

UNIVERSIDAD NACIONAL AUTÓNOMA
DE MÉXICO



FACULTAD DE ESTUDIOS SUPERIORES
"CUAUTITLAN"

PROBLEMAS FISCALES. "INGRESOS DE
LAS PERSONAS FÍSICAS ARRENDADORAS
DE BIENES INMUEBLES DESTINADOS A
CASA HABITACIÓN AFECTOS AL PAGO
DEL IMPUESTO SOBRE LA RENTA"

TRABAJO DE SEMINARIO

QUE PARA OBTENER EL TÍTULO DE
LICENCIADA EN CONTADURIA

P R E S E N T A :

VERÓNICA SOLIS MENDOZA

ASESOR: C.P. JUAN MANUEL CANO GUARNEROS

CUAUTITLAN IZCALLI, EDO. DE MÉXICO

1996

TESIS CON
FALLA DE ORIGEN

TESIS CON
FALLA DE ORIGEN



Universidad Nacional
Autónoma de México



UNAM – Dirección General de Bibliotecas
Tesis Digitales
Restricciones de uso

DERECHOS RESERVADOS ©
PROHIBIDA SU REPRODUCCIÓN TOTAL O PARCIAL

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

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



UNIVERSIDAD NACIONAL
AUTÓNOMA DE
MÉXICO

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

U. N. A. M.
FACULTAD DE ESTUDIOS
SUPERIORES CUAUTITLÁN



DEPARTAMENTO DE
EXÁMENES PROFESIONALES

DR. JAIME KELLER TORRES
DIRECTOR DE LA FES-CUAUTITLÁN
PRESENTE.

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

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

Problemas Fiscales. "Ingresos de las Personas Físicas
Arrendadoras de Bienes Inmuebles Destinados a Casa
Habitación Afectos al Pago del Impuesto Sobre La Renta".

que presenta la pasante: Verónica Solís Mendoza,
con número de cuenta: 8605945-9 para obtener el Título de:
Licenciada en Contaduría.

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

ATENTAMENTE.

"POR MI RAZA HABLARA EL ESPIRITU"

Cuautitlán Izcalli, Edo. de México, a 28 de JUNIO de 19 96

MODULO:	PROFESOR:	FIRMA:
<u>Módulo II</u>	<u>C.P. Juan Manuel Cano Guerrero</u>	
<u>Módulo III</u>	<u>C.P. Alejandro López García.</u>	
<u>Módulo IV</u>	<u>C.P. Fernando R. Urzúa González.</u>	

DEP/VOBOSEM

DEDICATORIAS

A DIOS

Por estar en mi interior en todos los momentos de mi vida, por darme la nobleza y yo mi devoción y fé, si por ti existo por ti triunfaré.

A MI PADRE: ROGELIO SOLIS O.

A MI MADRE: ROMANA MENDOZA G.

Por mi existencia y formación profesional gracias a su cariño, guía y apoyo este presente simboliza mi gratitud por toda la responsable e invaluable ayuda que siempre me han proporcionado. Gracias por ser personas honestas, trabajadoras y dedicadas siempre a su familia.

A MIS HERMANOS:

MONICA, ARACELI Y JULIO

Como un reconocimiento al amor que me une a ellos y con el deseo sincero de ver realizado un esfuerzo que motive los suyos.

A MIS SOBRINOS:

LUIGI Y AILED

A esas pequeñas vidas en formación por el amor tan grande que me inspiran y que me alientan a superarme cada nuevo día.

A MIS ABUELITOS:

APOLINAR Y JULIA

Por hacerme sentir su presencia.

A LOS MAESTROS, LA UNAM, LA FES-C

Como reconocimiento a su apoyo, ayuda y dedicación ardua a su labor educativa, para formar mejores profesionistas.

**A todos aquellos que de algún modo
causa alegría este acontecimiento**

ABREVIATURAS UTILIZADAS

ART.	ARTICULO.
C.C.	CODIGO CIVIL.
LGT Y OC.	LEY GENERAL DE TITULOS Y OPERACIONES DE CREDITO.
LISR	LEY DEL IMPUESTO SOBRE LA RENTA.
RLISR	REGLAMENTO DE LA LEY DEL IMPUESTO SOBRE LA RENTA.
RM	RESOLUCION MISCELANEA.

I N D I C E

INTRODUCCION	1	
CAPITULO I	ASPECTOS GENERALES	
1.1.	EL CONTRATO	
1.1.1.	CONCEPTO	3
1.1.2.	ELEMENTOS	3
1.2.	FORMAS EN QUE UNA PERSONA FISICA PUEDE OTORGAR EL USO O GOCE TEMPORAL DE UN INMUEBLE.	5
CAPITULO II	EL ARRENDAMIENTO	
2.1	DEFINICION	7
2.2.	NATURALEZA JURIDICA	9
2.3.	CLASIFICACION	10
2.4.	ELEMENTOS DEL ARRENDAMIENTO	12
2.5.	TIPOS DE ARRENDAMIENTO	13
2.6	DERECHOS Y OBLIGACIONES DEL ARRENDADOR	14
2.7	DERECHOS Y OBLIGACIONES DEL ARRENDATARIO	15
2.8	CAUSAS DE TERMINACION DEL ARRENDAMIENTO	15
CAPITULO III	REGIMEN FISCAL EN EL IMPUESTO SOBRE LA RENTA	
3.1	SUJETO	17
3.1.1	CLASES DE SUJETOS PASIVOS	18
3.2	INGRESOS POR ARRENDAMIENTO AFECTOS AL PAGO DEL IMPUESTO SOBRE LA RENTA	20
3.3	OBJETO	20
3.4	BASE	21
3.5	TASA O TARIFA	22
3.6	DEDUCCIONES	25
3.6.1	DEDUCCIONES AUTORIZADAS	26
3.6.2	DEDUCCIONES PERSONALES	29
3.7	PROCEDIMIENTO PARA LA DETERMINACION DEL IMPUESTO	32

	3.8 OBLIGACIONES FISCALES	37
	3.9 PERIODOS DE PRESENTACION	40
	3.9.1 FORMULARIOS	41
	3.9.2 OFICINAS AUTORIZADAS	41
CAPITULO IV	CASOS PRACTICOS	42
	4.1 PAGOS PROVISIONALES	42
	4.2 DECLARACION ANUAL	44
	CONCLUSIONES	50
	BIBLIOGRAFIA	53

I N T R O D U C C I O N

En México se presenta un problema social grave tratándose del arrendamiento, ya que no todas las familias tienen los recursos económicos necesarios para tener una casa habitación adecuada a sus necesidades, este problema podría solucionarse mediante la correcta planeación y construcción de vivienda a precios accesibles, para que el grueso de la población pudiera adquirir una vivienda digna.

La falta de dicha vivienda coadyuva el encarecimiento del arrendamiento en México, problema grave en el Distrito Federal puesto que aquí se tiene el mayor asiento de la población y por lo tanto hay mayor demanda del arrendamiento de casa habitación, por supuesto que el problema del arrendamiento es a nivel Nacional, pero hay lugares donde más se resiente el problema.

En este trabajo se establecen las disposiciones de orden legal en el cual se encuentra el arrendamiento tanto en materia Civil como en materia Fiscal Federal.

Por medio del mismo se señalan las obligaciones que adquieren las personas Físicas con el fisco Federal al desempeñar la actividad del arrendamiento.

En vista de que la materia Fiscal Federal no es muy fácil de entender, trato de explicar con procedimientos sencillos y con ejemplos la determinación de los pagos provisionales y anual así como otras obligaciones que adquieren los arrendadores.

Por lo antes expuesto se describen procedimientos y ejemplos en materia del Impuesto Sobre la Renta, disposición legal que grava el arrendamiento de casa habitación, así también se establecen cuales son los ingresos y sus deducciones como trifas aplicables a pagos provisionales y anuales.

Finalmente se señalan otras obligaciones que se tienen en relación con la presentación de avisos en el Registro Federal de - Contribuyentes, fecha, y lugar de pagos, autoridades competentes para recibir dichos pagos, formatos fiscales autorizados, etc.

CAPITULO I. ASPECTOS GENERALES

1.1. EL CONTRATO

1.1.1. CONCEPTO

El contrato es un acuerdo de voluntades para crear o transferir derechos y obligaciones entre dos o más personas.

1.1.2. ELEMENTOS

El contrato es un acuerdo de voluntades. Dos o más personas deciden realizar una operación o tarea determinada, y para ello se ponen de acuerdo y generalmente firman un documento al que deberán sujetarse como si fuera la ley misma. Como fuente de obligaciones para quienes lo suscriben, el contrato queda sujeto a una serie de requisitos, que se resumen en: capacidad, consentimiento y objeto.

La capacidad, es la aptitud para adquirir derechos o contraer obligaciones. En principio, toda persona tiene capacidad, pero existen algunas excepciones determinadas por la ley.

Los menores de edad (si no han sido emancipados y, en este caso, su capacidad tiene limitaciones); los dementes, los sordomudos - que no sepan leer ni escribir y los ausentes se llaman incapaces, porque no se hallan en condiciones de hacer uso de sus bienes y por lo tanto no pueden realizar contratos. Otras personas tienen una incapacidad especial, limitada a ciertos actos, como el juez que no puede adquirir las cosas que se hallen en litigio. Aparte

de estas excepciones y otras que en todo caso enumeran los códigos, cualquier persona puede contratar.

El consentimiento, según requisito del contrato, forma su núcleo central. Una persona quiere desprenderse de un objeto y otra desea adquirirlo pagando un precio; existen aquí dos voluntades - que coinciden, dos ofertas que se exteriorizan y una conformidad que es expresada por ambos contratantes. En esto recide el consentimiento, que puede manifestarse en forma expresa o tácita. No es necesario que el contrato conste por escrito, hasta que pueda ser probado en la forma que la ley determina.

El objeto es el tercer elemento del contrato. Es la cosa, materia del contrato, debe existir en la naturaleza, ser determinada o poderse determinar en un momento dado y estar en el comercio. El hecho positivo o negativo, materia del contrato, debe ser posible y lícito (arts. 1825 y 1827 del Código Civil).

1.2. FORMAS EN QUE UNA PERSONA FISICA PUEDE OTORGAR EL USO O GOCE TEMPORAL DE UN INMUEBLE.

1. Arrendamiento

Es el contrato en virtud del cual, una persona llamada arrendador concede a otra, arrendatario, el uso o goce temporal de una cosa, mediante el pago de un precio (renta o alquiler).

2. Subarrendamiento

Es un contrato especial, en virtud del cual, el arrendatario (inquilino) con el consentimiento del arrendador, concede el uso o goce del bien rentado a otra persona (subarrendatario).

3.Usufructo

Es el derecho de usar temporalmente las cosas de otro y disfrutar aquello que produzcan.

