo obsoleto, ya que al estar rentando los bienes, contará siempre con equipo nuevo y tecnología de punta.

El reemplazo de los bienes por nuevos y actualizados favorece la disminución en los gastos de mantenimiento.

Disponibilidad inmediata del bien.

Evita los riesgos que pudieran suscitarse en cuanto a la propiedad y comercialización de los bienes muebles.

Fiscales:

Registro contable muy simple, las rentas van directamente al rubro de gastos.

Deducibilidad de hasta un 100%, ya que se puede manejar directamente como un gasto.

La arrendataria no paga el Impuesto al Activo, sobre los bienes arrendados, ya que no son de su propiedad.

Financieras:

Disponibilidad de capital de trabajo para destinar a las áreas

productivas.

No se requiere necesariamente contar con recursos que respalden la obtención de un financiamiento, ya que la garantía está dada en el bien mismo.

No impacta los estados financieros de las empresas por el registro de un pasivo oneroso.

Libera líneas de crédito.

Permite, al arrendatario una eficiente programación presupuestal.

Arrendamiento Financiero:

Contrato por medio del cual se obliga a una de las partes (arrendador) a financiar la adquisición de un bien mueble o inmueble, durante un plazo previamente pactado e irrevocable para ambas partes, que formará parte del activo fijo del arrendatario. La otra parte se obliga a pagar las cantidades que por concepto de renta se estipule en el contrato.

De esta manera, el arrendatario está adquiriendo el bien y al concluir el plazo de arrendamiento, tiene las siguientes opciones:

1. Adquirir el bien mediante el pago de una cantidad determinada, que será inferior al valor del mercado.(opción de compra)
2. Prorrogar el contrato por un nuevo plazo; el pago será pactado por debajo del que se fijó durante el plazo inicial del contrato
3. La enajenación del bien a un tercero.

Si se opta por transferir la propiedad del bien objeto del contrato mediante el pago de una cantidad determinada, o bien por prorrogar el contrato por un plazo cierto, el importe de la opción se considerará complemento del monto original de la inversión, por lo que se deducirá en el porcentaje que resulte de dividir el importe de la opción

entre el número de años que falten para terminar de deducir el monto original de la inversión.

1.4 Qué son la Contribuciones y sus principios constitucionales

Una definición de Emilio Morgain Manauto es la que a continuación se señala:

“El Tributo, Contribución o Ingreso Tributario es el vínculo jurídico en virtud del cual el estado, actuando como sujeto activo, exige a un particular, denominado sujeto pasivo, el cumplimiento de una prestación pecuniaria, excepcionalmente en especie”.

De acuerdo con esta definición se puede analizar lo siguiente:

- a) La existencia de un vínculo jurídico. La piedra angular de nuestra disciplina está constituida por el principio de legalidad, sin el cual ningún órgano o funcionario hacendario puede llevar a cabo acto alguno para el cual no se encuentre previa expresamente facultado por una ley aplicable al caso; en tanto que los contribuyentes solo pueden y deben cumplir con las obligaciones y ejercitar los derechos que las leyes aplicables establezcan.
- b) El estado como sujeto activo. Toda obligación presupone la existencia de un sujeto activo que por regla, es aquel en cuyo favor se establece el crédito o el deber de dar, hacer o prestar que dicha obligación trae. En este caso la entrega de las aportaciones económicas que se contienen en cualquier tributo se efectúa a favor del Fisco, el cual es la entidad estatal encargada de la determinación, recaudación y administración de las contribuciones. Es por eso que el estado es el sujeto activo de la relación jurídica tributaria.
- c) Los particulares como sujetos pasivos. Toda obligación también implica un sujeto pasivo, que es aquel a cuyo cargo se encuentra el cumplimiento de la obligación, o el deber de dar, hacer o prestar como estos podemos mencionar a los particulares ciudadanos, gobernados o administrados, los que agrupados bajo

la denominación común de contribuyente, estos deben contribuir, en los casos señalados por las leyes aplicables, al sostenimiento de los gastos públicos sacrificando una parte proporcional de sus ingresos, rendimientos o ganancias.

- d) El pago o cumplimiento de una prestación pecuniaria excepcionalmente en especie. El propósito fundamental perseguido por la relación jurídico tributaria es el de dotar al Estado de los medios y recursos para sufragar los gastos públicos y poder así atender las necesidades colectivas que son de interés general

De lo anteriormente expuesto podemos concluir la siguiente definición:

Contribución.- Es la prestación económica que dentro de la relación jurídico tributaria, los ciudadanos están obligados a aportar al estado con el objeto de sufragar los gastos públicos.

Principios constitucionales:

La ley suprema para nuestro país es la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, misma donde encontramos el fundamento base a la obligación de contribuir, en el artículo 31 fracción IV, el cual no dice:

“Son obligaciones de los mexicanos contribuir al gasto público, así de la Federación, como del Estado y municipio en que residan, de manera proporcional y equitativa que dispongan las leyes”.

De la fracción arriba expuesta tenemos como consecuencia que para poder disfrutar de servicios públicos tales como alumbrado, de limpia y vigilancia por mencionar algunos, es necesario contribuir para los gastos que generan tales servicios de manera proporcional y equitativa entre los ciudadanos que conforman México.

Prácticamente del precepto constitucional proviene el nacimiento de la “obligación tributaria”, ya que del emana el conjunto de Leyes Fiscales que rigen a los sujetos de la relación tributaria, pero sobre

todo guarda la esencia jurídica que debe contener la legislación fiscal, esto es el respeto a las garantías de igualdad y justicia. .

Haciendo un análisis hacia la normatividad constitucional es posible destacar los siguientes aspectos:

Que si de la carta Magna nace la obligación tributaria, de la misma también nacen los principios básicos en el área fiscal que tienden a dar Seguridad a Contribuyente, los cuales son:

- a) Principio de equidad
- b) Principio de proporcionalidad
- c) Principio de legalidad.

El principio de equidad.- Es la búsqueda de la igualdad entre todos los individuos, sin discriminación de razas, ni credos o status sociales.

El principio de proporcionalidad.- Es el fundamento de pagar un tributo sobre la base de la capacidad económica de los ciudadanos, Esto es, se basa en una proporción que va con relación a su poder adquisitivo.

Dentro de la Ley del Impuesto Sobre la Renta, las personas físicas que laboran o prestan sus servicios en forma independiente pagan sus impuestos de manera proporcional con relación a sus ingresos, de tal forma que pagará mayor impuesto quien perciba mayor ingreso, lo que tiende a otorgar “justicia” al contribuyente.

El principio de legalidad.- Es el sustento jurídico que rige las normas que se establecen en una nación.

Para que toda norma jurídica fiscal cumpla con el principio de Legalidad, debe estar contemplada en alguna ley y señalar cuando menos los siguientes elementos:

- Los sujetos a quienes se aplica la contribución.
- El objeto por el cual se aplica la contribución.
- La base que sirve para calcular la contribución.
- La tasa o tarifa que se aplicará
- La época de pago.

1.5 Visión general del mecanismo de los impuestos.

Mecanismo Fiscal.

Como hemos visto los gastos públicos se obtienen de las contribuciones que las personas (personas físicas y morales.) otorgan al Estado:

Estas contribuciones se clasifican en según el Código fiscal de la federación en:

- a) Impuestos.
- b) Aportaciones de seguridad social.
- c) Contribuciones para mejoras específicas.
- d) Derechos.

Los principales Impuesto que existen en nuestro país son los siguientes:

IMPUESTO CONTENIDOS EN LAS LEYES	LEYES FISCALES
<ul style="list-style-type: none">• Impuesto sobre la renta (ISR.)	<ul style="list-style-type: none">• Ley de ISR• Reglamento de ley de ISR. y• Reglas generales de Hacienda.
<ul style="list-style-type: none">• Impuesto al valor agregado	<ul style="list-style-type: none">• Ley del IVA.• Reglamento de la ley del IVA y• Reglas generales de Hacienda.
<ul style="list-style-type: none">• Impuesto especial sobre producción y servicios. (I.E.P.S.)	<ul style="list-style-type: none">• Ley del I.E.S.P.S.,• Reglamento de la

	ley del I.E.S.P.S. y <ul style="list-style-type: none">• Reglas generales de Hacienda
<ul style="list-style-type: none">• Impuesto al Activo (I.A.)	<ul style="list-style-type: none">• Ley del I.A.• Reglamento de la ley del I.A. y• Reglas generales de Hacienda.
<ul style="list-style-type: none">• Impuesto sobre erogaciones por remuneración al trabajo personal prestado bajo la dirección de un patrón.	<ul style="list-style-type: none">• Leyes de los Estados o del D.F.

El contenido de las leyes y reglamentos anteriores en términos generales es el siguiente:

- a) Determinación de los sujetos del impuesto (quiénes son las personas que están obligadas al pago del impuesto) correspondiente a la Ley de que se trate.
- b) Determinación de la base gravable del impuesto, partiendo de los ingresos gravables y las deducciones permitidas.
- c) Determinación de los cálculos aritméticos de los pagos de sus respectivos impuestos.
- d) Determinación de períodos y fechas de pago de los impuestos respectivos, de acuerdo con los diversos tipos de contribuyentes que señalan las leyes fiscales.

Código fiscal de la Federación y su reglamento.

El Código Fiscal de la Federación (CFF) y su reglamento contienen las disposiciones que se aplican “en caso de incumplimiento de las leyes fiscales”.

En resumen, podemos considerar que el contenido del C.F.F. es el siguiente:

- a) Accesorios de las contribuciones (multas, recargos, gastos de ejecución, e indemnizaciones)

- b) Facultades de las autoridades fiscales.

- c) Determinación y tratamiento de las infracciones y delitos fiscales con todas sus consecuencias legales, como son: juicios fiscales, embargos, remates, recursos de defensa del contribuyente, etc.
También corresponde al C.F.F.

- d) Determinación de los conceptos y definiciones que se manejan en las leyes fiscales.
Por ejemplo: el C.F.F. define “a qué se considera domicilio fiscal”, “a quiénes se considera residentes en territorio nacional”, etc.

- e) Obligaciones fiscales de los contribuyentes, que por ser de carácter general no estén establecidas en las leyes y reglamentos fiscales que mencione anteriormente.

Reglas generales y otras disposiciones de carácter fiscal que dicte la secretaria de hacienda o el ejecutivo federal.

Estas reglas y disposiciones de carácter general son publicadas anualmente (CFF Art. 33-Fr.-g) por la Secretaria de Hacienda y Crédito Público. (S.H.C.P.) mediante recopilaciones que las agrupan

de manera que se facilite su conocimiento al contribuyente. Por eso dichas resoluciones no afectan a un solo impuesto, sino a varios simultáneamente. También se dictan disposiciones aisladas pero su efecto o vigencia es menor a un año.

Antiguamente la S.H.C.P. dictaba criterios y reglas administrativas generales, que prácticamente eran volantes sin control, que pocos contribuyentes conocían, y se caía en la injusticia de que sólo fueran aprovechados por los contribuyentes que podían pagar buenos asesores fiscales. Por eso desde hace algunos años se derogaron todas esas reglas administrativas preexistentes y se optó por compilar todos los criterios de interpretación que las autoridades hacen de las leyes fiscales en un solo documento, clasificado por impuestos y por temas (Miscelánea Administrativa) y que se publicaría anualmente, dos meses después de las reformas a las leyes fiscales (Miscelánea Fiscal), con el objeto de dar tiempo a que aparecieran las dudas de los contribuyentes respecto a la interpretación y aplicación de las nuevas leyes, y así la Miscelánea Administrativa cumpliera con su cometido de aclarar dudas y concretar criterios sobre dichas leyes fiscales.

Cabe recalcar que las reglas, disposiciones y criterios de Hacienda, **No son leyes** y en ningún momento pueden contravenir a éstas; su función es específicamente la de **aclararlas y concretarlas**, normando un criterio general de su aplicación por parte de las

autoridades fiscales, siempre y cuando este criterio sea **favorable** a los contribuyentes, sin que por ello nazcan **obligaciones** para los particulares y únicamente derivarán **derechos** de los mismos cuando se publiquen en el Diario Oficial de la Federación. (C.F.F. Art. 35).

También existen otras resoluciones generales de carácter fiscal que son los Decretos de Presidencia de la República con fundamento en el Art. 39 de C.F.F.

1.6 Clasificación de los contribuyentes.

Para efectos de las leyes fiscales los contribuyentes se clasifican de la forma siguiente:

- I. Personas Morales.- Son grupo de individuos que tienen personalidad jurídica propia, independiente de sus integrantes. Esto significa que tienen capital propio, obligaciones y derechos propios, por ejemplo:
 - 1.- Sociedades mercantiles.
 - 2.- Los organismos descentralizados que realicen preponderantemente actividades empresariales.
 - 3.- Las instituciones de crédito.
 - 4.- Las sociedades y asociaciones civiles.
- II. Personas físicas.- Son hombres o mujeres mayores de edad, que en forma individual contraen obligaciones fiscales,

causadas por los ingresos que obtienen o por las actividades a que se dedican, por ejemplo.

- 1.- Asalariados (trabajan de forma dependiente para un patrón)
- 2.- Personas físicas de Actividades Empresariales y Profesionales
 - Actividades Empresariales y Profesionales.
 - Intermedios de Actividad empresarial.
 - Pequeños contribuyentes.
- 3.- Arrendadores de inmuebles.
- 4.- Ingresos por Enajenación de bienes.
- 5.- Ingresos por Adquisición de bienes.
- 6.- Ingresos por Intereses.
- 7.- Ingresos por Obtención de premios.
- 8.- Ingresos por Dividendos

Capítulo 2. Ingresos por arrendamiento. Ley del Impuesto Sobre la Renta

2.1. Qué son los ingresos por arrendamiento y en general por otorgar el uso o goce temporal de inmuebles.

Como hemos visto existen diferentes tipos de contribuyentes, esto consecuencia de la actividad a la que se dedican.

Los ingresos por otorgar el uso o goce temporal de bienes inmuebles, son un ingreso típico de las personas físicas en México. El tratamiento fiscal para efectos de ISR está enmarcado en el Título IV de las personas físicas en el Capítulo III de las Ley del Impuesto Sobre la Renta. Los artículos 141 a 145 de la ley referida contienen el tratamiento fiscal de estos ingresos.

Antes de examinar su Régimen Fiscal, es importante conocer los conceptos básicos del mismo que se encuentran establecidos en el Código Civil, en su artículo 750, el cual nos dice:

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 o del objeto a él adherido;
- IV.- Las estatuas, relieves, pinturas u otros objetos de ornamentación, colocados en edificios o heredades por el dueño del inmueble, en tal forma que revele el propósito de unirlos de un modo permanente al fundo;
- 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 o utensilios destinados por el propietario de la finca directa y exclusivamente a la industria o explotación de la misma;

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 cualquiera especie que sirvan 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, aun 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 y telegráficas y las estaciones radiotelegráficas fijas.

Arrendamiento definición.

El código civil en su artículo 2398 nos menciona lo siguiente.

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

El arrendamiento no puede exceder de diez años para las fincas destinadas a habitación y de veinte años para las fincas destinadas al comercio o a la industria.

Asimismo el Art. 2399 el código civil nos menciona, que la renta o precio del arrendamiento puede consistir en una suma de dinero o en cualquiera otra cosa equivalente, con tal que sea cierta y determinada;

además, son susceptibles de arrendamiento todos los bienes que pueden usarse sin consumirse; excepto aquellos que la ley prohíbe arrendar y los derechos estrictamente personales.

Ingresos gravados (ART. 141)

El artículo 141 de la Ley del Impuesto sobre la Renta nos menciona lo siguiente: Se consideran ingresos por otorgar el uso o goce temporal de inmuebles, los siguientes:

I. 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.

II. Los rendimientos de certificados de participación inmobiliaria no amortizables.

En caso de que se realicen operaciones de fideicomiso¹ por las que se otorgue el uso o goce temporal de bienes inmuebles, se considera, que los rendimientos son ingresos del fideicomitente², aun cuando el fideicomisario³ sea una persona distinta.

Lo indicado en el párrafo anterior no será aplicable en los fideicomisos irrevocables en los cuales el fideicomitente no tenga derecho a readquirir de la fiduciaria⁴ el bien inmueble, en cuyo caso se considerará que los rendimientos son ingresos del fideicomisario desde el momento en que el fideicomitente pierda el derecho a readquirir el bien inmueble.

Momento en que deben acumular los ingresos por arrendamiento.

Las personas físicas acumularán los ingresos por arrendamiento de bienes inmuebles en el momento en que los cobren

¹ Fideicomiso, es el contrato mediante el cual una persona física o moral transfiere la propiedad sobre parte de sus bienes a una institución fiduciaria, para que con ellos se realice un fin lícito, que la propia persona señala en el contrato respectivo.

² Persona titular de los bienes o derechos que transmite la fiduciaria para el cumplimiento de una actividad lícita.

³ La persona que recibe el beneficio del fideicomiso, o la que recibe los remanentes una vez cumplida la finalidad.

⁴ Institución de crédito que tiene concesión para actuar como tal (Ley de Instituciones de Crédito artículo 46, fracción XV y Ley general de Títulos y Operaciones de Crédito artículo 385)

Los ingresos por arrendamiento de bienes inmuebles en crédito se acumularán hasta el ejercicio fiscal en que sean cobrados, independientemente del ejercicio en que se haya entregado el comprobante u otorgado el goce o goce temporal de los inmuebles.

Es necesario mencionar que en las disposiciones del título cuarto de la Ley de ISR, en el artículo 109 Ingresos exentos, en su fracción XIV indican que serán ingresos exentos los que provengan de contratos de arrendamiento prorrogados por disposición de Ley (rentas congeladas).

2.2 Deducciones autorizadas (ART. 142 LISR)

Las contribuyentes que tributen bajo este régimen, podrán efectuar las siguientes deducciones:

- El impuesto predial correspondiente al año de calendario sobre dichos inmuebles, así como las contribuciones locales de mejoras, de planificación o de cooperación para obras públicas que afecten a los mismos.
- 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.
- Intereses reales por préstamos para la compra, construcción o mejoras de los inmuebles. El interés real es el que excede del ajuste anual por inflación (Art. 159 LISR)
- Los salarios, comisiones y honorarios pagados, así como los impuestos, cuotas o contribuciones que conforme a la Ley les corresponda cubrir sobre dichos salarios.

Para poder deducir los salarios, comisiones y honorarios, éstos no deberán exceder en su conjunto, de 10% del total de los ingresos por arrendamiento. (Art. 173, fracción VI, LISR)

- El importe de las primas de seguros que amparen los bienes respectivos.

- Las inversiones en construcciones, incluyendo adiciones y mejoras.

Arrendamiento parcial

En caso de que el arrendador ocupe parte del inmueble que está arrendando, incluso en forma gratuita, no podrá deducir la parte de los gastos, impuesto predial o derechos de colaboración de obras públicas que correspondan de manera proporcional al inmueble ocupado por él o de la otorgada gratuitamente.

La parte proporcional a que se refiere el párrafo anterior se calculará considerando el número de metros cuadrados de construcción del bien inmueble ocupado por él u otorgado en forma gratuita, en relación con el total de metros cuadrados de construcción del mismo.

Cuando los contribuyentes renten inmuebles sujetos al régimen de propiedad en condominio, podrán deducir los gastos comunes efectuados en relación con el inmueble. Para tal efecto, se cumplirán los siguientes requisitos previstos en el Art. 25 del Reglamento de ISR.

A. Que los gastos hayan sido efectivamente erogados y se encuentren amparados con documentación comprobatoria que cumpla con lo establecido en el artículo 29-A del Código fiscal, expedida a nombre de la persona que tenga a su cargo la administración del inmueble de que se trata o de la sociedad o asociación que se hubiere constituido para tales efectos.

B. Que el pago de la parte proporcional que de los gastos comunes efectúe el contribuyente, lo haga con cheque de su cuenta personal, expedido para abono en cuenta a favor de la persona que tenga a su cargo la administración del inmueble de que se trata o de la sociedad o asociación que se hubiere constituido para tales efectos, debiendo estar amparado dicho pago con un comprobante que cumpla con lo establecido en el artículo 29-A del Código fiscal, debiendo separarse en el mismo, el importe neto del gasto y el monto del IVA que se

hubiere trasladado a la persona que tenga a su cargo la administración del inmueble de que se trata, en la proporción que corresponda.

C. Que la deducción de los gastos a que se refiere esta regla, se efectúe en la cantidad que del total del gasto erogado, le corresponda al contribuyente, en la proporción que el valor de la localidad propiedad del mismo, tenga respecto del valor total del inmueble, de acuerdo a lo establecido en la escritura constitutiva del régimen de propiedad en condominio o en la cantidad que efectivamente hubiere pagado el contribuyente, la que sea menor. No se considerará en el total del gasto, el IVA que, en su caso, se hubiere causado sobre dicho gasto, excepto cuando el contribuyente por la actividad que realice en el inmueble, se encuentre exento del pago del IVA.

En ningún caso se podrá considerar como gasto común deducible en los términos de esta regla, las cuotas pagadas por el contribuyente para constituir fondos o reservas destinados a gastos de mantenimiento, administración o de cualquier tipo.

En caso de que las deducciones no se efectúen dentro del mes o trimestre al que correspondan, se podrán realizar en los siguientes meses o trimestres del mismo ejercicio o al presentar la declaración anual.

(Art. 142, LISR; Art. 25 RLISR)

Requisitos de las deducciones:

Las deducciones autorizadas por arrendamiento deberán reunir los siguientes requisitos:

- a) Que sean estrictamente indispensables para la obtención de los ingresos por arrendamiento (Art. 172, fracción I, LISR.)
- b) Que se resten una solo vez, aun cuando estén relacionadas con la obtención de diversos ingresos. (Art. 172, fracción III, LISR)
- c) Que estén amparadas con documentación que reúna los requisitos que señalen las disposiciones fiscales relativas a la

identidad y domicilio de quien los expida, así como de quien adquirió el bien de que se trata o recibió el servicio

Para efectos de este inciso, se considera que los comprobantes de las deducciones reúnen requisitos fiscales cuando han sido expedidos de conformidad con el CFF, su reglamento y el Reglamento de la Ley de ISR.

Para que el contribuyente pueda deducir o acreditar fiscalmente con base en los comprobantes, deberá cerciorarse de que el nombre, denominación o razón social y clave del RFC de quien aparece en los mismos son los correctos, así como verificar que el comprobante contiene los datos previstos en el artículo 29-A del CFF. (Ver pagina nº 40)

La obligación de cerciorarse de que los datos de la persona que expide un comprobante, se tendrá por cumplida cuando:

- El pago que ampare el comprobante se realice con cheque nominativo para abono en cuenta de la persona que lo expida, siempre que el librador conserve copia fotostática del mismo.
 - El comprobante de que se trate haya sido impreso en un establecimiento autorizado por el SAT y en el mismo aparezca impresa la cédula de identificación fiscal de la persona que lo expide.
- d) Que los pagos cuyo monto excedan de \$ 2,000.00 se efectúen con cheque nominativo del contribuyente, tarjeta de crédito, débito o de servicios, o a través de los monederos electrónicos que al efecto autorice el SAT.

Los pagos que se realicen mediante cheque nominativo del contribuyente, también podrán efectuarse mediante traspaso de cuentas en instituciones de crédito o casas de bolsa.

No será obligatorio expedir cheque nominativo cuando se realicen pagos por los conceptos que a continuación se indican:

- Sueldos y salarios.
- Contribuciones.
- Viáticos.

Cuando el contribuyente realice erogaciones mediante el uso de tarjetas de crédito, podrá deducirlas, siempre que el pago correspondiente se efectúe a través de cheque nominativo expedido a favor del emisor de la tarjeta y se cumplan los demás requisitos que establece el artículo 172 de la Ley del ISR.

En caso de que el contribuyente efectúe erogaciones a través de un tercero (excepto tratándose de contribuciones), deberá expedir cheques nominativos a favor de éste; y cuando el tercero realice pago por cuenta del contribuyente deberán reunir los requisitos indicados.

Por otra parte, los contribuyentes podrán optar por considerar como comprobante fiscal para los efectos de las deducciones autorizadas, los originales de los estados de cuenta de cheques emitidos por las instituciones de crédito, siempre que se cumplan los requisitos que establece el artículo 29-c del CFF.

- e) Que estén debidamente registradas en contabilidad. (Art. 172, fracción V, LISR).

Se entenderá que se cumple con este requisito, incluso cuando se lleven en cuentas de orden. (Art. 232 RLISR).

- f) Que los pagos de primas de seguros o fianzas se hagan de conformidad con las leyes de la materia, y correspondan a conceptos que la ley de ISR señala como deducibles o que en otras leyes establezca la obligación de contratarlos. (Art. 172, fracción VI, LISR)

- g) Que se cumplan las obligaciones establecidas en la Ley del ISR en materia de retención de impuestos a cargo de terceros o que, en su caso, se recabe de éstos copia de los documentos en que conste el pago de tales impuestos. (Art. 172, fracción VII, LISR)
- h) Los pagos al extranjero sólo se podrán deducir cuando el contribuyente proporcione la declaración informativa de los residentes en el extranjero a los que les haya efectuado pagos. (Art. 172, fracción VII, LISR)
- i) Los pagos de sueldos, salarios y concepto asimilados a éstos se podrán deducir siempre que se cumplan con los siguientes requisitos:
- Efectuar las retenciones de ISR.
 - Entregar en efectivo el crédito al salario que resulta a favor de los trabajadores.
 - Llevar los registros de los pagos de sueldos, salarios y conceptos asimilados a éstos, en los que se identifique individualmente a cada uno de los contribuyentes a los que se les realicen tales pagos.
 - Conservar los comprobantes en lo que se demuestre el monto de los pagos de sueldos, salarios y conceptos asimilados a éstos, el ISR que en su caso se haya retenido, y las diferencias que resulten a favor del trabajador, con motivo del crédito al salario.
 - Calcular el ISR anual de los trabajadores y de las personas que reciben ingresos asimilados a salarios.
 - Presentar a más tardar el 15 de febrero de cada año, declaración anual de crédito al salario pagado en el ejercicio inmediato anterior y de sueldos y salarios.
 - Solicitar a los trabajadores que contraten, los datos necesarios con la finalidad de inscribirlos en el RFC, o bien cuando ya hubieran sido inscritos con anterioridad, solicitar su clave del RFC.
 - Pagar las aportaciones de seguridad social.

- j) Cuando los pagos cuya deducción se pretenda, se efectúen a personas obligadas a solicitar su inscripción en el RFC, se proporcione la clave respectiva en la documentación comprobatoria. (Art. 172, fracción VIII, LISR)
- k) Que al realizar las operaciones correspondientes, o más tardar el último día del ejercicio, se reúnan los requisitos que para cada deducción en particular establezca la Ley del ISR. La documentación que reúna los requisitos que señalan las disposiciones fiscales, se podrá obtener a más tardar el día en que el contribuyente deba presentar su declaración anual.
- l) La fecha de expedición de la documentación comprobatoria de un gasto deducible deberá corresponder al ejercicio por el que se efectúa la deducción.
- m) Que las deducciones hayan sido efectivamente erogadas en el ejercicio de que se trate.
Para efectos de lo anterior, las deducciones se consideran efectivamente pagadas cuando hayan sido pagadas:
- En efectivo
 - En cheque girado contra la cuenta del contribuyente.
 - Mediante traspasos de cuentas en instituciones de crédito o casas de bolsa.
 - En servicios.
 - En otros bienes que no sean títulos de crédito.
 - Cuando el contribuyente entregue títulos de crédito suscritos por una persona distinta.
- n) Que el costo de adquisición declarado o los intereses que deriven de créditos recibidos por el contribuyente, correspondan a los de mercado. En caso de que excedan del precio de mercado, el excedente no será deducible.

- o) Que se deduzcan conforme se devenguen las pérdidas cambiarias provenientes de deudas o créditos en moneda extranjera.

El monto del ajuste anual por inflación deducible en los términos del párrafo anterior, se determinará de conformidad con lo previsto en el artículo 46 de la Ley de ISR.

- p) Que cuando los pagos cuya deducción se pretenda, se haga a contribuyentes que causen el IVA, este impuesto se traslade en forma expresa y por separado en el comprobante.
No será necesario que en los comprobantes conste en forma y por separado el IVA, cuando los actos o actividades de que se trate estén a efectos a la tasa de 0% de IVA.
- q) Tratándose de pagos efectuados por conceptos de salarios a trabajadores que tengan derecho al crédito al salario, es necesario que efectivamente se entreguen las cantidades que por dicho concepto correspondan a los trabajadores y se dé cumplimiento a los requisitos que señala el artículo 119 de la Ley de ISR

Deducción de pérdidas.

En el supuesto de que las deducciones del mes o trimestre sean mayores que los ingresos por arrendamiento del mismo período, la diferencia se podrá deducir en los meses o trimestres siguientes, siempre que las deducciones correspondan al mismo ejercicio fiscal.

Asimismo, cuando en un ejercicio fiscal, las deducciones por arrendamiento sean superiores a los ingresos por ese mismo concepto, la diferencia podrá deducirse de los demás ingresos que el contribuyente deba acumular en la declaración anual de ese ejercicio.
(Arts. 184 y 185, RLISR.)

Deducción de inversiones.

Según la fracción VI del artículo 142 de la ley del ISR, los contribuyentes que perciban ingresos por arrendamiento podrán deducir las inversiones en construcciones, incluyendo adiciones y mejoras.

Ahora bien, la fracción II del artículo 172 de la misma ley indica que la deducción de inversiones se efectuará de conformidad con el artículo 174 de la Ley de ISR.

Para tal efecto, la fracción I del artículo 174 de la referida ley señala que las inversiones en construcciones sólo podrán deducirse mediante la aplicación anual de 5% sobre el monto de las mismas y hasta llegar a su valor.

Con respecto a la deducción de estas inversiones, es importante considerar lo siguiente:

- a) Cuando la parte que corresponda a construcciones no se pueda separar del costo del inmueble, se considerará como costo del terreno el 20% del total. Obviamente, el restante 80% será el costo de la construcción.
- b) En ejercicios irregulares, la deducción se efectuará en el por ciento que represente el número de meses completos del ejercicio, en los que el bien hay sido utilizado por el contribuyente, respecto de 12 meses. Esto también será aplicable en caso de que el bien se comience a utilizar después de iniciado el ejercicio, y en el que se termine su deducción.
- c) Las inversiones comenzarán a deducirse a elección del contribuyente, a partir del ejercicio en que se inicie la utilización de los bienes o desde el ejercicio siguiente.

- d) La deducción de las inversiones se ajustará multiplicándola por el factor de actualización que resulte de dividir el INPC del último mes de la primera mitad del período en el que el bien haya sido utilizado durante ejercicio, por el que se efectúe la deducción, entre el INPC del mes en que se adquirió el bien. (Cuando sea impar el número de meses comprendidos en el período en el que el bien haya sido utilizado en el ejercicio, se considerará como último mes de la primera mitad de dicho lapso, el mes inmediato anterior el que corresponda la mitad del período)

Independientemente de que el artículo 174 de la Ley de ISR establezca que las inversiones se deducirán anualmente, la cuarta parte de la deducción anual se puede deducir de los ingresos por arrendamiento del trimestre; esto según el artículo 185 del Reglamento de la Ley de ISR. Ello será aplicable a los contribuyentes que realicen pago provisionales trimestrales.

Asimismo, los contribuyentes que efectúen pagos provisionales mensuales (uso distinto de casa habitación), podrán deducir una doceava parte de la deducción anual de los ingresos por arrendamiento del mes.

Como ejemplo de lo anteriormente dicho tenemos el siguiente caso práctico.

Determinaremos la deducción de inversión anual de **2003**.

Para esto tenemos que, El Sr. Felipe García Adquirió un edificio con un valor de \$ 650,000.00 en Febrero de 1998 pero no puede determinar cual es la parte que corresponde a la construcción, por lo tanto consideramos el 80% del importe de adquisición como valor de construcción (\$520,000.00)

Valor de adquisición del edificio	\$520,000.00
Fecha de adquisición del edificio	Febrero 98
Por ciento de depreciación del edificio	5%
INPC de junio de 2003	104.1880
INPC de febrero de 1998	66.787
Numero de meses completos en que se utilizó el edificio en el ejercicio (enero a diciembre de 2003)	12
Ultimo mes de la primera mitad del período en el que el edificio haya sido utilizado, en el ejercicio por el que se efectúa la deducción	Junio de 2003

Desarrollo.

