



UNIVERSIDAD NACIONAL  
AUTÓNOMA DE  
MÉXICO

# UNIVERSIDAD NACIONAL AUTÓNOMA DE MÉXICO

---

---

**Facultad de Estudios Superiores  
“Cuautitlán”**

**Tratamiento Fiscal de Empresas Inmobiliarias**

**T E S I S**

**QUE PARA OBTENER EL TÍTULO DE  
LICENCIADAS EN CONTADURÍA**

**P R E S E N T A N:**

**Perla Haydeé Jiménez Moreno  
Paula Jiménez Sánchez**

**Asesor: L. C. Francisco Alcántara Salinas**

**Cuautitlán Izcalli, Edo de México**

**Enero 2010**



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 CUAUTITLAN  
UNIDAD DE LA ADMINISTRACION ESCOLAR  
DEPARTAMENTO DE EXAMENES PROFESIONALES

U. N. A. M.  
ASUNTO: VOTOS APROBATORIOS



DEPARTAMENTO DE  
EXAMENES PROFESIONALES

DRA. SUEMI RODRIGUEZ ROMO  
DIRECTOR DE LA FES CUAUTITLAN  
PRESENTE

ATN: L. A. ARACELI HERRERA HERNANDEZ  
Jefe del Departamento de Exámenes  
Profesionales de la FES Cuautitlán

Con base en el art. 28 del Reglamento General de Exámenes, nos permitimos  
comunicar a usted que revisamos la Tesis :  
Tratamiento Fiscal de Empresas Inmobiliarias

que presenta la pasante: Perla Haydeé Jiménez Moreno  
con número de cuenta: 097518338 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 VOTO APROBATORIO.

ATENTAMENTE  
"POR MI RAZA HABLARA EL ESPIRITU"

Cuautitlán Izcalli, Méx. a 26 de Octubre de 2009

PRESIDENTE	<u>MCE. María de la Luz Ramos Espinosa</u>	
VOCAL	<u>L.C. Francisco Alcántara Salinas</u>	
SECRETARIO	<u>M.A. Benito Rivera Rodríguez</u>	
PRIMER SUPLENTE	<u>L.C. Reyna Arriaga Díaz</u>	
SEGUNDO SUPLENTE	<u>L.C. Pablo Navarro Moctezuma</u>	



UNIVERSIDAD NACIONAL  
AUTÓNOMA DE  
MÉXICO

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

ASUNTO: VOTOS APROBATORIOS

UNAM  
FACULTAD DE ESTUDIOS  
SUPERIORES CUAUTITLAN



DEPARTAMENTO DE  
EXAMENES PROFESIONALES

DRA. SUEMI RODRIGUEZ ROMO  
DIRECTOR DE LA FES CUAUTITLAN  
PRESENTE

ATN: L. A. ARACELI HERRERA HERNÁNDEZ  
Jefe del Departamento de Exámenes  
Profesionales de la FES Cuautitlán

Con base en el art. 28 del Reglamento General de Exámenes, nos permitimos  
comunicar a usted que revisamos la Tesis :

Tratamiento Fiscal de Empresas Inmobiliarias

que presenta la pasante: Paula Jiménez Sánchez  
con número de cuenta: 097518345 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 VOTO APROBATORIO.

ATENTAMENTE  
"POR MI RAZA HABLARA EL ESPIRITU"

Cuautitlán Izcalli, Méx. a 26 de Octubre de 2009

PRESIDENTE	MCE. <u>María de la Luz Ramos Espinosa</u>	
VOCAL	L.C. <u>Francisco Alcántara Salinas</u>	
SECRETARIO	M.A. <u>Benito Rivera Rodríguez</u>	
PRIMER SUPLENTE	L.C. <u>Reyna Arriaga Díaz</u>	
SEGUNDO SUPLENTE	L.C. <u>Pablo Navarro Moctezuma</u>	

## **AGRADECIMIENTOS ESPECIALES**

A la **UNIVERSIDAD NACIONAL AUTÓNOMA DE MÉXICO** Por darnos la oportunidad de pertenecer a esta máxima casa de estudios, de empezar y culminar nuestra carrera de Licenciadas en Contaduría, el ejercicio de nuestra profesión lo haremos con dignidad y orgullo de formar parte de ella.

A la **FACULTAD DE ESTUDIOS SUPERIORES CUAUTITLÁN CAMPO 4**. Por permitirnos pertenecer a esta Facultad, por los conocimientos adquiridos de los profesores que son el pilar de nuestra formación profesional.

Al profesor **L.C. FRANCISCO ALCANTARA SALINAS**. Por su tiempo, dedicación y apoyo para la realización de este trabajo

Al profesor **L.C. FAUSTO FERMÍN GONZÁLEZ CAMBEROS** Por su apoyo incondicional.

Al **JURADO** Por ser parte de este gran momento en nuestras vidas. MCE. María de la Luz Ramos Espinosa, M.A. Benito Rivera Rodríguez, L.C. Reyna Arriaga Díaz, y L.C. Pablo Navarro Moctezuma.

**POR MIRAZA HABLARA EL ESPIRITU**

*Perla Haydeé Jiménez Moreno*

*Paula Jiménez Sánchez*

*Es bueno ir a la lucha con determinación  
abrazar la vida con pasión y vencer con osadía  
porque el mundo pertenece a quien se atreve*

*LA VIDA ES MUCHO*

*Para ser insignificante.*

*(Chaplin)*

---

## **DEDICATORIAS**

### **A MI MAMÁ**

#### **MARIA GUADALUPE MORENO MIRA**

*Por darme la vida, cuidar de mí en todo momento, guiarme y darme los consejos necesarios para ser una mejor persona. Gracias por ser el ángel que cuida y guía mi vida. Pero sobre todo por ser mi Mami TE AMO.*

### **A MI PAPÁ**

#### **TOMÁS JIMÉNEZ SÁNCHEZ**

*Por toda una vida de sacrificios, por el apoyo, la fuerza y el ánimo que me has dado para concluir este sueño, por la confianza que siempre has tenido en mí, pero sobre todo por el amor que me has dado. Gracias por escuchar mis pensamientos, por comprender mis sueños y apoyarme para realizarlos. TE AMO PAPI.*

### **A MIS HERMANOS**

#### **SERGIO ENRIQUE, MAYRA NALLELY Y DIEGO EDUARDO JIMÉNEZ MORENO**

*Por ser más que hermanos los amigos en los que encuentro el apoyo y el amor para realizar mis sueños y mis metas. LOS AMO*

### **A MI SOBRINA**

#### **FERNANDA GIOVANA JIMÉNEZ NETZAHUAL**

*Por ser la personita más linda que con una sonrisa alegra todos mis días. TE AMO MI PRINCESA.*

***Gracias por todo su apoyo y amor incondicional***

---

**A DIOS**

*Gracias por darme la oportunidad de existir y poder concluir mis estudios profesionales, por la familia tan maravillosa que tengo por que sin su apoyo y amor no hubiera sido posible culminar esta etapa de mi vida.*

**A MIS ABUELITOS**

**MARGARITA, APOLINAR, MARIA ELENA Y EUGENIO.**

*Gracias por ser los abuelitos más lindos y cariñosos, pero sobre todo por darme los mejores padres del mundo.*

**A MIS TIOS**

**RUBEN, APOLINAR Y MARTIN MORENO MIRA.**

**GUILLELMO, MARTIN, PABLO, CARMEN, FELIPE, EUGENIO, PAULA, JUAN Y ROSARIO JIMENEZ SANCHEZ.**

*Gracias por formar parte de mi familia, por el apoyo y el cariño que siempre he tenido de ustedes en todos los momentos buenos y malos de mi vida. Los quiero.*

**A PAULA JIMENEZ SANCHEZ.**

*Por el gran apoyo moral y profesional que me has dado, por compartir esta etapa que ha sido la más importante de nuestras vidas. Por fin lo logramos. TE QUIERO MUCHO.*

**A LA LIC. MARTHA HORTA CUEVAS.**

*Gracias por el apoyo profesional y por su amistad.*

**A MIS PROFESORES DE PRIMARIA, SECUNDARIA PREPARATORIA Y UNIVERSIDAD**

*Por ser parte de mi educación, compartir sus conocimientos y ser la guía para la culminación de esta etapa de mi vida.*

***Gracias a todos por formar parte de mi vida.  
Perla Haydeé Jiménez Moreno***



---

*TODO LLEGA EN SU JUSTO MOMENTO*

---

*Son muchas las personas especiales a las que me gustaría agradecer su amistad, apoyo, ánimo y compañía en las diferentes etapas de mi vida. Algunas están aquí conmigo y otras en mis recuerdos y en mi corazón. Sin importar en donde estén o si alguna vez llegan a leer estas dedicatorias y agradecimientos quiero darle las gracias por formar parte de mi vida, por todo lo que me han dado.*

**DEDICO ESTA TESIS:**

*A mi familia **JIMÉNEZ SÁNCHEZ**, que la integran:*

➤ *MIS PADRES:*

***MARIA ELENA Y EUGENIO**, su fuerza y su amor me han dirigido por la vida y me ha dado las alas que necesitaba para volar.*

*¡¡CHANGUITO GRACIAS POR SER EL ÁNGEL QUE GUÍA MI CAMINO!!*

➤ *MIS HERMANAS:*

***MA. DEL CARMEN Y MA. DEL ROSARIO**, por todas sus palabras de fuerza de apoyo y de fe que me han dado, por compartir esta felicidad conmigo ... **LAS QUIERO MUCHO***

➤ *MIS HERMANOS:*

***AGAPITO TOMÁS, GUILLERMO GERARDO, MARTÍN, PABLO ANTONIO, FELIPE, EUGENIO, JUAN MANUEL**, por su apoyo recibido en todo momento de mi vida.*

**Paula Jiménez Sánchez**

---

Gracias a Dios por poner en mi camino a tantas personas, quienes han contribuido de forma significativa a mi vida profesional.

- **DOC. OLIVA DELGADO BRAVO**, por ser la persona que me insistió y apoyo mis estudios técnicos profesionales.
- **LIC. NORMA MORÁN TREJO**, por creer en mí y compartir sus conocimientos a nivel profesional.
- **A PERLA HAYDEE JIMÉNEZ MORENO**, por iniciar y concluir este camino juntas. ¡¡TE QUIERO PERLOTA!!
- A los hijos de mi hermana **RICARDO Y ANA PAULA**, espero sea un estímulo para que sigan adelante con sus estudios y hagan realidad sus sueños.
- A mis cuñadas e hijos:
  - ✓ **MARIA GUADALUPE; PERLA HAYDEE, SERGIO ENRIQUE, MAYRA NAYELI, DIEGO EDUARDO**
  - ✓ **MARIA DE JESÚS; ANA BEATRIZ, MARIA ELENA, LINDA LAURA, GERARDO**
  - ✓ **ROSA; CLAUDIA IVET, ARMANDO, ALBERTO**
  - ✓ **GABRIELA; RENATA AZUCENA, ERIKA, GABRIELA, PAULA**
  - ✓ **MARTHA; MIRIAM YAZMIN**Por poner muchos granitos de arena para este logro.
- A las hijas e hijos de mis sobrinas:
  - ✓ **JESSICA MARIANA**
  - ✓ **ISABEL**
  - ✓ **FERNANDA GIOVANA**
  - ✓ **FATIMA**
  - ✓ **MONSERRAT**
  - ✓ **DANIELA**
  - ✓ **GERALDINE**
  - ✓ **ISAC ALEJANDRO**Aunque aun no pueden leer se que un día aprenderán y espero les sirva de estímulo para prepararse para su futuro.
- Y a todas las personas que me han apoyado e insistido a terminar este trabajo.
- A todos mis profesores porque son parte fundamental de lo que soy (Primaria, Secundaria, Preparatoria y Universidad
- Por haber hecho realidad este sueño, por todo lo que me has dado, porque me tienes en tus manos... **GRACIAS DÍOS MÍO.**

**GRACIAS A TODOS... POR SER, ESTAR Y EXISTIR**

---

## INDICE

Introducción	1
<b>Capítulo 1</b>	
<b>Antecedentes</b>	
1.1 Concepto de contabilidad	4
1.2 Importancia de la contabilidad	5
1.3 Antecedentes históricos de la contabilidad	6
1.4 Teoría de la partida doble	7
1.5 Normas de Información Financiera	9
<b>Capítulo 2</b>	
<b>Fundamento de las contribuciones</b>	
2.1 Antecedentes históricos de los impuestos en México	18
2.2 Principios de las contribuciones	23
2.3 Clasificación de las contribuciones	24
2.4 Estructura jerárquica de las leyes fiscales	26
2.5 Estructura de la Ley del Impuesto Sobre la Renta	27
<b>Capítulo 3</b>	
<b>Estructura legal de las personas</b>	
3.1 Concepto y características de la persona física y moral	30
3.2 Obligaciones de las personas morales del sector inmobiliario	32
3.3 Obligaciones fiscales	33
3.4 Obligaciones contables	40
3.5 Obligaciones con otras entidades	42
<b>Capítulo 4</b>	
<b>Ley del Impuesto Sobre la Renta para empresas del sector inmobiliario</b>	
4.1 Ingresos	44
4.2 Deducciones	56
4.3 Pérdidas fiscales	91
4.4 Pagos provisionales	93
4.5 Cálculo del ISR del ejercicio	98
<b>Capítulo 5</b>	
<b>Ley del Impuesto al Valor Agregado de empresas del sector inmobiliario</b>	
5.1 Sujetos obligados al pago del impuesto	106
5.2 Momento de causación	111

---

5.3	Acreditamiento del I.V.A.	111
5.4	Determinación de los pagos provisionales	123
5.5	Exenciones	126
5.6	Lineamientos legales específicos	129

## **Capítulo 6**

### **Ley Impuesto Empresarial a Tasa Única de empresas del sector inmobiliario**

6.1	Antecedentes	141
6.2	Sujetos del impuesto empresarial a tasa única	142
6.3	Objeto	143
6.4	Tasa del IETU	143
6.5	Ingresos gravados	144
6.6	Sujetos exentos	149
6.7	Deducciones autorizadas	154
6.8	Requisitos de las deducciones	159
6.9	Cálculo anual del IETU	161
6.10	Pagos provisionales de IETU	164
6.11	Obligaciones de los contribuyentes	169

## **Capítulo 7**

### **Ley del Impuesto a los Depósitos en Efectivo para el sector inmobiliario**

7.1	Sujetos obligados al pago del impuesto	173
7.2	Sujetos no obligados al pago del impuesto	174
7.3	Tasa aplicable	175
7.4	Obligaciones de las instituciones del sistema financiero	176
7.5	Determinación del crédito fiscal por parte de la autoridad	179
7.6	Actualización de los montos del impuesto en el caso que se señale	179
7.7	Acreditamiento de este impuesto contra el ISR en la forma que se señala	180
7.8	Acreditamiento de este impuesto contra el ISR del pago provisional	182
7.9	Opción del contribuyente de acreditar contra el pago provisional del ISR el monto de IDE	184

<b>Caso práctico</b>	187
----------------------	-----

<b>Conclusiones</b>	204
---------------------	-----

<b>Bibliografía</b>	206
---------------------	-----

---

## **Introducción**

El presente trabajo de investigación sobre el estudio del tratamiento fiscal de empresas inmobiliarias es un tema que intenta ser un trabajo exploratorio por haber pocas investigaciones realizadas y publicadas sobre el tema. Cabe hacer mención a que el estudio pretende aportar un amplio panorama del tratamiento fiscal de empresas inmobiliarias atendiendo el objeto social de enajenación de bienes inmuebles destinados a Casa-Habitación. Al mismo tiempo esperamos que este trabajo de investigación permita concluir nuestra preparación curricular para obtener el grado de Licenciadas en Contaduría.

El contenido del presente trabajo esta organizado en 7 capítulos.

En el capítulo 1 se dan los antecedentes históricos, la importancia, los conceptos básicos de la contabilidad, que son la base para realizar este estudio.

El capítulo 2 se explica la estructura legal de las personas, de las leyes fiscales, los fundamentos y principios de las contribuciones.

En el capítulo 3 contiene lo referente a las obligaciones contables y fiscales que tienen las personas morales del sector inmobiliario a nivel federal y local.

En el capítulo 4 se detallan los principales artículos de la Ley Impuesto Sobre la Renta (LISR) que se aplican a este sector productivo, y se analizara la enajenación a plazos para la correcta determinación de los pagos provisionales y del ejercicio.

Dentro del capítulo 5 se tratará de la Ley Impuesto al Valor Agregado (LIVA) en la cual conoceremos quienes son los sujetos al pago del impuesto, el momento en que se causa este impuesto, la determinación del pago así como sus acreditamientos.

En el capítulo 6 se analizará el cálculo del Ley Impuesto Empresarial a Tasa Única (LIETU) aplicable a las empresas del sector inmobiliario

---

El capítulo 7 esta dedicado al estudio de la Ley del Impuesto a los Depósitos en Efectivo conociendo los sujetos obligados y el cálculo de dicho impuesto.

Esta tesis esta dirigida a estudiantes de las distintas especialidades del sector inmobiliario, con conocimientos generales de contabilidad financiera y fiscal, y a los empresarios y profesionales, como herramienta de consulta y perfeccionamiento de las prácticas fiscales empresariales de este sector.

---

# **CAPÍTULO 1**

## **ANTECEDENTES**



---

## 1.1 CONCEPTO DE LA CONTABILIDAD

### **Concepto de la contabilidad:**

Es la técnica que, mediante un registro ordenado de las operaciones comerciales, permite extraer informaciones tendientes a demostrar la situación actual de las empresas, analizar su pasado y orientar su futuro.

### **Objetivos de la contabilidad.**

De acuerdo con el concepto anterior de contabilidad. El objetivo fundamental de la contabilidad es brindar información a los fines de:

1. Con respecto a ejercicios pasados, poder efectuar un análisis comparativo.
2. Con respecto al ejercicio presente, poder determinar la situación económica, financiera y patrimonial.
3. Con respecto a ejercicios futuros poder proyectar los estados contables y tomar así decisiones que correspondan.

Para los C.P. Antonio y Javier Méndez V. los objetivos de la contabilidad son:

1. Registro, clasificación y resumen de las operaciones con efectos financieros.
2. Obtención de la información financiera relativa a situación y resultados de operaciones.
3. Elaboración de los estados financieros.

Según los profesores Roberto H. Du'tilly y Daniel Ramos son:

1. Servir al empresario para controlar los movimientos de sus valores.
2. Informar sobre su posición con respecto a los acreedores en general.
3. Dar los elementos necesarios para normar actos futuros.
4. Servir como fuente de datos y prueba de su actuación comercial.

---

## 1.2 IMPORTANCIA DE LA CONTABILIDAD

La contabilidad es un registro metódico de las operaciones de una empresa, y su importancia se deriva de las siguientes consideraciones:

A) El empresario invierte valores en el negocio y necesita comprobar que su movimiento esté justificado, y las existencias en todo tiempo sean las debidas, tanto más cuanto que estos valores son manejados por sus empleados.

B) No solamente se invierten valores propios en el negocio, sino también valores ajenos. procedentes de compras a crédito o préstamos y por lo tanto se requiere conocer los pormenores de estos compromisos para cumplirlos debidamente.

C) Al registrar las operaciones realizadas y los resultados de las mismas, se va haciendo historia, de cuyo estudio puede obtener saludables enseñanzas el empresario para normar sus actos futuros.

D) Los impuestos están basados en la inversión de capitales, producto de los mismos, u otras operaciones de comercio. por lo tanto, se requiere llevar contabilidad que sirva como fuente de datos y prueba, en el cumplimiento de las obligaciones fiscales.

En síntesis, la contabilidad es importante porque sirve al empresario:

- Para controlar el movimiento de sus valores.
- Conocer el resultado de sus operaciones.
- Su posición con respecto a los acreedores.
- Servir en todo tiempo de medio de prueba de su actuación comercial.

Esta importancia ha sido reconocida por el estado, quien en el artículo 33 del código de comercio establece que "El comerciante está obligado a llevar cuenta y razón de todas sus operaciones..."

---

### **1.3 ANTECEDENTES HISTÓRICOS DE LA CONTABILIDAD.**

Antes del siglo XIV no se tenía noticia de que las empresas hayan llevado contabilidad, lo cual se explica en razón del reducido comercio que en realidad no ameritaba un registro metódico de operaciones. Es posible que antes de esta época se hayan hecho apuntes aislados, pero el corto uso del crédito, y la relativamente reciente introducción del papel y de los números arábigos (sustituyendo a los romanos, siglo IX) fueron un campo poco favorable para el desarrollo de la contabilidad.

En Florencia, Venecia y Génova, ciudades de activo comercio entonces, se han encontrado libros de contabilidad llevados por partida doble que datan de principios del siglo XIV, pero los fundamentos de la técnica contable fueron establecidos por un monje franciscano llamado Fray Luca Pacioli, quien publicó en Venecia, en 1494, un libro de matemáticas en el cual se trataba así mismo de la contabilidad. En su obra, el sistema de contabilidad se establece a base de los libros: inventarios, borrador, diario y mayor y se dan reglas para llevar cada uno de ellos.

Con posterioridad se publicaron en Europa varios libros que si bien no agregaron nada nuevo a lo dicho por Fray Luca Pacioli, sirvieron para difundir la técnica contable.

En 1795 Edmond Legrange publicó en París un tratado de teneduría de libros en el cual recomendaba un diario-mayor a columnas, pudiendo decirse que el fue el precursor de los sistemas tabulares.

La evolución de todos los procedimientos de contabilidad se inició en los Estados Unidos, país de gran proceso industrial, a fines del siglo XIX, y en esta primera mitad del siglo XX es cuando más adelantos se han logrado, tanto por lo que hace a la filosofía de cuentas, como a procedimientos de registro, en los cuales se tiene el auxilio de máquinas, pudiéndose juzgar de los adelantos por la gran cantidad de literatura contable escrita en Norteamérica, de la cual se han hecho en los demás países traducciones o adaptaciones, pero sin llegar a modificaciones fundamentales o de importancia.

---

## 1.4 TEORÍA DE LA PARTIDA DOBLE

El sistema de partida doble es el método o sistema de registro de las operaciones más usado en la contabilidad. Este se asemeja a una balanza ya que tienen que estar en iguales condiciones para estar en equilibrio. Aquí tiene que ver dos palabras: el debe y el haber. El debe es debitar, cargar o deudora, entre otras palabras débito. El haber es acreditar, abonar, entre otras palabras crédito.

El origen de la Contabilidad por partida doble data del siglo XV en Italia, siendo el franciscano Fray Luca Pacioli el que escribió el primer tratado contable.

Su postulado principal es "No hay deudor sin acreedor, ni acreedor sin deudor". Esto significa que, considerando la totalidad de los elementos patrimoniales de la empresa, si un elemento disminuye es porque otro aumenta, o, lo que es lo mismo, si se produce una entrada en un elemento es porque hay una salida de otro elemento y, por tanto, hacer un cargo en una cuenta (o cuentas) supone siempre tener que hacer un abono en otra (u otras).

Siguiendo este sistema de partida doble, en cada operación que realiza una empresa hay que buscar siempre una doble modificación en los elementos patrimoniales de la misma.

El registro contable se realiza anotando dos veces la cantidad de la operación: al Debe de una cuenta y al Haber de otra.

Por ejemplo, si nos conceden una subvención pero nos la dejan a deber y no nos la pagan hasta tres meses más tarde, apuntaremos el ingreso en el momento de la concesión y el cobro cuando nos la paguen, y mientras tanto esa cantidad estará recogida en una cuenta de deudores, porque tenemos derecho a que nos la paguen.

Cuando se emplea este sistema, se dice que seguimos el criterio de devengado, porque apuntamos los gastos e ingresos cuando nacen los derechos y obligaciones, al margen de cuando se dé el pago o el cobro.

---

Las transacciones mercantiles más importantes son:

- A) Comprar al contado
- B) Comprar a crédito con expedición de documentos o sin ellos
- C) Vender al contado
- D) Vender a crédito con expedición de documentos o sin ellos
- E) Cobrar los adeudos a nuestro favor
- F) Pagar los créditos a nuestro cargo
- G) Obtener productos
- H) Hacer gastos

Como hemos visto el comerciante comienza sus operaciones con determinados valores de activo y pasivo, cuya diferencia constituye el capital, estableciéndose con ello la igualdad de:

$$a=p+c$$

Esta fórmula o igualdad es inalterable, pero constantemente se están modificando sus conceptos con motivo de las operaciones.

Todas las operaciones de comercio afectan la fórmula del balance general, pero sin romper la igualdad. Un aumento de valores repercute por otro lado forzosamente en un aumento o disminución, y viceversa.

Por eso se denomina a estos cambios **partida doble**, y en esta radica precisamente la seguridad que ofrece la contabilidad, pues de todos los aumentos y disminuciones en valores tienen su correspondencia, que viene a constituir la explicación plena del movimiento efectuado.

La partida doble está basada en el principio de la lógica denominado ley de la casualidad cuyo postulado consiste en que no hay causa sin efecto, y que un efecto tiene como origen una causa, pudiendo existir pluralidad en ambos sentidos (varios efectos provienen de una causa y viceversa)

---

Este principio científico como corolario establece la proporcionalidad entre causa y efecto, siendo evidente que a mayor acción de la causa corresponde mayor cantidad de efecto. Dentro de las empresas concurren tres circunstancias:

A) Que los hechos o causas determinantes están bien definidos, pues los constituye el movimiento de valores.

B) Que las causas que el movimiento de valores implica, están precisamente cuantificadas y, por lo tanto, en los efectos se refleja esta cuantificación precisa, no alterándose la igualdad de la fórmula del balance.

C) Que como los hechos u operaciones mercantiles se refieren a movimientos de valores circunscritos dentro de los capítulos del balance, en éstos deberán tener lugar las causas y producirse los efectos.

## **1.5 NORMAS DE INFORMACIÓN FINANCIERA**

Durante más de 30 años, la Comisión de Principios de Contabilidad (CPC) del Instituto Mexicano de Contadores Públicos A.C. (IMCP) fue la encargada de emitir la normatividad contable de nuestro país, bajo la denominación de Principios de Contabilidad Generalmente Aceptados.

En este conjunto de boletines se establecieron los fundamentos de la contabilidad financiera en los que se basó no sólo el desarrollo de normas particulares, sino también la respuesta de controversias o problemáticas derivadas de la emisión de estados financieros de las entidades económicas. Indiscutiblemente, la CPC desempeñó esta función con un alto grado de dedicación, responsabilidad y profesionalismo.

A partir del 1º de junio de 2004, es el Consejo Mexicano para la Investigación y Desarrollo de Normas de Información Financiera, A.C. (CINIF) el organismo independiente que, en

---

congruencia con la tendencia mundial, asume la función y la responsabilidad de la emisión de la normatividad contable en México.

El CINIF es un organismo independiente en su patrimonio y operación, constituido en el año 2002 por entidades líderes de los sectores público y privado, con objeto de desarrollar las “Normas de Información Financiera” (NIF) con un alto grado de transparencia, objetividad y confiabilidad, que sean de utilidad tanto para emisores como para usuarios de la información financiera.

Para lograr lo anterior, se conformó un consejo emisor del CINIF, al que se han integrado investigadores de tiempo completo provenientes de diferentes campos de experiencia y competencia profesional, resaltando su independencia de criterio, objetividad e integridad, quienes trabajan junto con reconocidos profesionistas y académicos voluntarios, a fin de lograr puntos de vista plurales e independientes. Asimismo, el proceso de emisión de normatividad está en todo momento bajo la observación de cualquier interesado, al publicarse en la página electrónica del CINIF, el inventario de proyectos, los avances a dichos proyectos, las normas en proceso de auscultación, las respuestas recibidas en este proceso y, finalmente, los documentos denominados “bases para conclusiones”, que dan respuesta a los comentarios recibidos durante la auscultación.

Desde luego, el propio IMCP ha sido promotor de la constitución del CINIF, por lo que ha establecido ya, en el capítulo I de sus estatutos, apartado 1.03, inciso m), que el IMCP tiene como objetivo, entre otros:

“Adoptar como disposiciones fundamentales, consecuentemente de observancia obligatoria para los socios del instituto, las normas de información financiera que emita el consejo mexicano para la investigación y desarrollo de normas de información financiera. . .”

---

El CINIF es el encargado directo de desarrollar dicha normatividad; para lograrlo, lleva a cabo procesos de investigación y auscultación entre la comunidad financiera y de negocios, y otros sectores interesados, dando como resultado, la emisión de documentos llamados “Normas de Información Financiera (NIF)” o, en su caso, “Interpretaciones a las Normas de Información Financiera (INIF)” y “Orientaciones a las Normas de Información Financiera (ONIF)”, siendo las dos últimas, aclaraciones y guías de implementación de las NIF. La filosofía de las NIF es lograr, por una parte, la armonización de las normas locales utilizadas por los diversos sectores de nuestra economía; y, por otro lado, converger en el mayor grado posible, con las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) emitidas por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad.

Cuando se haga referencia genérica a las NIF, deberá entenderse que éstas comprenden tanto a las normas emitidas por el CINIF como a los boletines emitidos por la CPC que le fueron transferidos al CINIF el 31 de mayo de 2004. Sin embargo, cuando se haga referencia específica a alguno de los documentos que integran las NIF, éstos se llamarán por su nombre original, esto es, Norma de Información Financiera o Boletín, según sea el caso.

Derivado de lo anterior, la estructura de las NIF es la siguiente:

- a. Las NIF y las INIF emitidas por el CINIF;
- b. Los boletines emitidos por la CPC, que no hayan sido modificados, sustituidos o derogados por las nuevas NIF; y
- c. Las NIIF aplicables de manera supletoria.

Cabe señalar que las “circulares” son recomendaciones o aclaraciones emitidas en su momento por la CPC, pero que no asumen la forma de una norma, pues no pasaron por un proceso de auscultación. Empero, debido a su importancia como guías, seguirán formando parte de esta publicación hasta en tanto pierdan su función.



---

Las NIF han sido clasificadas en:

- a. Normas conceptuales, que conforman el llamado Marco Conceptual (MC);
- b. Normas particulares; e
- c. Interpretaciones a las Normas Particulares.

Los pronunciamientos del CINIF son producto de un largo proceso que se inicia con la identificación de dudas o áreas de oportunidad en materia de información financiera que ameritan la exposición de una solución concreta o de una interpretación por parte del CINIF. Después del análisis y evaluación de las distintas alternativas por parte de los miembros del consejo emisor del CINIF, se formula un documento como un borrador para discusión, el cual una vez que ha sido aprobado por los votos de al menos las dos terceras partes de los miembros del consejo, se envía al comité técnico consultivo del CINIF para que realice recomendaciones o valide la normatividad propuesta para su divulgación.

Si el contenido del proyecto tiene el carácter de norma, se somete, durante un período suficientemente amplio, a un proceso de auscultación, normalmente tres meses, entre todas las personas interesadas en la información financiera. todos los puntos de vista que se recogen, se analizan y evalúan cuidadosamente y, con base en ellos, se modifica en lo procedente el documento respectivo, el cual nuevamente debe ser aprobado por los votos de al menos las tres cuartas partes de los miembros del consejo emisor del CINIF. La versión aprobada se envía nuevamente al comité técnico consultivo junto con un análisis de los puntos observados durante la auscultación más el sustento técnico por el cual fueron aceptadas o rechazadas las sugerencias o modificaciones propuestas durante ese proceso; además, en caso de proceder, debe enviarse el voto razonado de miembros del consejo emisor que hubiesen objetado parcial o totalmente el pronunciamiento que se está proponiendo como definitivo para que se apruebe su publicación como una norma obligatoria para las entidades que emitan información financiera de acuerdo con normas de información financiera. Al documento aprobado que contiene la norma se le conoce como “NIF”.

Además el CINIF emite interpretaciones a las NIF que tienen por objeto

- 
- a. Aclarar o ampliar temas ya contemplados dentro de alguna NIF;
  - b. Proporcionar oportunamente guías sobre nuevos problemas detectados en la Información Financiera que no estén tratados específicamente en las NIF, o bien sobre aquellos problemas sobre los que se hayan desarrollado, o que se desarrollen, tratamientos poco satisfactorios o contradictorios.

Las interpretaciones a que se hace referencia en el inciso a) anterior, no son auscultadas, dado que no contravienen el contenido de la NIF de la que se derivan, en virtud de que esta última ya fue sometida a ese proceso. Las interpretaciones a que se hace referencia en el inciso b) anterior, están sujetas a auscultación, que normalmente es por un plazo de un mes.

Eventualmente, el CINIF puede emitir orientaciones sobre asuntos emergentes que vayan surgiendo y que requieran de atención rápida, las cuales no son sometidas a auscultación, por lo que no son obligatorias.

Las normas contables son dinámicas y se van adaptando a los cambios experimentados en el entorno bajo el cual desarrollan su actividad las entidades. Esto es, algunas normas se modifican, otras se eliminan o bien simple y sencillamente surge la necesidad de emitir nuevas disposiciones. Esto hace necesario que con cierta periodicidad se publiquen ediciones nuevas debidamente actualizadas. Es importante señalar que la utilización de las NIF incrementa la calidad de la información financiera contenida en los estados financieros, asegurando así su mayor aceptación, no sólo a nivel nacional, sino también internacional.

Para facilitar el estudio y aplicación de las diferentes NIF, éstas se clasifican en las siguientes series:

Serie NIF A - Marco Conceptual.

Serie NIF B - Normas Aplicables a los Estados Financieros en su conjunto.

---

Serie NIF C - Normas Aplicables a Conceptos Específicos de los Estados Financieros.

Serie NIF D - Normas Aplicables a Problemas de Determinación de Resultados.

Serie NIF E - Normas Aplicables a las Actividades Especializadas de distintos sectores.

## **Estructura de las Normas de Información Financiera**

### **MARCO CONCEPTUAL**

#### **Postulados básicos:**

- Sustancia económica
- Entidad económica
- Negocio en marcha
- Devengación contable
- Asociación de costos y gastos con ingresos
- Valuación
- Dualidad económica
- Consistencia

#### **Necesidades de los usuarios y objetivos de los Estados Financieros**

- Información útil para la toma de decisiones

#### **Características cualitativas de los Estados Financieros**

- Confiabilidad
  - Veracidad
  - Representatividad
  - Objetividad
  - Verificabilidad
  - Información suficiente

- 
- Relevancia
    - Posibilidad de predicción y confirmación
    - Importancia relativa
  - Comprensibilidad
  - Comparabilidad

**Restricciones:**

- Oportunidad
- Relación entre costo y beneficio
- Equilibrio entre las características cualitativas

**Elementos básicos de los Estados Financieros**

- Activos
- Pasivos
- Capital contable o patrimonio contable
- Ingresos, costos y gastos
- Utilidad o pérdida neta
- Cambio neto en el patrimonio contable
- Movimientos de propietarios, creación de reservas y utilidad o pérdida integral
- Origen y aplicación de recursos

**Reconocimiento y valuación**

**Presentación y revelación**

**Supletoriedad**

**NIF PARTICULARES**

**Normas relativas a los estados financieros en su conjunto**

**Normas aplicables a conceptos específicos de los estados financieros**

**Normas aplicables a problemas de determinación de resultados**

---

## **Normas aplicables a actividades especializadas**

- Normas de reconocimiento
  - Normas de valuación
  - Normas de presentación
  - Normas de revelación

---

## **CAPÍTULO 2**

### **FUNDAMENTO DE LAS CONTRIBUCIONES**

---

## **2.1 ANTECEDENTES HISTORICOS DE LAS IMPUESTOS EN MÉXICO.**

### **Los aztecas.**

Las primeras manifestaciones de contribución en México aparecen en los códices aztecas, en los cuales se registró que el rey de Azcapotzalco, pedía como tributo a los aztecas, una balsa sembrada de flores y frutos, además una garza empollando sus huevos y al momento de recibirla ésta debería estar picando un cascarón; a cambio ellos recibirían beneficios en su comunidad. Asimismo, los “Tequiámatl” (papeles o registros de tributos), fue un género de esos códices, relacionado con la administración pública dentro del imperio mexica.