4. Certificados de Participación Inmobiliaria

Son títulos de crédito, que representan para su tenedor una parte proporcional del derecho de propiedad o de la titularidad de un inmueble y son expedidos por una institución nacional de crédito.

Quienes obtengan ingresos por los conceptos mencionados, deberán pagar el impuesto sobre la renta (objeto de nuestro estudio) y en su caso, el impuesto al valor agregado y el impuesto al activo.

CAPITULO II. EL ARRENDAMIENTO

2.1. DEFINICION

A continuación se describen las definiciones del Arrendamiento primeramente la definición que da el maestro Rojina Villegas, - que al calce dice: "El arrendamiento es uno de los contratos que tiene mayor importancia tanto teórica como práctica, por los problemas que suscita, por su reglamentación minuciosa en el Código y su importante aplicación en la práctica.

El arrendamiento se define como el contrato por medio del -- cual una persona llamada arrendador concede a otra llamada arrendatario, el uso o goce temporal de una cosa mediante el pago de -- un precio cierto". (1)

La segunda definición se extrajo del diccionario de derecho de Pina Vara él establece que el arrendamiento es un "Contrato en virtud del cual una parte cede a la otra el uso y disfrute de una cosacosa o derecho, mediante un precio cierto que recibe el nombre de renta o alquiler". (2)

La tercera definición, la que localizamos en el Código Civil vigente para el Distrito Federal, en su artículo 2398. el que establece que hay arrendamiento cuando las dos partes contratantes se obligan recíprocamente, una, a conceder el uso o goce temporal de una cosa, y la otra, a pagar por ese uso o goce un precio cierto.

(1) Rojina Villegas, Rafael. Compendio de Derecho Civil, Contratos. Edit. Porrúa S.A. 1976. pág. 214.

(2) De Pina Vara, Rafael. Diccionario de Derecho. Edit. Porrúa S.A. 1985. pág.99.

Definición Personal: El arrendamiento es el contrato que se realiza entre dos partes: una que otorga el uso o goce de una cosa, y recibe por ello un precio, llamada arrendador y la otra que recibe la cosa por un tiempo determinado, pagando por eso y se llama arrendatario.

El arrendamiento es un contrato en virtud del cual una persona se compromete a dar a otra el uso o goce de un objeto, durante un tiempo determinado y por un precio convenido de antemano. En la práctica, este concepto genérico se reduce en forma considerable, porque el arriendo de casas o bienes muebles se denomina alquiler, y el de navíos recibe el nombre especial de fletamento. Solamente los predios rurales son objeto de arrendamiento. El individuo que entrega a otro un campo de su propiedad para que éste lo explote se llama arrendador y el que recibe el fundo (finca rústica) y se compromete a pagar periódicamente una renta determinada se denomina arrendatario.

En el arrendamiento, mientras que el arrendador percibe una renta fija sin realizar esfuerzo alguno, el arrendatario permanece expuesto a todos los riesgos y se ve obligado a pagar el precio aunque fracase su explotación.

En la actualidad se tiende a sustituir el arrendamiento por el contrato de aparcería, en el que ambas partes soportan los riesgos en forma proporcional.

El contrato de aparcería: es un contrato que tiene su origen en las necesidades de la vida agrícola. La Ley reglamenta dos especies de aparcería: la agrícola y la Ganadera.

La aparcería agrícola es el contrato por el que una persona da a otra un predio rústico para que lo cultive, a fin de repartirse los frutos en la forma que convengan.

Si no hay convenio, conforme a las costumbres del lugar; en el concepto de que al aparcerero nunca podrá corresponderle por su trabajo menos del 40% de la cosecha (art.2741 del Código Civil).

La Ley reglamenta las diversas situaciones que puedan presentarse con motivo de este contrato.

La aparcería de ganado existe cuando una persona da a otra cierto número de animales a fin de que los cuide y alimente, con el objeto de repartirse los frutos en la proporción que convengan (art. 2752 del Código Civil).

Tanto el contrato de aparcería agrícola como el de aparcería de ganados deben otorgarse por escrito, formando dos ejemplares, uno para cada contratante (art. 2740 del Código Civil).

2.2. NATURALEZA JURIDICA

De Pina Vara indica, que desde el punto de vista de la naturaleza El contrato de arrendamiento se le puede clasificar como - principal, bilateral, conmutativo, oneroso, temporal, de tracto - sucesivo y, generalmente formal.

El mismo autor señala que "La doctrina ha debatido ampliamente si del arrendamiento se deriva para el arrendatario un derecho personal o un derecho real frente a la cosa arrendada.

El derecho resultante para el arrendatario en el arrendamiento de cosas (que para COLIN Y CAPITANT es el verdadero arrendamiento) es un derecho personal, no un derecho real. El carácter de derecho real que de este contrato nace para el arrendatario, dicen dichos autores "En otro tiempo sustentado por un tratadista parisiense (TROPLONG), ha sido abandonado actualmente.

No obstante, hay que reconocer que este abandono no es absoluto, pues todavía hay tratadistas que afirman que el arrendamiento se deriva para el arrendatario un verdadero derecho real.

La tesis contraria tiene numerosos partidarios en Alemania, Francia, España e Italia.

Una tercera posición distingue a los efectos del esclarecimiento de la naturaleza jurídica del arrendamiento, el inscrito - del no inscrito, para afirmar que el no inscrito sólo es susceptible de producir un derecho de naturaleza personal, en tanto que - del inscrito surge un derecho de naturaleza real.

Vazquez del Mercado, en un interesante estudio sobre este punto, entiende que el contrato de arrendamiento cuando requiere ser inscrito en el Registro Público de la Propiedad, crea "derechos reales".(1)

2.3. CLASIFICACION

Tratándose de la clasificación del arrendamiento nos vamos a referir a dos de ellas.

La primera es del maestro Rojina Villegas, quien clasifica al contrato de arrendamiento como:

PRINCIPAL: Por cuanto que tiene existencia independiente.

BILATERAL: Porque engendra derechos y obligaciones recíprocos, es decir, concesión del uso o goce de una cosa y el pago de un precio cierto.

ONEROSO: Porque impone provechos y gravámenes para ambas partes, respectivamente.

En cambio, en el arrendamiento, el arrendador tiene el provecho de la renta y el gravamen de conceder el uso o goce de la cosa, y el arrendatario tiene el provecho de gozar del uso o goce de la cosa y el gravamen de pagar una renta.

Se trata además de un contrato generalmente FORMAL, que requiere para su validez constar por escrito.

Por su naturaleza el arrendamiento es un contrato **CONMUTATIVO**.

(1) De Pina Vara, Rafael. Derecho Civil Mexicano, Edit.

Porrúa, S.A. 1982 pág. 101.

El carácter conmutativo no depende del dato económico de la ganancia o pérdida en la operación celebrada, sino de que los provechos y gravámenes sean ciertos y determinados al celebrarse el contrato.

El arrendamiento es el contrato que se ha considerado como tipo de los llamados contratos de tracto sucesivo, por cuanto que necesita por su naturaleza misma, una duración determinada, para que pueda tener vigencia.

La segunda clasificación la de Ramón Sánchez Medel, quien clasifica el arrendamiento como un "contrato bilateral, oneroso, conmutativo, principal, de tracto sucesivo o de ejecución duradera, y que tiene parcialmente el carácter de "intuitu personae" por lo que se refiere al arrendatario, en atención a que éste no puede subarrendar ni ceder los derechos a terceros sin permiso del arrendador (2480 C.C.), aunque, salvo pacto en contrario no termina el contrato por muerte del inquilino (2408 C.C.).

Además es consensual el arrendamiento cuando recae sobre muebles. Generalmente es formal cuando versa sobre bienes inmuebles y en algunos casos debe inscribirse en el Registro Público de la Propiedad, según se indica al señalar los elementos formales de éste contrato.

Especies. Hay sólo arrendamiento civil sobre bienes inmuebles puesto que tradicionalmente no se considera el arrendamiento mercantil sobre bienes raíces; en tanto que el arrendamiento sobre muebles puede ser arrendamiento civil o mercantil según los casos (artículo 75-I y II del Código de Comercio).

2.4. ELEMENTOS DEL ARRENDAMIENTO

Entre los elementos que conforman al arrendamiento son:

EL ARRENDADOR: Es la persona dueña de un bien o servicio dispuesta a ceder sus derechos y obligaciones mediante el pago llamado renta o alquiler en determinados casos (como es el caso del arriendo de casas).

EL ARRENDATARIO: Es la persona que adquiere un bien o servicio a cambio de un pago hacia el arrendador, otorgándole éste derechos y obligaciones referentes al bien o servicio que adquirió.

EL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO: Es el documento en que consta por escrito la adquisición del bien o servicio por parte del arrendatario quedando establecido mediante cláusulas, los lineamientos que debe seguir éste y el arrendador.

EL OBJETO: El objeto se refiere al tipo de bien o servicio que se adquiere en arrendamiento.

2.5 . TIPOS DE ARRENDAMIENTO

A) ARRENDAMIENTO NATURAL O PURO

Este es el contrato original del arrendamiento. En este contrato, el arrendador y el arrendatario formalizan un contrato de tipo civil, en donde se determina:

- 1.- Duración,
- 2.- Monto de las rentas,
- 3.- Uso del bien arrendado, y
- 4.- Gastos relativos al bien arrendado.

El arrendamiento natural o puro, es característico del arrendamiento de casas o bienes inmuebles.

B) ARRENDAMIENTO PURO DOCUMENTADO

Este contrato es similar al arrendamiento natural o puro, con la diferencia de que el arrendamiento puro documentado adiciona títulos de crédito a favor del arrendador que ampara el monto total de las rentas durante la vigencia del contrato.

C) ARRENDAMIENTO FINANCIERO

Es un contrato por medio del cual se obliga a una persona - llamada arrendador a financiar la adquisición de un bien, mueble o inmueble, durante un plazo previamente pactado e irrevocable - para ambas partes, que formará parte del activo fijo de otra persona, física o moral.

2.6. DERECHOS Y OBLIGACIONES DEL ARRENDADOR

Rafael Rojina Villegas, establece que los derechos y obligaciones del arrendador son nueve, las que a continuación de manera general se describen:

1.- Transmitir el uso o goce temporal de una cosa. Un elemento esencial de esta primera obligación del arrendador es la concesión temporal del uso o goce de una cosa al arrendatario.

2.- Entregar la cosa arrendada. Los artículos 2412 fracción I y 2413 del Código Civil vigente, regula esta obligación del arrendador.

3.- Reparar la cosa arrendada.

4.- Garantizar el uso pacífico de la cosa arrendada.