1ro. Determinación de la depreciación del ejercicio

Valor de adquisición del edificio	\$520,000.00
(X) Por ciento de depreciación, según Art. 174, LISR	5%
(=) Depreciación del ejercicio	<u>\$26,000.00</u>

2 do. Determinación del factor de actualización

INPC de junio de 2003	104.1880
(/) INPC de febrero de 1998	66.787
(=) Factor de actualización	<u>1.5600</u>

3ro. Determinación de la depreciación actualizada del ejercicio 2003

Depreciación del ejercicio	\$26,000.00
(X) Factor de actualización	1.5600
(=) Depreciación actualizada del ejercicio	<u>\$40,560.00</u>

Arrendamiento solo parte del año.

Si el bien se arrendó sólo parte del año, las **deducciones autorizadas** se efectuarán **solamente** cuando correspondan al período de arrendamiento o a los tres meses inmediatos anteriores.

Deducción en subarrendamiento.

En caso de subarrendamiento, sólo se deducirá el importe de las rentas que pague el arrendatario (subarrendador) al arrendador.

Además, el subarrendador no podrá deducir la parte proporcional del importe de las rentas pagadas que correspondan al inmueble que ocupe o que otorgue gratuitamente.

La parte proporcional a que se refiere el párrafo anterior se calculará el número de metros cuadrados de construcción de la unidad ocupada u otorgada de manera gratuita, en relación con el total de metros cuadrados de la misma. (Art. 142, LISR)

Deducciones en una copropiedad o sociedad conyugal.

En el supuesto de que los ingresos por arrendamiento deriven de bienes en copropiedad o pertenezcan a los integrantes de una sociedad conyugal, cada integrante de la copropiedad o de la sociedad conyugal, podrá deducir la parte proporcional de las deducciones relativas al mes o trimestre por el que se presente la declaración. (Art. 123, RLISR)

Deducción opcional sin comprobación (Deducción ciega)

Los contribuyentes que otorguen el uso o goce temporal de inmuebles, sin importar si se destinan o no a casa-habitación, podrán optar por deducir, el **35%** de los ingresos por arrendamiento (**sin comprobación**), en lugar de las deducciones que indica el artículo 142 de la Ley de ISR. Quienes ejerzan esta opción podrán deducir, además, el monto de las erogaciones por concepto del impuesto predial de

dichos muebles correspondiente al año de calendario o al período durante el cual se obtuvieron los ingresos en el ejercicio, según corresponda.

Esta opción se deberá ejercer por todos los inmuebles que se tengan en arrendamiento, incluso por aquellos en los que se tenga el carácter de copropietario, a más tardar en la fecha en que se presente la primera declaración provisional del ejercicio; y una vez ejercida, no podrá cambiarse en los pagos provisionales subsecuentes del mismo ejercicio, pudiendo variarse el momento de presentar la declaración anual. (Arts. 142, LISR, 183 y 185, RLISR)

2.3 Obligaciones de las personas físicas que otorgan el uso o goce temporal de inmuebles.

Con base en el artículo 145 de la LISR, tenemos las siguientes obligaciones:

a) Inscripción en el Registro Federal de Contribuyentes (RFC)

Las personas físicas que empiecen a tributar en este régimen fiscal deberán presentar la solicitud de inscripción en el RFC, dentro del mes siguiente al día en que se realicen las situaciones jurídicas, o de hecho, que den lugar a la presentación de declaraciones periódicas.

b) Llevar contabilidad.

En el supuesto de que un contribuyente haya obtenido en el ejercicio inmediato anterior, ingresos por otorgar el uso o goce temporal de bienes inmuebles superiores a \$1,500.00, tendrá la obligación de llevar la contabilidad con base en lo dispuesto en el CFF, su reglamento y el Reglamento de la ley de ISR, excepto los que opten por la deducción de 35% sin comprobación (deducción ciega) (Art. 145, fracción II, LISR)

En el caso de copropiedad y sociedad conyugal, se nombrará a un representante común, mismo que será el responsable de llevar la contabilidad. (Art. 108, LISR)

Si los ingresos se perciben a través de operaciones de fideicomiso, será la institución fiduciaria quien se encargue de llevar la contabilidad. (Art. 145, LISR)

Cabe mencionar que el artículo 188 del Reglamento de la ley de ISR, permite cumplir con tal disposición llevando la contabilidad en forma simplificada, es decir, llevando un solo libro foliado de ingresos, egresos y de registro de inversiones y deducciones. El libro deberá cumplir por lo menos con los siguientes requisitos:

- Identificar cada operación, acto o actividad y sus características, relacionándolas con la documentación comprobatoria, de tal forma de aquellas puedan identificar con las distintas contribuciones y tasas, incluyendo las actividades exentas de pago por la ley.
- Identificar las inversiones realizadas, relacionándolas con la documentación comprobatoria, de tal forma que puedan precisarse la fecha de adquisición del bien o de efectuada la inversión, su descripción, el monto original de la misma y el importe de la deducción anual.

(Arts. 188, RLISR, 26, fracciones I y II, y 32, RCFF)

c) Expedición de recibos de arrendamiento.

Los contribuyentes que pagan sus impuestos con base en este régimen fiscal, deberán expedir comprobante por las contraprestaciones recibidas. (Art. 145, fracción III, LISR)

Según el artículo 189 del reglamento de la Ley de ISR, tales comprobantes deberán reunir los requisitos que establece el artículo 29-A del CFF, a saber:

- Contener impreso el nombre, domicilio fiscal y clave del RFC de quien los expida.
- Llevar impreso el número de folio.
- Lugar y Fecha de expedición.
- Clave del RFC de la persona a favor de quien se expide.
- Descripción del servicio que amparen.
- En su caso, el importe total consignado en número o letra, así como el monto de los impuestos que en los términos de las disposiciones fiscales deban trasladarse.
- Fecha de impresión y datos de identificación del impresor autorizado.

Además de los datos indicados, los comprobantes deberán contener impreso lo siguiente:

- La cédula de identificación fiscal, la que en el caso de las personas físicas deberá contener la CURP, salvo en los supuestos en que dicha cédula se haya obtenido a través del trámite de reexpedición de cédula de identificación fiscal en donde previamente se haya presentado aviso de apertura de sucesión.
- La leyenda: “La reproducción no autorizada de este comprobante constituye un delito en los términos de las disposiciones fiscales”, con la letra no menor de 3 puntos.
- El RFC, nombre, domicilio y, en su caso, el número telefónico del impresor, así como la fecha en que se incluyó la autorización correspondiente en la página del SAT.
- La fecha de impresión.
- La leyenda “Número de aprobación del Sistema de Control de Impresiones Autorizados”, seguida del número generado por el sistema.

Los recibos de arrendamiento deberán ser impresos en establecimientos autorizados por el SAT. (Art. 29 y 29-A, CFF, y regla 2.4.7, RFM 2004).

El artículo 29-A establece que los recibos tendrán una vigencia de dos años a partir de que se impriman los mismos, Sin embargo, la regla 2.4.19 del resolución Miscelánea Fiscal para 2004 establece que la vigencia de dos años será aplicable únicamente a personas morales contribuyentes del ISR, y personas físicas con actividades empresariales y profesionales, salvo que se dediquen exclusivamente a actividades agrícolas, ganaderas y silvícolas.

De ello se concluye que la vigencia de dos años para utilizar los comprobantes **no es aplicable** a los contribuyentes dedicados al arrendamiento de bienes inmuebles.

Por otra parte, el artículo 189 del reglamento de la ley de ISR indica que los comprobantes deberán incluir además:

- El número de cuenta predial del inmueble de que se trate o, en su caso, los datos de identificación fiscal de certificado de participación inmobiliaria no amortizable.
- La firma del contribuyente o de su representante.

En el caso de ingresos derivados de bienes en copropiedad o en sociedad conyugal, será el representante común quien expida los comprobantes respectivos.

(Arts. 109, LISR, y 189, RLISR)

En el supuesto de que los ingresos por arrendamiento se perciban a través de operaciones de fideicomiso, será la institución fiduciaria quien expida los recibos.

(Art. 145, LISR)

Retención de ISR por pagos efectuados por personas morales.

Las personas morales que efectúen pagos a los contribuyentes que obtengan ingresos por arrendamiento y en general por otorgar el uso o goce temporal de inmuebles, deberán retener como pago provisional el 10% sobre el monto de dichos pagos, sin deducción alguna, debiendo proporcionar a las contribuyentes constancia de la retención. La constancia podrá expedirse anualmente, debiendo contener el total de las retenciones efectuadas durante el ejercicio inmediato anterior. Esta deberá expedirse a más tardar en enero del siguiente año. (Arts. 143, LISR, y 219-A, RLISR)

Esto quiere decir, que cada vez que una persona física que otorgue el uso o goce temporal de bienes inmuebles a una persona moral la operación sería de la siguiente manera:

Ejemplo

	Importe de la renta	\$12,000.00
(+)	Impuesto al valor agregado (15%)	1,800.00
(-)	Retención de ISR efectuado por Persona Moral (10%)	1,200.00
(-)	Retención de IVA efectuado por Persona Moral (10%)*	1,200.00
(=)	Importe neto a recibir	11,400.00

El importe de esta retención de ISR será acreditable, en el calculo tanto, de los pagos provisionales, como del calculo anual del ISR.

2.4 Presentación de pagos provisionales.

Dentro de las obligaciones de las personas físicas de este régimen esta la de presentar declaraciones provisionales en los términos de la Ley de ISR. (Art. 145, fracción IV, LISR).

* Ver Capitulo de Impuesto al Valor Agregado.

Para tal efecto, el artículo 143 de la misma ley indica que los contribuyentes que sólo obtengan ingresos por otorgar el uso o goce temporal de bienes inmuebles para **casa-habitación**, efectuarán pagos provisionales trimestrales a cuenta del impuesto anual. Los contribuyentes que obtengan ingresos por otorgar el uso o goce temporal de bienes inmuebles para uso distinto de casa-habitación, efectuarán pagos provisionales mensuales a cuenta de dicho impuesto.

En caso de que los ingresos por otorgar el uso o goce temporal de bienes inmuebles deriven de bienes de copropiedad o pertenezcan a los integrantes de una sociedad conyugal, el representante común, los representados y los integrantes de la sociedad conyugal, deberán presentar declaraciones de pagos provisionales por la parte proporcional que corresponda a cada uno, salvo que opten por aplicar lo dispuesto en el Art. 120 del RLISR, la cual permite que cuando se trate de sociedad conyugal, sus integrantes podrán optar por que aquél de ellos que obtenga mayores ingresos acumule la totalidad de los ingresos.

(Arts. 120 y 123, RLISR)

Cuando los ingresos provengan de operaciones de fideicomiso, la institución fiduciaria será quien presente las declaraciones de pagos provisionales por cuenta de aquel a quien corresponda el rendimiento.

(Arts. 144 y 145, LISR)

Contribuyentes relevados de efectuar pagos provisionales.

Quedan relevados de presentar declaraciones de pagos provisionales de ISR, los contribuyentes que sólo obtengan ingresos mensuales por arrendamiento de bienes inmuebles menores a diez salarios mínimos generales vigentes en el distrito federal elevados al mes. (Art. 143, LISR)

Fechas de presentación de las declaraciones de pagos provisionales.

Las declaraciones de pagos provisionales trimestrales, se presentarán a más tardar el día 17 de los meses de abril, julio, octubre y enero del ejercicio siguiente.

Las declaraciones de pagos provisionales mensuales se presentarán a más tardar el día 17 del mes inmediato posterior al que corresponda el pago.

No obstante lo anterior, según el artículo cuarto del decreto por el que se exime del pago de los impuestos que se mencionan y se otorga facilidades administrativas a diversos contribuyentes (DOF 31/V/2002), quienes de conformidad con las disposiciones fiscales deban presentar declaraciones provisionales de impuestos federales a más tardar el día 17 del mes siguiente al período al que corresponda la declaración, ya sea por impuestos propios o por retenciones, podrán presentarlas a más tardar el día que a continuación se señala, considerando el sexto dígito numérico del RFC, conforme lo siguiente:

Sexto dígito numérico del la clave del RFC	Fecha límite de pago
1 y 2	Día 17 más un día hábil
3 y 4	Día 17 más dos días hábiles
5 y 6	Día 17 más tres días hábiles
7 y 8	Día 17 más cuatro días hábiles
9 y 0	Día 17 más cinco días hábiles

En los casos de fideicomiso por las que se otorgue el uso o goce temporal de bienes inmuebles, la fiduciaria realizará pagos

provisionales cuatrimestrales en los meses de mayo, septiembre y enero del ejercicio siguiente.

Determinación del pago provisional.

Los pagos provisionales de quienes tributen en el régimen fiscal de arrendamiento de bienes inmuebles, se determinarán con base en el procedimiento siguiente:

1ro. Determinación de ISR antes del subsidio. (Ver caso práctico)

Ingresos del período de que se trate. (mensual o trimestral)

(-) Deducciones del período amparadas con comprobantes u
opcional del 35%

(=) Ingreso acumulable

(-) Límite inferior de la tarifa del Art. 113, LISR, del período de que
se trate

(=) Excedente del límite inferior

(X) Tasa para aplicarse sobre el excedente del límite inferior

(=) Impuesto marginal

(+) Cuota fija

(=) **ISR antes del subsidio**

2 do. Determinación del subsidio. (Ver caso práctico)

Ingreso acumulable

(-) Límite inferior de la tabla del Art. 114, LISR, de período de que
se trate

(=) Excedente del límite inferior

(X) Tasa para aplicarse sobre el excedente del límite inferior de la
tarifa del Art. 113, LISR (ver anexo)

(=) Impuesto marginal

(X) Por ciento de subsidio sobre impuesto marginal

(=) Subsidio sobre impuesto marginal

(+) Cuota fija de subsidio

(=) **Subsidio**

3 ° Determinación del saldo a cargo (a favor) del período. (Ver caso práctico)

ISR antes de subsidio

(-) Subsidio

(=) Importe del pago provisional del período

(-) Retenciones de ISR efectuadas por personas morales en el período

(=) **Saldo a cargo (a favor) del período**

(Art. 143, LISR)

Con respecto a la determinación de los pagos provisionales de ISR, se deberá tener en cuenta lo siguiente:

- Quienes ejerzan la deducción opcional sin comprobación (deducción ciega) podrán deducir además, el monto de las erogaciones por concepto del impuesto predial de los inmuebles, correspondientes al período durante el cual se obtuvieron los ingresos. Esto, según el artículo 142 de la Ley de ISR.
- Según el artículo 114 de la Ley de ISR, los contribuyentes que obtengan ingresos por dos o más conceptos de los señalados en los capítulos del título IV de la misma ley, sólo aplicarán el subsidio para los pagos provisionales que efectúen en uno de ellos. En caso de que se obtengan ingresos por sueldos y salarios, el subsidio se aplicará sólo en los pagos provisionales correspondientes a estos ingresos.
- De conformidad con el artículo 143 de la Ley de ISR, cuando los ingresos se obtengan por pagos que efectúen las personas morales, éstas deberán retener como pago provisional el 10% sobre el monto de los mismos sin deducción alguna. El impuesto retenido podrá acreditarse contra el que resulte de acuerdo con el mismo artículo.
- El pago provisional por los rendimientos generados en las operaciones de fideicomiso por las que se otorgue el uso o

goce temporal de inmuebles, será el monto que resulte de aplicar la tasa de 10% de los ingresos del cuatrimestre anterior, sin deducción alguna. (Art. 144, LISR)

2.5 Calculo del ISR del ejercicio.

Una de las obligaciones de las personas físicas que tributan en este régimen fiscal, es la de presentar declaración anual en los términos de la Ley de ISR. (Art. 145, fracción IV, LISR)

Ahora bien, el artículo 175 de la Ley de referencia indica que la declaración anual se presentará durante el mes de abril del ejercicio siguiente.

En el caso de que fallezca la persona obligada a presentar la declaración anual, se procederá de la manera siguiente:

- Dentro de los 90 días siguientes a la fecha en que se discierna el cargo al albacea, éste deberá presentar la declaración anual por los ingresos de arrendamiento que hubiera percibido el autor de la sucesión hasta en el momento de su muerte, con la finalidad de cubrir el ISR correspondiente.
- Los ingresos por arrendamiento devengados hasta el momento de la muerte del autor de la sucesión que no hubiesen sido efectivamente percibidos en vida, estarán exentos del pago de ISR para los herederos o legatarios, de conformidad con la fracción XVIII del artículo 109 de la ley de ISR.

Calculo del impuesto del ejercicio.

El impuesto del ejercicio de los contribuyentes que paguen con base en este régimen fiscal, se determinará de acuerdo con el procedimiento siguiente:

1ro. Determinación del ISR antes del subsidio. (Ver caso práctico)

	Ingresos del ejercicio
(-)	Deducciones del ejercicio amparadas con comprobantes u opcional de 35%.
(=)	Ingreso acumulable
(-)	Deducciones personales
(=)	Base del impuesto
(-)	Límite inferior de la tarifa del artículo 177, LISR
(=)	Excedente del límite inferior
(X)	Tasa para aplicarse sobre el excedente del límite inferior
(=)	Impuesto marginal
(+)	Cuota fija
(=)	ISR antes de subsidio

2do. Determinación del subsidio. (Ver caso práctico)

	Base del impuesto
(-)	Límite inferior de la tabla del Art. 178, LISR
(=)	Excedente del límite inferior
(X)	Tasa para aplicarse sobre el excedente del límite inferior de la tarifa del Art. 177. LISR
(=)	Impuesto marginal
(X)	Por ciento de subsidio sobre impuesto marginal
(=)	Subsidio sobre impuesto marginal
(+)	Cuota fija de subsidio
(=)	Subsidio.

3ro. Determinación del saldo a cargo o a favor del ejercicio.

	ISR antes del subsidio
(-)	Subsidio
(=)	ISR del ejercicio
(-)	Pagos provisionales
(-)	Retenciones de ISR efectuadas por personas morales durante el

	ejercicio
(=)	Saldo a cargo o a favor del ejercicio

Con respecto a la determinación del impuesto del ejercicio se deberá tener presente lo siguiente:

- Quienes ejerzan la deducción opcional sin comprobación (“deducción ciega”) podrán deducir, además, el monto de las erogaciones por concepto del impuesto predial de los inmuebles, correspondiente al año de calendario durante el cual se obtuvieron los ingresos. Esto, según el artículo 142 de la Ley de ISR.
- Según el artículo 178 de la Ley de ISR, los contribuyentes que además de los ingresos por arrendamiento perciban ingresos por sueldos y salarios, deberán restar del monto del subsidio determinado, una cantidad equivalente al subsidio no acreditable de sueldos y salarios.
- De conformidad con el artículo 177 de la Ley del ISR, en caso de que el contribuyente obtenga un saldo a favor de ISR, sólo podrá solicitar la devolución o efectuar la compensación del impuesto efectivamente pagado o que hubiera sido retenido.
- Los integrantes de una sociedad conyugal que perciban ingresos por arrendamiento de bienes inmuebles podrán optar porque aquel de ellos que obtenga mayores ingresos acumule la totalidad de los ingresos obtenidos por la misma sociedad. El integrante de dicha sociedad que opte por no acumular sus ingresos y no tenga obligación de presentar declaración por otro tipo de ingresos, estará relevado de solicitar su inscripción en el RFC, cuando no se hubiese inscrito con anterioridad. Esto, según el Art. 120 del RLISR.

Deducciones personales.

Las personas físicas que obtengan ingresos por otorgar el uso o goce temporal de bienes inmuebles, para determinar el impuesto del ejercicio, podrán hacer además de las deducciones autorizadas, las siguientes deducciones personales:

-Los honorarios médicos y dentales, así como los gastos hospitalarios, dentro de los que se incluye los gastos estrictamente indispensables, efectuados por concepto de:

- Compra o alquiler de aparatos para el restablecimiento o rehabilitación del paciente.
- Medicinas que se incluyan en los documentos que expidan los hospitales.
- Honorarios pagados a enfermeras.
- Honorarios pagados por análisis, estudios o prótesis.

No tendrán el carácter de honorarios médicos, los pagos efectuados por cuotas de seguros médicos o a instituciones públicas de seguridad social.

Los honorarios médicos y dentales, así como los gastos hospitalarios, se debieron haber efectuado por el contribuyente:

- Para sí.
- Para su cónyuge o para la persona con quien viva en concubinato.
- Para sus ascendientes o descendientes en línea recta.

Serán deducibles, siempre y cuando las personas que se indican en los puntos anteriores no perciban durante el año de calendario, ingresos iguales o superiores a un salario mínimo general del área geográfica del contribuyente elevado al año.

Los honorarios médicos y dentales, así como los gastos hospitalarios, se deberán comprobar con documentación que reúna requisitos fiscales; además, estos gastos debieron haber sido efectivamente pagados en el año de calendario de que se trate, a instituciones o personas residentes en el país. En caso de que se recupere parte de las cantidades erogadas, sólo se deducirá la diferencia no recuperada.

Para efectos del párrafo anterior, se considera que los comprobantes reúnen requisitos fiscales cuando han sido expedidos con base en el CFF.

Para determinar el área geográfica del contribuyente, se atenderá al lugar donde se encuentre su casa-habitación al 31 de diciembre del año por el que se presente la declaración.

(Arts. 176, fracción I, antepenúltimo y penúltimo párrafos, LISR, y 240 y 244, RLISR)

- Los gastos de funerales efectuados por el contribuyente para su cónyuge o concubina, y para sus padres e hijos, siempre que no excedan del salario mínimo general del área geográfica del contribuyente elevado al año.

Es necesario aclarar que las erogaciones para cubrir funerales a futuro, se considerarán como gastos de funerales hasta el año en que se utilicen los servicios funerarios respectivos.

Los gastos de funerales se comprobarán con documentación que reúna requisitos fiscales; además, estos gastos debieron haber sido efectivamente pagados en el año de calendario de que se trate, a instituciones o personas residentes en el país. En caso de que se recupere parte de las cantidades erogadas, sólo se deducirá la diferencia no recuperada.

Para efectos del párrafo anterior, se considera que los comprobantes reúnen requisitos fiscales cuando han sido expedidos con base en el CFF.

Para determinar el área geográfica del contribuyente, se atenderá al lugar donde se encuentre su casa-habitación al 31 de diciembre del año por el que se presente la declaración.

(Arts. 176, fracción II, antepenúltimo y penúltimo párrafos, LISR, y 240 y 244, RLISR)

- Los donativos no onerosos ni remunerativos que cumplan los requisitos previstos en los artículos 176, fracción III, de la ley del ISR y 242 de su reglamento, y en las reglas generales que para efecto expida el SAT.

Entre los requisitos destacan los siguientes:

- Que se otorguen a la Federación, entidades federativas o municipios, así como a sus organismos descentralizados que sean personas morales no lucrativas.
- Que se otorguen a entidades incluidas en la lista de personas autorizadas para recibir donativos que al efecto publique el SAT.

(Arts. 176, Fracción III, LISR, y 242, RLISR)

-Los intereses reales efectivamente pagados en el ejercicio por créditos hipotecarios destinados a casa-habitación, contratados con una institución de crédito o con un organismo auxiliar de crédito, autorizados por la Comisión Nacional Bancaria y de Valores, siempre que el monto del crédito otorgado no exceda de 1,500,000 udis.

Para estos efectos , se considerarán como intereses reales el monto en el que los intereses efectivamente pagados en el ejercicio excedan al ajuste anual por inflación del mismo ejercicio y se determinará aplicando en lo conducente lo dispuesto en el tercer párrafo del artículo 159 de la Ley del ISR.

Esta deducción entra en vigor a partir del 1ro. de enero de 2003.

Asimismo, las personas físicas podrán deducir en la declaración anual del ejercicio 2004, los intereses reales efectivamente pagados en el ejercicio citado, derivados de los créditos hipotecarios contratados con los integrantes del sistema financiero en los términos de la Ley de ISR, siempre que cumplan con todos los requisitos que se establecen para los créditos hipotecarios contratados con otras instituciones y con los demás que se indican en la disposiciones fiscales.

(Arts. 176, fracción IV, LISR)

Las aportaciones voluntarias realizadas directamente en la subcuenta de retiro, cesantía en edad avanzada y vejez, en los términos de la Ley del Seguro Social o a cuentas de planes personales de retiro. El monto de la deducción a que se refiere esta fracción será de hasta el 10% de los ingresos acumulables del contribuyente en el ejercicio, sin que dichas aportaciones excedan del equivalente a cinco salarios mínimos generales del área geográfica del contribuyente elevados al año.

Para los efectos del párrafo anterior, se consideran planes personales de retiro, aquellas cuentas o canales de inversión, que se establezcan con el único fin de recibir y administrar recursos destinados exclusivamente para ser utilizados cuando el titular llegue a la edad de 65 años o en los casos de invalidez o incapacidad del titular para realizar un trabajo personal remunerado de conformidad con las leyes de seguridad social, siempre que sean administrados en cuentas individualizadas por instituciones de seguros, instituciones de crédito, casas de bolsa o sociedades operadoras de sociedades de inversión con autorización para operar en el país, y siempre que obtengan autorización previa del Servicio de Administración Tributaria.

En el caso de fallecimiento del titular del plan personal de retiro, el beneficiario designado o el heredero, estarán obligados a acumular a sus demás ingresos del ejercicio, los retiros que efectúe de la cuenta o canales de inversión, según sea el caso.

(Arts. 176, fracción V, LISR)

- Las primas por seguros de gastos médicos, complementarios o independientes de los servicios de salud proporcionados por instituciones públicas de seguridad social, siempre que el beneficiario sea el propio contribuyente, su cónyuge o la persona con quien vive en concubinato, o sus ascendientes o descendientes, en línea recta.

(Art. 176, fracción VI, LISR)

- Los gastos destinados a la transportación escolar de los descendientes en línea recta cuando ésta sea obligatoria en los términos de las disposiciones legales del área donde la escuela se encuentre ubicada o cuando para todos los alumnos se incluya dicho gasto en la colegiatura. Para estos efectos, se deberá separar en el comprobante el monto que corresponda por concepto de transportación escolar.

Se entenderá que se cumple con este requisito cuando la escuela de que se trate obligue a todos los alumnos a pagar el servicio de transporte escolar. Asimismo, para las escuelas es obligatorio comprobar que destinaron el ingreso correspondiente a la prestación del servicio de transporte.

(Art. 176, Fracción VII, LISR y Art. 243 RLISR)

2.6 Participación de Utilidades a los Trabajadores.

Las personas físicas que obtengan ingresos por arrendamiento de bienes inmuebles, determinarán el monto de la PTU con base en el procedimiento siguiente:

$$\begin{array}{l} \text{Ingreso acumulable} \\ \text{(X) } 10\% \\ \hline \text{(=) } \underline{\text{Importe de la PTU}} \end{array}$$

(Arts. 2º y 3º de la Resolución de la Cuarta Comisión Nacional para la PTU, publicada en el DOF el 26 de diciembre de 1996)

Cabe mencionar que el importe de la PTU de los trabajadores al servicio de personas que se dedican al cuidado de bienes que produzcan rentas, no deberá exceder de un mes de salario.

(Arts. 127, fracción III, Ley federal de Trabajo).

Capítulo 3. Impuesto al Valor Agregado en arrendadores de inmuebles.

3.1. Del uso o goce temporal de bienes inmuebles.

Según la fracción III del artículo 1ro. de la ley del IVA, las personas físicas que otorguen el uso o goce temporal de bienes en territorio nacional están obligadas al pago de dicho impuesto.

El impuesto se calculará aplicando la tasa general de 15% a la contraprestación que se cobre por otorgar el uso o goce temporal de bienes.

Concepto de uso o goce temporal de bienes inmuebles.

De conformidad con el artículo 19 de la Ley del IVA, se entiende por uso o goce temporal de bienes, el arrendamiento, el usufructo y cualquier otro acto, independientemente de la forma jurídica que al efecto se utilice, por el que una persona permita a otra usar o gozar temporalmente bienes tangibles, a cambio de una contraprestación.

La prestación del servicio de tiempo compartido tendrá el tratamiento que la Ley del IVA establece para uso o goce temporal de bienes.

Uso o goce temporal de bienes inmuebles en región fronteriza.

En caso de que se cumplan los requisitos que a continuación se indican, el impuesto se calculará aplicando la tasa de 10% a la contraprestación que se cobre por otorgar el uso o goce temporal de bienes. Estos requisitos son:

- a) Que el otorgamiento del uso o goce temporal de bienes se realice por residentes en la región fronteriza.

b) Que el otorgamiento se lleve a cabo en la región fronteriza.

Para los efectos del punto anterior, se considera como región fronteriza, además de la franja fronteriza de 20 kilómetros paralela a las líneas divisorias internacionales del norte y sur del país, todo el territorio de los estados de Baja California, Baja California Sur y Quintana Roo, el municipio de Cananea, Sonora, así como la región parcial del estado de Sonora comprendida en los siguientes límites: al norte, la línea divisoria internacional desde el cauce del Río Colorado hasta el punto situado en esa línea a 10 kilómetros al oeste del municipio Plutarco Elías Calles; de ese punto, una línea recta hasta llegar a la costa, a un punto situado a 10 kilómetros, al este de Puerto Peñasco; de ahí, siguiendo el cauce de ese río, hacia el norte hasta encontrar la línea divisoria internacional.

(Art. 2º., LIVA, y criterio SAT 100/2001/IVA)

Uso o goce temporal de bienes inmuebles en territorio nacional.

Para los efectos de la Ley del IVA, se entiende que se concede el uso o goce temporal de un bien tangible en territorio nacional, cuando en éste se encuentre el bien en el momento de su entrega material a quien va a realizar su uso o goce.

(Art. 21, LIVA)

3.2 Exenciones tratándose del uso o goce temporal de bienes

Por el uso o goce temporal de bienes que a continuación se indica, no se pagará el IVA:

a) Inmuebles destinados o utilizados exclusivamente para casa-habitación. Si un inmueble tuviere varios destinos o usos, no se pagará el impuesto por la parte destinada o utilizada para casa-habitación. Lo dispuesto en esta fracción no es aplicable a los inmuebles o parte de

ellos que se proporcionen amueblados o se destinen o utilicen como hoteles o casas de hospedaje.

En el supuesto de que se otorgue el uso o goce temporal de un bien inmueble destinado a casa-habitación y se proporcione amueblado, se pagará el IVA por el total de las contraprestaciones, aun cuando se celebren contratos distintos por los bienes muebles e inmuebles.

No se considerará amueblada la casa-habitación cuando se proporcione con los siguientes bienes:

- Bienes adheridos permanentemente a la construcción.
- Cocina y baño.
- Alfombras y tapices.
- Calentadores para agua.
- Guardarropa y armarios.
- Cortinas.
- Cortineros.
- Teléfono y aparato de intercomunicación.
- Sistema de clima artificial.
- Sistema para la purificación de aire o agua.
- Chimenea no integrada a la construcción.
- Tendedores para el secado de la ropa.

b) Fincas dedicadas o utilizadas sólo a fines agrícolas o ganaderos.

c) Bienes tangibles cuyo uso o goce sea otorgado por residentes en el extranjero sin establecimiento permanente en territorio nacional, por los que se hubiera pagado el impuesto en los términos del artículo 24 de esta Ley. (Importación de bienes.)

(Art. 20, LIVA, y 34, RIVA)

3.3 Mecánica para determinar el IVA.

Base del impuesto.

La base del impuesto por el uso o goce temporal de bienes será el valor de la contraprestación pactada, así como las cantidades que además se carguen o cobren al arrendatario por:

- Otros impuestos,
- Derechos.
- Gastos de mantenimiento.
- Construcciones.
- Reembolsos.
- Intereses normales o moratorios.
- Penas convencionales.
- Cualquier otro concepto.