### **Los primeros recaudadores.**

El verbo tributar cobró tal importancia, que los aztecas se organizaron para facilitar la recaudación, nombraron entonces a los “Calpixqueh”, primeros recaudadores, quienes identificaban su función llevando una vara en una mano y un abanico en la otra. La recaudación de esos pueblos requería de “Funcionarios” que llevaran un registro pormenorizado de los pueblos y ciudades tributarios, así como de la enumeración y valuación de las riquezas recibidas. La matrícula de tributos es uno de los documentos más importantes de los códices dedicados a la administración y a la hacienda pública.

### **Tributos aztecas.**

Había varios tipos de tributos que se daban según la ocasión, los había de guerra, religiosos, de tiempo, etc. Los tributos a que estaban obligados los pueblos sometidos a los aztecas eran de dos tipos:

- 1) En especie o mercancía (impuesto según provincia, su población, riqueza e industria).
- 2) Tributos en servicios especiales que estaban obligados a prestar los vecinos de los pueblos sometidos.

---

### **Hernán Cortés y la conquista.**

Cuando Hernán Cortés llegó a México, quedó sorprendido con la belleza y organización del pueblo azteca, por lo que adopta el sistema tributario, modificando la forma en que se cobraban y cambiando los tributos de flores y animales por alimentos, piedras y joyas.

Al “rescatar” las tierras en nombre del rey de España, utilizó las listas de tributarios aztecas, las cuales posteriormente se fueron modificando hasta crearse la matrícula de tributos de 1540. Correspondió, entonces, la quinta parte de los bienes, a la monarquía española: quinto real. El primer paso de Cortés fue elaborar una relación (primer documento fiscal), donde nombra a un ministro, un tesorero y a varios contadores encargados de la recaudación y custodia del quinto real.

### **El pago en especie.**

Establecida la colonia, los indígenas, pagaban sus impuestos también con trabajo en minas, haciendas y granjas. En 1573 se implanta la alcabala, que es el equivalente a nuestro contemporáneo I.V.A. y después el peaje (derecho de paso) la principal fuente de riqueza para el conquistador fueron las minas y sus productos, por lo que fue el ramo que más se atendió y se creó todo un sistema jurídico fiscal (diezmo minero), con el objeto de obtener el máximo aprovechamiento de su riqueza para el estado.

### **México independiente.**

A partir de 1810, Hidalgo, Morelos y los caudillos de la independencia, lucharon contra la esclavitud y por la abolición de alcabalas (impuesto indirecto del 10% del valor de lo que se vendía o permutaba), gaberlas (gravámenes) y peajes (pago de derecho de uso de puentes, y caminos)

En contraparte el gobierno de la Nueva España creó impuestos que se destinaron directamente a la lucha contrainsurgente (crecimiento en las tasas de las alcabalas).

El sistema fiscal se complementa en esta etapa, se expide el arancel para el gobierno de las aduanas marítimas, siendo éstas las primeras tarifas de importación publicadas en la república mexicana.



---

Asimismo, se modifica el pago de derechos sobre vino y aguardiente y se sanciona la libertad para extracción de capitales al extranjero. En esta etapa, el sistema fiscal de la república independiente probó ser una fuente de conflicto controversia debido al modelo de gobierno federalista que fue adoptado

#### **Antonio López de santa ana – sus decretos.**

La debilidad fiscal lleva al gobierno federal a fuertes carencias en el orden financiero y militar, una muestra de la desesperación existente se da con el arribo al poder de Antonio López de Santa Anna quien decreta una contribución de un real por cada puerta y cuatro centavos por cada ventana de las casas, decreta, también un impuesto de dos pesos mensuales por cada caballo frisón (robusto) y un peso por cada caballo flaco, además, un peso al mes por la posesión de cada perro.

#### **Juárez – la intervención francesa.**

Entre los principales cambios hacendatarios de esta época, se realiza un primer intento para la formación de un catastro de la república; el principio de la posibilidad de división de las hipotecas; el establecimiento de la lotería nacional y de la contribución federal (25% adicional sobre todo pago hecho en las oficinas de la federación y en la de los estados)

Además de crear una corresponsabilidad en las finanzas públicas entre federación y estados se estableció que parte de lo recaudado se quedaría en manos de los estados y que una parte pasaría a integrarse a los ingresos de la federación. Debido a que la repartición fue desfavorable para el gobierno federal se crea el pago del contingente (aportación anual de los estados hacia la federación), posteriormente se impulsó el proyecto de una fiscalidad “Protoliberal”, la cual consistía en que los estados se quedaran con todo lo recaudado dentro de su jurisdicción, y a cambio otorgaría un porcentaje a la federación de acuerdo a esos ingresos.

#### **El Porfiriato.**

Con la llegada de Porfirio Díaz al poder se encontró con una hacienda pública que tenía como característica principal una ineficiencia administrativa, y una corrupción crónica de los

---

servidores públicos. En esta época se llevo a cabo un proceso de fortalecimiento y centralización del poder en manos del gobierno federal. Porfirio Díaz, inicialmente duplicó el impuesto del timbre gravó las medicinas y cien artículos más, cobró impuestos por adelantado; recaudó 30 millones de pesos, pero gastó 44. En este período se generó la deuda externa en alto grado; se pagaban muchos intereses. Se requería de un sistema de tributación controlado y de equilibrio.

Con la llegada del ministro de la hacienda José Yves Limantour, en 1893, se nivela la hacienda pública, aumentando las cuotas de los estados y la federación, se reduce el presupuesto y las partidas abiertas del ejecutivo, así como los sueldos de los empleados, se buscaron nuevas fuentes de ingresos en el gravamen racional de las actividades, especulaciones y riquezas; se regularizó la percepción de los impuestos existentes, por medio de una vigilancia activa y sistemática sobre empleados y contribuyentes.

### **La revolución.**

La caída de la dictadura, así como el destierro de Porfirio Díaz trajeron desorden en el país, situación a la que no escapó la tributación. Los mexicanos dejaron de pagar impuestos, dado que estaban ocupados en las armas. Siete años de irregular desempeño por parte de la secretaria de hacienda, pues aun cuando seguía utilizando los procedimientos establecidos, los jefes militares exigían desembolsos de dinero, para aquellos bienes como armas y municiones, requerían, entonces, de préstamos forzosos en papel moneda y oro.

Cada jefe militar emitía papel moneda y usufructuaban los productos de los derechos de importación y exportación de las aduanas que se encontraban en las regiones ocupadas por cada ejército. Las oficinas recaudadoras de hacienda eran dejadas a su disposición, a fin de proveerse inmediatamente de fondos y los ejércitos caudillos que tenían la posesión de regiones petrolíferas, recaudaban un impuesto metálico, derivado del petróleo.

### **Época de paz.**

Después de la guerra, vino la necesidad de reorganizar la administración y retomar las finanzas públicas en México. Así fueron invitados para tal tarea, en calidad de asesores

---

especialistas americanos en finanzas. Sus observaciones resultaron realmente importantes para retomar una adecuada política fiscal; el documento, resultado de la investigación del doctor Henry Alfred D. Chandley, miembro de la comisión de reorganización administrativa y financiera del gobierno federal mexicano, sé título “investigación preliminar del problema hacendatario mexicano” con proposiciones para la reestructuración del sistema, éste sirvió como base para aplicar reformas y acciones que impulsaron la actividad tributaria, tan necesaria en aquel momento.

Entre 1917 y 1935 se implantan diversos impuestos como:

- Servicio por uso de ferrocarriles
- Impuestos especiales sobre exportación de petróleo y derivados
- Impuesto por consumo de luz
- Impuesto especial sobre teléfonos, timbres, botellas cerradas, avisos y anuncios.

Simultáneamente se incrementó el impuesto sobre la renta y el consumo de gasolina. Sin embargo, tales medidas redundaron en beneficios sociales como la implantación del servicio civil, retiro por edad avanzada con pensión y, en general, se modernizan procedimientos administrativos y servicios a la comunidad, seguido por una exención a los alimentos y bienes de primera necesidad.

Algunos cambios importantes en el sistema, fueron incrementar los impuestos a los artículos nocivos para la salud: 40% para bebidas alcohólicas; 16% la cerveza; se duplicó el impuesto al tabaco; se desarrolló, en parte, un sistema de nuevos impuestos para gravar los artículos de lujo; teléfono, anuncios publicitarios o promocionales, además de crear convenios para federalizar algunos gravámenes importantes con lo que da inicio a un fortalecimiento federal para los años posteriores.

### **La modernidad.**

Han transcurrido muchos años para que se establezca la situación y para que los gobiernos hayan modificado las leyes fiscales para disponer de recursos, construir obras y prestar

---

servicios a la colectividad, procurando así una mejor distribución de la riqueza. De la cual una tercera parte es proveniente de la industria petrolera, misma que se prevé que en el 2030 este completamente agotada y tendremos que ser un importador neto de este producto. El sistema tributario de nuestro país es mucho más que un conjunto de disposiciones fiscales; es parte de nuestra historia, de nuestras costumbres, de la idiosincrasia misma de los mexicanos.

Lo que en un tiempo se llamo carga fiscal, es ahora, una contribución, una colaboración humana para que México cuente con escuelas, hospitales, higiene, comida, habitación, caminos, servicios públicos y fundamentalmente:

### **Progreso.**

Para seguir en este camino debemos tomar decisiones en las que el centro político deberá basar su fortaleza, en la cobranza amplia y generalizada y sobre todo equitativa de impuestos, después el tiempo apremia apenas quedan 27 años para carecer de la tercera parte de los ingresos y probablemente de una tercera parte de beneficios sociales.

## **2.2 PRINCIPIOS DE LAS CONTRIBUCIONES**

El fundamento legal de las contribuciones, se encuentra en la constitución política de los estados unidos mexicanos, en su capítulo II (de los mexicanos), artículo 31 fracción IV, el cual establece:

**Artículo 31**, "Son obligaciones de los mexicanos"... **fracción IV** "Contribuir para los gastos públicos, así de la Federación, como del Distrito Federal o del Estado o Municipio en que residan, de la manera proporcional y equitativa que dispongan las leyes".

Asimismo, la Constitución Política señala como una facultad del Congreso Federal el imponer las contribuciones necesarias para cubrir el presupuesto.

**Artículo 73**. "El Congreso tiene facultad..." **fracción VII** "Para imponer las contribuciones necesarias para cubrir el presupuesto"

---

De la carta magna nace la obligación tributaria, de la misma nacen también los tres principios básicos en el área fiscal que le dan seguridad al contribuyente y que son los siguientes:

- **Principio de equidad:** es la búsqueda de la igualdad entre todos los individuos, sin discriminación de razas, ni credos o status sociales.
- **Principio de proporcionalidad:** es el fundamento de pagar un tributo basándose en la capacidad económica de los ciudadanos, se basa en una proporción que va en relación a su poder administrativo, de tal forma que dentro de la ley del impuesto sobre la renta, pagará más quién perciba mayor ingreso, lo que tiende a otorgar justicia al contribuyente; es decir, que el que tiene más, pague más y el que tiene menos, gana menos, pague menos.
- **Principio de legalidad:** es el sustento jurídico que rige las normas que se establecen en una nación. Para que toda norma jurídica fiscal cumpla con el principio de legalidad, debe estar contemplada en alguna ley y señalar los siguientes elementos: sujeto, objetivo, base, tasa, y la época de pago.

### **2.3 CLASIFICACIÓN DE LAS CONTRIBUCIONES.**

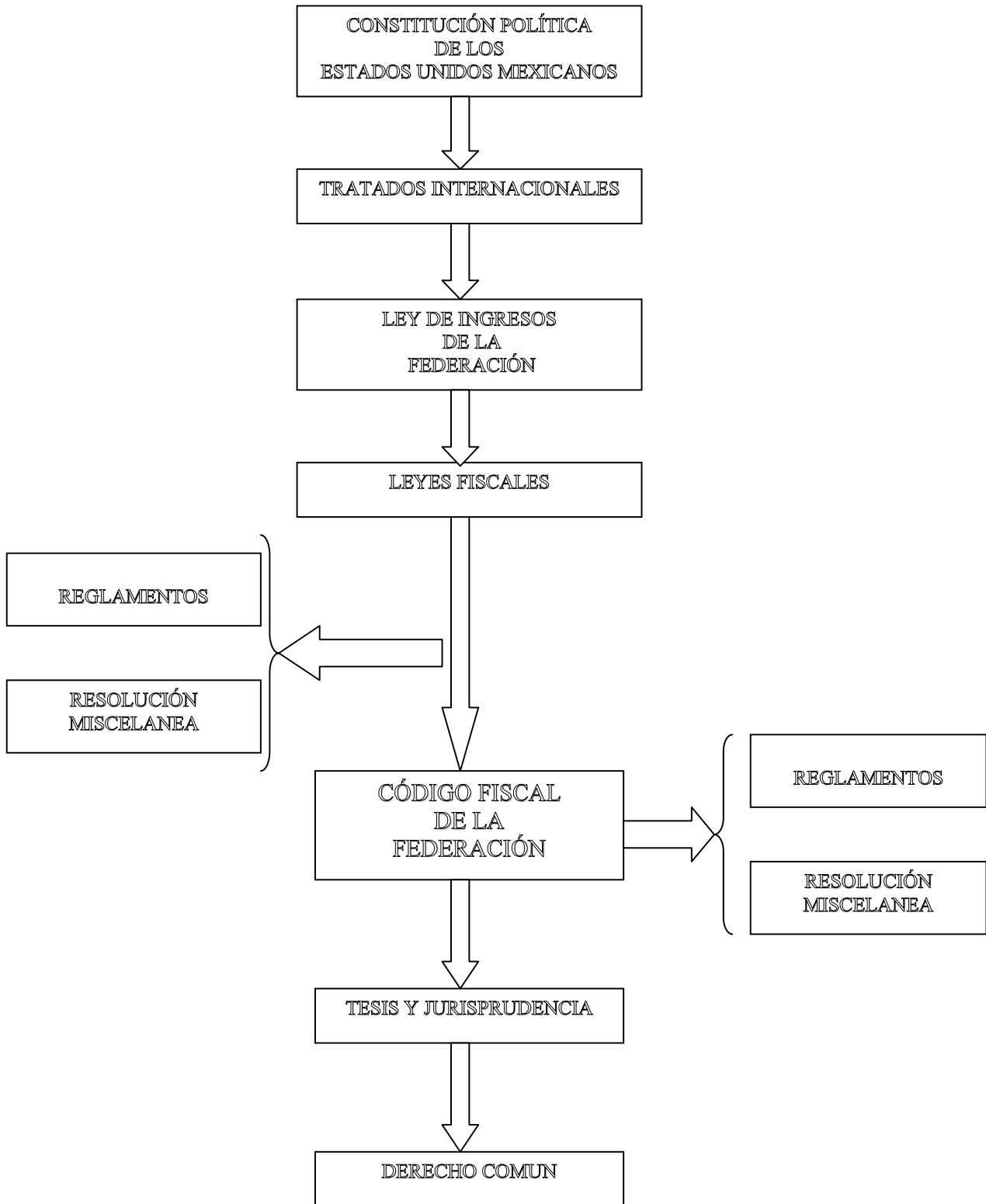
De acuerdo al Código Fiscal de la Federación, en su título I (disposiciones generales), artículo 2. Las contribuciones se clasifican en impuestos, aportaciones de seguridad social, contribuciones de mejoras y derechos, las que se definen de la siguiente manera:

- ✓ **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 de las señaladas en la fracciones II, III y IV de este artículo.

- 
- ✓ **Aportaciones de seguridad social:** son las contribuciones establecidas en ley a cargo de personas que son sustituidas por el estado en el cumplimiento de las obligaciones fijadas por la ley en materia de seguridad social o a las personas que se benefician en forma especial por servicios de seguridad social proporcionadas por el mismo estado.
  
  - ✓ **Contribuciones de mejoras:** son las establecidas en ley a cargo de las personas físicas y morales que se benefician en forma directa por obras públicas.
  
  - ✓ **Derechos:** son las contribuciones establecidas en ley por el uso o aprovechamiento de los bienes del dominio público de la nación, así como recibir servicios que presta el estado en sus funciones de derecho público, excepto cuando se presten por organismos descentralizados u órganos desconcentrados cuando, en este último caso, se trate de contraprestaciones que no se encuentren previstas en la ley federal de derechos. También son derechos de las contribuciones a cargo de los organismos públicos descentralizados por prestar servicios exclusivos del estado.
  
  - ✓ **Accesorios de las contribuciones:** los recargos, los gastos de ejecución y la indemnización a que se refiere el último párrafo del artículo 21 de este código son accesorios de las contribuciones y participan de la naturaleza de éstas. Siempre que en este código se haga referencia únicamente a contribuciones no se entenderán incluidos los accesorios, con excepción de lo dispuesto en el artículo I

---

## 2.4 ESTRUCTURA JERARQUICA DE LAS LEYES FISCALES



---

## 2.5 ESTRUCTURA DE LA LEY DEL IMPUESTO SOBRE LA RENTA

### LEY DEL IMPUESTO SOBRE LA RENTA

#### TÍTULO I

DISPOSICIONES GENERALES Art. 1 al 9

#### TÍTULO II

##### DE LAS PERSONAS MORALES DISPOSICIONES GENERALES

	Disposiciones generales	Art. 10 al 16-Bis
CAPÍTULO I	De los ingresos	Art. 17 al 28
CAPÍTULO II	De las deducciones	
SECCION I	De las deducciones en general	Art. 29 al 36
SECCION II	De las inversiones	Art. 37 al 45
SECCION III	Del costo de lo vendido	Art. 45-A al 45-I
CAPITULO III	Del ajuste anual por inflación	Art.46 al 48
CAPITULO IV	De las instituciones de crédito, de seguros y de fianzas, de los almacenes generales de depósito, arrendadoras financieras, uniones de crédito y de las sociedades de inversión de capitales	Art.49 al 60
CAPITULO V	De las pérdidas	Art. 61 al 63
CAPITULO VI	Del régimen de consolidación fiscal	Art.64 al 78
CAPITULO VII	Del régimen simplificado	Art. 79 al 85
CAPITULO VII-A	De las sociedades cooperativas de producción	Art. 85-A al 85-B
CAPITULO VIII	De las obligaciones de las personas morales	Art. 86 al 90
CAPITULO IX	De las facultades de las autoridades	Art. 90 al 92

#### TÍTULO III

##### DEL RÉGIMEN DE LAS PERSONAS MORALES CON FINES NO LUCRATIVOS

Art. 93 al 105

#### TÍTULO IV

##### DE LAS PERSONAS FISICAS

	Disposiciones generales	Art. 106 al 109
CAPITULO I	De los ingresos por salarios y en general por la prestación de un servicio personal subordinado	Art. 110 al 119



CAPITULO II	De los ingresos por actividades empresariales y profesionales	
SECCION I	De las personas físicas con actividades empresariales y profesionales	Art. 120 al 133
SECCION II	Del régimen intermedio de las personas físicas con actividades empresariales	Art. 134 al 136-Bis
SECCION III	Del régimen de pequeños contribuyentes	Art. 137 al 140
CAPITULO III	De los ingresos por arrendamiento y en general por otorgar el uso o goce temporal de bienes inmuebles	Art. 141 al 145
CAPITULO IV	De los ingresos por enajenación de bienes	Art. 146 al 154 Ter.
CAPITULO V	De los ingresos por adquisición de bienes	Art. 155 al 157
CAPITULO VI	De los ingresos por intereses	Art. 158 al 161
CAPITULO VII	De los ingresos por la obtención de premios	Art. 162 al 164
CAPITULO VII	De los ingresos por dividendos y en general por las ganancias distribuidas por personas morales	Art. 165
CAPITULO IX	De los demás ingresos que obtengan las personas físicas	Art. 166 al 171
CAPITULO X	De los requisitos de las deducciones	Art. 172 al 174
CAPITULO XI	De la declaración anual	Art. 175 al 178

## **TÍTULO V**

### **DE LOS RESIDENTES EN EL EXTRANJERO CON INGRESOS PROVENIENTES DE FUENTE DE RIQUEZA UBICADA EN TERRITORIO NACIONAL**

Art. 179 al 211

## **TÍTULO VI**

### **DE LOS RÉGIMENES FISCALES PREFERENTES Y DE LAS EMPRESAS MULTINACIONALES**

CAPITULO I	De los regímenes fiscales preferentes	Art. 212 al 214
CAPITULO II	De las empresas multinacionales	Art. 215 al 217

## **TÍTULO VII**

### **DE LOS ESTÍMULOS FISCALES**

Art. 218 al 228

**Disposiciones Transitorias de la Ley del Impuesto sobre la Renta**  
**Disposiciones Transitorias del impuesto sustitutivo del crédito al salario**

---

## **CAPÍTULO 3**

### **ESTRUCTURA LEGAL DE LAS PERSONAS**

---

### 3.1 CONCEPTO Y CARACTERÍSTICAS DE LA PERSONA FÍSICA Y MORAL

En el sistema tributario existen dos figuras jurídicas, y a los que se le da el nombre de personas o sujetos, capaces de tener facultades y deberes.

Las personas jurídicas se dividen en dos grupos y son los siguientes:

1. Persona física
2. Persona moral

**Persona física:** "es el sujeto jurídico individual, es decir el hombre en cuanto tiene obligaciones y derechos"

Por su parte el código civil en su Art. 22 argumenta que "la capacidad 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..."

**Persona moral:** "son las personas jurídico colectivas, es decir asociaciones o instituciones formadas para la consecución de un fin y reconocidas por la ordenación jurídica como sujetos de derecho"

El código civil en sus Art. 25 al 28 hace referencia a: "que las personas morales pueden ejercitar todos los derechos que sean necesarios para realizar el objeto de su institución; obran y contraen obligaciones por medio de los órganos que las representan, así está estipulado en los estatutos que contiene la escritura constitutiva y las leyes correspondientes.

Los elementos de derecho establecen atributos para cada una de estas personas, es decir cualidades y características que permiten cumplir con sus obligaciones y ejercer sus derechos.

---

**Los atributos de las personas físicas son:**

- a) **Nombre.** conjunto de palabras que sirven para distinguir a una persona de las demás, dentro de la sociedad.
- b) **Capacidad jurídica.** aptitud que tiene una persona para hacer valer sus derechos y cumplir con sus obligaciones, por sí misma o a través de sus legítimos representantes.
- c) **Domicilio.** es el lugar donde una persona reside con el propósito de radicar en él.
- d) **Estado.** es una situación jurídica concreta que guarda una persona en relación con la familia o con el estado, como órgano.
- e) **Patrimonio.** conjunto de bienes muebles e inmuebles susceptibles en dinero; derechos y obligaciones que contrae una persona.

**Los atributos de las personas morales son:**

- a) **Razón social o denominación.** Es un medio de identificación, se utiliza para distinguir a la persona moral de las demás, por lo que debe ser distinto a cualquier otra persona moral.
- b) **Capacidad jurídica.** La adquieren en el momento en que se forman y pueden ejercer sus derechos y obligaciones.
- c) **Domicilio.** Es el lugar donde tiene establecida su administración.
- d) **Nacionalidad.** Que se haya constituido conforme a las leyes mexicanas.
- e) **Patrimonio.** Es el conjunto de bienes, servicios, dinero o trabajo, que son aportados por los socios de la persona moral.

---

### **3.2 OBLIGACIONES DE LAS PERSONAS MORALES DEL SECTOR INMOBILIARIO.**

#### **IMPUESTOS Y DERECHOS MUNICIPALES**

##### **A) Licencias de Construcción**

En cada municipio existe la obligación de obtener por parte de las empresas inmobiliarias la licencia de construcción, ya sea para obras de infraestructura y desarrollo urbano o para desarrollos inmobiliarios en la construcción de viviendas; en las que se cubren los derechos de acuerdo con los metros cuadrados de construcción y con el tipo de obra a realizar.

##### **B) Alineamiento y número oficial**

La obtención del alineamiento y número oficial es un derecho que se cubre a los municipios para conocer las restricciones y uso de suelo de acuerdo con el plan directo de desarrollo urbano de la localidad, y que es un requisito previo para poder solicitar la licencia de construcción respectiva.

##### **C) Impuesto sobre adquisición de inmuebles (ISAI)**

El ISAI es un impuesto municipal que se aplica por la traslación de dominio de los inmuebles, este impuesto, antes de carácter federal, fue cedido a los ayuntamientos para fortalecer las finanzas municipales y cuya aplicación es de carácter general, aplicando el 2% sobre el valor de la operación por la venta de inmuebles; sin embargo, existen en algunos municipios otros impuestos adicionales que se aplican sobre este impuesto, situación que eleva el costo indirecto en la industrial de la construcción y en el costo de escrituración.

---

### **3.3 OBLIGACIONES FISCALES**

**Artículo 86.** Los contribuyentes que obtengan ingresos de los señalados en este Título, además de las obligaciones establecidas en otros artículos de esta Ley, tendrán las siguientes:

- I.** Llevar la contabilidad de conformidad con el Código Fiscal de la Federación, su Reglamento y el Reglamento de esta Ley, y efectuar los registros en la misma. Cuando se realicen operaciones en moneda extranjera, éstas deberán registrarse al tipo de cambio aplicable en la fecha en que se concierten.
  
- II.** Expedir comprobantes por las actividades que realicen y conservar una copia de los mismos a disposición de las autoridades fiscales. El Servicio de Administración Tributaria podrá liberar del cumplimiento de esta obligación o establecer reglas que faciliten su aplicación, mediante disposiciones de carácter general.
  
- III.** Expedir constancias en las que asienten el monto de los pagos efectuados que constituyan ingresos de fuente de riqueza ubicada en México de acuerdo con lo previsto por el Título V de esta Ley o de los pagos efectuados a los establecimientos en el extranjero de instituciones de crédito del país, en los términos del artículo 51 de la misma y, en su caso, el impuesto retenido al residente en el extranjero o a las citadas instituciones de crédito.
  
- IV.** Presentar, a más tardar el día 15 de febrero de cada año, ante las autoridades fiscales, la información correspondiente de las personas a las que les hubieran efectuado retenciones en el año de calendario anterior conforme a lo dispuesto en el último párrafo del artículo 127 de esta Ley.
  
- V.** Formular un estado de posición financiera y levantar inventario de existencias a la fecha en que termine el ejercicio, de acuerdo con las disposiciones reglamentarias respectivas.

---

**VI.** Presentar declaración en la que se determine el resultado fiscal del ejercicio o la utilidad gravable del mismo y el monto del impuesto correspondiente, ante las oficinas autorizadas, dentro de los tres meses siguientes a la fecha en que termine dicho ejercicio. En dicha declaración también se determinarán la utilidad fiscal y el monto que corresponda a la participación de los trabajadores en las utilidades de la empresa.

**VII.** Presentar, a más tardar el día 15 de febrero de cada año, ante las autoridades fiscales y mediante la forma oficial que al efecto aprueben dichas autoridades, la información siguiente:

- a) El saldo insoluto al 31 de diciembre del año anterior, de los préstamos que le hayan sido otorgados o garantizados por residentes en el extranjero; y
- b) El tipo de financiamiento, nombre del beneficiario efectivo de los intereses, tipo de moneda, la tasa de interés aplicable y las fechas de exigibilidad del principal y de los accesorios, de cada una de las operaciones de financiamiento a que se refiere el inciso anterior.

**VIII.** Presentarán a más tardar el día 15 de febrero de cada año la información de las operaciones efectuadas en el año de calendario inmediato anterior con clientes y proveedores mediante la forma oficial que para tal efecto expidan las autoridades fiscales. Para estos efectos, los contribuyentes no se encuentran obligados a proporcionar la información de clientes y proveedores con los que en el ejercicio de que se trate, hubiesen realizado operaciones por montos inferiores a \$50,000.00.

Cuando los contribuyentes lleven su contabilidad mediante el sistema de registro electrónico, la información a que se refiere esta fracción deberá proporcionarse a las autoridades fiscales en dispositivos magnéticos procesados en los términos que señale el Servicio de Administración Tributaria, mediante disposiciones de carácter general.

---

Independientemente de la obligación prevista en los dos párrafos anteriores, la información a que se refiere esta fracción podrá ser solicitada por las autoridades fiscales en cualquier tiempo, después del mes de febrero del año siguiente al ejercicio al que corresponda la información solicitada, sin que dicha solicitud constituya el inicio de las facultades de comprobación a que se refiere el Código Fiscal de la Federación. Para estos efectos, los contribuyentes contarán con un plazo de 30 días hábiles para entregar la información solicitada, contados a partir de la fecha en la que surta efectos el requerimiento respectivo.

*Fracción reformada DOF 01-12-2004*

**IX.** Presentar a más tardar el día 15 de febrero de cada año la información siguiente:

- a) De las personas a las que en el año de calendario inmediato anterior les hubieren efectuado retenciones de impuesto sobre la renta, así como de los residentes en el extranjero a los que les hayan efectuado pagos de acuerdo con lo previsto en el Título V de esta Ley.
- b) De las personas a las que les hubieran otorgado donativos en el año de calendario inmediato anterior.

**X.** Las declaraciones a que se refiere este artículo, así como las mencionadas en el artículo 143, último párrafo, de esta Ley, deberán presentarse a través de medios electrónicos en la dirección de correo electrónico que al efecto señale el Servicio de Administración Tributaria mediante disposiciones de carácter general.

*Fracción reformada DOF 01-10-2007*

**XI.** Llevar un registro de las operaciones que efectúen con títulos valor emitidos en serie.

**XII.** Obtener y conservar la documentación comprobatoria, tratándose de contribuyentes que celebren operaciones con partes relacionadas residentes en el



---

extranjero, con la que demuestren que el monto de sus ingresos y deducciones se efectuaron de acuerdo a los precios o montos de contraprestaciones que hubieran utilizado partes independientes en operaciones comparables, la cual deberá contener los siguientes datos:

- a) El nombre, denominación o razón social, domicilio y residencia fiscal, de las personas relacionadas con las que se celebren operaciones, así como la documentación que demuestre la participación directa e indirecta entre las partes relacionadas.
- b) Información relativa a las funciones o actividades, activos utilizados y riesgos asumidos por el contribuyente por cada tipo de operación.
- c) Información y documentación sobre las operaciones con partes relacionadas y sus montos, por cada parte relacionada y por cada tipo de operación de acuerdo a la clasificación y con los datos que establece el artículo 215 de esta Ley.
- d) El método aplicado conforme al artículo 216 de esta Ley, incluyendo la información y la documentación sobre operaciones o empresas comparables por cada tipo de operación.

Los contribuyentes que realicen actividades empresariales cuyos ingresos en el ejercicio inmediato anterior no hayan excedido de \$13'000,000.00, así como los contribuyentes cuyos ingresos derivados de prestación de servicios profesionales no hubiesen excedido en dicho ejercicio de \$3'000,000.00 no estarán obligados a cumplir con la obligación establecida en esta fracción, excepto aquéllos que se encuentren en el supuesto a que se refiere el penúltimo párrafo del artículo 215 de esta Ley.

El ejercicio de las facultades de comprobación respecto a la obligación prevista en esta fracción solamente se podrá realizar por lo que hace a ejercicios terminados.

---

La documentación e información a que se refiere esta fracción deberá registrarse en contabilidad, identificando en la misma el que se trata de operaciones con partes relacionadas residentes en el extranjero.

**XIII.** Presentar, conjuntamente con la declaración del ejercicio, la información de las operaciones que realicen con partes relacionadas residentes en el extranjero, efectuadas durante el año de calendario inmediato anterior, que se solicite mediante la forma oficial que al efecto aprueben las autoridades fiscales.

**XIV.** Tratándose de personas morales que hagan los pagos por concepto de dividendos o utilidades a personas físicas o morales:

- a) Efectuar los pagos con cheque nominativo no negociable del contribuyente expedido a nombre del accionista o a través de transferencias de fondos reguladas por el Banco de México a la cuenta de dicho accionista.
- b) Proporcionar a las personas a quienes les efectúen pagos por los conceptos a que se refiere esta fracción, constancia en la que se señale su monto, así como si éstos provienen de las cuentas establecidas en los artículos 88 y 100 de esta Ley, según se trate, o si se trata de los dividendos o utilidades a que se refiere el primer párrafo del artículo 11 de la misma. Esta constancia se entregará cuando se pague el dividendo o utilidad.
- c) Presentar, a más tardar el día 15 de febrero de cada año, ante el Servicio de Administración Tributaria, la información sobre el nombre, domicilio y Registro Federal de Contribuyentes, de cada una de las personas a quienes les efectuaron los pagos a que se refiere esta fracción, así como el monto pagado en el año de calendario inmediato anterior.

**XV.** Tratándose de personas morales que celebren operaciones con partes relacionadas, éstas deberán determinar sus ingresos acumulables y sus deducciones

---

autorizadas, considerando para esas operaciones los precios y montos de contraprestaciones que hubieran utilizado con o entre partes independientes en operaciones comparables. Para estos efectos, aplicarán los métodos establecidos en el artículo 216 de esta Ley, en el orden establecido en el citado artículo.

*Fracción reformada DOF 23-12-2005*

**XVI.** Presentar, a más tardar el día 15 de febrero de cada año ante las oficinas autorizadas, declaración en la que proporcionen la información de las operaciones efectuadas en el año de calendario anterior, a través de fideicomisos por los que se realicen actividades empresariales en los que intervengan.

**XVII.** Llevar un registro específico de las inversiones por las que se tomó la deducción inmediata en los términos del artículo 220 de esta Ley, anotando los datos de la documentación comprobatoria que las respalde y describiendo en el mismo el tipo de bien de que se trate, el por ciento que para efectos de la deducción le correspondió conforme al citado artículo 220, el ejercicio en el que se aplicó la deducción y la fecha en la que el bien se dé de baja en los activos del contribuyente.

La descripción en el registro de las inversiones a que se refiere el párrafo anterior, se deberá efectuar a más tardar el día en que el contribuyente presente o deba presentar su declaración del ejercicio en el que efectúe la deducción inmediata de dicha inversión, salvo que el bien se dé de baja antes de la fecha en que se presente o se deba presentar la declaración citada, en cuyo caso, el registro del bien de que se trate se realizará en el mes en que se dé su baja.

El contribuyente deberá mantener el registro de los bienes por los que se optó por la deducción inmediata a que se refiere esta fracción, durante todo el plazo de tenencia de los mismos y durante los diez años siguientes a la fecha en que se hubieran dado de baja.

