



UNIVERSIDAD NACIONAL AUTÓNOMA DE MÉXICO

FACULTAD DE ESTUDIOS SUPERIORES CUAUTITLÁN

**“ARRENDAMIENTO COMO FUENTE DE INGRESOS PARA LAS
PERSONAS FÍSICAS “**

TESIS

QUE PARA OBTENER EL TÍTULO DE:

LICENCIADA EN CONTADURÍA

PRESENTA

OLGA LIDIA DÍAZ LUCAS

ASESOR C.P PEDRO ACEVEDO ROMERO

CUAUTITLÁN IZCALLI, EDO. DE MÉXICO 2007



Universidad Nacional
Autónoma de México



UNAM – Dirección General de Bibliotecas
Tesis Digitales
Restricciones de uso

DERECHOS RESERVADOS ©
PROHIBIDA SU REPRODUCCIÓN TOTAL O PARCIAL

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

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

A mis padres:

Por su apoyo incondicional que me han brindado.

Mamá: a ti por transmitirme esa ternura pero a la vez esa fuerza para luchar día con día y no claudicar ante nada.

Papá: tú por enseñarme que con dedicación y constancia se pueden alcanzar los sueños. LOS AMO.

ISA : por ser antes que nada la amiga que me ha escuchado y apoyado en los momentos felices pero también en aquellos que han sido un poco difíciles pero que han tenido solución. Has sido el ejemplo para mi , tanto en lo profesional como en lo personal. Gracias por todo lo que me has enseñado.

Aarón: gracias por hacer tuyo este proyecto, por compartir conmigo este sueño, por tu apoyo incondicional que me has brindado.

A mis profesores por transmitirme sus conocimientos, compartir su tiempo, experiencias, profesionalismo, dedicación y entrega.

C.P Pedro Acevedo (a mi asesor) por dedicarme tiempo para concluir una etapa más de mi vida profesional.

A mis amigos por compartir esos momentos de risas y algunos de tristeza pero que juntos caminamos para lograr llegar al final.

A ti Manuel por todo el apoyo que me has proporcionado, por dejar de hacer tus cosas para dedicarme tu tiempo. Gracias por darme la oportunidad de conocerlos.

A la UMAM FES CAMPO 4 por brindarme la oportunidad de pertenecer a esta gran casa de estudio, donde me forme profesionalmente.

ÍNDICE

OBJETIVO

INTRODUCCIÓN

CAPÍTULO 1 ANTECEDENTES HISTÓRICOS.

1.1 Derecho romano.....	01
1.2 Derecho francés.....	03
1.3 Código civil.....	04

CAPÍTULO 2 ARRENDAMIENTO

2.1 Concepto de arrendamiento.....	05
2.2 Definición de bienes inmuebles.....	06
2.3 Tipos de arrendamiento.....	08
2.3.1 Arrendamiento financiero y sus características.....	09
2.3.2 Arrendamiento puro y sus características.....	10
2.4 Elementos del arrendamiento.....	12
2.5 Derechos y obligaciones del arrendador y arrendatario.....	13
2.6 Concepto y modelo del contrato de arrendamiento.....	15

CAPÍTULO 3 INGRESOS POR ARRENDAMIENTO

3.1 Ingresos por arrendamiento.....	21
3.2 Deducciones autorizadas.....	24
3.3 Presentar declaraciones provisionales.....	26
3.4 Obligaciones de los contribuyentes.....	28
3.5 Alta en el registro federal de contribuyentes.....	30
3.6 Llevar y conservar la contabilidad.....	32
3.7 Expedir recibos de arrendamiento.....	33
3.8 Fundamento constitucional del pago de contribuciones.....	35

CAPÍTULO 4 OBLIGACIONES FISCALES

4.1 Impuesto Sobre la Renta.....	41
4.1.1 Sujeto u Objeto del ISR.....	41
4.1.2 Base y Tasa del impuesto.....	42
4.1.3 Retención del 10 % a terceros.....	44
4.1.4 Pagos provisionales.....	44
4.1.5 Declaración anual.....	51
4.2 Impuesto al Valor Agregado.....	56
4.2.1 Sujeto y Objeto del IVA.....	56
4.2.2 Base y Tasa del impuesto.....	58
4.2.3 Retención del 10 % a terceros.....	58
4.2.4 Pagos provisionales.....	59
4.2.5 Declaración anual.....	61
4.3 Impuesto al Activo.....	63
4.3.1 Sujeto y Objeto del impuesto.....	64
4.3.2 Base y Tasa del impuesto.....	67
4.3.3 Determinación de pagos provisionales.....	67
4.3.4 Declaración anual.....	68
CASO PRÁCTICO.....	79
ANEXOS.....	107
CONCLUSIONES.....	110
BIBLIOGRAFÍA.....	111

OBJETIVO

El presente trabajo de investigación, tiene como objetivo brindar material de apoyo a todas las Personas Físicas que perciban ingresos por la actividad de arrendamiento de bienes inmuebles, a fin de facilitar el estudio y cumplimiento adecuado de las obligaciones fiscales que se deben de cumplir de acuerdo a lo que nos establece el Capítulo III, del Título IV .

Así como la importancia de los cambios que se van dando día a día, y que debemos estar a la vanguardia de los mismos para cumplir con las obligaciones y no caer en alguna infracción por desconocimiento de los mismos, que se van originando para hacer más práctico y rápido cualquier trámite fiscal.

INTRODUCCIÓN

Vivimos en un entorno de constantes cambios, en todos los ordenes tanto tecnológico, científico, cultural o económico; esto origina que como profesionales tenemos el compromiso de estar actualizados con dichos cambios que se suscitan en nuestro país y en el mundo, y más con nuestra profesión para poder prestar un servicio de calidad a nuestra sociedad.

En el primer capítulo se hacen breves referencias históricas de la figura del arrendamiento en el Derecho Romano y como fue regulado en su momento y tiempo. Posteriormente con el surgimiento del Código napoleónico es tratado de una forma más sistemática a través de ciertos artículos designados para esta actividad.

Con los cambios que se van originando por el crecimiento y desarrollo en una sociedad, surge el Código Civil para regular de una forma más clara y sencilla la actividad de arrendamiento.

En el capítulo dos vemos los tipos de arrendamiento, los elementos y características, así como los derechos y obligaciones del arrendador y arrendatario.

En el capítulo tres se trata del surgimiento de las obligaciones fiscales que se desprenden del origen de la obtención de ingresos para las personas físicas.

En el capítulo cuatro tratamos los impuestos que se tienen que cumplir que son el Impuesto Sobre la Renta, el Impuesto al Valor Agregado y el Impuesto al Activo, así como las retenciones que se originan por terceros. Estas obligaciones fiscales se derivan por la actividad que tratamos en este trabajo, dando paso a las obligaciones que tiene que cumplir el contribuyente.

En el capítulo cinco se presenta un caso práctico, aplicando la teoría ya mencionada en los capítulos anteriores. Se realiza el cálculo de los pagos provisionales de un contribuyente real.

También se hace el calculo de la declaración anual con el llenado de los formatos como apoyo de las operaciones, ya que la declaración anual es presentada por vía internet, esto hace más fácil y rápido la presentación, ahorrando tiempos para este trámite.

CAPÍTULO 1 ANTECEDENTES HISTÓRICOS

1.1 *Derecho Romano*

Los antecedentes más antiguos del arrendamiento los encontramos en el derecho Romano, en las figuras contractuales **location rei**, **location operartum** y **location operaris fasciendi**, o sea el contrato de prestación de servicios.

El arrendamiento figura dentro del desarrollo de la sociedad, donde al inicio se hace mención de él, sin bases ni reglas que lo regulen, sólo se hace valer por la costumbre que era la forma que imperaba en esos tiempos y este era un medio por el cual simplemente se veía como una manera de obtener ingresos.

Durante los primeros siglos de vida en Roma, se practica de una manera simple, a través de la esclavitud y los animales tomada como una institución jurídica, por la cual un individuo se encontraba en calidad de una cosa perteneciente a otro, quien podía disponer libremente de él como si se tratase de cualquier objeto de su patrimonio.

Esto tiene su origen en las guerras de los romanos; el vencedor obtiene todos los derechos sobre el vencido, pasando a ser propiedad de éstos, quienes tenían el poder de decisión de ejecutarlos o dejarlos con vida, esta última era más conveniente ya que representaba el grado máximo de enajenación del hombre.

Aparentemente es hasta el siglo II a. C., cuando aparece el arrendamiento de tierras y la construcción de grandes edificaciones con fines habitacionales y motivando con ello los primeros arrendamientos de larga duración.

La costumbre ya no tuvo gran autoridad pues anteriormente era una manera de regir las cosas, pero con el crecimiento de la sociedad, se da una profunda transformación en todos los órdenes, político, social, económico, cultural , llevando a la evolución del sistema para buscar nuevas formas de adaptación por lo que fue necesario sentar las normas por escrito, esto da origen a la elaboración de las XII tablas, y en la tabla VI se habla de propiedad, es el derecho de obtener de un objeto toda satisfacción que pueda proporcionar.

Como ya se mencionó anteriormente los romanos hicieron uso frecuente de esta figura en sus explotaciones agrícolas, las cuales a través del arrendamiento constituyeron una fuente importante en la economía de las ciudades. En épocas posteriores el arrendamiento se extendió a otros bienes, incluida la vivienda.

El arrendamiento, en el derecho romano, generaba un derecho procesal que favorecía al propietario frente al arrendatario y no frente a terceros, situación que ocasionaba que el comprador de una finca alquilada, no respetara convenios anteriores y pudiera expulsar al arrendatario.

1.2 *Derecho Francés*

Toda sociedad va sufriendo cambios en todos los órdenes, jurídico, político, económico, cultural, científico, esto lleva a modificar o cambiar los antiguos regímenes que se aplicaron y que en su momento fueron de gran utilidad.

Con el surgimiento de grandes movimientos como ya se mencionó en todos los aspectos de un país. En el siglo XIX, llamado el periodo de la ilustración se dan importantes cambios.

Con la participación de un hombre llamado Napoleón Bonaparte que originó grandes cambios en la historia.

En Francia se crea el código civil como el primer código moderno de la edad contemporánea, con fundamento legal, aboliendo el feudalismo y la servidumbre y se estableció la libertad de culto.

Esté es elaborado bajo la intervención directa de Napoleón Bonaparte, al asumir el Primer Consulado.

Napoleón se propuso como meta, dentro del proceso de la Revolución Francesa, refundir en un solo texto legal el cúmulo de la tradición jurídica francesa, para así terminar con la estructura jurídica del Antiguo Régimen que por un lado la estructura se encontraba sostenida en dos ejes.

Primero, tenía por base el tradicional derecho franco-germano del norte, con influencias germánicas tanto de los principados alemanes como de los Países Bajos. En segundo lugar, la tradición romanista basada en la ley de las XII tablas y el **Corpus Iuris Civilis**.

Es cuando surge ya la figura del arrendamiento como la propiedad del derecho de gozar y disponer de una cosa de la manera más absoluta, siempre que no se haga de ella un uso prohibido por las leyes o por los reglamentos. Aquí ya es regulado bajo ciertos artículos que fueron destinados para esta actividad, con derechos y obligaciones tanto para el arrendador como para el arrendatario.

1.3 Código civil

El arrendamiento llega a México a través del derecho español que trajeron los conquistadores y cuyos ordenamientos prevalecieron hasta mediados del siglo pasado; no es sino hasta la aparición de nuestro primer Código Civil mexicano (en 1871) cuando esa figura jurídica adquiere carta de naturalización.

El Código Civil de 1871, "en el título vigésimo, del libro tercero dice como se ha afirmado, la figura jurídica del arrendamiento es una herencia romana que nos ha llegado a través del derecho español y el derecho francés.

Pero finalmente el "Código Civil", es aprobado el 30 de agosto de 1928, que entro en vigor el primero de octubre de 1932, y como su propio nombre lo indica, rigió las relaciones civiles de los habitantes de la República Mexicana en materia federal, y de los del Distrito Federal en materia común, hasta el día 25 de mayo del año 2000.

El Código Civil para el Distrito Federal en materia común, y para toda la República en materia federal era un único texto jurídico. Ese día se publicaron en la Gaceta Oficial del Distrito Federal las reformas elaboradas por la Asamblea Legislativa del Distrito Federal en uso de las nuevas facultades que en materia civil "reconcebía", el artículo 122 de la Constitución Política.

Las reformas al Código mencionado entraron en vigor el día primero de junio del año 2000. Con fecha 29 de mayo de ese mismo año se publicaron en el Diario Oficial de la Federación las reformas elaboradas por el Congreso de la Unión, al mismo cuerpo jurídico, las cuales entraron en vigor nueve días después de su publicación.

CAPÍTULO 2 ARRENDAMIENTO.

2.1 Concepto de arrendamiento

En el Código Civil Federal (CCF), en su artículo 2398 nos menciona lo siguiente:

Existe arrendamiento cuando ambas 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 cierto precio (arrendatario).

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

En él artículo 2399 del CCF, se menciona que la renta o el precio del arrendamiento puede consistir en una suma de dinero o en cualquier otra cosa equivalente, con tal que sea cierta y determinada; además son susceptibles de arrendamiento todos los bienes que puedan usarse sin consumirse, excepto aquellos que la ley prohíbe arrendar y los derechos estrictamente personales (Art. 2400 CCF).

2.2 Definición de bienes inmuebles

En el CCF, en su artículo 750 establece lo que son bienes inmuebles:

- El suelo y las construcciones adheridas a él.
- Las plantaciones y árboles, mientras estuvieran 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.
- Todo lo que este 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.
- 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.
- Los palomares, colmenas, estanques de peces o criaderos análogos, cuando el propietario los conserve con propósito de mantenerlos unidos a la finca y formando parte de ella de un modo permanente.
- Las máquinas, vasos, instrumentos o utensilios destinados por el propietario de la finca, directa o exclusivamente a la industrial o explotación de la misma.
- Los abonos destinados al cultivo de una heredad, que estén en la tierra donde hayan de utilizarse, y las semillas necesarias para el cultivo de la finca.
- Los aparatos eléctricos y accesorios adheridos al suelo o a los edificios por los dueños de éstos, salvo en convenio contrario.
- Los manantiales, estanques, aljibes y corrientes de agua, así como los acueductos y las cañerías de cualquier especie que sirvan para conducir los líquidos o gases de una finca o para extraerlos de ella.
- Los animales que formen el pie de cría en los predios rústicos destinados total o parcialmente al ramo de la ganadería, así como las bestias de trabajo indispensables para el cultivo de la finca, mientras están destinados a ese objeto.
- 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.

- Los derechos reales sobre inmuebles.
- El material rodante de ferrocarriles, las líneas telefónicas y telegráficas y las estaciones radiotelegráficas fijas.

2.3 Tipos de arrendamiento

El arrendamiento de bienes inmuebles se lleva a cabo mediante un contrato en el que, el arrendador y arrendatario formalizan un contrato de tipo civil, por medio del cual se determina: duración; monto de las rentas; uso del bien arrendado; gastos relativos al bien arrendado.

Además puede incluirse con títulos de crédito a favor del arrendador que ampara el monto total de rentas durante la vigencia del contrato.

Características del arrendamiento de bienes inmuebles:

- Los bienes sujetos de arrendamiento pueden ser corpóreos e incorpóreos
- Por lo que respecta a la voluntad de las partes, se trata de un contrato consensual (solo se requiere del acuerdo de voluntades para que el contrato exista)
- Por el objeto del contrato, es de uso o goce.
- Es un contrato oneroso.
- En cuanto al número de partes que intervienen en su formación, es un contrato bilateral.
- Por lo que se refiere a la temporalidad, es un contrato temporal.
- Es un contrato principal dada su propia finalidad.
- Se trata de un contrato conmutativo, dado que las prestaciones son ciertas en el momento de su celebración (por que al momento de su celebración se conocen las ventajas o pérdidas económicas).
- Adquiere el carácter de formal en nuestro derecho cuando rebasa el monto señalado por la ley.
- Es además un contrato de tracto sucesivo
- Por la especie de bienes a los que se aplica puede ser: civil, mercantil, administrativo o agrícola.

2.3.1 *Arrendamiento financiero y sus características*

La figura del arrendamiento financiero emana de la Ley General de Organizaciones y Actividades Auxiliares de Crédito (LGOAAC), donde se establece cuáles son las obligaciones de las arrendadoras financieras ¹.

Arrendamiento es el financiamiento de inversiones en bienes de carácter permanente que pueden contratarse, a mediano y largo plazo, evitando la

¹ Art. 27 LGOAAC

necesidad de comprometer fondos en el momento de adquirir el uso del bien.

Es aquel mediante el cual una empresa (arrendadora financiera), se obliga a comprar un bien para conceder el uso de éste a un cliente (arrendatario), durante un plazo forzoso, el arrendatario a su vez se obliga a pagar una renta, que se puede fijar desde un principio entre las partes, siempre y cuando éste sea suficiente para cubrir el valor de adquisición del bien, y en su caso los gastos accesorios aplicables.

Definición de arrendamiento financiero.

Al término de la relación contractual, el arrendatario puede optar por comprar el activo a un precio inferior al del mercado, mismo que se puede fijar desde el inicio del contrato.

Arrendamiento financiero es el contrato por el cual una persona se obliga a otorgar el uso o goce temporal de bienes tangibles a plazo forzoso, obligándose esta última a liquidar, en pagos parciales como contraprestación, una cantidad de dinero determinada o determinable que cubra el valor de la adquisición de los bienes, la carga financiera y demás accesorios² .