(Art. 23, LIVA)

Mecánica.

El IVA se determinará conforme a la operación siguiente:

	IVA causado
(-)	IVA retenido
(-)	IVA acreditable (por adquisiciones, inversiones y gastos)
(=)	IVA por pagar.

(Art.1ro, LIVA)

Momento en que se causa el IVA

Los contribuyentes que perciben ingresos por otorgar el uso o goce temporal de bienes, causarán el IVA en el momento en que cobren efectivamente las contraprestaciones y sobre el monto de cada una de ellas. Entra las contraprestaciones quedan incluidos los depósitos o anticipos que reciba el arrendador, cualquiera que sea el nombre que se dé a estos anticipos o depósitos.

Se entiende que se ha cobrado efectivamente las contraprestaciones cuando el interés del acreedor queda satisfecho mediante cualquier forma de extinción de las obligaciones que den lugar a las contraprestaciones.

Al respecto, es importante considerar lo siguiente:

- a) Cuando el precio o contraprestación pactados por la enajenación de bienes, la prestación de servicios o el otorgamiento del uso o goce temporal de bienes se pague mediante cheque, se considera que el valor de la operación, así como el impuesto al valor agregado trasladado correspondiente, fueron efectivamente pagados en la fecha de cobro del mismo o cuando los contribuyentes transmitan los cheques a un tercero, excepto cuando dicha transmisión sea en procuración.
- b) Los títulos de crédito distintos al cheque suscritos a favor de los contribuyentes, por quien adquiere el bien, recibe el servicio o usa o goza temporalmente el bien, constituye una garantía del pago del precio o la contraprestación pactados, así como del impuesto al valor agregado correspondiente a la operación de que se trate. En estos casos se entenderán recibidos ambos conceptos por los contribuyentes cuando efectivamente los cobren, o cuando los contribuyentes transmitan a un tercero los documentos pendientes de cobro, excepto cuando dicha transmisión sea en procuración.
- c) Cuando con motivo de la enajenación de bienes, la prestación de servicios o el otorgamiento del uso o goce temporal de bienes, los contribuyentes reciban documentos o vales, respecto de los cuales un tercero asuma la obligación de pago o reciban el pago mediante tarjetas electrónicas o cualquier otro medio que permita al usuario obtener bienes o servicios, se considerará que el valor de las actividades respectivas, así como el impuesto al valor agregado correspondiente, fueron efectivamente pagados en la fecha en la que dichos documentos, vales, tarjetas electrónicas o

cualquier otro medio sean recibidos o aceptados por los contribuyentes.

- d) Los contribuyentes que transmitan documentos pendientes de cobro mediante una operación de factoraje financiero, considerarán que reciben la contraprestación pactada, así como el impuesto al valor agregado correspondiente a la actividad que dio lugar a la emisión de dichos documentos, en el momento en el que transmitan los documentos pendientes de cobro.

Mecánica para determinar el IVA acreditable.

Los contribuyentes que otorguen el uso o goce temporal de bienes, determinarán el IVA acreditable a partir de la mecánica siguiente:

1ro. Determinación del IVA pagado no identificado

	IVA total trasladado al contribuyente y pagado por este durante el período de que se trate (incluyendo el IVA pagado por importaciones)
(+)	IVA parcial trasladado al contribuyente y pagado por este, correspondiente a bienes arrendados a personas con actividades exentas (ver nota).
(-)	IVA pagado correspondiente a las adquisiciones (materias primas y productos terminados o semiterminados) identificadas con actos gravados.
(-)	IVA pagado correspondiente a las adquisiciones (materias primas y productos terminados o semiterminados) identificados con actos exentos.
(-)	IVA pagado correspondiente a las adquisiciones (materias primas y productos terminados o semiterminados), gastos e inversiones identificadas con exportaciones
(-)	IVA total trasladado al contribuyente y pagado por este en el período de que se trate correspondiente a bienes cuyo destino sea arrendarlos a personas con actividades exentas.
(=)	IVA pagado no identificado.

2do. Determinación del factor de acreditamiento.

	Valor de los actos o actividades incluso con la tasa de 0% del período
(/)	El valor total de los actos o actividades del período
(=)	Factor de acreditamiento del período de que se trate

3ro. Determinación del IVA pagado no identificado acreditable.

	IVA Pagado no identificado
(X)	Factor de acreditamiento
(=)	IVA pagado no identificado acreditable

4to. Determinación del IVA acreditable.

	IVA pagado correspondiente a las adquisiciones (materias primas o productos terminados o semiterminados) identificadas con actos gravados
(+)	IVA pagado correspondientes a las adquisiciones (materias primas o productos terminados o semiterminados), gastos e inversiones identificados con exportaciones
(+)	IVA pagado no identificado acreditable
(=)	IVA Acreditable.

(Art. 4to. LIVA)

Nota: El IVA parcial trasladado al contribuyente y pagado por este, correspondiente a bienes arrendados a personas con actividades exentas se determina de la siguiente manera:

	<i>IVA total trasladado al contribuyente y pagado por este en el período de que se trate, correspondiente a bienes cuyo destino sea arrendarlos a personas con actividades exentas</i>
(X)	<i>Factor</i>
(=)	<i>IVA parcial trasladado al contribuyente y pagado por este correspondiente a bienes arrendados a personas con actividades exentas</i>

El factor se obtiene como sigue:

	<i>Contraprestación que se recibe en el período por el arrendamiento de los bienes a personas con actividades exentas</i>
(/)	<i>Valor de los bienes cuyo destino sea arrendarlos a personas con actividades exentas</i>
(=)	Factor

3.4 Obligaciones para contribuyentes sujetos al pago de IVA.

Las personas físicas obligadas al pago de IVA y aquellas que otorguen el uso o goce temporal de bienes gravados a la tasa de 0% deberán cumplir las siguientes obligaciones:

a) Llevar contabilidad.

El contribuyente deberá llevar la contabilidad de conformidad con el Código Fiscal de la Federación, su Reglamento y el Reglamento de la Ley del IVA, y efectuar conforme a este último la separación de los actos o actividades de las operaciones por las que deba pagarse el impuesto por las distintas tasas, de aquellos por los cuales este libre de pago. Para los efectos del acreditamiento del IVA el contribuyente deberá registrar el impuesto correspondiente a la parte de sus gastos e inversiones que le hubiere sido trasladado y el que haya pagado en la importación con base en los supuestos siguientes:

- I. Los identificados como efectuados para realizar sus actividades por las que deba pagar el impuesto.
- II. Los identificados como efectuados para realizar sus actividades por las que no deban pagar el impuesto.
- III. Los que no puedan identificarse en los términos de las fracciones anteriores.

Los contribuyentes que tengan establecimientos en dos o más entidades federativas, registrarán en su contabilidad, por entidades federativas y conforme a las tasas que les correspondan, el valor de los actos o actividades por los que deban pagar el impuesto, así como el valor de aquellos por los que no deban pagarlo.

Tratándose del impuesto acreditable no harán la distinción por entidad federativa

b) Expedir comprobantes

Estos contribuyentes deberán expedir comprobantes señalando en los mismos, además de los requisitos que establezcan el Código Fiscal de

la Federación y su Reglamento, el Impuesto al Valor Agregado que se traslada expresamente y por separado a quien adquiera los bienes, los use o goce temporalmente o reciba los servicios.

Cuando el comprobante ampare actos o actividades por los que se deba pagar el impuesto al valor agregado, en el mismo se deberá señalar en forma expresa si el pago de la contraprestación se hace en una sola exhibición o en parcialidades. Cuando la contraprestación se pague en una sola exhibición, en el comprobante se deberá indicar el importe total de la operación y el monto equivalente al impuesto que se traslada. Si la contraprestación se paga en parcialidades, en el comprobante que se expida por el acto o actividad de que se trate, se deberá indicar además el importe total de la parcialidad que se cubre en ese momento, y el monto equivalente al impuesto que se traslada sobre dicha parcialidad.

Cuando el pago de la contraprestación se haga en parcialidades, por el pago que de las mismas se haga con posterioridad a la fecha en la que se hubiera expedido el comprobante a que se refiere el párrafo anterior, los contribuyentes deberán expedir un comprobante por cada una de esas parcialidades, el cual deberá ser impreso en los establecimientos autorizados para tal efecto por el Servicio de Administración Tributaria y contener los requisitos previstos en las fracciones I, II, III y IV del artículo 29-A del Código Fiscal de la Federación, así como anotar el importe de la parcialidad que ampare, la forma como se realizó el pago de la parcialidad, el monto del impuesto trasladado, el monto del impuesto retenido, en su caso, y el número y fecha del documento que se hubiera expedido en los términos del párrafo anterior amparando la enajenación de bienes, el otorgamiento de su uso o goce temporal o la prestación del servicio de que se trate.

Los comprobantes que expidan los contribuyentes por las operaciones afectas al pago de IVA, deberán imprimirse por personas autorizadas por el SAT y cumplir con los requisitos a que se refiere la regla 2.4.7 de la Resolución Miscelánea Fiscal para 2004.

Asimismo dichos comprobantes deberán entregarse o enviarse a quien efectúa o deba efectuar la contraprestación, dentro de los 15 días siguientes a aquél en que se debió pagar el impuesto

En todo caso, los contribuyentes estarán obligados a trasladar el impuesto en forma expresa y por separado en la documentación a que se refiere esta fracción, cuando el adquirente, el prestatario del servicio o quien use o goce temporalmente el bien, así lo solicite.

Los contribuyentes a los que se retenga el impuesto deberán expedir comprobantes con la leyenda "Impuesto retenido de conformidad con la Ley del Impuesto al Valor Agregado".

c) Retención del IVA por personas morales

Las personas morales que usen o gocen temporalmente bienes otorgados por personas físicas, efectuarán la retención del IVA que se les traslade en el momento en que paguen la contraprestación pactada y sobre el monto de lo efectivamente pagado.

No obstante lo indicado, la Resolución Miscelánea Fiscal para 2004 establece que estas personas efectuarán la retención de las dos terceras partes del IVA que se les traslade, es decir, 10% en caso de que la operación se encuentre gravada a la tasa del 15%, o 6.67% en el supuesto de que la operación esté afecta a la tasa del 10%.

La persona Física que otorgue el uso o goce temporal de bienes, podrá acreditar contra la tercera parte del IVA que haya trasladado y que no se haya retenido, el IVA acreditable y, en caso de saldo a favor, aplicar lo previsto en el artículo 6º de la Ley del IVA.

d) Presentar declaraciones.

El contribuyente deberá presentar declaraciones de pagos provisionales de IVA y declaración del ejercicio.

En caso de que la persona física tenga varios establecimientos:

- Presentará por todos ellos una sola declaración de pago provisional o del ejercicio, según se trate, en las oficinas correspondientes a su domicilio fiscal.
- Conservará en cada uno de los establecimientos, copia de las declaraciones de pago provisional y del ejercicio.
- Proporcionará cuando a si se lo requieran, copia de las declaraciones de pago provisional y del ejercicio, a las autoridades fiscales de las entidades federativas donde se encuentren ubicados los establecimientos.

e) Expedir constancias de retenciones.

El contribuyente deberá expedir constancias por las retenciones de IVA que efectúe por la adquisición de bienes tangibles, o por el uso o goce temporal, enajenados u otorgados por residentes en el extranjero sin establecimiento permanente o base fija en el país.

f) Presentar declaración informativa de retenciones.

En caso de que la persona física efectúe retenciones de IVA, en febrero de cada año presentará declaración en la que proporcione la información sobre las personas a las que hubiere retenido el IVA en el ejercicio inmediato anterior.

g) Presentar aviso de retención de IVA.

En caso de que la persona física efectúe retenciones de IVA de manera regular, es decir, dos o más cada mes, deberá presentar aviso de estas retenciones mediante el formato R-2 “Aviso al Registro Federal de Contribuyentes. Cambio de situación Fiscal” y su anexo 3 “Registro Federal de Contribuyentes. Personas Físicas con ingresos por salarios, arrendamiento, enajenación y adquisición de bienes, intereses y premios”, por duplicado. El aviso se presentará dentro de los 30 días siguientes a la primera retención efectuada.

3.5 Determinación de los pagos provisionales.

Los contribuyentes que perciban ingresos por arrendamiento por los que se deba pagar el IVA, determinaran el pago provisional de este impuesto con base en el procedimiento siguiente:

	Valor de los actos o actividades efectivamente cobrados en el período de que se trate.
(X)	Tasa a la que se encuentre sujeto el valor de los actos o actividades efectivamente cobrados
(=)	IVA causado por el contribuyente en el período de que se trate
(-)	IVA retenido al contribuyente en el período de que se trate
(-)	IVA acreditable efectivamente pagado del período de que se trate (determinado conforme el artículo 4° de la Ley del IVA)
(-)	Saldos a favor de IVA pendientes de acreditar.
(=)	IVA por pagar o a favor del período de que se trate.

Si el resultado de la operación es positivo, se obtendrá el IVA por pagar; en caso contrario, se obtendrá el saldo a favor del IVA.

(Arts. 5° y 6° LIVA)

Los contribuyentes presentarán las declaraciones de pagos provisionales de IVA de manera mensual, a más tardar el día 17 del mes siguiente al que corresponda el pago.

Observaciones: ¿Declaración anual del Impuesto al Valor Agregado?

Derivado de las reformas a la Ley del IVA del 2003 queda derogada la obligación de presentar declaración anual del impuesto al valor agregado, sin embargo es necesario mencionar que aunque no se esta obligado a realizar un cálculo anual de IVA, se debe proporcionar la información que se solicita en la forma fiscal 13 (Declaración Anual) en las páginas 5B y 5C dentro del que se haya declarado en cada uno de los meses del año, y es la siguiente:

- Impuesto causado
- IVA retenido (por las personas morales a quienes se haya prestado servicios)
- IVA acreditable (correspondiente al IVA pagado en sus gastos e inversiones)
- Cantidad a cargo
- Saldo a favor
- Acreditamiento del saldo a favor de periodos anteriores (por haber disminuido algún saldo a favor de IVA contra impuesto a su cargo)
- Cantidad pagada (que debe coincidir con el entero mensual correspondiente)

Tratándose de saldo a favor, se debe indicar si optó por: A acreditamiento D devolución C compensación

(Ver llenado de la declaración).

Capítulo 4. Impuesto al Activo para personas físicas arrendadoras de inmuebles.

4.1 Casos en los que se esta obligado al pago del Impuesto al Activo.

Las personas físicas que otorguen el uso o goce temporal de bienes a las personas siguientes:

- a) Personas físicas residentes en México que realicen actividades empresariales.
- b) Personas morales residentes en México, sin importar la actividad que desarrollen.
- c) Residentes en el extranjero con establecimiento permanente en el país.

Únicamente por esos bienes se encuentran obligadas al pago del Impuesto al Activo.

(Art. 1ro., LIA)

4.2 Exención del pago al Impuesto al Activo.

Conforme Ley

Las personas físicas que a continuación se indican, no están obligadas el pago del IA:

- a) Quienes otorguen el uso o goce temporal de bienes y cuyos contratos de arrendamiento hayan sido prorrogados en forma indefinida por disposición legal (rentas congeladas), únicamente por esos bienes

TRATAMIENTO FISCAL DE LOS INGRESOS POR ARRENDAMIENTO
IMPUESTO AL ACTIVO PARA PERSONAS FÍSICAS ARRENDADORAS DE INMUEBLES.

- b) Aquellas que sean residentes en México, que no realicen actividades empresariales y otorguen el uso o goce temporal de bienes a personas que no sean contribuyentes del ISR, únicamente por esos bienes.

Tampoco se pagará el Impuesto al Activo en los siguientes períodos:

1ro.	2do.	3ro.	4to.
Período Preoperativo	Ejercicio de Inicio de actividades	Primer ejercicio siguiente al de inicio de actividades	Segundo ejercicio siguiente al de inicio de actividades

Para tal efecto, se considera ejercicio de inicio de actividades aquel en que el contribuyente comience a presentar, o deba comenzar a presentar, las declaraciones de pago provisional de ISR, incluso cuando se presenten sin el pago de este impuesto.

En caso de que la actividad preponderante del contribuyente sea el arrendamiento de terrenos o de activos fijos, gastos y cargos diferidos, se tendrá que pagar el Impuesto al Activo en los ejercicios de inicio de actividades y el siguiente. En consecuencia, estos contribuyentes no pagarán el Impuesto al Activo en el período preoperativo, ni en el segundo ejercicio siguiente al de inicio de actividades.

1ro.	2do.	3ro.	4to.
Período Preoperativo	Ejercicio de Inicio de actividades	Primer ejercicio siguiente al de inicio de actividades	Segundo ejercicio siguiente al de inicio de actividades
No paga	Si paga	Si paga	No paga

Para efectos del párrafo anterior, se considera actividad preponderante a aquella por la cual la totalidad de ingresos obtenidos en el último

ejercicio de 12 meses sea superior a los que obtenga por cada una de las otras actividades en el mismo período. En el caso de personas físicas, sólo se considerarán los ingresos por actividades empresariales y por servicios personales.

Como podrá observarse, los ingresos por arrendamiento no se consideran para determinar la actividad preponderante del contribuyente; por lo que, se considerará que el contribuyente se dedica preponderantemente al arrendamiento de terrenos o de activos fijos, gastos y cargos diferidos, cuando la totalidad de sus ingresos deriven de dicho arrendamiento.

Contribuyentes exentos del pago del Impuesto al Activo conforme a decreto.

Según el artículo segundo del Decreto por el que se exime del pago de los impuestos que se mencionan y se otorgan facilidades administrativas a diversos contribuyentes (DOF 2/IV/2004), Se exime totalmente del pago del impuesto al activo que se cause durante el ejercicio fiscal de 2004, a los contribuyentes del citado impuesto cuyos ingresos totales en el ejercicio de 2003 no hubieran excedido de \$14'700,000.00 (catorce millones setecientos mil pesos 00/100 M.N.) y siempre que el valor de sus activos en el citado ejercicio de 2003, calculado en los términos de la Ley del Impuesto al Activo, no haya excedido de la cantidad señalada en este artículo.

4.3 Obligaciones de los arrendadores obligados al pago del Impuesto al Activo.

La Ley del Impuesto al Activo no impone obligaciones a estos contribuyentes, como en el caso del ISR o la del IVA; su única obligación es presentar las declaraciones de pagos provisionales y la del ejercicio.

También deberán de dar de alta la clave de obligación fiscal del impuesto al activo cuando realicen su inscripción al RFC.

- a) Para contribuyentes exentos del pago del Impuesto al Activo con base en la ley

Los contribuyentes que estén exentos del pago del Impuesto al Activo durante los primeros ejercicios, de conformidad con la ley de este impuesto, no tendrán obligación fiscal alguna; sin embargo, en el primer ejercicio en que deban pagar el Impuesto al Activo, calcularán el impuesto que les hubiera correspondido de haber estado obligados a su pago en ejercicio inmediato anterior, o bien en el cuarto ejercicio inmediato anterior, según la opción elegida. El impuesto calculado servirá de base para determinar los pagos provisionales del Impuesto al Activo correspondientes al primer ejercicio en que se deba comenzar a pagar dicho impuesto.

No tienes obligación fiscal alguna con respecto al Impuesto al Activo los contribuyentes que estén exentos por otorgar el uso o goce temporal de inmuebles y cuyos contratos de arrendamiento hayan sido prorrogados en forma indefinida por disposición legal (rentas congeladas), o bien por otorgar el uso o goce temporal de inmuebles a personas que no son contribuyentes del ISR.

Opción de quedar liberado de cumplir obligaciones fiscales.

En el supuesto de que los contribuyentes del Impuesto al Activo usen o gocen temporalmente bienes de personas físicas, y hayan optado por considerar estos bienes como activo propio para efectos de determinar el Impuesto al Activo a su cargo, los arrendadores quedarán liberados respecto de dichos bienes, de cumplir con las obligaciones que establece la ley de este impuesto. (Art. 25 RLISR)

4.4 Determinación de los pagos provisionales del Impuesto al Activo.

Las personas físicas arrendadoras obligadas al pago del Impuesto al Activo aplicarán la mecánica siguiente para determinar los pagos provisionales de este impuesto.

	Impuesto al Activo del ejercicio inmediato anterior actualizado
(/)	Doce (12)
(=)	Impuesto al Activo mensual
(X)	Número de meses comprendidos desde el inicio del ejercicio, hasta el último día del mes al que se refiere el pago
(=)	Impuesto al Activo acumulado del mes de que se trate
(-)	Pagos provisionales del Impuesto al Activo efectuados con anterioridad
(=)	Importe del pago provisional del Impuesto al Activo del que se trate
(-)	Pago provisional de ISR del mes de que se trate
(=)	Impuesto al Activo por pagar en el mes de que se trate

El factor de actualización que se aplicará el Impuesto al Activo del ejercicio inmediato anterior, se determinará de la manera siguiente:

	INPC último mes del ejercicio inmediato anterior a aquel por el cual se calcula el Impuesto al Activo
(/)	INPC del último mes del penúltimo ejercicio inmediato anterior a aquel por el cual se calcula el Impuesto al Activo
(=)	Factor de actualización

En el primer ejercicio en que se este obligado a efectuar pagos provisionales del Impuesto al Activo, se tomará como base, de haber estado obligado al pago, el Impuesto del ejercicio inmediato anterior, o bien, del cuarto ejercicio inmediato anterior que hubiera correspondido, según la opción elegida.

En caso de que la fecha en que deban presentarse las declaraciones de pagos provisionales del Impuesto al Activo, el contribuyente aún no haya presentado la declaración anual, los pagos provisionales se efectuarán en la misma cantidad que se hubiera determinado para los pagos provisionales del ejercicio inmediato anterior. (Arts., 7 y 10, LIA)

Fecha de presentación.

Las personas físicas arrendadoras obligadas al pago del Impuesto al Activo presentarán las declaraciones de pagos provisionales de este impuesto el día 17 del mes inmediato posterior a aquel al que corresponda el pago.

No obstante, los contribuyentes que sólo otorguen el uso o goce temporal de bienes inmuebles destinados a casa-habitación y se encuentran obligados al pago del Impuesto al Activo, podrán efectuar estos pagos por el mismo período y en las mismas fechas que las establecidas para ISR, es decir, en forma trimestral.

Contribuyentes relevados de presentar pagos provisionales del Impuesto al Activo.

Las personas físicas que a continuación se indican, estarán relevadas de presentar declaraciones de pagos provisionales del Impuesto al Activo:

- Aquellas que otorguen el uso o goce temporal de bienes inmuebles a personas morales, siempre que estas últimas no hubieran ejercido la opción de considerar los bienes como activo propio para efectos de determinar el Impuesto al Activo a su cargo.

No obstante que el artículo 19-A del reglamento de la Ley del Impuesto al Activo indica que el contribuyente quedará relevado de presentar declaraciones de pagos provisionales de este impuesto

cuando otorguen el uso o goce temporal de bienes inmuebles a personas morales que “**no**” hubieran ejercido la opción de considerar dichos bienes como activo propio para efectos de determinar el Impuesto al Activo a su cargo, en mi opinión, el contribuyente quedará relevado de cumplir esa obligación cuando otorgue el uso o goce a personas morales que “**si**” opten por considerar los bienes inmuebles como activo propio, ya que en este caso, según el artículo 25 del mismo reglamento, el arrendador queda liberado respecto de los bienes inmuebles, de cumplir con las obligaciones que establece la Ley del Impuesto al Activo, entre la que se encuentra la de efectuar pagos provisionales.

- Aquellas que estén relevadas de presentar declaraciones de pagos provisionales de ISR. Estas personas estarán obligadas a pagar el total del impuesto del ejercicio en la declaración anual, pudiendo acreditar contra el mismo ISR efectivamente pagado que corresponda a los ingresos provenientes por otorgar el uso o goce temporal de bienes inmuebles.

4.5 Calculo anual del impuesto al activo.

Mecánica para determinar el Impuesto al Activo del ejercicio.

Las personas físicas que otorguen el uso o goce temporal de bienes inmuebles gravados con el Impuesto al Activo, determinarán el impuesto del ejercicio con base en la fórmula siguiente:

	Promedio anual de activos financieros.
(+)	Promedio anual de activos fijos (construcciones)
(+)	Promedio anual de terrenos
(=)	Valor promedio de activos del ejercicio
(-)	Valor promedio de deudores del ejercicio
(=)	Valor del activo del ejercicio.
(-)	15 veces el SMG del área geográfica del contribuyente elevado al

	año.
(=)	Base del impuesto
(X)	Tasa del impuesto (1.8%)
(=)	Impuesto al Activo del ejercicio.

(Art. 2 y 5,LIA)

- **Determinación del promedio anual de activos financieros.**

Antes de determinar el promedio anual de activos financieros, es importante saber qué se entiende por éstos; se consideran así, entre otros, los siguientes:

- Las inversiones en títulos de crédito, con excepción de las acciones emitidas por personas morales residentes en México. Las acciones emitidas por sociedades de inversión de renta fija se consideran activos financieros.
- Las inversiones y los depósitos en instituciones del sistema financiero. Se considera sistema financiero el que la Ley del ISR defina o considere como tal.
- Las cuentas y documentos por cobrar.

No se consideran cuentas por cobrar:

- Las que sean a cargo de socio o accionistas residentes en el extranjero, ya sean personas físicas o sociedades;
- Los pagos provisionales;
- Los saldos a favor de contribuciones;
- Los estímulos fiscales por aplicar.

Los activos denominados en moneda extranjera se valorarán al tipo de cambio del primer día de cada mes.

Para determinar el promedio anual de activos financieros se estará a lo siguiente.

	Saldo inicial de activos financieros del mes de que se trate. ¹
(+)	Saldo final de activos financieros del mes de que se trate. ¹
(=)	Suma del saldo inicial y final de activos financieros del mes de que se trate
(/)	Dos
(=)	Promedio Mensual de activos financieros no contratados con el sistema financiero.

Esta operación se realizará por cada uno de los meses del ejercicio por el que se determine el Impuesto al Activo.

	Suma de los promedios mensuales de los activos financieros.
(/)	Número de meses que comprende el ejercicio
(=)	Promedio anual de activos financieros

El saldo promedio mensual de los activos financieros contratados con el sistema financiero o con su intermediación se calculará de la manera siguiente:

	Suma de los saldos al último día de cada uno de los meses del ejercicio de los activos
(/)	Número de meses del ejercicio
(=)	Promedio anual de activos financieros contratados con el sistema financiero o con su intermediación

(Arts. 2º., fracción I, 4º LIA y 13, RLIA; y regla 4.2 RFM 2004)

¹ En los saldos iniciales y finales de los activos financieros no se incluirán los correspondientes a operaciones contratadas con el sistema financiero o con su intermediación.

- **Determinación del promedio anual de activos fijos (construcciones)**

Para determinar el promedio de estos activos, se procederá de la manera siguientes:

1. Se calculará el saldo pendiente de deducir de la construcción en el ISR al inicio del ejercicio, por el que se determina el Impuesto al Activo.
Se tomará el monto original de la inversión cuando la construcción se haya adquirido en el mismo ejercicio o no sea deducible por efectos del ISR.
2. El saldo por deducir o el monto original de la inversión de la construcción, se multiplicará por el factor de actualización que resulte de efectuar la operación siguiente:

	INPC del último mes de la primera mitad del ejercicio por el que se determina el Impuesto al Activo
(/)	INPC del mes en que se adquirió la construcción
(=)	Factor de actualización

No se actualizarán las construcciones que se hayan adquirido después de junio del ejercicio por el que se determina el Impuesto al Activo.

3. El saldo por deducir o el monto original de la inversión de la construcción actualizado, se disminuirá con el 50% de su deducción anual en el ISR. El resultado obtenido será el promedio anual de la construcción.

Cuando sea el primero o el último ejercicio en que se utilice la construcción, el valor promedio de la misma se determinará de la manera siguiente:

	Saldo por deducir o monto original de la inversión de la construcción actualizado, disminuido con el 50% de su deducción
--	--

TRATAMIENTO FISCAL DE LOS INGRESOS POR ARRENDAMIENTO
IMPUESTO AL ACTIVO PARA PERSONAS FÍSICAS ARRENDADORAS DE INMUEBLES.

	anual en el ISR
(/)	Doce
(=)	Cociente
(X)	Número de meses en los que la construcción se haya utilizado en el ejercicio.
(=)	Promedio anual de la construcción.

Cabe mencionar que este procedimiento se aplicará a caso una de las construcciones gravadas con el Impuesto al Activo que tenga el contribuyente. Los resultados obtenidos se sumarán para llegar al promedio anual de activos fijos (construcciones).

Cuando el inmueble arrendado se utilice parcialmente, en la realización de actividades comerciales, se causara el impuesto al activo únicamente por la parte del terreno y construcción destinados al local comercial. Para tal efecto, se determinará en forma proporcional el monto original de la inversión del terreno y el saldo por deducir de las construcciones base del impuesto. Dicho proporción se determina de la manera siguiente:

Total de metros cuadrados del inmueble dedicados al local comercial (metros cuadrados de construcción del inmueble destinados al local comercial MÁS metros cuadrados de terreno sin construcción destinados al mismo fin)
Entre:
Total de metros cuadrados del inmueble (metros cuadrados de construcción del inmueble MÁS metros cuadrados del terreno sin construcciones)
Igual:
Proporción)

(Art. 7, RLIA)

- **Determinación del promedio anual de terrenos**

Para determinar este promedio se deberá aplicar la mecánica siguiente:

1. Actualizar el monto original de la inversión del terreno. Para tal efecto, se multiplicará dicho monto por el factor de actualización que resulte de realizar la siguiente operación:

	INPC del último mes de la primera mitad del ejercicio por el que se determina el Impuesto al Activo
(/)	INPC del mes en que adquirió el terreno.
(=)	Factor de actualización.

2. determinar el promedio anual del terreno con base en el procedimiento siguiente:

	Monto original actualizado de la inversión del terreno
(/)	Doce
(=)	Cociente
(X)	Número de meses en que el terreno haya sido propiedad del contribuyente en el ejercicio por el cual se determina el Impuesto al Activo
(=)	Promedio anual del terreno

Cabe mencionar que el procedimiento anterior se aplicará a cada uno de los terrenos gravados con el Impuesto al Activo que tenga el contribuyente. Los resultados obtenidos se sumarán para llegar al promedio anual de terrenos.

(Arts. 2º., Frac. III, y 3º., LIA)

- **Deducción de deudas.**

Los contribuyentes podrán deducir del valor promedio de activos del ejercicio, las deudas no negociables siguientes:

- Las contratadas con empresas residentes en el país.

TRATAMIENTO FISCAL DE LOS INGRESOS POR ARRENDAMIENTO
IMPUESTO AL ACTIVO PARA PERSONAS FÍSICAS ARRENDADORAS DE INMUEBLES.

- Las contratadas con establecimientos permanentes ubicados en México, de residentes en el extranjero.
- Las contratadas con personas físicas que realicen actividades empresariales y que sean contribuyentes del Impuesto al Activo.

Las deudas negociables se podrán deducir en tanto no se le notifique al contribuyente la cesión del crédito correspondiente a las mismas, a favor de una empresa de factoraje financiero, aun cuando no habiéndosele notificado la cesión, el pago de la deuda se realice a la compañía o a cualquier otra persona no contribuyente del Impuesto al Activo.

Las deudas contratadas con el sistema financiero o con su intermediación no se podrán deducir del valor promedio de activos del ejercicio.

El valor promedio de deudas del ejercicio se determinará de la manera siguiente:

	Suma de los saldos al último día de cada uno de los meses del ejercicio
(/)	Número de meses del ejercicio
(=)	Promedio anual de deudas

(Art. 5º., LIA, y 14, RLIA; y regla 4.2, RFM 2003)

- **Deducción de 15 salarios mínimos generales anuales.**

Las personas físicas podrán deducir del valor del activo en el ejercicio, un monto equivalente a 15 veces el salario mínimo general de su área geográfica elevado al año.

Cuando el valor de los 15 salarios mínimos sea superior al valor del activo en un ejercicio, sólo se podrá deducir hasta una cantidad equivalente a dicho valor.