---

**XVIII.** Llevar un control de inventarios de mercancías, materias primas, productos en proceso y productos terminados, según se trate, conforme al sistema de inventarios perpetuos. Los contribuyentes podrán incorporar variaciones al sistema señalado en esta fracción, siempre que cumplan con los requisitos que se establezcan mediante reglas de carácter general.

Los contribuyentes que opten por valorar sus inventarios de conformidad con el cuarto párrafo del artículo 45-G de esta Ley, deberán llevar un registro de los factores utilizados para fijar los márgenes de utilidad bruta aplicados para determinar el costo de lo vendido durante el ejercicio, identificando los artículos homogéneos por grupos o departamentos con los márgenes de utilidad aplicados a cada uno de ellos. El registro a que se refiere este párrafo se deberá tener a disposición de las autoridades fiscales durante el plazo establecido en el artículo 30 del Código Fiscal de la Federación.

*Fracción adicionada DOF 01-12-2004*

**XIX.** Informar a las autoridades fiscales, a través de los medios y formatos electrónicos, que señale el Servicio de Administración Tributaria mediante reglas de carácter general, a más tardar el día 17 del mes inmediato posterior a aquel en el que se realice la operación, de las contraprestaciones recibidas en efectivo en moneda nacional o extranjera, así como en piezas de oro o de plata, cuyo monto sea superior a cien mil pesos. Las referidas reglas de carácter general podrán establecer supuestos en los que no sea necesario presentar la información a que se refiere esta fracción.

La información a que se refiere esta fracción estará a disposición de la Secretaría de Hacienda y Crédito Público en los términos del segundo párrafo del artículo 69 del Código Fiscal de la Federación.

*Fracción adicionada DOF 23-12-2005*

---

**XX.** Tratándose de contribuyentes obligados a dictaminarse en los términos del artículo 32-A del Código Fiscal de la Federación, deberán dar a conocer en la Asamblea General Ordinaria de Accionistas un reporte en el que se informe sobre el cumplimiento de las obligaciones fiscales a su cargo en el ejercicio fiscal al que corresponda el dictamen.

La obligación prevista en el párrafo anterior, se tendrá por cumplida si en la Asamblea referida se distribuye entre los accionistas y se da lectura al informe sobre la revisión de la situación fiscal a que se refiere la fracción III del artículo 52 del Código Fiscal de La Federación.

*Fracción adicionada DOF 28-06-2006*

**Artículo 86-A.** Los contribuyentes deberán informar a las autoridades fiscales, a través de los medios y formatos que para tal efecto señale el Servicio de Administración Tributaria mediante reglas de carácter general, de los préstamos, aportaciones para futuros aumentos de capital o aumentos de capital que reciban en efectivo, en moneda nacional o extranjera, mayores a \$600,000.00, dentro de los quince días posteriores a aquél en el que se reciban las cantidades correspondientes.

### **3.4 OBLIGACIONES CONTABLES**

De acuerdo al CFF en su artículo 28 las obligaciones contables son las siguientes:

**Artículo 28.-** Las personas que de acuerdo con las disposiciones fiscales estén obligadas a llevar contabilidad, deberán observar las siguientes reglas:

**I.** Llevarán los sistemas y registros contables que señale el Reglamento de este Código, las que deberán reunir los requisitos que establezca dicho Reglamento.

**II.** Los asientos en la contabilidad serán analíticos y deberán, efectuarse dentro de los dos meses siguientes a la fecha en que se realicen las actividades respectivas.

---

**III.** Llevarán la contabilidad en su domicilio fiscal. Los contribuyentes podrán procesar a través de medios electrónicos, datos e información de su contabilidad en lugar distinto a su domicilio fiscal, sin que por ello se considere que se lleva la contabilidad fuera del domicilio mencionado.

**IV.** Llevarán un control de sus inventarios de mercancías, materias primas, productos en proceso y productos terminados, según se trate, el cual consistirá en un registro que permita identificar por unidades, por productos, por concepto y por fecha, los aumentos y disminuciones en dichos inventarios, así como las existencias al inicio y al final de cada ejercicio, de tales inventarios. Dentro del concepto se deberá indicar si se trata de devoluciones, enajenaciones, donaciones, destrucciones, entre otros.

**V.** Tratándose de personas que enajenen gasolina, diesel, gas natural para combustión automotriz o gas licuado de petróleo para combustión automotriz, en establecimientos abiertos al público en general, deberán contar con controles volumétricos y mantenerlos en todo momento en operación. Dichos controles formarán parte de la contabilidad del contribuyente. Para tales efectos, el control volumétrico deberá llevarse con los equipos que al efecto autorice el Servicio de Administración Tributaria mediante reglas de carácter general.

Cuando las autoridades fiscales en ejercicio de sus facultades de comprobación mantengan en su poder la contabilidad de la persona por un plazo mayor de un mes, ésta deberá continuar llevando su contabilidad cumpliendo con los requisitos que establezca el Reglamento de este Código.

Quedan incluidos en la contabilidad los registros y cuentas especiales a que obliguen las disposiciones fiscales, los que lleven los contribuyentes aun cuando no sean obligatorios y los libros y registros sociales a que obliguen otras leyes.

---

En los casos en los que las demás disposiciones de este Código hagan referencia a la contabilidad, se entenderá que la misma se integra por los sistemas y registros contables a que se refiere la fracción I de este artículo, por los papeles de trabajo, registros, cuentas especiales, libros y registros sociales señalados en el párrafo precedente, por los equipos y sistemas electrónicos de registro fiscal y sus registros, por las máquinas registradoras de comprobación fiscal y sus registros, cuando se esté obligado a llevar dichas máquinas, así como por la documentación comprobatoria de los asientos respectivos y los comprobantes de haber cumplido con las disposiciones fiscales.

### **3.5 OBLIGACIONES CON OTRAS ENTIDADES**

- ✓ Sistema de ahorro para el retiro e INFONAVIT
- ✓ Impuesto sobre remuneraciones al trabajo personal (estatal)
- ✓ Cuotas al IMSS

---

## **CAPITULO 4**

# **LEY DEL IMPUESTO SOBRE LA RENTA**



---

## 4.1 INGRESOS

De acuerdo con lo señalado por el artículo I de la LISR, se obliga al pago del impuesto a las personas morales residentes en México, respecto de todos sus ingresos, cualquiera que sea la ubicación de la fuente de riqueza de donde procedan.

El artículo 17 de la LISR define cuáles son los ingresos señalando lo siguiente:

Artículo 17. Las personas morales residentes en el país, incluida la asociación en participación, acumularán la totalidad de los ingresos en efectivo, en bienes, en servicio, en crédito o de cualquier otro tipo, que obtengan en el ejercicio, inclusive los provenientes de sus establecimientos en el extranjero. El ajuste anual por inflación acumulable es el ingreso que obtienen los contribuyentes por la disminución real de sus deudas.

La totalidad de sus ingresos:

- En bienes
- Servicios
- Crédito
- De cualquier otro tipo
- Ingresos provenientes de establecimientos en el extranjero
- El ajuste anual por inflación (Art. 46 LISR)

### **Ingresos acumulables**

**Para los efectos de este título, se consideran ingresos acumulables:**

**Artículo 20.** Para los efectos de este título, se consideran ingresos acumulables, además de los señalados en otros artículos de esta ley, los siguientes:

---

**I. Los ingresos determinados**, inclusive presuntivamente por las autoridades fiscales, en los casos en que proceda conforme a las leyes fiscales.

**II. La ganancia** derivada de la transmisión de propiedad de bienes por pago en especie. En este caso, para determinar la ganancia se considerará como ingreso el valor que conforme al avalúo practicado por persona autorizada por las autoridades fiscales tenga el bien de que se trata en la fecha en la que se transfiera su propiedad por pago en especie, pudiendo disminuir de dicho ingreso las deducciones que para el caso de enajenación permite esta ley, siempre que se cumplan con los requisitos que para ello se establecen en la misma y en las demás disposiciones fiscales. Tratándose de mercancías, así como de materias primas, productos semiterminados o terminados, se acumulará el total del ingreso y el valor del costo de lo vendido se determinará conforme a lo dispuesto en la sección III, del capítulo II del título II de esta ley.

*Fracción reformada dof 01-12-2004*

**III.** (se deroga).

*Fracción derogada dof 30-12-2002*

**IV. Los que provengan de construcciones, instalaciones o mejoras permanentes en bienes inmuebles**, que de conformidad con los contratos por los que se otorgó su uso o goce queden a beneficio del propietario. Para estos efectos, el ingreso se considera obtenido al término del contrato y en el monto que a esa fecha tengan las inversiones conforme al avalúo que practique persona autorizada por las autoridades fiscales.

**V. La ganancia derivada de la enajenación de activos fijos y terrenos, títulos valor, acciones, partes sociales o certificados de aportación patrimonial emitidos por sociedades nacionales de crédito**, así como la ganancia realizada que derive de la fusión o escisión de sociedades y la proveniente de reducción de capital o de

---

liquidación de sociedades mercantiles residentes en el extranjero, en las que el contribuyente sea socio o accionista

En los casos de reducción de capital o de liquidación, de sociedades mercantiles residentes en el extranjero, la ganancia se determinará conforme a lo dispuesto en la fracción v del artículo 167 de esta ley.

En los casos de fusión o escisión de sociedades, no se considerará ingreso acumulable la ganancia derivada de dichos actos, cuando se cumplan los requisitos establecidos en el artículo 14-b del código fiscal de la federación.

**VI.** Los pagos que se perciban por **recuperación de un crédito** deducido por incobrable.

**VII.** La cantidad **que se recupere por seguros, fianzas o responsabilidades a cargo de terceros**, tratándose de pérdidas de bienes del contribuyente.

**VIII.** Las cantidades que el contribuyente obtenga **como indemnización** para resarcirlo de la disminución que en su productividad haya causado la muerte, accidente o enfermedad de técnicos o dirigentes.

**IX.** Las cantidades que se perciban para efectuar **gastos por cuenta de terceros**, salvo que dichos gastos sean respaldados con documentación comprobatoria a nombre de aquél por cuenta de quien se efectúa el gasto.

**X.** **Los intereses devengados a favor en el ejercicio, sin ajuste alguno.** En el caso de intereses moratorios, a partir del cuarto mes se acumularán únicamente los efectivamente cobrados. Para estos efectos, se considera que los ingresos por intereses moratorios que se perciban con posterioridad al tercer mes siguiente a aquél en el que el deudor incurrió en mora cubren, en primer término, los intereses moratorios devengados en los tres meses siguientes a aquél en el que el deudor incurrió en mora,

---

hasta que el monto percibido exceda al monto de los intereses moratorios devengados acumulados correspondientes al último periodo citado.

Para los efectos del párrafo anterior, los intereses moratorios que se cobren se acumularán hasta el momento en el que los efectivamente cobrados excedan al monto de los moratorios acumulados en los primeros tres meses y hasta por el monto en que excedan.

**XI. El ajuste anual por inflación** que resulte acumulable en los términos del artículo 46 de esta ley.

**XII. Las cantidades recibidas en efectivo, en moneda nacional o extranjera, por concepto de préstamos, aportaciones para futuros aumentos de capital o aumentos de capital mayores a \$600,000.00, cuando no se cumpla con lo previsto en el artículo 86-a de esta ley.**

### **Partidas que no se consideran ingresos**

De acuerdo con el segundo párrafo del Art. 17 de la LISR, no se consideran ingresos los que obtenga el contribuyente por

- Aumento de capital
- Pago de la pérdida por sus accionistas
- Primas obtenidas por la colocación de acciones que emita la propia sociedad
- Valuar sus acciones el método de participación
- La revaluación de sus activos y de su capital.
- El artículo 28 de la LISR aclara que no deben considerarse ingresos acumulables, los impuestos que se trasladen los contribuyentes en términos de ley. Relativos al impuesto al valor agregado (I.V.A.) e impuesto especial sobre productos y servicios. (I.E.S.P.S.).

---

## **Dividendos o utilidades percibidos**

De acuerdo con el cuarto párrafo del Art. 17 de la LISR.

No serán acumulables para los contribuyentes de este título, los ingresos por dividendos o utilidades que perciban de otras personas morales residentes en México. Sin embargo, estos ingresos incrementarán la renta gravable a que se refiere el artículo 16 de esta ley.

## **Fechas de Obtención del Ingreso**

Tratándose de enajenación de bienes o prestación de servicios según el artículo 18 de la LISR los ingresos se obtienen conforme a lo siguiente:

**I. Enajenación de bienes o prestación de servicios**, cuando se dé cualquiera de los siguientes supuestos, el que ocurra primero:

- A) se expida el comprobante que ampare el precio o la contraprestación pactada.
- B) se envíe o entregue materialmente el bien o cuando se preste el servicio.
- C) se cobre o sea exigible total o parcialmente el precio o la contraprestación pactada, aun cuando provenga de anticipos.

Tratándose de los ingresos por la prestación de servicios personales independientes que obtengan las sociedades o asociaciones civiles y de ingresos por el servicio de suministro de agua potable para uso doméstico o de recolección de basura doméstica que obtengan los organismos descentralizados, los concesionarios, permisionarios o empresas autorizadas para proporcionar dichos servicios, se considera que los mismos se obtienen en el momento en que se cobre el precio o la contraprestación pactada.

---

**II. Otorgamiento del uso o goce temporal de bienes**, cuando se cobren total o parcialmente las contraprestaciones, o cuando éstas sean exigibles a favor de quien efectúe dicho otorgamiento, o se expida el comprobante de pago que ampare el precio o la contraprestación pactada, lo que suceda primero.

**III. Obtención de ingresos provenientes de contratos de arrendamiento financiero**, los contribuyentes podrán optar por considerar como ingreso obtenido en el ejercicio el total del precio pactado o la parte del precio exigible durante el mismo.

En el caso de **enajenaciones a plazo** en los términos del código fiscal de la federación, los contribuyentes podrán optar por considerar como ingreso obtenido en el ejercicio el total del precio pactado, o bien, solamente la parte del precio cobrado durante el mismo.

La opción a que se refieren los dos párrafos anteriores, se deberá ejercer por la totalidad de las enajenaciones o contratos. La opción podrá cambiarse sin requisitos una sola vez; tratándose del segundo y posteriores cambios, deberán transcurrir cuando menos cinco años desde el último cambio; cuando el cambio se quiera realizar antes de que transcurra dicho plazo, se deberá cumplir con los requisitos que para tal efecto establezca el reglamento de esta ley.

Cuando el contribuyente hubiera optado por considerar como ingresos obtenidos en el ejercicio únicamente la parte del precio pactado exigible o cobrado en el mismo, según sea el caso, y enajene los documentos pendientes de cobro provenientes de contratos de arrendamiento financiero o de enajenaciones a plazo, o los dé en pago, deberá considerar la cantidad pendiente de acumular como ingreso obtenido en el ejercicio en el que realice la enajenación o la dación en pago.

En el caso de incumplimiento de los contratos de arrendamiento financiero o de los contratos de enajenaciones a plazo, respecto de los cuales se haya ejercido la opción de considerar como ingreso obtenido en el ejercicio únicamente la parte del precio

---

exigible o cobrado durante el mismo, el arrendador o el enajenante, según sea el caso, considerará como ingreso obtenido en el ejercicio, las cantidades exigibles o cobradas en el mismo del arrendatario o comprador, disminuidas por las cantidades que ya hubiera devuelto conforme al contrato respectivo.

En los casos de contratos de arrendamiento financiero, se considerarán ingresos obtenidos en el ejercicio en el que sean exigibles, los que deriven de cualquiera de las opciones a que se refiere el artículo 15 del código fiscal de la federación.

**IV. Ingresos derivados de deudas no cubiertas por el contribuyente**, en el mes en el que se consume el plazo de prescripción o en el mes en el que se cumpla el plazo a que se refiere el párrafo segundo de la fracción XVI del artículo 31 de esta ley.

### **Intereses**

De acuerdo con las disposiciones vigentes hasta el año 2001 se acumulaban los intereses reales que se determinaban restando a los intereses a favor devengados, en cada uno de los meses que comprendía el ejercicio, el componente inflacionario de la totalidad de los créditos, inclusive los que no generaran intereses, siempre que el monto de los intereses señalados fuera superior al componente inflacionario.

Cuando el componente inflacionario de los créditos era superior a los intereses devengados a favor, el resultado representaba pérdida inflacionaria deducible y su importe era una deducción.

A partir del ejercicio 2002, se considerarán los intereses devengados a favor del ejercicio sin ajuste alguno, según la Fracc X del Art. 20 de la LISR

---

## **Intereses que tendrán el carácter de dividendo**

Los intereses que tendrán el carácter de dividendo, se señalan en el Art.92 de la LISR y anteriormente en el Art.66 de la LISR vigente hasta el año 2001.

**Artículo 92.** Tratándose de intereses que se deriven de créditos otorgados a personas morales o a establecimientos permanentes en el país de residentes en el extranjero, por personas residentes en México o en el extranjero, que sean partes relacionadas de la persona que paga el crédito, los contribuyentes considerarán, para efectos de esta ley, que los intereses derivados de dichos créditos tendrán el tratamiento fiscal de dividendos cuando se dé alguno de los siguientes supuestos:

- I. El deudor formule por escrito promesa incondicional de pago parcial o total del crédito recibido, a una fecha determinable en cualquier momento por el acreedor.
- II. Los intereses no sean deducibles conforme a lo establecido en la fracción XIV del artículo 31 de esta ley.
- III. Que en el caso de incumplimiento por el deudor, el acreedor tenga derecho a intervenir en la dirección o administración de la sociedad deudora.
- IV. Los intereses que deba pagar el deudor estén condicionados a la obtención de utilidades o que su monto se fije con base en dichas utilidades.
- V. Los intereses provengan de créditos respaldados, inclusive cuando se otorguen a través de una institución financiera residente en el país o en el extranjero.



---

## **Acumulación de intereses moratorios**

Intereses moratorios (Art. 20 de la LISR)

Fracción X. Los intereses devengados a favor en el ejercicio, sin ajuste alguno. En el caso de intereses moratorios, a partir del cuarto mes se acumularán únicamente los efectivamente cobrados. Para estos efectos, se considera que los ingresos por intereses moratorios que se perciban con posterioridad al tercer mes siguiente a aquél en el que el deudor incurrió en mora cubren, en primer término, los intereses moratorios devengados en los tres meses siguientes a aquél en el que el deudor incurrió en mora, hasta que el monto percibido exceda al monto de los intereses moratorios devengados acumulados correspondientes al último periodo citado.

## **Ajuste por inflación (Art. 46 LISR)**

A partir del año 2002 se suprimió el cálculo del componente inflacionario, simplificando el procedimiento para las personas morales de efectuar un ajuste anual por inflación al cierre de cada ejercicio, de acuerdo con lo señalado en el Art.46 de la LISR

## **Determinación del saldo promedio anual**

I. Determinarán el saldo promedio anual de sus deudas y el saldo promedio anual de sus créditos.

El saldo promedio anual de los créditos o deudas será la suma de los saldos al último día de cada uno de los meses del ejercicio, dividida entre el número de meses del ejercicio. No se incluirán en el saldo del último día de cada mes los intereses que se devenguen en el mes.

## **Ajuste anual por inflación acumulable**

II. Cuando el saldo promedio anual de las deudas sea mayor que el saldo promedio anual de los créditos, la diferencia se multiplicará por el factor de ajuste anual y el resultado será el ajuste anual por inflación acumulable.

---

Cuando el saldo promedio anual de los créditos sea mayor que el saldo promedio anual de las deudas, la diferencia se multiplicará por el factor de ajuste anual y el resultado será el ajuste anual por inflación deducible.

### **Factor de ajuste anual**

III. El factor de ajuste anual será el que se obtenga de restar la unidad al cociente que se obtenga de dividir el índice nacional de precios al consumidor del último mes del ejercicio de que se trate entre el citado índice del último mes del ejercicio inmediato anterior.

Cuando el ejercicio sea menor de 12 meses, el factor de ajuste anual será el que se obtenga de restar la unidad al cociente que se obtenga de dividir el índice nacional de precios al consumidor del último mes del ejercicio de que se trate entre el citado índice del mes inmediato anterior al del primer mes del ejercicio de que se trate.

Los créditos y las deudas, en moneda extranjera, se valuarán a la paridad existente al primer día del mes.

### **A) créditos**

De acuerdo con el Art. 47 de la LISR, se consideraran créditos, el derecho que tiene una persona acreedora a recibir de otra deudora una cantidad en numerario, entre otros: los derechos de crédito que adquieran las empresas de factoraje financiero, las inversiones en acciones de sociedades de inversión en instrumentos de deuda y las operaciones financieras derivadas señaladas en la fracción IX del artículo 22 de esta ley.

### **No se consideran créditos para los efectos del artículo anterior:**

**I. Los que sean a cargo de personas físicas y no provengan de sus actividades empresariales**, cuando sean a la vista, a plazo menor de un mes o a plazo mayor si se cobran antes del mes. Se considerará que son a plazo mayor de un mes, si el cobro se

---

efectúa después de 30 días naturales contados a partir de aquél en que se concertó el crédito.

**II. Los que sean a cargo de socios o accionistas, asociantes o asociados en la asociación en participación, que sean personas físicas o sociedades residentes en el extranjero, salvo que en este último caso, estén denominadas en moneda extranjera y provengan de la exportación de bienes o servicios.**

**Tampoco se consideran créditos, los que la fiduciaria tenga a su favor con sus fideicomitentes o fideicomisarios en el fideicomiso por el que se realicen actividades empresariales, que sean personas físicas o sociedades residentes en el extranjero, salvo que en este último caso, estén denominadas en moneda extranjera y provengan de la exportación de bienes o servicios.**

No será aplicable lo dispuesto en esta fracción, tratándose de créditos otorgados por las uniones de crédito a cargo de sus socios o accionistas, que operen únicamente con sus socios o accionistas.

**III. Los que sean a cargo de funcionarios y empleados, así como los préstamos efectuados a terceros a que se refiere la fracción VIII del artículo 31 de esta ley.**

**IV. Los pagos provisionales de impuestos, así como los estímulos fiscales.**

**V. Los derivados de las enajenaciones a plazo por las que se ejerza la opción prevista en el artículo 18 de esta ley, de acumular como ingreso el cobrado en el ejercicio, a excepción de los derivados de los contratos de arrendamiento financiero. Así como cualquier ingreso cuya acumulación esté condicionada a su percepción efectiva.**

**VI. Las acciones, los certificados de participación no amortizables y los certificados de depósito de bienes y en general los títulos de crédito que**

---

**representen la propiedad de bienes**, las aportaciones a una asociación en participación, así como otros títulos valor cuyos rendimientos no se consideren interés en los términos del artículo 9 de esta ley.

## **VII. El efectivo en caja.**

### **B) deudas**

**Artículo 48.** Para los efectos del artículo 46 de esta ley, se considerará deuda, cualquier obligación en numerario pendiente de cumplimiento, entre otras: las derivadas de contratos de arrendamiento financiero, de operaciones financieras derivadas a que se refiere la fracción IX del artículo 22 de la misma, las aportaciones para futuros aumentos de capital y las contribuciones causadas desde el último día del periodo al que correspondan y hasta el día en el que deban pagarse.

También son deudas, los pasivos y las reservas del activo, pasivo o capital, que sean o hayan sido deducibles. Para estos efectos, se considera que las reservas se crean o incrementan mensualmente y en la proporción que representan los ingresos del mes del total de ingresos en el ejercicio.

En ningún caso se considerarán deudas las originadas por partidas no deducibles, en los términos de las fracciones I, VIII y IX del artículo 32 de esta ley, así como el monto de las deudas que excedan el límite a que se refiere el primer párrafo de la fracción XXVI del mismo artículo.

*Párrafo reformado dof 23-12-2005*

Para los efectos del artículo 46 de esta ley, se considerará que se contraen deudas por la adquisición de bienes y servicios, por la obtención del uso o goce temporal de bienes o por capitales tomados en préstamo, cuando se dé cualquiera de los supuestos siguientes:

---

**I.** Tratándose de la adquisición de bienes o servicios, así como de la obtención del uso o goce temporal de bienes, cuando se dé alguno de los supuestos previstos en el artículo 18 de esta ley y el precio o la contraprestación, se pague con posterioridad a la fecha en que ocurra el supuesto de que se trate.

**II.** Tratándose de capitales tomados en préstamo, cuando se reciba parcial o totalmente el capital.

En el caso de la cancelación de una operación de la cual deriva una deuda, se cancelará la parte del ajuste anual por inflación que le corresponda a dicha deuda, en los términos que establezca el reglamento de esta ley, siempre que se trate de deudas que se hubiesen considerado para dicho ajuste.

## **4.2 DEDUCCIONES**

### **Deducciones que pueden efectuarse (Art. 29 LISR)**

El Art. 29 de la LISR vigente a partir del año 2005, señala cuáles son las deducciones que se pueden llevar a cabo por contribuyentes, cumpliendo los requisitos formales establecidos en la ley y que a continuación se señalan.

#### **Deducciones autorizadas**

I. Las devoluciones que se reciban o los descuentos o bonificaciones que se hagan en el ejercicio.

*Fracción reformada dof 01-12-2004*

II. El costo de lo vendido.

*Fracción reformada dof 01-12-2004*

III. Los gastos netos de descuentos, bonificaciones o devoluciones.

IV. Las inversiones.

---

V. (se deroga).

*Fracción derogada dof 30-12-2002*

VI. Los créditos incobrables y las pérdidas por caso fortuito,

VII. Las aportaciones efectuadas para la creación o incremento de reservas para fondos de pensiones o jubilaciones del personal

VIII. Las cuotas pagadas por los patrones al instituto mexicano del seguro social, incluso cuando éstas sean a cargo de los trabajadores.

IX. Los intereses devengados a cargo en el ejercicio,

X. El ajuste anual por inflación

XI. Los anticipos y los rendimientos que paguen las sociedades cooperativas de producción, sociedades y asociaciones civiles

### **Deducción de los anticipos por gastos**

Cuando por los gastos a que se refiere la fracción III de este artículo, los contribuyentes hubieran pagado algún anticipo, éste será deducible siempre que se cumpla con los requisitos establecidos en el artículo 31, fracción XIX de la LISR

### **Compras de importación (Art. 31 Fracc. XV de la LISR)**

En las compras de importación, se debe considerar lo dispuesto en el artículo 31 de la LISR en su fracción XV, de acuerdo con lo siguiente:

1. Debe comprobarse que se reunieron los requisitos legales para su importación definitiva.

- 
2. Sólo se acepta como importe de las compras el que haya sido declarado con motivo de la importación.
  3. En el caso de bienes que el contribuyente mantenga fuera del país, su compra será deducible hasta el momento en que se enajenen o se importen, salvo que dichos bienes se encuentren afectos a un establecimiento permanente que tenga en el extranjero.
  4. Entre los requisitos legales están el permiso de importación, el pedimento aduanal, la factura de compra y los comprobantes de los gastos de importación.

### **Diferencia entre compras y costo de venta**

1. Beneficiaba a las empresas que “mantenían su inventario”, dando un efecto muy similar al UEPS.
2. También favorecía a las empresas que “aumentaban su inventario”, ya que el incremento de inventarios era deducible desde el momento de su compra.
3. Perjudicaba a las empresas “que disminuían su inventario”, ya que esta disminución no era deducible.

La deducción de las adquisiciones de mercancías y materias primas beneficiaba a las empresas que aumentaban sus inventarios, ya que estábamos ante la presencia de un impuesto diferido, pero a partir del ejercicio 2005, se modifica la fracción II del artículo 29, derogando esta situación para hacer deducible exclusivamente el costo de lo vendido.

A partir de 2005, se adicionaron disposiciones en la sección III del costo de lo vendido del artículo 45-A al 45-I.

### **Del costo de lo vendido**

**Deducción del costo de las mercancías que se enajenen, así como de las que integren el inventario final del ejercicio**

---

**Artículo 45-A** El costo de las mercancías que se enajenen, así como el de las que integren el inventario final del ejercicio, se determinará conforme al sistema de costeo absorbente sobre la base de costos históricos o predeterminados. En todo caso, el costo se deducirá en el ejercicio en el que se acumulen los ingresos que se deriven de la enajenación de los bienes de que se trate.

#### **Aplicación del sistema de costeo directo**

En el caso de que el costo se determine aplicando el sistema de costeo directo con base en costos históricos, se deberán considerar para determinarlo la materia prima consumida, la mano de obra y los gastos de fabricación que varíen en relación con los volúmenes producidos, siempre que se cumpla con lo dispuesto por el reglamento de esta ley.

#### **Parte que se considera en el costo de adquisición de mercancías**

**Artículo 45-b** los contribuyentes que realicen actividades comerciales que consistan en la adquisición y enajenación de mercancías, considerarán únicamente dentro del costo lo siguiente:

- I.** El importe de las adquisiciones de mercancías, disminuidas con el monto de las devoluciones, descuentos y bonificaciones, sobre las mismas, efectuados en el ejercicio.
  
- II.** Los gastos incurridos para adquirir y dejar las mercancías en condiciones de ser enajenadas.

Artículo adicionado dof 01-12-2004

#### **Costo de mercancías de los contribuyentes que realicen actividades distintas a las señaladas en el Art. 45-b**

**Artículo 45-c.** Los contribuyentes que realicen actividades distintas de las señaladas en el artículo 45-b de esta ley, considerarán únicamente dentro del costo lo siguiente:



---

**I.** Las adquisiciones de materias primas, productos semiterminados o productos terminados, disminuidas con las devoluciones, descuentos y bonificaciones, sobre los mismos, efectuados en el ejercicio.

**II.** Las remuneraciones por la prestación de servicios personales subordinados, relacionados directamente con la producción o la prestación de servicios.

**III.** Los gastos netos de descuentos, bonificaciones o devoluciones, directamente relacionados con la producción o la prestación de servicios.

**IV.** La deducción de las inversiones directamente relacionadas con la producción de mercancías o la prestación de servicios, calculada conforme a la sección II, del capítulo II, del título II de esta ley, siempre que se trate de bienes por los que no se optó por aplicar la deducción a que se refieren los artículos 220 y 221 de dicha ley.

Cuando los conceptos a que se refieren las fracciones anteriores guarden una relación indirecta con la producción, los mismos formarán parte del costo en proporción a la importancia que tengan en dicha producción.

Para determinar el costo del ejercicio, se excluirá el correspondiente a la mercancía no enajenada en el mismo, así como el de la producción en proceso, al cierre del ejercicio de que se trate.

Artículo adicionado dof 01-12-2004

#### **Costo de mercancías de residentes en el extranjero**

**Artículo 45-d** los residentes en el extranjero con establecimiento permanente en el país, determinarán el costo de las mercancías conforme a lo establecido en esta ley. Tratándose del costo de las mercancías que reciban de la oficina central o de otro establecimiento del contribuyente ubicado en el extranjero, estarán a lo dispuesto en el artículo 31 fracción XV de esta ley.

Artículo adicionado dof 01-12-2004

---

## **Costo de lo vendido de enajenaciones a plazo o de arrendamiento financiero**

**Artículo 45-e** los contribuyentes que realicen enajenaciones a plazo o que celebren contratos de arrendamiento financiero y opten por acumular como ingreso del ejercicio, los pagos efectivamente cobrados o la parte del precio exigible durante el mismo, deberán deducir el costo de lo vendido en la proporción que represente el ingreso percibido en dicho ejercicio, respecto del total del precio pactado o de los pagos pactados en el plazo inicial forzoso, según se trate, en lugar de deducir el monto total del costo de lo vendido al momento en el que se enajenen las mercancías.

*Artículo adicionado dof 01-12-2004*

## **Procedimiento para determinar el costo de lo vendido**

**Artículo 45-f** para determinar el costo de lo vendido de la mercancía, se deberá aplicar el mismo procedimiento en cada ejercicio durante un periodo mínimo de cinco ejercicios y sólo podrá variarse cumpliendo con los requisitos que se establezcan en el reglamento de esta ley.

En ningún caso se dará efectos fiscales a la revaluación de los inventarios o del costo de lo vendido.

*Artículo adicionado dof 01-12-2004*

## **Método de valuación de inventarios**

**Artículo 45-g** los contribuyentes, podrán optar por cualquiera de los métodos de valuación de inventarios que se señalan a continuación:

- I.** Primeras entradas primeras salidas (PEPS).
- II.** Últimas entradas primeras salidas (UEPS).

---

**III.** Costo identificado.

**IV.** Costo promedio.

**V.** Detallista.

Cuando se opte por utilizar alguno de los métodos a que se refieren las fracciones I y II de este artículo, se deberá llevar por cada tipo de mercancías de manera individual, sin que se pueda llevar en forma monetaria. En los términos que establezca el reglamento de esta ley se podrán establecer facilidades para no identificar los porcentajes de deducción del costo respecto de las compras por cada tipo de mercancías de manera individual.

Los contribuyentes que enajenen mercancías que se puedan identificar por número de serie y su costo exceda de \$50,000.00, únicamente deberán emplear el método de costo identificado.

Tratándose de contribuyentes que opten por emplear el método detallista deberán valuar sus inventarios al precio de venta disminuido con el margen de utilidad bruta que tengan en el ejercicio conforme al procedimiento que se establezca en el reglamento de esta ley. La opción a que se refiere este párrafo no libera a los contribuyentes de la obligación de llevar el sistema de control de inventarios a que se refiere la fracción XVIII del artículo 86 de esta ley.

Una vez elegido el método en los términos de este artículo, se deberá utilizar el mismo durante un periodo mínimo de cinco ejercicios. Cuando los contribuyentes para efectos contables utilicen un método distinto a los señalados en este artículo, podrán seguir utilizándolo para valuar sus inventarios para efectos contables, siempre que lleven un registro de la diferencia del costo de las mercancías que exista entre el método de valuación utilizado por el contribuyente para efectos contables y el método de valuación que utilice en los términos de este artículo. La cantidad que se determine en los términos de este párrafo no será acumulable o deducible.

---

Cuando con motivo de un cambio en el método de valuación de inventarios se genere una deducción, ésta se deberá disminuir de manera proporcional en los cinco ejercicios siguientes.

*Artículo adicionado dof 01-12-2004*

**Costo de mercancías superior al precio de mercado o de reposición**

**Artículo 45-H** Cuando el costo de las mercancías, sea superior al precio de mercado o de reposición, podrá considerarse el que corresponda de acuerdo a lo siguiente:

- I. El de reposición, sea éste por adquisición o producción, sin que exceda del valor de realización ni sea inferior al neto de realización.
- II. El de realización, que es el precio normal de enajenación menos los gastos directos de enajenación, siempre que sea inferior al valor de reposición.
- III. El neto de realización, que es el equivalente al precio normal de enajenación menos los gastos directos de enajenación y menos el por ciento de utilidad que habitualmente se obtenga en su realización, si es superior al valor de reposición.

Cuando los contribuyentes enajenen las mercancías a una parte relacionada en los términos del artículo 215 de esta ley, se utilizará cualquiera de los métodos a que se refieren las fracciones I, II y III, del artículo 216 de la misma.

Los contribuyentes obligados a presentar dictamen de estados financieros para efectos fiscales o que hubieran optado por hacerlo, deberán informar en el mismo el costo que consideraron de conformidad con este artículo, tratándose de contribuyentes que no presenten estados financieros dictaminados deberán informarlo en la declaración del ejercicio.