5.- Garantizar una posesión útil de la cosa arrendada. El arrendador debe garantizar una posesión útil al arrendatario, es decir, responder de los daños y perjuicios que se causen por los vicios y defectos ocultos de la cosa.

6.- Responder de los daños y perjuicios que se causen al arrendatario en el caso de que el arrendador sufra evicción.

7.- No alterar la forma de la cosa arrendada, ni estorbar el uso de la misma.

8.- Pagar las mejoras hechas por el arrendatario y devolverle el saldo que hubiere a su favor al terminar el contrato. Los artículos 2423, 2424 y 2422 del Código Civil reglamentan respectivamente esta obligación.

9.- Preferir al arrendatario que ha durado más de cinco años cuando ha hecho mejoras de importancia en la finca arrendada y se encuentra al corriente de sus rentas, respecto de cualquier otro interesado en el nuevo contrato. Al efecto el artículo 2447 regula esta obligación También gozará del derecho del tanto si el propietario quiere vender, la finca arrendada.

2.7. DERECHOS Y OBLIGACIONES DEL ARRENDATARIO

En relación a las obligaciones del arrendatario Rogina Villegas comenta que, son sus derechos y obligaciones las siguientes:

1.- Pagar la renta.

2.- Conservar y cuidar la cosa arrendada.

3.- Pago de los daños y perjuicios que por culpa del arrendatario o de sus familiares, sirvientes o subarrendatarios se causen en la cosa arrendada.

4.- Responder en los casos de incendio.

5.- Restituir la cosa arrendada al terminar el contrato.

Los derechos del arrendatario surgen de las obligaciones del arrendador y por consiguiente los derechos del arrendador se inician en base a las obligaciones del arrendatario.

2.8. CAUSAS DE TERMINACION DEL ARRENDAMIENTO

Ramón Sánchez Medal, establece que son modos de terminación del arrendamiento los siguientes:

1.- El vencimiento del plazo que es la causa normal o natural de terminación del arrendamiento, por ser éste de carácter esencialmente temporal de acuerdo con su definición.

2.- La rescisión del arrendamiento. Por ser el arrendamiento un contrato bilateral cabe la resolución del mismo en dos supuestos.

3.- El mutuo consentimiento de ambos contratantes quienes para hacerlo deben tener la capacidad general para contratar.

4.- La pérdida o destrucción total de la cosa arrendada -- por caso fortuito o fuerza mayor.

5.- Caducidad del arrendamiento, por extinción del usufructo al consolidarse la propiedad en una persona distinta del usufructuario que dio la cosa en arrendamiento.

6.- La muerte de alguno de los contratantes no es causa de terminación del arrendamiento, pero puede pactarse válidamente por las partes que tal hecho ponga fin al contrato.

7.- La enajenación voluntaria o judicial del predio arrendado no es causa de terminación del arrendamiento. Sin embargo, si el arrendamiento se celebró dentro de los sesenta días anteriores al secuestro de la finca que fue enajenada después por remate judicial, podrá darse por concluido el arrendamiento, a petición del adquirente. En los casos de expropiación y de ejecución judicial, se observará lo dispuesto en los artículos 2456, 2457 y 2458 del Código Civil.

8.- La quiebra del arrendador o del arrendatario puede también ser causa de terminación del arrendamiento.

CAPITULO III. REGIMEN FISCAL EN EL IMPUESTO SOBRE LA RENTA

3.1. SUJETO

La Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, en su artículo 31 Fracción IV establece que son obligaciones de los mexicanos, contribuir para los gastos públicos, así de la Federación como el Estado y Municipio en que residan de la manera proporcional y equitativa que dispongan las leyes.

Tratándose de los sujetos de la relación tributaria El Estado se considera sujeto activo. Toda obligación presume la existencia de un sujeto activo que, por regla general, es aquel en cuyo favor se establece el crédito o del deber de dar, hacer o prestar que dicha obligación trae aparejado. En este caso, la entrega de las aportaciones económicas que se generan en cualquier tributo - se efectúa en favor del Fisco, es el Estado el encargado de la determinación, recaudación y administración de las contribuciones.

Por eso se dice que, en última instancia, dicho Estado es el sujeto activo de la relación jurídico-tributaria.

Arrijo Vizcaino establece al caso que los particulares como sujetos pasivos. "Como contrapartida, toda obligación también implica un sujeto pasivo, que es aquél a cuyo cargo se encuentra el cumplimiento de la obligación, o el deber de dar, hacer o prestar.

Son los particulares ciudadanos, gobernados o administrados, los que agrupados bajo la denominación común de contribuyentes - (anteriormente también se le llamaba causantes), deben contribuir

en los casos señalados por las leyes aplicables, al sostenimiento de los gastos públicos sacrificando una parte proporcional de sus ingresos, rendimiento o ganancias. Por tanto asumen el papel de sujetos pasivos.

3.1.1. CLASES DE SUJETOS PASIVOS.

El mismo autor establece "que el sujeto pasivo de la relación tributaria en materia del impuesto sobre la renta -que es el que hemos tomado como ejemplo- es la persona física o moral, nacional o extranjera, que lleva a cabo el hecho generador del tributo, obteniendo un ingreso, rendimiento o utilidad gravables de una fuente de riqueza ubicada en territorio nacional y/o en el extranjero, cuando en este último caso el sujeto de que se trate se encuentre domiciliado en México, entendiéndose por México lo que el artículo 80. de nuestro Código Tributario define en los siguientes términos:

"Para los efectos fiscales se entenderá por México, país y territorio Nacional lo que conforme a la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos integra el territorio Nacional y la zona económica exclusiva situada fuera del mar territorial.

En nuestro Código Civil para el Distrito Federal se establece que, son Sujetos, las personas físicas y las morales.

En el artículo 22 del referido ordenamiento se señala que: "la capacidad jurídica de las personas físicas se adquiere por el nacimiento y se pierde por la muerte; pero desde el momento-

en que un individuo es concebido, entra bajo la protección de la ley y se le tiene por nacido para los efectos declarados en este Código".

El Código Fiscal de la Federación, en su artículo primero, establece que:

Las personas físicas y morales están obligadas a contribuir para los gastos públicos conforme a las Leyes Fiscales respectivas las disposiciones de este Código se aplicarán en su defecto. Sólo mediante ley podrá destinarse una contribución a un gasto público específico.

La Federación queda obligada a pagar contribuciones únicamente cuando las leyes lo señalen expresamente.

Los Estados Extranjeros, en caso de reciprocidad, no están obligados a pagar impuestos. No quedan comprendidas en esta excepción las entidades o agencias pertenecientes a dichos Estados.

Las personas que de conformidad con las Leyes Fiscales no estén obligadas a pagar contribuciones, únicamente tendrán las otras obligaciones que establezcan en forma expresa las propias leyes.

3.2. INGRESOS POR ARRENDAMIENTO AFECTOS AL PAGO DEL IMPUESTO SOBRE LA RENTA.

DISPOSICIONES GENERALES (ART.74 L.I.S.R.)

Son aquellos percibidos por el contribuyente ya sea en:

- Efectivo,

- Bienes o

- Crédito, los cuales se declararán y se calculará el impuesto que les corresponda hasta el año de calendario en que sean cobrados.

No se pagará este impuesto por los ingresos provenientes de contratos de arrendamiento prorrogados por disposición de ley (rentas congeladas).

Para determinar este impuesto, se deberá acumular a los ingresos percibidos en esta actividad, la ganancia inflacionaria que es el ingreso que obtiene el contribuyente por la disminución real de sus deudas relacionadas con esta actividad. No será aplicable lo dispuesto en el párrafo anterior cuando se hubiere optado por efectuar las deducciones a que se refiere el párrafo siguiente a la fracción VI del artículo 90 de la L.I.S.R. o cuando dicha ganancia se derive de deudas contratadas que se utilicen para la compra, construcción o mejoras de inmuebles destinados a casas habitación.

La Ley del Impuesto Sobre la Renta en su título IV capítulo III regula los ingresos por arrendamiento y en general por el otorgamiento del uso o goce temporal de bienes inmuebles, que perciban las personas físicas.

3.3. OBJETO

Artículo 89 LISR. Se consideran ingresos por otorgar el uso o goce temporal de inmuebles, los siguientes:

I. Los provenientes del arrendamiento o subarrendamiento y en

general por otorgar a título oneroso el uso o goce temporal de inmuebles, en cualquier otra forma.

II. Los rendimientos de certificados de participación inmobiliaria no amortizables (Son títulos de crédito que representan - para su tenedor una parte proporcional del derecho de propiedad o de la titularidad de un inmueble y son expedidos por una Institución Nacional de Crédito (Art.228 Ley General de Títulos y Operaciones de Crédito).

III. La ganancia inflacionaria derivada de las deudas relacionadas con esta actividad. No será aplicable lo dispuesto en esta fracción cuando se hubiere optado por efectuar las deducciones a que se refiere el párrafo siguiente a la fracción VI del artículo 90 de esta ley o cuando dicha ganancia se derive de deudas contratadas que se utilicen para la compra, construcción o mejoras de inmuebles destinados a casa habitación.

3.4. BASE

Sergio F. de la Garza, establece, que la "base imponible es el parámetro constituido por una suma de dinero o por un bien valorable en términos monetarios y que siempre lo es cuando los tipos de gravamen son ad-valorem.

Mediante la aplicación de la tarifa a la base imponible se obtiene el importe o la cuota del tributo.

Determinación de la base:

Deben considerarse los ingresos totales obtenidos durante el año o período de que se trate el pago.

A los mismos se les restan las deducciones a que se tiene derecho por este concepto (que se relacionan en este mismo punto, art.90 LISR.) o en su caso, la deducción opcional del 50%, - tratándose del arrendamiento de casa habitación ó 35% por el -- arrendamiento de locales comerciales, cuando se trate de la declaración anual además se restan las deducciones personales a que - tienen derecho las personas físicas, dando así por resultado la base gravable sobre la cual se aplica la tarifa correspondiente, para determinar el impuesto.

3.5. TASA O TARIFA

La noción de la tarifa es una noción compleja, porque como explica Lucien Mehl, los elementos de la tarifa pueden variar en función de los componentes de la materia imponible y de la calidad del contribuyente, concluye que el conjunto de tipo, deduc--ciones, incrementos y decrementos constituyen la tarifa, o forma del cálculo del impuesto.

Tratándose de la tasa o tarifa, Arrijo Vizcaino conceptúa--a " la tasa como una unidad aritmética que se toma como base pa--ra la liquidación en moneda de curso legal del tributo a pagar".

"Para la determinación del impuesto sobre la renta por el -- arrendamiento de bienes inmuebles es aplicable la tarifa, sobre--la cual el autor de referencia establece que:

La tarifa progresiva tiene por objeto establecer tasas diferentes cuyo impacto económico se va incrementando en la medida en que el monto del hecho generador es mayor; decreciendo por el contrario, cuando dicho monto resulte menor.