(Art. 5º., LIA)

- **Opciones para determinar el Impuesto al Activo del ejercicio**

- Opción de considerar el Impuesto al Activo actualizado del cuarto ejercicio inmediato anterior.

Los contribuyentes podrán determinar el Impuesto al Activo del ejercicio, de haber estado obligados al pago del impuesto en tal ejercicio, considerado el que resulte de actualizar el que les hubiera correspondido en el cuarto ejercicio inmediato anterior.

Con respecto a esta opción, es necesario considerar lo siguiente:

- Cuando el cuarto ejercicio inmediato anterior haya sido irregular, se considerará el impuesto que hubiera resultado de haber sido éste un ejercicio regular.
- El impuesto del cuarto ejercicio inmediato anterior se actualizará con el factor de actualización que resulte de efectuar la operación siguiente:

INPC del último mes de la primera mitad del ejercicio por el que se calcula el Impuesto al Activo

- (/) INPC del último mes de la primera mitad del cuarto ejercicio inmediato anterior.

- (=) Factor de actualización.

Capítulo 5. CÓDIGO FISCAL DE LA FEDERACIÓN.

5.1 Declaración en ceros.

El octavo párrafo del artículo 31 del Código Fiscal de la Federación establece que es obligatorio presentar declaraciones de pago provisional, siempre que:

- a) Haya cantidad a pagar o saldo a favor; y
- b) Se trate de la primera declaración sin pago.

En caso de que se presente una declaración de pago provisional sin impuesto a cargo o saldo a favor, se presumirá que no existe impuesto por pagar en las declaraciones de pago provisional posteriores, por lo que no se presentarán las siguientes declaraciones de pago provisional del ejercicio de que se trate, hasta que exista cantidad por pagar o saldo a favor en algunas de ellas, o se inicie un nuevo ejercicio fiscal, siempre que se cumpla con los requisitos que el SAT mediante reglas de carácter general.

Para tal efecto, en la Resolución Miscelánea Fiscal para 2003 se indica tratándose de las declaraciones provisionales que debieron haberse presentado a más tardar en el mes de julio de 2002, incluyendo sus complementarias y extemporáneas, se presumirá que no existe impuesto a pagar en las declaraciones de pago provisional posteriores y no se presentarán las siguientes declaraciones de pago provisional de dicho ejercicio, cuando se cumplan los requisitos siguientes:

Que en la declaración de pago provisional, en la cual no exista cantidad a pagar o saldo a favor, se anote el número "0" (cero) en cada uno de los renglones de dicha declaración, que correspondan a las obligaciones que tenga a su cargo el contribuyente, ya sea por pago de contribuciones propias o las que deba enterar en su carácter de retenedor.

5.2 Reducción de multas.

Los contribuyentes que perciban ingresos por arrendamiento de bienes inmuebles, y cuyas percepciones en ejercicio inmediato anterior no hayan excedido de \$ 1, 750,000.00 (cifra vigente a partir del 1ro de enero de 2004), tendrá derecho a una reducción de 50% de las multas que establece el Código Fiscal de la Federación, en por cientos o en cantidades determinadas entre una mínima y una máxima, salvo que se indique expresamente una multa menor para estos contribuyentes. (Art. 70, penúltimo párrafo, CFF)

5.3 Pagos provisionales vía Internet.

Las personas físicas que realicen actividades diferentes de las empresariales, por ejemplo, **arrendamiento** o servicios profesionales, y que los ingresos obtenidos en el año anterior hayan sido mayores a \$300,000.00, sin incluir ingresos por sueldos y salarios. Están obligadas a realizar el pago de impuestos por vía Internet.

En la modalidad de pagos electrónicos vía Internet, el SAT ha creado dos esquemas de recepción de sus pagos y declaraciones:

- Pagos vía Internet a través de la página de los bancos
- Declaraciones vía Internet a través de la página del SAT

Pagos vía Internet a través de la página de los bancos

Los pagos provisionales o definitivos que se deberán realizar por esta vía son:

- Los que contengan impuesto a pagar.
- Los que tengan saldo a favor.
- Los que resulten en ceros, derivado de la aplicación de compensaciones o de disminución de estímulos fiscales o crédito al salario.
- También deberá utilizar esta vía si efectúa un pago por medio de certificados y con ello cubre todo el saldo a cargo.

Declaraciones vía Internet a través de la página del SAT

Las declaraciones provisionales o definitivas que se deban presentar vía Internet a través de la página del SAT www.sat.gob.mx, son las siguientes:

- Aquéllas que por alguna de las obligaciones a declarar no resulten con impuesto a pagar ni con saldo a favor, por la obligación de que se trate, y no derive de compensaciones, estímulos fiscales o crédito al salario. En este caso, la declaración que se presente deberá contener la información estadística que se encuentra en la dirección de Internet del SAT.
- En el caso de declaraciones presentadas con cantidad a pagar, que posteriormente se tengan que corregir con una declaración complementaria, sin impuesto a cargo o saldo a favor por la misma obligación, dicha declaración complementaria se deberá presentar manifestando en ella el pago efectivamente realizado con anterioridad.
- Las declaraciones que resulten sin pago o en ceros por todas las obligaciones y este resultado no derive de la aplicación de compensaciones, estímulos y crédito al salario, invariablemente se deberán presentar por esta vía.
- Aquéllas que tengan por objeto corregir errores relativos al RFC, nombre, denominación o razón social, período de pago, y concepto de pago (complementaria de corrección de datos).
- Si en su declaración existe un error tanto en cantidades como en datos, primero deberá hacer una declaración complementaria para corregir los datos, y posteriormente presentará otra complementaria para corregir las cantidades.

Casos en los que no se tendrán que presentar declaraciones con información estadística.

No se tendrá la obligación de presentar las declaraciones con información estadística (en ceros) en los siguientes casos:

- Cuando se trate de retenciones de impuesto al valor agregado, impuesto especial sobre producción y servicios o impuesto sobre la renta, excepto tratándose de retenciones por sueldos y salarios y conceptos asimilados.
- Pagos provisionales de impuesto al activo y del impuesto sustitutivo del crédito al salario.
- Ajuste del Impuesto al valor agregado.

Tipos de declaraciones o pagos

Los pagos o declaraciones que debe presentar, ya sea a través de las páginas de Internet de los bancos o de las del SAT, pueden ser:

- Normales.- Las que se presentan por primera vez en el período.
- Complementarias.- Las que se presentan para corregir algún error u omisión en la declaración normal.
- Extemporáneas.- Las que se presentan fuera del plazo establecido en las disposiciones fiscales.
- De corrección fiscal.- Es la que se presenta después de iniciadas las facultades de comprobación, ya sea en visitas domiciliarias o en revisiones de gabinete o de escritorio.

Los contribuyentes que efectúen declaraciones de manera trimestral, presentarán por esta vía a partir de la correspondiente al tercer trimestre y posteriores.

En el caso de declaraciones cuatrimestrales, se presentarán a partir de la del segundo cuatrimestre y posteriores.

Tratándose de declaraciones semestrales, se efectuarán por esta vía a partir de la correspondiente al segundo semestre y posteriores.

Pasos que se deben seguir para realizar pagos a través de instituciones bancarias:

- Deberá calcular las cantidades a pagar para cada una de las obligaciones, así como la actualización y accesorios, en su caso, o saldos a favor.
- Desde su oficina, casa, café Internet, o bien acudiendo a las salas de Internet ubicadas en los Módulos de Asistencia al Contribuyente del SAT, acceda a Internet y posteriormente a la página del banco que controla su cuenta bancaria con la que pagará los impuestos. (esto implica el tener que contratar los servicios de banca electrónica con el banco.)
- Una vez en la página, seguirá los pasos hasta ubicarse en el servicio de pago de contribuciones.
- Proporcione la clave de acceso e información requerida por la institución bancaria autorizada, y proceda al llenado de las aplicaciones electrónicas con lo siguiente:
 - Datos de identificación
 - El concepto del impuesto por obligación
 - Período de pago y ejercicio
 - Tipo de pago
 - Impuesto a pagar o saldo a favor, y en su caso, recargos y actualización
 - En su caso, compensaciones, estímulos, crédito al salario o certificados aplicados
 - Monto a pagar
 - Tratándose de declaraciones complementarias o de corrección fiscal, adicionalmente se señalará el monto pagado con anterioridad y la fecha de éste.
 - Una vez que ha capturado la información correspondiente en la aplicación electrónica, el banco la procesa y realiza la

afectación de su cuenta bancaria a favor de la Tesorería de la Federación (transferencia de fondos).

- Por último, el banco le transmitirá por la misma vía el recibo electrónico bancario de pago de sus contribuciones, el cual contendrá sus datos, fecha, número de operación, total pagado y el sello digital, recibo que se sugiere imprimir para conservarlo como comprobante de pago.

SALDO CUENTA DE CHEQUES

[espasos a Otros Bancos, el Pago de tus Servicios y Prograr]

BANCO INTERNACIONAL S.A. DE C.V.		PREIMPRIMIR	AYUDA	
Num. Cuenta	Descripción	Saldo	Saldo por aplicar	Detalle
4032105686	PODER BITAL CON CHEQUERA	\$ 45,500.38	\$ 0.00	C
4069690154	CUENTA DE CHEQUES ELITE	\$ 504,402.60	\$ 0.00	C
4165203150	CHEQUES TRADICIONAL	\$ 10,019.00	\$ 0.00	C
Total M.N.		\$ 523,081.98		
Total D.L.		\$ 0.00		

Pago mediante certificados especiales

En el caso de que usted hubiese pagado impuestos mediante la aplicación de certificados especiales emitidos por la Tesorería de la Federación, debe acudir, a más tardar al día siguiente del envío de la declaración, a la Administración de Asistencia al Contribuyente que corresponda a su domicilio fiscal, para tramitar la amortización parcial o total del certificado.

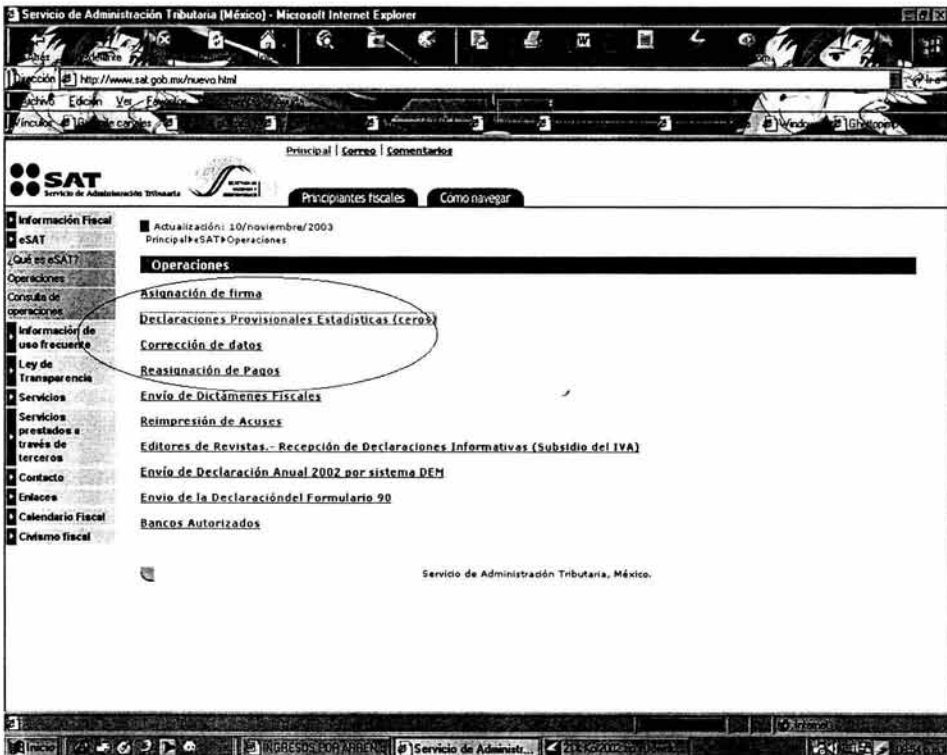
Procedimiento ante el SAT

Tratándose de declaraciones que deben presentarse vía Internet a través de la página del SAT, el procedimiento es el siguiente:

- Acceda a la página de Internet del SAT desde su oficina, casa, café Internet, o bien desde las salas de Internet que se encuentran a su disposición en los Módulos de Asistencia al Contribuyente del SAT.
- Una vez en la página del SAT, seleccione el sitio de Nuevo Esquema de Pagos Electrónicos.
- Genere la clave de identificación electrónica confidencial para efectos de la presentación de declaraciones por esta vía. Si lo desea, puede también solicitar la generación de esta clave en los Módulos de Asistencia al Contribuyente, presentando original de su identificación. Cabe mencionar que los contribuyentes que ya cuenten con su certificado digital de inscripción para el Servicio de Presentación Electrónica de Declaraciones o para el Sistema de Presentación del Dictamen por Internet, podrán utilizar la misma clave.
- Capture, en la aplicación electrónica correspondiente, los datos que a continuación se señalan:
 - Identificación del contribuyente
 - Concepto del impuesto por obligación
 - Período que se declara
 - Ejercicio
 - Tipo de declaración
 - Motivo(s) por el (los) que no existe impuesto a pagar ni saldo a favor. Tratándose de declaración complementaria

por pago indebido, deberá indicar además el monto pagado en la declaración anterior y la fecha de la misma.

- Por último, el SAT le enviará por la misma vía el acuse de recibo, el cual debe contener el sello digital generado por dicha institución; se sugiere que lo imprima para que le sirva como comprobante del envío de sus declaraciones.
- Es importante aclarar que los medios de identificación automatizados que generen las instituciones bancarias y los desarrollos informáticos del SAT, sustituyen a la firma autógrafa y producen los mismos efectos que las leyes otorgan a los documentos correspondientes, y tienen el mismo valor probatorio.



Consulta sobre declaraciones y pagos efectuados

Los contribuyentes que efectúen sus pagos o declaraciones vía Internet, podrán consultar a partir de las 18 horas del día hábil siguiente al día en que se presentó la declaración o se realizó el pago, a través de esta página que las mismas hayan sido recibidos por el SAT.

En el caso de que las citadas declaraciones o pagos no aparezcan en esta página una vez transcurrido el plazo antes señalado o cuando el servicio de verificación de autenticidad de los acuses de recibo con el sello digital que emitan los bancos o el SAT indique que dichos recibos no son válidos, los contribuyentes podrán acudir a los Módulos de Asistencia al Contribuyente a realizar la aclaración correspondiente.

5.4 Pagos provisionales por ventanilla bancaria

Están obligados a efectuar sus pagos por ventanilla bancaria las personas físicas que se dedica a alguna de las siguientes actividades:

- Empresariales, como las que se realizan en ferreterías, farmacias, papelerías, etc., o la prestación de servicios, por ejemplo de mecánica, carpintería y electricidad, así como servicios agropecuarios, ganaderos, de pesca y silvícolas, etc., y que en el año anterior haya tenido ingresos hasta de \$1'000,000.00, sin incluir ingresos por sueldos y salarios.
- **De arrendamiento (otorgamiento del uso o goce temporal de bienes inmuebles), y que en el año anterior haya tenido ingresos hasta de \$300,000.00, sin incluir ingresos por sueldos y salarios.**
- La prestación de servicios profesionales, tales como los de abogados, contadores, médicos, etc., y que en el año anterior haya tenido ingresos hasta de \$300,000.00, sin incluir ingresos por sueldos y salarios.

- Cuando inicie actividades, y siempre que estime que sus ingresos no rebasarán de \$1'000,000.00 o de \$300,000.00, conforme a los dos puntos anteriores, según sea el caso.
- Por las que tribute en el Régimen de Pequeños Contribuyentes.
- **El arrendamiento de inmuebles exclusivamente para casa-habitación sin importar el monto de ingresos.**
- Las de pesca, agricultura, selvicultura, ganadería y auto transporte de carga y de pasajeros, cuando opte por efectuar sus declaraciones de manera semestral de acuerdo con la Resolución de Facilidades Administrativas para estos sectores, vigente para el 2003.

No obstante, si se desea, podrá usted optar por realizar sus pagos vía Internet, a través de las páginas de las instituciones bancarias.

Este nuevo sistema permite que los pagos de impuesto sobre la renta, impuesto al activo, impuesto al valor agregado, impuesto especial sobre producción y servicios, impuesto a la venta de bienes y servicios suntuarios e impuesto sustitutivo de crédito al salario, puedan realizarse a través de la transmisión electrónica de datos, con lo cual se evitará que se cometan errores en la captura de el nombre y el Registro Federal de Contribuyentes, además de que se eliminará el llenado de los formatos fiscales que tradicionalmente ha venido utilizando. (1-D)

Qué es la Tarjeta Tributaria?

Es una herramienta que se utiliza en el nuevo esquema de Pagos Electrónicos por ventanilla bancaria, y contiene los datos de identificación fiscal del contribuyente. Su objetivo es agilizar los pagos en el Banco, evitar errores y ahorrar tiempo en la captura, además de garantizar que el pago de las contribuciones se acredite directamente en su cuenta fiscal.

TRATAMIENTO FISCAL DE LOS INGRESOS POR ARRENDAMIENTO
CÓDIGO FISCAL DE LA FEDERACIÓN



En la modalidad de pagos electrónicos, utilizando la Tarjeta Tributaria, el SAT ha creado dos esquemas de recepción de sus pagos y declaraciones:

- Pagos a través de ventanilla bancaria
- Declaraciones a través de los Módulos de Asistencia al Contribuyente del SAT

Pagos a través de ventanilla bancaria

Se deberá presentar a través de ventanilla bancaria, utilizando la Tarjeta Tributaria, las siguientes declaraciones de pagos provisionales o definitivos:

- Las que contengan impuesto a pagar.
- Las que tengan saldo a favor.

- Las que tengan saldo en ceros, derivado de compensaciones, de estímulos o de crédito al salario.
- También deberá utilizar esta vía si efectúa su pago por medio de certificados y con ellos cubre todo su saldo a cargo.

Declaraciones a través de los Módulos de Asistencia al Contribuyente del SAT

Las declaraciones provisionales o definitivas que se deberán presentar en los Módulos de Asistencia al Contribuyente del SAT, utilizando la Tarjeta Tributaria, son las siguientes:

- Aquéllas que por alguna de las obligaciones a declarar no resulten con impuesto a pagar ni con saldo a favor, por la obligación de que se trate, siempre que no deriven de compensaciones, de estímulos o de crédito al salario. En este caso, la declaración que se presente deberá contener la información estadística contenida en la dirección de Internet del SAT.
- En el caso de declaraciones presentadas con cantidad a pagar y que posteriormente se tengan que corregir a través de una declaración complementaria, sin impuesto a cargo o saldo a favor por la misma obligación.
- Las declaraciones que resulten sin pago o en ceros por todas las obligaciones y este resultado no derive de la aplicación de compensaciones, estímulos y crédito al salario.
- Aquéllas que tengan por objeto corregir errores relativos al RFC, nombre, denominación o razón social, período de pago y concepto de pago (corrección de datos).
- Si en la declaración existe un error tanto en cantidades como en datos, primero se deberá realizar una declaración complementaria para corregir los datos, y posteriormente presentará otra complementaria para corregir las cantidades.

Si se presenta declaraciones provisionales o definitivas que se encuentren en alguno de los supuestos anteriores, ante los Módulos de Asistencia al Contribuyente del SAT, se tiene también la opción de enviarlas vía Internet a través de la página del SAT.

En este caso se deberá generar la clave de identificación electrónica confidencial a través de dicha página, o bien, acudiendo directamente a los Módulos de Asistencia al Contribuyente.

Casos en los que no se tendrán que presentar declaraciones con información estadística

No se tendrá la obligación de presentar las declaraciones con información estadística (en ceros) en los siguientes casos:

- Cuando se trate de retenciones de impuesto al valor agregado, impuesto especial sobre producción y servicios o impuesto sobre la renta, excepto tratándose de retenciones por sueldos y salarios y conceptos asimilados.
- Pagos provisionales de impuesto al activo y del impuesto sustitutivo del crédito al salario.
- Ajuste del Impuesto al valor agregado

Tipos de declaraciones o pagos

Los pagos o declaraciones que debe presentar ya sea en ventanilla bancaria o en los Módulos de Asistencia al Contribuyente del SAT mediante la Tarjeta Tributaria, son las siguientes:

- Normales.- Las que se presentan por primera vez en el período.
- Complementarias.- Las que se presentan para corregir algún error u omisión en la declaración normal.
- Extemporáneas.- Las que se presentan fuera del plazo establecido en las disposiciones fiscales.

- De corrección fiscal.- Es la que se presenta después de iniciadas las facultades de comprobación, ya sea en visitas domiciliarias o en revisiones de gabinete o de escritorio.

Los contribuyentes que efectúen declaraciones de manera trimestral presentarán por esta vía a partir de la correspondiente al tercer trimestre y posteriores.

En el caso de declaraciones cuatrimestrales se presentarán a partir de la del segundo cuatrimestre y posteriores.

Tratándose de declaraciones semestrales se efectuarán por esta vía a partir de la correspondiente al segundo semestre y posteriores.

Se debe recordar que, los pagos provisionales o definitivos por concepto del impuesto sobre la renta, impuesto al activo, impuesto al valor agregado, impuesto especial sobre producción y servicios, impuesto a la venta de bienes y servicios suntuarios e impuesto sustitutivo de crédito al salario, incluyendo retenciones, deberán presentarse a través de ventanilla bancaria, utilizando para ello la Tarjeta Tributaria. El plazo para realizar dichos pagos vence a más tardar el día 17 del mes siguiente al mes o período al que corresponda el pago.

No obstante lo anterior, también puede optar por efectuar los pagos a más tardar el día que a continuación se señala, considerando el sexto dígito numérico del RFC, de acuerdo con lo siguiente:

SEXTO DÍGITO NUMÉRICO DEL RFC	FECHA LÍMITE DE PAGO
1 y 2	Día 17 más un día hábil
3 y 4	Día 17 más dos días hábiles
5 y 6	Día 17 más tres días hábiles
7 y 8	Día 17 más cuatro días hábiles
9 y 0	Día 17 más cinco días hábiles

Pasos que debe seguir si va a realizar el pago a través de instituciones bancarias:

- Se deberá calcular las cantidades a pagar para cada una de las obligaciones, así como la actualización y los accesorios, en su caso, o los saldos a favor.
- Obtener en los Módulos de Atención al Contribuyente del SAT o en la página de Internet del SAT www.sat.gob.mx, la “Hoja de Ayuda”, la cual es de libre impresión, por lo que puede fotocopiarla o imprimirla las veces que desee.
- En la “Hoja de Ayuda” debe anotar lo siguiente:
 - Concepto del impuesto a pagar por cada una de las obligaciones.
 - Período de pago.
 - Ejercicio.
 - Tipo de declaración.
 - Impuesto a pagar o saldo a favor.
 - Recargos y actualización, en su caso.
 - Crédito al salario.
 - Compensaciones.
 - Estímulos.
 - Certificados aplicados.
 - Cantidad a pagar.

En el caso de declaraciones complementarias o de corrección fiscal, se deberá indicar además el monto pagado con anterioridad y la fecha de éste.

- Acuda al banco autorizado y presente al cajero la Tarjeta Tributaria junto con la “Hoja de Ayuda”¹, y efectúe el pago correspondiente.
- Su pago será recibido en efectivo o en cheque a nombre de la Tesorería de la Federación.
- Por último, el banco le entregará el recibo electrónico bancario de pago de sus contribuciones con el sello digital generado por el banco. Consérvelo como comprobante de pago.

¹ Es importante precisar que esta hoja **NO ES** un **COMPROBANTE DE PAGO**, por lo que **NO** será sellada por el banco. Recuerde que únicamente sirve para que el cajero identifique los conceptos de pago antes mencionados.

TRATAMIENTO FISCAL DE LOS INGRESOS POR ARRENDAMIENTO
CÓDIGO FISCAL DE LA FEDERACIÓN

HOJA DE AYUDA PARA EL PAGO DE CONTRIBUCIONES FEDERALES EN VENTANILLA BANCARIA ARRENDAMIENTO		
5		
IMPUESTO SOBRE LA RENTA <input type="checkbox"/> <small>110 ISR PE Arrendamiento de inmuebles (uso o goce)</small>		
IMPUESTO AL VALOR AGREGADO <input type="checkbox"/> <small>307 Impuesto al valor agregado</small>		
PERIODO MENSUAL	EJERCICIO	
EJEMPLO JULIO	EJEMPLO 2002	
TIPO DE PAGO: NORMAL		
SALDO A FAVOR DE IVA		\$ _____
IMPUESTO	ISR	IVA
IMPUESTO A PAGAR	\$ _____	\$ _____
PARTE ACTUALIZADA	\$ _____	\$ _____
RECARGOS	\$ _____	\$ _____
CANTIDAD A PAGAR	\$ _____	\$ _____
TOTAL A PAGAR		\$ _____
<small>INSTRUCCIÓN: En caso de que algunos impuestos o conceptos de pago no se encuentren incluidos, o vaya a realizar distribución de aplicaciones o se trate de complementarias o de corrección fiscal, deberá utilizar la hoja de ayuda general.</small>		
ESTA HOJA NO ES UN COMPROBANTE OFICIAL DE PAGO, POR LO CUAL NO SERÁ SELLADA POR EL CAJERO		

HOJA DE AYUDA PARA EL PAGO DE CONTRIBUCIONES FEDERALES EN VENTANILLA BANCARIA ARRENDAMIENTO		
5		
IMPUESTO SOBRE LA RENTA <input type="checkbox"/> <small>110 ISR PE Arrendamiento de inmuebles (uso o goce)</small>		
IMPUESTO AL VALOR AGREGADO <input type="checkbox"/> <small>307 Impuesto al valor agregado</small>		
PERIODO MENSUAL	EJERCICIO	
EJEMPLO JULIO	EJEMPLO 2002	
TIPO DE PAGO: NORMAL		
SALDO A FAVOR DE IVA		\$ _____
IMPUESTO	ISR	IVA
IMPUESTO A PAGAR	\$ _____	\$ _____
PARTE ACTUALIZADA	\$ _____	\$ _____
RECARGOS	\$ _____	\$ _____
CANTIDAD A PAGAR	\$ _____	\$ _____
TOTAL A PAGAR		\$ _____
<small>INSTRUCCIÓN: En caso de que algunos impuestos o conceptos de pago no se encuentren incluidos, o vaya a realizar distribución de aplicaciones o se trate de complementarias o de corrección fiscal, deberá utilizar la hoja de ayuda general.</small>		
ESTA HOJA NO ES UN COMPROBANTE OFICIAL DE PAGO, POR LO CUAL NO SERÁ SELLADA POR EL CAJERO		

¿Cómo pagar sus impuestos cuando no le ha llegado su Tarjeta Tributaria?

Si no ha recibido su tarjeta por encontrarse en trámite, en los Módulos de Asistencia al Contribuyente del SAT se le proporcionará un comprobante denominado “Orden de solicitud de tarjeta tributaria” el cual que tendrá una vigencia de dos meses, con el que se podrá presentar en la ventanilla bancaria a realizar el pago.

¿Qué debe hacer cuando no ha recibido su Tarjeta Tributaria, o la misma contiene errores, fue robada o extraviada?

En cualquiera de estos casos deberá acudir al Módulo de Asistencia al Contribuyente del SAT que corresponda a su domicilio fiscal a solicitar su entrega o reposición, según sea el caso, para lo cual debe presentar una identificación oficial.

En el caso de solicitar reposición por extravío o robo de la tarjeta, así como de las adicionales, deberá presentar mediante el formato 16 el comprobante de pago de los aprovechamientos respectivos.

Procedimiento ante los Módulos de Atención al Contribuyente del SAT

Las declaraciones en ceros, con información estadística y de corrección de datos, las deberá presentar ante los Módulos de Asistencia al Contribuyente del SAT con su Tarjeta Tributaria y con la Hoja de Ayuda, siguiendo el procedimiento que se describe a continuación.

Una vez que efectuó los cálculos correspondientes por cada una de sus obligaciones en las que no resultó cantidad a pagar (en ceros), siempre que este resultado no derive de compensaciones, de estímulos o de crédito al salario por todas las obligaciones, procederá como sigue:

- Proporcionará en la Hoja de Ayuda para declaraciones con información estadística los siguientes datos: concepto de impuesto por obligación, período, ejercicio, tipo de declaración, motivos por los que no existe impuesto a pagar ni saldo a favor. En el caso de declaraciones complementarias deberá señalar el monto pagado con anterioridad y la fecha de las mismas.
- Una vez que se capture la información anterior, se le deberá proporcionar el acuse de recibo con sello digital, el cual deberá conservar como comprobante de la presentación de las declaraciones.

Si lo desea, puede enviar dichas declaraciones vía Internet a través de la página del SAT www.sat.gob.mx.

En este caso, el SAT le enviará por la misma vía el acuse de recibo, el cual debe contener el sello digital generado por dicha institución. Le sugerimos imprimirlo para que le sirva como comprobante del envío de las declaraciones.

Se le recuerda que también en este caso, deberá generar la clave de identificación electrónica confidencial a través de dicha página, o bien, acudiendo directamente a los Módulos de Asistencia al Contribuyente.

Cabe aclarar que el uso de su Tarjeta Tributaria sustituye a la firma autógrafa, produce los mismos efectos que las leyes otorgan a los documentos correspondientes y tiene el mismo valor probatorio.

Pago mediante certificados especiales.

En el caso de que usted hubiese pagado impuestos mediante la aplicación de certificados especiales emitidos por la Tesorería de la Federación, debe acudir a más tardar al día siguiente del envío de la declaración a la Administración Local de Asistencia al Contribuyente que corresponda a su domicilio fiscal, para tramitar la amortización parcial o total del certificado.

Consulta sobre declaraciones y pagos efectuados

Los contribuyentes que efectúen sus pagos o declaraciones vía Internet, podrán consultar a partir de las 18 horas del día hábil siguiente al día en que se presentó la declaración o se realizó el pago, a través de esta página que las mismas hayan sido recibidos por el SAT.

En el caso de que las citadas declaraciones o pagos no aparezcan en esta página una vez transcurrido el plazo antes señalado o cuando el servicio de verificación de autenticidad de los acuses de recibo con el sello digital que emitan los bancos o el SAT indique que dichos recibos no son válidos, los contribuyentes podrán acudir a los Módulos de Asistencia al Contribuyente a realizar la aclaración correspondiente.

5.5 Declaración Anual.

Con motivo de las reformas fiscales para el año 2003 la forma de presentar las declaraciones anuales correspondientes a estos ejercicios del ISR, IVA, IMPAC e impuesto sustitutivo del crédito al salario, incluyendo sus complementarias, extemporáneas y de corrección fiscal, deberá presentarlas conforme al Nuevo Esquema, de conformidad con el siguiente procedimiento.

- **Por ventanilla bancaria:**

Si tuvo ingresos por arrendamiento de bienes inmuebles hasta de \$300,000.00, sin incluir ingresos por salarios en su caso, está obligado a presentar su declaración a través de ventanilla bancaria de acuerdo con lo siguiente:

Caso 1

Cuando exista cantidad a pagar por cualquier impuesto, aún cuando le resulte un saldo a favor en alguno de los otros impuestos o no tenga cantidad a pagar por alguno de ellos (en ceros), presentará su declaración anual mediante la forma fiscal 13 “DECLARACIÓN DEL EJERCICIO. PERSONAS FÍSICAS”, su Anexo 1 “RETENCIONES, PAGOS EFECTUADOS POR TERCEROS Y DEDUCCIONES PERSONALES”, y “Anexo 2 de la forma fiscal 13”, ante la ventanilla bancaria de los bancos autorizados. El pago podrá realizarlo en efectivo o mediante cheque personal del mismo banco ante el cual presenta su declaración, debiendo recabar el sello del banco.