*Artículo adicionado dof 01-12-2004*

**Costo con motivo de la prestación de servicios proporcionen bienes en los términos del Art. 17 del CFF**

---

**Artículo 45-I** cuando los contribuyentes, con motivo de la prestación de servicios proporcionen bienes en los términos establecidos en el artículo 17, segundo párrafo, del código fiscal de la federación, sólo se podrán deducir en el ejercicio en el que se acumule el ingreso por la prestación del servicio, valuados conforme a cualquiera de los métodos establecidos en el artículo 45-g de esta ley.

*Artículo adicionado*

### **Anticipos sobre compras (Art. 31 Fracc. XIX LISR)**

Tratándose de anticipos por las adquisiciones o gastos que se encuentran en el segundo párrafo de la fracción XIX del Art. 31 de la LISR, estos serán deducibles en el ejercicio en que se efectúen, siempre que se reúnan los siguientes requisitos:

Se cuente con documentación comprobatoria del anticipo en el mismo ejercicio en que se pago y con el comprobante que reúna los requisitos a que se refieren los artículos 29 y 29-a del CFF que ampare la totalidad de la operación por la que se efectuó el anticipo, a mas tardar el ultimo día del ejercicio siguiente a aquel en que se dio el anticipo.

La deducción del anticipo en el ejercicio en que se pague será por el monto del mismo y, en el ejercicio en que se reciba el bien o servicio.

**La deducción será la diferencia entre el valor total consignado en el comprobante que reúna los requisitos referidos y el monto del anticipo.** Para efectuar esta deducción, se deberá cumplir con los demás requisitos que establezcan las disposiciones fiscales.

### **Requisitos generales para las deducciones (Art. 31 LISR)**

#### **Aspectos generales**

Los requisitos generales para las deducciones constituyen uno de los principales puntos de la actual ley del impuesto sobre la renta.

---

El Art. 31 señala a los contribuyentes la necesidad de que sus deducciones sean siempre sobre la base de ser gastos estrictamente indispensable para la realización de su actividad empresarial.

En el Art. 32 de LISR, se señala una relación de diversas partidas que no son deducibles para efectos fiscales. A partir del ejercicio 2005, se adicionó la fracc. XXVII del Art.32 para señalar la **no deducibilidad de los anticipos de mercancías**, debido a la deducibilidad del costo de los vendido, se establece que los anticipos por las adquisiciones de las mercancías, materias primas, productos semiterminados y terminados, o por los **gastos relacionados directamente con la producción o la prestación de servicios** a que se refieren los Art. 45-b y 45-c de la LISR no son deducibles. Dichos anticipos tampoco formarán parte del costo de lo vendido a que se refiere la fracción II del artículo 29 de esta ley.

El análisis del Art. 31 de la LISR, nos permite distinguir cómo se encuentran reglas que son aplicables a todos los contribuyentes, tales como el **concepto de gastos estrictamente indispensables**, los **requisitos formales para la documentación** de los gastos, su contabilización, etc; y otras que son para situaciones específicas, la deducción de intereses, gastos de previsión social, pérdidas por cuentas incobrables y otros.

Las deducciones autorizadas deberán reunir los siguientes requisitos:

### **I. Gastos estrictamente indispensables y donativos**

Ser estrictamente indispensables para los fines de la actividad del contribuyente, salvo que se trate de donativos no onerosos ni remunerativos, que satisfagan los requisitos previstos en esta ley y en las reglas generales que para el efecto establezca el servicio de administración tributaria y que se otorguen en los siguientes casos:

- A) a la federación, entidades federativas o municipios, así como a sus organismos descentralizados que tributen conforme al título III de la presente ley.

- 
- B)** a las entidades a las que se refiere el artículo 96 de esta ley.
- C)** a las personas morales a que se refieren los artículos 95, fracción XIX y 97 de esta ley.
- D)** a las personas morales a las que se refieren las fracciones VI, X, XI y XX del artículo 95 de esta ley y que cumplan con los requisitos establecidos en el artículo 97 de la misma ley, salvo lo dispuesto en la fracción i del mismo artículo.
- Inciso reformado dof 01-10-2007*
- E)** a las asociaciones y sociedades civiles que otorguen becas y cumplan con los requisitos del artículo 98 de esta ley.
- F)** a programas de escuela empresa.

El servicio de administración tributaria publicará en el **diario oficial de la federación** y dará a conocer en su página electrónica de internet los datos de las instituciones a que se refieren los incisos b), c), d) y e) de esta fracción que reúnan los requisitos antes señalados.

Párrafo reformado dof 30-12-2002

### **Donativos otorgados a instituciones de enseñanza**

Tratándose de donativos otorgados a instituciones de enseñanza, los mismos 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 general de educación, se destinen a la adquisición de bienes de inversión, a la investigación científica o al 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 y siempre que dichas instituciones no hayan distribuido remanentes a sus socios o integrantes en los últimos cinco años.

### **Deducción no mayor 7%**

El monto total de los donativos a que se refiere esta fracción será deducible hasta por una cantidad que no exceda del 7% de la utilidad fiscal obtenida por el contribuyente en el ejercicio inmediato anterior a aquél en el que se efectúe la deducción.

*Párrafo adicionado dof 01-10-2007*

## **II. Deducción de inversiones**

Que cuando esta ley permita la deducción de inversiones se proceda en los términos de la sección II de este capítulo.

## **III. Requisitos de comprobantes**

Estar amparadas con documentación que reúna los requisitos de las disposiciones fiscales y que los pagos cuyo monto exceda de \$2,000.00 se efectúen mediante cheque nominativo del contribuyente, tarjeta de crédito, de débito o de servicios, o a través de los monederos electrónicos que al efecto autorice el servicio de administración tributaria, excepto cuando dichos pagos se hagan por la prestación de un servicio personal subordinado.

*Párrafo reformado dof 28-06-2006*

### **Pago a través de monederos electrónicos**

Tratándose del consumo de combustibles para vehículos marítimos, aéreos y terrestres, el pago deberá efectuarse mediante cheque nominativo del contribuyente, tarjeta de crédito, de débito



---

o de servicios, a través de los monederos electrónicos a que se refiere el párrafo anterior, aun cuando dichos consumos no excedan el monto de \$2,000.00.

*Párrafo adicionado dof 01-12-2004*

Los pagos que en los términos de esta fracción deban efectuarse mediante cheque nominativo del contribuyente, también podrán realizarse mediante traspasos de cuentas en instituciones de crédito o casas de bolsa.

Las autoridades fiscales podrán liberar de la obligación de pagar las erogaciones con cheques nominativos, tarjetas de crédito, de débito, de servicios, monederos electrónicos o mediante traspasos de cuentas en instituciones de crédito o casas de bolsa a que se refiere esta fracción, cuando las mismas se efectúen en poblaciones o en zonas rurales, sin servicios bancarios.

Cuando los pagos se efectúen mediante cheque nominativo, éste deberá ser de la cuenta del contribuyente y contener su clave del registro federal de contribuyentes así como, en el anverso del mismo la expresión "para abono en cuenta del beneficiario".

Los contribuyentes podrán optar por considerar como comprobante fiscal para los efectos de las deducciones autorizadas en este título, los originales de los estados de cuenta de cheques emitidos por las instituciones de crédito, siempre que se cumplan los requisitos que establece el artículo 29-c del código fiscal de la federación.

#### **IV. El registro en contabilidad**

Estar debidamente registradas en contabilidad y que sean restadas una sola vez.

#### **V. Retención y entero de impuestos a cargo de terceros**

Cumplir con las obligaciones establecidas en esta ley en materia de retención y entero de impuestos a cargo de terceros o que, en su caso, se recabe de éstos copia de los documentos en

---

que conste el pago de dichos impuestos. Tratándose de pagos al extranjero, éstos sólo se podrán deducir siempre que el contribuyente proporcione la información a que esté obligado en los términos del artículo 86 de esta ley.

### **Opción de deducir los pagos**

(r/2008) los pagos que a la vez sean ingresos en los términos del capítulo I del título IV, de esta ley, se podrán deducir siempre que se cumpla con las obligaciones a que se refiere el artículo 118, fracciones I, II y VI de la misma, así como las disposiciones que, en su caso, regulen el subsidio para el empleo y los contribuyentes cumplan con la obligación de inscribir a los trabajadores en el instituto mexicano del seguro social cuando estén obligados a ello, en los términos de las leyes de seguridad social.

*Párrafo reformado dof 01-12-2004, 26-12-2005, 01-10-2007*

### **VI. Solicitud del registro federal de contribuyentes**

Que cuando los pagos cuya deducción se pretenda realizar se efectúen a personas obligadas a solicitar su inscripción en el registro federal de contribuyentes, se señale la clave respectiva en la documentación comprobatoria.

### **VII. Traslación de IVA**

Que cuando los pagos cuya deducción se pretenda realizar se hagan a contribuyentes que causen el impuesto al valor agregado, dicho impuesto se traslade en forma expresa y por separado en los comprobantes correspondientes. Tratándose de los contribuyentes que ejerzan la opción a que se refiere el último párrafo de la fracción III de este artículo, el impuesto al valor agregado, además deberá constar en el estado de cuenta.

En los casos en los que las disposiciones fiscales establezcan la obligación de adherir marbetes o precintos en los envases y recipientes que contengan los productos que se adquieran, la

---

deducción a que se refiere la fracción II del artículo 29 de esta ley, sólo podrá efectuarse cuando dichos productos tengan adherido el marbete o precinto correspondiente.

*Párrafo reformado dof 30-12-2002*

### **VIII. Intereses por capitales tomados en préstamos**

En el caso de intereses por capitales tomados en préstamo, éstos se hayan invertido en los fines del negocio. Cuando el contribuyente otorgue préstamos a terceros, a sus trabajadores o a sus funcionarios, o a sus socios o accionistas, sólo serán deducibles los intereses que se devenguen de capitales tomados en préstamos hasta por el monto de la tasa más baja de los intereses estipulados en los préstamos a terceros, a sus trabajadores o a sus socios o accionistas, en la porción del préstamo que se hubiera hecho a éstos; si en alguna de estas operaciones no se estipularan intereses, no procederá la deducción respecto al monto proporcional de los préstamos hechos a las personas citadas. Estas últimas limitaciones no rigen para instituciones de crédito, sociedades financieras de objeto limitado u organizaciones auxiliares del crédito, en la realización de las operaciones propias de su objeto.

En el caso de capitales tomados en préstamo para la adquisición de inversiones o para la realización de gastos o cuando las inversiones o los gastos se efectúen a crédito, y para los efectos de esta ley dichas inversiones o gastos no sean deducibles o lo sean parcialmente, los intereses que se deriven de los capitales tomados en préstamo o de las operaciones a crédito, sólo serán deducibles en la misma proporción en la que las inversiones o gastos lo sean.

### **Intereses de préstamos otorgados**

Tratándose de los intereses derivados de los préstamos a que se refiere la fracción III del artículo 168 de esta ley, éstos se deducirán hasta que se paguen en efectivo, en bienes o en servicios.

---

## **IX. Pagos y donativos efectivamente erogados**

Tratándose de pagos que a su vez sean ingresos de contribuyentes personas físicas, de los contribuyentes a que se refieren el capítulo VII de este título, así como de aquéllos realizados a los contribuyentes a que hace referencia el último párrafo de la fracción i del artículo 18 de esta ley y de los donativos, éstos sólo se deduzcan cuando hayan sido efectivamente erogados en el ejercicio de que se trate. Sólo se entenderán como efectivamente erogados cuando hayan sido pagados en efectivo, mediante traspasos de cuentas en instituciones de crédito o casas de bolsa, o en otros bienes que no sean títulos de crédito. Tratándose de pagos con cheque, se considerará efectivamente erogado en la fecha en la que el mismo haya sido cobrado o cuando los contribuyentes transmitan los cheques a un tercero, excepto cuando dicha transmisión sea en procuración. También se entiende que es efectivamente erogado cuando el interés del acreedor queda satisfecho mediante cualquier forma de extinción de las obligaciones.

Cuando los pagos a que se refiere el párrafo anterior se efectúen con cheque, la deducción se efectuará en el ejercicio en que éste se cobre, siempre que entre la fecha consignada en la documentación comprobatoria que se haya expedido y la fecha en que efectivamente se cobre dicho cheque no hayan transcurrido más de cuatro meses.

*Fracción reformada dof 30-12-2002*

### **Regla para poder efectuar la deducción de erogaciones efectuadas con cheque**

## **X. Honorarios a administradores, gerentes, consejeros, etc.**

Tratándose de honorarios o gratificaciones a administradores, comisarios, directores, gerentes generales o miembros del consejo directivo, de vigilancia, consultivos o de cualquiera otra índole, éstos se determinen, en cuanto a monto total y percepción mensual o por asistencia, afectando en la misma forma los resultados del contribuyente y satisfagan los supuestos siguientes:

- 
- A) que el importe anual establecido para cada persona no sea superior al sueldo anual devengado por el funcionario de mayor jerarquía de la sociedad.
  - B) que el importe total de los honorarios o gratificaciones establecidos, no sea superior al monto de los sueldos y salarios anuales devengados por el personal del contribuyente; y
  - C) que no excedan del 10% del monto total de las otras deducciones del ejercicio.

#### **XI. Pagos por asistencia técnica y regalías**

En los casos de asistencia técnica, de transferencia de tecnología o de regalías, se compruebe ante las autoridades fiscales que quien proporciona los conocimientos, cuenta con elementos técnicos propios para ello; que se preste en forma directa y no a través de terceros, excepto en los casos en que los pagos se hagan a residentes en México, y en el contrato respectivo se haya pactado que la prestación se efectuará por un tercero autorizado; y que no consista en la simple posibilidad de obtenerla, sino en servicios que efectivamente se lleven a cabo.

#### **XII. Gastos de previsión social**

Que cuando se trate de gastos de previsión social, las prestaciones correspondientes se otorguen en forma general en beneficio de todos los trabajadores.

#### **XIII. Pagos de primas por seguros y fianzas**

Que los pagos de primas por seguros o fianzas se hagan conforme a las leyes de la materia y correspondan a conceptos que esta ley señala como deducibles o que en otras leyes se establezca la obligación de contratarlos y siempre que, tratándose de seguros, durante la vigencia de la póliza no se otorguen préstamos a persona alguna, por parte de la aseguradora, con garantía de las sumas aseguradas, de las primas pagadas o de las reservas matemáticas.

---

## **El pago por seguros del hombre clave**

En los casos en que los seguros tengan por objeto otorgar beneficios a los trabajadores, deberá observarse lo dispuesto en la fracción anterior. Si mediante el seguro se trata de resarcir al contribuyente de la disminución que en su productividad pudiera causar la muerte, accidente o enfermedad, de técnicos o dirigentes, la deducción de las primas procederá siempre que el seguro se establezca en un plan en el cual se determine el procedimiento para fijar el monto de la prestación y se satisfagan los plazos y los requisitos que se fijen en disposiciones de carácter general.

### **XIV. Valor de mercado del costo de adquisiciones o de intereses**

Que el costo de adquisición declarado o los intereses que se deriven de créditos recibidos por el contribuyente, correspondan a los de mercado. Cuando excedan del precio de mercado no será deducible el excedente.

### **XV. Adquisición de mercancías de importación**

Que en el caso de adquisición de mercancías de importación, se compruebe que se cumplieron los requisitos legales para su importación. Se considerará como monto de dicha adquisición el que haya sido declarado con motivo de la importación.

*Fracción reformada dof 30-12-2002, 01-12-2004*

### **XVI. Pérdidas por créditos incobrables**

En el caso de pérdidas por créditos incobrables, éstas se consideren realizadas en el mes en el que se consuma el plazo de prescripción, que corresponda, o antes si fuera notoria la imposibilidad práctica de cobro.

---

### **Notoria posibilidad práctica de cobro**

Para los efectos de este artículo, se considera que existe notoria imposibilidad práctica de cobro, entre otros, en los siguientes casos:

*Párrafo reformado dof 30-12-2002*

### **Créditos no excedan de treinta mil udis**

Tratándose de créditos cuya suerte principal al día de su vencimiento no exceda de treinta mil unidades de inversión, cuando en el plazo de un año contado a partir de que incurra en mora, no se hubiera logrado su cobro. En este caso, se considerarán incobrables en el mes en que se cumpla un año de haber incurrido en mora.

*Párrafo reformado dof 01-10-2007*

Cuando se tengan dos o más créditos con una misma persona física o moral de los señalados en el párrafo anterior, se deberá sumar la totalidad de los créditos otorgados para determinar si éstos no exceden del monto a que se refiere dicho párrafo.

Lo dispuesto en el inciso a) de esta fracción será aplicable tratándose de créditos contratados con el público en general, cuya suerte principal al día de su vencimiento se encuentre entre cinco mil pesos y treinta mil unidades de inversión, siempre que el contribuyente de acuerdo con las reglas de carácter general que al respecto emita el servicio de administración tributaria informe de dichos créditos a las sociedades de información crediticia que obtengan autorización de la secretaría de hacienda y crédito público de conformidad con la ley de sociedades de información crediticia.

*Párrafo reformado dof 01-10-2007*

Así mismo, será aplicable lo dispuesto en el inciso a) de esta fracción, cuando el deudor del crédito de que se trate sea contribuyente que realiza actividades empresariales y el acreedor informe por escrito al deudor de que se trate, que efectuará la deducción del crédito incobrable, a fin de que el deudor acumule el ingreso derivado de la deuda no cubierta en los

---

términos de esta ley. Los contribuyentes que apliquen lo dispuesto en este párrafo, deberán informar a más tardar el 15 de febrero de cada año de los créditos incobrables que dedujeron en los términos de este párrafo en el año calendario inmediato anterior.

*Inciso reformado dof 18-07-2006*

### **Crédito mayor de treinta mil udis**

Tratándose de créditos cuya suerte principal al día de su vencimiento sea mayor a treinta mil unidades de inversión cuando el acreedor haya demandado ante la autoridad judicial el pago del crédito o se haya iniciado el procedimiento arbitral convenido para su cobro y además se cumpla con lo previsto en el párrafo final del inciso anterior.

*Inciso reformado dof 18-07-2006, 01-10-2007*

### **Deudor declarado en quiebra o concurso**

Se compruebe que el deudor ha sido declarado en quiebra o concurso. En el primer supuesto, debe existir sentencia que declare concluida la quiebra por pago concursal o por falta de activos.

Tratándose de las instituciones de crédito, éstas sólo podrán hacer las deducciones a que se refiere el primer párrafo de esta fracción cuando así lo ordene o autorice la comisión nacional bancaria y de valores y siempre que no hayan optado por efectuar las deducciones a que se refiere el artículo 53 de esta ley.

### **Deducción de créditos por incobrables**

Para los efectos del artículo 46 de esta ley, los contribuyentes que deduzcan créditos por incobrables, los deberán considerar cancelados en el último mes de la primera mitad del ejercicio en que se deduzcan.

Tratándose de cuentas por cobrar que tengan una garantía hipotecaria, solamente será deducible el cincuenta por ciento del monto cuando se den los supuestos a que se refiere el inciso b) anterior. Cuando el deudor efectúe el pago del adeudo o se haga la aplicación del



---

importe del remate a cubrir el adeudo, se hará la deducción del saldo de la cuenta por cobrar o en su caso la acumulación del importe recuperado.

*Párrafo adicionado dof 18-07-2006*

#### **XVII. Pago a empleados o a terceros sujetos a abonos en las enajenaciones**

Tratándose de remuneraciones a empleados o a terceros, que estén condicionadas al cobro de los abonos en las enajenaciones a plazos o en los contratos de arrendamiento financiero en los que hayan intervenido, éstos se deduzcan en el ejercicio en el que dichos abonos o ingresos se cobren, siempre que se satisfagan los demás requisitos de esta ley.

#### **XVIII. Pagos a comisionistas y mediadores residentes en el extranjero**

Que tratándose de pagos efectuados a comisionistas y mediadores residentes en el extranjero, se cumpla con los requisitos de información y documentación que señale el reglamento de esta ley.

#### **XIX. Plazo para reunir los requisitos de las deducciones**

Que al realizar las operaciones correspondientes o a más tardar el último día del ejercicio se reúnan los requisitos que para cada deducción en particular establece esta ley. Tratándose únicamente de la documentación comprobatoria a que se refiere el primer párrafo de la fracción III de este artículo, ésta se obtenga a más tardar el día en que el contribuyente deba presentar su declaración. Respecto de la documentación comprobatoria de las retenciones y de los pagos a que se refieren las fracciones V y VII de este artículo, respectivamente, los mismos se realicen en los plazos que al efecto establecen las disposiciones fiscales, y la documentación comprobatoria se obtenga en dicha fecha. Tratándose de las declaraciones informativas a que se refiere el artículo 86 de esta ley, éstas se deberán presentar en los plazos que al efecto establece dicho artículo y contar a partir de esa fecha con la documentación comprobatoria correspondiente. Además, la fecha de expedición de la documentación

---

comprobatoria de un gasto deducible deberá corresponder al ejercicio por el que se efectúa la deducción.

### **Requisitos para la deducción de los anticipos por gastos**

Tratándose de anticipos por los gastos a que se refiere la fracción III del artículo 29 de esta ley, éstos serán deducibles en el ejercicio en el que se efectúen, siempre que se reúnan los siguientes requisitos: se cuente con la documentación comprobatoria del anticipo en el mismo ejercicio en el que se pagó y con el comprobante que reúna los requisitos a que se refieren los artículos 29 y 29-a del código fiscal de la federación que ampare la totalidad de la operación por la que se efectuó el anticipo, a más tardar el último día del ejercicio siguiente a aquél en que se dio el anticipo. La deducción del anticipo en el ejercicio en el que se pague será por el monto del mismo y, en el ejercicio en el que se reciba el bien o el servicio, la deducción será por la diferencia entre el valor total consignado en el comprobante que reúna los requisitos referidos y el monto del anticipo. En todo caso para efectuar esta deducción, se deberán cumplir con los demás requisitos que establezcan las disposiciones fiscales.

*Párrafo reformado dof 01-12-2004*

### **Plazo para presentación de declaraciones**

Cuando los contribuyentes presenten las declaraciones informativas a que se refiere el artículo 86 de esta ley a requerimiento de la autoridad fiscal, no se considerará incumplido el requisito a que se refiere el primer párrafo de esta fracción, siempre que se presenten dichas declaraciones dentro de un plazo máximo de 60 días contados a partir de la fecha en la que se notifique el mismo.

*Párrafo adicionado dof 01-12-2004*

## **XX. Subsidio para el empleo**

Que tratándose de pagos efectuados por concepto de salarios y en general por la prestación de un servicio personal subordinado a trabajadores que tengan derecho al subsidio para el

---

empleo, efectivamente se entreguen las cantidades que por dicho subsidio les correspondan a sus trabajadores y se dé cumplimiento a los requisitos a que se refieren los preceptos que lo regulan, salvo cuando no se esté obligado a ello en términos de las citadas disposiciones.

*Fracción reformada dof 01-12-2004, 26-12-2005, 01-10-2007*

## **XXI. Registro de inversiones**

Tratándose de la deducción inmediata de bienes de activo fijo a que se refiere el artículo 220 de esta ley, se cumpla con la obligación de llevar el registro específico de dichas inversiones en los términos de la fracción XVII del artículo 86 de la misma.

## **XXII. Deducción de los inventarios**

Que el importe de las mercancías, materias primas, productos semiterminados o terminados, en existencia, que por deterioro u otras causas no imputables al contribuyente hubiera perdido su valor, se deduzca de los inventarios durante el ejercicio en que esto ocurra; siempre que se cumpla con los requisitos establecidos en el reglamento de esta ley.

Los contribuyentes podrán efectuar la deducción de las mercancías, materias primas, productos semiterminados o terminados a que se refiere el párrafo anterior, siempre que antes de proceder a su destrucción, se ofrezcan en donación a las instituciones autorizadas para recibir donativos deducibles conforme a esta ley, dedicadas a la atención de requerimientos básicos de subsistencia en materia de alimentación, vestido, vivienda o salud de personas, sectores, comunidades o regiones, de escasos recursos, cumpliendo con los requisitos que para tales efectos establezca el reglamento de esta ley.

*Párrafo reformado dof 05-07-2006*  
*Fracción adicionada dof 01-12-2004*

---

## **Deducción de bienes**

A partir del ejercicio 2005, al derogarse la deducción de las adquisiciones de las mercancías, así como de materias primas, productos semiterminados o terminados, que señalaba la Fracc. II del art. 29 de la LISR vigente hasta el ejercicio 2004, se adiciono el art 225 en la LISR, para incorporarlo en la ley, el poder optar por deducir el costo de la adquisición de terrenos quienes se dediquen a la construcción y enajenación de desarrollos inmobiliarios.

### **Opción para la deducción de terrenos en la construcción y enajenación de desarrollos inmobiliarios**

**Artículo 225.** Los contribuyentes que se dediquen a la construcción y enajenación de desarrollos inmobiliarios, podrán optar por deducir el costo de adquisición de los terrenos en el ejercicio en el que los adquieran, siempre que cumplan con lo siguiente:

- I.** Que los terrenos sean destinados a la construcción de desarrollos inmobiliarios, para su enajenación.
  
- II.** Que los ingresos acumulables correspondientes provengan de la realización de desarrollos inmobiliarios cuando menos en un ochenta y cinco por ciento.  
Tratándose de contribuyentes que inicien operaciones, podrán ejercer la opción a que se refiere este artículo, siempre que los ingresos acumulables correspondientes a dicho ejercicio provengan de la realización de desarrollos inmobiliarios cuando menos en un ochenta y cinco por ciento y cumplan con los demás requisitos que se establecen en este artículo.
  
- III.** Que al momento de la enajenación del terreno, se considere ingreso acumulable el valor total de la enajenación del terreno de que se trate, en lugar de la ganancia a que se refiere el artículo 20, fracción v de esta ley.

---

Cuando la enajenación del terreno se efectúe en cualquiera de los ejercicios siguientes a aquel en el que se efectuó la deducción a que se refiere este artículo, se considerará adicionalmente como ingreso acumulable un monto equivalente al 3% del monto deducido conforme a este artículo, en cada uno de los ejercicios que transcurran desde el ejercicio en el que se adquirió el terreno y hasta el ejercicio inmediato anterior a aquel en el que se enajene el mismo. Para los efectos de este párrafo, el monto deducido conforme a este artículo se actualizará multiplicándolo por el factor de actualización correspondiente al periodo comprendido desde el último mes del ejercicio en el que se dedujo el terreno y hasta el último mes del ejercicio en el que se acumule el 3% a que se refiere este párrafo.

**IV.** Que el costo de adquisición de los terrenos no se incluya en la estimación de los costos directos e indirectos a que se refiere el artículo 36 de esta ley.

**V.** Que en la escritura pública en la que conste la adquisición de dichos terrenos, se asiente la información que establezca el reglamento de esta ley.

Los contribuyentes que apliquen lo dispuesto en este artículo, lo deberán hacer respecto de todos sus terrenos que formen parte de su activo circulante, por un periodo mínimo de cinco años contados a partir del ejercicio en el que ejerzan la opción a que se refiere este artículo.

*Artículo adicionado dof 01-12-2004*

### **Deducción de inversiones**

**Artículo 37.** Las inversiones únicamente se podrán deducir mediante la aplicación, en cada ejercicio, de los por cientos máximos autorizados por esta ley, sobre el monto original de la inversión, con las limitaciones en deducciones que, en su caso, establezca esta ley. Tratándose de ejercicios irregulares, la deducción correspondiente se efectuará en el por ciento que represente el número de meses completos del ejercicio en los que el bien haya sido utilizado por el contribuyente, respecto de doce meses. Cuando el bien se comience a utilizar después de iniciado el ejercicio y en el que se termine su deducción, ésta se efectuará con las mismas reglas que se aplican para los ejercicios irregulares.

---

### **Que comprende el monto original de la inversión**

El monto original de la inversión comprende, además del precio del bien, los impuestos efectivamente pagados con motivo de la adquisición o importación del mismo a excepción del impuesto al valor agregado, así como las erogaciones por concepto de derechos, cuotas compensatorias, fletes, transportes, acarreos, seguros contra riesgos en la transportación, manejo, comisiones sobre compras y honorarios a agentes aduanales. Tratándose de las inversiones en automóviles el monto original de la inversión también incluye el monto de las inversiones en equipo de blindaje.

### **Fecha de adquisición por fusión o escisión**

Cuando los bienes se adquieran con motivo de fusión o escisión de sociedades, se considerará como fecha de adquisición la que le correspondió a la sociedad fusionada o a la escidente.

### **Opción de aplicar por cientos menores a los autorizados**

El contribuyente podrá aplicar por cientos menores a los autorizados por esta ley. En este caso, el por ciento elegido será obligatorio y podrá cambiarse, sin exceder del máximo autorizado. Tratándose del segundo y posteriores cambios deberán transcurrir cuando menos cinco años desde el último cambio; cuando el cambio se quiera realizar antes de que transcurra dicho plazo, se deberá cumplir con los requisitos que establezca el reglamento de esta ley.

### **Cuando empezaran a deducirse las inversiones**

Las inversiones empezarán a deducirse, a elección del contribuyente, a partir del ejercicio en que se inicie la utilización de los bienes o desde el ejercicio siguiente. El contribuyente podrá no iniciar la deducción de las inversiones para efectos fiscales, a partir de que se inicien los plazos a que se refiere este párrafo. En este último caso, podrá hacerlo con posterioridad, perdiendo el derecho a deducir las cantidades correspondientes a los ejercicios transcurridos

---

desde que pudo efectuar la deducción conforme a este artículo y hasta que inicie la misma, calculadas aplicando los por cientos máximos autorizados por esta ley.

### **Deducción por enajenación o baja de inversiones**

Cuando el contribuyente enajene los bienes o cuando éstos dejen de ser útiles para obtener los ingresos, deducirá, en el ejercicio en que esto ocurra, la parte aún no deducida. En el caso en que los bienes dejen de ser útiles para obtener los ingresos, el contribuyente deberá mantener sin deducción un peso en sus registros. Lo dispuesto en este párrafo no es aplicable a los casos señalados en el artículo 27 de esta ley.

### **El ajuste de la deducción**

Los contribuyentes ajustarán la deducción determinada en los términos de los párrafos primero y sexto de este artículo, multiplicándola por el factor de actualización correspondiente al periodo comprendido desde el mes en el 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.

Cuando sea impar el número de meses comprendidos en el periodo en el que el bien haya sido utilizado en el ejercicio, se considerará como último mes de la primera mitad de dicho periodo el mes inmediato anterior al que corresponda la mitad del periodo.

### **Activos fijos gastos y cargos diferidos y gastos preoperativos**

**Artículo 38.** Para los efectos de esta ley, se consideran inversiones los activos fijos, los gastos y cargos diferidos y las erogaciones realizadas en periodos preoperativos

Las inversiones únicamente podrán deducirse mediante la aplicación, en cada ejercicio, de los por cientos máximos autorizados según los artículos 39, 40 y 41 de la LISR al monto original de la inversión.

---

### **Deducción inmediata de inversiones**

A partir del ejercicio 2002, se incluye nuevamente la deducción inmediata de inversiones, que estuvo vigente hasta 1998, y que permitirá a la industria de la construcción deducir sus inversiones en maquinaria y equipo de forma inmediata, de acuerdo con lo dispuesto en el art. 220, Fracc. II, inciso k y n vigente en 2008

### **Intereses a cargo**

De acuerdo con lo señalado en la Fracc. IX del art. 29 de la LISR, se consideraran los intereses devengados a cargo del ejercicio sin ajuste alguno, y en el caso de intereses moratorios, a partir del cuarto mes, se deducirán únicamente los efectivamente pagados.

### **Ajuste por inflación deducible**

La inflación deducible que señala el art. 46 de la LISR, se realizara cuando el promedio anual de los créditos, sea mayor que el saldo promedio anual de las deudas, la diferencia se multiplicará por el factor de ajuste anual y el resultado será el ajuste anual por inflación deducible.

### **Requisitos de la documentación comprobatoria**

De acuerdo con las modificaciones y adiciones que se han efectuado en el artículo 29 del CFF, relativo a los requisitos que deben contener la documentación comprobatoria, se describe el siguiente artículo:

#### **A) requisitos de la documentación comprobatoria según el art. 29 del CFF**

**Artículo 29.-** cuando las leyes fiscales establezcan la obligación de expedir comprobantes por las actividades que se realicen, dichos comprobantes deberán reunir los requisitos que señala



---

el artículo 29-a de este código. Las personas que adquieran bienes o usen servicios deberán solicitar el comprobante respectivo.

### **Los comprobantes deberán ser impresos por establecimientos autorizados**

Los comprobantes a que se refiere el párrafo anterior deberán ser impresos en los establecimientos que autorice la secretaría de hacienda y crédito público que cumplan con los requisitos que al efecto se establezcan mediante reglas de carácter general. Las personas que tengan establecimientos a que se refiere este párrafo deberán proporcionar a la secretaría de hacienda y crédito público la información relativa a sus clientes, a través de medios magnéticos, en los términos que fije dicha dependencia mediante disposiciones de carácter general.

### **Deberán cerciorarse de que los datos de los contribuyentes sean los correctos**

Para poder deducir o acreditar fiscalmente con base en los comprobantes a que se refiere el párrafo anterior, quien los utilice deberá cerciorarse de que el nombre, denominación o razón social y clave del registro federal de contribuyentes de quien aparece en los mismos son los correctos, así como verificar que el comprobante contiene los datos previstos en el artículo 29-a de este código.

### **Obligación de registrar el valor de los actos o actividades**

Los contribuyentes con local fijo están obligados a registrar el valor de los actos o actividades que realicen con el público en general, así como a expedir los comprobantes respectivos conforme a lo dispuesto en este código y en su reglamento. Cuando el adquirente de los bienes o el usuario del servicio solicite comprobante que reúna los requisitos para efectuar deducciones o acreditamientos de contribuciones, deberán expedir dichos comprobantes además de los señalados en este párrafo.

---

### **Que se deberá señalar en el comprobante**

El comprobante que se expida deberá señalar en forma expresa si el pago de la contraprestación que ampara se hace en una sola exhibición o en parcialidades. Cuando la contraprestación se pague en una sola exhibición, en el comprobante que al efecto se expida se deberá indicar el importe total de la operación y, cuando así proceda en términos de las disposiciones fiscales, el monto de los impuestos que se trasladan, desglosados por tasas de impuesto. Si la contraprestación se paga en parcialidades, en el comprobante se deberá indicar, además del importe total de la operación, que el pago se realizará en parcialidades y, en su caso, el monto de la parcialidad que se cubre en ese momento y el monto que por concepto de impuestos se trasladan en dicha parcialidad, desglosados por tasas de impuesto.

### **Requisitos que debe contener el comprobante**

Cuando el pago de la contraprestación se haga en parcialidades, los contribuyentes deberán expedir un comprobante por cada una de esas parcialidades, el cual deberá contener los requisitos previstos en las fracciones I, II, III y IV del artículo 29-a de este código, anotando el importe y número de la parcialidad que ampara, la forma como se realizó el pago, el monto de los impuestos trasladados, desglosados por tasas de impuesto cuando así proceda y, en su caso, el número y fecha del comprobante que se hubiese expedido por el valor total de la operación de que se trate.