Características:

- El arrendamiento financiero es un contrato a largo plazo que no puede ser cancelado a petición del arrendatario.
- Los pagos totales durante el periodo de arrendamiento es superior al costo que los activos arrendados representan para el arrendador.
- El periodo de arrendamiento se relaciona generalmente con la vida útil del activo arrendado de una manera muy estrecha.
- Las rentas pactadas incluyen capital e intereses en algunos casos, gastos inherentes de conservación, mantenimiento, reparación así

² Artículo 15 del CFF

como impuestos, seguros, que en el arrendamiento puro generalmente son cubiertos por el arrendador.

- El contrato transfiere al arrendatario la propiedad del bien al término del arrendamiento.
- Se pacta en el contrato una opción de compra a precio reducido.
- Se tiene la opción de prorrogar o renovar el contrato por el periodo de la vida útil del bien con rentas considerablemente más bajas que las iniciales, o ceder la opción de compra a un tercero.
- Se le da un tratamiento fiscal como inversión en activo fijo e intereses por financiamiento existiendo un pasivo.

2.3.2 Arrendamiento puro y sus características

Esto quiere decir que el arrendador dará al arrendatario la posesión del activo, pero no establece un mecanismo para otorgar la propiedad para su venta al término del contrato.

Características:

- Convenio a corto plazo en el que la empresa obtiene el servicio de ciertos activos.
- A petición del arrendatario se puede cancelar el contrato, pudiéndose exigir a este por la cancelación el pago de una cuota determinada.
- Se obtiene la posesión sin propiedad del bien, se otorga el uso y goce del bien de una manera temporal.
- Los activos arrendados generalmente tienen una vida útil mayor que la vigencia del arrendamiento mismo.
- Los pagos totales efectuadas por el arrendatario al arrendador son menores que el costo inicial del activo pagado por el arrendador.

- Las rentas pactadas en este tipo de arrendamiento son en pago del uso del bien sin incluir intereses explícitamente.
- Se le da un tratamiento fiscal con gasto operativo de arrendamiento involucrado.
- No se pacta en el contrato opción de compra para el arrendatario. Por lo tanto no existe transferencia de propiedad del bien.
- Coexisten opciones de prorrogar el contrato ni de ceder la opción de compra aún tercero sin que existan acuerdos de voluntades por medio de contratos adicionales al término del plazo del arrendamiento

2.4 Elementos del arrendamiento.

Elementos personales:

- Proveedor: es la persona natural o jurídica o extranjera que transfiere al arrendador la propiedad del objeto del contrato. Puede ser una persona que se dedica profesionalmente a la venta de bienes, o una persona que ocasionalmente enajena un bien o el mismo arrendador.
- Arrendador: es la persona natural o jurídica que entrega bienes en arrendamiento a uno a más arrendatarios.
- Arrendatario: es la persona natural o jurídica, nacional o extranjera que al celebrar un contrato de arrendamiento financiero, obtiene derecho al uso, goce y explotación económica del bien, en los términos y condiciones contractuales respectivos.

Elementos esenciales:

- La cosa, es el bien o bienes, se refiere al bien que se dará en arrendamiento.
- El precio, que sea determinable al hacerse exigible.
- Tiempo, en el arrendamiento, como lo indica su carácter temporal es un elemento importante.

Elementos de validez:

La capacidad como elemento de validez en el contrato de arrendamiento se entiende en dos sentidos:

- La capacidad de goce y de ejercicio.
- La capacidad particular de contratación como arrendador y como arrendatario, ausencia de vicios en el consentimiento.

2.5 Derechos y obligaciones del arrendador y el arrendatario

Obligaciones del arrendador:

Estos corresponden a las partes, y de acuerdo con lo que establece el Código Civil del Distrito Federal son las siguientes:

- Transmitir el uso o goce temporal de una cosa (artículo 2398).
- Entregar la cosa arrendada (artículo 2412, fracción I). Dentro de esta obligación se incluyen las especificaciones de tiempo de entrega (artículo 2413), lugar de entrega (artículo 2083) y gastos de entrega (artículo 2086).
- Conservar la cosa arrendada en estado de poder ser usada y gozada (artículo 2412, fracción II). Para el caso de incumplimiento se sancionará (artículos 2416 y 2417).
- No estorbar ni embarazar de manera alguna el uso, ni mudar la forma de la cosa arrendada (artículo 2412, fracción III y artículo 2414).
- Garantizar un uso o goce pacífico (artículo 2412, fracción IV).

- Garantizar una posesión útil (artículo 2412), sin vicios o defectos (artículo 2412).
- Responder de la evicción (artículos 2420, 2431 y 2434).
- Pagar el importe de las mejoras realizadas por el arrendatario (artículos 2423 y 2424).
- Devolver al arrendatario saldo a favor en caso de que lo hubiere (artículo 2422).
- Aplicar el derecho del tanto al arrendatario (artículo 2447 relacionado con los artículos 2304 y 2305).
- El pago del impuesto predial (artículo 14 de la Ley de Hacienda del Departamento del Distrito Federal).

Responsabilidades del arrendatario:

- Pagar el importe de la renta en la forma y tiempo convenidos (artículo 2425).
- Conservar la cosa en el estado en que la reciba (artículo 2425). Responder de los daños y perjuicios (artículo 2425, fracción II).
- Hacer del conocimiento del arrendador la necesidad de reparaciones a la cosa (artículo 2415). Hacer reparaciones menores a la cosa (artículo 2444 y 2467). Respetar la forma original de la cosa (artículo 2441). Informar al propietario sobre usurpación u otras situaciones que afecten la cosa (artículo 2429).
- Usar la cosa solamente para lo conveniente (artículo 2425, fracción III).
- Responder en caso de incendio de la cosa arrendada (artículo 2435), excepto cuando tomó todas las precauciones necesarias para evitarlo o si demuestra que no comenzó en la localidad arrendada (artículos 2436 y 2438).
- Devolver al arrendador el saldo que hubiera a su favor al terminar el alquiler (artículos 2422 y 2428).
- Restituir al propietario la cosa rentada al terminar el arrendamiento (artículo 2011, fracción III). La especificación de qué es lo que se

debe sustituir y cuándo debe restituir la cosa el arrendatario, está contenida en los artículos 2442 y 2443 la primera, y 2478, 2479 y 2483 al 2496.

2.6 Concepto y modelo del contrato de arrendamiento

El contrato de arrendamiento se ha señalado como el segundo contrato en importancia, dada la frecuencia de su uso, después del contrato de compraventa. Éste tiene como característica principal su bilateralidad y consensualidad, la prestación de una cosa para su uso o goce por él arrendador al arrendatario, mediante un tiempo determinado y el pago de una renta.

En el contrato de arrendamiento, una de las partes denominada **arrendador** se obliga a conceder el uso o goce temporal de un acosa a otra llamada **arrendatario**, quien a su vez se obliga a pagar un precio cierto llamada renta. De acuerdo a los derechos y obligaciones de ambas partes son de carácter bilateral y oneroso.

- Contrato bilateral, es cuando las dos partes se obligan recíprocamente a transmitir el dominio de una cosa o de un derecho y el comprador al pago de un precio cierto y en dinero.
- Contrato oneroso; es aquel cuando al momento de su celebración se conocen las ventajas o pérdidas económicas que resienten las partes contratantes, o sea cuando se estipulan provechos y gravámenes recíprocos (como en el arrendamiento al conceder el uso o goce de una cosa por la obligación de un precio llamada renta).

Los elementos de existencia del contrato; se forma por el acuerdo de voluntades manifestado en forma exterior cuando los contratantes se han puesto de acuerdo en el precio y en el uso de la cosa.

El objeto indirecto del contrato sólo podrá recaer sobre bienes no fungibles, excepto aquellos que la ley expresamente prohíbe arrendar y los derechos estrictamente personales (Art.2400 CC).

El precio como parte complementaria del objeto indirecto del contrato se denomina renta y puede consistir en una suma de dinero o en cualquier otra cosa equivalente, con tal de que sea cierta y determinada (Art. 2399 CC). En el CC señala que el contrato de arrendamiento debe otorgarse por escrito, (Art. 2406).

El arrendador requiere de la capacidad del ejercicio y la facultad de disposición de los bienes que pretenda arrendar; por lo tanto, no debe estar comprendida en los supuestos siguientes:

- El bienes del incapacitado por más de cinco años, sino en caso de necesidad o utilidad, previos al consentimiento del curador y la autorización judicial, observándose en su caso lo dispuesto en el artículo 564 CCF.
- Se prohíbe a los encargados de los establecimientos públicos, y a los funcionarios y empleados públicos, tomar en que no fuera dueño de la cosa podrá arrendarla si tiene facultad para celebrar ese contrato, ya en virtud de autorización del dueño, ya por disposición de la ley.³
- El tutor no puede dar en arrendamiento los arrendamiento los bienes que con los expresados caracteres administren.
- Los que ejercen la patria potestad no podrán celebrar contratos de arrendamiento por más de cinco años, ni recibir la renta anticipada por más de dos años.⁴

³ Art. 2401 CCF

⁴ Art. 436 CCF

La forma del contrato de arrendamiento debe otorgarse por escrito, la falta de esta formalidad se imputará al arrendador. Más que un requisito de validez, es una obligación que se impone al arrendador.

Obligaciones y derechos:

Transmitir el uso o goce temporal de la cosa. Por efecto del contrato, el arrendador se obliga a transmitir al arrendatario el uso o goce temporal de un bien no fungible. La temporalidad mínima y máxima quedará sujeta a las reglas generales del arrendamiento que anteriormente se han mencionado en el punto 2.1.

Entregar al arrendatario el objeto arrendado. El arrendador estará obligado a entregar el objeto en tiempo y convenio. En caso de no haberse señalado tiempo de entrega, ésta se hará en cuanto sea requerida por el arrendatario.

Reparar la cosa arrendada, dado el carácter bilateral y oneroso el arrendador tendrá la obligación de reparar la cosa cuando se deteriore por el uso normal. Cuando esto suceda se deberá hacer del conocimiento del arrendador, a la mayor brevedad posible, la necesidad de las reparaciones, bajo pena de pagar los daños y perjuicios que su omisión cause ⁵. El incumplimiento de esta obligación dará opción al arrendatario para exigir la rescisión del contrato o la ejecución forzosa de la obligación.

⁵ Art. 2415 CCF

CONTRATO DE ARRENDAMIENTO DE INMUEBLES

Que celebran por una parte la señora **Victoria Eugenia Vendrell Rojas** y por la otra el señor **Gustavo Martínez Muñoz** quienes en lo sucesivo se les denominaran como “el arrendador “y el “arrendatario “, respectivamente. Respecto al inmueble que mas adelante se detalla y menciona en las declaraciones y cláusulas correspondientes.-----

Respecto del inmueble que más adelante se detalla y menciona en las declaraciones y cláusulas correspondientes.

DECLARACIONES:

I. “El arrendador “declara: -----

a) Ser propietario del inmueble ubicado en la calle **Av. 1° de Mayo** marcado con el **No. 24** de la Colonia **los reyes** de la población de **Cuautitlán** Municipio **Cuautitlán Izcalli del Estado de México.**-----

b) Que el inmueble objeto de este contrato, se encuentra al corriente en el pago de sus contribuciones fiscales federales, estatales y municipales, y que a la fecha no reporta adeudo alguno por concepto de gastos de administración. Lo anterior lo acredita con la documentación que exhibe en este momento, y que se agrega al presente, formando parte del mismo.-----

c) Que es su deseo celebrar el presente contrato por plazo forzoso que se señala en las cláusulas del presente.-----

II. “El arrendatario “declara: -----

a) Tener la capacidad legal para contratar y obligarse en los términos del presente contrato.-----

b) Conocer el estado físico y jurídico del inmueble, y de las cantidades que se debe cubrir en forma periódica por los gastos de mantenimiento.-----

CLAUSULAS:

Primera. “El Arrendador “da en arrendamiento al “Arrendatario “el inmueble mencionado en la declaración I-a) del presente contrato, recibiéndolo este último en dicho concepto al momento de la firma del presente contrato.-----

Segunda. “ El Arrendatario “ pagará por concepto de renta la cantidad mensual de \$ 5,000.00 más el quince por ciento por concepto de Impuesto al Valor Agregado, debiendo entregar “ El Arrendador “, el recibo correspondiente a “ El arrendatario “. La cantidad mensual de renta debe cubrirse por el “Arrendatario “por meses adelantados, durante los primeros 5 días de cada mes en el domicilio del “Arrendador “o el de su representante legal acreditado.-----

Asimismo, para prever cualquiera de los supuestos mencionados en este contrato, “El Arrendatario “entrega en calidad de depósito al “El Arrendador “la cantidad de \$ 5,750. 00 misma que en caso de no ser utilizada por “El Arrendador “, esta deberá ser devuelta a “El Arrendador “a la terminación del presente contrato y de sus prórrogas, en su caso.-----

Tercera. El presente contrato, tendrá una duración de un año forzoso para ambas partes, contando a partir del día 25 de Noviembre de 2006.-----

Cuarta. “El Arrendatario “destinará el inmueble materia del presente contrato, únicamente para utilizarlo como: Local comercial, quedándole estrictamente prohibido destinarlo para cualquier otro fin, siendo esto, causa para rescindir el presente contrato.-----

Quinta. “ El Arrendador “ podrá seguir arrendando el inmueble por un plazo mayor al señalado en la cláusula tercera, para lo cual deberá notificar a “ El Arrendador “ con treinta días de anticipación a la fecha de terminación del presente contrato, a efecto de que “ El Arrendador “ otorgue su consentimiento y señale el incremento de la renta al “ Arrendatario “.-----

Sexta. Se prohíbe a “El Arrendatario “subarrendar, o transmitir bajo cualquier título el uso del inmueble motivo de este contrato, siendo ésta una causal de rescisión del presente.-----

Séptima. En caso de que el inmueble requiera de alguna reparación cuya omisión impida su uso normal, “ El Arrendatario “ se obliga a informar de esta situación a “ El Arrendador “, o su representante legal para que se realicen las reparaciones correspondientes.-----

Octava. “El arrendatario “no podrá almacenar substancias peligrosas, corrosivas o inflamables en el inmueble. El incumplimiento de este precepto será causa de rescisión del presente contrato, con independencia a cubrir a

“El Arrendador “y vecinos por los daños y perjuicios que le ocasionen dichas substancias.-----

Novena. “El Arrendatario “recibe el inmueble en condiciones de uso, reuniendo los estándares de higiene y salubridad exigidos por las leyes, y se obliga a devolverlo en el mismo estado en que recibe al momento en que se terminó, rescinda o convengan las partes entregar el mismo; obligándose a cubrir los gastos de reparación por los desperfectos que en forma intencional o accidental se ocasionen al inmueble.-----

Décima. “El arrendador “aceptará las modificaciones que sufra por el deterioro natural de uso, obligándose “El Arrendatario “a cubrir los gastos de reparación de aquellos desperfectos que en forma intencional o accidental le ocasione al inmueble.-----

Décima primera. Cualquier modificación al inmueble que quisiera realizar “El Arrendatario “deberá ser autorizada por “El Arrendador “para lo cual este último deberá autorizar por escrito dichas modificaciones.-----

Décima segunda. “ El Arrendatario” se obliga a pagar el importe de los recibos de agua, luz, televisión por cable, mantenimiento y cualquier otro con que cuente el inmueble, comprometiéndose a entregar a “ El Arrendador “ los recibos correspondientes al mes inmediato anterior, al momento de cubrir las rentas.-----**Décima tercera.** Leído que fue el presente, ambas partes lo firman ante la presencia de dos testigos, mismos que se señalan al alcance, en cada una de las hojas y al final de esta última, a los **22 días del mes Noviembre de 2006**, en la Ciudad de **Cuautitlán Izcalli** Estado de **México** manifestando que no existe dolo, violencia, lesión o algún otro vicio de consentimiento en la formulación del mismo.---

ARRENDADOR
Victoria Eugenia Vendrell Rojas

ARRENDATARIO
Gustavo Martínez Muñoz

TESTIGO

Brenda Santos Ruiz

TESTIGO

Héctor Díaz Silva

CAPÍTULO 3. INGRESOS POR ARRENDAMIENTO

3.1 *Ingresos por arrendamiento*

De conformidad con lo establecido en los Art. 1 y 106 de la LISR, el objeto es que las Personas Físicas están obligadas al pago del ISR, respecto a sus ingresos que obtengan en territorio nacional; a este respecto, a las personas que obtengan ingresos por otorgar el uso o goce temporal de inmuebles quedan sujetas al pago de este impuesto ¹.

Los ingresos por otorgar el uso o goce temporal de bienes inmuebles, es una actividad a la que se dedica una gran cantidad de personas en México, ya sea como única fuente o como actividad complementaria de otras.

Derivado de esto, se creo el Régimen Fiscal que regula en su Art. 141 al 145 contenidos en el Capítulo III del título IV, LISR “De los ingresos por arrendamiento y en general por otorgar el uso o goce temporal de bienes inmuebles.”

Objeto que originan los ingresos:

Las personas físicas que deben tributar en este Régimen Fiscal, de acuerdo al Art. 141 de la LISR, son aquellas que perciban ingresos por otorgar el uso o goce temporal de bienes inmuebles, como:

- Los provenientes del arrendamiento o subarrendamiento y en general por otorgar a título oneroso el uso o goce temporal de bienes inmuebles.
- Los rendimientos de certificados en participación inmobiliaria no amortizables.

Se debe aclarar que este Régimen solamente puede ser para Personas Físicas. Si existe alguna Persona Moral que se dedique al arrendamiento tendrá que registrarse por el título II (de las Personas Morales), establecidos en la LISR.