Es lo que algunos autores denominan "tasas escalonadas" debido precisamente a su progresividad.

En este tipo de tarifas el impacto económico va variando según aumente o disminuya el monto de los ingresos gravables, lo cual implica una notoria diferencia con las tasas o cuota fija en las que el porcentaje señalado por la ley se aplica uniformemente, cualquiera que sea el ingreso.

En términos generales se considera que las tarifas progresivas son el tipo de tasa más justo y equitativo, pues al tomar en cuenta la disparidad de recursos entre los contribuyentes mantienen vigente el viejo principio tributario que aconseja que los ciudadanos deben contribuir a las cargas públicas en una proporción lo más cercana posible a sus respectivas capacidades económicas.

Para determinar los pagos provisionales, se aplica la tarifa que establece el artículo 92 de la Ley del Impuesto Sobre la Renta la cual se determinará tomando como base la tarifa del artículo 80 de la misma ley sumando las cantidades correspondientes a las columnas relativas al límite inferior, límite superior y cuota fija que en los términos del artículo 80 referido resten para cada uno de los meses del trimestre, y que corresponda al mismo renglón identificado por el mismo porcentaje para aplicarse

sobre el excedente del límite inferior, La Secretaría de Hacienda y Crédito Público, semestralmente, realizará las operaciones aritméticas previstas en este párrafo para calcular la tarifa aplicable y la publicará en el Diario Oficial de la Federación.

Los contribuyentes a que se refieren los capítulos I, II, III y IV del título IV, excepto los mencionados en los artículos 141-C y 143 de esta ley, gozarán del subsidio a que se refiere el artículo 80-A contra el impuesto que resulte a su cargo en los términos de los artículos 80, 92, 119-K de esta ley según corresponda.

Tarifa Anual

Para determinar el pago anual del Impuesto Sobre la Renta por los ingresos obtenidos por el arrendamiento de bienes inmuebles y por otros ingresos obtenidos del título IV de la Ley del Impuesto Sobre la Renta, se aplica la tarifa del artículo 141 de la misma ley. La que para su determinación también se considera la establecida en el artículo 80 de la propia ley.

Los contribuyentes podrán actualizar la tarifa contenida en el artículo 141 de la ley ya señalada, sumando las cantidades correspondientes a las columnas relativas al límite inferior, límite superior y cuota fija, que en los términos del artículo 80 de la propia ley, resulte para cada uno de los 12 meses del año y que correspondan al mismo renglón identificado por el mismo porcentaje para aplicarse sobre el excedente del límite inferior. El resultado de las sumas será la tarifa actualizada.

La Secretaría de Hacienda y Crédito Público, en el mes de enero del año siguiente a aquél por el que se determine la tarifa

actualizada, realizará las operaciones aritméticas previstas en este párrafo para actualizarla y, la publicará en el Diario Oficial de la Federación.

El impuesto que resulte a cargo del contribuyente se disminuirá con el subsidio que, en su caso, resulte aplicable en los términos del artículo 141-A de esta ley y contra el monto que se obtenga será acreditable el crédito general anual a que se refiere el artículo 141-B de esta ley. En los casos en los que el impuesto a cargo del contribuyente sea menor que la cantidad acreditable conforme a este párrafo, únicamente se podrá solicitar la devolución o efectuar la compensación del impuesto efectivamente pagado o que le hubiera sido retenido.

3.6. DEDUCCIONES

Sergio F. de la Garza establece que el "efecto de las deducciones es disminuir la base de imposición de una suma determinada y su finalidad, generalmente, es tomar en consideración la situación particular del contribuyente. A la base así disminuida se aplica la alícuota del impuesto.

En el arrendamiento de bienes inmuebles, la Ley del Impuesto Sobre la Renta permite efectuar las deducciones siguientes:

1) Deducciones específicas para el capítulo III del título IV de la ley, referente a ingresos por arrendamiento.

2) Deducciones que pueden efectuar las personas físicas que tengan obligaciones de presentar declaración anual, por los ingresos contemplados del capítulo I al X del título IV de la L.I.S.R.

3.6.1. DEDUCCIONES AUTORIZADAS

ART.90 LISR. Las personas que obtengan ingresos por los -- conceptos a que se refiere el Capítulo III, podrán efectuar las siguientes deducciones:

- I. El impuesto predial correspondiente al año de calendario sobre dichos inmuebles, así como las contribuciones locales de me jo ra s, de planificación o de cooperación para obras públicas -- que afecten a los mismos.
- II. Los gastos de mantenimiento que no impliquen adiciones o me jo ra s al bien de que se trate y por consumo de agua, siempre -- que no los paguen quienes usen o gocen del inmueble.
- III. Los intereses pagados por préstamos utilizados para la co mp ra, construcción o mejoras de los bienes inmuebles.
- IV. Los salarios, comisiones y honorarios pagados, así como los impuestos, cuotas o contribuciones que conforme a la ley les co rr es pon da cubrir sobre dichos salarios.
- V. El importe de las primas de seguros que amparen los bienes-
respectivos.
- VI. Las inversiones en construcciones, incluyendo adiciones y -
mejoras.

Los contribuyentes que otorguen el uso o goce temporal de inmuebles para casa habitación podrán optar por deducir el 50% de los ingresos a que se refiere el capítulo III, en substitución de las deducciones a que este artículo se refiere. En los demás casos, se podrá optar por deducir el 35%, en substitución de las deducciones a que este artículo se refiere.

3.6.1. DEDUCCIONES AUTORIZADAS

ART.90 LISR. Las personas que obtengan ingresos por los -- conceptos a que se refiere el Capítulo III, podrán efectuar las siguientes deducciones:

- I. El impuesto predial correspondiente al año de calendario sobre dichos inmuebles, así como las contribuciones locales de mejoras, de planificación o de cooperación para obras públicas -- que afecten a los mismos.
- II. Los gastos de mantenimiento que no impliquen adiciones o mejoras al bien de que se trate y por consumo de agua, siempre -- que no los paguen quienes usen o gocen del inmueble.
- III. Los intereses pagados por préstamos utilizados para la compra, construcción o mejoras de los bienes inmuebles.
- IV. Los salarios, comisiones y honorarios pagados, así como los impuestos, cuotas o contribuciones que conforme a la ley les correspondan cubrir sobre dichos salarios.
- V. El importe de las primas de seguros que amparen los bienes respectivos.
- VI. Las inversiones en construcciones, incluyendo adiciones y mejoras.

Los contribuyentes que otorguen el uso o goce temporal de inmuebles para casa habitación podrán optar por deducir el 50% de los ingresos a que se refiere el capítulo III, en substitución de las deducciones a que este artículo se refiere. En los demás casos, se podrá optar por deducir el 35%, en substitución de las deducciones a que este artículo se refiere.

EL ARTICULO 90, FRACCION VI, PARRAFO SEGUNDO, DE DICHA LEY, PUBLICADA EN EL DIARIO OFICIAL DE LA FEDERACION DEL 26 DE DICIEMBRE DE 1990, VIOLA EL PRINCIPIO DE EQUIDAD QUE ESTABLECE LA FRACCION IV DEL ARTICULO 31 CONSTITUCIONAL. El principio de equidad-tributaria radica esencialmente en la igualdad ante la Ley de todos los sujetos pasivos de un mismo tributo, los cuales deben recibir trato igual en cuanto a hipótesis de causación, acumulación de ingresos gravables, deducciones permitidas, plazos de pago, etc. Ahora bien, la disposición mencionada contraviene dicho principio al establecer en favor de los contribuyentes que obtengan ingresos por el otorgamiento del uso o goce temporal de inmuebles para casa habitación, la posibilidad de deducir el 50% de dichos ingresos, y de un 35% a los mismos causantes que otorguen el uso o goce temporal de inmuebles para fines distintos, puesto que, no obstante que todos ellos obtienen ingresos de una misma actividad y, por lo mismo, forman parte de un mismo grupo de contribuyentes, se les da un trato desigual atendiendo al destino del inmueble objeto de contrato, provocando con ello la inequidad entre los diversos causantes del impuesto que se encuentran en la misma hipótesis de causación.

Tratándose de subarrendamiento sólo se deducirá el importe de las rentas que pague el arrendatario al arrendador. (1)

Cuando el contribuyente ocupe como casa habitación parte del inmueble del cual derive el ingreso por otorgar el uso o goce temporal del mismo, no podrá deducir la parte de los gastos, así como tampoco el impuesto predial y los derechos de cooperación de obras públicas que correspondan proporcionalmente a la unidad ocupada. En los casos de subarrendamiento, el subarrendador no podrá deducir la parte proporcional del importe de las rentas pagadas que correspondan a la unidad que ocupe como casa habitación.

La parte proporcional a que se refiere el párrafo que antecede, se calculará considerando el número de metros cuadrados de construcción de la unidad ocupada en relación con el total de metros cuadrados de construcción del inmueble.

Los conceptos señalados en el artículo 90, serán las únicas partidas deducibles.

Por lo que hace a los intereses pagados en los años anteriores a aquél en que se inicie la explotación de los bienes dados en arrendamiento, éstos se podrán deducir con base a lo dispuesto por el segundo párrafo de la fracción X del artículo 136 de LIRS, procediendo como sigue:

Se sumarán los intereses deducibles de cada mes del ejercicio correspondientes a cada uno de los ejercicios improductivos determinados conforme a la fracción II del artículo 7o-B de la ley.

(1) Fisco Agenda 1996. Edit. Calidad ISEF. pág.141.

La suma obtenida para cada ejercicio improductivo se actualizará con el factor de actualización correspondiente al período comprendido desde el último mes de la primera mitad del ejercicio de que se trate hasta el último mes de la primera mitad del ejercicio en que empiecen a producir ingresos el bien o los bienes de que se trate.

Los intereses actualizados para cada uno de los ejercicios, se sumarán y el resultado así obtenido se dividirá entre el número de años improductivos. El cociente que se obtenga será el monto de intereses deducibles en el ejercicio de que se trate; en los años siguientes al primer año productivo, el cociente obtenido se actualizará desde el último mes de la primera mitad del ejercicio en que se empezó a tener ingresos hasta el último mes de la primera mitad del ejercicio en el que se deducen. Este procedimiento se hará hasta amortizar el total de dichos intereses.

3.6.2. DEDUCCIONES PERSONALES

ART. 140 LISR. Las personas físicas residentes en el país -- que obtengan ingresos de los señalados en el título IV, para calcular su impuesto anual, podrán hacer, además de las deducciones autorizadas en cada capítulo, las siguientes deducciones personales:

1. Los gastos destinados a la transportación escolar de los dependientes en línea recta cuando ésta sea obligatoria en los términos de las disposiciones legales del área donde la escuela

se encuentre ubicada.