### **Opción de emitir comprobantes que cuenten con sello digital**

Las personas físicas y morales que cuenten con un certificado de firma electrónica avanzada vigente y lleven su contabilidad en sistema electrónico, podrán emitir los comprobantes de las operaciones que realicen mediante documentos digitales, siempre que dichos documentos cuenten con sello digital amparado por un certificado expedido por el servicio de administración tributaria, cuyo titular sea la persona física o moral que expida los comprobantes.

---

Los contribuyentes que ejerzan la opción a que se refiere el párrafo anterior deberán cumplir con las obligaciones siguientes:

**I.** Tramitar ante el servicio de administración tributaria el certificado para el uso de los sellos digitales.

Los contribuyentes podrán optar por el uso de uno o más sellos digitales que se utilizarán exclusivamente para la emisión de los comprobantes mediante documentos digitales. El sello digital permitirá acreditar la autoría de los comprobantes electrónicos que emitan las personas físicas y morales. Los sellos digitales quedan sujetos a la misma regulación aplicable al uso de una firma electrónica avanzada.

Los contribuyentes podrán tramitar la obtención de un certificado de sello digital para ser utilizado por todos sus establecimientos o locales, o bien, tramitar la obtención de un certificado de sello digital por cada uno de sus establecimientos. El servicio de administración tributaria establecerá los requisitos de control e identificación a que se sujetará el uso del sello digital.

La tramitación de un certificado de sello digital sólo podrá efectuarse mediante formato electrónico, que cuente con la firma electrónica avanzada de la persona solicitante.

La emisión de los comprobantes fiscales digitales podrá realizarse por medios propios o a través de proveedores de servicios. Dichos proveedores de servicios deberán estar previamente autorizados por el servicio de administración tributaria, cubriendo los requisitos que al efecto se señalen en reglas de carácter general, asimismo, deberán demostrar que cuentan con la tecnología necesaria para emitir los citados comprobantes.

**II.** Incorporar en los comprobantes fiscales digitales que expidan los datos establecidos en las fracciones I, III, IV, V, VI y VII del artículo 29-a del código.

---

Tratándose de operaciones que se realicen con el público en general, los comprobantes fiscales digitales deberán contener el valor de la operación sin que se haga la separación expresa entre el valor de la contraprestación pactada y el monto de los impuestos que se trasladen y reunir los requisitos a que se refieren las fracciones I y III del artículo 29-a del código. Adicionalmente deberán reunir los requisitos previstos en las fracciones I, III, IV, V y VI de este artículo.

**III.** Asignar un número de folio correspondiente a cada comprobante fiscal digital que expidan conforme a lo siguiente:

**A)** deberán establecer un sistema electrónico de emisión de folios de conformidad con las reglas de carácter general que expida el servicio de administración tributaria.

**B)** deberán solicitar previamente la asignación de folios al servicio de administración tributaria.

**C)** deberán proporcionar mensualmente al servicio de administración tributaria, a través de medios electrónicos, la información correspondiente a los comprobantes fiscales digitales que se hayan expedido con los folios asignados utilizados en el mes inmediato anterior a aquel en que se proporcione la información, de conformidad con las reglas de carácter general que al efecto emita dicho órgano.

**IV.** Proporcionar a sus clientes en documento impreso el comprobante electrónico cuando así les sea solicitado. El servicio de administración tributaria determinará las especificaciones que deberán reunir los documentos impresos de los comprobantes fiscales digitales.

Los contribuyentes deberán conservar y registrar en su contabilidad los comprobantes fiscales digitales que emitan. El registro en su contabilidad deberá ser simultáneo al momento de la emisión de los comprobantes fiscales digitales.

---

Los comprobantes fiscales digitales deberán archivar y registrarse en los términos que establezca el servicio de administración tributaria.

Los comprobantes fiscales digitales, así como los archivos y registros electrónicos de los mismos se consideran parte de la contabilidad del contribuyente, quedando sujetos a lo dispuesto por el artículo 28 de este código.

V. Cumplir con los requisitos que las leyes fiscales establezcan para el control de los pagos, ya sea en una sola exhibición o en parcialidades.

VI. Cumplir con las especificaciones en materia de informática que determine el servicio de administración tributaria.

Los contribuyentes que opten por emitir comprobantes fiscales digitales, no podrán emitir otro tipo de comprobantes fiscales, salvo los que determine el servicio de administración tributaria.

Los contribuyentes que deduzcan o acrediten fiscalmente con base en los comprobantes fiscales digitales, incluso cuando dichos comprobantes consten en documento impreso, para comprobar su autenticidad, deberán consultar en la página electrónica del servicio de administración tributaria, si el número de folio que ampara el comprobante fiscal digital fue autorizado al emisor y si el certificado que ampare el sello digital se encuentra registrado en el servicio de administración tributaria y no ha sido cancelado.

Para los efectos de este artículo, se entiende por pago el acto por virtud del cual el deudor cumple o extingue bajo cualquier título alguna obligación.

#### **B) pagos con cheque (art. 31 fracción III LISR)**

Estar amparadas con documentación que reúna los requisitos de las disposiciones fiscales y que los pagos cuyo monto exceda de \$2,000.00 se efectúen mediante cheque nominativo del contribuyente, tarjeta de crédito, de débito o de servicios, o a través de los monederos

---

electrónicos que al efecto autorice el servicio de administración tributaria, excepto cuando dichos pagos se hagan por la prestación de un servicio personal subordinado.

*Párrafo reformado dof 28-06-2006*

Los pagos que en los términos de esta fracción deban efectuarse mediante cheque nominativo del contribuyente, también podrán realizarse mediante traspasos de cuentas en instituciones de crédito o casas de bolsa.

Las autoridades fiscales podrán liberar de la obligación de pagar las erogaciones con cheques nominativos, tarjetas de crédito, de débito, de servicios, monederos electrónicos o mediante traspasos de cuentas en instituciones de crédito o casas de bolsa a que se refiere esta fracción, cuando las mismas se efectúen en poblaciones o en zonas rurales, sin servicios bancarios.

Cuando los pagos se efectúen mediante cheque nominativo, éste deberá ser de la cuenta del contribuyente y contener su clave del registro federal de contribuyentes así como, en el anverso del mismo la expresión "para abono en cuenta del beneficiario".

Los contribuyentes podrán optar por considerar como comprobante fiscal para los efectos de las deducciones autorizadas en este título, los originales de los estados de cuenta de cheques emitidos por las instituciones de crédito, siempre que se cumplan los requisitos que establece el artículo 29-c del código fiscal de la federación.

### **C) requisitos adicionales de los comprobantes fiscales**

Los comprobantes a que se refiere el artículo 29 de este código, además de los requisitos que el mismo establece, deberán reunir lo siguiente:

**I.-** contener impreso el nombre, denominación o razón social, domicilio fiscal y clave del registro federal de contribuyente de quien los expida. Tratándose de contribuyentes que tengan más de un local o establecimiento, deberán señalar en los mismos el domicilio del local o establecimiento en el que se expidan los comprobantes.

---

**II.-** contener impreso el número de folio.

**III.-** lugar y fecha de expedición.

**IV.-** clave del registro federal de contribuyentes de la persona a favor de quien expida.

**V.-** cantidad y clase de mercancías o descripción del servicio que amparen.

**VI.** Valor unitario consignado en número e importe total consignado en número o letra, así como el monto de los impuestos que en los términos de las disposiciones fiscales deban trasladarse, desglosado por tasa de impuesto, en su caso.

**VII.-** número y fecha del documento aduanero, así como la aduana por la cual se realizó la importación, tratándose de ventas de primera mano de mercancías de importación.

**VIII.-** fecha de impresión y datos de identificación del impresor autorizado.

**IX.** Tratándose de comprobantes que amparen la enajenación de ganado, la reproducción del hierro de marcar de dicho ganado, siempre que se trate de aquél que deba ser marcado.

### **Plazo para utilizar los comprobantes**

Los comprobantes autorizados por el servicio de administración tributaria deberán ser utilizados por el contribuyente, en un plazo máximo de dos años, dicho plazo podrá prorrogarse cuando se cubran los requisitos que al efecto señale la autoridad fiscal de acuerdo a reglas de carácter general que al efecto se expidan. La fecha de vigencia deberá aparecer impresa en cada comprobante. Transcurrido dicho plazo se considerará que el comprobante quedará sin efectos para las deducciones o acreditamientos previstos en las leyes fiscales.

---

## **Expedición de comprobantes simplificados para el público en general**

Los contribuyentes que realicen operaciones con el público en general, respecto de dichas operaciones deberán expedir comprobantes simplificados en los términos que señale el reglamento de este código. Dichos contribuyentes quedarán liberados de esta obligación cuando las operaciones con el público en general se realicen con un monedero electrónico que reúna los requisitos de control que para tal efecto establezca el servicio de administración tributaria mediante reglas de carácter general.

### **4.3 PÉRDIDAS FISCALES**

**Artículo 61.** La pérdida fiscal se obtendrá de la diferencia entre los ingresos acumulables del ejercicio y las deducciones autorizadas por esta ley, cuando el monto de estas últimas sea mayor que los ingresos. El resultado obtenido se incrementará, en su caso, con la participación de los trabajadores en las utilidades de las empresas pagada en el ejercicio en los términos del artículo 123 de la constitución política de los estados unidos mexicanos.

*Párrafo reformado dof 01-12-2004*

#### **A) plazo para la amortización de la pérdida**

La pérdida fiscal ocurrida en un ejercicio podrá disminuirse de la utilidad fiscal de los diez ejercicios siguientes hasta agotarla.

#### **B) derecho de amortizar**

Cuando el contribuyente no disminuya en un ejercicio la pérdida fiscal de ejercicios anteriores, pudiendo haberlo hecho conforme a este artículo, perderá el derecho a hacerlo en los ejercicios posteriores y hasta por la cantidad en la que pudo haberlo efectuado.



---

### **C) actualización de la pérdida fiscal**

Para los efectos de este artículo, el monto de la pérdida fiscal ocurrida en un ejercicio, se actualizará multiplicándolo por el factor de actualización correspondiente al periodo comprendido desde el primer mes de la segunda mitad del ejercicio en el que ocurrió y hasta el último mes del mismo ejercicio. La parte de la pérdida fiscal de ejercicios anteriores ya actualizada pendiente de aplicar contra utilidades fiscales se actualizará multiplicándola por el factor de actualización correspondiente al periodo comprendido desde el mes en el que se actualizó por última vez y hasta el último mes de la primera mitad del ejercicio en el que se aplicará.

*Párrafo reformado dof 30-12-2002*

Para los efectos del párrafo anterior, cuando sea impar el número de meses del ejercicio en que ocurrió la pérdida, se considerará como primer mes de la segunda mitad, el mes inmediato posterior al que corresponda la mitad del ejercicio.

### **D) derecho que no puede transmitirse**

El derecho a disminuir las pérdidas fiscales es personal del contribuyente que las sufra y no podrá ser transmitido a otra persona ni como consecuencia de fusión.

En el caso de escisión de sociedades, las pérdidas fiscales pendientes de disminuirse de utilidades fiscales, se deberán dividir entre las sociedades escidente y las escindidas, en la proporción en que se divida la suma del valor total de los inventarios y de las cuentas por cobrar relacionadas con las actividades comerciales de la escidente cuando ésta realizaba preponderantemente dichas actividades, o de los activos fijos cuando la sociedad escidente realizaba preponderantemente otras actividades empresariales. Para determinar la proporción a que se refiere este párrafo, se deberán excluir las inversiones en bienes inmuebles no afectos a la actividad preponderante.

---

## **E) restricciones a la deducción de pérdidas fiscales**

**Artículo 62.** No se disminuirá la pérdida fiscal o la parte de ella, que provenga de fusión o de liquidación de sociedades, en las que el contribuyente sea socio o accionista.

### **Pérdida fiscal en fusión de sociedades**

**Artículo 63.** En los casos de fusión, la sociedad fusionante sólo podrá disminuir su pérdida fiscal pendiente de disminuir al momento de la fusión, con cargo a la utilidad fiscal correspondiente a la explotación de los mismos giros en los que se produjo la pérdida.

Para los efectos del artículo 68, fracción I, incisos b), segundo párrafo y c), segundo párrafo, de la ley, las pérdidas fiscales de ejercicios anteriores que se podrán disminuir para determinar el resultado fiscal consolidado o pérdida fiscal consolidada del ejercicio de que se trate, serán únicamente hasta por el monto en el que se hubiesen disminuido en los términos de este artículo.

*Artículo reformado dof 27-12-2006*

## **4.4 PAGOS PROVISIONALES**

**Artículo 14.** Los contribuyentes efectuarán pagos provisionales mensuales a cuenta del impuesto del ejercicio, a más tardar el día 17 del mes inmediato posterior a aquél al que corresponda el pago, conforme a las bases que a continuación se señalan:

### **Cálculo del coeficiente de utilidad**

**Fracc I.** Se calculará el coeficiente de utilidad correspondiente al último ejercicio de doce meses por el que se hubiera o debió haberse presentado declaración. Para este efecto, se adicionará la utilidad fiscal o reducirá la pérdida fiscal del ejercicio por el que se calcule el coeficiente, según sea el caso con el importe de la deducción a que se refiere el artículo 220 de esta ley. El resultado se dividirá entre los ingresos nominales del mismo ejercicio.

---

Las personas morales que distribuyan anticipos o rendimientos en los términos de la fracción ii del artículo 110 de esta ley, adicionarán a la utilidad fiscal o reducirán de la pérdida fiscal, según corresponda, el monto de los anticipos y rendimientos que, en su caso, hubieran distribuido a sus miembros en los términos de la fracción mencionada, en el ejercicio por el que se calcule el coeficiente.

### **Primer pago provisional del segundo ejercicio fiscal**

Tratándose del segundo ejercicio fiscal, el primer pago provisional comprenderá el primero, el segundo y el tercer mes del ejercicio, y se considerará el coeficiente de utilidad fiscal del primer ejercicio, aun cuando no hubiera sido de doce meses.

### **Como se procede si en el último ejercicio no resulta coeficiente**

Cuando en el último ejercicio de doce meses no resulte coeficiente de utilidad conforme a lo dispuesto en esta fracción, se aplicará el correspondiente al último ejercicio de doce meses por el que se tenga dicho coeficiente, sin que ese ejercicio sea anterior en más de cinco años a aquél por el que se deban efectuar los pagos provisionales.

Último párrafo (se deroga).

*Párrafo adicionado dof 30-12-2002. Derogado dof 31-12-2003*

### **Ingresos nominales**

De acuerdo con el párrafo tercero de la Fracc. III del Art. 14 de la LISR, se determina cuales son los ingresos nominales.

Los ingresos nominales a que se refiere este artículo serán los ingresos acumulables, excepto el ajuste anual por inflación acumulable. Tratándose de créditos o de operaciones denominados en unidades de inversión, se considerarán ingresos nominales para los efectos de

---

este artículo, los intereses conforme se devenguen, incluyendo el ajuste que corresponda al principal por estar los créditos u operaciones denominados en dichas unidades.

### **Utilidad fiscal para los pagos provisionales**

Para la determinación de la utilidad fiscal para el cálculo de los pagos provisionales, se deberá cumplir con lo siguiente:

**Fracc II.** La utilidad fiscal para el pago provisional se determinará multiplicando el coeficiente de utilidad que corresponda conforme a la fracción anterior, por los ingresos nominales correspondientes al periodo comprendido desde el inicio del ejercicio y hasta el último día del mes al que se refiere el pago.

Las personas morales que distribuyan anticipos o rendimientos en los términos de la fracción II del artículo 110 de esta ley, disminuirán la utilidad fiscal para el pago provisional que se obtenga conforme al párrafo anterior con el importe de los anticipos y rendimientos que las mismas distribuyan a sus miembros en los términos de la fracción mencionada, en el periodo comprendido desde el inicio del ejercicio y hasta el último día del mes al que se refiere el pago.

A la utilidad fiscal determinada conforme a esta fracción se le restará, en su caso, la pérdida fiscal de ejercicios anteriores pendiente de aplicar contra las utilidades fiscales, sin perjuicio de disminuir dicha pérdida de la utilidad fiscal del ejercicio.

*Párrafo reformado dof 30-12-2002*

Último párrafo (se deroga).

*Párrafo derogado dof 30-12-2002*

---

## **Cálculo de los pagos provisionales**

De acuerdo con el Art. 14 Fracc. III de la LISR, se deberá determinar el monto de los pagos provisionales de acuerdo con lo siguiente:

**Fracc. III.** Los pagos provisionales serán las cantidades que resulten de aplicar la tasa establecida en el artículo 10 de esta ley, sobre la utilidad fiscal que se determine en los términos de la fracción que antecede, pudiendo acreditarse contra el impuesto a pagar los pagos provisionales del mismo ejercicio efectuados con anterioridad. También podrá acreditarse contra dichos pagos provisionales la retención que se le hubiera efectuado al contribuyente en el periodo, en los términos del artículo 58 de la misma.

Tratándose del ejercicio de liquidación, para calcular los pagos provisionales mensuales correspondientes, se considerará como coeficiente de utilidad para los efectos de dichos pagos provisionales el que corresponda a la última declaración que al término de cada año de calendario el liquidador hubiera presentado o debió haber presentado en los términos del artículo 12 de esta ley o el que corresponda de conformidad con lo dispuesto en el último párrafo de la fracción I de este artículo.

*Párrafo reformado dof 01-12-2004*

Los contribuyentes que inicien operaciones con motivo de una fusión de sociedades en la que surja una nueva sociedad, efectuarán, en dicho ejercicio, pagos provisionales a partir del mes en el que ocurra la fusión. Para los efectos de lo anterior, el coeficiente de utilidad a que se refiere el primer párrafo de la fracción I de este artículo, se calculará considerando de manera conjunta las utilidades o las pérdidas fiscales, los ingresos y, en su caso, el importe de la deducción a que se refiere el artículo 220 de esta ley, de las sociedades que se fusionan. En el caso de que las sociedades que se fusionan se encuentren en el primer ejercicio de operación, el coeficiente se calculará utilizando los conceptos señalados correspondientes a dicho ejercicio. Cuando no resulte coeficiente en los términos de este párrafo, se aplicará lo dispuesto en el último párrafo de la fracción I de este artículo, considerando lo señalado en este párrafo.

---

Los contribuyentes que inicien operaciones con motivo de la escisión de sociedades efectuarán pagos provisionales a partir del mes en el que ocurra la escisión, considerando, para ese ejercicio, el coeficiente de utilidad de la sociedad escidente en el mismo. El coeficiente a que se refiere este párrafo, también se utilizará para los efectos del último párrafo de la fracción I de este artículo. La sociedad escidente considerará como pagos provisionales efectivamente enterados con anterioridad a la escisión, la totalidad de dichos pagos que hubiera efectuado en el ejercicio en el que ocurrió la escisión y no se podrán asignar a las sociedades escindidas, aun cuando la sociedad escidente desaparezca.

Los contribuyentes deberán presentar las declaraciones de pagos provisionales siempre que haya impuesto a pagar, saldo a favor o cuando se trate de la primera declaración en la que no tengan impuesto a cargo. No deberán presentar declaraciones de pagos provisionales en el ejercicio de iniciación de operaciones, cuando hubieran presentado el aviso de suspensión de actividades que previene el reglamento del código fiscal de la federación ni en los casos en que no haya impuesto a cargo ni saldo a favor y no se trate de la primera declaración con esta característica.

Según el art. 15 de la LISR fracc. I no se considerarán los ingresos de fuente de riqueza ubicada en el extranjero que hayan sido objeto de retención por concepto de impuesto sobre la renta ni los ingresos atribuibles a sus establecimientos ubicados en el extranjero que estén sujetos al pago del impuesto sobre la renta en el país donde se encuentren ubicados estos establecimientos.

### **Disminución del monto de pagos provisionales**

Artículo 15 fracc. II. Los contribuyentes que estimen que el coeficiente de utilidad que deben aplicar para determinar los pagos provisionales es superior al coeficiente de utilidad del ejercicio al que correspondan dichos pagos, podrán, a partir del segundo semestre del ejercicio, solicitar autorización para disminuir el monto de los que les correspondan. Cuando con motivo de la autorización para disminuir los pagos provisionales resulte que los mismos se

---

hubieran cubierto en cantidad menor a la que les hubiera correspondido en los términos del artículo 14 de esta ley de haber tomado los datos relativos al coeficiente de utilidad de la declaración del ejercicio en el cual se disminuyó el pago, se cubrirán recargos por la diferencia entre los pagos autorizados y los que les hubieran correspondido.

#### **4.5 CÁLCULO DEL I.S.R DEL EJERCICIO**

##### **Resultado fiscal, utilidad fiscal y pago del impuesto**

**Artículo 10.** Las personas morales deberán calcular el impuesto sobre la renta, aplicando al resultado fiscal obtenido en el ejercicio la tasa del 28%.

*Párrafo reformado dof 01-12-2004*

##### **Determinación del resultado fiscal**

El resultado fiscal del ejercicio se determinará como sigue:

**I.** Se obtendrá la utilidad fiscal disminuyendo de la totalidad de los ingresos acumulables obtenidos en el ejercicio, las deducciones autorizadas por este título. Al resultado obtenido se le disminuirá, en su caso, la participación de los trabajadores en las utilidades de las empresas pagada en el ejercicio, en los términos del artículo 123 de la constitución política de los estados unidos mexicanos.

*Fracción reformada dof 01-12-2004*

**II.** A la utilidad fiscal del ejercicio se le disminuirán, en su caso, las pérdidas fiscales pendientes de aplicar de ejercicios anteriores.

##### **Forma y fecha de pago del I.S.R**

El impuesto del ejercicio se pagará mediante declaración que presentarán ante las oficinas autorizadas, dentro de los tres meses siguientes a la fecha en la que termine el ejercicio fiscal.

Las personas morales que realicen exclusivamente actividades agrícolas, ganaderas, pesqueras o silvícolas, podrán aplicar lo dispuesto en el penúltimo párrafo del artículo 81 de esta ley.

*Párrafo reformado dof 30-12-2002*

---

### Determinación de la utilidad fiscal

La determinación de la utilidad fiscal es la diferencia cuando los ingresos acumulables son superiores a las deducciones autorizadas. (Art. 10, fracc. I LISR).

	<b>Concepto</b>
1	Ingresos acumulables en el ejercicio
	Menos
2	Deducciones autorizadas
	Igual
3	Utilidad fiscal del ejercicio

Si las deducciones autorizadas son superiores a los ingresos acumulables, se tendrá una pérdida fiscal y no procederá el pago del I.S.R.

### Determinación del resultado fiscal del ejercicio

A la utilidad fiscal del ejercicio, se le disminuirá en su caso, las pérdidas fiscales pendientes de aplicar de ejercicios anteriores y el PTU pagado en el ejercicio (Art. 10, fracc. II LISR)

	<b>Concepto</b>
1	Utilidad fiscal del ejercicio
	Menos
2	<b>PTU pagado en el ejercicio</b>
	Menos
3	Perdidas pendientes de aplicarse de otros ejercicios
	Igual
4	Resultado fiscal del ejercicio



---

### **A partir del ejercicio 2005 a 2008**

Si las pérdidas fiscales son superiores a la utilidad fiscal solo podrán amortizarse en el ejercicio hasta por un importe igual al de la utilidad fiscal, produciendo un resultado fiscal de cero pesos, quedando las diferencias como pérdidas por aplicar en ejercicios futuros en su caso.

A partir de la reforma fiscal de 2005, permite a las empresas deducir de la utilidad fiscal la participación de los trabajadores en las utilidades en las empresas pagada en el ejercicio en los términos del art. 123 de la constitución política de los estados unidos mexicanos.

### **Determinación del impuesto sobre la renta del ejercicio**

	Concepto
1	Resultado fiscal del ejercicio
	Por
2	Tasa del ISR <b>28%</b> (art. 10 párrafo 1)
	Igual
3	ISR del ejercicio

### **PTU del ejercicio**

### **Procedimiento según la ley del ISR**

**Artículo 16.** Para los efectos de la participación de los trabajadores en las utilidades de las empresas, la renta gravable a que se refiere el inciso e) de la fracción IX del artículo 123 de la constitución política de los estados unidos mexicanos y el artículo 120 de la ley federal del trabajo, se determinará conforme a lo siguiente:

---

### **Conceptos que se suman a los ingresos acumulables**

**I.** A los ingresos acumulables del ejercicio en los términos de esta ley, excluido el ajuste anual por inflación acumulable a que se refiere el artículo 46 de la misma ley, se les sumarán los siguientes conceptos correspondientes al mismo ejercicio:

- A) los ingresos por concepto de dividendos o utilidades en acciones, o los que se reinviertan dentro de los 30 días siguientes a su distribución en la suscripción o pago de aumento de capital de la sociedad que los distribuyó.
- B) tratándose de deudas o de créditos, en moneda extranjera, acumularán la utilidad que en su caso resulte de la fluctuación de dichas monedas, en el ejercicio en el que las deudas o los créditos sean exigibles conforme al plazo pactado originalmente, en los casos en que las deudas o créditos en moneda extranjera se paguen o se cobren con posterioridad a la fecha de su exigibilidad, las utilidades que se originen en ese lapso por la fluctuación de dichas monedas, serán acumulables en el ejercicio en que se efectúen el pago de la deuda o el cobro del crédito.
- C) la diferencia entre el monto de la enajenación de bienes de activo fijo y la ganancia acumulable por la enajenación de dichos bienes.

Para los efectos de esta fracción, no se considerará como interés la utilidad cambiaria.

### **Conceptos que se restan al resultado anterior**

**II.** Al resultado que se obtenga conforme a la fracción anterior se le restarán los siguientes conceptos correspondientes al mismo ejercicio:

- A) el monto de las deducciones autorizadas por esta ley, excepto las correspondientes a las inversiones y el ajuste anual por inflación deducible en los términos del artículo 46 de esta ley.

- 
- B)** la cantidad que resulte de aplicar al monto original de las inversiones, los por cientos que para cada bien de que se trata determine el contribuyente, los que no podrán ser mayores a los señalados en los artículos 39, 40 o 41 de esta ley. En el caso de enajenación de los bienes de activo fijo o cuando éstos dejen de ser útiles para obtener ingresos, se deducirá en el ejercicio en que esto ocurra, la parte del monto original aún no deducida conforme a este inciso.
- C)** el valor nominal de los dividendos o utilidades que se reembolsen, siempre que los hubiera recibido el contribuyente en ejercicios anteriores mediante la entrega de acciones de la misma sociedad que los distribuyó o que los hubiera reinvertido dentro de los 30 días siguientes a su distribución, en la suscripción o pago de aumento de capital en dicha sociedad.
- D)** tratándose de deudas o de créditos, en moneda extranjera, deducirán las pérdidas que en su caso resulten de la fluctuación de dichas monedas en el ejercicio en que sean exigibles las citadas deudas o créditos, o por partes iguales, en cuatro ejercicios a partir de aquél en que se sufrió la pérdida.

La pérdida no podrá deducirse en los términos del párrafo anterior en el ejercicio en que se sufra, cuando resulte con motivo del cumplimiento anticipado de deudas concertadas originalmente a determinado plazo, o cuando por cualquier medio se reduzca éste o se aumente el monto de los pagos parciales. En este caso, la pérdida se deducirá tomando en cuenta las fechas en las que debió cumplirse la deuda en los plazos y montos originalmente convenidos.

En los casos en que las deudas o los créditos, en moneda extranjera, se paguen o se cobren con posterioridad a la fecha de su exigibilidad, las pérdidas que se originen en ese lapso por la fluctuación de dichas monedas serán deducibles en el ejercicio en que se efectúe el pago de la deuda o se cobre el crédito.

---

Para los efectos de esta fracción, no se considerará como Interés la pérdida cambiaria.

Para determinar la renta gravable a que se refiere el inciso e) de la fracción IX del artículo 123 de la constitución política de los estados unidos mexicanos, no se disminuirá la participación de los trabajadores en las utilidades de las empresas pagada en el ejercicio.

*Párrafo adicionado dof 01-12-2004*

### **Mecánica del cálculo del PTU del ejercicio**

#### **1. Ingresos (base PTU)**

	Concepto
1	Ingresos acumulables del ejercicio
	Menos
2	Ajuste anual por inflación acumulable (art. 46 LISR)
	Igual
	Ingresos base para PTU
	Más: (fracc. I inciso a) art. 16 LISR)
3	Ingresos por dividendos o utilidades en acciones
4	Intereses devengados a favor (nominales)
5	Utilidad cambiaria nominal
6	Diferencia entre el monto de enajenación de activos fijos y la ganancia acumulable
	<b>Ingresos base para PTU</b>

---

## 2. Deduciones (base PTU)

	Concepto
1	Deducciones autorizadas
	Menos
2	Ajuste anual por inflación deducible (art. 46 LISR)
3	Deducciones por inversiones (art. 37 y 220 LISR)
	Mas
4	Depreciaciones
5	Monto original de los activos por deducir
6	Intereses devengados a cargo
7	Perdida cambiaria nominal
8	Valor nominal de los dividendos
	<b>Deducciones base para la PTU</b>

### Resumen

	Concepto
1	Ingresos base para PTU
	Menos
2	Deducciones base para PTU
	Igual
	Base gravable para PTU
	Por
3	Tasa 10%
	Igual
	PTU del ejercicio

---

## **CAPÍTULO 5**

# **LEY DEL IMPUESTO AL VALOR AGREGADO DE EMPRESAS DEL SECTOR INMOBILIARIO**

---

## **5.1 SUJETOS OBLIGADOS AL PAGO DEL IMPUESTO**

**Artículo 1o.-** Están obligadas al pago del impuesto al valor agregado establecido en esta ley, las personas físicas y las morales que, en territorio nacional, realicen los actos o actividades siguientes:

*párrafo reformado dof 30-12-1980*

- I.-** Enajenen bienes.
- II.-** Presten servicios independientes.
- III.-** Otorguen el uso o goce temporal de bienes.
- IV.-** Importen bienes o servicios.

### **Tasa del 15%**

El impuesto se calculará aplicando los valores que señala esta ley, la tasa del 15%. el impuesto al valor agregado en ningún caso se considerará que forma parte de dichos valores.

*párrafo reformado dof 31-12-1982, 21-11-1991, 27-03-1995*

### **Traslación del impuesto**

El contribuyente trasladará dicho impuesto, en forma expresa y por separado, a las personas que adquieran los bienes, los usen o gocen temporalmente, o reciban los servicios. se entenderá por traslado del impuesto el cobro o cargo que el contribuyente debe hacer a dichas personas de un monto equivalente al impuesto establecido en esta ley, inclusive cuando se retenga en los términos de los artículos 1o.-A o 3o., tercer párrafo de la misma.

*párrafo reformado dof 31-12-1998*

---

## **Acreditamiento y pago del impuesto**

El contribuyente pagará en las oficinas autorizadas la diferencia entre el impuesto a su cargo y el que le hubieran trasladado o el que él hubiese pagado en la importación de bienes o servicios, siempre que sean acreditables en los términos de esta ley. En su caso, el contribuyente disminuirá del impuesto a su cargo, el impuesto que se le hubiere retenido.

*párrafo reformado dof 31-12-1998*

## **El traslado del impuesto no es violatorio a precios oficiales**

El traslado del impuesto a que se refiere este artículo no se considerará violatorio de precios o tarifas, incluyendo los oficiales.

Una de las importantes reformas que se efectuó en el año 2000, fue la inclusión del art. 1-A, relativo a los contribuyentes obligados a efectuar la retención del impuesto que se les traslade:

## **Contribuyentes obligados a efectuar retención del IVA**

**Artículo 1o.-A.-** Están obligados a efectuar la retención del impuesto que se les traslade, los contribuyentes que se ubiquen en alguno de los siguientes supuestos:

**I.** Sean instituciones de crédito que adquieran bienes mediante dación en pago o adjudicación judicial o fiduciaria.

**II.** Sean personas morales que:

**a)** Reciban servicios personales independientes, o usen o gocen temporalmente bienes, prestados u otorgados por personas físicas, respectivamente.



---

b) Adquieran desperdicios para ser utilizados como insumo de su actividad industrial o para su comercialización.

c) Reciban servicios de autotransporte terrestre de bienes, prestados por personas físicas o morales.

*inciso adicionado dof 31-12-1999*

d) Reciban servicios prestados por comisionistas, cuando éstos sean personas físicas.

*inciso adicionado dof 31-12-1999*

**III.** Sean personas físicas o morales que adquieran bienes tangibles, o los usen o gocen temporalmente, que enajenen u otorguen residentes en el extranjero sin establecimiento permanente en el país.

*fracción reformada dof 30-12-2002*

**IV.** Sean personas morales que cuenten con un programa autorizado conforme al decreto que establece programas de importación temporal para producir artículos de exportación o al decreto para el fomento y operación de la industria maquiladora de exportación, o tengan un régimen similar en los términos de la legislación aduanera, o sean empresas de la industria automotriz terminal o manufacturera de vehículos de autotransporte o de autopartes para su introducción a depósito fiscal, cuando adquieran bienes autorizados en sus programas de proveedores nacionales.

Las personas morales que hayan efectuado la retención del impuesto, y que a su vez se les retenga dicho impuesto conforme a esta fracción o realicen la exportación de bienes tangibles en los términos previstos en la fracción I del artículo 29 de esta ley, podrán considerar como impuesto acreditable, el impuesto que les trasladaron y retuvieron, aun cuando no hayan enterado el impuesto retenido de conformidad con lo dispuesto en la fracción IV del artículo 5o. de esta ley.

*párrafo reformado dof 01-12-2004, 07-06-2005*

---

Cuando en el cálculo del impuesto mensual previsto en el artículo 5o.-D de este ordenamiento resulte saldo a favor, los contribuyentes a que se refiere esta fracción podrán obtener la devolución inmediata de dicho saldo disminuyéndolo del monto del impuesto que hayan retenido por las operaciones mencionadas en el mismo periodo y hasta por dicho monto.

*párrafo reformado dof 07-06-2005*

Las cantidades por las cuales los contribuyentes hayan obtenido la devolución en los términos de esta fracción, no podrán acreditarse en declaraciones posteriores.

*fracción adicionada dof 30-12-2002*

### **Quienes no efectuaran la retención**

No efectuarán la retención a que se refiere este artículo las personas físicas o morales que estén obligadas al pago del impuesto exclusivamente por la importación de bienes.

### **Sustitución del enajenante**

Quienes efectúen la retención a que se refiere este artículo sustituirán al enajenante, prestador de servicio u otorgante del uso o goce temporal de bienes en la obligación de pago y entero del impuesto.

### **La retención en el momento en el que pague el precio o la contraprestación**

El retenedor efectuará la retención del impuesto en el momento en el que pague el precio o la contraprestación y sobre el monto de lo efectivamente pagado y lo enterará mediante declaración en las oficinas autorizadas, conjuntamente con el pago del impuesto correspondiente al mes en el cual se efectúe la retención o, en su defecto, a más tardar el día 17 del mes siguiente a aquél en el que hubiese efectuado la retención, sin que contra el entero de la retención pueda realizarse acreditamiento, compensación o disminución alguna, salvo lo dispuesto en la fracción IV de este artículo.