Muchas de las Personas Físicas que tributan en este régimen de Arrendamiento se enfrentan a una serie de dificultades al momento de cumplir con sus obligaciones tributarias ya que no son suficientemente

¹ Art. 186 LISR

claras y esto provoca que no se cumpla con ellas o se realicen de manera errónea. Es por ello que las autoridades hacendarías modifican año con año las disposiciones fiscales, pero aún así surgen confusiones y además hay que mantenerse actualizado para poder cumplir correctamente con las obligaciones.

Subarrendamiento:

En código CCF en el Art. 2480, 2481 y 2482 nos señala que:

El subarrendamiento es el acto por el cual una persona arrendataria se convierte en subarrendador al conceder el uso o goce temporal de una cosa arrendada a otra persona llamada subarrendador, obligándose esta última a pagar como contraprestación una actividad llamada renta.

El arrendatario no puede subarrendar una cosa ni ceder sus derechos, en todo o en parte, sin el consentimiento del arrendador de los daños y perjuicios.

Si el subarriendo se hiciera en virtud de la autorización del contrato de arrendamiento, el arrendatario será responsable para con el arrendador, como si él mismo continuara en el uso o goce de la cosa.

El contrato de subarrendamiento puede ser de acuerdo oneroso, traslativo de uso o goce, por medio del cual el subarrendador concede, con el consentimiento de su arrendador, el uso o goce temporal de una cosa, a otro llamada subarrendatario, a cambio de una cantidad llamada renta, esta no puede ser mayor a la ya estipulada en el contrato de arrendamiento.

Certificados de participación inmobiliaria no amortizables:

El Art. 228-A de la LGTOC, establece que los certificados de participación son títulos de crédito.

Son títulos de crédito emitidos por una sociedad fiduciaria que representan el derecho a una parte alícuota de los frutos o rendimientos en valores, derechos, o bienes que la sociedad emisora en fideicomiso.

Características:

- Serán nominativos.
- Podrán ser negociables

- Podrán hacer constar el derecho del tenedor a una cantidad fija.
- La institución emisora podrá garantizar el pago de un certificado, cuando se haga constar en los mismos el derecho a una cantidad fija.
- Las instituciones fiduciarias sólo serán responsables de la existencia de los bienes o de la legitimidad del crédito.
- Los certificados harán constar la participación de distintos copropietarios, en bienes títulos o valores.
- En el caso anterior es condición, para hacer constar la participación, que los bienes, título o valores se encuentran en el poder de la institución.
- Los certificados también podrán hacer constar la participación de los acreedores en las liquidaciones.

Tipos de certificados:

- Ordinarios, son bienes inmuebles dados en fideicomiso.
- Inmobiliarios, son bienes inmuebles dados en fideicomiso.
- Amortizables, derecho a una parte alícuota al fruto y dan a sus tenedores el reembolso del valor nominal de los certificados.
- No amortizables, imponen a la institución emisora la obligación de hacer el pago nominal, a sus tenedores.
- De copropiedad, aquí se hace constar la distinta participación de los copropietarios de bienes, títulos o valores que se encuentren en su poder.

3.2 Deduciones autorizadas

Como lo marca el Art. 142 de la LISR, las personas que obtengan ingresos por conceptos a que se refiere el capítulo III del título IV de LISR, podrán efectuarse las siguientes deducciones:

1. El impuesto predial correspondiente al año de calendario sobre dichos inmuebles.
2. Las contribuciones locales de mejoras, de planificación o de cooperación para obras públicas que afecten a los inmuebles.
3. Los gastos de mantenimiento que no impliquen adiciones o mejoras al bien de que se trate.
4. Los gastos por consumo de agua pagados por el arrendador.
5. Los intereses reales pagados por préstamos utilizados para la compra, construcción o mejoras de los bienes inmuebles.
6. Los salarios, comisiones y honorarios pagados.²
7. Los impuestos, cuotas o contribuciones que efectivamente se paguen sobre salarios.
8. El importe de las primas de seguros que amparen los bienes en arrendamiento.
9. Las inversiones en construcciones, incluyendo adiciones y mejoras

La ley nos da otra opción por la que podemos optar, ya que podemos elegir por deducir el 35 % de los ingresos por arrendamiento en substitución de las deducciones señaladas anteriormente.

Deducción opcional.

La deducción ciega es una opción que establece el Art. 142 octavo párrafo de la LISR en lugar de aplicar las deducciones autorizadas, pudiendo el contribuyente optar por deducir el 35 % de los ingresos.

Quienes ejercen esta opción podrán deducir, además, el monto de las erogaciones por conceptos del impuesto predial de dichos inmuebles correspondientes al año de calendario o al período durante el cual se obtuvieron los ingresos en el ejercicio según corresponda.

² Art. 173 Fracc. VI LISR

Si renta bienes distintos de casa habitación, y se cobra el Impuesto al Valor Agregado, debe pagar este impuesto en forma mensual, independientemente de que no haga pagos provisionales del Impuesto Sobre la Renta.

3.3 *Presentar declaraciones provisionales.*

En el Art. 143 LISR nos señala la obligación de los pagos provisionales trimestrales para casa-habitación y mensuales para uso distinto.

Períodos de pagos provisionales

Pagos trimestrales:

Los contribuyentes que únicamente obtengan ingresos por el otorgamiento de uso o goce temporal de bienes inmuebles para casa-habitación, efectuarán pagos provisionales trimestralmente a cuenta del impuesto anual a más tardar el día 17 de los meses de Abril, Julio, Octubre y Enero del

siguiente año, mediante declaración que se presentará ante las oficinas autorizadas.

Pagos mensuales

Los contribuyentes que obtengan ingresos por otorgamiento del uso o goce temporal de bienes para uso distinto del de casa-habitación, efectuarán los pagos provisionales mensualmente, a más tardar el día 17 del mes inmediato posterior al que corresponde el pago.

También nos marca que no se tiene la obligación a efectuar pagos provisionales cuando:

Si únicamente obtienen ingresos por arrendamiento (renta de casa habitación y de locales comerciales), y sus ingresos en el año inmediato anterior no excedieron los diez salarios mínimos generales vigentes en el Distrito Federal, elevados al mes, no está obligado a efectuar pagos provisionales del impuesto sobre la renta; por lo que sólo debe presentar la declaración anual por este impuesto.

Cuando se obtengan ingresos por \$ 15,373.00 mensuales no se pagara impuesto, pero sí se tendrá la obligación de presentar declaración anual.³

Salario mínimo general vigente en el D.F	50.57
(x) Días del mes (365/12)	30.40
(=) Base	1,537.32
(x) 10 salarios mínimos general (SMG)	10
(=) Tope para no efectuar pagos provisionales	15,373.00

³ Art. 143 Cuarto párrafo LISR

Este régimen tiene la opción de presentar sus pagos después del 17 de cada mes, de acuerdo al último dígito de su RFC, obteniendo de 1 hasta 5 días hábiles extras según el nombre del contribuyente.

De acuerdo con el artículo cuarto del decreto presidencial publicado en el DOF el 31 de mayo de 2002, podrán presentarse los pagos provisionales mensualmente considerando el sexto dígito numérico del RFC, conforme a

Sexto dígito numérico del RFC De 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

lo siguiente:

3.4 Obligaciones de los contribuyentes

De acuerdo a lo dispuesto en el Art. 145 de la LISR, los contribuyentes que obtengan ingresos por arrendamiento, además de efectuar los pagos de LISR, tendrán las siguientes obligaciones:

1. - Solicitar la inscripción en el Registro Federal de Contribuyentes.
2. - Llevar la contabilidad de conformidad con el Código Fiscal de la federación y su reglamento; cuando obtengan ingresos superiores a \$ 1,500.00 por conceptos de arrendamiento y subarrendamiento de acuerdo a

este régimen, en el año de calendario anterior. No quedan comprendidos en lo dispuesto en esta fracción quienes opten por la deducción del 35 % ⁴ que marca la ley.

3. - Expedir y llevar comprobantes por las contraprestaciones recibidas.
4. - Presentar las declaraciones provisionales y la anual de acuerdo con la LISR.

Otras obligaciones que deben cumplir los contribuyentes de este régimen, con respecto al Impuesto al Valor Agregado y al Impuesto al Activo, son las siguientes:

Para los contribuyentes del Impuesto al Valor Agregado, de acuerdo al Art. 32 de la LIVA, se tienen las mismas obligaciones que los otros regímenes, como son:

1. - Llevar contabilidad en los términos del CCF, y efectuar la separación de los actos o actividades de las operaciones por los que deba pagarse el IVA por las distintas tasas, así como el valor de los exentos.

Los contribuyentes que tengan establecimientos en dos o más entidades federativas, registrarán en su contabilidad, por entidad federativa y conforme a las tasas que les respondan, el valor de los actos o actividades gravadas, así como el valor de los exentos.

En el caso de otorgamiento del uso o goce temporal de bienes inmuebles, se entiende por establecimiento el lugar donde estos se encuentren ubicados.

2. - Expedir comprobantes y cuando el comprobante ampare actos o actividades con el IVA, en el mismo se indicará la forma expresa si el pago de la contraprestación se hace en una sola exhibición o en parcialidades.
3. - Retención del IVA a Personas Morales, cuando éstas usen o gocen temporalmente bienes otorgados por Personas Físicas, se efectuará la retención del IVA que se traslade, es decir, 10% en caso de que la operación se encuentre gravada a la tasa de 15 %.
4. - Presentar declaraciones, el contribuyente deberá presentar declaraciones de pagos de IVA que tendrá el carácter de definitivos.

⁴ Art. 142 de LISR

En caso de que la Persona Física tenga varios establecimientos:

- ❖ Presentará por todos ellos una sola declaración de pago de IVA, en las oficinas autorizadas correspondientes a su domicilio fiscal.
- ❖ Conservará en cada uno de los establecimientos, copia de las declaraciones de pago mensual del IVA.
- ❖ Proporcionará cuando así se lo requieran, copia de las declaraciones de pagos mensuales de IVA, a las autoridades fiscales de las entidades federativas donde se encuentran ubicados los establecimientos.
- ❖ Expedir constancia de retenciones de IVA que efectuó por el uso o goce temporal de bienes inmuebles.

Al ser contribuyente del LIA, de acuerdo a l Art. 7 y 8 de la LIAC:

La LIA no impone obligaciones a los contribuyentes, como es el caso la LISR e IVA, su única obligación es presentar las declaraciones de pagos provisionales cuando resulte menor la cantidad a pagar de ISR, y la del ejercicio, además de dar de alta la clave de obligación fiscal del impuesto al activo ante el RFC.

3.5 Alta en el registro federal de contribuyentes.

La inscripción o "alta" en el Registro Federal de Contribuyentes (RFC) es la primera obligación fiscal que adquieren las personas económicamente activas y para cumplir con ello deben de hacer lo siguiente. El tramitar se realiza en el SAT a través de la modalidad de atención personalizada integral.

El proceso de alta o inscripción inmediata al RFC se puede realizar de la siguiente manera:

Pasos a seguir para realizar el trámite de inscripción.

- Verificar su tiempo disponible, requiere de aproximadamente de 20 a 30 minutos.

- Solicite su cita, vía telefónica al número 01 800 46 36 7 28 (INFOSAT), lada sin costo; esto es para eliminar tiempos de espera.
- Eliminación del uso del formato fiscal.
- Preparar los siguientes documentos:
- Acta de nacimiento o constancia de la Clave Única de Registro de Población (CURP).
- Acudir a la cita personalmente con los documentos requeridos.
- Entregar la documentación a un asesor fiscal que se le asigne y contestar las preguntas que le realicen en la entrevista.
- Verificar que la información registrada por el asesor fiscal en el sistema esté correcta de acuerdo a sus respuestas en la entrevista y los documentos que presenta.
- Firmar los documentos que expida el asesor fiscal, en donde consta la información con la que fue inscrito en el Registro Federal de Contribuyentes y en su caso conservar la Cédula de Identificación Fiscal que le entreguen y la tarjeta tributaria.
- Escuchar con atención la información que brinda el asesor fiscal respecto a las obligaciones fiscales que adquirió y la forma en que se deben de cumplir. Manifestar las dudas que se tengan. En caso de que desee mayor información concertar otra cita para su atención.

3.6 Llevar y conservar la contabilidad.

Si el contribuyente obtuvo ingresos en el ejercicio inmediato anterior por otorgar el uso o goce temporal de bienes inmuebles superiores a \$ 1,500.00, tendrá la obligación de llevar la contabilidad con base al CFF, excepto los que opten por la deducción ciega de del 35 % sin comprobante.

En el caso de copropiedad y sociedad conyugal, se nombrará a un representante común, mismo que será el responsable de llevar la contabilidad. Si los ingresos se perciben a través de operaciones de fideicomisos, será la institución fiduciaria quien se encargue de llevar la contabilidad.

Los obligados a llevar contabilidad deberán conservarla a disposición de las autoridades fiscales en su domicilio fiscal de acuerdo al Art. 28 del CFF y junto con la documentación relacionada, según el Art. 30 del CFF, deberán conservarse durante un plazo de 5 años contando a partir de la fecha en que se presentaron o debieron haberse presentado las declaraciones correspondientes.

Se podrá llevar la contabilidad en un lugar distinto al domicilio fiscal, cuando se obtenga autorización y siempre que dicho lugar se encuentre

ubicado en la misma población en la que se encuentra el domicilio fiscal del contribuyente

3.7 Expedir recibos de arrendamiento.


Los contribuyentes que pagan sus impuestos con base en este régimen fiscal, deberán expedir comprobantes por las contraprestaciones recibidas.

Según el Art. 189 del RLISR, tales comprobantes deberán reunir los requisitos que establece el Art. 29-A del CFF, como son los siguientes:

1. Contener impreso el nombre, domicilio fiscal y clave del RFC de quien los expida.
2. Llevar impreso el número de folio.
3. Lugar y fecha de expedición.
4. Clave del RFC de la persona a favor de quien se expidan.
5. Descripción del servicio que amparen.
6. 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.

7. Fecha de impresión y datos de identificación del impresor autorizado.
8. Mención expresa de si la contraprestación se hace en una sola exhibición o en parcialidades.
9. La cédula de identificación fiscal, la que en el caso de las Personas Físicas deberán contener la CURP.
10. La leyenda “ La reproducción no autorizada de este comprobante constituye un delito en los términos de las disposiciones fiscales “
11. El RFC, nombre, domicilio y, en su caso, el número telefónico del impresor, así como la fecha en que se concluyó la autorización correspondiente a la página de Internet del SAT.
12. La fecha de impresión.
13. El número de cuenta predial del inmueble de que se trate, o en su caso, los datos de identificación del certificado de participación inmobiliaria no amortizable.
14. La firma del contribuyente o de su representante. En caso de ingresos derivados de bienes en copropiedad o en sociedad conyugal, será el representante común que expida los comprobantes respectivos. 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.

Los recibos de arrendamiento deberán ser impresos en establecimientos autorizados por el SAT.

RECIBO DE ARRENDAMIENTO		301	
Victoria Eugenia Vendrell Rojas R.F.C. VERV 281202 B22 CURP-VERV281202MMCNJC05 Retorno Ixtapaluca No. 82 Col. Cumbria, Cuautitlán Izcalli, Edo. de México, C.P. 54740			
 <p> CEDULA DE IDENTIFICACION FISCAL CLAVE DE IDENTIFICACION OPERACIONAL VERV281202B22 NOMBRE OPERACIONAL O RAZON SOCIAL VENDRELL ROJAS VICTORIA EUGENIA CLAVE UNICA DE IDENTIFICACION DE PAGADOR VERV281202MMCNJC05 ALQ 1 1554179 MEX-010600000K 1506041004 </p>	RECIBI DE: Logística Multimodales, S.A. de C.V.	RENTA 9,000.00	
	DIRECCION: Bogotá # 63 Valle Dorado, CP 54200	I V A 1,350.00	
	Tlalnepantla, Edo. Mex.	SUBTOTAL 10,350.00	
	R.F.C. LMV990729R16	RETENCION I.S.R. 900.00	
	CANTIDAD CON LETRA Ocho mil quinientos cincuenta pesos 100/100 MN.	RETENCION I.V.A. 900.00	
	POR CONCEPTO DE: Renta del mes de Enero del 2006	TOTAL 8,550.00	
	LUGAR Y FECHA DE EXPEDICION, ATIZAPAN, EDO. DE MEX. A: Cuautitlan Izcalli, a 02 de Febrero '06		FIRMA
	IMPORTE RETENIDO DE CONFORMIDAD CON LA LEY DEL IMPUESTO AL VALOR AGREGADO (IVA)		
	<small> LA REPRODUCCION NO AUTORIZADA DE ESTE COMPROBANTE CONSTITUYE UN DELITO EN LOS TERMINOS DE LAS DISPOSICIONES FISCALES. IMPRESO: FEDERICO SANABRIA TALAVEIRA - R.F.C. SATF-400002 HDS - FECHA DE INCLUSION EN PAGINA DE INTERNET SAT 04 FEBRERO 2006 ENCINOS MEZ. LT. 6 COL. 3 DE MAYO, CUAUTITLAN IZCALLI, EDO. DE MEXICO C.P. 54760 TEL/FAX: 5577-4631 - IMPRESAS: 02/05/2006 FO.LIO No. 201 AL 320 NUMERO DE APROBACION DEL SISTEMA DE CONTROL DE IMPRESORES AUTORIZADOS SAT 8120024 </small>		
	EFECTOS FISCALES AL PAGO PAGO HECHO EN UNA SOLA EXHIBICION		

3.8 Fundamento constitucional del pago de las contribuciones

Nuestra legislación fiscal no define lo que se debe entender por contribuciones, sino que únicamente se limita a mencionar cómo se clasifican, y a definir a cada una de ellas.

La Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos en el Art. 31 fracción IV marca que son obligaciones de los mexicanos:

“IV.- Contribuir para los gastos públicos, así de la Federación, como del Distrito Federal o del Estado y Municipio en que residan, de manera proporcional y equitativa que dispongan las leyes.”⁵

Artículo 73. El congreso tiene facultad:

“VII. Para imponer las contribuciones necesarias a cubrir el presupuesto.”

Artículo 74. Son facultades exclusivas de la Cámara de Diputados:

⁵ Art. 31 Constitución Política

IV. Examinar, discutir y aprobar anualmente el presupuesto de Egresos de la Federación, discutiendo primero las contribuciones que, a su juicio, debe decretarse para cubrirlo; así como revisar la Cuenta Pública del año anterior.

El Código Fiscal de la Federación (CFF) nos dice lo siguiente:

Artículo 1, CFF. Las personas físicas y las morales están obligadas a contribuir para los gastos públicos conforme a las leyes locales respectivas; las disposiciones de este Código se aplicarán en su defecto y sin perjuicio de lo dispuesto por los tratados internacionales de que México sea parte.

Artículo 2 CFF. Las contribuciones se clasifican en impuestos, aportaciones de seguridad social, contribuciones de mejoras y derechos, las que se definen de la siguiente manera:

- Impuestos son las contribuciones establecidas en la ley que deben pagar las personas físicas y morales que se encuentren en la situación jurídica o de hecho prevista por la misma y que sean distintas a las señaladas en las fracciones II, III y IV de este artículo.
- Aportaciones de seguridad social son las contribuciones establecidas en ley a cargo de las personas que son sustituidas por el Estado en el cumplimiento de obligaciones fijadas por la ley en materia de seguridad social o a las personas que se beneficien en forma especial por servicios de seguridad social proporcionados por el mismo estado.
- Contribuciones de mejoras son las establecidas en la ley a cargo de las personas físicas y morales que se beneficien de manera directa por obras públicas.
- Derechos de las contribuciones establecidas en ley por el uso o aprovechamiento de los bienes del dominio público de la nación, así como por recibir servicios que presta el Estado en sus funciones de derecho público, excepto cuando se presenten por organismos descentralizados u órganos desconcentrados cuando, en esté último caso, se trate de contraprestaciones que no se encuentren previstas en la Ley Federal de Derechos. También son derechos las contribuciones a cargo de los organismos públicos descentralizados por prestar servicios exclusivos del estado.

Características de las contribuciones:

Es una prestación, porque la obligación consiste fundamentalmente en el deber jurídico de que el contribuyente se desprenda de una parte de su riqueza generada, ya que se trata de un ingreso, utilidades o rendimientos, para ser entregadas al Estado, y éste a su vez tiene la obligación de exigir la entrega de dicha prestación.

La prestación debe ser cubierta en dinero o en especie, según lo disponga la ley fiscal respectiva.

Son cargo de las personas físicas o morales, por ser los sujetos pasivos de la obligación fiscal, quienes deben pagar la contribución respectiva.

Se debe realizar la situación jurídica o de hecho, prevista por la ley como generadora de la obligación contributiva o tributaria.

Deben estar establecidas en una ley. Estas características surgen de las disposiciones constitucionales y del Código Fiscal de la Federación, las cuales señalan la obligación de contribuir a los gastos del Estado, de la manera y en los términos previstos en las leyes fiscales, y éstas deben ser expedidas por el Congreso de la Unión, que es el órgano de acuerdo con la división de poderes de nuestro país, que tiene la función de legislar. Es decir la obligación de pagar una contribución debe surgir de la ley que la establezca.⁶

Deben ser generales y obligatorias. Esta característica surge de la naturaleza propia de toda ley fiscal. El requisito de generalidad significa que la ley es aplicable a todas las personas que se encuentren en los supuestos por ella establecidos como generadores de la obligación y ésta debe pagarse y exigirse en la forma y términos que establece la ley fiscal respectiva.

La contribución encuentra su fundamento jurídico en el poder fiscal, en virtud de que el Estado la establece unilateralmente en el ejercicio de su poder que tiene sobre los gobernados, derivados de la naturaleza propia de ente público.

Las contribuciones deben ser justas, o sea que la contribución estable impacte de una manera lo más cercana posible a la capacidad contributiva del sujeto pasivo.

⁶ Art. 1 CFF

La finalidad del establecimiento de las contribuciones, es la de proporcionar recursos económicos al Estado, para sufragar los gastos públicos.

Elementos de las contribuciones:

Toda ley fiscal al establecer una contribución, para cumplir con los requisitos de certeza, esencialmente debe consignar los siguientes elementos:

Los sujetos.

Debe de precisar con claridad quiénes son los sujetos pasivos, o sea los contribuyentes personas física o personas morales, obligados al pago de la contribución a su cargo.

El objeto.

Está constituido por la situación jurídica o de hecho prevista por la ley como generadora de la obligación contributiva o tributaria.

Unidad fiscal.

Está constituida por la cosa o cantidad delimitada en medida, número, peso, sobre la que la ley fija la cantidad que debe de pagarse por concepto de contribuciones, y que sirve para hacer el cálculo correspondiente en cada caso concreto.

Tasa de la contribución.

Está representada por el tanto por ciento que se aplica a la base de la contribución 10 por ciento, 15 por ciento.

Tarifa de la contribución.

Está constituida por las listas de unidades y de cuotas, correspondientes para un determinado objeto contributivo, o sea para un número de objetos o ingresos que pertenecen a la misma categoría

Los accesorios de las contribuciones:

Los accesorios de las contribuciones son las prestaciones de carácter pecuniario que se originan como consecuencia del incumplimiento o cumplimiento extemporáneo, ya sea espontáneo o requerimiento de la

autoridad de sus obligaciones fiscales, o bien por no hacerlo como lo ordena las disposiciones fiscales. Art. 2 último párrafo del CFF.

Los recargos.

Son las cantidades que se pagan al fisco federal, además del crédito fiscal actualizado, en concepto de indemnización por no pagar las contribuciones dentro del plazo legal correspondiente, las cuales se calcularán aplicando la tasa correspondiente, al crédito fiscal actualizado, excluyendo los propios recargos, la indemnización por el pago de los cheques, los gastos de ejecución y las multas, los cuales se causarán hasta por diez años.

Las sanciones.

Son consecuencias inmediatas de la violación de la norma jurídica; es la pena o castigo que la autoridad impone a quienes incumplan con el mando legal.

Las sanciones fiscales son las que imponen las autoridades fiscales, con motivo de la violación a las disposiciones, que pueden ser pecuniarias y primitivas de la libertad.

Las pecuniarias son las que tienen un contenido económico, afectan al patrimonio del contribuyente, como multa.

Las sanciones pecuniarias de contenido económico son las multas, los recargos, los gastos de ejecución, la indemnización del 20 por ciento por el impago de cheques y la confiscación de bienes.

Los gastos de ejecución.

Son las erogaciones ordinarias y extraordinarias, que realizan las autoridades fiscales, con motivo de la aplicación del procedimiento administrativo de ejecución, para obtener coactivamente el pago de los créditos fiscales no pagados o garantizados dentro de los plazos legales.

El impuesto:

Los impuestos son prestaciones de carácter tributario obligatorio conforme al CFF en el artículo 2 Fracc. 1. Hoy en día por lo regular está es en dinero o puede ser en especie, regulado por el Estado y demás entidades de derecho público, que las mismas reclaman, en virtud de su poder coactivo, en forma y cuantía determinadas unilateralmente y sin

contraprestación especial directo e inmediato, es para cubrir el gasto público, con el fin de satisfacer las necesidades colectivas.

El primer elemento que interviene en una relación tributaria es el sujeto pasivo ⁷ (personas físicas y morales), que legalmente tienen la obligación de pagar el impuesto. El sujeto activo son las Entidades locales y municipios, que tienen el derecho de exigir el pago de tributos.

Concepto:

El Art. 2 del Código Fiscal de la Federación, define los impuestos como las contribuciones establecidas en la ley que deben pagar las personas físicas y morales que se encuentren en la situación jurídica o de hecho prevista por la misma y que sea distintas de las señaladas de las fracciones II, III y IV de este artículo. (Aportaciones de seguridad social, contribuciones de mejoras y derechos)

Sujetos del impuesto:

Son las personas físicas y morales.

Características del impuesto:

Son las contribuciones, puesto que así lo señala el Art. 2 del Código Fiscal de la Federación

⁷ Art. 1 CFF

CAPÍTULO 4 OBLIGACIONES FISCALES

4.1 *Impuesto sobre la renta*

El Impuesto Sobre la Renta es un impuesto directo, ya que es aplicado directamente sobre la riqueza de las personas, principalmente a sus ingresos (de las empresas y particulares).

A continuación veremos que artículos lo regulan.

4.1.1 Sujeto y objeto de la LISR

Sujeto

De conformidad con lo establecido en los artículos 1 y 106 de la LISR, las personas físicas están obligadas al pago del ISR, respecto de los ingresos que obtengan en territorio nacional; a este respecto, las personas que obtengan ingresos por otorgar el uso o goce temporal de bienes inmuebles quedan sujetas al pago de este impuesto.

Objeto

El objeto de la ley es gravar los ingresos que por el uso o goce temporal de bienes inmuebles obtengan los contribuyentes para así poder contribuir para sufragar el gasto público.

Para efectos del I.S.R., éste se encuentra regulado en los artículos, 141 al 145, contenidos en el Capítulo III del Título IV, de los ingresos por arrendamiento y en general por otorgar el uso o goce temporal de bienes inmuebles.

4.1.2 Base y tasa del impuesto

Para comprender mejor la Ley del Impuesto Sobre la renta es necesario definir los siguientes conceptos:

Ingreso es “Cualquier partida u operación que afecte los resultados de una empresa al aumentar las utilidades o disminuir las pérdidas”⁸

Base es la “Cantidad neta sobre la que se ha de causar y calcular el pago del impuesto”⁹.

Deducción es “La que forma parte del estado de pérdidas y ganancias de cada una de las partidas que la ley autoriza para ser restadas a los ingresos brutos a efecto de determinar la base gravable para efectos del cálculo del impuesto del periodo del ejercicio”¹⁰.

Lo anterior nos dice que para poder determinar la base que se debe utilizar para pagos provisionales y la declaración, se debe de saber el monto de los ingresos que se obtienen en el periodo, así como el total de las deducciones que por ley tenemos derecho.

Base y tasa del impuesto

La base para el Impuesto Sobre la Renta son los ingresos totales obtenidos en el periodo menos las deducciones autorizadas o la aplicación de la deducción ciega del 35 % de los ingresos totales más el impuesto predial del periodo, si es que se toma esta opción.

De acuerdo al Art. 127 en el párrafo tercero de la LISR nos indica que el pago provisional se determinará aplicando la tarifa que corresponda, a la diferencia que resulte de disminuir a los ingresos del mes o del trimestre por el que se efectúe el pago, el monto de las deducciones a que se refiere el Art. 142 LISR de la misma, correspondiente en el período¹¹

Como ya se menciona en el capítulo **3.3**, aquellas personas que obtengan ingresos únicamente por arrendamiento de inmuebles y no rebasen de un monto de diez salarios mínimos generales vigentes en el Distrito federal

⁸ Sthepany Paola Diccionario de contabilidad, 2007 Ed. CEIDSA

⁹ Sthepany Paola Diccionario de contabilidad, 2007 Ed. CEIDSA

¹⁰ Sthepany Paola Diccionario de contabilidad, 2007 Ed. CEIDSA

¹¹ Art. 143 de LISR.

elevados al mes, no estarán obligados efectuar pagos provisionales. (Art. 143, párrafo cuarto de la LISR).

En el Art. 127 de la LISR, nos explica como se debe de calcular el pago provisional mensual a cuenta del impuesto del ejercicio, el procedimiento es:

“El pago provisional se determinará restando de la totalidad de los ingresos a que se refiere el Capítulo III del título IV, obtenidos en el periodo comprendidos desde el inicio del ejercicio y hasta el último día del mes al que corresponde el pago, las deducciones autorizadas antes mencionadas correspondientes al mismo periodo y en su caso, las pérdidas fiscales ocurridas en ejercicios anteriores que no se hubieran desminuido.

Al resultado que se obtenga conforme al párrafo anterior, se le aplicará la tarifa que de acuerdo a lo siguiente ¹²:

Se tomará como base la tarifa del artículo 113 de la LISR, sumando las cantidades correspondientes a las columnas relativas al límite inferior, límite superior y cuota fija, que en los términos de dicho artículo resulten para cada uno de los meses del periodo a que se refiere el pago provisional de que se trate, y que correspondan al mismo renglón identificado por el mismo por ciento para aplicarse sobre el excedente del límite inferior ¹³.

Al resultado obtenido al aplicarse la tabla del artículo antes mencionado (él calculo del impuesto), el contribuyente gozará de un subsidio, el cual se encuentra previsto en el artículo Art. 114 de la Ley del Impuesto sobre la Renta, y el cálculo es de la siguiente manera:

“ El subsidio se calculará considerando el ingreso y el impuesto determinado conforme a la tarifa contenida en el artículo 113 de la LISR, a los que se le aplicará la respectiva tabla del subsidio “

Como se menciona en el párrafo anterior, el subsidio se calcula aplicando a la base gravable las tablas del artículo 114 de la LISR, una vez localizado el rango al que pertenece se le aplicará el porcentaje correspondiente al impuesto marginal, el cual es:

“Es el que resulte de la aplicación de la tasa que corresponde en la tarifa del artículo 113 de esta ley al ingreso excedente del límite inferior “¹⁴

¹² Art. 127 segundo párrafo LISR

¹³ Art. 127 tercer párrafo de LISR

¹⁴ Art. 114, tercer párrafo LISR

4.1.3 Retención del 10 % a terceros

“Cuando los ingresos por arrendamiento de inmuebles se obtengan por pagos que efectúen las personas morales, éstas deberán retener, como pago provisional, el monto que resulte de aplicar la tasa del 10 %¹⁵ sobre el monto de los pagos que les efectúen, sin deducción alguna, debiendo proporcionar a los contribuyentes constancias de retención; dichas retenciones deberán enterarse, en su caso, conjuntamente con las señaladas en el artículo 113 de la LISR. El impuesto retenido en los términos de este párrafo será acreditable contra el impuesto a pagar que resulte de los pagos provisionales de conformidad con este artículo¹⁶ .

4.1.4 Pagos provisionales

Los contribuyentes que obtengan ingresos por arrendamiento de bienes inmuebles, efectuarán pagos provisionales¹⁷ conforme a lo siguiente:

- Las personas físicas que obtengan ingresos únicamente por el uso o goce temporal de bienes inmuebles para casa – habitación, presentarán pagos provisionales trimestrales a cuenta del impuesto anual, a más tardar los meses de Abril, Julio, Octubre y Enero del siguiente año.
- Para los contribuyentes que obtengan ingresos por arrendamiento de bienes inmuebles distintos de casa – habitación, efectuarán los pagos provisionales en forma mensual a más tardar el día 17 del mes inmediato posterior al que corresponda el pago. Para realizar el cálculo de los pagos provisionales del Impuesto Sobre la Renta de Personas Físicas que obtengan ingresos por arrendamiento de inmuebles ya sea de casa – habitación o de local comercial se determinará de la siguiente manera
- Determinar los ingresos totales del mes o trimestre, sumando los subtotales de todos los recibos que se expidieron en el mes.
- Restarle al total de los ingresos, las deducciones autorizadas correspondientes al período en el que se efectúen, o bien, la

¹⁵ Art. 127 quinto párrafo LISR

¹⁶ Art. 143 de la LISR

¹⁷ Art. 143 LISR

deducción opcional del 35 % a los ingresos. En éste último caso, se podrá deducir el monto del impuesto predial de dichos inmuebles del periodo el cual se obtuvieron los ingresos, así se obtiene la base gravable.

Después a la base gravable determinada se le localiza según su monto total en la tabla del Art. 113 de la LISR para después realizar la operación aritmética como a continuación se señala:

- Se localiza la base gravable en el rango correspondiente de la tabla del Art. 113 de la LISR, de acuerdo al monto de la base gravable, ya ubicada, posteriormente se le resta el límite inferior esto nos da el “excedente sobre el límite inferior “
- Al resultado obtenido anteriormente se le multiplica el porcentaje que le corresponde dependiendo en el rango en que se encuentre y esto nos da como resultado el “ impuesto marginal “
- Al impuesto marginal se le suma la cuota fija correspondiente y así se obtiene el “impuesto sobre la renta “antes del subsidio según el artículo 113 de esta ley. Esto es antes de aplicar la tabla del Art. 114 del subsidio.

Una vez determinado el impuesto se procederá a aplicar la tabla del Art. 114 LISR para determinar el subsidio de la Ley del Impuesto Sobre la Renta que nos dice: “los contribuyentes a que se refiere este capítulo gozarán de un subsidio contra el impuesto que resulte a cargo en los términos del Art. 113 de esta misma ley “.

A continuación se menciona la aplicación de la tabla del Art. 114 de la LISR.

- Se tomará como base el impuesto marginal para realizar el cálculo del subsidio, no restándole importancia a la base gravable que es la que nos ayuda a ubicar el rango que debemos utilizar.
- Ya localizado el rango a utilizar de acorde al monto de la base gravable o el impuesto marginal, el cual se multiplicará por el porcentaje que indica la tabla y esto nos da el “ subsidio marginal “

- Una vez obtenido el resultado anterior se suma la “ cuota fija “ que le corresponde y esto nos da el resultado “ subsidio total sobre el impuesto “

Una vez realizado el cálculo de las tablas del Art. 113 y 114 de la LISR, a la base del impuesto sobre la renta antes del subsidio se le disminuirá la cantidad obtenida del subsidio.