II. Los honorarios médicos y dentales, así como los gastos hospitalarios, efectuados por el contribuyente para sí, para su cónyuge o para la persona con quien viva en concubinato y para sus ascendientes o descendientes en línea recta, siempre que dichas personas no perciban durante el año de calendario ingresos en cantidad igual o superior a la que resulte de calcular el salario mínimo general del área geográfica del contribuyente elevado al año.

III. Los gastos de funerales en la parte en que no excedan del salario mínimo general del área geográfica del contribuyente elevado al año, efectuados para las personas señaladas en la fracción que antecede.

IV. Los donativos no onerosos ni remunerativos que satisfagan los requisitos previstos en esta ley y en las reglas generales que para el efecto establezca la Secretaría de Hacienda y Crédito Público y que se otorguen en los siguientes casos:

- . A la Federación, Entidades Federativas o Municipios.
- . A las fundaciones, patronatos y demás entidades cuyo propósito sea apoyar económicamente las actividades de personas morales autorizadas para recibir donativos deducibles en términos de la Ley del Impuesto Sobre la Renta.
- . A instituciones de asistencia o beneficencia autorizadas, así como las sociedades o asociaciones civiles autorizadas para recibir donativos siempre que cumplan con los requisitos que señala la ley mencionada.

- . A sociedades o asociaciones de carácter civil que se dediquen a la enseñanza, con autorización o con reconocimiento de validez oficial de estudios en los términos de la Ley Federal de Educación.
- . A asociaciones o sociedades civiles organizadas con fines culturales, las dedicadas a la investigación científica o tecnológica que se encuentren inscritas en el Registro Nacional de Instituciones Científicas y Tecnológicas, así como bibliotecas y museos abiertos al público.
- . A las asociaciones y sociedades civiles que otorguen becas siempre que cumplan con los requisitos que señala la Ley referida.
- . A programas de escuela empresa.

La Secretaría de Hacienda y Crédito Público publicará en el Diario Oficial de la Federación las instituciones que reúnen los requisitos antes señalados.

Tratándose de donativos otorgados a instituciones de enseñanza serán deducibles siempre que sean establecimientos públicos o de propiedad de particulares que tengan autorización o reconocimiento de validez oficial de estudios en los términos de la Ley Federal de Educación, se destinen a la adquisición de bienes de inversión, a la investigación científica o desarrollo de tecnología, así como a gastos de administración hasta por el monto, en este último caso, que señale el Reglamento de esta Ley; se trate de donaciones no onerosas ni remunerativas, conforme a las reglas generales que al efecto determine la Secretaría de Educación -

Pública, y dichas instituciones no hayan distribuido remanentes a sus socios o integrantes en los últimos cinco años.

Para determinar el área geográfica del contribuyente se atenderá al lugar donde se encuentre su casa habitación al 31 de diciembre del año de que se trate. Los funcionarios o empleados del Gobierno Federal que presten servicios fuera del territorio nacional, atenderán al área geográfica correspondiente al Distrito Federal.

Para que procedan las deducciones a que se refieren las fracciones II, III, IV que anteceden se deberá comprobar, mediante documentación que reúna requisitos fiscales, que las cantidades correspondientes fueron efectivamente pagadas en el año de calendario de que se trate a instituciones o personas residentes en el país.

Si el contribuyente recupera parte de dichas cantidades, únicamente deducirá la diferencia no recuperada.

3.7. PROCEDIMIENTO PARA LA DETERMINACION DEL IMPUESTO

ART. 92 LISR. Los contribuyentes que obtengan ingresos de los señalados en este capítulo efectuarán pagos provisionales trimestrales 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 presentarán ante las oficinas autorizadas. El pago provisional se determinará aplicando la tarifa que corresponda conforme a lo previsto en el segundo párrafo del artículo 86, a la diferencia que resulte de disminuir a los ingre-

tos del trimestre por el que se efectúa el pago, el monto de las deducciones a que se refiere el artículo 90, correspondientes al mismo período. Los contribuyentes acreditarán contra el impuesto que resulte a su cargo el monto del crédito general trimestral a que se refiere el artículo 141-B de esta ley.

Tratándose de subarrendamiento, sólo se considerará la deducción por el importe de las rentas del trimestre que pague el subarrendador al arrendador.

En los casos en los que el impuesto a cargo del contribuyente determinado en los términos de este artículo sea menor que la cantidad acreditable conforme al primer párrafo de este artículo la diferencia no podrá acreditarse contra el impuesto que resulte a su cargo posteriormente.

Cuando los ingresos a que se refiere este capítulo se obtengan por pagos que efectúen las personas morales, éstas deberán efectuar retención como pago provisional el 10% sobre el monto de los mismos sin deducción alguna, debiendo proporcionar a los contribuyentes constancia de la retención; dichas retenciones deberán enterarse, en su caso, conjuntamente con las señaladas en el artículo 80 de esta ley.

El impuesto retenido podrá acreditarse contra el que resulte de conformidad con el primer párrafo de este artículo.

Las personas que efectúen las retenciones, deberán presentar declaración ante las oficinas autorizadas en el mes de febrero de cada año, proporcionando la información de las personas a las que les hubieran efectuado retenciones en el año de calenda-

rio anterior.

No se efectuará el acreditamiento a que se refiere el primer párrafo de este artículo, cuando en el período de que se trate se obtengan ingresos de los señalados en los capítulos I o II de este título (IV), por los que dicho acreditamiento ya se hubiera -- efectuado.

Quedan relevados de presentar declaraciones provisionales -- los contribuyentes cuyos ingresos anuales totales, por los conceptos a que se refiere este capítulo, obtenidos en el año de calendario anterior, no hubieren excedido del doble del salario mínimo general de su área geográfica elevado al año.

ART.139 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 obligadas a pagar su impuesto anual mediante declaración que presentarán durante el período comprendido entre los meses de enero y abril del año siguiente, ante las oficinas autorizadas.

ART.140 LISR. Las personas físicas residentes en el país que obtengan ingresos de los señalados en este título (IV), para calcular su impuesto anual, podrán hacer, además de las deducciones autorizadas en cada capítulo, las deducciones personales (art.140 LISR anteriormente mencionado en Deducciones Personales).

ART.141 LISR. Las personas físicas calcularán su impuesto anual sumando, después de efectuar las deducciones autorizadas por este título, todos sus ingresos, salvo aquéllos por los que no se esté obligado al pago del impuesto y por los que ya se pagó im--

puesto definitivo (art.77 LISR). Al resultado se le aplicará la tarifa. El impuesto que resulte a cargo del contribuyente se disminuirá con el subsidio que, en su caso, resulte aplicable en los términos del artículo 141-A de esta ley y contra el monto que se obtenga será acreditable el crédito general anual a que se refiere el artículo 141-B de esta ley.

ART. 141-A El subsidio se calculará considerando el ingreso y el impuesto determinado conforme a la tarifa contenida en el artículo 141 de esta ley.

El impuesto marginal mencionado en la tabla del art.141-A es el que resulte de aplicar la tasa que corresponda en la tarifa del artículo 141 de esta ley al ingreso excedente del límite inferior.

ART. 109 RLISR. Cuando las deducciones no se efectúen dentro del período al que correspondan, se podrá efectuar en los siguientes períodos del mismo ejercicio o al presentar la declaración anual.

En el caso de que los ingresos percibidos por otorgar el uso o goce temporal de inmuebles, sean inferiores a las deducciones del período, los contribuyentes podrán considerar la diferencia que resulte entre ambos conceptos, como deducible en los períodos siguientes, siempre y cuando dichas deducciones correspondan al mismo año calendario.

Los contribuyentes que opten por efectuar las deducciones a que se refiere el párrafo siguiente a la fracción VI del artículo 90 de la ley lo deberán hacer por todos los inmuebles por los que otorguen el uso o goce temporal, incluso por aquéllos en los que tengan el carácter de copropietarios, a los que les sea aplicable el porcentaje de deducción de que se trate, a más tardar en la --

fecha que se presente la primera declaración provisional que corresponda al año de calendario de que se trate, y una vez ejercida no podrá variarse en los pagos provisionales de dicho año, pudiendo cambiarse al presentar la declaración anual.

ART. 109-A RLISR. Los contribuyentes que perciban ingresos de los señalados en el capítulo III del título IV de la ley, podrán calcular el último pago provisional considerando en lugar de los ingresos y de las deducciones del período que corresponda los del año de calendario, aplicando la tarifa del artículo 141- y la tabla del artículo 141-A de la misma y acreditando los pagos provisionales efectuados en el ejercicio.

ART. 110 RLISR. Los contribuyentes que perciban ingresos por otorgar el uso o goce temporal de inmuebles durante el primer año de calendario, estarán obligados a presentar las declaraciones a que se refiere el artículo 92 de la ley, apartir del período en que las rentas pactadas o devengadas correspondientes al mismo, excedan del doble del salario mínimo general del área geográfica elevado al período de que se trate y continuarán efectuando los pagos provisionales durante los períodos que falten para terminar dicho año de calendario, independientemente del monto de ingresos que por concepto de rentas perciban en esos períodos.

REGLA 215 de la RM. Los contribuyentes que hubieran obtenido en el ejercicio inmediato anterior ingresos de los señalados en el Capítulo III del Título IV de la Ley del Impuesto Sobre la Renta, hasta por una cantidad equivalente a \$726,946.00, podrán efectuar los pagos provisionales a que se refiere el artículo 92 de la ley de la materia, a más tardar en la fecha que les corresponda de conformidad con lo establecido en el artículo 119-L de la ley mencionada.

Los contribuyentes que efectúen pagos provisionales en los términos de esta regla, no acreditarán contra el impuesto que resulte a su cargo, el crédito general trimestral a que se refiere el artículo 141-B de la ley de la materia, cuando en el período de que se trate obtengan ingresos de los señalados en el capítulo I del título IV de la Ley del Impuesto Sobre la Renta, por los que se les hubiera otorgado crédito general al salario.

3.8. OBLIGACIONES FISCALES

ART. 94 LISR. Los contribuyentes que obtengan ingresos de los señalados en el capítulo III, además de efectuar los pagos de este impuesto, tendrán las siguientes obligaciones:

I. Solicitar su inscripción en el Registro Federal de Contribuyentes.

Presentar en su caso, los siguientes avisos:

- . Cambio de nombre
- . Cambio de domicilio fiscal
- . Cambio de actividad preponderante
- . Aumento o disminución de obligaciones fiscales
- . Suspensión o reanudación de actividades
- . Sucesiones:

En caso de que un arrendador fallezca, el representante legal deberá presentar el aviso de apertura de sucesión y en su oportunidad, el de cancelación de la misma.