*párrafo reformado dof 30-12-2002*

---

## **Retención menor al total del IVA causado**

El ejecutivo federal, en el reglamento de esta ley, podrá autorizar una retención menor al total del impuesto causado, tomando en consideración las características del sector o de la cadena productiva de que se trate, el control del cumplimiento de obligaciones fiscales, así como la necesidad demostrada de recuperar con mayor oportunidad el impuesto acreditable.

*artículo adicionado dof 31-12-1998*

## **Tasa de 10% aplicable a los actos que se realicen en zona fronteriza**

**Artículo 2.-** el impuesto se calculará aplicando la tasa del 10% a los valores que señala esta ley, cuando los actos o actividades por los que se deba pagar el impuesto, se realicen por residentes en la región fronteriza, y siempre que la entrega material de los bienes o la prestación de servicios se lleve a cabo en la citada región fronteriza.

Tratándose de importación, se aplicará la tasa del 10% siempre que los bienes y servicios sean enajenados o prestados en la mencionada región fronteriza.

Tratándose de la enajenación de inmuebles en la región fronteriza, el impuesto al valor agregado se calculará aplicando al valor que señala esta ley la tasa del 15%:

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

*párrafo reformado dof 30-12-2002*

artículo derogado dof 21-11-1991. adicionado dof 27-03-1995

---

## **5.2 MOMENTO DE CAUSACIÓN**

**Artículo 17.-** En la prestación de servicios se tendrá obligación de pagar el impuesto en el momento en el que se cobren efectivamente las contraprestaciones y sobre el monto de cada una de ellas, salvo tratándose de los intereses a que se refiere el artículo 18-A de esta ley, en cuyo caso se deberá pagar el impuesto conforme éstos se devenguen.

*artículo reformado dof 31-12-1979, 31-12-1981, 31-12-1998, 30-12-2002*

Entre dichas contraprestaciones quedan incluidos los anticipos de obra y otros, que reciba el prestador de servicios. Tratándose de seguros y fianzas, las primas correspondientes darán lugar al pago del impuesto al valor agregado en el mes en que se paguen.

## **5.3 ACREDITAMIENTO DEL IVA**

### **Antecedentes**

La reforma fiscal para el año 2000, para efecto del acreditamiento del impuesto al valor agregado, se adecua para poder acreditar a 100% todas las adquisiciones que se realicen de las actividades gravadas y únicamente aplicar el factor de acreditamiento a las erogaciones realizadas en inversiones y gastos, de acuerdo con la proporción que guarden las actividades gravadas y tasa 0% de las exentas, como se señalaba la fracc.III del art. 4 de la ley; con esto se corrigen las disposiciones para el acreditamiento vigente en 1999 en el cual todo el IVA acreditable tenía que aplicarse el factor de acreditamiento, entre las actividades gravadas y tasa 0%, respecto a las actividades exentas y en la industria de la construcción esta situación de acreditamiento aplicada en 1999, de las erogaciones realizadas, afectaba a las empresas constructoras que tienen ingresos gravados, tales como por obra de urbanización e infraestructura en el cual el IVA de las adquisiciones de materiales tenían que aplicarseles el factor de acreditamiento de 1999 a dichas erogaciones gravadas con los que se perdía un derecho de acreditamiento de esas erogaciones y a partir del año 2000 se corrige esta situación y sigue vigente hasta el 2006, en el cual se podrán acreditar al 100% el IVA acreditable de dichas adquisiciones de los ingresos gravados así mismo los ingresos exentos, como son las

---

obras de edificación de vivienda se identifica el IVA no acreditable por la realización de estas actividades, y que forman parte del costo de la obra.

### **Determinación del IVA Acreditable**

**Artículo 4.-** El acreditamiento consiste en restar el impuesto acreditable, de la cantidad que resulte de aplicar a los valores señalados en esta ley la tasa que corresponda según sea el caso.

Para los efectos del párrafo anterior, se entiende por impuesto acreditable el impuesto al valor agregado que haya sido trasladado al contribuyente y el propio impuesto que él hubiese pagado con motivo de la importación de bienes o servicios, en el mes de que se trate.

### **El derecho del acreditamiento es personal**

El derecho al acreditamiento es personal para los contribuyentes del impuesto al valor agregado y no podrá ser transmitido por acto entre vivos, excepto tratándose de fusión. En el caso de escisión, el acreditamiento del impuesto pendiente de acreditar a la fecha de la escisión sólo lo podrá efectuar la sociedad escidente. Cuando desaparezca la sociedad escidente, se estará a lo dispuesto en el antepenúltimo párrafo del artículo 14-B del Código Fiscal de la Federación.

*artículo reformado dof 31-12-1979, 30-12-1980, 31-12-1982, 31-12-1999, 31-12-2000, 30-12-2002, 01-12-2004, 07-06-2005*

### **Requisitos para el acreditamiento del IVA**

**Artículo 5.-** Para que sea acreditable el impuesto al valor agregado deberán reunirse los siguientes requisitos:

---

## **Bienes estrictamente indispensables para la realización de actividades distintas de la importación**

**I.** Que el impuesto al valor agregado corresponda a bienes, servicios o al uso o goce temporal de bienes, estrictamente indispensables para la realización de actividades distintas de la importación, por las que se deba pagar el impuesto establecido en esta ley o a las que se les aplique la tasa de 0%. Para los efectos de esta ley, se consideran estrictamente indispensables las erogaciones efectuadas por el contribuyente que sean deducibles para los fines del impuesto sobre la renta, aun cuando no se esté obligado al pago de este último impuesto. Tratándose de erogaciones parcialmente deducibles para los fines del impuesto sobre la renta, únicamente se considerará para los efectos del acreditamiento a que se refiere esta ley, el monto equivalente al impuesto al valor agregado que haya sido trasladado al contribuyente y el propio impuesto al valor agregado que haya pagado con motivo de la importación, en la proporción en la que dichas erogaciones sean deducibles para los fines del impuesto sobre la renta. Asimismo, la deducción inmediata de la inversión en bienes nuevos de activo fijo prevista en la ley del impuesto sobre la renta, se considera como erogación totalmente deducible, siempre que se reúnan los requisitos establecidos en la citada ley.

Tratándose de inversiones o gastos en períodos preoperativos, se podrá estimar el destino de los mismos y acreditar el impuesto al valor agregado que corresponda a las actividades por las que se vaya a estar obligado al pago del impuesto que establece esta ley. Si de dicha estimación resulta diferencia de impuesto que no exceda de 10% del impuesto pagado, no se cobrarán recargos, siempre que el pago se efectúe espontáneamente;

## **Traslado expresamente y separación del IVA**

**II.** Que el impuesto al valor agregado haya sido trasladado expresamente al contribuyente y que conste por separado en los comprobantes a que se refiere la fracción III del artículo 32 de esta ley. Tratándose de los contribuyentes que ejerzan la opción a que se refiere el artículo 29-C del Código Fiscal de la Federación, el Impuesto al Valor Agregado trasladado deberá

---

constar en forma expresa y por separado en el reverso del cheque de que se trate o deberá constar en el estado de cuenta, según sea el caso;

**Que el IVA haya sido efectivamente pagado**

III. Que el impuesto al valor agregado trasladado al contribuyente haya sido efectivamente pagado en el mes de que se trate;

**Que el impuesto trasladado se hubiera retenido**

IV. Que tratándose del impuesto al valor agregado trasladado que se hubiese retenido conforme al artículo 1o.-A de esta ley, dicha retención se entere en los términos y plazos establecidos en la misma, con excepción de lo previsto en la fracción IV de dicho artículo. El impuesto retenido y enterado, podrá ser acreditado en la declaración de pago mensual siguiente a la declaración en la que se haya efectuado el entero de la retención, y

**Tasa “0”**

V. Cuando se esté obligado al pago del impuesto al valor agregado o cuando sea aplicable la tasa de 0%, sólo por una parte de las actividades que realice el contribuyente, se estará a lo siguiente:

a) Cuando el impuesto al valor agregado trasladado o pagado en la importación, corresponda a erogaciones por la adquisición de bienes distintos a las inversiones a que se refiere el inciso d) de esta fracción, por la adquisición de servicios o por el uso o goce temporal de bienes, que se utilicen exclusivamente para realizar las actividades por las que se deba pagar el impuesto al valor agregado o les sea aplicable la tasa de 0%, dicho impuesto será acreditable en su totalidad;

b) Cuando el impuesto al valor agregado trasladado o pagado en la importación, corresponda a erogaciones por la adquisición de bienes distintos a las inversiones a que se

---

refiere el inciso d) de esta fracción, por la adquisición de servicios o por el uso o goce temporal de bienes, que se utilicen exclusivamente para realizar las actividades por las que no se deba pagar el impuesto al valor agregado, dicho impuesto no será acreditable;

**c)** Cuando el contribuyente utilice indistintamente bienes diferentes a las inversiones a que se refiere el inciso d) de esta fracción, servicios o el uso o goce temporal de bienes, para realizar las actividades por las que se deba pagar el impuesto al valor agregado, para realizar actividades a las que conforme esta ley les sea aplicable la tasa de 0% o para realizar las actividades por las que no se deba pagar el impuesto que establece esta ley, el acreditamiento procederá únicamente en la proporción en la que el valor de las actividades por las que deba pagarse el impuesto al valor agregado o a las que se aplique la tasa de 0%, represente en el valor total de las actividades mencionadas que el contribuyente realice en el mes de que se trate, y

**d)** Tratándose de las inversiones a que se refiere la ley del impuesto sobre la renta, el impuesto al valor agregado que le haya sido trasladado al contribuyente en su adquisición o el pagado en su importación será acreditable considerando el destino habitual que dichas inversiones tengan para realizar las actividades por las que se deba o no pagar el impuesto establecido en esta ley o a las que se les aplique la tasa de 0%, debiendo efectuar el ajuste que proceda cuando se altere el destino mencionado. Para tales efectos se procederá en la forma siguiente:

**1.** Cuando se trate de inversiones que se destinen en forma exclusiva para realizar actividades por las que el contribuyente esté obligado al pago del impuesto al valor agregado o a las que les sea aplicable la tasa de 0%, el impuesto al valor agregado que haya sido trasladado al contribuyente o el pagado en su importación, será acreditable en su totalidad en el mes de que se trate.

**2.** Cuando se trate de inversiones que se destinen en forma exclusiva para realizar actividades por las que el contribuyente no esté obligado al pago del impuesto que establece



---

esta ley, el impuesto al valor agregado que haya sido efectivamente trasladado al contribuyente o pagado en la importación no será acreditable.

3. Cuando el contribuyente utilice las inversiones indistintamente para realizar tanto actividades por las que se deba pagar el impuesto al valor agregado o les sea aplicable la tasa de 0%, así como a actividades por las que no esté obligado al pago del impuesto que establece esta ley, el impuesto al valor agregado trasladado al contribuyente o el pagado en la importación, será acreditable en la proporción en la que el valor de las actividades por las que deba pagarse el impuesto al valor agregado o se aplique la tasa de 0%, represente en el valor total de las actividades mencionadas que el contribuyente realice en el mes de que se trate debiendo, en su caso, aplicar el ajuste a que se refiere el artículo 5o.-A de esta ley.

Los contribuyentes que efectúen el acreditamiento en los términos previstos en el párrafo anterior, deberán aplicarlo a todas las inversiones que adquieran o importen en un período de cuando menos sesenta meses contados a partir del mes en el que se haya realizado el acreditamiento de que se trate.

A las inversiones cuyo acreditamiento se haya realizado conforme a lo dispuesto en el artículo 5.-B de esta ley, no les será aplicable el procedimiento establecido en el primer párrafo de este numeral.

4. Cuando las inversiones a que se refieren los numerales 1 y 2 de este inciso dejen de destinarse en forma exclusiva a las actividades previstas en dichos numerales, en el mes en el que ello ocurra, se deberá aplicar el ajuste previsto en el artículo 5.-A de esta ley.

#### **Acreditamiento del IVA en la importación**

Cuando el impuesto al valor agregado en la importación se hubiera pagado a la tasa de 10%, dicho impuesto será acreditable en los términos de este artículo siempre que los bienes o servicios importados sean utilizados o enajenados en la región fronteriza.

*artículo reformado dof 30-04-1986, 28-12-1989, 26-12-1990, 21-11-1991, 20-07-1992, 28-12-1994, 31-12-1998, 31-12-1999, 31-12-2000, 30-12-2002, 07-06-2005*

---

## **Ajuste en el acreditamiento de inversiones**

### **Acreditamiento al pago**

Tratándose de inversiones que a la vez sean utilizadas en actividades gravadas y exentas, el acreditamiento del IVA procede en el mes en que sean efectivamente pagadas y en la proporción de acreditamiento que corresponda al propio mes.

**Artículo 5-A.** cuando el contribuyente haya efectuado el acreditamiento en los términos del artículo 5., fracción V, inciso d), numeral 3 de esta ley, y en los meses posteriores a aquél en el que se efectuó el acreditamiento de que se trate, se modifique en más de un 3% la proporción mencionada en dicha disposición, se deberá ajustar el acreditamiento en la forma siguiente:

### **Procedimiento para reintegrar el acreditamiento**

**I.** Cuando disminuya la proporción del valor de las actividades por las que deba pagarse el impuesto al valor agregado o se aplique la tasa de 0%, respecto del valor de las actividades totales, el contribuyente deberá reintegrar el acreditamiento que corresponda, actualizado desde el mes en el que se acreditó y hasta el mes de que se trate, conforme al siguiente procedimiento:

**a)** Al impuesto al valor agregado que haya sido trasladado al contribuyente o pagado en la importación, correspondiente a la inversión, se le aplicará el por ciento máximo de deducción por ejercicio que para el bien de que se trate se establece en el título ii de la ley del impuesto sobre la renta.

**b)** El monto obtenido conforme al inciso anterior se dividirá entre doce.

**c)** Al monto determinado conforme al inciso precedente, se le aplicará la proporción que el valor de las actividades por las que deba pagarse el impuesto al valor agregado o se aplique la

---

tasa de 0%, representó en el valor total de las actividades que el contribuyente realizó en el mes en el que llevó a cabo el acreditamiento.

**d)** Al monto determinado conforme al inciso b) de esta fracción, se le aplicará la proporción que el valor de las actividades por las que deba pagarse el impuesto al valor agregado o se aplique la tasa de 0%, represente en el valor total de las actividades que el contribuyente realice en el mes por el que se lleve a cabo el ajuste.

**e)** A la cantidad obtenida conforme al inciso c) de esta fracción se le disminuirá la cantidad obtenida conforme al inciso d) de esta fracción. El resultado será la cantidad que deberá reintegrarse, actualizada desde el mes en el que se acreditó y hasta el mes de que se trate.

### **Opción de incrementar el acreditamiento**

**II.** Cuando aumente la proporción del valor de las actividades por las que deba pagarse el impuesto al valor agregado o se aplique la tasa de 0%, respecto del valor de las actividades totales, el contribuyente podrá incrementar el acreditamiento, actualizado desde el mes en el que se acreditó y hasta el mes de que se trate, conforme al siguiente procedimiento:

**a)** Al impuesto al valor agregado que haya sido trasladado al contribuyente o pagado en la importación, correspondiente a la inversión, se le aplicará el por ciento máximo de deducción por ejercicio que para el bien de que se trate se establece en el título II de la ley del impuesto sobre la renta.

**b)** El monto obtenido conforme al inciso anterior se dividirá entre doce.

**c)** Al monto determinado conforme al inciso precedente, se le aplicará la proporción que el valor de las actividades por las que deba pagarse el impuesto al valor agregado o se aplique la tasa de 0%, representó en el valor total de las actividades que el contribuyente realizó en el mes en el que llevó a cabo el acreditamiento.

---

d) Al monto determinado conforme al inciso b) de esta fracción, se le aplicará la proporción que el valor de las actividades por las que deba pagarse el impuesto al valor agregado o se aplique la tasa de 0%, represente en el valor total de las actividades que el contribuyente realice en el mes por el que se lleve a cabo el ajuste.

e) A la cantidad obtenida conforme al inciso d) de esta fracción se le disminuirá la cantidad obtenida conforme al inciso c) de esta fracción. El resultado será la cantidad que podrá acreditarse, actualizada desde el mes en que se realizó el acreditamiento correspondiente y hasta el mes de que se trate.

El procedimiento establecido en este artículo deberá aplicarse por el número de meses comprendidos en el período en el que para los efectos de la ley del impuesto sobre la renta el contribuyente hubiera deducido la inversión de que se trate, de haber aplicado los por cientos máximos establecidos en el título II de dicha ley. El número de meses se empezará a contar a partir de aquél en el que se realizó el acreditamiento de que se trate. El período correspondiente a cada inversión concluirá anticipadamente cuando la misma se enajene o deje de ser útil para la obtención de ingresos en los términos de la ley del impuesto sobre la renta.

La actualización a que se refiere el presente artículo deberá calcularse aplicando el factor de actualización que se obtendrá dividiendo el índice nacional de precios al consumidor del mes más reciente del período, entre el citado índice correspondiente al mes más antiguo de dicho período.

*artículo adicionado dof 07-06-2005*

### **Procedimiento opcional de acreditamiento**

**Artículo 5.-B.** Los contribuyentes, en lugar de aplicar lo previsto en el artículo 5o., fracción V, incisos c) y d), numeral 3 y en el artículo 5o.-A de esta ley, podrán acreditar el impuesto al valor agregado que les haya sido trasladado al realizar erogaciones por la adquisición de bienes, adquisición de servicios o por el uso o goce temporal de bienes o el pagado en su importación, en la cantidad que resulte de aplicar al impuesto mencionado la proporción que el

---

valor de las actividades por las que se deba pagar el impuesto o a las que se les aplique la tasa de 0%, correspondientes al año de calendario inmediato anterior al mes por el que se calcula el impuesto acreditable, represente en el valor total de las actividades, realizadas por el contribuyente en dicho año de calendario.

### **Cálculo de la proporción**

Durante el año de calendario en el que los contribuyentes inicien las actividades por las que deban pagar el impuesto que establece esta ley y en el siguiente, la proporción aplicable en cada uno de los meses de dichos años se calculará considerando los valores mencionados en el párrafo anterior, correspondientes al período comprendido desde el mes en el que se iniciaron las actividades y hasta el mes por el que se calcula el impuesto acreditable.

### **Período de aplicación**

Los contribuyentes que ejerzan la opción prevista en este artículo deberán aplicarla respecto de todas las erogaciones por la adquisición de bienes, adquisición de servicios o por el uso o goce temporal de bienes, que se utilicen indistintamente para realizar las actividades por las que se deba o no pagar el impuesto al valor agregado o a las que se les aplique la tasa de 0%, en un período de sesenta meses, contados a partir del mes en el que se haya realizado el acreditamiento en los términos del presente artículo.

A las inversiones cuyo acreditamiento se haya realizado conforme a lo dispuesto en el artículo 5o., fracción V, inciso d), numeral 3 de esta ley, no les será aplicable el procedimiento establecido en este artículo.

*artículo adicionado dof 07-06-2005*

---

**Conceptos que no se deberán incluir para calcular la proporción a que se refieren los artículos que se señalan**

**Artículo 5.-C.** para calcular la proporción a que se refieren los artículos 5o., fracción V, incisos c) y d), numeral 3; 5o.-A, fracción I, incisos c) y d), fracción II, incisos c) y d), y 5o.-B de esta ley, no se deberán incluir en los valores a que se refieren dichos preceptos, los conceptos siguientes:

**Importación de bienes y servicios**

**I.** Las importaciones de bienes o servicios, inclusive cuando sean temporales en los términos de la ley aduanera;

**Enajenación de activos fijos y gastos y cargos diferidos**

**II.** Las enajenaciones de sus activos fijos y gastos y cargos diferidos a que se refiere el artículo 38 de la ley del impuesto sobre la renta, así como la enajenación del suelo, salvo que sea parte del activo circulante del contribuyente, aun cuando se haga a través de certificados de participación inmobiliaria;

**Dividendos percibidos**

**III.** Los dividendos percibidos en moneda, en acciones, en partes sociales o en títulos de crédito, siempre que en este último caso su enajenación no implique la transmisión de dominio de un bien tangible o del derecho para adquirirlo, salvo que se trate de personas morales que perciban ingresos preponderantemente por este concepto;

**Enajenación de acciones o de partes sociales**

**IV.** Las enajenaciones de acciones o partes sociales, documentos pendientes de cobro y títulos de crédito, siempre que su enajenación no implique la transmisión de dominio de un bien tangible o del derecho para adquirirlo;

---

### **Enajenación de moneda nacional**

V. Las enajenaciones de moneda nacional y extranjera, así como la de piezas de oro o de plata que hubieran tenido tal carácter y la de piezas denominadas "onza troy";

### **Intereses percibidos**

VI. Los intereses percibidos ni la ganancia cambiaria;

### **Enajenaciones a través de arrendamiento financiero**

VII. Las enajenaciones realizadas a través de arrendamiento financiero. En estos casos el valor que se deberá excluir será el valor del bien objeto de la operación que se consigne expresamente en el contrato respectivo;

### **Enajenación de bienes adquiridos por dación en pago**

VIII. Las enajenaciones de bienes adquiridos por dación en pago o adjudicación judicial o fiduciaria, siempre que dichas enajenaciones sean realizadas por contribuyentes que por disposición legal no puedan conservar en propiedad los citados bienes, y

### **Operaciones financieras derivadas**

IX. Los que se deriven de operaciones financieras derivadas a que se refiere el artículo 16-A del Código Fiscal de la Federación.

### **Enajenación de certificados de participación inmobiliaria**

X. la enajenación de los certificados de participación inmobiliarios no amortizables a que se refiere el segundo párrafo de la fracción VII del artículo 9o. de esta ley.

*fracción adicionada dof 23-12-2005*

---

Las instituciones de crédito, de seguros y de fianzas, almacenes generales de depósito, administradoras de fondos para el retiro, arrendadoras financieras, sociedades de ahorro y préstamo, uniones de crédito, empresas de factoraje financiero, casas de bolsa, casas de cambio, sociedades financieras de objeto limitado y las sociedades para el depósito de valores, no deberán excluir los conceptos señalados en las fracciones IV, V, VI y IX que anteceden.

*artículo adicionado dof 07-06-2005*

## **5.4 DETERMINACIÓN DE LOS PAGOS PROVISIONALES**

### **Cálculo mensual del impuesto**

**Artículo 5.-D.** El impuesto se calculará por cada mes de calendario, salvo los casos señalados en el artículo 33 de esta ley.

### **Plazo para efectuar el pago del impuesto**

Los contribuyentes efectuarán el pago del impuesto mediante declaración que presentarán ante las oficinas autorizadas a más tardar el día 17 del mes siguiente al que corresponda el pago.

### **Cálculo del pago mensual**

El pago mensual será la diferencia entre el impuesto 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 de esta ley. En su caso, el contribuyente disminuirá del impuesto que corresponda al total de sus actividades, el impuesto que se le hubiere retenido en dicho mes.



---

## **Pago del impuesto por la importación de bienes tangibles**

Tratándose de importación de bienes tangibles el pago se hará como lo establece el artículo 28 de este ordenamiento. Para los efectos de esta ley son bienes tangibles los que se pueden tocar, pesar o medir; e intangibles los que no tienen al menos una de estas características.

*artículo adicionado dof 07-06-2005*

## **Acreditamiento del saldo a favor contra el impuesto a cargo, devolución o compensación**

**Artículo 6.** Cuando en la declaración de pago resulte saldo a favor, el contribuyente podrá acreditarlo contra el impuesto a su cargo que le corresponda en los meses siguientes hasta agotarlo, solicitar su devolución o llevar a cabo su compensación contra otros impuestos en los términos del artículo 23 del Código Fiscal de la Federación. Cuando se solicite la devolución deberá ser sobre el total del saldo a favor. En el caso de que se realice la compensación y resulte un remanente del saldo a favor, el contribuyente podrá solicitar su devolución, siempre que sea sobre el total de dicho remanente.

*párrafo reformado dof 31-12-1986, 31-12-1988, 28-12-1989, 26-12-1990, 31-12-1999, 30-12-2002, 01-12-2004*

(Se deroga el segundo párrafo).

*párrafo derogado dof 30-12-2002*

Los saldos cuya devolución se solicite o sean objeto de compensación, no podrán acreditarse en declaraciones posteriores.

*párrafo reformado dof 01-12-2004*

Tratándose de los contribuyentes que proporcionen los servicios a que se refiere el inciso h) de la fracción II del artículo 2o.-A de esta ley, cuando en su declaración mensual resulte saldo a favor, dicho saldo se pagará al contribuyente, el cual deberá destinarlo para invertirse en infraestructura hidráulica o al pago de los derechos establecidos en los artículos 222 y 276 de la Ley Federal de Derechos. El contribuyente, mediante aviso, demostrará ante el servicio de

---

administración tributaria la inversión realizada, o en su caso, el pago de los derechos realizado.

*párrafo adicionado dof 30-12-2002*

*artículo reformado dof 31-12-1979, 30-12-1980*

### **Tratamiento de las devoluciones descuentos y bonificaciones**

**Artículo 7.-** El contribuyente que reciba la devolución de bienes enajenados, otorgue descuentos o bonificaciones o devuelva los anticipos o los depósitos recibidos, con motivo de la realización de actividades gravadas por esta ley, deducirá en la siguiente o siguientes declaraciones de pago del mes de calendario que corresponda, el monto de dichos conceptos del valor de los actos o actividades por los que deba pagar el impuesto, siempre que expresamente se haga constar que el impuesto al valor agregado que se hubiere trasladado se restituyó.

*párrafo reformado dof 30-12-2002*

### **Disminución del impuesto restituido**

El contribuyente que devuelva los bienes que le hubieran sido enajenados, reciba descuentos o bonificaciones, así como los anticipos o depósitos que hubiera entregado, disminuirá el impuesto restituido del monto del impuesto acreditable en el mes en que se dé cualquiera de los supuestos mencionados; cuando el monto del impuesto acreditable resulte inferior al monto del impuesto que se restituya, el contribuyente pagará la diferencia entre dichos montos al presentar la declaración de pago que corresponda al mes en que reciba el descuento o la bonificación, efectúe la devolución de bienes o reciba los anticipos o depósitos que hubiera entregado.

*párrafo reformado dof 31-12-1999, 30-12-2002, 01-12-2004*

---

## **Retención y entero del IVA**

Lo dispuesto en los dos párrafos precedentes no será aplicable cuando por los actos que sean objeto de la devolución, descuento o bonificación, se hubiere efectuado la retención y entero en los términos de los artículos 1o.-A o 3o., tercer párrafo de esta ley. En este supuesto los contribuyentes deberán presentar declaración complementaria para cancelar los efectos de la operación respectiva, sin que las declaraciones complementarias presentadas exclusivamente por este concepto se computen dentro del límite establecido en el artículo 32 del Código Fiscal de la Federación.

*párrafo adicionado dof 31-12-1998  
artículo reformado dof 31-12-1979, 30-12-1980, 26-12-1990*

## **5.5 EXENCIONES**

**Artículo 9.-** No se pagará el impuesto en la enajenación de los siguientes bienes:

**I.-** El suelo.

**II.-** Construcciones adheridas al suelo, destinadas o utilizadas para casa habitación. Cuando sólo parte de las construcciones se utilicen o destinen a casa habitación, no se pagará el impuesto por dicha parte. Los hoteles no quedan comprendidos en esta fracción.

**III.-** Libros, periódicos y revistas, así como el derecho para usar o explotar una obra, que realice su autor.

**IV.-** Bienes muebles usados, a excepción de los enajenados por empresas.

**V.-** Billetes y demás comprobantes que permitan participar en loterías, rifas, sorteos o juegos con apuestas y concursos de toda clase, así como los premios respectivos, a que se refiere la ley del impuesto sobre la renta.

---

**VI.-** Moneda nacional y moneda extranjera, así como las piezas de oro o de plata que hubieran tenido tal carácter y las piezas denominadas onza troy.

**VII.-** Partes sociales, documentos pendientes de cobro y títulos de crédito, con excepción de certificados de depósito de bienes cuando por la enajenación de dichos bienes se esté obligado a pagar este impuesto y de certificados de participación inmobiliaria no amortizables u otros títulos que otorguen a su titular derechos sobre inmuebles distintos a casa habitación o suelo. En la enajenación de documentos pendientes de cobro, no queda comprendida la enajenación del bien que ampare el documento.

Tampoco se pagará el impuesto en la enajenación de los certificados de participación inmobiliarios no amortizables, cuando se encuentren inscritos en el registro nacional de valores e intermediarios y su enajenación se realice en bolsa de valores concesionada en los términos de la ley del mercado de valores o en mercados reconocidos de acuerdo a tratados internacionales que México tenga en vigor.

*párrafo adicionado dof 23-12-2005*

*fracción reformada dof 31-12-1998*

**VIII.-** Lingotes de oro con un contenido mínimo de 99% de dicho material, siempre que su enajenación se efectúe en ventas al menudeo con el público en general.

*fracción reformada dof 31-12-1982, 21-11-1991, 28-12-1994*

**IX.-** La de bienes efectuada entre residentes en el extranjero o por un residente en el extranjero a una persona moral que cuente con un programa autorizado conforme al decreto que establece programas de importación temporal para producir artículos de exportación o al decreto para el fomento y operación de la industria maquiladora de exportación o un régimen similar en los términos de la ley aduanera, o sean empresas de la industria automotriz terminal o manufacturera de vehículos de autotransporte o de autopartes para su introducción a depósito fiscal, siempre que los bienes se hayan exportado o introducido al territorio nacional al amparo de un programa autorizado conforme a los decretos mencionados o de un régimen similar en los términos de la legislación aduanera o se trate

---

de las empresas mencionadas, y los bienes se mantengan en el régimen de importación temporal, en un régimen similar de conformidad con la ley aduanera o en depósito fiscal.

*fracción adicionada dof 30-12-2002*

Tampoco se pagará el impuesto en la enajenación de cualquier tipo de bienes que se encuentren sujetos al régimen aduanero de recinto fiscalizado estratégico.

*párrafo adicionado dof 30-12-2002*

*artículo reformado dof 30-12-1980*

### **Exención es de prestación de servicios**

**Artículo 15.-** no se pagará el impuesto por la prestación de los siguientes servicios:

### **Las comisiones y contraprestaciones por créditos hipotecarios**

- I.- las comisiones y otras contraprestaciones que cubra el acreditado a su acreedor con motivo del otorgamiento de créditos hipotecarios para la adquisición, ampliación, construcción o reparación de bienes inmuebles destinados a casa habitación, salvo aquéllas que se originen con posterioridad a la autorización del citado crédito o que se deban pagar a terceros por el acreditado.

*fracción derogada dof 31-12-1982. adicionada dof 28-12-1994*

### **Seguros agropecuarios y de vida**

- IX.- El aseguramiento contra riesgos agropecuarios, los seguros de crédito a la vivienda que cubran el riesgo de incumplimiento de los deudores de créditos hipotecarios o con garantía fiduciaria para la adquisición, ampliación, construcción o reparación de bienes inmuebles, destinados a casa habitación, los seguros de garantía financiera que cubran el pago por incumplimiento de los emisores de valores, títulos de crédito o documentos que sean objeto de oferta pública o de intermediación en mercados de valores, siempre que los recursos provenientes de la colocación de dichos valores, títulos de crédito o documentos, se utilicen para el financiamiento de créditos

---

hipotecarios o con garantía fiduciaria para la adquisición, ampliación, construcción o reparación de bienes inmuebles destinados a casa habitación y los seguros de vida ya sea que cubran el riesgo de muerte u otorguen rentas vitalicias o pensiones, así como las comisiones de agentes que correspondan a los seguros citados.

*fracción reformada dof 28-12-1994, 22-06-2006*

## **Los intereses**

X.- Por los que deriven intereses que:

*párrafo reformado dof 21-11-1991*

- d) Provenzan de créditos hipotecarios o con garantía fiduciaria para la adquisición, ampliación, construcción o reparación de bienes inmuebles destinados a casa habitación.

*inciso reformado dof 21-11-1991, 28-12-1994, 29-12-1997*

## **Cuando se considera prestado el servicio**

**Artículo 17.-** En la prestación de servicios se tendrá obligación de pagar el impuesto en el momento en el que se cobren efectivamente las contraprestaciones y sobre el monto de cada una de ellas, salvo tratándose de los intereses a que se refiere el artículo 18-a de esta ley, en cuyo caso se deberá pagar el impuesto conforme éstos se devenguen.

*artículo reformado dof 31-12-1979, 31-12-1981, 31-12-1998, 30-12-2002*

## **5.6 LINEAMIENTOS LEGALES ESPECÍFICOS**

### **Concepto de casa habitación exenta (RIVA 28)**

Para los efectos de la exención se considera que son casas habitación:

- 
- Construcciones adheridas al suelo que sean utilizadas para ese fin cuando menos los dos últimos años anteriores a la fecha de enajenación
  - Tratándose de construcciones nuevas, se atenderá al destino para el cual se construyó, considerando las especificaciones del inmueble y las licencias o permisos de construcción.
  - Se consideran incorporadas a este tratamiento las instalaciones y áreas cuyos usos estén exclusivamente dedicados a sus moradores, siempre que sea con fines no lucrativos.

**Vivienda usada:** se considera que son casa habitación, las construcciones adheridas al suelo que hubieran sido utilizadas para ese fin cuando menos los dos últimos años anteriores a la fecha de enajenación.

**Vivienda nueva:** tratándose de construcciones nuevas, se atenderá el destino para el cual se construyó considerando las especificaciones del inmueble y, en su defecto, las licencias o permisos de construcción

Construcción que sin haberlo sido se destine a vivienda:

Cuando por primera vez destina a vivienda una construcción usada, la enajenación se considerará exenta si se cumple lo siguiente:

- Que el acto de enajenación el adquirente declare que la destinará a casa habitación.
- Que el adquirente garantice por los siguientes seis meses contados a partir de la fecha en que reciba el inmueble, ante las autoridades recaudadoras autorizadas para recibir las declaraciones del impuesto, el IVA que hubieran correspondido a la enajenación del inmueble como si éste no se destinara a casa habitación.

- 
- La garantía será cancelada por las autoridades una vez transcurridos los seis meses en que el adquirente efectivamente hubiera destinado la construcción a casa habitación.

Las instalaciones y áreas que sean utilizadas con fines no lucrativos por los moradores de casa habitaciones, como es el caso de elevadores, estacionamientos, albercas, canchas de tenis, canchas de squash o cualquier otra instalación deportiva igualmente se considerarán destinadas a ese fin.

### **Construcción de vivienda a precio alzado (RIVA 29)**

En los casos en que una compañía constructora preste el servicio de construcción y proporcione mano de obra y materiales, dicho servicio se considerara exento, en relación con las obras siguientes:

- Construcción de inmuebles destinados a casa habitación.
- Ampliación de casa habitación.
- La instalación de casas prefabricadas que sean utilizadas para este fin.
- Obras de urbanización y servicios diversas (RIVA 29)
- Tratándose de unidades habitacionales, no se considera como destinadas a casa habitación las instalaciones y obras de urbanización, mercados, escuelas, centros o locales comerciales, o cualquier otra obra distinta a las señaladas.
- Uso o goce temporal de casa-habitación amueblada (RIVA 45)
- El uso o goce temporal de un bien inmueble destinado a casa habitación y se proporcione amueblado, se pagará el impuesto por el total de las contraprestaciones, aun cuando se celebren contratos distintos por los bienes muebles e inmuebles.