Todo lo anterior queda de la siguiente forma:

Determinación del ISR antes del subsidio.
Artículo 113 de la LISR.

- Ingresos de período de que se trate.
- Deducciones del período amparadas con comprobantes
- (-) u opcional del 35 %
- (=) Ingresos acumulables
- (-) Límite inferior de la tarifa.
- (=) Excedente del límite inferior.
- Tasa para aplicarse sobre el excedente del
- (X) límite inferior.
- (=) Impuesto Marginal.
- (+) Cuota Fija.
- (=) ISR antes del subsidio.

**Determinación del subsidio.
Artículo 114 de la LISR**

Ingreso Acumulable

- (-) Límite inferior de la tarifa
- (=) Excedente del límite inferior.
 - Tasa para aplicarse sobre el excedente del límite
- (X) inferior.
- (=) Impuesto Marginal.
- (X) Por ciento de subsidio sobre impuesto marginal.
- (=) Subsidio sobre impuesto marginal.
- (+) Cuota Fija de Subsidio.
- (=) Subsidio.

Actualización y recargos por pagos extemporáneos

Cuando el pago de las contribuciones se realice después de la fecha indicada se hará acreedor a actualización y recargos de los impuestos que se debió pagar según lo establecido en el artículo 21 del Código Fiscal de la Federación el cuál nos indica que:

“Cuando no se cubran las contribuciones o los aprovechamiento en la fecha o dentro del plazo fijado por las disposiciones fiscales, su monto se actualizará desde el mes que debió hacerse el pago y hasta que el mismo se efectúe, además deberán pagarse recargos en concepto por indemnización al fisco federal por falta de pago oportuno. Dichos recargos se calcularán aplicando al monto de las contribuciones o de los aprovechamientos actualizados por el periodo a que se refiere éste párrafo, la tasa que resulte de sumar las aplicables en cada año para cada uno de los meses transcurridos en el periodo a que se refiere éste párrafo “

El artículo 17-A del Código Fiscal de la Federación nos menciona lo siguiente:

“El monto de las contribuciones, aprovechamientos así como las devoluciones a cargo del fisco federal, se actualizarán por el transcurso del tiempo y con motivos de los cambios de precios en el país, para lo cual se aplicará el factor de actualización a las cantidades que se deban actualizar. Dicho factor se obtendrá dividiendo el Índice Nacional de Precios al

Consumidor del mes anterior al más reciente del periodo entre el citado índice correspondiente al mes anterior más antiguo de dicho periodo.

El artículo 20 segundo párrafo CCF nos indica que el Índice Nacional de Precios al Consumidor (INPC), el cual es determinado por el Banco de México y este lo publicará en el Diario Oficial de la Federación dentro de los primeros diez días del mes siguiente al que corresponda.

Lo anterior queda de la siguiente manera:

Para actualizar una contribución, o sea el pago que no se realizó dentro de la fecha establecida como ya se menciono anteriormente, supongamos que la Sra. Victoria Eugenia Vendrell tiene que pagar la cantidad de \$ 8,000.00 mensuales por concepto de Impuesto Sobre la Renta que debió pagar a más tardar el día 17 de Nov. 2006 y que no pago, sino hasta el día 17 de Mayo de 2007.

Datos del ejemplo:

Ingresos mensuales: \$ 8,000.00

Período de pago: 17 de Nov. 2006

Período que se pago: 17 de Mayo 2007

PERIODO	Nov-06	Dic-06	Ene-07	Feb-07	Mar-07	Abr-07	May-07
INPC	120.319	121.015	121.64	121.98	122.244	122.171	PAGO

ACTUALIZACIÓN

Factor de actualización =	$\frac{\text{INPC-MAY-07}}{\text{INPC-OCT-06}}$
Factor de actualización =	$\frac{121.5750}{119.6910}$
Factor de actualización =	1.0157

Los factores de actualización se calculan hasta el diezmilésimo (cuatro dígitos después del punto)¹⁸.

Para obtener el cálculo de los recargos se toma la cantidad a pagar ya actualizada, posteriormente se suman los recargos de los meses en que se omitió el pago y se multiplican, el resultado es la cantidad por concepto de recargos.

¹⁸ Art. 17-A octavo párrafo CFF

RECARGOS	
PERIODO	TASA MENSUAL
NOVIEMBRE 2006	1.13 %
DICIEMBRE 2006	1.13 %
ENERO 2007	1.13 %
FEBRERO 2007	1.13 %
MARZO 2007	1.13 %
ABRIL 2007	1.13 %
MAYO 2007	1.13 %
TOTAL DE RECARGOS	7.91 %

ACTUALIZACION DE RECARGOS

	Monto por actualizar	8,000.00
(X)	Factor de actualización	1.0157
(=)	Cantidad Actualizada	8,126.00
(X)	% de recargos	7.91%
(=)	Cantidad a Pagar por recargos	642.00

	Monto por actualizar	8,000.00
(+)	Actualización	126.00
(+)	Recargos	642.00
(=)	Total a Pagar	8,768.00

El límite máximo de años por los que se deben pagar recargos en el 2007 es un plazo de cinco ¹⁹años; sin embargo, cuando el contribuyente no esté inscrito en el Registro Federal de Contribuyentes, o no lleve contabilidad, o

¹⁹ Art. 21 segundo párrafo CFF

no la conserve durante el tiempo señalado, o cuando no presente declaraciones anuales estando obligado a ello, el plazo será de diez años.²⁰

4.1.5 Declaración anual

Los contribuyentes que obtengan ingresos por arrendamiento y en general por otorgar el uso o goce temporal de inmuebles en un año de calendario, están obligados a presentar ante las oficinas autorizadas, declaración anual de impuestos. Como lo establece el artículo 175 y 179 de la LISR.

“Las personas físicas que obtengan ingresos en un año de calendario, a excepción de los exentos y de aquellos por los que se haya pagado impuesto definitivo, están obligados a pagar su impuesto anual mediante declaración que presentarán en el mes de abril del año siguiente, ante las oficinas autorizadas”²¹

- Para presentar la declaración anual se hará en la forma fiscal 13.
- Anexo 1 de la forma fiscal 13 se indican las retenciones, los pagos efectuados por terceros y deducciones personales.
- Anexo 2 de la forma fiscal 13. Se refiere a los diferentes tipos de ingresos que tiene las personas físicas, que en su capítulo II es de Arrendamiento y en general por otorgar el uso o goce temporal de bienes inmuebles.
- El anexo 5, se refiere a al Impuesto al Valor Agregado, éste es de mera información por los pagos que se realizaron de este impuesto.

Otra opción de presentar la declaración es a través del programa “DECLARASAT”

El programa Declara-SAT es una ayuda de cómputo accesible y de fácil manejo que permite realizar la declaración para enviarla vía Internet o bien imprimirla en la forma fiscal utilizando hojas blancas.

El sistema cuenta con un conjunto de menús, que trabajan interactivamente para llevar el registro de datos del contribuyente para los regímenes de sueldo y salarios, servicios profesionales que lleven contabilidad

²⁰ Art. 67 sexto párrafo CCF

²¹ Art. 175 LISR

simplificada (honorarios), actividad empresarial, régimen intermedio, arrendamiento de inmuebles, enajenación de bienes (inmuebles / muebles).

- Elaboración de la Declaración Anual del ejercicio 2006, con la posibilidad de guardar los datos como un historial para el contribuyente
- Elaboración ilimitada de declaraciones.
- Incluye un calendario fiscal, que permite detectar las fechas de vencimiento de sus distintas obligaciones fiscales.
- Cuenta con un catálogo de preguntas y respuestas más frecuentes sobre el llenado de la declaración anual.
- Consulta de la LISR, LIVA, LIMPAC.
- Contiene las tablas del Art. 117 y 178 de la LISR; Índice Nacional de Precios al Consumidor (INPC), Tasas de recargos y salario mínimo general, mediante las cuales el sistema realiza los cálculos de la declaración.

Cuenta con dos opciones para elaborar y presentar la declaración anual:

- Captura de datos con cálculo automático de impuestos, (ejercicio 2006). En esta opción sólo se capturarán los datos personales y numéricos; el programa determina el cálculo de los impuestos de cualquier régimen fiscal, en forma independiente o acumulando dos o más ingresos. Elabora el llenado e impresión en la forma fiscal, o genera un archivo para enviarla vía Internet.
- Captura de datos sin cálculo de impuestos (ejercicio 2006). Al utilizar esta opción antes de la captura de datos, se debe calcular los impuestos a que se esté obligado, debido a que esta modalidad del programa no realiza el cálculo, permitiendo la autodeterminación de los mismos. Una vez capturada la información se podrá generar el archivo para enviarla por Internet, y/o imprimirla en la forma fiscal utilizando hojas blancas.

Para la instalación de este programa se requiere una computadora con las siguientes características:

- Equipo PC compatibles.
- Sistema operativo Windows 95.
- 64 MB de memoria RAM, aunque se recomienda 128 MB para mejor funcionamiento.
- 50 Mb de espacio libre en su disco duro.
- Monitor VGA o superior (configurado a 800 x 600 píxeles).
- Mouse o dispositivo de señalamiento indispensable.

Los contribuyentes que obtengan ingresos por arrendamiento de bienes inmuebles calcularán el impuesto anual de la siguiente manera:

“Las personas físicas calcularán el impuesto del ejercicio sumando, a los ingresos obtenidos en el ejercicio, después de efectuar las deducciones autorizadas ya sea por gastos o la deducción opcional del 35 %, la utilidad gravada, al resultado obtenido se le disminuirá, en su caso, las deducciones ya mencionada en el capítulo III del punto 3.2. También se podrá hacer deducible los gastos médicos, dentales y gastos hospitalarios²².

A la cantidad que se obtenga se le aplicará la tabla del Art.177 LISR para el cálculo del impuesto “, una vez ya aplicado, se realizará el cálculo del subsidio a que tienen derecho los contribuyentes conforme al artículo 178 de la LISR.

Se determina la diferencia entre el impuesto determinado conforme al artículo 177 LISR y el subsidio del artículo 178 LISR, el cual nos da como resultado el impuesto del ejercicio.

Posteriormente el artículo 177 LISR nos dice que tenemos derecho de acreditar los pagos provisionales de ISR efectuados en el periodo, así como las retenciones que se efectuaron a las Personas Morales.

²² Art. 176 Fracc. I LISR

Al realizar el cálculo anual, si el subsidio fuera mayor que el impuesto a cargo, no se podrá compensar ni solicitar devolución por la diferencia. Únicamente se podrá solicitar devolución o compensar por el impuesto efectivamente pagado o retenido²³.

Lo que ya se ha explicado anteriormente lo podemos resumir de la siguiente manera:

Determinación del ISR, artículo 177 LISR.

CÁLCULO DEL PAGO PROVINCIONAL ISR	
	Ingresos gravables 2006
(-)	Deducciones (por gastos o del 35 %)
(-)	Deducciones Personales
(-)	Impuesto Predial del año 2006
(=)	Base Gravable
(-)	Límite Inferior (Tarifa Art. 177 LISR)
(=)	Excedente sobre Límite Inferior
(x)	% de Excedente de Límite Inferior
(=)	Impuesto Marginal
(+)	Cuota Fija
(-)	Impuesto Art. 177 LISR
(-)	Subsidio (Tabla Art. 178 LISR)

²³ Art. 177 LISR párrafo sexto

(-)	Retenciones 10 % ISR
(-)	Pagos provisionales de 2006
(=)	Impuesto del Ejercicio 2006

Determinación del subsidio artículo 178 de la LISR.

CÁLCULO DEL SUBSIDIO DEL ISR	
(=)	Impuesto Marginal
(x)	% de subsidio
(=)	Subsidio antes de Cuota Fija
(+)	Cuota Fija
(=)	Subsidio Artículo 178 LISR

4.2 Impuesto al valor agregado.

El Impuesto al Valor Agregado es aquel que grava la realización de los actos o actividades realizadas por los contribuyentes, no a la obtención de ingresos como lo hace el Impuesto Sobre la Renta.

Se dice que Francia fue el primer país en establecer un impuesto de este tipo al Valor Agregado en el año de 1954.

En México, en los años de 1968 y 1969, se promovió por parte de las autoridades hacendarias, sustituir el Impuesto Sobre Ingresos Mercantiles vigente en ese tiempo por uno de tipo de Valor Agregado, dando a conocer el anteproyecto de la Ley del Impuesto Federal sobre Egresos; sin embargo, después de ser analizada tanto en el sector privado como por la autoridad y no dándose las condiciones necesarias para su implantación, como fue la falta de coordinación de todas las entidades federativas, no se aprobó éste proyecto y es hasta el 29 de diciembre de 1978 cuando se publica en el Diario Oficial de la Federación, la Ley del Impuesto al Valor Agregado para entrar en vigor a partir del primero de enero de 1980 y que aboga principalmente el Impuesto Sobre Ingresos Mercantiles, en vigor desde 1948.

El IVA surge por la necesidad de gravar aquellas actividades mercantiles para la obtención de ingresos para el Gasto Público.

4.2. 1 Sujeto y objeto del IVA

Sujeto

El artículo 1 de la Ley del Impuesto al Valor Agregado nos señala que están obligadas al pago de este impuesto las personas físicas y morales que, en territorio nacional realicen los actos o actividades, como el otorgar el uso o goce temporal de bienes (fracción III de este Art.).

En su artículo 20 la Ley del Impuesto al Valor Agregado nos dice que no se pagará impuesto por otorgar el uso o goce temporal de bienes:

- Inmuebles destinados o utilizados exclusivamente para casa – habitación, excepto por aquellos, o la parte de ellos que se proporcionen amueblados y los que se utilicen como hoteles o casa de huéspedes. Si un inmueble tuviere varios destinos o usos, no se pagará el impuesto por la parte destinada o utilizada para casa – habitación.

- Las fincas destinadas o utilizadas sólo para fines agrícolas o ganaderos.

- Bienes tangibles cuyo uso o goce sea otorgado por residentes en el extranjero sin establecimiento permanente en territorio nacional.²⁴

Objeto

²⁴ Art. 24 fracc. III LIVA

El objeto de esta ley es gravar los ingresos a las diferentes tasas que se calcularán sobre el importe de las contraprestaciones por arrendamiento y en general por otorgar el uso y goce general de bienes.

El arrendamiento en territorio nacional lo señala el artículo 21 de la LIVA, “Se concede el uso o goce temporal de bienes intangibles, cuando en esté se encuentre el bien en el momento de su entrega material a quien va a realizar su uso o goce.

Se aplicará a los valores que señala la LIVA, la tasa general del 15 %; en ningún caso se considerará que este impuesto forma parte de dichos valores.

El impuesto debe ser trasladado por el contribuyente en forma expresa y por separado, a las personas que usen o gocen temporalmente los bienes.

Momento de pago del impuesto.

Se tendrá la obligación de pagar el Impuesto al Valor Agregado de acuerdo con el artículo 22 de la LIVA, en el momento en que se cobren las contraprestaciones y sobre el monto de ellas.

Las contraprestaciones se consideran efectivamente cobradas cuando se reciban en efectivo, en bienes o servicios (aún cuando correspondan a anticipos, depósitos o cualquier otro concepto), o bien, cuando el interés del acreedor queda satisfecho por extinción que de lugar a las contraprestaciones (Art. 1-B LIVA).

4.2.2 Base y tasa del impuesto

La base para el cálculo de este impuesto en el caso de uso o goce temporal de bienes será el total de ingresos cobrados en efectivo o los que se hayan cargado a la cuenta de cheques en el periodo al que corresponda, a este total se le aplicará la tasa respectiva.

Como lo indica el artículo 23 de la LIVA:

“Para calcular el impuesto en el caso de uso o goce temporal de bienes, se considerará el valor de la contraprestación pactada a favor de quien los otorga, así como las cantidades que además se carguen o se cobren a quien se otorgue el uso goce por otros impuestos, derechos, gastos de mantenimiento, construcciones, reembolsos, intereses normales o moratorios, penas convencionales o cualquier otro concepto “

4.2.3 Retención del 10 % a terceros.

Contribuyentes obligados a retener el impuestos como lo señala el artículo 1-A de la LIVA.

“Están obligados a efectuar la retención del impuesto que se traslade, los contribuyentes que se ubiquen en algunos de los siguientes supuestos:

- Sean instituciones de crédito que adquieran bienes mediante dación en pago o adjudicación judicial o fiduciaria.
- Sean personas morales:
 - a) Reciban servicios personales independientes, o usen o gocen temporalmente bienes, prestados u otorgados por personas físicas, respectivamente.

lo anterior nos señala que están obligados a efectuar la retención del impuesto que se traslade, las personas morales que usen o gocen temporalmente bienes prestados u otorgados por personas físicas, por otro lado, cuando una persona física le arriende a otra persona física no se efectuará la retención.

Cuando se realice la retención, el retenedor (persona moral) entregará una constancia de retenciones al arrendador (persona física), la cual amparará el importe retenido del 10 % y se utiliza el formato 37-A. ²⁵

4.2.4 Pagos provisionales.

Los contribuyentes efectuarán pagos provisionales mediante declaración que presentarán ante las oficinas autorizadas en los mismos períodos y

²⁵ Art. 32 Fracc. Cinco LIVA

fechas establecidos para el Impuesto Sobre la Renta, los cuales en el caso de impuesto mensual para arrendamiento de local comercial a más tardar el día 17 del mes inmediato posterior al que se cobre el impuesto, en cambio para arrendamiento de casa – habitación se presentará a más tardar los días 17 de los meses de abril, julio, octubre y enero del siguiente año.