SERVICIOS:

Los contribuyentes solicitarán además de su inscripción al registro federal de contribuyentes los siguientes servicios:

- . Etiqueta con código de barras
- . Cédula de identificación fiscal (expedición o reexpedición).

. Constancia de inscripción (R.F.C.)

. Solicitud de copias de declaraciones.

La inscripción, los avisos y los servicios mencionados se efectuarán en el formato fiscal R-1 denominado "Formulario de Registro".

En los casos de cambio se anotará en el renglón correspondiente el nuevo dato.

La solicitud de inscripción al registro Federal de Contribuyentes, los avisos y servicios se presentarán ante la Administración local de Recaudación correspondiente al domicilio fiscal del contribuyente por duplicado haciendo uso del Buzón de Recepción de Trámites Fiscales instalado en las propias Administraciones o en las oficinas del servicio Postal Mexicano (SEPOMEX).

La inscripción en el R.F.C. deberá presentarse dentro del mes siguiente al día en que se realicen las situaciones jurídicas o de hecho que den lugar a la presentación de declaraciones periódicas.

II. Llevar contabilidad de conformidad con el Código Fiscal de la Federación, su Reglamento y el Reglamento de esta ley cuando obtenga ingresos superiores a \$692.00 por los conceptos a que se refiere este capítulo, en el año de calendario anterior. No quedan comprendidos en lo dispuesto en esta fracción quienes opten por la deducción del 50% (art.90 LISR.).

ART.111 LISR. Los contribuyentes que perciban ingresos superiores a la cantidad antes señalada podrán llevar la contabilidad

simplificada conforme se establece en el Código Fiscal de la Federación y su Reglamento.

La contabilidad simplificada que lleven será utilizando un solo libro foliado de ingresos, egresos y de registro de inversiones y deducciones.

III. Expedir comprobantes por las contraprestaciones recibidas.

La expedición de la documentación comprobatoria debe tener los siguientes datos:

Nombre, Denominación o Razón social, domicilio fiscal, y -- clave del registro federal de contribuyentes de quien los expida; número de folio, lugar y fecha de expedición; clave del registro federal de contribuyentes y nombre de la -- persona a quien se expida; importe de las rentas consigna-- do en número y letra, así como el monto de los impuestos -- que en los términos de las disposiciones fiscales deban -- trasladarse, en su caso, número de cuenta predial o en su-- caso, los datos de identificación del certificado de parti-- cipación inmobiliaria no amortizable y por último la firma del contribuyente o su representante.

IV. Presentar declaraciones provisionales y anual en los términos de esta Ley.

Cuando los ingresos a que se refiere este capítulo, sean percibidos a través de operaciones de fideicomiso, será la institución fiduciaria quien lleve los libros, expida los recibos y efectúe los pagos provisionales. Las personas a las que corres-- pondan los rendimientos deberán solicitar a la institución fidu

ciaría la constancia a que se refiere el último párrafo del artículo 93 LISR., la que deberán acompañar a su declaración anual.

3.9. PERIODOS DE PRESENTACION

Los pagos provisionales del Impuesto Sobre la Renta, (objeto de nuestro estudio) se efectuarán a más tardar el día 17 de los meses de abril, julio, octubre y enero del siguiente año.

Los contribuyentes que hubieran obtenido en el ejercicio - inmediato anterior ingresos por arrendamiento de inmuebles, hasta por \$ 488,080.00, podrán optar por efectuar los pagos provisionales, a más tardar en las fechas que les corresponda de acuerdo a la primera letra de su registro federal de contribuyentes y al día de su nacimiento; siendo las siguientes:

	1er. pago	2do. pago	3er. pago	4to. pago
"A" a "C"	Mayo	Agosto	Noviembre	Febrero
"H" a "O"	Junio	Septiembre	Diciembre	Marzo
"P" a "Z"	Julio	Octubre	Enero	Abril

Las declaraciones se presentarán en el mes que corresponda y a más tardar el día cuyo número sea igual al del nacimiento - del contribuyente. Cuando el día sea el 29, 30 ó 31 y el mes de que se trate no contenga dicho día, el pago se efectuará el último día del mes.

La Declaración Anual se presentará durante el período comprendido de febrero a abril del siguiente año.

3.9.1. FORMULARIOS

Los pagos provisionales se presentarán mediante el formato 1, denominado " Pagos Provisionales, Parcialidades y Retenciones de impuestos Federales ".

La declaración anual se presentará en el formato 8-A si se obtuvieron ingresos exclusivamente por arrendamiento, si además se percibieron ingresos por sueldos y/u honorarios, la declaración anual se presentará en la misma forma 8-A. Cuando además se obtengan otros ingresos como actividades empresariales, dividendos, intereses, enajenación de inmuebles, etc., se usará la forma 6.

3.9.2. OFICINAS AUTORIZADAS

Tanto la declaración anual como los pagos provisionales, con saldo a cargo, en ceros o saldo a favor se presentarán ante las instituciones bancarias autorizadas por la Secretaría de Hacienda y Crédito Público, que se encuentren en la circunscripción territorial de su domicilio fiscal.

cuando se efectúe el pago por medio de cheque, este se expedirá a nombre de la Tesorería de la Federación el cual deberá llevar la leyenda "para abono en cuenta de la Tesorería de la Federación".

En caso de que tenga su domicilio en el Distrito Federal podrá presentar las declaraciones en cualquier institución bancaria autorizada al efecto.

MINISTERIO DE ECONOMÍA Y FINANZAS

FORMULARIO DE REGISTRO

RIP 1981

18

R-1

ANTES DE RellenAR EL FORMULARIO, LEA LAS INSTRUCCIONES DEL MISMO.

ADMINISTRACIÓN DE REGISTROS

1

MINISTERIO DE ECONOMÍA Y FINANZAS

PERSONA FÍSICA	PERSONAS JURÍDICAS	DEL EXTERNO	EXTRANJEROS	EXTRANJEROS
----------------	--------------------	-------------	-------------	-------------

DATOS GENERALES DEL CONTRIBUYENTE

1. ATRIBUCIÓN: MATERIALES Y PRODUCTOS DE USO INDUSTRIAL

4. IDENTIFICACIÓN DEL DOMINIO DEL ESTABLECIMIENTO: CALLE: N.º Y DISTRITO: N.º Y CATEGORÍA: CUBANA: TELEFONO:

5. REFERENCIA: INFORMACIÓN DEL VEC:

6. NOMBRE DEL DUEÑO DEL ESTABLECIMIENTO: SOCIO COMERCIAL:

7. LOCALIDAD: ESTABLECIMIENTO:

8. FECHA DE REGISTRO: AÑO: MES: DÍA: COLECCIÓN DE INSCRIPCIÓN: AÑO: MES: DÍA: OTRO: N.º DE FOLIO DE INSCRIPCIÓN: N.º DE FOLIO DE INSCRIPCIÓN: DOCUMENTO CONSTITUTIVO: INFORMACIÓN DE FERIA LOCAL:

9. ACTIVIDAD PRINCIPAL DEL ESTABLECIMIENTO:

10. OBLIGACIONES DEL CONTRIBUYENTE:

11. EN CASO DE ESTAR REGISTRADO EN EL REGISTRO DE BIENES, INDICAR A QUÉ TIPO DE BIENES SE REFIERE: BIENES: N.º DE BIENES: N.º DE BIENES:

12. CAMBIO DE SITUACIÓN FISCAL: ATRIBUCIÓN DE MATERIALES Y PRODUCTOS DE USO INDUSTRIAL:

ACTIVIDAD	AÑO	MES	DÍA	ACTIVIDAD
1. ATRIBUCIÓN DE MATERIALES Y PRODUCTOS DE USO INDUSTRIAL				CONTRIBUYENTE
2. ASIGNACIÓN DE ACTIVIDADES ECONÓMICAS Y PROFESIONALES				CONTRIBUYENTE
3. CAMBIO DE SITUACIÓN FISCAL				CONTRIBUYENTE
4. ATRIBUCIÓN DE BIENES				CONTRIBUYENTE
5. CAMBIO DE SITUACIÓN FISCAL				CONTRIBUYENTE
6. ATRIBUCIÓN DE BIENES				CONTRIBUYENTE
7. CAMBIO DE SITUACIÓN FISCAL				CONTRIBUYENTE
8. ATRIBUCIÓN DE BIENES				CONTRIBUYENTE
9. CAMBIO DE SITUACIÓN FISCAL				CONTRIBUYENTE
10. ATRIBUCIÓN DE BIENES				CONTRIBUYENTE

13. SERVICIOS: N.º DE SERVICIOS: N.º DE SERVICIOS:

ACTIVIDAD	AÑO	MES	DÍA	ACTIVIDAD
1. ATRIBUCIÓN DE MATERIALES Y PRODUCTOS DE USO INDUSTRIAL				CONTRIBUYENTE
2. ASIGNACIÓN DE ACTIVIDADES ECONÓMICAS Y PROFESIONALES				CONTRIBUYENTE
3. CAMBIO DE SITUACIÓN FISCAL				CONTRIBUYENTE
4. ATRIBUCIÓN DE BIENES				CONTRIBUYENTE
5. CAMBIO DE SITUACIÓN FISCAL				CONTRIBUYENTE
6. ATRIBUCIÓN DE BIENES				CONTRIBUYENTE
7. CAMBIO DE SITUACIÓN FISCAL				CONTRIBUYENTE
8. ATRIBUCIÓN DE BIENES				CONTRIBUYENTE
9. CAMBIO DE SITUACIÓN FISCAL				CONTRIBUYENTE
10. ATRIBUCIÓN DE BIENES				CONTRIBUYENTE

14. SERVICIOS: N.º DE SERVICIOS: N.º DE SERVICIOS:

CAPITULO IV. CASOS PRACTICOS

PAGOS PROVISIONALES DE INGRESOS POR ARRENDAMIENTO DE INMUEBLES

INGRESOS TRIMESTRALES: \$ 8000.00

DEDUCCIONES DEL TRIMESTRE:

Predial	726.00
(+) Cooperación de Obra Pública	650.00
(+) Consumo de Agua	902.00
(+) Impermeabilización	950.00
(+) Seguro de Inmuebles	502.00
(+) Depreciación	<u>300.00</u>
(=) Total Deducciones comprobadas (Autorizadas)	\$ 4030.00

DEDUCCION CIEGA:

Ingresos por Rentas de Casa Habitación	\$ 8000.00
(x) Deducción Ciega	<u>50%</u>
(=) Deducción Ciega por Casa Habitación	\$ 4000.00

Las Deducciones Comprobadas (autorizadas) resultarán en este caso mayores que la Deducción Ciega, por lo tanto deduciremos - las comprobadas por que nos convienen más.