- 
- No se considera amueblada la casa habitación cuando se proporcione con bienes adheridos permanentemente a la construcción, y con los muebles indispensables para su funcionamiento, siguientes:
    - ✓ muebles de cocina y baño
    - ✓ alfombras y tapices
    - ✓ lámparas
    - ✓ tanques de gas, calentadores para agua,
    - ✓ guardarropa y armarios
    - ✓ cortinas, cortineros
    - ✓ teléfono y aparato de intercomunicación
    - ✓ sistema de clima artificial, sistema para la purificación de aire o agua
    - ✓ chimenea no integrada a la construcción
    - ✓ tendederos para el secado de la ropa.

### **Reglas especiales**

Se considera prestación de servicios independientes y tendrán obligación de pagar el impuesto, las personas físicas o morales que contraten obra a precio alzado o por la administración y será a cargo del prestador del servicio el impuesto, quien lo trasladará al dueño de la obra. Ésta, en su caso, acreditará el impuesto correspondiente a dicha contraprestación y a los gastos efectuados por su cuenta y a su nombre.

Contribuciones pagadas por su cuenta del prestatario independiente. Cuando las personas a las que prestan un servicio, paguen por cuenta y a nombre del prestatario del servicio las contribuciones incluyendo sus accesorios, el reembolso de los mismos no formará parte del valor de sus servicios.

Cuando se presten servicios independientes a través de un contrato de obra y en el mismo se pacte que no se proporcionarán los materiales y que el pago será en función de la cantidad de trabajo realizado y no de los días laborados el prestador de servicios que opte por efectuar los

---

pagos provisionales del impuesto sobre la renta mediante retención efectuada en los términos del artículo 113 de LISR, deberá pagar el impuesto al valor agregado mediante retención que realice el contratante. En este caso el prestador de servicios queda liberado, por los pagos que reciba, de presentar declaraciones y de llevar libros y registros, no pudiendo haber acreditamiento alguno; el contratante considerará el impuesto retenido como impuesto a él trasladado y lo acreditará en su caso.

### **Criterios de la autoridad fiscal**

#### **Enajenación de materiales utilizados en la construcción de viviendas de interés social**

- se aplica la tasa general, no siéndole aplicable la liberación de pago contenida en el artículo 9 fracc II de la ley, que se refiere exclusivamente a la enajenación de construcciones adheridas al suelo destinadas o utilizadas para casa habitación.

#### **Cesión de derechos reales sobre construcciones adheridas al suelo, destinadas o utilizadas como casa habitación.**

- no se causa el impuesto por tratarse de una enajenación exenta, ya que la cesión de los derechos de posesión o usufructo sobre construcciones adheridas al suelo, destinadas o utilizadas como casa habitación es una enajenación, liberada del IVA, según artículo 9 fracc II de la ley.

#### **Enajenación de arena y grava**

Se aplica la tasa general, ya que se trata de materiales obtenidos y extraídos del suelo y no del suelo en sí.

- en efecto, por suelo en los términos del artículo 9 fracc I de la ley se entiende a éste, como un bien inmueble, o sea, terreno, y no a los

---

materiales obtenidos o extraídos de él, los cuales ya no son bienes inmuebles sino muebles.

### **Servicios de reparación e instalaciones en casas habitación**

- eléctricas, hidráulicas, trabajos de albañilería, carpintería, herrería, etcétera.
- se aplica la tasa general.

### **Financiamiento para la adquisición de casa habitación (RIVA 37)**

- están exentos del IVA los intereses derivados de operaciones de financiamiento, aun cuando quien proporcione el financiamiento no sea la misma persona que enajene el bien, siempre que en el contrato correspondiente se condicione el préstamo a la adquisición de un determinado inmueble destinado a casa habitación.

### **Enajenación de inmuebles ante notario público (RIVA 28)**

- los notarios, en la escritura pública en que se formalice la traslación del bien, deben hacer constar el carácter exento de la operación, sin que sea necesario que el contribuyente exhiba copia sellada de las últimas declaraciones mensuales y del ejercicio, por estar obligado a presentarlas ante las autoridades fiscales.

### **Criterios para los servicios de construcción de inmuebles de casa habitación**

Por la prestación de servicios de construcción de inmuebles destinados o utilizados para casa habitación, no se pagará el impuesto al valor agregado, razón por la cual las empresas constructoras no lo trasladarán en forma expresa o tácita a los usuarios de estos servicios.

---

Los servicios que se proporcionen en relación con la ampliación de casa habitación, así como los que se presten para la instalación de casa prefabricadas que sean destinadas o utilizadas para casa habitación, gozarán del tratamiento que se indica en estos criterios para los servicios de construcción de inmuebles destinados o utilizados por casa habitación.

Se aclara que cuando el contrato de construcción comprenda integralmente la edificación de unidades habitacionales, el tratamiento señalado en estos criterios sólo será aplicable a la parte del servicio relativo a la construcción de casas habitación, quedando excluidos de este tratamiento los que se refieren a obras de urbanización, mercados, escuelas, centros o locales comerciales, centros deportivos o cualquier otro tipo de obra distinta al de casas habitación, por lo que en esos casos se deberá trasladar el impuesto y pagarlo en los términos de la ley

Se considera que la prestación de servicios es para la construcción de casa habitación, cuando el inmueble se destine a cualquiera de los supuestos que señala el artículo 28 del reglamento de la ley del impuesto al valor agregado.

Las empresas constructoras no tendrán derecho al acreditamiento del impuesto al valor agregado que se les hubiere trasladado o el pagado en la importación de bienes o servicios, con motivo de los gastos o inversiones que se hubiesen realizado para prestar el servicio de construcción de inmuebles destinados a casa habitación.

Se precisa que el beneficio consignado en estos criterios sólo es aplicable a las empresas que contraten directamente la obra de construcción, razón por la cual no se aplicará su contenido a los subcontratistas.

Los contribuyentes que contraten los servicios de construcción de inmuebles destinados para casa habitación a quienes el constructor no les traslade el impuesto al valor agregado por haberse acogido al régimen que se indica en estos criterios, podrán deducir el monto original de la inversión para efectos del impuesto sobre la renta cuando así proceda, en los términos de esta ley.

---

Por los servicios que los destajistas presten a las empresas constructoras tampoco se pagará el impuesto al valor agregado, cuando proporcionen únicamente mano de obra sin incluir materiales, ya que en este caso se considera que se trata de servicios que se realizan de manera subordinada mediante el pago de una remuneración.

### **Cálculo del impuesto**

El impuesto se calcula aplicando a los actos o actividades que señala la ley, a la tasa general del 15%.

La construcción y enajenación de inmuebles en las zonas fronterizas, así como la prestación de servicios independientes se encuentran gravados con la tasa de 10%.

El contribuyente pagará en las oficinas autorizadas la diferencia entre el impuesto a su cargo y el que le hubieran trasladado o hubiese pagado en la importación de bienes o servicios.

Las empresas residentes en el país calcularán el impuesto aplicando la tasa "0"% al valor de la prestación del servicio.

El valor gravable de la exportación será el mismo que corresponda en la ley a los servicios en territorio nacional.

El exportador de servicios tendrá la opción entre acreditamiento o devolución en términos de la ley, hasta que sea exigible la contraprestación y en proporción a la misma.

### **Determinación del impuesto acreditable del mes**

Se determinará el impuesto acreditable, sumando el que de conformidad con la ley hubiera sido trasladado al contribuyente, y el que hubiese pagado con motivo de la importación de bienes o servicios, en el propio mes o en el ejercicio, siempre que reúnan los requisitos de ley.

---

Si el contribuyente está obligado al pago del impuesto sólo por una parte de sus actividades, deberá identificar los gastos e inversiones que se efectuaron en el mes o en el ejercicio por dicha parte. Cuando no pueda identificar el destino de parte de sus gastos e inversiones acreditará el impuesto en el por ciento que represente el valor de aquéllos por los que deba pagar el impuesto, con respecto del total de los que realice en el ejercicio.

Los pagos provisionales se deberán presentar en forma mensual a través de la página de internet bancaria, cuando resulte saldo a pagar, y en la del SAT, cuando no resulte saldo a cargo.

### **Disposiciones en resolución miscelánea**

#### **Devolución inmediata de saldo a favor del IVA a personas que retengan el impuesto por la adquisición de desperdicios.**

**Regla 1.5.1.1. (RMF 2008).** Para los efectos del artículo 1-A, fracción II, inciso b) de la Ley de IVA, las personas morales que hayan efectuado la retención del IVA y que se les hubiere retenido el IVA, por las operaciones a que se refiere el citado artículo, cuando en el cálculo del pago mensual previsto en el artículo 5-D tercer párrafo de dicha ley resulte saldo a favor, podrán obtener la devolución inmediata de dicho saldo disminuyéndolo del monto del impuesto que hubieren retenido por las operaciones mencionadas en el mismo período y hasta por dicho monto

Las cantidades por las cuales se hubiesen obtenido la devolución inmediata en los términos de esta regla, no podrán acreditarse en declaraciones posteriores, ni ser objeto de compensación. IVA 1-a, 5-d (RMF 2007 5.1.1.)

### **Expedición de constancias por las retenciones**

**Regla 1.5.1.3 (RMF 2008).** para los efectos del artículo 32, fracción V de la ley de IVA, los contribuyentes que reciban servicios de autotransporte terrestre de bienes, tendrán por cumplida la obligación de expedir la constancia que se refiere cuando la carta de porte que

---

deban acompañar a las mercancías en los términos del artículo 29-B del CFF o, en su defecto, el comprobante que se emita para efectos fiscales, incluya la leyenda “ impuesto retenido de conformidad con la ley del impuesto al valor agregado” por escrito o mediante sello, así como el monto del impuesto retenido. LIVA 32, CFF 29-b (RMF 2007 5.1.5)

### **Información de IVA mediante declaración informativa múltiple**

**1.5.1.4** Para los efectos del artículo 32, fracciones V y VIII de la ley del IVA, los contribuyentes cumplirán con la obligación de proporcionar la información del IVA a que se refiere dicho precepto, mediante la presentación de la declaración informativa múltiple en los términos del capítulo II.2.18. LIVA 32, RMF II.2.18 RMF 2007 5.1.6)

### **Declaración informativa de operaciones con terceros a cargo de personas morales, formato, período y medio de presentación.**

**1.5.1.5** Para los efectos del artículo 32, fracciones V y VIII de la ley del IVA, los contribuyentes personas morales proporcionarán la información a que se refieren las citadas disposiciones, durante el mes inmediato posterior a que corresponda dicha información.

La información se deberá presentar conforme a lo previsto en la regla II.5.1.8 LIVA 32 RMF 2008 II.5.1.8. (RMF 2007 5.1.12)

### **Declaración informativa de operaciones con terceros a cargo de personas físicas, formato, período y medio de presentación.**

**1.5.1.6** Para los efectos del artículo 32, fracciones V y VIII de la Ley del IVA, los contribuyentes personas físicas proporcionarán la información a que se refieren las citadas disposiciones, de conformidad con la tabla prevista en la regla II.5.1.7 LIVA 32 RMF 2008 II.5.1.7. (RMF 2007 5.1.14)

---

**Opción de no relacionar individualmente a proveedores hasta un porcentaje de los pagos del mes**

**Regla 1.5.1.7. RMF 2008.** Para efectos del artículo 32, fracción VIII de la ley de IVA, los contribuyentes podrán no relacionar individualmente a sus proveedores en la información a que se refiere dicho precepto, hasta por un monto que no exceda del 10% del total de los pagos efectivamente realizados en el mes, sin que en ningún caso en monto de alguna de las erogaciones incluidas en dicho porcentaje sea superior a \$ 50,000.00 por proveedor. No se consideran incluidas dentro del porcentaje y monto a que se refiere este párrafo los gastos por concepto de consumo de combustibles para vehículos marítimos, aéreos y terrestres, pagados con medios distintos del cheque nominativo del contribuyente, tarjeta de crédito, de débito o de servicios o a través de monederos electrónicos.

Los comprobantes que amparen los gastos en mención, deberán reunir los requisitos previstos en las disposiciones fiscales vigentes. LIVA 32 (RMF 2007 5.1.2.)



---

## **CAPÍTULO 6**

# **LEY DEL IMPUESTO EMPRESARIAL A TASA ÚNICA DE EMPRESAS DEL SECTOR INMOBILIARIO**

---

## 6.1 ANTECEDENTES

La ley del Impuesto al Activo de las Empresas, entró en vigor a partir del 1º de Enero de 1989, como un impuesto complementario al ISR, como un impuesto mínimo a pagar sobre el valor de sus Activos, cuando no resultaba base gravable para ISR, a la tasa del 2% que se redujo en los últimos años a la tasa de 1.8%, este impuesto estuvo vigente de 1989 a 2007.

Según el Diario Oficial de la Federación, publicado el 1º de octubre de 2007, la Ley del Impuesto Empresarial a Tasa Única (LIETU), entrará en vigor a partir del 1º de Enero de 2008 en sustitución al Impuesto al Activo.

### **De la exposición de motivos de la iniciativa del ejecutivo**

Los argumentos fundamentales que se exponen en la iniciativa, al proponer un nuevo impuesto directo, a través de un nuevo ordenamiento llamado Ley del Impuesto Empresarial a Tasa Única, son los siguientes:

**Este nuevo Impuesto Empresarial a Tasa Única, según la experiencia, se consideraron los siguientes principios fundamentales:**

- La simplificación de las contribuciones. Reduce los costos administrativos del sistema fiscal y promueve el cumplimiento de las obligaciones fiscales por parte de los contribuyentes.
- La flexibilidad del sistema impositivo. Permite tener la capacidad de ajustarse rápida y adecuadamente a cambios en las condiciones económicas.
- La transparencia. Se pretende que el sistema fiscal sea de fácil y rápida identificación respecto a las obligaciones fiscales, reduciendo los costos asociados a su cumplimiento y control, tanto para los contribuyentes como para las autoridades.
- La equidad y proporcionalidad del sistema tributario. Que establezca un trato fiscal semejante para contribuyentes que estén en iguales condiciones económicas y que tenga la virtud de gravar más a quien tenga mayor capacidad contributiva.

- 
- La competitividad. Es importante, que la política tributaria promueva este aspecto en nuestro país. La integración de la economía mexicana los mercados financieros y a los mercados de bienes y servicios globales es cada vez mas intensa con lo que hace muy conveniente establecer tasas impositivas comparables a las que prevalecen en los países que compiten con el nuestro en el mercado de capitales y en los mercados de exportación de bienes. Los instrumentos tributarios que se prefieren en este contexto de competitividad global son aquellos que no castigan, sino que promuevan la inversión, el empleo y no distorsionan el costo del capital.
  - Esencia del Impuesto. El impuesto empresarial a tasa única (IETU) es un gravamen de tipo directo que grava a nivel de la empresa, con una tasa uniforme, el flujo remanente de la empresa que es utilizado para retribuir los factores de la producción, deduciendo las erogaciones para la formación bruta de capital, la cual comprende maquinaria, equipo, terrenos y construcciones, además de los inventarios.

### **Generalidades**

- **Es un impuesto “directo”**
- **Grava actos mercantiles y civiles.**
- **Tiene una base de contribuyentes mas amplia**
- **Elimina regimenes fiscales especiales**
- **Grava el valor agregado de las actividades de sujetos pasivos**
- **Combate al comercio informal**
- **Combina conceptos de ISR e IVA**
- **Se paga mayor entre IETU e ISR**
- **Abroga Ley de IMPAC**

### **6.2 SUJETOS DEL IMPUESTO EMPRESARIAL A TASA ÚNICA**

**Artículo 1.** Están obligadas al pago del impuesto empresarial a tasa única, las personas físicas y las morales residentes en territorio nacional, así como los residentes en el extranjero con establecimiento permanente en el país.

---

Los residentes en el extranjero con establecimiento permanente en el país están obligados al pago del impuesto empresarial a tasa única por los ingresos atribuibles a dicho establecimiento, derivados de las mencionadas actividades.

### **6.3 OBJETO**

Los ingresos que obtengan, independientemente del lugar en donde se generen, por la realización de las siguientes actividades:

- I.** enajenación de bienes.
- II.** prestación de servicios independientes.
- III.** otorgamiento del uso o goce temporal de bienes.

### **6.4 TASA DEL IETU**

El impuesto empresarial a tasa única se calcula aplicando la tasa del 17.5% a la cantidad que resulte de disminuir de la totalidad de los ingresos percibidos por las actividades a que se refiere este artículo, las deducciones autorizadas en esta ley.

En el artículo transitorio de la citada ley; se señala las tasas que se aplicaran en los siguientes ejercicios fiscales:

<b>Año</b>	<b>Tasa a aplicar %</b>
<b>2008</b>	<b>16.5</b>
<b>2009</b>	<b>17.0</b>
<b>2010</b>	<b>17.5</b>

---

## **Momento de causación**

El impuesto se causará en el momento en que se cobren efectivamente las contraprestaciones de conformidad con lo establecido para la LIVA:

- Cuando sea cobrado en efectivo.
- Cuando se paguen con cheque al momento en que sea cobrado efectivamente.
- Cuando el interés del acreedor quede satisfecho.
- En el caso de exportación si el ingreso no es cobrado después de doce meses de que se realizó la exportación, se considerará cobrada en la fecha en que termine el plazo de los doce meses.

## **Base gravable**

Flujo de efectivo-la diferencia entre:

- Ingresos efectivamente cobrados
- Deducciones efectivamente pagadas

## **6.5 INGRESOS GRAVADOS**

**Artículo 2.** Para calcular el impuesto empresarial a tasa única se considera ingreso gravado el precio o la contraprestación a favor de quien enajena el bien, presta el servicio independiente u otorga el uso o goce temporal de bienes, así como las cantidades que además se carguen o cobren al adquirente por impuestos o derechos a cargo del contribuyente, intereses normales o moratorios, penas convencionales o cualquier otro concepto, incluyendo anticipos o depósitos, con excepción de los impuestos que se trasladen en los términos de ley.

---

### **Anticipos o depósitos, bonificaciones**

Igualmente se consideran ingresos gravados los anticipos o depósitos que se restituyan al contribuyente, así como las bonificaciones o descuentos que reciba, siempre que por las operaciones que les dieron origen se haya efectuado la deducción correspondiente.

### **Cantidades que perciban de instituciones de seguros**

También se consideran ingresos gravados por enajenación de bienes, las cantidades que perciban de las instituciones de seguros las personas que realicen las actividades a que se refiere el artículo 1 de esta ley, cuando ocurra el riesgo amparado por las pólizas contratadas de seguros o reaseguros relacionados con bienes que hubieran sido deducidos para los efectos de la ley del impuesto sobre la renta.

### **Integrantes del sistema financiero**

Las personas a que se refiere el cuarto párrafo de la fracción i del artículo 3 de esta ley, además del ingreso que perciban por el margen de intermediación financiera, considerarán ingresos gravados los que obtengan por la realización de las actividades a que se refiere el artículo 1 de la misma, distintas a la prestación de servicios por los que paguen o cobren intereses.

### **Bienes o servicios**

Cuando el precio o la contraprestación que cobre el contribuyente por la enajenación de bienes, por la prestación de servicios independientes o por el otorgamiento del uso o goce temporal de bienes, no sea en efectivo ni en cheques, sino total o parcialmente en otros bienes o servicios, se considera ingreso el valor de mercado o en su defecto el de avalúo de dichos

---

bienes o servicios. Cuando no exista contraprestación, para el cálculo del impuesto empresarial a tasa única se utilizarán los valores mencionados que correspondan a los bienes o servicios enajenados o proporcionados, respectivamente.

### **Permutas y pagos en especie**

En las permutas y los pagos en especie, se deberá determinar el ingreso conforme al valor que tenga cada bien cuya propiedad se transmita, o cuyo uso o goce temporal se proporcione, o por cada servicio que se preste.

### **Determinación de los ingresos gravados**

Para calcular el IETU se considera ingreso gravado:

El precio de la contraprestación a favor de quien enajena el bien, presta el servicio independiente u otorga el uso o goce temporal de bienes.
<b>(+)</b> las cantidades que además se carguen o cobren al adquirente por impuestos o derechos a cargo del contribuyente, intereses normales o moratorios, penas convencionales o cualquier otro concepto, incluyendo anticipos o depósitos, con excepción de los impuestos que se trasladen en los términos de esta ley
<b>Los anticipos o depósitos que se restituyan al contribuyente, así como las bonificaciones o descuentos que reciba, siempre que por las operaciones que les dieron origen, se haya efectuado la deducción correspondiente.</b>
<b>= Ingresos gravados</b>

### **Época de pago**

Tanto para efectos del impuesto del ejercicio como para los pagos provisionales, se atenderá a las mismas fechas y periodos de cálculo aplicables para efectos del I.S.R

### **Definición de actividades para el IETU**

---

**Artículo 3.** Para los efectos de esta ley se entiende:

**Enajenación de bienes, prestación de servicios independientes y otorgamiento del uso o goce temporal de bienes**

Por enajenación de bienes, prestación de servicios independientes y otorgamiento del uso o goce temporal de bienes, las actividades consideradas como tales en la ley del impuesto al valor agregado.

No se consideran dentro de las actividades a que se refiere esta fracción el otorgamiento del uso o goce temporal de bienes entre partes relacionadas residentes en México o en el extranjero que den lugar al pago de regalías. No obstante lo dispuesto anteriormente, los pagos de cualquier clase por el otorgamiento del uso o goce temporal de equipos industriales, comerciales o científicos, se consideran como ingresos afectos al pago del impuesto empresarial a tasa única que esta ley establece, cualquiera que sea el nombre con el que se les designe.

Tampoco se consideran dentro de las actividades a que se refiere esta fracción a las operaciones de financiamiento o de mutuo que den lugar al pago de intereses que no se consideren parte del precio en los términos del artículo 2 de esta ley ni a las operaciones financieras derivadas a que se refiere el artículo 16-A del Código Fiscal de la Federación, cuando la enajenación del subyacente al que se encuentren referidas no esté afecta al pago del impuesto empresarial a tasa única.

**Actividades no objeto de IETU.**

- Intereses financiamiento o mutuo
- Excepto formen parte del precio
- Operaciones con instituciones financieras-reglas particulares
- Regalías de uso o goce bienes-partes relacionadas



---

Tratándose de las instituciones de crédito, las instituciones de seguros, los almacenes generales de depósito, las arrendadoras financieras, las casas de bolsa, las uniones de crédito, las sociedades financieras populares, las empresas de factoraje financiero, las sociedades financieras de objeto limitado y las sociedades financieras de objeto múltiple que se consideren como integrantes del sistema financiero en los términos del artículo 8 de la ley del impuesto sobre la renta, así como de las personas cuya actividad exclusiva sea la intermediación financiera y de aquellas que realicen operaciones de cobranza de cartera crediticia, respecto de los servicios por los que paguen y cobren intereses, se considera como prestación de servicio independiente el margen de intermediación financiera correspondiente a dichas operaciones.

Para los efectos del párrafo anterior, se considera actividad exclusiva, cuando el ingreso por el margen de intermediación financiera represente, cuando menos, el noventa por ciento de los ingresos que perciba el contribuyente por la realización de las actividades a que se refiere el artículo 1 de esta ley.

### **Margen de intermediación financiera**

Por margen de intermediación financiera, la cantidad que se obtenga de disminuir a los intereses devengados a favor del contribuyente, los intereses devengados a su cargo.

El margen de intermediación financiera también se integrará con la suma o resta, según se trate, del resultado por posición monetaria neto que corresponda a créditos o deudas cuyos intereses conformen el citado margen, para lo cual se aplicarán, en todos los casos, las normas de información financiera que deben observar los integrantes del sistema financiero.

### **Intereses**

Para los efectos de esta fracción, se consideran intereses aquellos considerados como tales en la ley del impuesto sobre la renta.

---

### **Establecimiento permanente e ingresos atribuibles**

Por establecimiento permanente e ingresos atribuibles a éste, los que se consideren como tales en la ley del impuesto sobre la renta o en los tratados internacionales para evitar la doble tributación que México tenga en vigor.

### **Cuando se consideran obtenidos los ingresos**

Que los ingresos se obtienen cuando se cobren efectivamente las contraprestaciones correspondientes a las actividades previstas en el artículo 1 de esta ley, de conformidad con las reglas que para tal efecto se establecen en la ley del impuesto al valor agregado.

### **Factor de actualización**

Por factor de actualización el que se obtenga de dividir el índice nacional de precios al consumidor del mes más reciente del periodo, entre el citado índice correspondiente al mes más antiguo de dicho periodo.

### **Partes relacionadas**

Por partes relacionadas las que se consideren como tales en los términos de la ley del impuesto sobre la renta.

---

## 6.6 SUJETOS EXENTOS

**Artículo 4.** No se pagará el impuesto empresarial a tasa única por los siguientes ingresos:

La LIETU contempla un conjunto de sujetos exentos, que desde nuestro punto de vista indican caminos alternos de tributación, poniéndose de manifiesto la importancia, en algunos casos, de la restructuración corporativa, resaltando algunos de ellos.

De acuerdo con el artículo 4 de la LIETU, no pagaran el IETU por los siguientes ingresos:

**I.** Los percibidos por la federación, las entidades federativas, los municipios, los órganos constitucionales autónomos y las entidades de la administración pública paraestatal que, conforme al título III de la Ley del Impuesto Sobre la Renta o la Ley de Ingresos de la Federación, estén considerados como no contribuyentes del impuesto sobre la renta.

### **Personas morales no afectas al ISR**

**II.** Los que no estén afectos al pago del impuesto sobre la renta en los términos de la ley de la materia que reciban las personas que a continuación se señalan:

- a) Partidos, asociaciones, coaliciones y frentes políticos legalmente reconocidos.
- b) Sindicatos obreros y organismos que los agrupen.
- c) Asociaciones o sociedades civiles organizadas con fines científicos, políticos, religiosos y culturales, a excepción de aquéllas que proporcionen servicios con instalaciones deportivas cuando el valor de éstas represente más del 25% del valor total de las instalaciones.
- d) Cámaras de comercio e industria, agrupaciones agrícolas, ganaderas, pesqueras o silvícolas, colegios de profesionales, así como los organismos que las

---

agrupen, asociaciones patronales y las asociaciones civiles y sociedades de responsabilidad limitada de interés público que administren en forma descentralizada los distritos o unidades de riego, previa concesión o permiso respectivo, y los organismos que conforme a la ley agrupen a las sociedades cooperativas, ya sea de productores o de consumidores. Quedan incluidas en este inciso las asociaciones civiles que de conformidad con sus estatutos tengan el mismo objeto social que las cámaras y confederaciones empresariales.

- e) Las instituciones o sociedades civiles, constituidas únicamente con el objeto de administrar fondos o cajas de ahorro, y aquéllas a las que se refiere la legislación laboral, las sociedades cooperativas de consumo, las sociedades cooperativas de ahorro y préstamo autorizadas para operar como entidades de ahorro y crédito popular, en los términos de la ley de ahorro y crédito popular, así como las federaciones y confederaciones autorizadas por la misma ley y las personas a que se refiere el artículo 4 bis del ordenamiento legal citado y las sociedades mutualistas que no operen con terceros, siempre que en este último caso no realicen gastos para la adquisición de negocios, tales como premios, comisiones y otros análogos.
- f) Asociaciones de padres de familia constituidas y registradas en los términos del reglamento de asociaciones de padres de familia de la ley general de educación y las sociedades de gestión colectiva constituidas de acuerdo con la ley federal del derecho de autor.

### **Personas morales no lucrativas (no contribuyentes)**

**No lucrativas, excepto:**

**Escuelas-no donatarias-Art. XII transitorio**

---

**Clubes deportivos**

**Cooperativas de producción**

**Administración de condominios**

**Personas morales con fines no lucrativos o fideicomisos autorizados a recibir donativos**

**III.** Los obtenidos por personas morales con fines no lucrativos o fideicomisos, autorizados para recibir donativos deducibles en los términos de la ley del impuesto sobre la renta, siempre que los ingresos obtenidos se destinen a los fines propios de su objeto social o fines del fideicomiso y no se otorgue a persona alguna beneficios sobre el remanente distribuible, salvo cuando se trate de alguna persona moral o fideicomiso autorizados para recibir donativos deducibles en los términos del ordenamiento citado.

Para los efectos del párrafo anterior, también se considera que se otorgan beneficios sobre el remanente, cuando dicho remanente se haya determinado en los términos del penúltimo párrafo del artículo 95 de la ley del impuesto sobre la renta.

**Personas dedicadas a actividades del sector primario**

**IV.** Los que perciban las personas físicas y morales, provenientes de actividades agrícolas, ganaderas, silvícolas o pesqueras, que se encuentren exentos del pago del impuesto sobre la renta en los mismos términos y límites establecidos en los artículos 81, último párrafo y 109, fracción XXVII de la ley del impuesto sobre la renta.

Lo dispuesto en esta fracción será aplicable únicamente a los contribuyentes que se encuentren inscritos en el registro federal de contribuyentes.

Por la parte de los ingresos que excedan los límites a que se refieren las disposiciones legales citadas en esta fracción, se pagará el impuesto empresarial a tasa única en los términos de esta ley.

---

## **Fondos de pensiones y jubilaciones de los residentes en el extranjero**

V. Los que se encuentren exentos del pago del impuesto sobre la renta en los términos y condiciones establecidos en el penúltimo párrafo del artículo 179 de la ley del impuesto sobre la renta.

## **Enajenaciones especiales**

VI. Los derivados de las enajenaciones siguientes:

- a) De partes sociales, documentos pendientes de cobro y títulos de crédito, con excepción de certificados de depósito de bienes cuando por la enajenación de dichos bienes se esté obligado a pagar el impuesto empresarial a tasa única y de certificados de participación inmobiliaria no amortizables u otros títulos que otorguen a su titular derechos sobre inmuebles. en la enajenación de documentos pendientes de cobro no queda comprendida la enajenación del bien que ampare el documento.

Así mismo, no se pagará el impuesto empresarial a tasa única por la enajenación de certificados de participación inmobiliaria no amortizables u otros títulos que otorguen a su titular derechos sobre inmuebles cuya enajenación estaría exenta para él en los términos de la fracción VII de este artículo.

Tampoco se pagará el impuesto empresarial a tasa única en la enajenación de los certificados de participación inmobiliaria no amortizables, emitidos por los fideicomisos a que se refiere el artículo 223 de la ley del impuesto sobre la renta cuando se encuentren inscritos en el registro nacional de valores y su enajenación se realice en bolsa de valores concesionada en los términos de la ley del mercado de valores o en mercados reconocidos de acuerdo a tratados internacionales que México tenga en vigor.

- 
- b) De moneda nacional y moneda extranjera, excepto cuando la enajenación la realicen personas que exclusivamente se dediquen a la compraventa de divisas.

Para los efectos del párrafo anterior, se considera que las personas se dedican exclusivamente a la compraventa de divisas, cuando sus ingresos por dicha actividad representen cuando menos el noventa por ciento de los ingresos que perciban por la realización de las actividades a que se refiere el artículo 1 de esta ley.

#### **Por actos accidentales realizados por personas físicas**

**VII.** Los percibidos por personas físicas cuando en forma accidental realicen alguna de las actividades a que se refiere el artículo 1 de esta ley. Para estos efectos, se considera que las actividades se realizan en forma accidental cuando la persona física no perciba ingresos gravados en los términos de los capítulos II o III del título IV de la ley del impuesto sobre la renta. Tratándose de la enajenación de bienes que realicen los contribuyentes que perciban ingresos gravados en los términos de los citados capítulos, se considera que la actividad se realiza en forma accidental cuando se trate de bienes que no hubieran sido deducidos para los efectos del impuesto empresarial a tasa única.

---

## 6.7 DEDUCCIONES AUTORIZADAS

**Artículo 5.** Los contribuyentes sólo podrán efectuar las deducciones siguientes:

**I.** Las erogaciones que correspondan a la adquisición de bienes, de servicios independientes o al uso o goce temporal de bienes, que utilicen para realizar las actividades a que se refiere el artículo 1 de esta ley o para la administración de las actividades mencionadas o en la producción, comercialización y distribución de bienes y servicios, que den lugar a los ingresos por los que se deba pagar el impuesto empresarial a tasa única.

No serán deducibles en los términos de esta fracción las erogaciones que efectúen los contribuyentes y que a su vez para la persona que las reciba sean ingresos en los términos del artículo 110 de la ley del impuesto sobre la renta.

**II.** Las contribuciones a cargo del contribuyente pagadas en México, con excepción de los impuestos empresarial a tasa única, sobre la renta, y a los depósitos en efectivo, de las aportaciones de seguridad social y de aquéllas que conforme a las disposiciones legales deban trasladarse.

Igualmente son deducibles el impuesto al valor agregado o el impuesto especial sobre producción y servicios, cuando el contribuyente no tenga derecho a acreditar los mencionados impuestos que le hubieran sido trasladados o que hubiese pagado con motivo de la importación de bienes o servicios, que correspondan a erogaciones deducibles en los términos de esta ley, así como las contribuciones a cargo de terceros pagadas en México cuando formen parte de la contraprestación, excepto tratándose del impuesto sobre la renta retenido o de las aportaciones de seguridad social.

También son deducibles las erogaciones por concepto de aprovechamientos a cargo del contribuyente por concepto de la explotación de bienes de dominio público, por la prestación de un servicio público sujeto a una concesión o permiso, según corresponda, siempre que la erogación también sea deducible en los términos de la ley del impuesto sobre la renta.



---

**III.** El importe de las devoluciones de bienes que se reciban, de los descuentos o bonificaciones que se hagan, así como de los depósitos o anticipos que se devuelvan, siempre que los ingresos de las operaciones que les dieron origen hayan estado afectos al impuesto establecido en esta ley.

**IV.** Las indemnizaciones por daños y perjuicios y las penas convencionales, siempre que la ley imponga la obligación de pagarlas por provenir de riesgos creados, responsabilidad objetiva, caso fortuito, fuerza mayor o por actos de terceros, salvo que los daños y los perjuicios o la causa que dio origen a la pena convencional, se hayan originado por culpa imputable al contribuyente.

**V.** La creación o incremento de las reservas matemáticas vinculadas con los seguros de vida, o de los seguros de pensiones derivados de las leyes de seguridad social, realizada por las instituciones de seguros autorizadas para la venta de los seguros antes mencionados, en términos de lo previsto en las fracciones I y II del artículo 8 de la ley general de instituciones y sociedades mutualistas de seguros, así como la creación o incremento que dichas instituciones realicen de los fondos de administración ligados a los seguros de vida.

Las instituciones de seguros autorizadas para la venta de seguros de pensiones, derivados de las leyes de seguridad social, además de efectuar la deducción prevista en el párrafo anterior, podrán deducir la creación o incremento de la reserva matemática especial, así como de las otras reservas previstas en la ley general de instituciones y sociedades mutualistas de seguros, cuando cumplan con la condición de que toda liberación sea destinada al fondo especial de los seguros de pensiones, de conformidad con esta última ley, en el cual el gobierno federal participe como fideicomisario.