Conforme al artículo 5-D LIVA nos dice lo siguiente:

Los contribuyentes efectuarán pagos mensuales mediante declaración que presentarán ante oficinas autorizadas en lugar y fecha antes ya mencionadas.

“ El pago mensual será la diferencia entre el que corresponda al total de las actividades realizadas en el mes por el que se efectúa el pago, a excepción de las importaciones de bienes tangibles, y las cantidades por las que proceda el acreditamiento determinadas en los términos del artículo 4 de esta ley.

También nos dice el párrafo anterior que el contribuyente disminuirá del impuesto que corresponda al total de sus actividades, el impuesto que se hubiere retenido en dicho mes.

También se podrá disminuir el saldo a favor del periodo inmediato anterior siempre que se trate del mismo ejercicio, y el saldo a favor del periodo inmediato anterior, siempre y cuando no haya solicitado devolución.

De conformidad con el artículo 4 LIVA, el acreditamiento consiste en restar el impuesto acreditable, de la cantidad que resulte de aplicar la tasa correspondiente los valores señalados en esta ley.

El impuesto acreditable se entenderá de la siguiente manera:

El que resulte de determinar las adquisiciones que hubiere efectuado por el periodo al que pertenece el pago provisional, de materias primas y productos terminados, identificando únicamente con la enajenación de bienes o la prestación de servicios en territorio nacional, cuando por éstos actos o actividades esté obligado al pago del impuesto conforme a la ley o bien, la tasa del 0 %, así como también exentos.

Todo lo anterior se resume de la siguiente manera:

- Valor de los actos o actividades gravadas cobradas
- (X) Tasa del Impuesto (15 %)
- (=) IVA trasladado
- (-) IVA acreditable
- (-) IVA retenido (10 %)
- (=) Cantidad a Cargo o Saldo a Favor
- (-) Saldo a favor de meses anteriores
(en caso de que el renglón anterior sea a cargo)
- (=) Cantidad a cargo o cero

Cuando el IVA trasladado es superior a la suma del IVA acreditable y el retenido, la diferencia se considera a cargo, en caso contrario es saldo a favor. Cuando se tenga saldo a favor de IVA de periodos anteriores, éste puede acreditarse contra la cantidad a cargo del mes de que se trate; si la cantidad a cargo es superior al saldo a favor, la diferencia deberá enterarse y pagar, por lo que el resultado no será un nuevo saldo a favor sino cero y deberá presentarse una declaración estadística en ceros en la página SAT o en las Oficinas de Asistencia al Contribuyente del SAT.

4.2.5 Declaración anual

Como se mencionó en el punto anterior, los contribuyentes que obtengan ingresos por arrendamiento y en general por el uso o goce de bienes inmuebles distintos de casa – habitación, como locales comerciales o locales destinados a oficinas o consultorios están obligados a presentar pagos mensuales definitivos de IVA.

En cuanto a lo anterior los contribuyentes no deben realizar el cálculo del impuesto anual; sin embargo se debe de proporcionar la información que se

solicita en la forma fiscal 13 informaciones del IVA y anexo 5 que se haya declarado en cada uno de los meses del año.

El IVA retenido durante el año deberá estar señalado en la Constancia de Pagos y Retenciones (forma fiscal 37-A) que le proporcionará la persona moral que haga los pagos. Para ejemplificar lo anterior elaboraremos un supuesto en los que se señalan los datos para el llenado de la información del IVA, que deben ser los mismos que se consideren para el Impuesto Sobre la Renta, que en este caso no lo es por cuestiones prácticas.

Este ejemplo, los pagos mensuales se presentaron durante el año:

	Enero	Febrero	Marzo	Abril	Mayo	Junio
IVA trasladado	3,334.00	3,334.00	3,334.00	3,334.00	3,334.00	3,334.00
IVA retenido	2,500.00	2,500.00	2,500.00	2,500.00	2,500.00	2,500.00
IVA acreditable	1,500.00			1,500.00		1,500.00
Cantidad a cargo		834.00	834.00		834.00	
Saldo a favor	666.00			666.00		666.00
Acredit. Del saldo a favor per. Ant		168.00				168.00
Cantidad pagada	A	0.00	666.00	A	0.00	A

	Jul	Agos	Sep	Oct	Nov	Dic
IVA trasladado	3,334.00	3,334.00	3,334.00	3,334.00	3,334.00	3,334.00
IVA retenido	2,500.00	2,500.00	2,500.00	2,500.00	2,500.00	2,500.00
IVA acreditable						
Cantidad a cargo	834.00	834.00	834.00	834.00	834.00	834.00
Saldo a favor						
Acredit. Del saldo a favor per. Ant	834.00					
Cantidad pagada	0.00	834.00	834.00	834.00	834.00	834.00

4.3 Impuesto al activo

El Impuesto al Activo, desde su origen, se ha justificado como instrumento útil en combate a la evasión y alusión fiscales, que garantiza un pago mínimo por parte de los contribuyentes que tienen que cumplir esta obligación, en razón del carácter complementario que guarda con respecto del Impuesto Sobre la Renta.

Es por ello que la Secretaria de Hacienda y Crédito Público implemento la LIA, la cual publicó en el Diario Oficial de la Federación el día 31 de Diciembre de 1988. Este impuesto entro en vigor el día primero de Enero de 1989.

Posteriormente el 15 de Mayo de 1990 se publicó el reglamento de la Ley del Impuesto al Activo.

La LIA consta de 14 artículos y su reglamento de 26 artículos. Aunque son pocos los artículos, en comparación con la LISR o el Código Fiscal de la Federación, no podemos asumir que su aplicación es fácil, ya que, en la práctica, se encuentran casos especiales que dan lugar a diversas especulaciones.

En el presente capítulo analizaremos lo que se entiende por sujetos, objeto del IA, así como la base, tasa, el cálculo de los pagos provisionales y la declaración anual de aquellos contribuyentes que obtengan ingresos por arrendamiento y en general por otorgar el uso o goce temporal de los bienes inmuebles.

4.3.1 Sujeto objeto del IMPAC

Sujeto:

Entrando en el análisis de ésta ley, lo primero que veremos es quienes se consideran los sujetos de este impuesto. Que Están obligados al pago de este mismo como lo establece el artículo 1 LIAC que nos dice:

Residentes en México:

- Personas Morales.
- Personas Físicas con actividades empresariales.

Residentes en el extranjero (personas físicas y morales):

- Con establecimiento permanente en el país, por el activo atribuible a dicho establecimiento.
- Sin establecimiento permanente en el país, pero que mantenga en el país inventarios.
- Que en su carácter de condóminos o fideicomisarios de un inmueble destinados a hospedajes, que se otorgue en administración a un tercero para hospedar a personas distintas del contribuyente.

Personas físicas o morales (que no realicen actividades empresariales):

- Que otorguen el uso o goce temporal de bienes inmuebles que se utilicen por otro contribuyente, que realicen actividades empresariales.
- Que en su carácter de condómino o fideicomisario de un inmueble destinado al hospedaje, otorgado en administración a un tercero para hospedar a personas distintas del contribuyente.

Empresas del sistema financiero:

Por el activo no afecto a su intermediación financiera.

Objeto:

El objeto de esta Ley es gravar a la tasa del 1.25 % ²⁶ aplicando el valor del activo base del contribuyente en el ejercicio. Art. 2 LIAC

Contribuyentes exentos

En el Art. 6 LIAC nos señala que algunas personas en cuanto al régimen legal quedan exentas del Impuesto al Activo.

Estos sujetos son:

1. Quienes no sean contribuyentes del Impuesto Sobre la Renta, por ejemplo, los sindicatos, asociaciones patronales, colegios profesionales, cámara de comercio, partidos políticos, instituciones de beneficencia, etcétera, y lo que se marca en Título III de la LIRS.
2. Los que realicen actividades empresariales al menudeo en puestos fijos y semifijos en la vía pública como lo hacen los vendedores ambulantes en la calle, entre otros.
3. Quienes otorguen el uso o goce temporal de bienes inmuebles cuyos contratos de arrendamiento fueron prorrogados en forma indefinida por disposición legal (rentas congeladas), únicamente por dichos bienes.
4. Las personas físicas no empresariales que otorguen el uso o goce temporal de bienes a personas que no son contribuyentes del ISR, por ejemplo sindicatos, cámaras, etc.
5. Quienes utilicen bienes destinados solo a actividades deportivas, cuando dicha utilización sea sin fines de lucro o únicamente por sus socios o miembros, así como de quienes se dedican a la enseñanza y cuenten con autorización por reconocimiento de validez oficial de estudios, como por ejemplo la UNAM, el Instituto Politécnico Nacional, en los términos de la Ley Federal de Educación, únicamente por los bienes empleados en las actividades antes señaladas, pero en el caso de una escuela que imparta cursos de inglés, de computación, de corte confección y que no brinde una

²⁶ Ejercicio 2007

constancia de reconocimiento de validez oficial, dicha escuela deberá pagar el impuesto al activo por los activos que posee.

Por otro lado, el artículo 6 de la LIAC, nos señala que no se está obligado al pago de dicho impuesto en los siguientes ejercicios:

- La LIAC no define el periodo preoperativo por lo que nos remitimos al Art. 38 de la LISR que nos menciona que son aquéllas investigaciones que tienen por objeto el desarrollo, relacionado con el diseño, elaboración, mejoramiento, empaque o distribución de un producto, así como la prestación de un servicio; siempre que las erogaciones se efectúen antes de que el contribuyente enajene sus productos o preste sus servicios, en forma constante.
- Por los ejercicios de inicios de actividades, es aquel en el que el contribuyente comience a presentar o deba comenzar a presentar declaraciones de pagos provisionales de ISR, incluso cuando se presente en ceros. Art. 16 primer párrafo de RIAC.
- Los dos ejercicios siguientes al de inicio de actividades
- El de liquidación (si no dura más de dos años).

Lo dispuesto en el párrafo anterior no es aplicable a los ejercicios posteriores a fusión, transformación de sociedades o traspasos de negociaciones.

Los contribuyentes cuya actividad preponderante consista en el otorgamiento del uso o goce temporal de bienes de activo fijo y terrenos pagarán el impuesto incluso por ejercicios de inicio de actividades y el siguiente, tampoco podrán ejercer la opción de determinar el impuesto del ejercicio conforme al artículo 5-A de la Ley del Impuesto al Activo.

4.3.2 Base y tasa del impuesto

Hasta 1994 la tasa del impuesto al activo era del 2 %, pero a partir del primero de enero de 1995, la tasa aplicable fue de 1.8 %, pero a partir del 1 de Enero de 2007 la tasa es del 1.25 % según el artículo 2 LIAC.

4.3.3 Determinación de pagos provisionales

Para el pago provisional del Impuesto al Activo, la ley establece, en su artículo 7 LIAC “que los contribuyentes efectuarán pagos provisionales mensuales, a cuenta del impuesto del ejercicio “, mismas que se presentarán el día 17 del mes siguiente al que corresponde el impuesto.

Asimismo, los contribuyentes que presenten pagos provisionales trimestrales conforme a la LISR, podrán enterar el AI, que les corresponda, por el mismo periodo y en las fechas establecidas para el pago del Impuesto Sobre la Renta.

Para aquellas personas que tengan la obligación de presentar el pago provisional se calcula de la siguiente manera:

En el tercer párrafo del artículo 7 de la LIAC nos explica como debemos de realizar el cálculo de los pagos provisionales, es decir, éste se obtendrá de dividir entre doce el impuesto actualizado del ejercicio anterior, el resultado se multiplicará por el número de meses comprendidos desde el inicio del ejercicio hasta el mes de pago que se realiza, posteriormente se podrá disminuir los pagos provisionales efectuados anteriormente del mismo ejercicio

Se calculará la actualización de dicho impuesto del ejercicio inmediato anterior se actualizará por el periodo comprendido desde el último mes del penúltimo ejercicio inmediato anterior, hasta el último mes del ejercicio inmediato anterior a aquél por el cual se calcule el impuesto.

Por los meses comprendidos entre el último mes de ejercicio y el mes de presentación de la declaración anual, presentarán pagos provisionales en la misma cantidad de los pagos provisionales del ejercicio anterior.

No presentarán pagos provisionales aquellos contribuyentes que otorguen el uso o goce temporal de inmuebles a personas morales, para la parte de dichos inmuebles , siempre y cuando la persona moral no hubiera ejercido la opción del Art. 25 del reglamento de esta Ley, así mismo quedarán relevados quienes no tengan que presentar pagos provisionales de ISR. Sin embargo, no quedan excluidos de presentar declaración anual, en donde deberán pagar el total del impuesto, pudiendo acreditarse los pagos del impuesto sobre la renta derivados de ingresos por arrendamiento.

En caso de que los contribuyentes del IA que usen o gocen temporalmente los bienes de personas físicas, y que hayan optado por considerar dichos bienes como activo propio para efectos de determinar el IA a su cargo, los arrendadores quedarán liberados respecto a dichos bienes, de cumplir con las obligaciones que establece la Ley de este impuesto. “art. 25 RLIA.

Esta opción surtirá efecto de la presentación del aviso correspondiente por el contribuyente que tome la opción, y deberá presentarse el aviso ante la autoridad recaudadora del impuesto correspondiente al domicilio de la persona que ejerce la opción.

Igualmente al terminarse el arrendamiento según esta opción, se presentará el aviso correspondiente a más tardar el último día del mes siguiente que finalizó, ante la Administración Local de Recaudación del Contribuyente.

4.3.4 Declaración anual

El contribuyente determinará el impuesto por ejercicios fiscales aplicando al valor del activo en el ejercicio, la tasa del 1.25 %. (Art. 2 LIAC).

Para poder determinar el valor del activo del ejercicio se calculará sumando los promedios de los activos previstos en este artículo, conforme al siguiente procedimiento:

- ❑ Promedio de activos financieros
- ❑ Promedio de activos fijos, gastos y cargos diferidos
- ❑ Promedio de terrenos
- ❑ Promedio de inventarios

Monto original de la inversión.

El monto original de inmuebles dados en arrendamiento por personas físicas, se obtendrá de la siguiente manera

Terrenos y construcciones.²⁷

Determinar por separado el monto original de la inversión del terreno y de las construcciones, considerando el valor declarado en la escritura notarial en la que conste la adquisición. Cuando no se haya podido separar una de

²⁷ Art 2-Bis LIAC

otra o sea el porcentaje de la construcción y el terreno, el contribuyente considerara los valores de avalúo en la fecha de adquisición.

Cuando no se pueda determinar las proporciones señaladas en el párrafo anterior, se considerara que el monto original de la inversión del bien de que se trate, el 80 % de su valor notarial para construcción y el 20 % al terreno.

- En caso de que no se pueda determinarse el M.O.I del inmueble se efectuará de la siguiente manera, la construcción, mejoras o ampliaciones, se considerará el valor que contenga el aviso de determinación de obra, por otro lado, si no existe la obligación de dar aviso a no contenga el valor de dicho aviso, se aplicará un 80 % a construcciones, mejoras o ampliaciones del valor del avalúo practicado por la Secretaria de Hacienda y Crédito Público.
- Muebles adquiridos por rifas o sorteos. Los que hayan sido adquiridos antes del 1 de Enero de 1981, el M.O.I., será el que sirvió para efectos de impuesto federal sobre lotería, rifas, sorteos y juegos permitidos Aquellos que hayan sido adquiridos en fecha posterior a la antes mencionada, se utilizará el que sirvió para efectos del ISR. Si se determinó prácticamente avalúo, se considerará el monto original de la inversión de la fecha de adquisición.
- Inmuebles adquiridos por herencia, legado o donación. El Monto Original de la Inversión, será el que dicho bien haya tenido para el autor de la sucesión o para el donante, incluso para aquellas donaciones efectuadas por la federación, Estados, Distrito Federal, Municipios u organismos descentralizados. De no poder determinarse el monto, se realizará el avalúo y el 80 % será el valor.
- Bienes adquiridos por prescripción. Se determinará su Monto Original de la Inversión conforme al avalúo que haya servido de base para pago de impuesto con motivo de la adquisición. Si en la fecha que se adquirió no procedió la realizó del primer avalúo se efectuará uno referido al momento en que la prescripción se hubiera consumado, independientemente de la fecha de la resolución que la declare. Cuando no se pueda determinar la fecha en que se consumó la prescripción adquisitiva, se tomará como tal aquella en que se haya promovido está.

Posteriormente se efectuara el cálculo de los promedios, como lo el señala el 2 de la LIA, de la siguiente manera:

Promedio de activos fijos, gastos y cargos diferidos.

El artículo 2 fracción II LIAC, se calculará el promedio de cada bien, actualizado en los términos del artículo 3 LIAC, su saldo pendiente de deducir en el Impuesto Sobre la Renta al inicio del ejercicio o el monto original de la inversión en el caso de bienes adquiridos en el mismo y de aquellos no deducibles para los efectos de dicho impuesto, aún cuando para estos efectos no se consideren activos fijos. El saldo actualizado se disminuirá con la mitad de la deducción anual de las inversiones del ejercicio, determinada conforme a los artículos 41 y 47 de la Ley del Impuesto Sobre la Renta.

Posteriormente se determinarán los promedios de aquellos activos que nos servirán de base para el cálculo del Impuesto al Activo, como por ejemplo, Terrenos, construcción etc.

Promedio de terrenos.

Para efectos del IA, vamos a calcular el valor de los terrenos multiplicando el monto original de la inversión por el factor de actualización, tal y como lo establece el artículo 3 de esta Ley IAC. Se dividirá entre doce y el cociente se multiplicará por el número en el que el terreno haya sido propiedad del contribuyente en el ejercicio por el cual se determina el impuesto.

Promedio de construcción.