Caso 2

Cuando no exista cantidad a pagar por todos los impuestos que está obligado a declarar, aun cuando por alguno o la totalidad de

dichos impuestos exista saldo a favor, deberá acudir a las Administraciones Locales de Asistencia al Contribuyente para presentar su declaración mediante la forma fiscal 13 “DECLARACIÓN DEL EJERCICIO. PERSONAS FÍSICAS”, su Anexo 1 “RETENCIONES, PAGOS EFECTUADOS POR TERCEROS Y DEDUCCIONES PERSONALES” y “Anexo 2 de la forma fiscal 13”. Debiendo recabar el sello de la oficina receptora. Cabe mencionar que se considera que no existe cantidad a pagar, entre otros casos, cuando derivado de la aplicación de crédito al salario, compensaciones o estímulos contra el impuesto a pagar, dé como resultado “0” (cero) a pagar.

- **Por Internet**

Si tuvo ingresos por arrendamiento de inmuebles superiores a \$300,000.00, sin incluir ingresos por salarios en su caso, estará obligado a presentar la declaración vía Internet a través del portal de las instituciones bancarias autorizadas, para lo cual deberá realizar lo siguiente:

- **Paso 1**

Deberá obtener el Programa para la Presentación de Declaraciones Anuales 2003 (DEM) en la dirección electrónica (Internet) www.sat.gob.mx, o en dispositivos magnéticos (discos flexibles) en la Administraciones Locales de Asistencia al Contribuyente.

- **Paso 2**

Una vez instalado su programa, deberá capturar los datos que le sean solicitados en el mismo, manifestando bajo protesta de decir verdad que los datos asentados son ciertos.

TRATAMIENTO FISCAL DE LOS INGRESOS POR ARRENDAMIENTO
CÓDIGO FISCAL DE LA FEDERACIÓN

Principal | Correo | Comentarios

SAT Servicio de Administración Tributaria

Principiantes fiscales | Cómo navegar

Jornada Fiscal 2005

Actualización: 27/Noviembre/2003
Principal | Servicios | Descarga de software | 2003

DESCARGA DE SOFTWARE DE LIBRE DISTRIBUCIÓN, AYUDAS DE CÓMPUTO, MANUALES DE USO E INSTALACIÓN.

PERSONAS FÍSICAS

DeclararSAT 2003 - Sistema para el cálculo y llenado de la declaración anual de impuestos de las personas físicas correspondiente al ejercicio fiscal 2002. Versión de un solo archivo (7,951 KB)
DeclararSAT 2002 - versión para discos flexibles [disco1](#) (1,347 KB), [disco2](#) (1,361 KB), [disco3](#) (1,364 KB), [disco4](#) (1,339 KB), [disco5](#) (1,363 KB), [disco6](#) (1,180 KB)

Manual para uso e instalación del sistema [DeclararSAT](#) (versión Word para Windows) (133 KB)

[Guía para la generación y envío de la Declaración a través de INTERNET \(versión PDF, requiere Acrobat Reader\)](#) (1,748 KB)

DEM [Personas Físicas](#), Aplicación Cliente (468 KB), [Formulario13](#) (492 KB), [Formulario13-A](#) (120 KB), [Guía de instalación](#) (2.24 KB)

PERSONAS MORALES

DEM [Personas Morales](#), Aplicación Cliente (464 KB), [Formulario18.exe](#) (804 KB), [Formulario19.exe](#) (200 KB), [Formulario 20.exe](#) (616 KB), [Formulario 21.exe](#) (496 KB), [Formulario 22.exe](#) (496 KB), [Guía de instalación](#) (2.69 KB)

Sistema DEM

Disponible el sistema DEM (Personas Físicas y Personas Morales) para descarga, así como los Plug-in de Java, en esta misma página, para aquellos usuarios que cuentan con Windows 95, así como W98, W9E, WNT, W2000, y WXP. También se encuentran disponibles en esta misma página, los manuales de instalación y usuario en versiones PDF, incluyendo guías para realizar la instalación, y una sección de Preguntas y Respuestas (FAQS).

Nota Importante: Antes de instalar DEM en su PC, requiere descargar e instalar el Software de la Máquina Virtual de Java que le permitirá trabajar con el sistema DEM (versión cliente) así como los formularios que seleccione.

Descarga de la Máquina Virtual de Java para usuarios con [Windows 95](#) (7,88 KB), [98, ME, NT, 2000, XP](#) (9,76 KB)

Preguntas Frecuentes sobre la instalación y uso de Java [EAQS](#) (sino está familiarizado con la instalación y uso de Java, le recomendamos consultar esta sección)

Guía para proceder a realizar la instalación del Plug-in de Java para [Personas Físicas](#) (1,008 KB), [Personas Morales](#) (1,108 KB)

[Manual de Operación](#) (2.60 KB) del Sistema DEM

Guía de configuración para el envío de declaraciones, sólo para usuarios de [Netscape Navigator](#) (237 KB)

Menú de navegación: Información Fiscal, eSAT, Información de uso frecuente, Ley de Transparencia, Servicios, Descarga de software, Publicaciones Gratuitas, Donaciones y donaciones, Cursos y capacitaciones, Convocatorias para temas, Boletines SubastaSAT, Noticias y boletines, Eventos, Servicios prestados a través de terceros, Contacto, Enlaces, Calendario Fiscal, Cívico fiscal.

- **Paso 3**

Después de que haya capturado dicha información, deberá enviarla al SAT vía Internet a través de la dirección electrónica (Internet) www.sat.gob.mx, y recibirá por la misma vía el acuse de recibo, el cual deberá contener el número de operación, fecha y el sello digital generado por dicho órgano.¹

- **Paso 4**

Cuando exista cantidad a cargo por cualquiera de los impuestos, después de realizar los pasos anteriores deberá acceder a la dirección electrónica en Internet de la institución bancaria autorizada donde realizará su pago.

En dicha dirección deberá capturar los datos de los impuestos por los que tenga cantidad a cargo, así como el número de operación contenido en el acuse de recibo proporcionado por el SAT, y realizará su pago mediante transferencia electrónica de fondos de su cuenta bancaria, manifestando bajo protesta de decir verdad que el pago que se realizó corresponde al impuesto y al ejercicio de la información que envió previamente.

- **Paso 5**

Su banco le enviará por la misma vía el recibo electrónico bancario con sello digital, con el que se autentifica la operación y el pago realizado.

Es muy importante que observe las siguientes instrucciones y las que contiene la forma fiscal:

- Sólo use formas fiscales originales, nunca copias fotostáticas o de otro tipo.
- Las formas fiscales deben llenarse a máquina, y deben firmarse con tinta negra.

¹ Cuando no tenga cantidad a cargo, derivado de la aplicación de crédito al salario, compensaciones o estímulos, o se determine saldo a favor, únicamente efectuará los pasos (1, 2 y 3) para tener por cumplida su obligación fiscal.

- Las formas fiscales no deben presentar tachaduras, enmendaduras, correcciones o borrones. No utilice corrector.
- Las formas fiscales se presentan por duplicado.
- Al llenar la forma fiscal no utilice signos de puntuación (puntos, comas, guiones, etc.) ni deje espacios entre números en las cantidades expresadas.
- Anote todos los datos que se le solicitan, como son:
 - Apellido paterno, materno y nombre (s): MARES SÁNCHEZ KATIA BEATRIZ
 - Registro Federal de Contribuyentes: MASK750927347
 - Clave Única de Registro de Población: MASK750927MDFRCT08
 - El RFC lo debe anotar a trece posiciones en todas las páginas que integran la forma fiscal y en los anexos que utilice. También se debe anotar en el espacio correspondiente la Clave Única de Registro de Población (CURP) si cuenta con ella.
 - Para el llenado de la forma fiscal, debe anotar las cantidades de derecha a izquierda en los espacios correspondientes y redondearlas sin centavos. Para realizar los cálculos sí debe considerar los centavos.

Utilice la forma fiscal 13 “DECLARACIÓN DEL EJERCICIO. PERSONAS FÍSICAS”, y su Anexo 1 “RETENCIONES, PAGOS EFECTUADOS POR TERCEROS Y DEDUCCIONES PERSONALES”, y Anexo 2 de la forma fiscal 13.

Asegúrese de tener la siguiente documentación e información, sin la cual no podrá realizar sus cálculos ni llenar su declaración anual:

1. En el caso de que presente la declaración por ventanilla bancaria necesita la forma fiscal 13 y Anexos 1 y 2, misma que podrá adquirir en las papelerías.
2. Libro foliado de ingresos, egresos, inversiones y deducciones, únicamente en el caso de que conforme a la Ley esté obligado, del que tomará la siguiente información:

- Los ingresos que obtuvo en el 2004.
- El monto de los gastos e inversiones que tiene derecho a deducir en el ejercicio.

Estos datos se obtienen de:

- El talonario de recibos de arrendamiento, que haya utilizado en el año.
 - Los comprobantes de los gastos que haya realizado durante el año y de las inversiones efectuadas para el desarrollo de su actividad, que tiene derecho a deducir.
3. En caso de deducir los gastos e inversiones que haya efectuado durante el año en el desarrollo de su actividad, en lugar del porcentaje de deducción opcional deberá contar con los comprobantes que reúnan todos los requisitos fiscales.
 4. En su caso, constancia de percepciones y retenciones para efectos del impuesto sobre la renta y de IVA (forma fiscal 37-A), en el caso de haber arrendado los inmuebles a personas morales, como asociaciones, sociedades, etc., la cual deberá tener los siguientes requisitos:
 - El período que ampara.
 - Datos del contribuyente a quien se expide (arrendador).
 - Monto total pagado e ISR retenido.
 - Monto del valor de los actos o actividades gravados e IVA retenido.
 - Datos del retenedor o del representante legal.
 5. Valor de adquisición del terreno y construcción, fecha de adquisición, dimensión total de cada uno de ellos (estos datos se obtendrán de su escritura). Los metros cuadrados de construcción y de terreno que se utilizan como local comercial, en su caso.
 6. Comprobantes de pagos provisionales presentados en el año.
 7. Comprobantes de deducciones personales que reúnan todos los requisitos fiscales, pagados en el año, como son:
 - Honorarios médicos y dentales.
 - Hospitalarios. Incluyéndose en éstos los estrictamente indispensables por concepto de compra o alquiler de aparatos para el restablecimiento o rehabilitación del paciente; prótesis,

medicinas que se incluyan en las facturas que expidan los hospitales; honorarios a enfermeras; análisis y estudios clínicos. En ningún caso son deducibles las medicinas compradas en farmacias ni los pagos por concepto de cuotas por servicios médicos a instituciones públicas o de seguridad social.

- Funerarios. Por este concepto sólo se puede deducir el equivalente a un salario mínimo general anual de su área geográfica. Los gastos para cubrir funerales a futuro, se deducirán hasta el año de calendario en que se utilicen los servicios funerarios respectivos.

Recuerde: Todos los gastos por honorarios médicos y dentales, hospitalarios y funerarios, son deducibles cuando se hayan realizado para usted, para su cónyuge o para la persona con quien viva en concubinato, ascendientes y descendientes en línea recta, siempre que dichas personas no hubieran percibido ingresos en el año de calendario anterior, en cantidad igual o superior a un salario mínimo general de su área geográfica, elevado al año.

- Donativos no onerosos ni remunerativos (gratuitos); es decir, que no se otorguen imponiendo algún gravamen a cambio de servicios que reciba el donante.
- Transporte escolar (sólo cuando la escuela de que se trate, obligue a todos sus alumnos a pagar este servicio).
- Las primas por seguros de gastos médicos, complementarios o independientes de los servicios de salud proporcionados por instituciones públicas de seguridad social, siempre que el beneficiario sea el propio contribuyente, su cónyuge o la persona con quien vive en concubinato, o sus ascendientes o descendientes en línea recta.
- El importe de los depósitos en las cuentas personales especiales para el ahorro; pagos de primas de contratos de seguro que tengan como base planes de pensiones relacionados con la edad, jubilación o retiro, así como adquisición de acciones de sociedades de inversión que sean identificables en los términos que señale la Secretaría de Hacienda y Crédito Público mediante disposiciones de carácter general. El importe que se podrá

deducir por estos conceptos no podrá exceder de la cantidad que establece la Ley del Impuesto sobre la Renta, según el año de que se trate.

- Clave del Registro Federal de Contribuyentes (RFC) a trece posiciones. Ejemplo: MASK750927347

- 8. Clave Única de Registro de Población (CURP), de acuerdo con la cédula de identificación fiscal con CURP. Ejemplo: MASK750927MDFRCT08 La información y documentos comprobatorios deben corresponder al año por el cual se presenta la declaración, excepto las inversiones efectuadas en años anteriores que tenga derecho a deducir en dicho ejercicio.

Época de presentación

Se presentará en los meses de marzo o abril del 2005.

Lugar de presentación de la declaración

Deberá presentarla conforme al Nuevo Esquema para la Presentación de la Declaración Anual de acuerdo a lo señalado anteriormente.

Formas de pago.

Si está obligado a presentar su declaración por Internet en algún impuesto, el pago lo efectuará a través de transferencia electrónica de fondos de su cuenta bancaria que haya designado para este efecto.

En el caso de que presente su declaración por ventanilla bancaria y le haya resultado cantidad a cargo en algún impuesto, podrá efectuar el pago en efectivo o mediante cheque del mismo banco en el que presente dicha declaración.

En los casos de pago con cheque, bien sea certificado, de caja o personal, se entenderá realizado en las siguientes fechas:

- El mismo día, cuando se trate de un cheque presentado antes de las 13:30 horas en la institución de crédito a cuyo cargo fue librado.

- El día hábil bancario siguiente, cuando el cheque se presente después de las 13:30 horas en la institución de crédito a cuyo cargo fue librado.

En caso de pago con cheque personal, anotará en el mismo los siguientes datos:

En el anverso: “Para abono en cuenta bancaria de la Tesorería de la Federación”.

En el reverso: “Cheque librado para el pago de contribuciones federales a cargo del contribuyente (nombre del contribuyente) con Registro Federal de Contribuyentes (clave del RFC del contribuyente).

Para abono en cuenta bancaria de la Tesorería de la Federación”

CASO PRÁCTICO

Debido a que al término de este trabajo, el ejercicio 2004 no finalizado, y considerando que la legislación fiscal, relativa al tema que tratamos no sufrió cambios significativos entre un año y otro utilizaremos cifras que corresponden al ejercicio de 2003.

Datos generales:

El Sr. Álvaro Sierra Buréelo tiene en arrendamiento un edificio ubicado en la calle de Dora # 41 col. El parque en el Municipio de Tlanepantla, Estado de México, el cual cuenta con lo siguientes:

- **15 departamentos:** los cuales los renta para el uso de casahabitación.

- **3 Locales,** rentados de la siguiente manera:

⇒ El local 1 esta rentado a una **persona física con actividad empresarial.**

⇒ Los locales 2 y 3 están rentados a una **persona moral, “Gráficos Elefantito, S.A. de C.V.”**

- Por medio de los contratos establecidos, con sus inquilinos el dueño acordó que, los gastos por mantenimiento de los departamento y locales, corren a cargo de los inquilinos, mientras que los gastos por mantenimiento de las zonas genéricas del edificio (pasillos, corredores, escaleras, elevador, etc.) corren a cargo del dueño.

- El valor original del inmueble es de, \$ 1,748,329.99 de construcción y de \$ 1,232,700.00 de terreno. Y fue adquirido el 21 de noviembre de 1994, según consta en la escritura de adquisición.
- Durante el ejercicio de 2002 el dueño se apego a la deducción ciega de 35% según la ley de ISR.
- Los gastos de energía eléctrica y teléfono corren a cargo de los inquilinos mientras que los gastos de agua e impuesto predial están a cargo del dueño.
- Durante el ejercicio de 2002 los ingresos efectivamente cobrados fueron los siguientes:

Ingresos Cobrados Durante 2002.	\$972,580.00
---------------------------------	--------------

- Durante el ejercicio de 2002 los gastos efectuados fueron los siguientes:

Gastos por Mantenimiento	\$2,000.00
Honorarios Pagados	\$1,500.00
Impuesto Predial	\$25,200.00
Consumo de Agua	\$7,500.00
Depreciación del Inmueble	\$308,015.45
<hr/>	
Total de Deducciones pagadas durante el año de 2002	\$344,215.45

- Durante el ejercicio de 2003 los gastos personales efectuados fueron los siguientes:

RESUMEN DEDUCCIONES PERSONALES EFECTUADOS DURANTE EL AÑO	
CONCEPTOS	IMPORTE PAGADO
HONORARIOS MEDICO	2,850.00
HONORARIOS DENTALES	3,500.00
GASTOS HOSPITALARIOS	14,550.00
GASTOS DE FUNERALES	0.00
DONATIVOS AUTORIZADOS	950.00
TOTAL DE DEDUCCIONES PERSONALES	21,850.00

- Impuesto al Activo de ejercicios anteriores.
 - Año 2001 \$38,752.00
 - Año 2002 \$39,784.00

TRATAMIENTO FISCAL DE LOS INGRESOS POR ARRENDAMIENTO
CASO PRÁCTICO

- **Ingresos:** Los ingresos efectivamente cobrados durante el año 2003 son lo siguientes:

RELACIÓN DE INGRESOS Y RETENCIONES COBRADOS 1 ER SEM. 2003								
DEPTO. O LOCAL	Concepto	ENE.	FEB.	MAR.	ABRIL	MAY.	JUN.	TOTAL
101	Casa hab.	2,000.00	2,000.00	2,000.00	0.00	0.00	0.00	6,000.00
102	Casa hab.	2,000.00	0.00	4,000.00	2,000.00	2,000.00	2,000.00	12,000.00
103	Casa hab.	0.00	2,300.00	2,300.00	2,300.00	0.00	0.00	6,900.00
104	Casa hab.	2,300.00	2,300.00	2,300.00	2,300.00	2,300.00	2,300.00	13,800.00
105	Casa hab.	2,300.00	2,300.00	2,300.00	2,300.00	2,300.00	2,300.00	13,800.00
201	Casa hab.	1,500.00	1,500.00	1,500.00	1,500.00	1,500.00	1,500.00	9,000.00
202	Casa hab.	2,000.00	2,000.00	2,000.00	2,000.00	2,000.00	2,000.00	12,000.00
203	Casa hab.	2,300.00	2,300.00	0.00	0.00	0.00	2,300.00	6,900.00
204	Casa hab.	2,500.00	2,500.00	2,500.00	2,500.00	2,500.00	2,500.00	15,000.00
205	Casa hab.	2,500.00	2,500.00	2,500.00	2,500.00	2,500.00	2,500.00	15,000.00
301	Casa hab.	1,500.00	0.00	0.00	3,000.00	3,000.00	0.00	7,500.00
302	Casa hab.	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	2,500.00	2,500.00
303	Casa hab.	2,500.00	2,500.00	2,500.00	0.00	0.00	5,000.00	12,500.00
304	Casa hab.	0.00	2,500.00	2,500.00	2,500.00	2,500.00	2,500.00	12,500.00
305	Casa hab.	2,500.00	2,500.00	2,500.00	2,500.00	2,500.00	2,500.00	15,000.00
LOCAL 1	Local (P. F.)	5,700.00	5,700.00	5,700.00	5,700.00	5,700.00	5,700.00	34,200.00
LOCAL 2	Local (P. M.)	25,000.00	25,000.00	25,000.00	25,000.00	25,000.00	25,000.00	150,000.00
LOCAL 3	Local (P. M.)	20,000.00	20,000.00	20,000.00	20,000.00	20,000.00	20,000.00	120,000.00
Total Actividades exentas		25,900.00	27,200.00	28,900.00	25,400.00	23,100.00	29,900.00	160,400.00
Total Actividades gravadas		50,700.00	50,700.00	50,700.00	50,700.00	50,700.00	50,700.00	304,200.00
Total de actividades		76,600.00	77,900.00	79,600.00	76,100.00	73,800.00	80,600.00	464,600.00
IVA Traslado Cobrado		7,605.00	7,605.00	7,605.00	7,605.00	7,605.00	7,605.00	45,630.00
ISR Retenido por Personas Morales		4,500.00	4,500.00	4,500.00	4,500.00	4,500.00	4,500.00	27,000.00
IVA Retenido por Personas Morales.		4,500.00	4,500.00	4,500.00	4,500.00	4,500.00	4,500.00	27,000.00
Total de Ingresos Cobrados		75,205.00	76,505.00	78,205.00	74,705.00	72,405.00	79,205.00	456,230.00

TRATAMIENTO FISCAL DE LOS INGRESOS POR ARRENDAMIENTO
CASO PRÁCTICO

RELACIÓN DE INGRESOS Y RETENCIONES COBRADOS 2DO. SEMESTRE 2003								
DEPTO O LOCAL	Concepto	JUL.	AGTO.	SEP.	OCT.	NOV.	DIC.	TOTAL
101	Casa hab.	2,000.00	2,000.00	0.00	4,000.00	0.00	4,000.00	12,000.00
102	Casa hab.	2,000.00	2,000.00	2,000.00	2,000.00	2,000.00	2,000.00	12,000.00
103	Casa hab.	7,200.00	0.00	0.00	4,800.00	2,300.00	2,300.00	16,600.00
104	Casa hab.	2,300.00	2,300.00	0.00	0.00	0.00	0.00	4,600.00
105	Casa hab.	2,300.00	2,300.00	2,300.00	2,300.00	2,300.00	2,300.00	13,800.00
201	Casa hab.	1,500.00	1,500.00	1,500.00	1,500.00	1,500.00	1,500.00	9,000.00
202	Casa hab.	2,000.00	2,000.00	2,000.00	2,000.00	2,000.00	2,000.00	12,000.00
203	Casa hab.	2,300.00	2,300.00	0.00	0.00	4,600.00	2,300.00	11,500.00
204	Casa hab.	2,500.00	2,500.00	2,500.00	2,500.00	2,500.00	2,500.00	15,000.00
205	Casa hab.	2,500.00	2,500.00	2,500.00	2,500.00	2,500.00	2,500.00	15,000.00
301	Casa hab.	3,000.00	0.00	0.00	3,000.00	0.00	3,000.00	9,000.00
302	Casa hab.	2,500.00	2,500.00	2,500.00	2,500.00	2,500.00	2,500.00	15,000.00
303	Casa hab.	0.00	5,000.00	5,000.00	2,500.00	2,500.00	0.00	15,000.00
304	Casa hab.	2,500.00	2,500.00	0.00	0.00	0.00	0.00	5,000.00
305	Casa hab.	2,500.00	2,500.00	2,500.00	2,500.00	2,500.00	2,500.00	15,000.00
LOCAL 1	Local (P. F.)	5,700.00	5,700.00	5,700.00	5,700.00	5,700.00	5,700.00	34,200.00
LOCAL 2	Local (P. M.)	25,000.00	25,000.00	25,000.00	25,000.00	25,000.00	25,000.00	150,000.00
LOCAL 3	Local (P. M.)	20,000.00	20,000.00	20,000.00	20,000.00	20,000.00	20,000.00	120,000.00
Total Actividades exentas		37,100.00	31,900.00	22,800.00	32,100.00	27,200.00	29,400.00	180,500.00
Total Actividades gravadas		50,700.00	50,700.00	50,700.00	50,700.00	50,700.00	50,700.00	304,200.00
Total de actividades		87,800.00	82,600.00	73,500.00	82,800.00	77,900.00	80,100.00	484,700.00
IVA Traslado Cobrado		7,605.00	7,605.00	7,605.00	7,605.00	7,605.00	7,605.00	45,630.00
ISR Retenido por Personas Morales.		4,500.00	4,500.00	4,500.00	4,500.00	4,500.00	4,500.00	27,000.00
IVA Retenido por Personas Morales.		4,500.00	4,500.00	4,500.00	4,500.00	4,500.00	4,500.00	27,000.00
Total de Ingresos Cobrados		86,405.00	81,205.00	72,105.00	81,405.00	76,505.00	78,705.00	476,330.00

TRATAMIENTO FISCAL DE LOS INGRESOS POR ARRENDAMIENTO
CASO PRÁCTICO

- **Egresos:** Los gastos efectuados (efectivamente pagados) durante el año 2003 son los siguientes:

RELACIÓN DE GASTOS EFECTUADOS DURANTE EL 1ER SEMESTRE 2003							
CONCEPTO	ENE.	FEB.	MAR.	ABRIL	MAY.	JUN.	TOTAL
impuesto predial pagado		5,745.00		5,745.00		5,745.00	17,235.00
Gastos por consumos de agua		1,422.00		1,550.00		1,123.00	4,095.00
Honorarios pagados	1,500.00	1,500.00	1,500.00	1,500.00	1,500.00	1,500.00	9,000.00
Gastos por mantenimiento gravados	0.00	570.00	1,200.00	0.00	0.00	500.00	2,270.00
Total egresos no gravados IVA	0.00	7,167.00	0.00	7,295.00	0.00	6,868.00	21,330.00
Total egresos gravados IVA	1,500.00	2,070.00	2,700.00	1,500.00	1,500.00	2,000.00	11,270.00
IVA Acreditable pagado	225.00	310.50	405.00	225.00	225.00	300.00	1,690.50
Total de Egresos	1,725.00	9,547.50	3,105.00	9,020.00	1,725.00	9,168.00	34,290.50

RELACIÓN DE GASTOS EFECTUADOS DURANTE EL AÑO 2 DO. SEMESTRE							
CONCEPTO	JUL.	AGTO.	SEP.	OCT.	NOV.	DIC.	TOTAL
impuesto predial pagado		5,745.00		5,745.00		5,745.00	17,235.00
Gastos por consumos de agua		1,600.00		1,250.00		1,300.00	4,150.00
Honorarios pagados	1,500.00	1,500.00	1,500.00	1,500.00	1,500.00	1,500.00	9,000.00
Gastos por mantenimiento gravados	200.00	0.00	0.00	700.00	600.00	1,500.00	3,000.00
Total egresos no gravados IVA	0.00	7,345.00	0.00	6,995.00	0.00	7,045.00	21,385.00
Total egresos gravados IVA	1,700.00	1,500.00	1,500.00	2,200.00	2,100.00	3,000.00	12,000.00
IVA Acreditable pagado	255.00	225.00	225.00	330.00	315.00	450.00	1,800.00
Total de Egresos	1,955.00	9,070.00	1,725.00	9,525.00	2,415.00	10,495.00	35,185.00

SOLUCIÓN DE CASO PRÁCTICO.

Para la solución del caso práctico elaboraremos lo siguiente:

1. Determinar por cual tipo de deducción optar, para efectos de ISR.
2. Determinar los pagos provisionales mensuales de:
 - ISR
 - IVA¹
 - IMPAC (Recordando que el decreto que exime del pago de este impuesto se publico hasta el mes de abril, por lo tanto, solo se tiene que determinar los pagos provisionales de Enero, Febrero y Marzo.)
3. Determinar los cálculos anuales de:
 - ISR
 - IMPAC
4. Llenar declaración anual utilizando Programa DeclaraSAT

¹ Nota a los pagos de IVA:

Para determinar los pagos de IVA, debemos de tener en cuenta que el IVA trasladado al contribuyen, y pagado por este, es generado por gastos que no son identificables a los ingresos que tenemos. (Mantenimiento de pasillos, corredores, elevador y honorarios por asesoría).

Por lo tanto es necesario que en cada uno de nuestros pagos definitivos de IVA, determinemos el factor de proporción, que nos sirva para determinar, del total de IVA que nos ha sido trasladado, al acreditable para nuestro pagos.

1. Determinar por cual tipo de deducción optar, para efectos de ISR.

Antes de elaborar los pagos provisionales de ISR, debemos determinar que opción tomaremos en nuestras deducciones (si deducir gastos o deducir el 35% de los ingresos junto con el impuesto predial).

Para esto debemos de comparar lo siguiente:

Durante el ejercicio de 2002 los gastos efectuados fueron los siguientes:

Gastos por Mantenimiento	\$2,000.00
Honorarios Pagados	\$1,500.00
Impuesto Predial	\$25,200.00
Consumo de Agua	\$7,500.00
Depreciación del Inmueble	\$308,015.45
<hr/>	
Total de Deducciones 2002	\$344,215.45

Mientras que la deducción ciega fue de la siguiente manera:

Ingresos Cobrados Durante 2002.	\$972,580.00
35% de deducción ciega	\$340,403.00
Impuesto Predial	\$25,200.00
<hr/>	
Total de Deducción ciega 2002	\$365,603.00

Con los cuadros anteriores podemos darnos cuenta que la mejor opción para el contribuyente es optar por la **deducción ciega del 35%**.

2. Determinar los pagos provisionales mensuales.

ENERO

Determinación de los pagos provisionales de ISR.		
Periodo	ENERO	
Ingresos del periodo.		76,600.00
deducción del 35%	26,810.00	
Impuesto Predial	0.00	
(-) Deducciones del periodo amparadas con comprobantes u opcional del 35%		26,810.00
(=) Base Gravable		49,790.00
(-) Limite inferior.		18,388.93
(=) Excedente del limite inferior		31,401.07
(X) Tasa para aplicarse sobre excedente		34%
(=) Impuesto marginal		10,676.36
(+) Cuota fija		4,628.33
(=) I.S.R antes del subsidio		15,304.69
Determinación del Subsidio		
Ingreso acumulable		49,790.00
(-) Limite inferior		28,983.48
(=) Excedente del limite inferior		20,806.52
(X) Tasa para aplicarse sobre el excedente		34%
(=) Impuesto marginal		7074.22
(X) Por ciento de subsidio sobre impuesto marginal		0%
(=) Subsidio sobre impuesto marginal		0.00
(+) Cuota fija de subsidio		3,088.86
(=) Subsidio		3,088.86
I.S.R antes de subsidio		15,304.69
(-) Subsidio		3,088.86
(=) Importe del pago provisional del periodo		12,215.83
(-) Retenciones de I.S.R efectuadas por personas morales en el periodo		4,500.00
(=) Saldo a cargo (a favor) del periodo		7,716.00

TRATAMIENTO FISCAL DE LOS INGRESOS POR ARRENDAMIENTO
CASO PRÁCTICO

Determinación Pago Mensual de IVA		
	Periodo	ENERO
	Ingresos gravados	\$50,700.00
(X)	Tasa	15%
(=)	IVA trasladado	\$7,605.00
	Deducciones Autorizadas Gravadas	\$1,500.00
(X)	Tasa	15%
(=)	IVA acreditable	\$225.00
(X)	Factor de Prorrateo (ver determinación)	0.6619
(=)	IVA acreditable proporcional	\$148.92
	IVA a cargo (trasladado - acreditable proporcional.)	\$7,456.08
(-)	Retenciones de IVA	\$4,500.00
(=)	IVA a Pagar	\$2,956.00
<p style="margin: 0;">Factor de prorrateo</p>		
	Total de Actos o Actividades Gravadas	\$50,700.00
(/)	Total de Actos o Actividades (Gravadas y Exentas)	\$76,600.00
(=)		0.6619

Determinación Pago provisional de IMPAC	
Concepto	Importe
IMPAC calculado 2001	\$38,752.00
Factor de actualización (INPC del ultimo mes del ejercicio inmediato anterior diciembre 2001 entre el ultimo mes del penúltimo ejercicio inmediato anterior diciembre 2000) 97.354/93.248 ¹	1.044
(X) Impuesto actualizado	40,457.09
(/) Doce	12
(=) Resultado	3,371.42
(X) N° de meses desde inicio del ejercicio hasta el mes a que se refiere el pago	1
(=) Impuesto Calculado	3,371.42
(-) Pagos Provisionales Efectuados con anterioridad	0.00
(=) Pago Provisional de IMPAC del mes	3,371.42

¹ Según el Art. 7 de la Ley de IMPAC Para los meses de **Enero y Febrero**, "el contribuyente deberá efectuar sus pagos provisionales en la misma cantidad que se hubiera determinado para los pagos provisionales del ejercicio inmediato anterior."