Ejemplo Pago Provisional: Por julio, agosto, septiembre 1995

Ingresos Trimestrales	\$ 8000.00
(-) Deduciones Trimestrales	<u>4030.00</u>
(=) Cantidad Base para Cálculo del Impuesto	3970.00
(-) Límite Inferior (Art.80 LISR)	<u>3513.15</u>
Excedente	456.85
(x) Porcentaje (Art.80 LISR)	<u>33%</u>
Impuesto Marginal	150.76
(+) Cuota Fija (Art.80 LISR)	<u>604.47</u>
Impuesto Causado	755.23

CALCULO DEL SUBSIDIO:

Impuesto Marginal	150.76
(x) Porcentaje (Art.80-A LISR)	<u>40%</u>
Subsidio de Impuesto Marginal	60.30
(+) Cuota Fija del subsidio	<u>302.23</u>
(=) Total del Subsidio	362.53

IMPUESTO A PAGAR:

Impuesto Causado	755.23
(-) Subsidio	<u>362.53</u>
Impuesto Disminuido	392.70
(-) Acreditamiento del Crédito Gral.Trimestral (Art.141B)	181.92
(-) En su caso, retenciones del 10%	<u>0</u>
Impuesto a Pagar	<u><u>210.78</u></u>

Art. 80, 80-A, 141-B: Datos tomados de la Fisco Agenda 96.

DECLARACION ANUAL DE INGRESOS POR ARRENDAMIENTO DE INMUEBLES

CONCENTRADO DE DEDUCCIONES:

COMPROBADAS:

Honorario a profesionistas	\$ 800.00
(+) Depreciación	1500.00
(+) Impuesto Predial	900.00
(+) Mantenimiento y Conservación	400.00
(+) Agua	1060.00
(+) Seguros	340.00
	<hr/>
(=) Total Deduciones Comprobadas	\$ 5000.00

CIEGAS:

Rentas cobradas por casa habitación	\$ 30000.00
(x) Porcentaje de Dedución Ciega	<hr/> 50%
(=) Dedución Ciega por casa habitación	\$ 15000.00

En este ejemplo las deducciones comprobadas de \$5,000.00 son menores que la deducción ciega de \$15,000.00, por lo que tomaremos la opción de la deducción Ciega.

Ejemplo de la Declaración anual:

Ingresos	\$ 30000.00
(-) Deducciones	<u>15000.00</u>
(=) Total de Ingreso Acumulable	15000.00
(-) Deducciones Personales	<u>0</u>
(=) Cantidad Base para el cálculo del Impuesto	15000.00
(-) Límite Inferior (Art. 141 LISR)	<u>1796.71</u>
Excedente	13203.29
(x) Porcentaje (Art. 141 LISR)	<u>10%</u>
(=) Impuesto Marginal	1320.32
(+) Cuota Fija (Art. 141 LISR)	<u>53.94</u>
Impuesto Causado	1374.26

CALCULO DEL SUBSIDIO: (Art. 141-A)

Impuesto Marginal	1320.32
(x) Porcentaje	<u>50%</u>
Subsidio Impuesto Marginal	660.16
(+) Cuota Fija	<u>26.88</u>
Total del Subsidio	687.04

IMPUESTO A PAGAR:

Impuesto Causado	1374.26
(-) subsidio	<u>687.04</u>
(=) Impuesto Disminuido	687.22
(-) Acreditamiento del Crédito Gral. Anual (Art.141-B)	559.00
(-) Pagos Provisionales (tomaremos el anterior unicamente)	<u>210.78</u>
(=) Impuesto anual a Favor	<u>=====82.56=====</u>

Art. 141, 141-A, 141-B : Datos tomados de la Fisco Agenda 96.

LLENADO DE LAS FORMAS FISCALES

PARA PAGOS PROVISIONALES: I

Y

PARA DECLARACION ANUAL: 8-A
EN BASE AL IMPUESTO SOBRE LA RENTA

MUNICIPIO

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

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

8P18946

T

099

8-A
1994

AL EXEMPLEO DE LA CLASIFICACION DE BARRAS

0 1 1

EXERCICIO 1 9 9 5

RESOLUTO (FECHA DE CONTRIBUYENTE)

R U C O 0 0 0 2 2 8 T 4 2

APellido PATERNO, MATRNO Y NOMBRES

RUIZ, CORTES, OSCAR

INDICACION DE SU DECLARACION ES

SI NORMA COMPLEMENTARIA

DE DESPLAZAM

CREDITO PARCIALMENTE IMPAGADO

A. ISLA 04

B. CREDITO A SALARIO PAGADO
EFFECTIVO

04

B. ISLA 04

C. CARGO

C. ISLA 04

NETO

8 3

D. SALDO DE CONTRIBUCIONES A PAGAR
FISCAL

II

ISLA

70

E. PARTE ACTUALIZADA DE
CONTRIBUCIONES

CONTADO A
COMPLETAR

ISLA

80

F. PAGAROS

ISLA

80

G. ADMINISTRACION GENERAL DE
LA JUSTICIA FISCAL FEDERAL

CREDITO (A PAGAR)
PENDIENTE DE VOUCHER

04

H. ADMINISTRACION LOCAL DE AGRICULTURA
Y PESCA

A. DETERMINA A CARGOS DE PUES
DE LA ADMINISTRACION LOCAL

04

8 3

I. AUDITORIA REGIONAL
ENTIDAD

DESEMPAÑAR EN
PARTICULAR

04

NOTA EL MONEDARIO

J. TOTAL A PAGAR
(SOLAMENTE)

C. MONEDA DE LA FIRMA
PARCIAL

04

H. DETERMINA A CARGOS DE PUES
DE LA FIRMA PARCIAL

04

80

C. CANTIDAD
PAGAR

04

FORMA DEL CONTRIBUYENTE REPRESENTANTE LEGAL

30 TOTAL DE BARRAS 20

3 0 0 0 0

A. IMPORTE A PAGAR
NO A CARGOS

04

40 TOTAL DE BARRAS (M. U. P. E.) 10

1 5 0 0 0

B. IMPORTE DEL IMPORTE
IMPAGADO

04

1 2 8

50 EFECTIVO DE BARRAS (P. E.)
CANTIDAD 04

TOTAL IMPORTE P. E.

04

60 DEBITOS EN BARRAS 10

IMPORTE EN LA
DECLARACION DE BARRAS A CARGOS
DE LA FIRMA

04

70 SALDO DE BARRAS IMPAGADO 10

1 5 0 0 0

A. PAGAR

04

80 IMPORTE 10

1 3 7 4

B. CARGO

04

90 SALDO A PAGAR 10

6 8 2

NETO

04

8 3

CREDITO GENERAL EN BARRAS 10

1 5 0 0

C. IMPORTE DE LOS
IMPAGADOS DE LA FIRMA

04

NETO

04

100 IMPORTE DE BARRAS EN BARRAS 10

H. DETERMINA A CARGOS DE PUES
DE LA FIRMA A CARGOS
DE LA FIRMA

04

110 IMPORTE DE BARRAS 10

A. PAGAR

04

120 IMPORTE DE BARRAS A CARGOS 10

NETO

04

8 3

130 IMPORTE DE BARRAS A CARGOS 10

A. PAGAR

04

140 IMPORTE DE BARRAS A CARGOS 10

SALDO A PAGAR DEL T. E. R.
ACREDITADO CONTRA LA

04

150 IMPORTE DE BARRAS A CARGOS 10

NETO

04

8 3

1. SI ALGUNO O ALGUNOS DE SUS DATOS PERSONALES POR BARRAS SE DIFERENCIAN DE LA DECLARACION
2. LEA LAS INSTRUCCIONES DE LA ULTIMA PAGINA
3. SI SE PUEDE ANOTAR EN EL T. E. R. EL TRATAMIENTO DE BARRAS ANTERIORES A 1994
4. CUALQUIER T. E. R. SE DEBE ANOTAR EN LA NORMA INDICADA EN BARRAS EN LA DECLARACION

ESTA FORMA SE PRESENTA POR EL DECLARANTE

RECIBO 90228152

884848 T 102

IMPORTE DE LAS PENSIONES		DE CAPITALIZACIONES		TOTAL	
CONTRATO	DE CAPITALIZACIONES	CONTRATO	DE CAPITALIZACIONES	TOTAL	TOTAL
1	100	100	100	200	200
2	200	200	200	400	400
3	300	300	300	600	600
4	400	400	400	800	800
5	500	500	500	1000	1000
6	600	600	600	1200	1200
7	700	700	700	1400	1400
8	800	800	800	1600	1600
9	900	900	900	1800	1800
10	1000	1000	1000	2000	2000
11	1100	1100	1100	2200	2200
12	1200	1200	1200	2400	2400
13	1300	1300	1300	2600	2600
14	1400	1400	1400	2800	2800
15	1500	1500	1500	3000	3000
16	1600	1600	1600	3200	3200
17	1700	1700	1700	3400	3400
18	1800	1800	1800	3600	3600
19	1900	1900	1900	3800	3800
20	2000	2000	2000	4000	4000
21	2100	2100	2100	4200	4200
22	2200	2200	2200	4400	4400
23	2300	2300	2300	4600	4600
24	2400	2400	2400	4800	4800
25	2500	2500	2500	5000	5000
26	2600	2600	2600	5200	5200
27	2700	2700	2700	5400	5400
28	2800	2800	2800	5600	5600
29	2900	2900	2900	5800	5800
30	3000	3000	3000	6000	6000
31	3100	3100	3100	6200	6200
32	3200	3200	3200	6400	6400
33	3300	3300	3300	6600	6600
34	3400	3400	3400	6800	6800
35	3500	3500	3500	7000	7000
36	3600	3600	3600	7200	7200
37	3700	3700	3700	7400	7400
38	3800	3800	3800	7600	7600
39	3900	3900	3900	7800	7800
40	4000	4000	4000	8000	8000
41	4100	4100	4100	8200	8200
42	4200	4200	4200	8400	8400
43	4300	4300	4300	8600	8600
44	4400	4400	4400	8800	8800
45	4500	4500	4500	9000	9000
46	4600	4600	4600	9200	9200
47	4700	4700	4700	9400	9400
48	4800	4800	4800	9600	9600
49	4900	4900	4900	9800	9800
50	5000	5000	5000	10000	10000
51	5100	5100	5100	10200	10200
52	5200	5200	5200	10400	10400
53	5300	5300	5300	10600	10600
54	5400	5400	5400	10800	10800
55	5500	5500	5500	11000	11000
56	5600	5600	5600	11200	11200
57	5700	5700	5700	11400	11400
58	5800	5800	5800	11600	11600
59	5900	5900	5900	11800	11800
60	6000	6000	6000	12000	12000
61	6100	6100	6100	12200	12200
62	6200	6200	6200	12400	12400
63	6300	6300	6300	12600	12600
64	6400	6400	6400	12800	12800
65	6500	6500	6500	13000	13000
66	6600	6600	6600	13200	13200
67	6700	6700	6700	13400	13400
68	6800	6800	6800	13600	13600
69	6900	6900	6900	13800	13800
70	7000	7000	7000	14000	14000
71	7100	7100	7100	14200	14200
72	7200	7200	7200	14400	14400
73	7300	7300	7300	14600	14600
74	7400	7400	7400	14800	14800
75	7500	7500	7500	15000	15000
76	7600	7600	7600	15200	15200
77	7700	7700	7700	15400	15400
78	7800	7800	7800	15600	15600
79	7900	7900	7900	15800	15800
80	8000	8000	8000	16000	16000
81	8100	8100	8100	16200	16200
82	8200	8200	8200	16400	16400
83	8300	8300	8300	16600	16600
84	8400	8400	8400	16800	16800
85	8500	8500	8500	17000	17000
86	8600	8600	8600	17200	17200
87	8700	8700	8700	17400	17400
88	8800	8800	8800	17600	17600
89	8900	8900	8900	17800	17800
90	9000	9000	9000	18000	18000
91	9100	9100	9100	18200	18200
92	9200	9200	9200	18400	18400
93	9300	9300	9300	18600	18600
94	9400	9400	9400	18800	18800
95	9500	9500	9500	19000	19000
96	9600	9600	9600	19200	19200
97	9700	9700	9700	19400	19400
98	9800	9800	9800	19600	19600
99	9900	9900	9900	19800	19800
100	10000	10000	10000	20000	20000