Si un inmueble se utiliza parcialmente en la realización de actividades empresariales, se toma la parte proporcional tanto del terreno como del saldo pendiente de deducir para el cálculo del Impuesto al Activo. Artículo 7 del RIAC

Esta proporción se calcula de la siguiente manera:

Metros cuadrados de construcción dedicados a la actividad empresarial.

Metros cuadrados de terreno sin construcción dedicados a la actividad empresarial.

Resultado:

Total de metros cuadrados de construcción más total de metros cuadrados de terreno sin construcción.

Proporción:

Cabe mencionar que en el caso de las construcciones tiene una depreciación del 5 % anual.²⁸

Deducción actualizada

Las inversiones se podrán deducir mediante aplicación de los por cientos máximos autorizados por la LISR, sobre el MOI. En el caso de ejercicios irregulares, la deducción resultará en el por ciento que represente el número de meses completos del ejercicio en los que el bien haya sido utilizado respecto de doce meses.

Cuando los bienes dejen de ser útiles o se enajenen, se deducirán en el ejercicio la parte aún no deducida. Si dejan de ser útiles deberán mantener sin deducción un peso en registros contables.

La deducción determinada según los párrafos anteriores se ajustarán multiplicándola por el factor de actualización correspondiente al periodo comprendido desde el mes en que se adquirió el bien y hasta el último mes de la primera mitad del periodo en el que el bien haya sido utilizado durante el ejercicio por el que se efectúe la deducción.

Acreditamiento del impuesto

Los contribuyentes podrán acreditar contra el impuesto del ejercicio una cantidad equivalente al impuesto sobre la renta efectivamente pagado en el mismo, en los términos de este artículo y del anterior, correspondiente a sus ingresos por otorgar el uso o goce temporal de bienes inmuebles por los que se este obligado al pago de esté impuesto. Art. 10 de la LIAC.

²⁸ Art.5-A RIAC

Para efectos del párrafo anterior, se calculará el impuesto sobre la renta, sin incluir los ingresos provenientes del uso o goce temporal de bienes por los que se esté obligado al pago de este impuesto. Por separado se calculará el impuesto sobre la renta sobre el total de los ingresos. La diferencia entre las dos cantidades será el importe máximo del impuesto sobre la renta que se podrá acreditar.

En los pagos provisionales se podrá acreditar los pagos provisionales de ISR pagado por los ingresos de arrendamiento.

Cuando un contribuyente no realice el acreditamiento en un ejercicio pudiéndolo hacer, perderá el derecho de hacerlo en ejercicios posteriores.

Ejemplo del cálculo del Impuesto al Activo anual:

Se obtienen ingresos por arrendamiento de 3 locales comerciales y 2 casas – habitación, los cuales fueron adquiridos el 1 de Enero del año 2000; se determinará el Impuesto al Activo correspondiente al ejercicio 2006 conforme a lo antes mencionado.

	CONCEPTO	METROS CUADRADOS
	Total de metros cuadrados destinados al inmueble por local comercial, incluyendo metros de construcción y el terreno sin construcción.	320
(/)	Total de metros cuadrados destinados al inmueble por local comercial y casa – habitación, incluyendo metros de construcción y terreno sin construcción	850
(=)	Proporción del inmueble por el local	0.3764

Valor promedio de la construcción

Se determinará el monto original de la inversión de la construcción para local comercial, en base a la proporción antes calculada.

	CONCEPTO	IMPORTE
	Monto original de la construcción	980,000.00
(x)	Proporción para el local comercial	0.3764
(=)	Monto original proporcional de la construcción	368,872.00

Posteriormente se determinará la depreciación acumulada al inicio del ejercicio de 2006, cabe recordar que la tasa de depreciación para la construcción es del 5 % anual, según el artículo 40 de la LISR y el artículo 6 del RLIA.

	CONCEPTO	IMPORTE
	Monto original proporcional de la inversión	368,872.00
(x)	Tasa de depreciación al 5 % por 5 años	25 %
(=)	Depreciación acumulada al inicio del ejercicio	92,218.00

A continuación se obtiene el saldo pendiente por deducir al inicio del ejercicio, esto es la diferencia entre el monto original de la inversión menos la depreciación acumulada.

	CONCEPTO	IMPORTE
	Monto original proporcional de la inversión	368,872.00
(-)	Depreciación acumulada al inicio del ejercicio	92,218.00
(-)	Saldo pendiente de deducir al inicio del	276,654.00

	ejercicio	
--	-----------	--

A continuación se actualizará el saldo pendiente de deducir al inicio del ejercicio

	CONCEPTO	IMPORTE
	Saldo pendiente de deducir al inicio del ejercicio	276,654.00
(x)	Factor de actualización	INPC Jun 2006 = 117.059 INPC Ene 2000 = 86.730
		1.3496
(=)	Saldo pendiente de deducir al inicio del ejercicio	373,372.00

Ahora bien, se obtendrá la depreciación contable de la inversión del ejercicio 2006.

	CONCEPTO	IMPORTE
	Monto original de la inversión	368,872.00
(x)	Tasa de depreciación anual	5%
(=)	Depreciación contable del ejercicio	18,444.00

Ahora para efectos fiscales, se calculará la deducción anual de la inversión del ejercicio 2006.

	CONCEPTO	IMPORTE
	Depreciación contable del ejercicio	18,444.00
(x)	Factor de actualización	INPC Jun 2006=17.059 INPC Ene 2000=86.730
		1.3496
(=)	Deducción anual de las inversiones actualizada	24,892.00

Cálculo del 50 % de la deducción de la inversión actualizada.

	CONCEPTO	IMPORTE
	Deducción anual de las inversiones	24,892.00
(=)	Porcentaje a calcular	50 %
(=)	50% de la deducción anual de las inversiones	12,446.00

Ahora se calculará el valor promedio de la construcción para efectos del Impuesto al Activo.

CONCEPTO		IMPORTE
	Actualizado.	373,372.00
(-)	50 % de la deducción anual de las inversiones	12,446.00
(=)	Valor promedio de la construcción	360,926.00

Valor promedio del terreno.

CONCEPTO		IMPORTE
	Monto original del terreno	450,000.00
(x)	Proporción para el local comercial	0.3764
(=)	Monto original proporcional del terreno	169,380.00

CONCEPTO		IMPORTE
	Monto original proporcional del terreno	169,380.00
(x)	Factor de actualización	INPC Jun 2006= 117.059
		INPC Ene 2000= 86.730
(=)	M.O.I proporcional del terreno actualizado	228,595.00

Por último, se obtiene el valor promedio del terreno para el Impuesto al Activo.

CONCEPTO		IMPORTE
	M.O.I proporcional del terreno actualizado	228,595.00
(/)	Número de meses del ejercicio	12
(=)	Monto original proporcional mensual	19,050.00
(x)	Número de periodos	12
(=)	Valor promedio proporcional del terreno	19,050.00

Valor promedio de las deudas.

Ahora bien determinaremos, el valor promedio de las deudas derivadas de la obtención de ingresos por arrendamiento, las cuales pueden ser préstamos bancarios, compras a crédito en el caso de que se opte por la deducción por gastos, etc.

MES	SALDO INICIAL	SALDO FINAL	PROMEDIOS
Enero	8,500.00	12,000.00	10,250.00
Febrero	15,000.00	12,000.00	13,500.00
Marzo	10,000.00	11,000.00	10,500.00
Abril	15,000.00	11,500.00	13,250.00
Mayo	11,000.00	14,000.00	12,500.00
Junio	13,000.00	16,000.00	14,500.00
Julio	18,000.00	12,200.00	15,100.00
Agosto	14,000.00	10,000.00	12,000.00
Septiembre	11,500.00	17,000.00	14,250.00
Octubre	12,800.00	13,500.00	13,150.00
Noviembre	9,500.00	17,000.00	13,250.00
Diciembre	20,000.00	22,000.00	21,000.00
TOTAL	158,300.00	167,700.00	163,250.00

El valor promedio de las deudas resultará de dividir entre 12 el total de promedios mensuales, a continuación se detalla:

Total de promedios mensuales	163,250.00
(/) Número de meses	12
(=) Valor promedio de las deudas	13,605.00

El promedio de deudas es aplicable para el ejercicio 2006, ya que para el ejercicio 2007 el artículo 5 de la LIAC, quedo derogado, por lo que para el presente ejercicio ya no serán deducibles las deudas.

Impuesto al activo del ejercicio

Ya que obtuvimos todos los datos necesarios para determinar el Impuesto al Activo anual, calcularemos el impuesto de la siguiente manera:

Impuesto al Activo ejercicio 2006.

	Valor promedio de la construcción	360,926.00
(+)	Valor promedio del terreno	228,600.00
(=)	Total promedio de terreno y construcción	589,526.00

	Valor promedio de deudas	
(-)	Total del valor promedio de deudas	13,605.00
(-)	Deducción de 15 salarios mínimos \$ 48.67	266,468.00
(=)	Base del Impuesto al Activo	309,453.00
(x)	Tasa de impuesto	1.8 %
(=)	Impuesto al activo del ejercicio 2006	5,570.00

NOTA: para el ejercicio 2006 se aplica el 1.8 % de acuerdo al artículo 2 de la LIAC. Para el 2007 hay una modificación y la tasa es de 1.25 %.

CASO PRÁCTICO

La teoría desarrollada en el presente trabajo se ejemplificará en un caso práctico, con la determinación de los pagos provisionales y el cálculo anual de un contribuyente que percibe ingresos por arrendamiento de local comercial y de casa- habitación. Se elaborará el cálculo y el llenado de formatos éstos como apoyo. La declaración anual se realiza vía internet a través del paquete DeclarraSAT que nos proporciona el SAT, de forma gratuita .

Se realizarán los pagos provisionales, la Declaración Anual, tanto del Impuesto Sobre la Renta, e Impuesto al Valor Agregado.

Los ingresos que percibe el contribuyente son de forma constante durante el año, cuenta con 3 locales comerciales y 2 de casa-habitación.

DATOS :

Contribuyente : Victoria Eugenia Vendrell Rojas

R.F.C : VERV-281202-8Z2

CURP : VERV-281202-MMCNJ05

Propietaria de 2 casa – habitación ubicados en Calle Bogotá No 63 Col. Valle Dorado, Tlalnepantla, Estado de México, C.P 54020.

Con 3 locales comerciales que se encuentran ubicados en Cuautitlán Izcalli Av. 1º de mayo C- N 24 – B Locales 25, 26 y 27 en el Centro comercial mega super center, Col. Los reyes C.P 54700 Cuautitlán Izcalli, Edo. Méx.

Nuestro contribuyente a optado por aplicar la deducción ciega del 35 %, de conformidad con el artículo 142 de la Ley del Impuesto Sobre la renta.

El impuesto predial es de: \$ 24,000.00

CLIENTE	INGRESOS	INGRESOS
NOMBRE	CASA-HABITACIÓN	LOCAL-COMERCIAL
Olivia Arce Sánchez	3,500.00	

Gustavo Martínez Muñoz	5,000.00	
Logística Multimodales Vences, S.A DE C.V		9,000.00
Ingeniería en Servicio Automotriz, A.S DE C.V		8,500.00
Corporativo de Servicios Terrestres, S.A DE .CV		12,000.00
TOTAL DE INGRESOS MENSUALES	8,500.00	29,500.00

Al tener la suma total de los ingresos obtenidos en el mes de Enero 2006, procederemos a determinar el pago provisional.

5.1 Pagos provisionales

5.1.2 Impuesto Sobre la Renta

CASA - HABITACIÓN
Cédula de concentración de Ingresos de Enero 2006
Contribuyente : Victoria Eugenia Vendrell Rojas

Número de Recibo	Fecha	Cliente	Importe	IVA	Ret. IVA	Ret. ISR	TOTAL
227	01-Ene-06	Olivia Arce Sánchez	3,500,00	Exento	Exento	Exento	3,500,00
228	01-Ene-06	Gustavo Martínez Muñoz	5,000,00				5,000,00
TOTAL DE INGRESOS EN EL MES			8,500,00				8,500,00

LOCAL COMERCIAL

Cédula de concentración de Ingresos de Enero 2006

Contribuyente : Victoria Eugenia Vendrell Rojas

No. de Recibo	Fecha	Cliente	Importe	IVA	Ret. IVA	Ret. ISR	TOTAL
229	01-Ene-06	Logística Multimodales Vences S.A de C.V	9,000.00	1,350.00	900.00	900.00	8,550.00
230	01-Ene-06	Ingeniería en Servicios Automotriz S.A de C.V.	12,000.00	1,800.00	1,200.00	1,200.00	11,400.00
231	01-Ene-06	Corporativo de Servicios Terrestres S.A de C.V	8,500.00	1,275.00	850.00	850.00	8,075.00
TOTAL DE INGRESOS EN EL MES			29,500.00	4,425.00	2,950.00	2950.00	28,025.00

DETERMINACIÓN DE LA BASE GRAVABLE		
	Ingresos por renta de casa – habitación	8,500.00
(+)	Ingresos por renta de local comercial	29,500.00
(=)	Total de ingresos por la actividad	38,000.00
(x)	% Dedución opcional	35 %
(=)	Total de deducción opcional 35 %	13,300.00
	Total de ingresos por la actividad	38,000.00
(-)	Dedución opcional 35 %	13,300.00
(-)	Impuesto predial	2,000.00
(=)	Base gravable para el cálculo del impuesto	22,700.00

PAGO PROVISIONAL DEL I.S.R ENERO 2006**DETERMINACIÓN DEL IMPUESTO****Tarifa Art. 113 de la LISR.**

	Base gravable	22,700.00
(-)	Límite inferior	8,601.51
(=)	Excedente del límite inferior	14,098.49
(x)	% sobre excedente de lím. Inf.	29 %
(=)	Impuesto marginal	4,088.56
(+)	Cuota fija	1,228.98
(=)	Impuesto antes del subsidio Tarifa Art. 113 LISR	5,317.54
(-)	Subsidio acreditable Tarifa Art. 114 LISR	3,302.33
(=)	Impuesto mensual	2,015.21
(-)	Impuesto retenido por personas morales	2,950.00
(=)	I.S.R a cargo (favor) en pago provisional	(934.78)

**DETERMINACIÓN DEL SUBSIDIO
TABLA ART. 114 L.I.S.**

	Impuesto marginal	4,088.56
(x)	% sobre impuesto marginal	30 %
(=)	Subsidio antes de cuota fija	1,226.56
(+)	Cuota fija	2,075.27
(=)	Subsidio acreditable	3,302.33

NOTA: Las tablas utilizadas para el cálculo del pago provisional son las del artículos 113 y 114 de la LISR, se encuentran en los anexos de este trabajo.

5.1.2 IMPUESTO AL VALOR AGREGADO

**Contribuyente : Victoria Eugenia Vendrell Rojas
PAGO DEFINITIVO DE IVA ENERO 2006**

	Ingresos por local comercial	29,500.00
(x)	Tasa de I.V.A.	15 %

(=)	I.V.A Traslado	4,425.00
(-)	I.V.A Acreditable del periodo	0.00
(-)	I.V.A Retenido por personas morales	2,950.00
(=)	I.V.A a cargo (a favor) del periodo	1,475.00 ²⁹

²⁹ Pago Enero IVA 2006

ARRENDAMIENTO

5

HOJA DE AYUDA PARA EL PAGO DE CONTRIBUCIONES FEDERALES

IMPUESTO SOBRE LA RENTA

ISR personas físicas. Arrendamiento de inmuebles (uso o goce)

IMPUESTO AL VALOR AGREGADO

Impuesto al valor agregado

PERÍODO MENSUAL

ENERO

Ejemplo Enero

EJERCICIO

2006

Ejemplo 2006

TIPO DE PAGO: NORMAL

CARGOS ADICIONALES

Impuesto a favor (IVA) \$ _____

IMPUESTO

ISR

IVA

Impuesto a cargo \$ _____

Parte actualizada \$ _____

Recargos \$ _____

Cantidad a pagar \$ _____

\$ _____

\$ 1 475

\$ _____

\$ _____

\$ 1 475

TOTAL A PAGAR \$ 1 475

INSTRUCCIÓN: En caso de que algunos impuestos o conceptos de pago no se encuentren incluidos, o vaya a realizar disminución de aplicaciones o se trate de complementarias o de corrección fiscal, deberá utilizar la hoja de ayuda general.

ENERO DE

ESTA HOJA NO ES UN COMPROBANTE OFICIAL, POR LO CUAL NO SERÁ SELLADA POR EL CAJERO

5.2 Declaración anual

5.2.1 Impuesto sobre la renta

Como ya se mencionó anteriormente al inicio del caso práctico, los pagos provisionales son constantes para efectos del ISR en el desarrollo del ejercicio, por lo que sólo se realizó el pago del mes de Enero para ilustrar el caso.

Tomando en cuenta lo anterior, se realizará el concentrado de ingresos para el año 2006.