TRATAMIENTO FISCAL DE LOS INGRESOS POR ARRENDAMIENTO
CASO PRÁCTICO

Recibo Bancario de Pago de Contribuciones Federales



R.F.C.:	SIBA770809GM1
Apellido Paterno:	Sierra
Apellido Materno:	Buréelo
Nombre:	Álvaro
Fecha de Presentación del Pago:	17/02/2003 12:00 p.m.
No. de Operación:	305790001791
Total efectivamente pagado:	\$10672

Detalle de pagos

Por los conceptos siguientes:	ISR personas físicas. Arrendamiento de inmuebles (uso o goce)
Período y Ejercicio:	Enero 2003
Tipo de Pago:	Normal
A Cargo:	\$7716
Parte Actualizada:	0
Recargos:	0
Cantidad a Cargo:	\$7716
Por los conceptos siguientes:	Impuesto al Valor Agregado
Período y Ejercicio:	Enero 2003
Tipo de Pago:	Normal
A Cargo:	\$2956
Parte Actualizada:	0
Recargos:	0
Cantidad a Cargo:	\$2956

Cadena Original:

||10001= SIBA770809GM1|10017=10|20001=40072|20002=305790001791|40002=20020826|40003=12:00|10102=2|10127=2003|10122=1|10104=10|10105=10|10106=2|10108=22|10116=0|10117=22|10118=10|10119=12|10120=10|30003=000001000007000110176|30004=000000305790001791||

Sello Digital:

V1E6SJm6AdS5K0NITczYQEhzjLUfK7CJ/BFbV2H/q7npEf8EEs
yGbUyZgZPFx2I5uKJ//7syJo8f6yBvqGay6gQL705/GISTLd
adCyp0LJRmeXCUDtDi0tnL6n7g5sYKZYE9sPgEXnju5CXU712
L9s4qBuBjFYOxtPDMxrfq=



SECRETARÍA DE
HACIENDA Y CRÉDITO PÚBLICO

Servicio de Administración Tributaria

ACUSE DE RECIBO

Declaración con Información Estadística

R.F.C.:	SIBA770809GM1	Número de Operación:	33144560
Denominación o Razón Social:	Sierra Buréelo Álvaro.		
Fecha y Hora:	17/02/2003 3:49 PM		
Receptor de la Declaración:	Internet SAT		

Por los siguientes conceptos:

Impuesto Al Activo

Periodo: Enero 2003
Tipo de Declaración: Normal

Motivo(s):

- Otro: Se Efectuaron pagos simultáneos de ISR

Cadena Original:

||10001= SIBA770809GM1|10017=0|20001=19080|20002=33144560|40002=200
40820|40003=15:49|10102=7|10127=2004|10122=1|10104=0|70112=9|11110
2=7|11127=2004|11122=1|11104=0|71118=14|30003=0000010000070001121
88||

Sello Digital:

||G9DQzfj2dLM3Rbz1BPo+uDm5y+cvUwHdGNUnl27nLzX0WTq9CyfDxAdwUS8w8vm
QpMQYrEQaih40SvEZG15Zhd2w4Dtr1UnjXoNq85g+w116vYO5srrqQeCOOHJz4UV
+N7vFfOyZgWrL.Bh7u9RdKqC3wRSP0cY4BEfegx+LD4=||

FEBRERO

Determinación de los pagos provisionales de ISR.		
Periodo	FEBRERO	
Ingresos del periodo.		77,900.00
deducción del 35%	27,265.00	
Impuesto Predial	5,745.00	
(-) Deducciones del periodo amparadas con comprobantes u opcional del 35%		33,010.00
(=) Base Gravable		44,890.00
(-) Limite inferior.		18,388.93
(=) Excedente del limite inferior		26,501.07
(X) Tasa para aplicarse sobre excedente		34%
(=) Impuesto marginal		9,010.36
(+) Cuota fija		4,628.33
(=) I.S.R antes del subsidio		13,638.69
Determinación del Subsidio		
Ingreso acumulable		44,890.00
(-) Limite inferior		28,983.48
(=) Excedente del límite inferior		15,906.52
(X) Tasa para aplicarse sobre el excedente		34%
(=) Impuesto marginal		5,408.22
(X) Por ciento de subsidio sobre impuesto marginal		0%
(=) Subsidio sobre impuesto marginal		0.00
(+) Cuota fija de subsidio		3,088.86
(=) Subsidio		3,088.86
I.S.R antes de subsidio		13,638.69
(-) Subsidio		3,088.86
(=) Importe del pago provisional del periodo		10,549.83
(-) Retenciones de I.S.R efectuadas por personas morales en el periodo		4,500.00
(=) Saldo a cargo (a favor) del periodo		6,050.00

TRATAMIENTO FISCAL DE LOS INGRESOS POR ARRENDAMIENTO
CASO PRÁCTICO

Determinación Pago Mensual de IVA		
	Periodo	FEBRERO
	Ingresos gravados	\$50,700.00
(X)	Tasa	15%
(=)	IVA trasladado	\$7,605.00
	Deducciones Autorizadas Gravadas	\$2,070.00
(X)	Tasa	15%
(=)	IVA acreditable	\$310.50
(X)	Factor de Prorrato (ver determinación)	0.6508
(=)	IVA acreditable proporcional	\$202.08
	IVA a cargo (trasladado – acreditable proporcional.)	\$7,402.92
(-)	Retenciones de IVA	\$4,500.00
(=)	IVA a Pagar	\$2,903.00
Factor de prorrato		
	Total de Actos o Actividades Gravadas	\$50,700.00
(/)	Total de Actos o Actividades (Gravadas y Exentas)	\$77,900.00
(=)		0.6508

Determinación Pago provisional de IMPAC	
Concepto	Importe
IMPAC calculado 2001	\$38,752.00
Factor de actualización (INPC del ultimo mes del ejercicio inmediato anterior diciembre 2001 entre el ultimo mes del penúltimo ejercicio inmediato anterior diciembre 2000)	
(X) 97.354/93.248	1.044
(=) Impuesto actualizado	40,457.09
(/)	Doce 12
(=) Resultado	3,371.00
Nº de meses desde inicio del ejercicio hasta	
(X) el mes a que se refiere el pago	2
(=) Impuesto Calculado	6,742.00
(-) Pagos Provisionales Efectuados con anterioridad	3,371.00
(=) Pago Provisional de IMPAC del mes	3,371.00

TRATAMIENTO FISCAL DE LOS INGRESOS POR ARRENDAMIENTO
CASO PRÁCTICO

Recibo Bancario de Pago de Contribuciones Federales



R.F.C.:	SIBA770809GM1
Apellido Paterno:	Sierra
Apellido Materno:	Buréelo
Nombre:	Álvaro
Fecha de Presentación del Pago:	15/03/2003 1:28 p.m.
No. de Operación:	3057900015842
Total efectivamente pagado:	\$8953

Detalle de pagos

Por los conceptos siguientes: ISR personas físicas. Arrendamiento de inmuebles (uso o goce)

Período y Ejercicio: Febrero 2003

Tipo de Pago: Normal

A Cargo: \$6050

Parte Actualizada: 0

Recargos: 0

Cantidad a Cargo: \$6050

Por los conceptos siguientes: Impuesto al Valor Agregado

Período y Ejercicio: Febrero 2003

Tipo de Pago: Normal

A Cargo: \$2903

Parte Actualizada: 0

Recargos: 0

Cantidad a Cargo: \$2903

Cadena Original:

||10001= SIBA770809GM1|10017=10|20001=40072|20002=305790001791|40002=20020826|40003=12:00|10102=2|10127=2003|10122=1|10104=10|10105=10|10106=2|10108=22|10116=0|10117=22|10118=10|10119=12|10120=10|30003=000001000007000110176|30004=000000305790001791||

Sello Digital:

V1E6SJm6AdS5K0NiTczYQEhzjLUfK7CJ/BFbV2H/q7npEf8EEs yGbJJUyZgZPFx215uKJ//7syJo8f6yBvqGay6gQL705/GISTLd adCyp0lJRmeXCUDtDi0tnL6n7g5sYKZYE9sPgEXnju5CXU712L9s4qBuBjFYOxtPDMxrfg=



SECRETARÍA DE
HACIENDA Y CRÉDITO PÚBLICO

Servicio de Administración Tributaria

ACUSE DE RECIBO

Declaración con Información Estadística

R.F.C.:	SIBA770809GM1	Número de Operación: 33144451
Denominación o Razón Social:	Sierra Buréelo Álvaro.	
Fecha y Hora:	18/03/2003 2:19 PM	
Receptor de la Declaración:	Internet SAT	

Por los siguientes conceptos:

Impuesto Al Activo

Periodo: Febrero 2003
Tipo de Declaración: Normal

Motivo(s):

- Otro: Se Efectuaron pagos simultáneos de ISR

Cadena Original:

||10001= SIBA770809GM1|10017=0|20001=19080|20002=33144560|40002=200
40820|40003=15:49|10102=7|10127=2004|10122=1|10104=0|70112=9|1110
2=7|11127=2004|11122=1|11104=0|71118=14|30003=0000010000070001121
88||

Sello Digital:

||G9DQzfj2dLM3Rbz1BPo+uDm5y+cvUwHdGNUl27nLzX0WTq9CyfDxAdwUS8w8vm
QpMQYrEQaih40SvEZG15Zzhd2w4Dtr1UnjXoNq85g+wI16vYO5srrqQeCOOHJz4UV
+N7vFf0yZgWrLBh7u9RdKqC3wRSPP0cY4BEfegx+LD4=||

MARZO

Determinación de los pagos provisionales de ISR.		
Periodo	MARZO	
Ingresos del periodo.		79,600.00
deducción del 35%	27,860.00	
Impuesto Predial	0.00	
(-) Deducciones del periodo amparadas con comprobantes u opcional del 35%		27,860.00
(=) Base Gravable		51,740.00
(-) Limite inferior.		18,388.93
(=) Excedente del limite inferior		33,351.07
(X) Tasa para aplicarse sobre excedente		34%
(=) Impuesto marginal		11,339.36
(+)	Cuota fija	4,628.33
(=)	I.S.R antes del subsidio	15,967.69
Determinación del Subsidio		
	Ingreso acumulable	51,740.00
(-)	Limite inferior	28,983.48
(=)	Excedente del límite inferior	22,756.52
(X)	Tasa para aplicarse sobre el excedente	34%
(=)	Impuesto marginal	7,737.22
(X)	Por ciento de subsidio sobre impuesto marginal	0%
(=)	Subsidio sobre impuesto marginal	0.00
(+)	Cuota fija de subsidio	3,088.86
(=)	Subsidio	3,088.86
	I.S.R antes de subsidio	15,967.69
(-)	Subsidio	3,088.86
(=)	Importe del pago provisional del periodo	12,878.83
(-)	Retenciones de I.S.R efectuadas por personas morales en el periodo	4,500.00
(=)	Saldo a cargo (a favor) del periodo	8,379.00

TRATAMIENTO FISCAL DE LOS INGRESOS POR ARRENDAMIENTO
CASO PRÁCTICO

Determinación Pago Mensual de IVA		
	Periodo	MARZO
	Ingresos gravados	\$50,700.00
(X)	Tasa	15%
(=)	IVA trasladado	\$7,605.00
	Deducciones Autorizadas Gravadas	\$2,700.00
(X)	Tasa	15%
(=)	IVA acreditable	\$405.00
(X)	Factor de Prorrateo (ver determinación)	0.6369
(=)	IVA acreditable proporcional	\$257.96
	IVA a cargo (trasladado – acreditable proporcional.)	\$7,347.04
(-)	Retenciones de IVA	\$4,500.00
(=)	IVA a Pagar	\$2,847.00
	Factor de prorrateo	
	Total de Actos o Actividades Gravadas	\$50,700.00
(/)	Total de Actos o Actividades (Gravadas y Exentas)	\$79,600.00
(=)		0.6369

Determinación Pago provisional de IMPAC	
Concepto	Importe
IMPAC calculado 2002	\$39,784.00
Factor de actualización (INPC del ultimo mes del ejercicio inmediato anterior diciembre 2002 entre el ultimo mes del penúltimo ejercicio inmediato anterior diciembre 2001) 102.904/97.354	
(X)	1.057
(=) Impuesto actualizado	42,051.69
(/)	Doce 12
(=) Resultado	3,504.00
Nº de meses desde inicio del ejercicio hasta	
(X) el mes a que se refiere el pago	3
(=) Impuesto Calculado	10,512.00
(-) Pagos Provisionales Efectuados con anterioridad	6,742.00
(=) Pago Provisional de IMPAC del mes	3,770.00

TRATAMIENTO FISCAL DE LOS INGRESOS POR ARRENDAMIENTO
CASO PRÁCTICO

Recibo Bancario de Pago de Contribuciones Federales



R.F.C.:	SIBA770809GM1
Apellido Paterno:	Sierra
Apellido Materno:	Buréelo
Nombre:	Álvaro
Fecha de Presentación del Pago:	12/04/2003 10:18 a.m.
No. de Operación:	3057901458996
Total efectivamente pagado:	\$11226

Detalle de pagos

Por los conceptos siguientes:	ISR personas físicas. Arrendamiento de inmuebles (uso o goce)
Período y Ejercicio:	Marzo 2003
Tipo de Pago:	Normal
A Cargo:	\$8379
Parte Actualizada:	0
Recargos:	0
Cantidad a Cargo:	\$8379
Por los conceptos siguientes:	Impuesto al Valor Agregado
Período y Ejercicio:	Marzo 2003
Tipo de Pago:	Normal
A Cargo:	\$2847
Parte Actualizada:	0
Recargos:	0
Cantidad a Cargo:	\$2847

Cadena Original:

||10001= SIBA770809GM1|10017=10|20001=40072|20002=30
5790001791|40002=20020826|40003=12:00|10102=2|1012
7=2003|10122=1|10104=10|10105=10|10106=2|10108=22|
10116=0|10117=22|10118=10|10119=12|10120=10|30003=
000001000007000110176|30004=000000305790001791||

Sello Digital:

V1E6SJm6AdS5K0NITczYQEhZjLUfK7CJ/BFbV2H/q7npEf8EEs
yGbIUyZgZPFx2I5uKJ//7syJo8f6yBvqGay6gQL705/GISTLd
adCyp0ILJRmeXCUDtDi0tnL6n7g5sYKZYE9sPgEXnju5CXU712
L9s4qBuBjFY0xtPDMxrfg=



SECRETARÍA DE
HACIENDA Y CRÉDITO PÚBLICO

Servicio de Administración Tributaria

ACUSE DE RECIBO

Declaración con Información Estadística

R.F.C.:	SIBA770809GM1	Número de Operación: 33148457
Denominación o Razón Social:	Sierra Buréelo Álvaro.	
Fecha y Hora:	12/04/2003 2:19 PM	
Receptor de la Declaración:	Internet SAT	

Por los siguientes conceptos:

Impuesto Al Activo

Periodo: Marzo 2003
Tipo de Declaración: Normal

Motivo(s):

- Otro: Se Efectuaron pagos simultáneos de ISR

Cadena Original:

||10001= SIBA770809GM1|10017=0|20001=19080|20002=33144560|40002=200
40820|40003=15:49|10102=7|10127=2004|10122=1|10104=0|70112=9|1110
2=7|11127=2004|11122=1|11104=0|71118=14|30003=0000010000070001121
88||

Sello Digital:

||G9DQzfj2dLM3Rbz1BPo+uDm5y+cvUwHdGUnl27nLzX0WTq9CyfDxAdwUS8w8vm
QpMQYrEQaih40SvEZG15Zzhd2w4Dtr1UnjXoNq85g+w116vYO5srrqQeCOOHJz4UV
+N7vFfOyZgWrLBh7u9RdKqC3wRSPP0cY4BEfegx+LD4=||

ABRIL

Determinación de los pagos provisionales de ISR.			
Periodo	ABRIL		
Ingresos del periodo.			76,100.00
deducción del 35%	26,635.00		
Impuesto Predial	<u>5,745.00</u>		
(-) Deducciones del periodo amparadas con comprobantes u opcional del 35%			32,380.00
(=) Base Gravable			43,720.00
(-) Limite inferior.			18,388.93
(=) Excedente del limite inferior			<u>25,331.07</u>
(X) Tasa para aplicarse sobre excedente		34%	
(=) Impuesto marginal			8,612.56
(+) Cuota fija			4,628.33
(=) I.S.R antes del subsidio			13,240.89
Determinación del Subsidio			
Ingreso acumulable			43,720.00
(-) Limite inferior			28,983.48
(=) Excedente del límite inferior			14,736.52
(X) Tasa para aplicarse sobre el excedente		34%	
(=) Impuesto marginal			5,010.42
(X) Por ciento de subsidio sobre impuesto marginal		0%	
(=) Subsidio sobre impuesto marginal			0.00
(+) Cuota fija de subsidio			3,088.86
(=) Subsidio			3,088.86
I.S.R antes de subsidio			13,240.89
(-) Subsidio			3,088.86
(=) Importe del pago provisional del periodo			10,152.03
(-) Retenciones de I.S.R efectuadas por personas morales en el periodo			4,500.00
(=) Saldo a cargo (a favor) del periodo			5,652.00

TRATAMIENTO FISCAL DE LOS INGRESOS POR ARRENDAMIENTO
CASO PRÁCTICO

Determinación Pago Mensual de IVA		
	Periodo	ABRIL
	Ingresos gravados	\$50,700.00
(X)	Tasa	15%
(=)	IVA trasladado	\$7,605.00
	Deducciones Autorizadas Gravadas	\$1,500.00
(X)	Tasa	15%
(=)	IVA acreditable	\$225.00
(X)	Factor de Prorrateo (ver determinación)	0.6662
(=)	IVA acreditable proporcional	\$149.90
	IVA a cargo (Trasladado – Acreditable Proporcional)	\$7,455.10
(-)	Retenciones de IVA	\$4,500.00
(=)	IVA a Pagar	\$2,955.00
Factor de prorrateo		
	Total de Actos o Actividades Gravadas	\$50,700.00
(/)	Total de Actos o Actividades (Gravadas y Exentas)	\$76,100.00
(=)		0.6662

TRATAMIENTO FISCAL DE LOS INGRESOS POR ARRENDAMIENTO
CASO PRÁCTICO

Recibo Bancario de Pago de Contribuciones Federales



R.F.C.:	SIBA770809GM1
Apellido Paterno:	Sierra
Apellido Materno:	Buréelo
Nombre:	Álvaro
Fecha de Presentación del Pago:	18/05/2003 2:45 p.m.
No. de Operación:	305790147854
Total efectivamente pagado:	\$8607

Detalle de pagos

Por los conceptos siguientes: ISR personas físicas. Arrendamiento de inmuebles (uso o goce)

Período y Ejercicio: Abril 2003

Tipo de Pago: Normal

A Cargo: \$5652

Parte Actualizada: 0

Recargos: 0

Cantidad a Cargo: \$5652

Por los conceptos siguientes: Impuesto al Valor Agregado

Período y Ejercicio: Abril 2003

Tipo de Pago: Normal

A Cargo: \$2955

Parte Actualizada: 0

Recargos: 0

Cantidad a Cargo: \$2955

Cadena Original:

||10001= SIBA770809GM1|10017=10|20001=40072|20002=305790001791|40002=20020826|40003=12:00|10102=2|10127=2003|10122=1|10104=10|10105=10|10106=2|10108=22|10116=0|10117=22|10118=10|10119=12|10120=10|30003=000001000007000110176|30004=000000305790001791||

Sello Digital:

V1E6SJm6AdS5K0NITczYQEhzjLUfK7CJ/BFbV2H/q7npEf8EEs
yGbUyZgZPFx2I5uKJ//7syJo8f6yBvqGay6gQL705/GISTLd
adCyp0lLRmeXCUDtDi0tnL6n7g5sYKZY9sPgEXnju5CXU712
L9s4qBuBjFY0xTPDmxfg=

MAYO

Determinación de los pagos provisionales de ISR.			
Periodo	MAYO		
Ingresos del periodo.			73,800.00
deducción del 35%	25,830.00		
Impuesto Predial	0.00		
(-) Deducciones del periodo amparadas con comprobantes u opcional del 35%			25,830.00
(=) Base Gravable			47,970.00
(-) Limite inferior.			18,388.93
(=) Excedente del limite inferior			29,581.07
(X) Tasa para aplicarse sobre excedente			34%
(=) Impuesto marginal			10,057.56
(+) Cuota fija			4,628.33
(=) I.S.R antes del subsidio			14,685.89
Determinación del Subsidio			
Ingreso acumulable			47,970.00
(-) Limite inferior			28,983.48
(=) Excedente del limite inferior			18,986.52
(X) Tasa para aplicarse sobre el excedente			34%
(=) Impuesto marginal			6,455.42
(X) Por ciento de subsidio sobre impuesto marginal			0%
(=) Subsidio sobre impuesto marginal			0.00
(+) Cuota fija de subsidio			3,088.86
(=) Subsidio			3,088.86
I.S.R antes de subsidio			14,685.89
(-) Subsidio			3,088.86
(=) Importe del pago provisional del periodo			11,597.03
(-) Retenciones de I.S.R efectuadas por personas morales en el periodo			4,500.00
(=) Saldo a cargo (a favor) del periodo			7,097.00

TRATAMIENTO FISCAL DE LOS INGRESOS POR ARRENDAMIENTO
CASO PRÁCTICO

Determinación Pago Mensual de IVA		
	Periodo	MAYO
	Ingresos gravados	\$50,700.00
(X)	Tasa	15%
(=)	IVA trasladado	\$7,605.00
	Deducciones Autorizadas Gravadas	\$1,500.00
(X)	Tasa	15%
(=)	IVA acreditable	\$225.00
(X)	Factor de Prorratio (ver determinación)	0.6870
(=)	IVA acreditable proporcional	\$154.57
	IVA a cargo (Trasladado – Acreditable Proporcional)	\$7,450.43
(-)	Retenciones de IVA	\$4,500.00
(=)	IVA a Pagar	\$2,950.00
Factor de prorratio		
	Total de Actos o Actividades Gravadas	\$50,700.00
(/)	Total de Actos o Actividades (Gravadas y Exentas)	\$73,800.00
(=)		0.6870

TRATAMIENTO FISCAL DE LOS INGRESOS POR ARRENDAMIENTO
CASO PRÁCTICO

Recibo Bancario de Pago de Contribuciones Federales



R.F.C.:	SIBA770809GM1
Apellido Paterno:	Sierra
Apellido Materno:	Buréelo
Nombre:	Álvaro
Fecha de Presentación del Pago:	16/06/2003 12:16 p.m.
No. de Operación:	305790178549
Total efectivamente pagado:	\$10047

Detalle de pagos

Por los conceptos siguientes: ISR personas físicas. Arrendamiento de inmuebles (uso o goce)

Período y Ejercicio:	MAYO 2003
Tipo de Pago:	Normal
A Cargo:	\$7097
Parte Actualizada:	0
Recargos:	0
Cantidad a Cargo:	\$7097
Por los conceptos siguientes:	Impuesto al Valor Agregado
Período y Ejercicio:	MAYO 2003
Tipo de Pago:	Normal
A Cargo:	\$2950
Parte Actualizada:	0
Recargos:	0
Cantidad a Cargo:	\$2950

Cadena Original:

||10001= SIBA770809GM1|10017=10|20001=40072|20002=30
5790001791|40002=20020826|40003=12:00|10102=2|1012
7=2003|10122=1|10104=10|10105=10|10106=2|10108=22|
10116=0|10117=22|10118=10|10119=12|10120=10|30003=
000001000007000110176|30004=000000305790001791|

Sello Digital:

V1E6Sjm6AdS5K0NITczYQEhzjLUfK7CJ/BFbV2H/q7npEf8EEs
yGbUyZgZPFx2I5uKJ//7syJo8f6yBvqGay6gQL705/GISTLd
adCyp0ILRmeXCUDtDi0tnL6n7g5sYKZYE9sPgEXnju5CXU712
L9s4qBuBjFY0xtPDMxrfg=

JUNIO

Determinación de los pagos provisionales de ISR.		
Periodo	JUNIO	
Ingresos del periodo.		80,600.00
deducción del 35%	28,210.00	
Impuesto Predial	5,745.00	
(-) Deducciones del periodo amparadas con comprobantes u opcional del 35%		33,955.00
(=) Base Gravable		46,645.00
(-) Limite inferior.		18,388.93
(=) Excedente del limite inferior		28,256.07
(X) Tasa para aplicarse sobre excedente		34%
(=) Impuesto marginal		9,607.06
(+) Cuota fija		4,628.33
(=) I.S.R antes del subsidio		14,235.39
Determinación del Subsidio		
Ingreso acumulable		46,645.00
(-) Limite inferior		28,983.48
(=) Excedente del límite inferior		17,661.52
(X) Tasa para aplicarse sobre el excedente		34%
(=) Impuesto marginal		6,004.92
(X) Por ciento de subsidio sobre impuesto marginal		0%
(=) Subsidio sobre impuesto marginal		0.00
(+) Cuota fija de subsidio		3,088.86
(=) Subsidio		3,088.86
I.S.R antes de subsidio		14,235.39
(-) Subsidio		3,088.86
(=) Importe del pago provisional del periodo		11,146.53
(-) Retenciones de I.S.R efectuadas por personas morales en el periodo		4,500.00
(=) Saldo a cargo (a favor) del periodo		6,647.00

TRATAMIENTO FISCAL DE LOS INGRESOS POR ARRENDAMIENTO
CASO PRÁCTICO

Determinación Pago Mensual de IVA		
Periodo	JUNIO	
Ingresos gravados	\$50,700.00	
(X) Tasa	15%	
(=) IVA trasladado		\$7,605.00
Deducciones Autorizadas Gravadas	\$2,000.00	
(X) Tasa	15%	
(=) IVA acreditable	\$300.00	
(X) Factor de Prorrateo (ver determinación)	0.6290	
(=) IVA acreditable proporcional		\$188.71
IVA a cargo (Trasladado – Acreditable Proporcional)		\$7,416.29
(-) Retenciones de IVA		\$4,500.00
(=) IVA a Pagar		\$2,916.00
Factor de prorrateo		
Total de Actos o Actividades Gravadas		\$50,700.00
(/) Total de Actos o Actividades (Gravadas y Exentas)		\$80,600.00
(=)		0.6290

Recibo Bancario de Pago de Contribuciones Federales



R.F.C.:	SIBA770809GM1
Apellido Paterno:	Sierra
Apellido Materno:	Buréelo
Nombre:	Álvaro
Fecha de Presentación del Pago:	19/07/2003 1:10 p.m.
No. de Operación:	305790179568
Total efectivamente pagado:	\$9563

Detalle de pagos

Por los conceptos siguientes:	ISR personas físicas. Arrendamiento de inmuebles (uso o goce)
Período y Ejercicio:	JUNIO 2003
Tipo de Pago:	Normal
A Cargo:	\$6647
Parte Actualizada:	0
Recargos:	0
Cantidad a Cargo:	\$6647
Por los conceptos siguientes:	Impuesto al Valor Agregado
Período y Ejercicio:	JUNIO 2003
Tipo de Pago:	Normal
A Cargo:	\$2916
Parte Actualizada:	0
Recargos:	0
Cantidad a Cargo:	\$2916

Cadena Original:

||10001=SIBA770809GM1|10017=10|20001=40072|20002=305790001791|40002=20020826|40003=12:00|10102=2|10127=2003|10122=1|10104=10|10105=10|10106=2|10108=22|10116=0|10117=22|10118=10|10119=12|10120=10|30003=000001000007000110176|30004=000000305790001791||

Sello Digital:

V1E6Sjm6AdS5K0NITczYQEhzjLufk7CJ/BFbV2H/q7npEf8EEs
yGbJUYzgzPFx2I5uKJ//7syJo8f6yBvqGay6gQL705/GISTLd
adCyp0LJRmeXCUDtDi0tnL6n7g5sYKZYE9sPgEXnju5CXU712
L9s4qBuBjFY0xtpDmxrfg=

JULIO

Determinación de los pagos provisionales de ISR.			
Periodo	JULIO		
Ingresos del periodo.			87,800.00
deducción del 35%	30,730.00		
Impuesto Predial	0.00		
(-) Deducciones del periodo amparadas con comprobantes u opcional del 35%			30,730.00
(=) Base Gravable			57,070.00
(-) Limite inferior.			18,388.93
(=) Excedente del limite inferior			38,681.07
(X) Tasa para aplicarse sobre excedente			34%
(=) Impuesto marginal			13,151.56
(+) Cuota fija			4,628.33
(=) I.S.R antes del subsidio			17,779.89
Determinación del Subsidio			
Ingreso acumulable			57,070.00
(-) Limite inferior			28,983.48
(=) Excedente del límite inferior			28,086.52
(X) Tasa para aplicarse sobre el excedente			34%
(=) Impuesto marginal			9,549.42
(X) Por ciento de subsidio sobre impuesto marginal			0%
(=) Subsidio sobre impuesto marginal			0.00
(+) Cuota fija de subsidio			3,088.86
(=) Subsidio			3,088.86
I.S.R antes de subsidio			17,779.89
(-) Subsidio			3,088.86
(=) Importe del pago provisional del periodo			14,691.03
(-) Retenciones de I.S.R efectuadas por personas morales en el periodo			4,500.00
(=) Saldo a cargo (a favor) del periodo			10,191.00

TRATAMIENTO FISCAL DE LOS INGRESOS POR ARRENDAMIENTO
CASO PRÁCTICO

Determinación Pago Mensual de IVA		
Periodo	JULIO	
Ingresos gravados	\$50,700.00	
(X) Tasa	15%	
(=) IVA trasladado		\$7,605.00
Deducciones Autorizadas Gravadas	\$1,700.00	
(X) Tasa	15%	
(=) IVA acreditable	\$255.00	
(X) Factor de Prorrateo (ver determinación)	0.5774	
(=) IVA acreditable proporcional		\$147.25
IVA a cargo (Trasladado – Acreditable Proporcional)		\$7,457.75
(-) Retenciones de IVA		\$4,500.00
(=) IVA a Pagar		\$2,958.00
Factor de prorrateo		
Total de Actos o Actividades Gravadas		\$50,700.00
(/) Total de Actos o Actividades (Gravadas y Exentas)		\$87,800.00
(=)		0.5774

TRATAMIENTO FISCAL DE LOS INGRESOS POR ARRENDAMIENTO
CASO PRÁCTICO

Recibo Bancario de Pago de Contribuciones Federales



R.F.C.:	SIBA770809GM1
Apellido Paterno:	Sierra
Apellido Materno:	Buréelo
Nombre:	Álvaro
Fecha de Presentación del Pago:	12/08/2003 3:12 p.m.
No. de Operación:	305790114568
Total efectivamente pagado:	\$13149

Detalle de pagos

Por los conceptos siguientes:	ISR personas físicas. Arrendamiento de inmuebles (uso o goce)
Período y Ejercicio:	JULIO 2003
Tipo de Pago:	Normal
A Cargo:	\$10191
Parte Actualizada:	0
Recargos:	0
Cantidad a Cargo:	\$10191
Por los conceptos siguientes:	Impuesto al Valor Agregado
Período y Ejercicio:	JULIO 2003
Tipo de Pago:	Normal
A Cargo:	\$2958
Parte Actualizada:	0
Recargos:	0
Cantidad a Cargo:	\$2958

Cadena Original:

||10001= SIBA770809GM1|10017=10|20001=40072|20002=30
5790001791|40002=20020826|40003=12:00|10102=2|1012
7=2003|10122=1|10104=10|10105=10|10106=2|10108=22|
10116=0|10117=22|10118=10|10119=12|10120=10|30003=
000001000007000110176|30004=000000305790001791|

Sello Digital:

V1E6SjM6AdS5K0NITczYQEhZjLUfK7CJ/BFbV2H/q7npEf8EEs
yGblJUyZgZPFx2I5uKJ//7syJo8f6yBvqGay6gQL705/GISTLd
adCyp0lJRmeXCUdtDi0tnL6n7g5sYKZYE9sPgEXnju5CXU712
L9s4qBuBjFY0xtPDMxrfg=