NOTA: ESTOS DATOS SON INDICATIVOS Y DE CARÁCTER INFORMATIVO. PARA OBTENER DATOS MÁS DETALLADOS, CONSULTAR EN LA OFICINA DE SERVICIOS AL CLIENTE.



RUCO090228T42

- A. COPROPIETARIOS
- B. SOCIEDAD CONYUGAL
- C. SUCESSION

DATOS INFORMATIVOS DE COPROPIETARIOS, SOCIEDAD CONYUGAL O SUCESSION

CANTIDAD	REGISTRO GENERAL DE CONTRIBUYENTES	NOMBRE	% DE PARTICIPACION	NUMERO DE LA CONSERVACION
1				
2				
3				
4				
5				
6				
7				
8				
9				
10				

LA PERSONA FISCAL PARA CALCULAR EL IMPUESTO ANUAL PODRA HACER ANTE LAS AUTORIDADES APOYADAS EN CADA CATEGORIA LAS SIGUIENTES DEDUCCIONES PERSONALES:

A. GASTOS DE MEDICINA, DENTALES, GASTOS HOSPITALARIOS
 B. GASTOS DE FUNERALES
 C. DONACIONES
 D. IMPORTE DE LAS CONTRIBUCIONES AL FONDO DE PENSIONES DEL TRABAJO
 E. GASTOS DE EDUCACION Y DE ALIMENTACION DE LOS HIJOS Y DE LOS PADRES DE FAMILIA EN LA ESCUELA

F. GASTOS DE ALQUILER DE UN BIEN INMUEBLE EN LA CIUDAD DE BUENOS AIRES PARA EL ANUARIO PAGO DE PENSIONES DE RETIRO
 G. GASTOS DE ALQUILER DE UN BIEN INMUEBLE EN LA CIUDAD DE BUENOS AIRES PARA EL ANUARIO PAGO DE PENSIONES DE RETIRO ASI COMO ADQUISICION DE ACCIONES O SOCIEDADES DE PERSONAS QUE PUEDAN PRESTAR EN EL CALIFICACION DE QUE SE TRATE DE UN BIEN INMUEBLE EN LA CIUDAD DE BUENOS AIRES EN TERMINOS DEL ART. 10 DE LA LEY N. 17.330/64 Y SUS MODIFICACIONES

DATE	REGISTRO GENERAL DE CONTRIBUYENTES	NOMBRE DE LA PERSONA EMPRESA O INSTITUCION	CANTIDAD PAGADA
12			12
13			13
14			14
15			15
16			16
17			17
18			18
19			19
20			20
21			21
22			22
23			23
24			24
25			25
26			26
27			27
28			28
29			29
30			30
31			31
32			32
33			33
34			34
35			35
36			36
37			37
38			38
39			39
40			40
41			41
42			42
43			43
44			44
45			45
46			46
47			47
48			48
49			49
50			50
51			51
52			52
53			53
54			54
55			55
56			56
57			57
58			58
59			59
60			60
61			61
62			62
63			63
64			64
65			65
66			66
67			67
68			68
69			69
70			70
71			71
72			72
73			73
74			74
75			75
76			76
77			77
78			78
79			79
80			80
81			81
82			82
83			83
84			84
85			85
86			86
87			87
88			88
89			89
90			90
91			91
92			92
93			93
94			94
95			95
96			96
97			97
98			98
99			99
100			100
101			101
102			102
103			103
104			104
105			105
106			106
107			107
108			108
109			109
110			110
111			111
112			112
113			113
114			114
115			115
116			116
117			117
118			118
119			119
120			120
121			121
122			122
123			123
124			124
125			125
126			126
127			127
128			128
129			129
130			130
131			131
132			132
133			133
134			134
135			135
136			136
137			137
138			138
139			139
140			140
141			141
142			142
143			143
144			144
145			145
146			146
147			147
148			148
149			149
150			150
151			151
152			152
153			153
154			154
155			155
156			156
157			157
158			158
159			159
160			160
161			161
162			162
163			163
164			164
165			165
166			166
167			167
168			168
169			169
170			170
171			171
172			172
173			173
174			174
175			175
176			176
177			177
178			178
179			179
180			180
181			181
182			182
183			183
184			184
185			185
186			186
187			187
188			188
189			189
190			190
191			191
192			192
193			193
194			194
195			195
196			196
197			197
198			198
199			199
200			200

TOTAL DE DEDUCCIONES PERSONALES (INCLUYE EL IMPORTE EN EL MENSAJE DE LA CARTA) 50

EN SU CASO CANTIDAD REQUERIDA DE LOS GASTOS EFECTUADOS 10

TOTAL DE DEDUCCIONES PERSONALES (INCLUYE EL IMPORTE EN EL MENSAJE DE LA CARTA) 50

10. CUANDO LOS PAGOS PARA APORTAR ESTAS DEDUCCIONES SEAN INSUFICIENTES PODRA CONTINUAR EN LA TABLA 1 DE OTRA PLANILLA FISCAL EN LA MISMA QUE ANEXA A ESTA DECLARACION

C O N C L U S I O N E S

- * En nuestro derecho Positivo Mexicano, se regula la figura del arrendamiento, en el Código Civil para el Distrito Federal se establecen los derechos y obligaciones, tanto para el arrendador como del arrendatario. Para conocer el tratamiento fiscal que se le da a este contrato se debe acudir a las disposiciones que en esta materia existen y que básicamente son: La Ley del Impuesto sobre la Renta (objeto de nuestro estudio), Ley del Impuesto al Activo, Ley del Impuesto al Valor Agregado, y Código Fiscal. Resulta conveniente resaltar que en virtud de que se trata de ordenamientos de carácter Federal en materia Fiscal si llegare a surgir algún problema de interpretación deberá consultarse el ordenamiento Federal que es el Código Civil para el Distrito Federal.
- * Que la Ley del Impuesto Sobre la Renta y el reglamento de la misma exceptúan de efectuar pagos provisionales, a aquellos contribuyentes arrendadores que por el año de calendario inmediato anterior obtengan por este concepto ingresos que no rebasen el doble del salario mínimo general del área geográfica del contribuyente elevado al año.
- * Que tratándose de personas físicas que otorguen el uso o goce de bienes inmuebles a través del contrato de arrenda

miento para efectos de la Ley del Impuesto Sobre la Renta al calcular los pagos provisionales tienen derecho a deducir o bien las cantidades sujetas a comprobación que hace referencia el artículo 90 de la propia ley o a deducir el 50% de los ingresos si se trata de arrendamiento de casa-habitación ó 35% en los demás casos.

- * Que a partir de 1991 los contribuyentes personas físicas - que otorguen el uso temporal de un bien inmueble para efectos de la Ley del Impuesto Sobre la Renta tienen derecho a un estímulo que se encuentra en la propia ley en los artículos 92, 80-A y 141-A.

- * Que los pagos provisionales que tienen que efectuar las - personas físicas que den en arrendamiento un bien inmueble, serán trimestrales y que la fecha de pago es un día fijo - preestablecido, pues la propia ley señala que estos deberán efectuarse a más tardar el día 17 de los meses de abril, - julio, octubre y enero del siguiente año. Pero si obtuvieron ingresos por arrendamiento de inmuebles hasta por: \$488,080.00, podrán efectuarlos de acuerdo a las fechas que les correspondan en función de la primera letra de su R.F.C. y el día de su nacimiento.

- * Que las leyes Fiscales regulan en artículos específicos el arrendamiento de bienes inmuebles, pues el de bienes muebles

es de carácter mercantil de acuerdo a lo establecido en el artículo 75 del Código de Comercio y por lo tanto las leyes fiscales le dan la característica para colocarlo dentro de las actividades empresariales.

B I B L I O G R A F I A

- DE LA GARZA SERGIO FCO. DERECHO FINANCIERO MEXICANO
Editorial Porrúa, 1975.
- ROJINA VILLEGAS RAFAEL COMPENDIO DE DERECHO CIVIL
"CONTRATOS"
Novena Edición, Edit. Porrúa
1976.
- DE PINA VARA RAFAEL DERECHO CIVIL MEXICANO CON-
TRATOS EN PARTICULAR.
Quinta Edición, Edit. Porrúa,
1982.
- SUAREZ MEDAL RAMON DE LOS CONTRATOS CIVILES.
Séptima Edición, Edit. Porrúa,
1984.
- ARRIJOJA VIZCAINO ADOLFO DERECHO FISCAL.
Primera Edición, Edit. Themis,
Agosto de 1982
- BARRON MORALES ALEJANDRO ESTUDIO PRACTICO DEL ISR PARA
PERSONAS FISICAS.
Editorial ISEF.
- DICCIONARIO ENCICLOPEDICO EXITO
Editorial océano.
- INSTRUCTIVO: ARRENDAMIENTO DE-
INMUEBLES.
Editorial SHCP. 1995.

LEGISLACION

- CODIGO CIVIL PARA EL DISTRITO FEDERAL. 1995.
- CONSTITUCION POLITICA DE LOS ESTADOS UNIDOS MEXICANOS, 1994.
- FISCO AGENDA, 1996, Editorial ISEF.
- REVISTA PAF (Prontuario de Actualizacion Fiscal) No.125
- CODIGO DE COMERCIO, 1994.