CASA – HABITACIÓN

Cédula de concentración de Ingresos de Enero- Dic. 2006

Contribuyente : Victoria Eugenia Vendrell Rojas

No. de Recibo	Fecha	Cliente	Importe	IVA	Ret. IVA	Ret. ISR	TOTAL
227	01-Ene-06	Olivia Arce Sánchez	42,000.00	Exento	Exento	Exento	42,000.00
228	01-Ene-06	Gustavo Martínez Muñoz	60,000.00				60,000.00
TOTAL			<u>102,000.00</u>				<u>102,000.00</u>

LOCAL COMERCIAL

Cédula de concentración de Ingresos de Enero-Dic. 2006

Contribuyente : Victoria Eugenia Vendrell Rojas

No. de Recibo	Fecha	Cliente	Importe	IVA	Ret. IVA	Ret. ISR	TOTAL
229	01-Ene-06	Logística Multimodales Vences S.A de C.V	108,000.00	16,200.00	10,800.00	10,800.00	102,600.00
230	01-Ene-06	Ingeniería en Servicios Automotriz S.A de C.V.	144,000.00	21,600.00	14,400.00	14,400.00	136,800.00
231	01-Ene-06	Corporativo de Servicios Terrestres S.A de C.V	102,000.00	15,300.00	10,200.00	10,200.00	96,900.00
TOTAL			<u>354,000.00</u>	<u>53,100.00</u>	<u>35,400.00</u>	<u>35,400.00</u>	<u>336,300.00</u>

**CEDULA DE RESUMEN
DEL CLIENTES**

Fecha : Enero – Dic 2006

LOGÍSTICA MULTIMODALES VENCES , S.A. DE C.V.

R.F.C : LMV 990729 R16

MES	RENTA	RETENCIÓN I.S.R.	RETENCIÓN I.V.A.
------------	--------------	-----------------------------	-----------------------------

ENERO	9,000.00	900.00	900.00
FEBRERO	9,000.00	900.00	900.00
MARZO	9,000.00	900.00	900.00
ABRIL	9,000.00	900.00	900.00
MAYO	9,000.00	900.00	900.00
JUNIO	9,000.00	900.00	900.00
JULIO	9,000.00	900.00	900.00
AGOSTO	9,000.00	900.00	900.00
SEPTIEMBRE	9,000.00	900.00	900.00
OCTUBRE	9,000.00	900.00	900.00
NOVIEMBRE	9,000.00	900.00	900.00
DICIEMBRE	9,000.00	900.00	900.00
TOTAL	108,000.00	10,800.00	10,800.00

CEDULA DE RESUMEN DEL CLIENTE **Fecha: Enero–Dic2006**
INGENIERIA EN SERVICIOS AUTOMOTRIZ S.A DE C.V
R.F.C : ISA 8910242W4

MES	RENTA	RETENCIÓN ISR	RETENCIÓN IVA
------------	--------------	--------------------------	--------------------------

ENERO	12,000.00	1,200.00	1,200.00
FEBRERO	12,000.00	1,200.00	1,200.00
MARZO	12,000.00	1,200.00	1,200.00
ABRIL	12,000.00	1,200.00	1,200.00
MAYO	12,000.00	1,200.00	1,200.00
JUNIO	12,000.00	1,200.00	1,200.00
JULIO	12,000.00	1,200.00	1,200.00
AGOSTO	12,000.00	1,200.00	1,200.00
SEPTIEMBRE	12,000.0	1,200.00	1,200.00
OCTUBRE	12,000.00	1,200.00	1,200.00
NOVIEMBRE	12,000.00	1,200.00	1,200.00
DICIEMBRE	12,000.00	1,200.00	1,200.00
TOTAL	144,000.00	14,400.00	14,400.00

CEDULA DE RESUMEN DEL CLIENTE Fecha : Enero - Dic 2006
CORPORATIVO DE SERVICIOS TERRESTRES S.A. DE C.V.
R.F.C. CST 0008092LA

MES	RENTA	RETENCIÓN I.S.R.	RETENCIÓN I.V.A.
-----	-------	---------------------	---------------------

ENERO	8,500.00	850.00	850.00
FEBRERO	8,500.00	850.00	850.00
MARZO	8,500.00	850.00	850.00
ABRIL	8,500.00	850.00	850.00
MAYO	8,500.00	850.00	850.00
JUNIO	8,500.00	850.00	850.00
JULIO	8,500.00	850.00	850.00
AGOSTO	8,500.00	850.00	850.00
SEPTIEMBRE	8,500.00	850.00	850.00
OCTUBRE	8,500.00	850.00	850.00
NOVIEMBRE	8,500.00	850.00	850.00
DICIEMBRE	8,500.00	850.00	850.00
TOTAL	102,000.00	10,200.00	10,200.00

Contribuyente : Victoria Eugenia Vendrell Rojas
Cédula de deducciones por arrendamiento 2006
Fecha : Enero - Dic 2006

MES	DEDUCCIÓN CIEGA	IMPUESTO PREDIAL	I.V.A ACREDITABLE	TOTAL
ENERO	13,300.00	2,000.00	0	15,500.00
FEBRERO	13,300.00	2,000.00	0	15,500.00
MARZO	13,300.00	2,000.00	0	15,500.00
ABRIL	13,300.00	2,000.00	0	15,500.00
MAYO	13,300.00	2,000.00	0	15,500.00
JUNIO	13,300.00	2,000.00	0	15,500.00
JULIO	13,300.00	2,000.00	0	15,500.00
AGOSTO	13,300.00	2,000.00	0	15,500.00
SEPTIEMBRE	13,300.00	2,000.00	0	15,500.00
OCTUBRE	13,300.00	2,000.00	0	15,500.00
NOVIEMBRE	13,300.00	2,000.00	0	15,500.00
DICIEMBRE	13,300.00	2,000.00	0	15,500.00
TOTAL	159,600.00	24,000.00	0	183,600.00

DEDUCCIONES PERSONALES ³⁰

CONCEPTO	IMPORTE	NOMBRE	R.F.C
Honorarios médicos	10,000.00	Lucia Valadez Díaz	VEDL 581006 577
Honorarios dentales	10,000.00	Diego Sosa Castillo	SOCD 650215 8L1
Total de deducciones	20,000.00		

DETERMINACIÓN DE LA BASE GRAVABLE ANUAL

Ingresos por renta de casa – habitación	102,000.00
---	------------

³⁰ Art. 176 Fracc. 1 LISR

(+)	Ingresos por renta de local comercial	354,000.00
(=)	Total de ingresos por actividad	456,000.00
(x)	% de deducción opcional	35 %
(=)	Total de deducción opcional	159,600.0
	Total de ingresos por la actividad	456,000.00
(-)	Total de deducción opcional 35 %	159,600.00
(-)	Impuesto predial	24,000.00
(-)	Deducciones personales	20,000.00
(=)	Base gravable para el cálculo del impuesto anual	252,400.00

**CÁLCULO DE I.S.R DEL EJERCICIO 2006
DETERMINACIÓN DEL IMPUESTO
TARIFA ARTÍCULO 177 L. I.S.R.**

	Base gravable	252,400.00
(-)	Límite inferior	103,218.01
(=)	Excedente del límite inf.	149,181.99
(x)	% sobre excedente de lím. Inf.	29 %
(=)	Impuesto marginal	43,262.77
(+)	Cuota fija	14,747.76
(=)	Impuesto antes del subsidio	58,010.53
(-)	Subsidio acreditable	37,882.07
(=)	Impuesto anual	20,128.46
(-)	Impuesto retenido por personas morales	35,400.00
(-)	Pagos provisionales	0
(=)	I.S.R a cargo (favor) en declaración anual	(15,271.54)

**DETERMINACIÓN DEL SUBSIDIO
TABLA ARTÍCULO 178 L.I.S.R**

	Impuesto marginal	43,262.77
(x)	% sobre impuesto marginal	30 %
(=)	Subsidio antes de cuota fija	12,978.83
(+)	Cuota fija	24,903.24

	JULIO	AGOST	SEPT	OCT	NOV	DIC
IVA TRASLADADO	4,425.00	4,425.00	4,425.00	4,425.00	4,425.00	4,425.00
IVA RETENIDO	2,950.00	2,950.00	2,950.00	2,950.00	2,950.00	2,950.00
IVA ACREEDITABL E	0	0	0	0	0	0
CANTIDAD A CARGO	1,475.00	1,475.00	1,475.00	1,475.00	1,475.00	1,475.00
SALDO A FAVOR						
ACREEDIT. DEL SADO A Favor de Per. Ant.						
Cantidad pagada	1,475.00	1,475.00	1,475.00	1,475.00	1,475.00	1,475.00

5.2.3 IMPUESTO AL ACTIVO

Para el cálculo del Impuesto al Activo anual, tomaremos en cuenta como cálculo para nuestro caso práctico, el IA que se realizó en el capítulo anterior.

Para efectos de éste caso práctico, la Sra.: Victoria Eugenia vendrell Rojas no tiene deudas, por lo que no se tendrá dicho promedio, llevándose a cabo el cálculo para el ejercicio 2006, como sigue :

CÁLCULO ANUAL DEL IMPUESTO AL ACTIVO PARA EL EJERCICIO 2006

	Valor promedio de la construcción	360,926.00
(+)	Valor promedio del terreno	228,600.00
(=)	Total promedio de terreno y construcción	589,526.00

	Valor promedio de deudas	
(-)	Total valor promedio de deudas	0
(-)	Deducción de 15 salarios mínimos \$48.67	266,468.25
(=)	Base de Impuesto al Activo	323,057.75
(x)	Tasa del impuesto	1.8 %
(=)	Impuesto al activo del ejercicio 2006	5,815.03

NOTA: como ya se menciona anteriormente para este ejercicio se aplica la tasa 1.8 %. Para 2007 es 1.25 % de acuerdo a la LIA Art. 2°.

ANEXOS

TARIFA DEL IMPUESTO MENSUAL 2006

Límite inferior \$	Límite superior \$	Cuota fija \$	Porcentaje para aplicarse sobre el excedente del límite inferior %
0.01	496.07	0.00	3.00
496.08	4,210.41	14.88	10.00
4,210.42	7,399.42	386.31	17.00
7,399.43	8,601.50	928.46	25.00
8,601.51	En adelante	1,228.98	29.00

TABLA DE SUBSIDIO MENSUAL 2006

Límite inferior \$	Límite superior \$	Cuota fija \$	Porcentaje de subsidio sobre Impuesto marginal %
0.01	496.07	0.00	50.00
496.08	4,210.41	7.44	50.00
4,210.42	7,399.42	193.17	50.00
7,399.43	8,601.50	464.19	50.00
8,601.51	10,298.35	614.49	50.00
10,298.36	20,770.29	860.53	40.00
20,770.30	32,736.83	2,075.27	30.00
32,736.84	En adelante	3,116.36	0.00

TARIFA DEL IMPUESTO ANUAL 2006

Límite inferior \$	Límite superior \$	Cuota fija \$	Porcentaje para aplicarse sobre el excedente del límite inferior %
0,01	5,952.84	0	3.00
5,952.85	50,524.92	178.56	10.00
50,524.93	88,793.04	4,635.72	17.00
88,793.05	103,218.00	11,141.52	25.00
103,218.01	En adelante	14,747.76	29.00

TABLA DE SUBSIDIO ANUAL 2006

Límite inferior \$	Límite superior \$	Cuota fija \$	Por ciento de subsidio sobre Impuesto marginal %
0,01	5,952.84	0	50.00
5,952.85	50,524.92	89.28	50.00
50,524.93	88,793.04	2,318.04	50.00
88,793.05	103,218.00	5,570.28	50.00
103,218.01	123,580.20	7,373.88	50.00
123,580.21	249,243.48	10,326.36	40.00
249,243.49	392,841.96	24,903.24	30.00
392,841.97	En adelante	37,396.32	0.00

ÍNDICE NACIONAL DE PRECIOS AL CONSUMIDOR

MES	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007
ENERO	86.730	93.765	98.253	103.320	107.661	112.554	116.983	121.640
FEBRERO	87.499	93.703	98.190	103.607	108.305	112.929	117.162	121.980
MARZO	87.984	94.297	98.692	104.261	108.672	113.438	117.309	122.244
ABRIL	88.485	94.772	99.231	104.439	108.836	113.842	117.481	122.171
MAYO	88.816	94.990	99.432	104.102	108.563	113.556	116.958	121.575
JUNIO	89.342	95.215	99.917	104.188	108.737	113.447	117.059	121.721
JULIO	89.690	94.967	100.204	104.339	109.022	113.891	117.380	122.238
AGOSTO	90.183	95.530	100.585	104.652	109.695	114.027	117.979	122.736
SEPTIEMBRE	90.842	96.419	101.190	105.275	110.602	114.484	119.170	123.689
OCTUBRE	91.467	96.855	101.636	105.661	111.368	114.765	119.691	
NOVIEMBRE	92.249	97.220	102.458	106.538	112.318	115.591	120.319	
DICIEMBRE	93.248	97.354	102.904	106.996	112.550	116.301	121.015	

CONCLUSIONES

En México estamos viviendo momentos de constantes cambios, esto nos lleva a prepararnos constantemente para estar a la vanguardia de los mismos.

La nueva estructura que ha presentado la Secretaría de Hacienda y Crédito Público a través del Servicio de Administración Tributaria ha dado un giro al proceso de presentación de las obligaciones fiscales que se tienen que cumplir, haciendo estos más rápidos a través del esquema de pagos electrónicos.

Otro Servicio es a través de vía telefónica para que el contribuyente pueda realizar trámites y no hacerlos tan pesados, sino que busca la manera de hacer el proceso más sencillo y rápido ; ejemplo : cuando un contribuyente se da de alta para obtener el RFC, puede sacar una cita vía telefónica en el día y hora que más le adecue para poder acudir a cumplir con esta obligación, sin que este esperando mucho tiempo para hacer atendido, se anula el llenado de los formatos simplificando el proceso.

Pero también por otro lado, entre muchos contribuyentes no existe una cultura fiscal y un manejo de la tecnología lo cual acarrea en muchas ocasiones omisiones de impuestos involuntarios, mismos que trae como consecuencia sanciones por parte de las autoridades a los contribuyentes.

Por ello es necesario conocer la aplicación de las leyes como el Impuesto Sobre la Renta, la Ley del Impuesto al Valor Agregado y la Ley del Impuesto al Activo, en conjunto con sus reglamentos; haciendo sencilla su interpretación y aplicación para realizar el cálculo correcto de los pagos que se deben de efectuar por las obligaciones ha cumplir fiscalmente a que se esta sujeto como contribuyente.

Con la finalidad de contribuir a este proceso, se trata de que el contribuyente que obtiene ingresos por otorgar el uso o goce temporal de bienes inmuebles; cumpla con sus obligaciones correspondientes de acuerdo al régimen que establece la ley. Presentando en un caso práctico la aplicación de la teoría desarrollada en el mismo.

El presente trabajo expone de manera clara y sencilla ilustrando el calculo de los impuestos y retenciones a que esta obligado el contribuyente de este régimen. Aclarando que estos cálculos presentarán cambios de acuerdo a las modificaciones que surjan en el siguiente año

BIBLIOGRAFÍA

LIBROS DE TEXTO.

Arnulfo Sánchez Miranda APLICACIÓN PRÁCTICA DEL ISR PERSONAS FÍSICAS 2007

Ed. 3ª Editorial. ISEF, impreso en México 2007.

Athié Gutiérrez Amado DERECHO MERCANTIL.

2ª. Ed. Mcgraw – Hill impreso en México 2002.

Barrón Morales Alejandro ESTUDIO PRÁCTICO DE LA LEY DEL IMPUESTO AL ACTIVO 2007

Décimo quinta Edición, Editorial ISEF, Impreso en México.

Elizondo López Arturo PROCESO CONTABLE.

2ª Ed. ECFSA México 1999.

Fernández Ruiz Jorge DERECHO ADMINISTRATIVO DE CONTRATOS

1ª. Ed. Porrúa México 2000.

Fowler Mewton Enrique CONTABILIDAD SUPERIOR Ed. Macchi Buenos Aires –Bogota impreso en México 1993.

Gherzi Carlos Alberto DERECHO CIVIL

Ed. 10ª. Ed. Astrea Buenos Aires 1999.

López López José Isáuro ARRENDAMIENTO DE INMUEBLE

20ª. Ed. ISEF País México año: 2005.

Sánchez Miranda Arnulfo ISR PERSONAS FÍSICAS

20ª. Ed. ISEF México 2005.

Montejo González Migue Ángel PRINCIPIOS CONTABLES DEL IMPC Y LEYES FISCALES.

Ed. Ecafsa México 2000.

Villey Michel DERECHO ROMANO

1ª. Ed. En español Publicaciones cruz o s.a Francia 2002 .

LEYES

AGENDA FISCAL 2007

Edic. 2006 Ed. ISEF México 2007 .

Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos

Editorial PORRUA, 76º edición, México, D.F 2007.

Ley del Impuesto al Activo

Editoriales Fiscales ISEF, 27ª Edición, México, D.F. 2006.

Ley del Impuesto Sobre la Renta

Ediciones Fiscales ISEF, 27ª Edición, México, D.F. 2006.

Ley del Impuesto Agregado

Ediciones Fiscales ISEF, 27ª Edición, México, D.F. 2006.

CÓDIGOS

Código Civil del Distrito Federal

Ediciones SISTA México 2007

Código Fiscal de la Federación 2007

Ediciones Fiscales ISEF, 29ª Edición, México, D.F 2007.

FUENTES DE INTERNET

[http://WWW .sat.gob.mx](http://WWW.sat.gob.mx)

<http://www.cpware.com>

[http://WWW. Consejerofiscal.com](http://WWW.Consejerofiscal.com)

<http://www.fiscalia.com>

ABREVIATURAS

CCF	Código Civil Federal
CFE	Código Fiscal de la Federación
CPEUM	Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos
IA	Impuesto al Activo
INPC	Índice Nacional de Precios al Consumidor
ISR	Impuesto Sobre la Renta
IVA	Impuesto al Valor Agregado
LGSM	Ley General de Sociedades Mercantiles
LIA	Ley del Impuesto al Activo
LISR	Ley del Impuesto Sobre la Renta
LIF	Ley de Ingresos de la Federación
LIVA	Ley del Impuesto al Valor Agregado
PTU	Participación de los Trabajadores en las utilidades de las Empresas
RCFF	Reglamento del Código Fiscal de la Federación