AGOSTO

Determinación de los pagos provisionales de ISR.		
Periodo	AGOSTO	
Ingresos del periodo.		82,600.00
deducción del 35%	28,910.00	
Impuesto Predial	5,745.00	
(-) Deducciones del periodo amparadas con comprobantes u opcional del 35%		34,655.00
(=) Base Gravable		47,945.00
(-) Limite inferior.		18,388.93
(=) Excedente del limite inferior		29,556.07
(X) Tasa para aplicarse sobre excedente		34%
(=) Impuesto marginal		10,049.06
(+)	Cuota fija	4,628.33
(=)	I.S.R antes del subsidio	14,677.39
Determinación del Subsidio		
	Ingreso acumulable	47,945.00
(-)	Limite inferior	28,983.48
(=)	Excedente del límite inferior	18,961.52
(X)	Tasa para aplicarse sobre el excedente	34%
(=)	Impuesto marginal	6,446.92
(X)	Por ciento de subsidio sobre impuesto marginal	0%
(=)	Subsidio sobre impuesto marginal	0.00
(+)	Cuota fija de subsidio	3,088.86
(=)	Subsidio	3,088.86
	I.S.R antes de subsidio	14,677.39
(-)	Subsidio	3,088.86
(=)	Importe del pago provisional del periodo	11,588.53
(-)	Retenciones de I.S.R efectuadas por personas morales en el periodo	4,500.00
(=)	Saldo a cargo (a favor) del periodo	7,089.00

TRATAMIENTO FISCAL DE LOS INGRESOS POR ARRENDAMIENTO
CASO PRÁCTICO

Determinación Pago Mensual de IVA		
	Periodo	
	AGOSTO	
Ingresos gravados	\$50,700.00	
(X) Tasa	15%	
(=) IVA trasladado		\$7,605.00
Deducciones Autorizadas Gravadas	\$1,500.00	
(X) Tasa	15%	
(=) IVA acreditable	\$225.00	
(X) Factor de Prorrateo (ver determinación)	0.6138	
(=) IVA acreditable proporcional		\$138.11
IVA a cargo (Trasladado – Acreditable Proporcional)		\$7,466.89
(-) Retenciones de IVA		\$4,500.00
(=) IVA a Pagar		\$2,967.00
Factor de prorrateo		
Total de Actos o Actividades Gravadas		\$50,700.00
(/) Total de Actos o Actividades (Gravadas y Exentas)		\$82,600.00
(=)		0.6138

TRATAMIENTO FISCAL DE LOS INGRESOS POR ARRENDAMIENTO
CASO PRÁCTICO

**Recibo Bancario de Pago de Contribuciones
Federales**



R.F.C.:	SIBA770809GM1
Apellido Paterno:	Sierra
Apellido Materno:	Buréelo
Nombre:	Álvaro
Fecha de Presentación del Pago:	18/09/2003 4:05 p.m.
No. de Operación:	305790859621
Total efectivamente pagado:	\$10056

Detalle de pagos

Por los conceptos siguientes:	ISR personas físicas. Arrendamiento de inmuebles (uso o goce)
Período y Ejercicio:	AGOSTO 2003
Tipo de Pago:	Normal
A Cargo:	\$7089
Parte Actualizada:	0
Recargos:	0
Cantidad a Cargo:	\$7089
Por los conceptos siguientes:	Impuesto al Valor Agregado
Período y Ejercicio:	AGOSTO 2003
Tipo de Pago:	Normal
A Cargo:	\$2967
Parte Actualizada:	0
Recargos:	0
Cantidad a Cargo:	\$2967

Cadena Original:

||10001= SIBA770809GM1|10017=10|20001=40072|20002=30
5790001791|40002=20020826|40003=12:00|10102=2|1012
7=2003|10122=1|10104=10|10105=10|10106=2|10108=22|
10116=0|10117=22|10118=10|10119=12|10120=10|30003=
000001000007000110176|30004=000000305790001791||

Sello Digital:

V1E6SJM6AdS5K0NiTczYQEhzjLUfK7CJ/BFbV2H/q7npEf8EEs
yGbJJUyZgZPFx215uKJ//7syJo8f6yBvqGay6gQL705/GISTLd
adCyp0llJRmeXCUDtDi0tnL6n7g5YKZY9sPgEXnju5CXU712
L9s4qBuBjFY0xTPDmxfgrg=

SEPTIEMBRE

Determinación de los pagos provisionales de ISR.		
Periodo	SEPTIEMBRE	
Ingresos del periodo.	73,500.00	
deducción del 35%	25,725.00	
Impuesto Predial	0.00	
(-) Deducciones del periodo amparadas con comprobantes u opcional del 35%	25,725.00	
(=) Base Gravable	47,775.00	
(-) Limite inferior.	18,388.93	
(=) Excedente del limite inferior	29,386.07	
(X) Tasa para aplicarse sobre excedente	34%	
(=) Impuesto marginal	9,991.26	
(+) Cuota fija	4,628.33	
(=) I.S.R antes del subsidio	14,619.59	
Determinación del Subsidio		
Ingreso acumulable	47,775.00	
(-) Limite inferior	28,983.48	
(=) Excedente del limite inferior	18,791.52	
(X) Tasa para aplicarse sobre el excedente	34%	
(=) Impuesto marginal	6,389.12	
(X) Por ciento de subsidio sobre impuesto marginal	0%	
(=) Subsidio sobre impuesto marginal	0.00	
(+) Cuota fija de subsidio	3,088.86	
(=) Subsidio	3,088.86	
I.S.R antes de subsidio	14,619.59	
(-) Subsidio	3,088.86	
(=) Importe del pago provisional del periodo	11,530.73	
(-) Retenciones de I.S.R efectuadas por personas morales en el periodo	4,500.00	
(=) Saldo a cargo (a favor) del periodo	7,031.00	

TRATAMIENTO FISCAL DE LOS INGRESOS POR ARRENDAMIENTO
CASO PRÁCTICO

Determinación Pago Mensual de IVA		
Periodo	SEPTIEMBRE	
Ingresos gravados	\$50,700.00	
(X) Tasa	15%	
(=) IVA trasladado		\$7,605.00
Deducciones Autorizadas Gravadas	\$1,500.00	
(X) Tasa	15%	
(=) IVA acreditable	\$225.00	
(X) Factor de Prorrateo (ver determinación)	0.6898	
(=) IVA acreditable proporcional		\$155.20
IVA a cargo (Trasladado – Acreditable Proporcional)		\$7,449.80
(-) Retenciones de IVA		\$4,500.00
(=) IVA a Pagar		\$2,950.00
Factor de prorrateo		
Total de Actos o Actividades Gravadas		\$50,700.00
(/) Total de Actos o Actividades (Gravadas y Exentas)		\$73,500.00
(=)		0.6898

TRATAMIENTO FISCAL DE LOS INGRESOS POR ARRENDAMIENTO
CASO PRÁCTICO

**Recibo Bancario de Pago de Contribuciones
Federales**



R.F.C.:	SIBA770809GM1
Apellido Paterno:	Sierra
Apellido Materno:	Buréelo
Nombre:	Álvaro
Fecha de Presentación del Pago:	14/10/2003 11:50 a.m.
No. de Operación:	305754789621
Total efectivamente pagado:	\$9981

Detalle de pagos

Por los conceptos siguientes:	ISR personas físicas. Arrendamiento de inmuebles (uso o goce)
Período y Ejercicio:	SEPTIEMBRE 2003
Tipo de Pago:	Normal
A Cargo:	\$7031
Parte Actualizada:	0
Recargos:	0
Cantidad a Cargo:	\$7031
Por los conceptos siguientes:	Impuesto al Valor Agregado
Período y Ejercicio:	SEPTIEMBRE 2003
Tipo de Pago:	Normal
A Cargo:	\$2950
Parte Actualizada:	0
Recargos:	0
Cantidad a Cargo:	\$2950

Cadena Original:

||10001= SIBA770809GM1|10017=10|20001=40072|20002=30
5790001791|40002=20020826|40003=12:00|10102=2|1012
7=2003|10122=1|10104=10|10105=10|10106=2|10108=22|
10116=0|10117=22|10118=10|10119=12|10120=10|30003=
000001000007000110176|30004=000000305790001791|

Sello Digital:

V1E6Sjm6AdS5K0NiTczYQEhZjLUfK7CJ/BFbV2H/q7npEf8EEs
yGblJuyZgZPFx2I5uKJ//7syJo8f6yBvqGay6gQL705/GISTLd
adCyp0lLJRmeXCUdtDi0tnL6n7g5sYKZYE9sPgEXnju5CXU712
L9s4qBuBjFYOxtPDMxrfg=

OCTUBRE

Determinación de los pagos provisionales de ISR.			
Periodo	OCTUBRE		
Ingresos del periodo.			82,800.00
deducción del 35%	28,980.00		
Impuesto Predial	5,745.00		
(-) Deducciones del periodo amparadas con comprobantes u opcional del 35%			34,725.00
(=) Base Gravable			48,075.00
(-) Limite inferior.			18,388.93
(=) Excedente del limite inferior			29,686.07
(X) Tasa para aplicarse sobre excedente			34%
(=) Impuesto marginal			10,093.26
(+) Cuota fija			4,628.33
(=) I.S.R antes del subsidio			14,721.59
Determinación del Subsidio			
Ingreso acumulable			48,075.00
(-) Limite inferior			28,983.48
(=) Excedente del límite inferior			19,091.52
(X) Tasa para aplicarse sobre el excedente			34%
(=) Impuesto marginal			6,491.12
(X) Por ciento de subsidio sobre impuesto marginal			0%
(=) Subsidio sobre impuesto marginal			0.00
(+) Cuota fija de subsidio			3,088.86
(=) Subsidio			3,088.86
I.S.R antes de subsidio			14,721.59
(-) Subsidio			3,088.86
(=) Importe del pago provisional del periodo			11,632.73
(-) Retenciones de I.S.R efectuadas por personas morales en el periodo			4,500.00
(=) Saldo a cargo (a favor) del periodo			7,133.00

TRATAMIENTO FISCAL DE LOS INGRESOS POR ARRENDAMIENTO
CASO PRÁCTICO

Determinación Pago Mensual de IVA		
	Período	OCTUBRE
	Ingresos gravados	\$50,700.00
(X)	Tasa	15%
(=)	IVA trasladado	\$7,605.00
	Deducciones Autorizadas Gravadas	\$2,200.00
(X)	Tasa	15%
(=)	IVA acreditable	\$330.00
(X)	Factor de Prorrateo (ver determinación)	0.6123
(=)	IVA acreditable proporcional	\$202.07
	IVA a cargo (Trasladado – Acreditable Proporcional)	\$7,402.93
(-)	Retenciones de IVA	\$4,500.00
(=)	IVA a Pagar	\$2,903.00
Factor de prorrateo		
	Total de Actos o Actividades Gravadas	\$50,700.00
(/)	Total de Actos o Actividades (Gravadas y Exentas)	\$82,800.00
(=)		0.6123

TRATAMIENTO FISCAL DE LOS INGRESOS POR ARRENDAMIENTO
CASO PRÁCTICO

Recibo Bancario de Pago de Contribuciones Federales



R.F.C.:	SIBA770809GM1
Apellido Paterno:	Sierra
Apellido Materno:	Buréelo
Nombre:	Álvaro
Fecha de Presentación del Pago:	14/11/2003 10:52 a.m.
No. de Operación:	304521896354
Total efectivamente pagado:	\$10036

Detalle de pagos

Por los conceptos siguientes:	ISR personas físicas. Arrendamiento de inmuebles (uso o goce)
Período y Ejercicio:	OCTUBRE 2003
Tipo de Pago:	Normal
A Cargo:	\$7133
Parte Actualizada:	0
Recargos:	0
Cantidad a Cargo:	\$7133
Por los conceptos siguientes:	Impuesto al Valor Agregado
Período y Ejercicio:	OCTUBRE 2003
Tipo de Pago:	Normal
A Cargo:	\$2903
Parte Actualizada:	0
Recargos:	0
Cantidad a Cargo:	\$2903

Cadena Original:

||10001= SIBA770809GM1|10017=10|20001=40072|20002=30
5790001791|40002=20020826|40003=12:00|10102=2|1012
7=2003|10122=1|10104=10|10105=10|10106=2|10108=22|
10116=0|10117=22|10118=10|10119=12|10120=10|30003=
000001000007000110176|30004=000000305790001791||

Sello Digital:

V1E6SJm6Ad5SK0NITczYQEhzjLUfK7CJ/BFbV2H/q7npEf8EEs
yGblJUyZgZPFx2I5uKJ//7syJo8f6yBvqGay6gQL705/GISTLd
adCyp0lLRmeXCUDtDi0tnL6n7g5sYKZYE9sPgEXnju5CXU712
L9s4qBuBjFYOxtPDMxrfg=

NOVIEMBRE

Determinación de los pagos provisionales de ISR.		
Periodo	NOVIEMBRE	
Ingresos del periodo.		77,900.00
deducción del 35%	27,265.00	
Impuesto Predial	0.00	
(-) Deducciones del periodo amparadas con comprobantes u opcional del 35%		27,265.00
(=) Base Gravable		50,635.00
(-) Limite inferior.		18,388.93
(=) Excedente del limite inferior		32,246.07
(X) Tasa para aplicarse sobre excedente		34%
(=) Impuesto marginal		10,963.66
(+) Cuota fija		4,628.33
(=) I.S.R antes del subsidio		15,591.99
Determinación del Subsidio		
Ingreso acumulable		50,635.00
(-) Limite inferior		28,983.48
(=) Excedente del limite inferior		21,651.52
(X) Tasa para aplicarse sobre el excedente		34%
(=) Impuesto marginal		7,361.52
(X) Por ciento de subsidio sobre impuesto marginal		0%
(=) Subsidio sobre impuesto marginal		0.00
(+) Cuota fija de subsidio		3,088.86
(=) Subsidio		3,088.86
I.S.R antes de subsidio		15,591.99
(-) Subsidio		3,088.86
(=) Importe del pago provisional del periodo		12,503.13
(-) Retenciones de I.S.R efectuadas por personas morales en el periodo		4,500.00
(=) Saldo a cargo (a favor) del periodo		8,003.00

TRATAMIENTO FISCAL DE LOS INGRESOS POR ARRENDAMIENTO
CASO PRÁCTICO

Determinación Pago Mensual de IVA		
	Período	NOVIEMBRE
	Ingresos gravados	\$50,700.00
(X)	Tasa	15%
(=)	IVA trasladado	\$7,605.00
	Deducciones Autorizadas Gravadas	\$2,100.00
(X)	Tasa	15%
(=)	IVA acreditable	\$315.00
(X)	Factor de Prorrateo (ver determinación)	0.6508
(=)	IVA acreditable proporcional	\$205.01
	IVA a cargo (Trasladado – Acreditable Proporcional)	\$7,399.99
(-)	Retenciones de IVA	\$4,500.00
(=)	IVA a Pagar	\$2,900.00
Factor de prorrateo		
	Total de Actos o Actividades Gravadas	\$50,700.00
(/)	Total de Actos o Actividades (Gravadas y Exentas)	\$77,900.00
(=)		0.6508

TRATAMIENTO FISCAL DE LOS INGRESOS POR ARRENDAMIENTO
CASO PRÁCTICO

**Recibo Bancario de Pago de Contribuciones
Federales**



R.F.C.:	SIBA770809GM1
Apellido Paterno:	Sierra
Apellido Materno:	Buréelo
Nombre:	Álvaro
Fecha de Presentación del Pago:	16/12/2003 9:22 a.m.
No. de Operación:	304521896354
Total efectivamente pagado:	\$10903

Detalle de pagos

Por los conceptos siguientes:	ISR personas físicas. Arrendamiento de inmuebles (uso o goce)
Período y Ejercicio:	NOVIEMBRE 2003
Tipo de Pago:	Normal
A Cargo:	\$8003
Parte Actualizada:	0
Recargos:	0
Cantidad a Cargo:	\$8003
Por los conceptos siguientes:	Impuesto al Valor Agregado
Período y Ejercicio:	NOVIEMBRE 2003
Tipo de Pago:	Normal
A Cargo:	\$2900
Parte Actualizada:	0
Recargos:	0
Cantidad a Cargo:	\$2900

Cadena Original:

||10001= SIBA770809GM1|10017=10|20001=40072|20002=30
5790001791|40002=20020826|40003=12:00|10102=2|1012
7=2003|10122=1|10104=10|10105=10|10106=2|10108=22|
10116=0|10117=22|10118=10|10119=12|10120=10|30003=
000001000007000110176|30004=000000305790001791||

Sello Digital:

V1E6Sjm6AdS5KONITczYQEhZjLUfK7Cj/BFbV2H/q7npEf8EEs
yGblUyZgZPFx2I5uKJ//7syJo8f6yBvqGay6gQL705/GISTLd
adCyp0LJRmeXCUdtDi0tnL6n7g5sYKZYE9sPgEXnju5CXU712
L9s4qBuBjFYOxtPDmxfg=

DICIEMBRE

Determinación de los pagos provisionales de ISR.		
Periodo	DICIEMBRE	
Ingresos del periodo.	80,100.00	
deducción del 35%	28,035.00	
Impuesto Predial	5,745.00	
(-) Deducciones del periodo amparadas con comprobantes u opcional del 35%		33,780.00
(=) Base Gravable		46,320.00
(-) Limite inferior.		18,388.93
(=) Excedente del limite inferior		27,931.07
(X) Tasa para aplicarse sobre excedente		34%
(=) Impuesto marginal		9,496.56
(+) Cuota fija		4,628.33
(=) I.S.R antes del subsidio		14,124.89
Determinación del Subsidio		
Ingreso acumulable		46,320.00
(-) Limite inferior		28,983.48
(=) Excedente del limite inferior		17,336.52
(X) Tasa para aplicarse sobre el excedente		34%
(=) Impuesto marginal		5,894.42
(X) Por ciento de subsidio sobre impuesto marginal		0%
(=) Subsidio sobre impuesto marginal		0.00
(+) Cuota fija de subsidio		3,088.86
(=) Subsidio		3,088.86
I.S.R antes de subsidio		14,124.89
(-) Subsidio		3,088.86
(=) Importe del pago provisional del periodo		11,036.03
(-) Retenciones de I.S.R efectuadas por personas morales en el periodo		4,500.00
(=) Saldo a cargo (a favor) del periodo		6,536.00

TRATAMIENTO FISCAL DE LOS INGRESOS POR ARRENDAMIENTO
CASO PRÁCTICO

Determinación Pago Mensual de IVA		
	Periodo	DICIEMBRE
	Ingresos gravados	\$50,700.00
(X)	Tasa	15%
(=)	IVA trasladado	\$7,605.00
	Deducciones Autorizadas Gravadas	\$3,000.00
(X)	Tasa	15%
(=)	IVA acreditable	\$450.00
(X)	Factor de Prorrateo (ver determinación)	0.6330
(=)	IVA acreditable proporcional	\$284.83
	IVA a cargo (Trasladado – Acreditable Proporcional)	\$7,320.17
(-)	Retenciones de IVA	\$4,500.00
(=)	IVA a Pagar	\$2,820.00

	Factor de prorrateo	
	Total de Actos o Actividades Gravadas	\$50,700.00
(/)	Total de Actos o Actividades (Gravadas y Exentas)	\$80,100.00
(=)		0.6330

TRATAMIENTO FISCAL DE LOS INGRESOS POR ARRENDAMIENTO
CASO PRÁCTICO

**Recibo Bancario de Pago de Contribuciones
Federales**



R.F.C.:	SIBA770809GM1
Apellido Paterno:	Sierra
Apellido Materno:	Buréelo
Nombre:	Álvaro
Fecha de Presentación del Pago:	12/01/2004 4:52 p.m.
No. de Operación:	402159874563
Total efectivamente pagado:	\$9356

Detalle de pagos

Por los conceptos siguientes:	ISR personas físicas. Arrendamiento de inmuebles (uso o goce)
Período y Ejercicio:	DICIEMBRE 2003
Tipo de Pago:	Normal
A Cargo:	\$6536
Parte Actualizada:	0
Recargos:	0
Cantidad a Cargo:	\$6536
Por los conceptos siguientes:	Impuesto al Valor Agregado
Período y Ejercicio:	DICIEMBRE 2003
Tipo de Pago:	Normal
A Cargo:	\$2820
Parte Actualizada:	0
Recargos:	0
Cantidad a Cargo:	\$2820

Cadena Original:

||10001= SIBA770809GM1|10017=10|20001=40072|20002=30
5790001791|40002=20020826|40003=12:00|10102=2|1012
7=2003|10122=1|10104=10|10105=10|10106=2|10108=22|
10116=0|10117=22|10118=10|10119=12|10120=10|30003=
000001000007000110176|30004=000000305790001791||

Sello Digital:

V1E6Sjm6AdS5K0NtCzYQEHZjLUfK7CJ/BFbV2H/q7npE8EEs
yGblJUYzGzPFx2I5uKJ//7syJo8f6yBvqGay6gQL705/GISTLd
adCyp0ILJRmeXCUDtDi0tnL6n7g5sYKZYE9sPgEXnju5CXU712
L9s4qBuBJFYOxtPDMxrfg=

TRATAMIENTO FISCAL DE LOS INGRESOS POR ARRENDAMIENTO
CASO PRÁCTICO

RESUMEN PAGOS PROVISIONALES DE ISR PAGADOS DURANTE EL AÑO	
PERIODO	IMPORTE PAGADO
ENERO	7,716.00
FEBRERO	6,050.00
MARZO	8,379.00
ABRIL	5,652.00
MAYO	7,097.00
JUNIO	6,647.00
JULIO	10,191.00
AGOSTO	7,089.00
SEPTIEMBRE	7,031.00
OCTUBRE	7,133.00
NOVIEMBRE	8,003.00
DICIEMBRE	6,536.00
TOTAL	87,524.00

RESUMEN PAGOS PROVISIONALES DE IVA PAGADOS DURANTE EL AÑO	
PERIODO	IMPORTE PAGADO
ENERO	2,956.00
FEBRERO	2,903.00
MARZO	2,847.00
ABRIL	2,955.00
MAYO	2,950.00
JUNIO	2,916.00
JULIO	2,958.00
AGOSTO	2,967.00
SEPTIEMBRE	2,950.00
OCTUBRE	2,903.00
NOVIEMBRE	2,900.00
DICIEMBRE	2,820.00
TOTAL PAGADO	35,025.00

Nota: A partir de 2003 los pagos que se hayan efectuado por el Impuesto al Valor Agregado son definitivos, es decir, no se debe realizar cálculo anual; sin embargo, se debe proporcionar la información que se solicita en la forma fiscal 13 en las páginas 5B y 5C dentro del que se haya declarado en cada uno de los meses del año, y es la siguiente:

- Impuesto causado
- IVA retenido (por las personas morales a quienes se haya prestado servicios)
- IVA acreditable (correspondiente al IVA pagado en sus gastos e inversiones)
- Cantidad a cargo
- Saldo a favor
- Acreditamiento del saldo a favor de periodos anteriores (por haber disminuido algún saldo a favor de IVA contra impuesto a su cargo)
- Cantidad pagada (que debe coincidir con el entero mensual correspondiente)
- Tratándose de saldo a favor, se debe indicar si optó por: A acreditamiento D devolución C compensación.

(VER LLENADO DE LA DECLARACIÓN).

TRATAMIENTO FISCAL DE LOS INGRESOS POR ARRENDAMIENTO
CASO PRÁCTICO

Tarifa para el pago provisional Ley del Impuesto sobre la Renta.

Ubique la base del impuesto (Base Gravable) entre el límite inferior y el límite superior de la tarifa del artículo 113, y considere las cantidades que corresponden a ese renglón.

Límite inferior	Límite superior	Cuota fija	Por ciento para aplicarse sobre el excedente del límite inferior
\$	\$	\$	%
0.01	439.19	0	3%
439.2	3,727.68	13.17	10%
3,727.69	6,551.06	342.02	17%
6,551.07	7,615.32	822.01	25%
7,615.33	9,117.62	1,088.07	32%
9,117.63	18,388.92	1,568.80	33%
18,388.93	En adelante	4,628.33	34%

Ubique la base del impuesto (Base Gravable) entre el límite inferior y el límite superior de la tarifa del artículo 114, y considere las cantidades que corresponden a ese renglón.

Límite inferior	Límite superior	Cuota fija	Por ciento de subsidio sobre el impuesto marginal
\$	\$	\$	%
0.01	439.19	0	50%
439.2	3,727.68	6.59	50%
3,727.69	6,551.06	171.02	50%
6,551.07	7,615.32	410.97	50%
7,615.33	9,117.62	544.04	50%
9,117.63	18,388.92	784.39	40%
18,388.93	28,983.47	2,008.22	30%
28,983.48	En adelante	3,088.86	0%

Determinación Impuesto Sobre la Renta Anual.

El cálculo de ISR Anual se determinara, considerando que el Sr. Álvaro Sierra Buréelo, tuvo durante el año las siguientes deducciones personales:

RESUMEN DEDUCCIONES PERSONALES EFECTUADOS DURANTE EL AÑO	
CONCEPTOS	IMPORTE PAGADO
HONORARIOS MEDICO	2,850.00
HONORARIOS DENTALES	3,500.00
GASTOS HOSPITALARIOS	14,550.00
GASTOS DE FUNERALES	0.00
DONATIVOS AUTORIZADOS	950.00
TOTAL DE DEDUCCIONES PERSONALES	21,850.00

El ISR anual determina de la siguiente manera:

Determinación de ISR Anual	
Periodo	2003
Ingresos del periodo. (Ver cuadros de Ingresos)	949,300.00
Deducción ciega del 35%	332,255.00
Impuesto Predial (Ver cuadros de Gastos Efectuados)	34,470.00
Total de deducciones del periodo amparadas con (-) comprobantes u opcional del 35%	366,725.00
(-) Deducciones Personales (Ver Cuadro de Deducciones Autorizadas)	21,850.00
(=) Base Gravable	560,725.00
(-) Limite inferior. Ver tarifa Art. 177 LISR	220,667.03
(=) Excedente del limite inferior Ver tarifa Art. 177 LISR	340,057.97
Tasa para aplicarse sobre excedente Ver tarifa Art. 177	
(X) LISR	34%
(=) Impuesto marginal	115,619.71
(+) Cuota fija Ver tarifa Art. 177 LISR	55,539.97
(=) I.S.R. antes del subsidio	171,159.68

Determinación del Subsidio	
Ingresos Acumulable o Base Gravable (Ver cuadro anterior)	560,725.00
(-) Limite inferior Ver tarifa Art. 178 LISR	<u>347,801.61</u>
(=) Excedente del límite inferior Ver tarifa Art. 178 LISR	212,923.39
Tasa para aplicarse sobre el excedente Tarifa Art. 178	
(X) LISR	<u>0%</u>
(=) Impuesto marginal	<u>0.00</u>
(X) Por ciento de subsidio sobre impuesto marginal	<u>0%</u>
(=) Subsidio sobre impuesto marginal	0.00
(+) Cuota fija de subsidio	<u>37,066.27</u>
(=) Subsidio	<u>37,066.27</u>
I.S.R antes de subsidio (Ver cuadro anterior)	171,160.00
(-) Subsidio	<u>37,066.00</u>
(=) I.S.R ANUAL	<u>134,094.00</u>
(-) Retenciones de I.S.R efectuadas por personas morales en el periodo (Ver Cuadros de Ingresos)	54,000.00
(-) Pagos Provisionales Efectuados en el año (Ver resumen de Pagos Provisionales Efectuados en el año)	87,524.00
(=) Saldo a cargo (a favor) del periodo	<u><u>7,430.00</u></u>

En este caso el Importe de ISR anual es menos a las retenciones y pagos provisionales efectuados durante el año, por lo tanto el importe es a favor.

(VER LLENADO DE LA DECLARACIÓN)

Ubique la base del impuesto (Base Gravable) entre el límite inferior y el límite superior de la tarifa del artículo 177, y considere las cantidades que corresponden a ese renglón.

Límite inferior	Límite superior	Cuota fija	Por ciento para aplicarse sobre el excedente del límite inferior
\$	\$	\$	%
0.01	5,270.20	0	3%
5,270.21	44,732.10	158.07	10%
44,732.11	78,612.70	4,104.20	17%
78,612.71	91,383.85	9,864.06	25%
91,383.86	109,411.33	13,056.85	32%
109,411.34	220,667.02	18,825.55	33%
220,667.03	En adelante	55,539.97	34%

Ubique la base del impuesto (Base Gravable) entre el límite inferior y el límite superior de la tarifa del artículo 178, y considere las cantidades que corresponden a ese renglón.

Límite inferior	Límite superior	Cuota fija	Por ciento de subsidio sobre impuesto marginal
\$	\$	\$	%
0.01	5,270.20	0	50%
5,270.21	44,732.10	78.97	50%
44,732.11	78,612.70	2,052.13	50%
78,612.71	91,383.85	4,931.66	50%
91,383.86	109,411.33	6,528.36	50%
109,411.34	220,667.02	9,412.62	40%
220,667.03	347,801.60	24,098.64	30%
347,801.61	En adelante	37,066.27	0%

Impuesto al Activo

Este impuesto se calcula y, en su caso, se paga, únicamente por bienes inmuebles que se utilicen para realizar actividades empresariales, como son locales comerciales y bodegas industriales, entre otros. Por lo que es necesario determinar un factor de proporción.

Cabe recordar que existe la exención de el impuesto activo que se cause durante el ejercicio fiscal de 2004, a los contribuyentes del mismo cuyos ingresos totales para efectos de la Ley del Impuesto sobre la Renta en el ejercicio de 2003 no excedieron de **\$14'700,000.00** (catorce millones setecientos mil pesos 00/100 M.N.), y siempre que el valor de sus activos en el citado ejercicio, calculado en los términos de la Ley del Impuesto al Activo, no haya excedido de la cantidad antes señalada. (Decreto publicado el 02/IV/04)¹

- Determinación de la Proporción del inmueble.

Proporción del Inmueble que corresponde al local comercial.	
Concepto	Importe
Total de metros cuadrados del inmueble dedicados al local comercial (m ² de construcción del inmueble destinados al local comercial MÁS m ² de terreno sin construcción destinados al mismo fin) (200+50)	250
(/) Total de metros cuadrados del inmueble (metros cuadrados de construcción del inmueble MÁS metros cuadrados del terreno sin construcciones) (800+50)	850
(=) Proporción (del inmueble que se destina al local comercial)	0.2941

¹ Como estamos utilizando cifras al cierre de 2003 el Decreto por el que se exime del pago de contribuciones federales, se condonan recargos de créditos fiscales y se otorgan estímulos fiscales y facilidades administrativas, a los contribuyentes que se indican fue publicado en el Diario Oficial de la Federación del 23 de abril de 2003.

• **Determinación del Valor promedio de la Construcción**

Determinación del monto original proporcional de la Construcción.	
Concepto	Importe
Monto original de la construcción (valor de adquisición)	1,748,329.99
(X) Proporción (cuadro anterior)	0.2941
(=) Monto original proporcional de la construcción que se destina al local comercial	514,214.70

Calculo de la depreciación Acumulada del Valor de Construcción	
Concepto	Importe
Monto original proporcional de la construcción que se destina al local comercial	514,214.70
(X) Por ciento de Deducción	5%
(=) Deducción Anual	25,710.74
(/) Doce	12
(=) Deducción Mensual	2,142.56
(/) Numero de meses desde la fecha de adquisición hasta el ultimo mes del periodo anterior por el que se calcula el Impuesto (noviembre de 1994 a Diciembre de 2002)	97
(=) Depreciación Acumulada	207,828.44

Determinación del saldo pendiente de Deducir	
Concepto	Importe
Monto original proporcional de la construcción que se destina al local comercial	514,214.70
(-) Depreciación Acumulada	207,828.44
(=) Saldo pendiente por deducir al inicio del ejercicio	306,386.26

Actualización del Saldo pendiente de deducir al inicio del ejercicio	
Concepto	Importe
Saldo pendiente por deducir al inicio del ejercicio	306,386.26
Factor de actualización (INPC de junio de 2003 entre INPC del mes de adquisición del bien, noviembre de 1994) 104.188/28.357	3.6741
(X)	
(=) Saldo por deducir al inicio del ejercicio actualizado	1,125,693.76

Calculo de la Dedución anual Actualizada	
Concepto	Importe
Monto original proporcional de la inversión en la construcción, adición o mejora	514,214.70
(X) Por ciento de Depreciación	5%
(=) Depreciación anual	25,710.74
Factor de actualización (INPC de junio de 2003 entre INPC del mes de adquisición del bien, noviembre de 1994) 104.188/28.357	3.6741
(X)	
(=) Dedución anual actualizada	94,463.81

Calculo del Valor Promedio de la Construcción	
Concepto	Importe
Saldo por deducir al inicio del ejercicio actualizado.	1,125,693.76
50% de la deducción anual de la construcción o de la adición o mejora actualizada (50% del monto determinado en el recuadro anterior)	47,231.91
(-)	
(=) Valor promedio de construcción	1,078,461.85

- **Determinación del valor Promedio del terreno.**

Determinación del monto original proporcional del terreno	
Concepto	Importe
Monto original del Terreno	1,232,700.00
(X) Proporción (ver cuadro determinación de proporción)	0.2941
Monto original proporcional del terreno que se destina al local comercial	362,558.82
(=)	362,558.82

Actualización del Monto Original Proporcional del Terreno	
Concepto	Importe
Monto original proporcional del terreno que se destina al local comercial	362,558.82
(X) Factor de actualización (INPC de junio de 2003 entre INPC del mes de adquisición del bien, noviembre de 1994) 104.188/28.357	3.6741
Monto original proporcional del terreno Actualizado	1,332,077.37
(=)	1,332,077.37

Determinación del valor promedio del Terreno	
Concepto	Importe
Monto original proporcional del terreno Actualizado	1,332,077.37
(/) Doce meses	12.0000
(X) Numero de meses en el que el terreno haya sido propiedad del contribuyente en el ejercicio	111,006.45
(=) Valor promedio del Terreno	1,332,077.37

- **Determinación del Valor promedio de deudas.**

Aunque en nuestro ejemplo no existen deudas es necesario aclarar que las deudas que puede deducir son las que haya contratado con motivo de la compra del inmueble en la proporción que corresponda al local comercial, excepto las contratadas con el sistema financiero o con su intermediación.

- Para determinar el promedio mensual, se estará a lo siguiente:

Saldo al inicio del mes

Más: Saldo al final del mes

Igual: Resultado

Entre: Dos

Igual: Promedio mensual (se tendrá que hacer por cada mes del ejercicio)

• **Calculo del Impuesto al Activo Anual.**

Calculo del Impuesto al Activo Anual.	
Valor Promedio del Terreno	1,332,077.37
(+ Valor Promedio de Activos Fijos y diferidos	1,078,461.85
(-) Promedio de las deudas	0.00
Deducción del Salario Mínimo General Vigente 15 veces el salario mínimo general del área geográfica del contribuyente, elevado al año ¹	
(-) año ¹	238,983.75
(=) Valor del Activo en el Ejercicio	2,171,555.47
(X) Tasa	1.80%
(=) Impuesto al Activo Causado en el ejercicio	39,087.99
(-) ISR acreditado del ejercicio	0
Pagos provisionales efectivamente pagado sin acreditamiento de	
(-) ISR	0
(=) Diferencia a cargo	0
(-) ISR pagado en exceso aplicado contra el IMPAC	0
(=) Impuesto a cargo del ejercicio	0

Como podrá observar, con los datos del ejemplo no se determinó impuesto a pagar, pero si obtuvo impuesto a cargo recuerde que no debe pagar este impuesto si se encuentra en el supuesto que

¹ Esta cantidad corresponde al área geográfica "A". Debe anotar la cantidad que corresponda al área geográfica de su domicilio fiscal, de acuerdo con lo siguiente:

Área Geográfica	Salario Mínimo Diario	Un Salario Mínimo elevado al año	15 Veces el Salario mínimo elevado al año
"A"	43.65	15,932.25	238,983.75
"B"	41.85	15,275.25	229,128.75
"C"	40.3	14,709.50	220,642.50

establece el Decreto señalado anteriormente. En este caso, en la declaración deberemos anotar “0” en los campos relativos al cálculo del impuesto al Activo.

(Ver llenado de la Declaración)

Llenado de la Declaración Anual DeclaraSAT2004.

Como ya vimos en el capítulo cinco es posible presentar la declaración anual de personas físicas, mediante el programa DEM o declarasat 2004.

El DeclaraSAT 2004 es un programa de cómputo diseñado para elaborar la declaración anual de impuestos federales de las personas físicas del ejercicio. Se pueden realizar los siguientes tipos de declaraciones

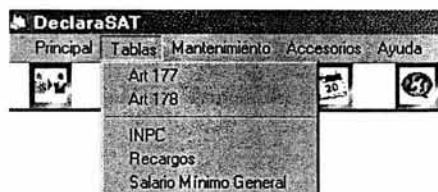
- Normales
- Complementarias
- Corrección fiscal
- Complementaria por dictamen
- Crédito parcialmente impugnado

Dicho programa Está desarrollado para calcular el impuesto anual de ISR, IMPAC y en su caso el Impuesto Sustitutivo de Crédito al Salario de las personas físicas en todos los regímenes fiscales establecidos en el Título IV de la LISR y llevar a cabo el llenado de los formatos 13 y 13-A con sus respectivos anexos o en su caso generar el archivo para el envío de la declaración a través de Internet.

Consideraciones Generales para el DeclaraSAT

Se recomienda que una vez instalado el programa, el contribuyente lea la ayuda del sistema, teniendo especial cuidado en la Configuración regional de Windows que la computadora deberá tener para el correcto funcionamiento de la aplicación. La ayuda se puede consultar desde la primera pantalla desplegada por el programa, o bien tecleando F1.

Una vez que se ingresa al sistema se tiene acceso a la pantalla de captura de datos tanto del contribuyente como del cálculo, en esta pantalla encontramos en menú de Tablas.



De este menú, el contribuyente podrá actualizar el INPC y los Recargos que no se encuentren capturados, acción que es sugerida por el programa para efectos de realizar correctamente los cálculos.

Es importante tener especial cuidado en la captura del RFC de los contribuyentes, ya que de la pantalla “Datos contribuyente” es el único campo que una vez salvada la información no se puede modificar (aparece inhabilitado), toda vez que el sistema identifica el procedimiento general a través de este campo. Si por error el RFC es mal teclado y ya se habían capturado todos los datos, se tendrá que volver a capturar **todo** con el RFC correcto.

Datos del contribuyente Datos del domicilio Representante legal

Cálculo automático de impuestos Captura sin cálculo automático de impuestos

R.F.C. CURP Area Geográfica A B C

Régimen Fiscal

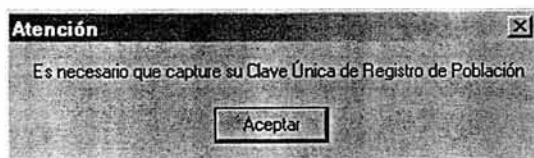
Salarios Actividades Empresariales y Profesionales Servs. Profes. Contab. Simpl. Régimen Intermedio Arrendamiento de

Activs. Emps. y Profes. Activs. Empres. Contab. Simpl.

En esta versión se aceptan RFC cuya segunda letra sea consonante, ya que en recaudación existen registros formados de esta manera.

R.F.C. CURP

El campo en el cual se solicita la CURP no es obligatorio¹, por validación aparece el siguiente mensaje:



Se le da "Aceptar" y el sistema permite continuar con la captura de los datos.

Cuando se capturan los **Datos del Domicilio** del contribuyente (opción ubicada en la pantalla "Datos Contribuyente") se pueden dar casos en los que exista colonia pero **el campo de localidad aparezca en blanco** e inhabilitado para la captura, o bien, si exista Localidad, pero la colonia aparezca sin dato, situaciones que no representan problema alguno ya que este apartado fue diseñado por el área de Recaudación con los catálogos de domicilio que tiene en su base de datos.

Datos del contribuyente **Datos del domicilio** Representante legal

Entidad Federativa: DISTRITO FEDERAL Limpiar campos de domicilio

Delegación / Municipio: CUAUHTEMOC

Calle: REFORMA NORTE

No. ext.: 37 No. int.: Teléfono:

Colonia: GUERRERO (06300) C.P.: 06300

Localidad:

¹ La regla 2.19.3 publicada el 30/12/2003 establece la obligación de capturar la CURP, pero por acuerdo con Recaudación, el no requisitarla no será impedimento para usar el programa.

Los campos no obligatorios en la pantalla anterior (Domicilio del contribuyente) son:

- Número Interior y
- Teléfono

El programa previa captura de datos, determinará el Impuesto anual federal Tratándose de:

- Impuesto Sobre la Renta
- Impuesto al Activo
- Impuesto Sustitutivo de Crédito al Salario

El régimen fiscal que escogeremos será

- Arrendamiento de inmuebles (tema que nos interesa)

El programa permite también la captura de la información anual del IVA.

Una vez que capturamos todos nuestros y escogemos el régimen fiscal que queremos seleccionamos “Declaración Anual”, y nos aparecerá una pantalla con el siguiente menú:

- Arrendamiento de inmuebles.
- Retenciones
- Deducciones personales
- Datos complementarios.
- Información de IVA.
- Detalle del Cálculo.
- Formatos.

TRATAMIENTO FISCAL DE LOS INGRESOS POR ARRENDAMIENTO
CASO PRÁCTICO

Principal Tablas Mantenimiento Accesorios Ayuda Salir del Sistema

Ejercicio 2015

Regresar

- Arrendamiento de Inmuebles**
Reservaciones
- Deducciones Personales**
- Detalle Cálculo**
- Datos Complementarios**
- Información del IVA**
- Formatos**

SIBA790129NY3 SIERRA BURELO ALVARO

- En la opción “Arrendamiento de Inmuebles” capturamos la información relacionada a nuestros ingresos y deducciones (ver cuadros de **Ingresos y Gastos**) (no olvide presionar el botón salvar).

Principal Tablas Mantenimiento Accesorios Ayuda Salir del Sistema

Ejercicio 2015

Declaración Anual Arrendamiento

Datos generales

Impuesto al Activo

Tipo de arrendamiento
 Arrendador Subarrendador

Tipo de deducción
 Opcional Competible

Importes anuales

Ingresos gravados por casa habitación \$340,900.00	Ingresos gravados por local comercial \$508,400.00
Ingresos exentos \$0.00	

Impuesto Predial

Casa habitación \$22,980.00	Local comercial \$11,490.00
-----------------------------	-----------------------------

Total de deducciones \$360,725.00

Deducciones local comercial \$224,430.00

Ingresos Acumulables \$582,575.00

Diferencia que podrá aplicarse contra los demás ingresos acumulables

Participación de los trabajadores en las utilidades

Importe a distribuir \$0.00

ACTIVA LA CALCULADORA

SIBA790129NY3 SIERRA BURELO ALVARO

- Al Seleccionar “impuesto al Activo” debemos capturar la información relativa al:
 - El valor promedio de las deudas si las hay.
 - Valor original del terreno y la construcción
 - El total de metros cuadrados del terreno y la construcción
 - Los metros utilizados para actividades empresarial

(Ver cuadro Proporción del Inmueble que corresponde al local comercial)

Inicio | Menú Principal | Accesorios | Ayuda | Salir del Sistema

Declaración Anual Arrendamiento

Datos generales **Impuesto al Activo**

Impuesto al Activo

Valor promedio de deudas

Datos de inmuebles

Integrados Separados

Valor del Inmueble <input type="text" value="\$0.00"/>	Valor Terreno Original <input type="text" value="\$362,559.00"/>	Construcción <input type="text" value="\$1,748,330.00"/>
Fecha de Adquisición <input type="text" value="dd/mm-aaaa"/>	Dimensión total <input type="text" value="50"/> <input type="text" value="800"/>	
Mes en que se prescindió del activo <input type="text" value="Diciembre"/>	Metros Utilizados <input type="text" value="50"/> <input type="text" value="200"/>	
(Diciembre en caso contrario)	Fecha Adquisic. <input type="text" value="21/11/1994"/> <input type="text" value="dd/mm-aaaa"/>	

	Separados (Valor Inmueble)	Valor Terreno	Valor (construcción)
57	\$0.00	\$362,559.00	\$1,748,330.00

CAPTURE LA FECHA EN QUE SE ADQUIRIÓ LA CONSTRUCCIÓN SI NO EXISTE DEJE EL CAMPO EN BLANCO

SI8A790129Y3 SIERRA BURELO ALVARO

- En opción “Retenciones” capturamos el importe de las retenciones y RFC de quienes nos retuvieron durante el ejercicio.

Ejercicio 2011

Retenciones de Arrendamiento

Retenciones ISR e IVA

Importes

ISR retenido:

IVA retenido:

Datos de la empresa

R.F.C.:

R.F.C.	ISR retenido	IVA retenido
▶ GEL900211KLM	\$54,000.00	\$54,000.00

ACTIVA CALCULADORA

SIBA790125N73 SIERRA BURELLO ALVARO

- En el menú deducciones personales capturamos el importe, el concepto y el RFC de la factura de cada una de nuestras deducciones personales (**Ver Cuadro de Deducciones personales**).

Ejercicio 2011

Deducciones Personales

Datos de la deducción

Concepto:

Monto:

Datos de la empresa o prestador de servicios

R.F.C. (factura):

Monto	Concepto	RFC (factura)
▶ \$2,350.00	Honorarios médicos, dentales y gastos hospitalarios	GPR01212V1
\$3,500.00	Honorarios médicos, dentales y gastos hospitalarios	GLM056121SGM0
\$14,550.00	Honorarios médicos, dentales y gastos hospitalarios	HAN9001160M1
\$950.00	Donativos	NCA860516WC2

ACTIVA EL CALENDARIO FISCAL

SIBA790125N73 SIERRA BURELLO ALVARO

TRATAMIENTO FISCAL DE LOS INGRESOS POR ARRENDAMIENTO
CASO PRÁCTICO

- En el menú datos complementarios, Indicamos:
 - La fecha de pago de nuestra declaración
 - Los datos Informativos Obligatorios (Prestamos recibidos, premios obtenidos, Donativos obtenidos, Viáticos cobrados, Ingresos exentos por enajenación de casa habitación, Ingresos exentos por herencia o legados.) Si es que hubo durante el ejercicio.
 - ISR (Los pagos provisionales efectuados durante el ejercicio) (**Ver resumen de Pagos provisionales**)
 - IA.
 - Declaración: Indicamos que tipo de declaración se trata (en nuestro caso será normal).

Accesorios Ayuda Salir del Sistema Ejercicio 2012

Datos Complementarios

Fecha de pago o, fecha de presentación de la declaración cuando no esta cantidad a cargo (dd-mm-aaaa) 30/04/2004

Datos Informativos Obligatorios

A. Préstamos recibidos	\$0.00	D. Viáticos cobrados	\$0.00
B. Premios obtenidos	\$0.00	E. Ingresos exentos por enajenación de casa habitación del contribuyente	\$0.00
C. Donativos obtenidos	\$0.00	F. Ingresos exentos por herencias o legados	\$0.00

ISR

Pagos provisionales (sin incluir los correspondientes a salarios)	\$87,524.00	IA	Pagos provisionales	\$0.00
Estímulo por proyectos de investigación y desarrollo tecnológico realizados en el ejercicio			ISR acreditado de ejercicios anteriores	\$0.00
Impuesto acreditable pagado en el extranjero			Otros acreditamientos	\$0.00
			Estímulo por proyectos de investigación y desarrollo tecnológico realizados en el ejercicio	
			Impuesto Art. 5-A LIA	

Declaración

Normal Complementaria Corrección fiscal Crédito parcialmente impugnado

Fecha de presentación de la declaración inmediata anterior (dd-mm-aaaa)

Monto pagado con anterioridad

ISR	IA	ISCAS
-----	----	-------

Multa por corrección fiscal

ISR	IA	ISCAS
-----	----	-------

Cajidades a compensar: Copropietarios, Sociedad Conyugal ó Sucesión

ACTIVA EL CALENDARIO FISCAL

SIBA750129473 SIERRA BURELO ALVARO

TRATAMIENTO FISCAL DE LOS INGRESOS POR ARRENDAMIENTO
CASO PRÁCTICO

- En el menú información de IVA es necesario capturar por cada uno de los meses del ejercicio la siguiente información:
 - Impuesto causado
 - IVA retenido (por las personas morales a quienes se haya prestado servicios)
 - IVA acreditable (correspondiente al IVA pagado en sus gastos e inversiones)
 - Cantidad a cargo
 - Saldo a favor
 - Acreditamiento del saldo a favor de periodos anteriores (por haber disminuido algún saldo a favor de IVA contra impuesto a su cargo)
 - Cantidad pagada (que debe coincidir con el entero mensual correspondiente)
 - Tratándose de saldo a favor, se debe indicar si optó por: A acreditamiento D devolución C compensación

(Ver determinación de pagos de IVA)

Principal | Tablas | Medios | Accesorios | Ayuda | Salir del Sistema

Ejercicio 2011

Información del IVA

	Enero - Junio						Julio - Diciembre					
	Enero	Febrero	Marzo	Abril	Mayo	Junio						
A. Impuesto causado	\$7,605.00	\$7,605.00	\$7,605.00	\$7,605.00	\$7,605.00	\$7,605.00						
B. IVA retenido	\$4,500.00	\$4,500.00	\$4,500.00	\$4,500.00	\$4,500.00	\$4,500.00						
C. IVA acreditable (conforme al artículo 4o. de la LIVA)	\$149.00	\$202.00	\$258.00	\$150.00	\$155.00	\$189.00						
D. Cantidad a cargo (A-B+C) cuando A es mayor. No deberá hacer anotación alguna en E ni en H)	\$2,956.00	\$2,903.00	\$2,847.00	\$2,955.00	\$2,950.00	\$2,916.00						
E. Saldo a favor (B+C)-A cuando A es menor. No deberá hacer anotación alguna en D, en F ni en G)												
F. Acreditamiento del saldo a favor de periodos anteriores (sin exceder de D)												
G. Cantidad pagada (D-F)	\$2,956.00	\$2,903.00	\$2,847.00	\$2,955.00	\$2,950.00	\$2,916.00						
H. Tratándose de saldo a favor, indique si optó por:												

Aceptar Cancelar

SIBA750125873 SIERRA BURELLO ALVARO

**TRATAMIENTO FISCAL DE LOS INGRESOS POR ARRENDAMIENTO
CASO PRÁCTICO**

Principal Tablas Mantenedores Accesorios Ayuda Salir del Sistema

Ejercicio 2000

Información del IVA

Enero - Junio Julio - Diciembre

	Julio	Agosto	Septiembre	Octubre	Noviembre	Diciembre
A. Impuesto causado	\$7,605.00	\$7,605.00	\$7,605.00	\$7,605.00	\$7,605.00	\$7,605.00
B. IVA retenido	\$4,500.00	\$4,500.00	\$4,500.00	\$4,500.00	\$4,500.00	\$4,500.00
C. IVA acreditable (conforme al artículo 4o. de la LIVA)	\$147.00	\$138.00	\$155.00	\$202.00	\$205.00	\$285.00
D. Cantidad a cargo (A-(B+C) cuando A es mayor. No deberá hacer anotación alguna en E, ni en H)	\$7,310.00	\$7,167.00	\$7,550.00	\$7,403.00	\$7,400.00	\$7,320.00
E. Saldo a favor ((B+C)-A) cuando A es menor. No deberá hacer anotación alguna en D, en F ni en G)						
F. Acreditamiento del saldo a favor de periodos anteriores (sin exceder de D)						
G. Cantidad pagada (D-F)	\$7,310.00	\$7,167.00	\$7,550.00	\$7,403.00	\$7,400.00	\$7,320.00
H. Balances de saldo a favor, indique si optó por:						

SIBA790729473 SIERRA BURELO ALVARO

- Para visualizar los resultados oprima “Detalle de Calculo”. Ahí podemos corroborar que nuestro cálculo que elaboramos de manera manual sea correcto comparando nuestro resultado con el del programa.

Principal Tablas Mantenedores Accesorios Ayuda Salir del Sistema

Ejercicio 2000

Detalle de Cálculo

CLAVE	CONCEPTO	MONTO
	INGRESOS ACUMULABLES	
	-> Arrendamiento	\$ 582,575.00
	-> TOTAL DE INGRESOS ACUMULABLES	\$ 582,575.00
	Deducciones Personales	\$ 21,852.00
	Base gravable	\$ 560,723.00
	IMPUESTO A INGRESOS ACUMULABLES	
	Impuesto	\$ 171,160.00
	-> Subsidio al 100%	\$ 37,066.00
	Subsidio acreditable	\$ 37,066.00
	IMPUESTO POR INGRESOS ACUMULABLES	\$ 134,094.00
	IMPUESTO SOBRE LA RENTA DEL EJERCICIO	\$ 134,094.00
	PAGOS PROVISIONALES	\$87,524.00
	RETENCIONES	
	-> Arrendamiento	\$ 54,000.00
	-> TOTAL DE RETENCIONES	\$ 54,000.00
	DIFERENCIA A FAVOR	\$ 17,430.00

SIBA790729473 SIERRA BURELO ALVARO

TRATAMIENTO FISCAL DE LOS INGRESOS POR ARRENDAMIENTO
CASO PRÁCTICO

- Por ultimo mediante el menú “formatos”, es posible optar por las opciones, de imprimir el formato o generar el archivo necesario para el envío de la declaración anual mediante Internet.

Declaración: INDFINAL
Fecha de presentación de la declaración inmediata anterior:
Página: **Formato 13 (Personas)**

Formato 13 Página 1 DECLARACIÓN DEL EJERCICIO, PERSONAS FÍSICAS

Descripción	Clave	Monto	Descripción	Clave	Monto
1. PAGO DEL IMPUESTO SOBRE LA RENTA					
CANTIDAD A PAGAR (Incluye IVA)					
A. IMPUESTO SOBRE LA RENTA	013004	0	J. USO DE INFRAESTRUCTURA CARRETERA DE COSTA	013028	0
B. PARTE ACTUALIZADA DE IMPUESTOS	013005	0	K. OTROS ESTIMULOS	013012	0
C. RECARGOS	013006	0	L. TOTAL DE APLICACIONES (F-G-H-I-J-K)	013018	0
D. MULTA CORRECCIÓN FISCAL	013007	0	M. MONTO PAGADO CON ANTERIORIDAD	013016	0
E. TOTAL DE CONTRIBUCIONES A PAGAR (Obligado)	013008	0	N. CANTIDAD A CARGO (E-L-M cuando se es obligado)	013017	0
F. CRÉDITO AL SALARIO	013009	0	O. IMPORTE DE LA PRIMERA PARCIALIDAD (E-N)	013019	0
G. COMPENSACIONES	013014	0	P. IMPORTE SIN LA PRIMERA PARCIALIDAD (E-O)	013018	0
H. CRÉDITO IPEF DIESEL SECTOR PRIMARIO Y PESQUERO	013010	0	Q. CANTIDAD A PAGAR (L-M-E cuando son de salarios)	013021	0
I. DIESEL AUTOMOTRIZ PARA TRANSPORTE PÚBLICO	013024	0	R. CANTIDAD A PAGAR (N-F)	013020	0
2. PAGO DEL IMPUESTO AL ACTIVO					
CANTIDAD A PAGAR (Incluye IVA)					
A. IMPUESTO AL ACTIVO	011704	0	m. MONTO PAGADO CON ANTERIORIDAD	011716	0
B. PARTE ACTUALIZADA DE IMPUESTOS	011705	0	n. CANTIDAD A CARGO (sólo cuando se es obligado)	011717	0
C. RECARGOS	011706	0	o. IMPORTE DE LA PRIMERA PARCIALIDAD (M-N)	011718	0
D. MULTA CORRECCIÓN FISCAL	011707	0	p. IMPORTE SIN LA PRIMERA PARCIALIDAD (M-O)	011718	0
E. TOTAL DE CONTRIBUCIONES A PAGAR (Obligado)	011708	0	q. CANTIDAD A PAGAR (m-n cuando son de impuestos)	011721	0
F. CRÉDITO AL SALARIO	011709	0	r. CANTIDAD A PAGAR (n-q)	011720	0
G. COMPENSACIONES	011714	0			

Botones: Imprimir formato, Generar archivo para envío por Internet, Regresar

Recuerde que si opta por la opción de generar el archivo para envío por Internet, este se guarda en la carpeta c:\enviosat. Y deberá seguir los siguientes pasos:

- 1.- Deberá ingresar al portal del SAT www.sat.gob.mx

Servicio de Administración Tributaria (México) - Microsoft Internet Explorer

Archivo Edición Ver Favoritos Herramientas Ayuda

Dirigido a: http://98.96.140.224/Inicio_Persona/nuevo.html

Principal | Compras

PRINCIPALES FISCALES CÓMO NAVEGAR ÍNDICE TEMÁTICO

Información Fiscal
eSAT
Información de uso frecuente
Ley de Transparencia
Servicios
Contacto
Enlaces
Calendario Fiscal
Círculo Fiscal

Envío de la declaración anual por internet

DECLARACIÓN ANUAL 2003

Novedades, noticias y publicaciones en Diario Oficial

- Publicaciones Creditas: Febrero 27. Nueva Hoja de Ayuda para pagar en bancos y declaración estadística (carsi).
- PaSAT: Febrero 25. Servicio de reimpresión de acses de la Declaración Informativa múltiple.
- Tu Firma 0: Febrero 24. Conoce todo el rollo a la Firma Electrónica Avanzada.
- Descargas: Febrero 24. Conoce la nueva versión del SIPRED 2003.

2.- Seleccione la opción de **Envío de la Declaración Anual Por Internet**.

3.- Una vez dentro se le solicitará que capture su Firma Electrónica (antes clave CIEC). En caso de no contar con ella deberá tramitarla en nuestra página www.sat.gob.mx o acudir a solicitarla a la Administración Local de Asistencia que le corresponda

Membership & Personalization - Microsoft Internet Explorer

Archivo Edición Ver Favoritos Herramientas Ayuda

Abra - Buscar Favoritos Multimedia

Dirección: https://www.arules.sat.gob.mx/mem_br/FormLogin.asp?arulesinternet/Upload.asp

SAT
Servicio de Administración Tributaria
SECRETARÍA DE ECONOMÍA

**Acceso a las Aplicaciones del
Nuevo Esquema de Pagos Electrónicos**

RFC:

Clave CIEC:

Membership & Personalization - Microsoft Internet Explorer

Archivo Edición Ver Favoritos Herramientas Ayuda

Abra - Buscar Favoritos Multimedia

Dirección: https://www.arules.sat.gob.mx/mem_br/FormLogin.asp?arulesinternet/Upload.asp

SAT
Servicio de Administración Tributaria
SECRETARÍA DE ECONOMÍA

**Acceso a las Aplicaciones del
Nuevo Esquema de Pagos Electrónicos**

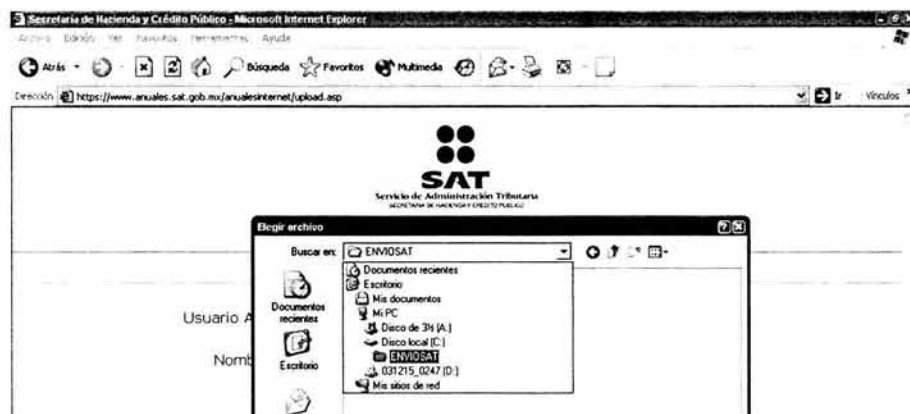
RFC:

Clave CIEC:

4.- Posteriormente deberá seleccionar el botón de **Examinar**.



5.- Busque el archivo recién generado (*.DEC) que se creó en la carpeta `c:\enviosat`



Después de haber realizado el envío de la información se desplegará un mensaje confirmando la recepción, el cual **no** es el acuse de recibo de la declaración.



Una vez finalizado el proceso, el SAT enviará a su cuenta de correo electrónico (la que proporcionó para tramitar su CIEC) el acuse de recibo de la declaración, o bien, si por algún error su declaración no pudo ser leída, recibirá el aviso correspondiente, por lo cual deberá realizar nuevamente el proceso de envío de su declaración.



Servicio de Administración Tributaria

ACUSE DE RECIBO

Declaración Anual

ACUSE DE RECIBO DE LA INFORMACIÓN DE LA DECLARACIÓN DEL EJERCICIO 2003

R.F.C.: AAAA1111111111
Nombre, Denominación o Razón Social: AAAA AAAA AAAAAAAAAAAAAA AAAA AAAA
Tipo de Presentación: Normal
Fecha de Presentación: 06/02/2004
Hora de Presentación: 11:11
Número de Operación: 307BC

Cadena Original. Impuesto(s) que declara:

||10001=AAAA11111111|10021=2003|10033=SEGA431015CC6|60004=SEGA431015HNLPTL06|20001=19080|20002=30254|40002=20
|40003=11.1|101=2|201=1|501=1|901=1|1001=1|1301=1|1401=1|1701=2|1801=1|2101=2|2201=1|2501=2|2601=1|100102=51
|100103=8|100104=1|30003=000001000007000112188||

Sello Digital:

||jnal|gn1qmB50RuhYfsw0xIYYpvrdsRL.TFSMmDuHMtoTm4Awy-YxoQNr47dUb7F/Wn6R8W5tPU78NmKREhLAQJ.Ngh4FsdpXr9yqGiqYEwI
R19GjswjYKFBauhgliqvLxQAwo0HKNWudXWrfj03gs8IMJ4g72BDpThL.VpQyJx8hq8=||

Fecha y hora de emisión de este acuse: 24/02/2004 5:35:40 PM

NOTA: Los impuestos a cargo determinados, cuya información ampara el presente acuse, deberán ser pagados a través de los portales de las instituciones de crédito autorizadas, proporcionando para tal efecto la fecha de presentación y el número de operación señalados.

Lo anterior, sin prejuzgar la veracidad de los datos asentados, ni sobre el cumplimiento dentro de los plazos establecidos en las disposiciones fiscales.

No olvide que en caso de tener saldo a cargo, deberá realizar su transferencia electrónica en el portal de alguno de los bancos autorizados por el SAT, utilizando el Número de Operación proporcionado en su Acuse de Recibo.

NOTA.- El aviso de "Estado de su declaración" no deberá confundirse con el "Acuse de recibo de la información de la declaración del ejercicio 2003" ya que el primero sólo confirma que el archivo se transmitió sin errores, mientras que el acuse de recibo es el aviso de que la información enviada es la correspondiente a su declaración.

BIBLIOGRAFÍA:

- Pérez Chávez, Campero, Fol. *Régimen Fiscal de Arrendamiento de Inmuebles, Personas Físicas*. Tax Editores Unidos, S.A. de C.V.
- Cárdenas Peña, Carmen. *Pago de Impuestos en Español 2003*. Ediciones Rocár.
- Martín Granados, Ma. Antonieta. *Impuesto Sobre la Renta: Personas Físicas No Empresariales*. Ediciones Contables, Administrativas y Fiscales, S.A. de C.V.
- Martín Granados, Ma. Antonieta. *Impuesto al Activo: Personas Morales y Personas Físicas*.
- *Ley del Impuesto Sobre la Renta, y su reglamento 2003*.
- *Ley del Impuesto al Activo, y su reglamento 2003*.
- *Ley del Impuesto al Valor agregado y su reglamento 2003*.
- *Código Fiscal de la Federación y su reglamento 2003*.
- *Resolución Miscelánea Fiscal 2002-2003*.
- Revista, *Nuevo Consultorio Fiscal, FCA-UNAM, México, varios números*.
- Revista, *Puntos Finos, Dofiscal Editores, México, varios números*.
- Instituto de Investigaciones Jurídicas, *Diccionario Jurídico Mexicano*, México, UNAM-Porrúa.

Paginas WEB Consultadas:

- www.sat.gob.mx
- www.fiscalia.com.mx
- www.impuestum.com
- www.dof.gob.mx