Tratándose de instituciones de seguros autorizadas para la venta de seguros de terremoto y otros riesgos catastróficos a que se refiere la fracción XIII del artículo 8 de la Ley General de Instituciones y Sociedades Mutualistas de Seguros, podrán deducir la creación o incremento de reservas catastróficas en la parte que exceda a los intereses reales. En el caso en que los

---

intereses reales sean mayores a la creación o incremento a dichas reservas, la parte que sea mayor será ingreso afecto al impuesto previsto en esta ley.

Para los efectos del párrafo anterior, se consideran intereses reales el monto en que los intereses devengados sobre los recursos afectos a dicha reserva excedan al ajuste por inflación. el ajuste por inflación se determinará multiplicando el saldo promedio que en el mes hayan tenido los recursos afectos a la reserva, por el incremento que en el mismo mes tenga el índice nacional de precios al consumidor. El saldo promedio mensual de los recursos afectos a la reserva se obtendrá dividiendo entre dos la suma de los saldos de dichos recursos que se tenga el último día del mes inmediato anterior a aquél por el que se calcule el ajuste y el último día del mes por el que se calcule el ajuste, sin incluir en este último caso los intereses que se devenguen a favor en dicho mes sobre los recursos afectos a las reservas catastróficas.

Cuando se disminuyan las reservas a que se refiere esta fracción dicha disminución se considerará ingreso afecto al pago del impuesto empresarial a tasa única en el ejercicio en el que proceda la disminución. Para determinar la disminución de las reservas, no se considerará la liberación de reservas destinadas al fondo especial de los seguros de pensiones a que se refiere el segundo párrafo de esta fracción.

**VI.** Las cantidades que paguen las instituciones de seguros a los asegurados o a sus beneficiarios cuando ocurra el riesgo amparado por las pólizas contratadas, así como las cantidades que paguen las instituciones de fianzas para cubrir el pago de reclamaciones.

**VII.** Los premios que paguen en efectivo las personas que organicen loterías, rifas, sorteos o juegos con apuestas y concursos de toda clase, autorizados conforme a las leyes respectivas.

**VIII.** Los donativos no onerosos ni remunerativos en los mismos términos y límites establecidos para los efectos de la ley del impuesto sobre la renta.

**IX.** Las pérdidas por créditos incobrables, que sufran los contribuyentes a que se refiere el cuarto párrafo de la fracción I del artículo 3 de esta ley, respecto de los servicios por los que

---

devenguen intereses a su favor, siempre que se cumplan los supuestos previstos en el artículo 31 fracción XVI de la Ley del Impuesto Sobre la Renta, aun cuando para los efectos de este último impuesto hayan optado por efectuar la deducción a que se refiere el artículo 53 de la citada ley.

Así mismo, será deducible para los contribuyentes a que se refiere el párrafo anterior, el monto de las quitas, condonaciones, bonificaciones y descuentos sobre la cartera de créditos que representen servicios por los que devenguen intereses a su favor, así como el monto de las pérdidas originadas por la venta que realicen de dicha cartera y por aquellas pérdidas que sufran en las daciones en pago.

Para efectos del párrafo anterior, se entiende por quitas, condonaciones, bonificaciones y descuentos, el monto perdonado del pago del crédito en forma parcial o total. así mismo, se considera que existe una pérdida en la venta de la cartera de créditos, cuando dicha venta se realice a un valor inferior del saldo insoluto de los créditos, el cual se conforma por el monto del crédito efectivamente otorgado al acreditado, ajustado por los intereses devengados a favor que hayan sido reconocidos para efectos del cálculo del margen de intermediación financiera, los cobros del principal e intereses, así como por las quitas, condonaciones, bonificaciones y descuentos que en su caso se hayan otorgado.

Tratándose de pérdidas por bienes recibidos en dación en pago, éstas se calcularán restando al saldo insoluto del crédito del que se trate, el valor de mercado o de avalúo, según corresponda, del bien recibido como dación en pago.

En sustitución de la deducción prevista en los párrafos anteriores, las instituciones de crédito podrán deducir el monto de las reservas preventivas globales que se constituyan o se incrementen en los términos del artículo 76 de la ley de instituciones de crédito respecto de los créditos calificados como de riesgo de tipo c, d y e de acuerdo a reglas de carácter general emitidas por la comisión nacional bancaria y de valores, sin que en ningún caso la deducción exceda del 2.5% del saldo promedio anual de la cartera de créditos total del ejercicio que corresponda.

---

Una vez que las instituciones de crédito opten por lo establecido en el párrafo anterior, no podrán variar dicha opción en los ejercicios subsecuentes.

Cuando el saldo acumulado de las reservas preventivas globales respecto de los créditos calificados como riesgo de tipo c, d y e que de conformidad con las disposiciones fiscales o las que establezca la comisión nacional bancaria y de valores, tengan las instituciones de crédito al 31 de diciembre del ejercicio de que se trate, sea menor que el saldo acumulado actualizado de las citadas reservas que se hubiera tenido al 31 de diciembre del ejercicio inmediato anterior, la diferencia se considerará ingreso gravable en el ejercicio. El ingreso gravable se actualizará por el periodo comprendido desde el último mes del ejercicio inmediato anterior y hasta el último mes del ejercicio.

Para el cálculo del ingreso gravable a que se refiere el párrafo anterior, no se considerarán las disminuciones aplicadas contra las reservas por castigos que ordene o autorice la comisión nacional bancaria y de valores.

El monto recuperado de los créditos cuya reserva haya sido deducible para efectos del impuesto empresarial a tasa única, se considerará ingreso gravado para los efectos de esta ley en el ejercicio en que esto ocurra, y hasta por el monto de la deducción efectuada, actualizada conforme al séptimo párrafo de esta fracción, siempre que no haya sido ingreso gravable previamente en los términos del citado séptimo párrafo.

Cuando los contribuyentes recuperen cantidades que hayan sido deducidas en los términos de los dos primeros párrafos de esta fracción, la cantidad así recuperada será considerada como ingreso gravado para los efectos de esta ley.

**X.** Las pérdidas por créditos incobrables y caso fortuito o fuerza mayor, deducibles en los términos de la ley del impuesto sobre la renta, correspondientes a ingresos afectos al impuesto empresarial a tasa única, de conformidad con las presunciones establecidas en los párrafos segundo y tercero de la fracción IV del artículo 3 de esta ley, hasta por el monto del ingreso afecto al impuesto empresarial a tasa única.

---

Cuando los contribuyentes recuperen cantidades que hayan sido deducidas en los términos de la presente fracción, la cantidad así recuperada será considerada como ingreso gravado para los efectos de esta ley.

## **6.8 REQUISITOS DE LAS DEDUCCIONES**

**Artículo 6.** Las deducciones autorizadas en esta ley, deberán reunir los siguientes requisitos:

**I.** Que las erogaciones correspondan a la adquisición de bienes, servicios independientes o a la obtención del uso o goce temporal de bienes por las que el enajenante, el prestador del servicio independiente o el otorgante del uso o goce temporal, según corresponda, deba pagar el impuesto empresarial a tasa única, así como cuando las operaciones mencionadas se realicen por las personas a que se refieren las fracciones I, II, III, IV o VII del artículo 4 de esta ley. Cuando las erogaciones se realicen en el extranjero o se paguen a residentes en el extranjero sin establecimiento permanente en el país, las mismas deberán corresponder a erogaciones que de haberse realizado en el país serían deducibles en los términos de esta ley.

**II.** Ser estrictamente indispensables para la realización de las actividades a que se refiere el artículo 1 de esta ley por las que se deba pagar el impuesto empresarial a tasa única.

**III.** Que hayan sido efectivamente pagadas al momento de su deducción, incluso para el caso de los pagos provisionales. Tratándose de pagos con cheque, se considera efectivamente erogado en la fecha en la que el mismo haya sido cobrado. Igualmente, se consideran efectivamente pagadas cuando el contribuyente entregue títulos de crédito suscritos por una persona distinta. También se entiende que es efectivamente pagado cuando la obligación se extinga mediante compensación o dación en pago.

Se presume que la suscripción de títulos de crédito por el contribuyente, diversos al cheque, constituye garantía del pago del precio o de la contraprestación pactada. En estos casos, se

---

entenderá efectuado el pago cuando éste efectivamente se realice o cuando la obligación quede satisfecha mediante cualquier forma de extinción.

Cuando el pago se realice a plazos, la deducción procederá por el monto de las parcialidades efectivamente pagadas en el mes o en el ejercicio que corresponda.

**IV.** Que las erogaciones efectuadas por el contribuyente cumplan con los requisitos de deducibilidad establecidos en la ley del impuesto sobre la renta. No se considera que cumplan con dichos requisitos las erogaciones amparadas con comprobantes expedidos por quien efectuó la erogación ni aquéllas cuya deducción proceda por un determinado por ciento del total de los ingresos o erogaciones del contribuyente que las efectúe o en cantidades fijas con base en unidades de medida, autorizadas mediante reglas o resoluciones administrativas.

Cuando en la ley del impuesto sobre la renta las erogaciones sean parcialmente deducibles, para los efectos del impuesto empresarial a tasa única se considerarán deducibles en la misma proporción o hasta el límite que se establezca en la ley citada, según corresponda.

**V.** Tratándose de bienes de procedencia extranjera que se hayan introducido al territorio nacional, se compruebe que se cumplieron los requisitos para su legal estancia en el país de conformidad con las disposiciones aduaneras aplicables.

## **6.9 CÁLCULO ANUAL DEL IETU**

**Artículo 7.** El impuesto empresarial a tasa única se calculará por ejercicios y se pagará mediante declaración que se presentará ante las oficinas autorizadas en el mismo plazo establecido para la presentación de la declaración anual del impuesto sobre la renta.

Los contribuyentes que tributen en los términos del capítulo VII del título II de la ley del impuesto sobre la renta, calcularán y, en su caso, pagarán por cuenta de cada uno de sus integrantes, el impuesto empresarial a tasa única que les corresponda a cada uno de éstos, aplicando al efecto lo dispuesto en esta ley, salvo en los casos que de conformidad con la ley

---

del impuesto sobre la renta el integrante hubiera optado por cumplir con sus obligaciones fiscales en forma individual, en cuyo caso, dicho integrante cumplirá individualmente con las obligaciones establecidas en esta ley.

### **Créditos fiscales acreditables para IETU**

**Artículo 8.** Los contribuyentes podrán acreditar contra el impuesto empresarial a tasa única del ejercicio calculado en los términos del último párrafo del artículo 1 de esta ley, el crédito fiscal a que se refiere el artículo 11 de la misma, hasta por el monto del impuesto empresarial a tasa única calculado en el ejercicio de que se trate.

### **Reglas de aplicación**

- Los créditos fiscales deben aplicarse antes del acreditamiento de ISR.
- Hasta por el monto del IETU.
- Si no se acreditan los créditos fiscales en un ejercicio, se pierde el derecho.

### **Acreditamiento por erogaciones pagadas de ISR**

Contra la diferencia que se obtenga conforme al párrafo anterior, se podrá acreditar la cantidad que se determine en los términos del penúltimo párrafo de este artículo y una cantidad equivalente al Impuesto Sobre la Renta propio del ejercicio, del mismo ejercicio, hasta por el monto de dicha diferencia. El resultado obtenido será el monto del impuesto empresarial a tasa única del ejercicio a cargo del contribuyente conforme a esta ley.

### **Opción de acreditar los pagos provisionales**

Contra el impuesto empresarial a tasa única del ejercicio a cargo, se podrán acreditar los pagos provisionales a que se refiere el artículo 10 de esta Ley efectivamente pagados correspondientes al mismo ejercicio.

---

## **Erogaciones pagadas por salarios y aportaciones de seguridad social**

Por las erogaciones efectivamente pagadas por los contribuyentes por los conceptos a que se refiere el capítulo I del título IV de la Ley del Impuesto Sobre la Renta, así como por las aportaciones de seguridad social a su cargo pagadas en México, los contribuyentes acreditarán la cantidad que resulte de multiplicar el monto de las aportaciones de seguridad social a su cargo pagadas en el ejercicio fiscal de que se trate y los ingresos gravados que sirvan de base para calcular el Impuesto Sobre la Renta de cada persona a la que paguen ingresos por los conceptos a que se refiere el citado capítulo I en el mismo ejercicio, por el factor de 0.175. El acreditamiento a que se refiere este párrafo deberá efectuarse en los términos del segundo párrafo de este artículo.

### **Obligación de enterar las retenciones**

Lo dispuesto en el párrafo anterior, será aplicable siempre que los contribuyentes cumplan con la obligación de enterar las retenciones a que se refiere el artículo 113 de la ley del impuesto sobre la renta o tratándose de trabajadores que tengan derecho al subsidio para el empleo, efectivamente se entreguen las cantidades que por dicho subsidio corresponda a sus trabajadores.

### **Acreditamiento del ISR propio contra IETU**

#### **a) Opción de acreditar contra el ISR**

Cuando no sea posible acreditar, en los términos del párrafo anterior, total o parcialmente los pagos provisionales efectivamente pagados del impuesto empresarial a tasa única, los contribuyentes podrán compensar la cantidad no acreditada contra el impuesto sobre la renta propio del mismo ejercicio. En caso de existir un remanente a favor del contribuyente después de efectuar la compensación a que se refiere este párrafo, se podrá solicitar su devolución.



---

**b) ISR propio por acreditar**

El impuesto sobre la renta propio por acreditar a que se refiere este artículo, será el efectivamente pagado en los términos de la Ley del Impuesto Sobre la Renta. No se considera efectivamente pagado el impuesto sobre la renta que se hubiera cubierto con acreditamientos o reducciones realizadas en los términos de las disposiciones fiscales, con excepción del acreditamiento del impuesto a los depósitos en efectivo o cuando el pago se hubiera efectuado mediante compensación en los términos del artículo 23 del código fiscal de la federación.

**c) ISR por dividendos o utilidades distribuidos**

También se considera Impuesto Sobre la Renta propio por acreditar a que se refiere este artículo, el efectivamente pagado en los términos del artículo 11 de la ley del impuesto sobre la renta, siempre que el pago mencionado se haya efectuado en el ejercicio por el que se calcula el Impuesto Empresarial a Tasa Única.

**d) ISR propio pagado en el extranjero**

En el caso de ingresos provenientes de fuente de riqueza ubicada en el extranjero, gravados por el Impuesto Empresarial a Tasa Única, también se considerará impuesto sobre la renta propio el pagado en el extranjero respecto de dichos ingresos. El Impuesto Sobre la Renta pagado en el extranjero no podrá ser superior al monto del Impuesto Sobre la Renta acreditable en los términos del artículo 6 de la Ley del Impuesto Sobre la Renta, sin que en ningún caso exceda del monto que resulte de aplicar al resultado a que se refiere el último párrafo del artículo 1 de esta ley correspondiente a las operaciones realizadas en el extranjero la tasa establecida en el citado artículo 1.

---

### **e) Personas físicas que perciban ingresos por salarios**

Para los efectos del acreditamiento a que se refiere este artículo, las personas físicas que estén obligadas al pago del Impuesto Empresarial a Tasa Única y además perciban ingresos a los que se refiere el capítulo I del título IV de la Ley del Impuesto Sobre la Renta, considerarán el Impuesto Sobre la Renta propio en la proporción que representen el total de ingresos acumulables, para efectos del Impuesto Sobre la Renta, obtenidos por el contribuyente, sin considerar los percibidos en los términos del capítulo I, del título IV de la Ley del Impuesto Sobre la Renta, en el ejercicio, respecto del total de los ingresos acumulables obtenidos en el mismo ejercicio.

### **6.10 PAGOS PROVISIONALES DEL IETU**

**Artículo 9.** Los contribuyentes efectuarán pagos provisionales mensuales a cuenta del impuesto empresarial a tasa única del ejercicio, mediante declaración que presentarán ante las oficinas autorizadas en el mismo plazo establecido para la presentación de la declaración de los pagos provisionales del Impuesto Sobre la Renta.

#### **Determinación del pago provisional**

El pago provisional se determinará restando de la totalidad de los ingresos percibidos a que se refiere esta ley en el periodo comprendido desde el inicio del ejercicio y hasta el último día del mes al que corresponde el pago, las deducciones autorizadas correspondientes al mismo periodo.

Al resultado que se obtenga conforme al párrafo anterior, se le aplicará la tasa establecida en el artículo 1 de esta ley.

---

### **Fideicomisos dedicados a la adquisición o construcción de inmuebles**

Los fideicomisos a que se refiere el artículo 223 de la Ley del Impuesto Sobre la Renta no tendrán la obligación de efectuar los pagos provisionales a que se refiere este artículo.

### **Opciones para acreditar contra el pago provisional del IETU**

**Artículo 10.** Los contribuyentes podrán acreditar contra el pago provisional calculado en los términos del artículo 9 de esta ley el crédito fiscal a que se refiere el artículo 11 de la misma.

### **Acreditamiento en pagos provisionales del ejercicio**

El acreditamiento a que se refiere el párrafo anterior se realizará en los pagos provisionales del ejercicio, hasta por el monto del pago provisional que corresponda, sin perjuicio de efectuar el acreditamiento a que se refiere el artículo 11 de esta ley contra el Impuesto Empresarial a Tasa Única del ejercicio.

### **Pago provisional del IETU a cargo del contribuyente**

Contra la diferencia que se obtenga en los términos del primer párrafo de este artículo, se podrá acreditar la cantidad que se determine en los términos del penúltimo párrafo de este artículo y una cantidad equivalente al monto del pago provisional del Impuesto Sobre la Renta propio, correspondientes al mismo periodo del pago provisional del Impuesto Empresarial a Tasa Única, hasta por el monto de dicha diferencia. El resultado obtenido será el pago provisional del Impuesto Empresarial a Tasa Única a cargo del contribuyente.

### **Acreditamiento de pagos provisionales efectivamente pagados con anterioridad**

Contra el pago provisional del Impuesto Empresarial a Tasa Única calculado en los términos del párrafo anterior, se podrán acreditar los pagos provisionales del citado impuesto del mismo ejercicio efectivamente pagados con anterioridad. El impuesto que resulte después de efectuar

---

los acreditamientos a que se refiere este párrafo, será el pago provisional del Impuesto Empresarial a Tasa Única a pagar conforme a esta ley.

### **Pago provisional del ISR propio por acreditar**

El pago provisional del Impuesto Sobre la Renta propio por acreditar a que se refiere este artículo, será el efectivamente pagado, en los términos de la Ley del Impuesto Sobre la Renta, así como el que le hubieren efectivamente retenido como pago provisional en los términos de las disposiciones fiscales. No se considera efectivamente pagado el Impuesto Sobre la Renta que se hubiera cubierto con acreditamientos o reducciones establecidas en los términos de las disposiciones fiscales, con excepción del acreditamiento del Impuesto a los Depósitos en Efectivo o cuando el pago se hubiera efectuado mediante compensación en los términos del artículo 23 del Código Fiscal de la Federación.

### **Acreditamiento por las erogaciones por salarios**

Por las erogaciones efectivamente pagadas por los contribuyentes por los conceptos a que se refiere el capítulo I del título IV de la Ley del Impuesto Sobre la Renta, así como por las aportaciones de seguridad social a su cargo pagadas en México, los contribuyentes acreditarán la cantidad que resulte de multiplicar el monto de las aportaciones de seguridad social a su cargo pagadas en el periodo al que corresponda el pago provisional y los ingresos gravados que sirvan de base para calcular el Impuesto Sobre la Renta de cada persona a la que se paguen ingresos por los conceptos a que se refiere el citado capítulo I en el mismo periodo, por el factor de 0.175. El acreditamiento a que se refiere este párrafo deberá efectuarse en los términos del tercer párrafo de este artículo.

Lo dispuesto en el párrafo anterior, será aplicable siempre que los contribuyentes cumplan con la obligación de enterar las retenciones a que se refiere el artículo 113 de la Ley del Impuesto Sobre la Renta o tratándose de trabajadores que tengan derecho al subsidio para el empleo, efectivamente se entreguen las cantidades que por dicho subsidio corresponda a los trabajadores.

---

## **Crédito fiscal cuando las deducciones autorizadas sean superiores a los ingresos gravados**

**Artículo 11.** Cuando el monto de las deducciones autorizadas por esta ley sea mayor a los ingresos gravados por la misma percibidos en el ejercicio, los contribuyentes tendrán derecho a un crédito fiscal por el monto que resulte de aplicar la tasa establecida en el artículo 1 de la misma a la diferencia entre las deducciones autorizadas por esta ley y los ingresos percibidos en el ejercicio.

### **Acreditamiento del crédito fiscal**

El crédito fiscal que se determine en los términos del párrafo anterior se podrá acreditar por el contribuyente contra el Impuesto Empresarial a Tasa Única del ejercicio en los términos del artículo 8 de esta ley, así como contra los pagos provisionales en los términos del artículo 10 de la misma, en los diez ejercicios siguientes hasta agotarlo. Tratándose de contribuyentes que cuenten con concesión para la explotación de bienes del dominio público o la prestación de un servicio público, el plazo será igual al de la concesión otorgada.

### **Acreditamiento del crédito fiscal contra el ISR causado en el ejercicio**

El monto del crédito fiscal a que se refiere este artículo podrá acreditarse por el contribuyente contra el Impuesto Sobre la Renta causado en el ejercicio en el que se generó el crédito. El monto del crédito fiscal que se hubiera acreditado contra el Impuesto Sobre la Renta en los términos de este párrafo, ya no podrá acreditarse contra el Impuesto Empresarial a Tasa Única y la aplicación del mismo no dará derecho a devolución alguna.

Para los efectos de este artículo, el monto del crédito fiscal determinado en un ejercicio se actualizará multiplicándolo por el factor de actualización correspondiente al periodo

---

comprendido desde el último mes de la primera mitad del ejercicio en el que se determinó el crédito fiscal y hasta el último mes del mismo ejercicio. La parte del crédito fiscal de ejercicios anteriores ya actualizado pendiente de acreditar en los términos de los párrafos segundo y tercero de este artículo se actualizará multiplicándolo por el factor de actualización correspondiente al periodo comprendido desde el mes en el que se actualizó por última vez y hasta el último mes de la primera mitad del ejercicio en el que se acreditará.

### **Actualización del monto del crédito fiscal**

Para los efectos del párrafo anterior, cuando sea impar el número de meses del ejercicio en el que se determinó el crédito fiscal se considerará como último mes de la primera mitad del ejercicio el mes inmediato anterior al que corresponda la mitad del ejercicio.

### **Se pierde el derecho de aplicar el crédito fiscal en ejercicios posteriores**

Cuando el contribuyente no acredite en un ejercicio el crédito fiscal a que se refiere este artículo, pudiéndolo haber hecho, perderá el derecho a aplicarlo en los ejercicios posteriores hasta por la cantidad en la que pudo haberlo acreditado.

### **El acreditamiento es personal**

El derecho al acreditamiento previsto en este artículo es personal del contribuyente y no podrá ser transmitido a otra persona ni como consecuencia de fusión.

### **Escisión de sociedades**

En el caso de escisión de sociedades, el acreditamiento se podrá dividir entre las sociedades escidente y las escindidas en la proporción en la que se divida la suma del valor total de los inventarios y de las cuentas por cobrar relacionadas con las actividades comerciales de la

---

escidente cuando ésta realizaba preponderantemente dichas actividades, o de los activos fijos cuando la sociedad escidente realizaba preponderantemente otras actividades empresariales. Para determinar la proporción a que se refiere este párrafo se deberán excluir las inversiones en bienes inmuebles no afectos a la actividad preponderante.

El crédito fiscal a que se refiere este artículo se aplicará sin perjuicio del saldo a favor que se genere por los pagos provisionales efectuados en el ejercicio fiscal de que se trate.

## **6.11 OBLIGACIONES DE LOS CONTRIBUYENTES**

**Artículo 18.** Los contribuyentes obligados al pago del Impuesto Empresarial a Tasa Única, además de las obligaciones establecidas en otros artículos de esta ley, tendrán las siguientes:

- I.** Llevar la contabilidad de conformidad con el Código Fiscal de la Federación y su reglamento y efectuar los registros en la misma.
- II.** Expedir comprobantes por las actividades que realicen y conservar una copia de los mismos a disposición de las autoridades fiscales, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 86, fracción II de la Ley del Impuesto Sobre la Renta.
- III.** Los contribuyentes que celebren operaciones con partes relacionadas deberán determinar sus ingresos y sus deducciones autorizadas, considerando para esas operaciones los precios y montos de contraprestaciones que hubieran utilizado con o entre partes independientes en operaciones comparables. Para estos efectos, aplicarán los métodos establecidos en el artículo 216 de la ley del impuesto sobre la renta, en el orden establecido en el citado artículo.
- IV.** Los contribuyentes que con bienes en copropiedad o afectos a una sociedad conyugal realicen actividades gravadas por el Impuesto Empresarial a Tasa Única, podrán designar un representante común, previo aviso de tal designación ante las autoridades fiscales, y será éste quien a nombre de los copropietarios o de los

---

cónyuges, según se trate, cumpla con las obligaciones establecidas en esta ley. Para los efectos del acreditamiento y del crédito fiscal a que se refieren los artículos 8, 10 y 11 de esta ley, los copropietarios considerarán los pagos provisionales y el impuesto del ejercicio que se determine en la proporción que les corresponda.

Tratándose de los integrantes de una sociedad conyugal que, para los efectos del impuesto sobre la renta, hubieran optado porque aquél que obtenga mayores ingresos acumule la totalidad de los ingresos obtenidos, podrán optar porque dicho integrante pague el Impuesto Empresarial a Tasa Única por todos los ingresos que obtenga la sociedad conyugal por la realización de las actividades a que se refiere el artículo 1 de esta ley por las que se deba pagar el impuesto.

En el caso de que los ingresos deriven de actos o actividades que realice una sucesión, el representante legal de la misma pagará el impuesto que esta ley establece presentando declaraciones de pagos provisionales y del ejercicio que correspondan, por cuenta de los herederos o legatarios.

### **De las facultades de las autoridades**

**Artículo 19.** Cuando se determinen en forma presuntiva los ingresos por los que se deba pagar el Impuesto Empresarial a Tasa Única en los términos de esta ley, a los mismos se les disminuirán las deducciones que, en su caso, se comprueben y al resultado se le aplicará la tasa a que se refiere el artículo 1 de esta ley.

Los contribuyentes podrán optar por que las autoridades fiscales en lugar de aplicar lo dispuesto en el párrafo anterior, apliquen el coeficiente de 54% a los ingresos determinados presuntivamente y al resultado se le aplique la tasa a que se refiere el artículo 1 de esta ley.



---

## **CAPITULO 7**

# **LEY DEL IMPUESTO A LOS DEPÓSITOS EN EFECTIVO PARA EL SECTOR INMOBILIARIO**

---

## 7.1 SUJETOS OBLIGADOS AL PAGO DEL IMPUESTO

- Las personas físicas residentes en México
- Las personas morales residentes en México
- Los residentes en el extranjero con establecimiento en el país.

**Artículo 1.** Las personas físicas y morales, están obligadas al pago del impuesto establecido en esta ley respecto de todos los depósitos en efectivo, en moneda nacional o extranjera, que se realicen en cualquier tipo de cuenta que tengan a su nombre en las instituciones del sistema financiero.

### **Que operaciones no se consideran en efectivo**

No se considerarán depósitos en efectivo, los que se efectúen a favor de personas físicas y morales mediante transferencias electrónicas, traspasos de cuenta, títulos de crédito o cualquier otro documento o sistema pactado con instituciones del sistema financiero en los términos de las leyes aplicables, aún cuando sean a cargo de la misma institución que los reciba.

#### **a) Objeto del impuesto**

**El excedente de los depósitos mayores a \$ 25,000.00**

#### **Ejemplo:**

<b>Depósito en efectivo</b>	<b>45,000.00</b>
<b>Límite exento</b>	<b>25,000.00</b>
<b>Base</b>	<b>10,000.00</b>

---

## **7.2 SUJETOS NO OBLIGADOS AL PAGO DEL IMPUESTO**

**Artículo 2.** No estarán obligadas al pago del Impuesto a los Depósitos en Efectivo:

### **Federación, entidades federativas, municipios**

**I.** La federación, las entidades federativas, los municipios y las entidades de la administración pública paraestatal que, conforme al título III de la Ley del Impuesto Sobre la Renta o la Ley de Ingresos de la Federación, estén considerados como no contribuyentes del Impuesto Sobre la Renta.

### **Personas con fines no lucrativos**

**II.** Las personas morales con fines no lucrativos conforme al título III de la Ley del Impuesto Sobre la Renta.

### **Monto que no pagará el IDE**

**III.** Las personas físicas y morales, por los depósitos en efectivo que se realicen en sus cuentas, hasta por un monto acumulado de \$25,000.00, en cada mes del ejercicio fiscal, salvo por las adquisiciones en efectivo de cheques de caja. Por el excedente de dicha cantidad, se pagará el impuesto a los depósitos en efectivo en los términos de esta ley.

EL monto señalado en el párrafo anterior, se determinará considerando todos los depósitos en efectivo que se realicen en todas las cuentas de las que el contribuyente sea titular en una misma institución del sistema financiero.

En los casos a que se refiere el segundo párrafo del artículo 3 de esta ley, el monto señalado en esta fracción se aplicará al titular de la cuenta, salvo que éste manifieste una distribución distinta en los términos descritos en dicho párrafo.

---

## **Instituciones del sistema financiero**

**IV.** Las instituciones del sistema financiero, por los depósitos en efectivo que se realicen en cuentas propias con motivo de su intermediación financiera o de la compraventa de moneda extranjera, salvo los que se realicen en las cuentas a las que se refiere el artículo 11 de esta ley.

## **Remuneraciones por salarios percibidos por extranjeros**

**V.** Las personas físicas, por los depósitos en efectivo realizados en sus cuentas que a su vez sean ingresos por los que no se pague el impuesto sobre la renta en los términos del artículo 109, fracción XII de la Ley del Impuesto Sobre la Renta.

## **Créditos otorgados**

**VI.** Las personas físicas y morales, por los depósitos en efectivo que se realicen en cuentas propias abiertas con motivo de los créditos que les hayan sido otorgados por las instituciones del sistema financiero, hasta por el monto adeudado a dichas instituciones.

## **7.3 TASA APLICABLE**

**Artículo 3.** El impuesto a los depósitos en efectivo se calculará aplicando la tasa del 2% al importe total de los depósitos gravados por esta ley.

### **El titular puede solicitar que el impuesto se distribuya entre los cotitulares**

Para los efectos de este artículo, se entenderá que el depósito corresponde al titular registrado de la cuenta. no obstante, mediante comunicación por escrito, dicho titular podrá solicitar a la institución del sistema financiero que el impuesto a los depósitos en efectivo se distribuya

---

entre las personas que aparezcan en el contrato como sus cotitulares, en la proporción que señale en el escrito mencionado.

## **7.4 OBLIGACIONES DE LAS INSTITUCIONES DEL SISTEMA FINANCIERO**

**Artículo 4.** Las instituciones del sistema financiero tendrán las siguientes obligaciones:

### **Recaudar el impuesto**

- I. Recaudar el impuesto a los depósitos en efectivo el último día del mes de que se trate.

Las instituciones del sistema financiero recaudarán el impuesto a los depósitos en efectivo indistintamente de cualquiera de las cuentas que tenga abiertas el contribuyente en la institución de que se trate.

### **Momento de recaudación**

Tratándose de depósitos a plazo cuyo monto individual exceda de \$25,000.00, el impuesto a los depósitos en efectivo se recaudará al momento en el que se realicen tales depósitos.

### **Depósitos superiores a \$25,000.00**

Cuando una persona realice varios depósitos a plazo en una misma institución del sistema financiero, cuyo monto acumulado exceda de \$25,000.00 en un mes, dicha institución deberá recaudar el impuesto a los depósitos en efectivo indistintamente de cualquiera de las cuentas que tenga abiertas el contribuyente en ella. en el caso de que dicha persona no sea titular de otro tipo de cuenta en la institución que recibió los depósitos, ésta deberá recaudar el impuesto a los depósitos en efectivo, indistintamente, al vencimiento de cualquiera de los depósitos a plazo que haya realizado dicha persona.

---

## **Responsables solidarios**

Las instituciones del sistema financiero serán responsables solidarias con el contribuyente por el impuesto a los depósitos en efectivo no recaudado, cuando no informen a las autoridades fiscales de conformidad con la fracción III de este artículo que los fondos de las cuentas del contribuyente no fueron suficientes para recaudar la totalidad de dicho impuesto, o bien, cuando no hubiesen recaudado el impuesto en los términos de esta fracción o de la fracción IV de este artículo.

## **Plazo para enterar el impuesto**

**II.** Enterar el impuesto a los depósitos en efectivo en el plazo y en los términos que mediante reglas de carácter general establezca la secretaría de hacienda y crédito público. Dicho plazo no deberá exceder de los tres días hábiles siguientes a aquél en el que se haya recaudado el impuesto.

## **Informar mensualmente al SAT de los montos recaudados y pendientes**

**III.** Informar mensualmente al servicio de administración tributaria el importe del impuesto a los depósitos en efectivo recaudado y el pendiente de recaudar por falta de fondos en las cuentas de los contribuyentes o por omisión de la institución de que se trate, en los términos que establezca el servicio de administración tributaria mediante reglas de carácter general.

## **Recaudar el IDE no recaudado por falta de fondos**

**IV.** Recaudar el impuesto a los depósitos en efectivo que no hubiera sido recaudado en el plazo señalado en la fracción i de este artículo por falta de fondos en las cuentas del contribuyente, en el momento en el que se realice algún depósito durante el ejercicio fiscal de que se trate en cualquiera de las cuentas que tenga abiertas en la

---

institución financiera que corresponda, haciendo el entero a la tesorería de la federación conforme a la fracción II de este artículo.

#### **Entregar a los contribuyentes constancias mensuales y anuales**

V. Entregar al contribuyente de forma mensual y anual, las constancias que acrediten el entero o, en su caso, el importe no recaudado del impuesto a los depósitos en efectivo, las cuales contendrán la información que establezca el servicio de administración tributaria mediante reglas de carácter general.

#### **Llevar registro de depósitos en efectivo**

VI. Llevar un registro de los depósitos en efectivo que reciban, en los términos que establezca el servicio de administración tributaria mediante reglas de carácter general.

#### **Plazos para presentar la declaración**

VII. Proporcionar anualmente a más tardar el 15 de febrero, la información del impuesto recaudado conforme a esta ley y del pendiente de recaudar por falta de fondos en las cuentas de los contribuyentes o por omisión de la institución de que se trate, en los términos que establezca el servicio de administración tributaria mediante reglas de carácter general.

#### **Informar sobre depósitos en cuentas concentradoras**

VIII. Informar a los titulares de las cuentas concentradoras, sobre los depósitos en efectivo realizados en ellas.

---

## **Identificar el beneficiario final**

**IX.** Los titulares de las cuentas concentradoras deberán identificar al beneficiario final del depósito, respecto del cual deberá cumplir con todas las obligaciones establecidas en esta ley para las instituciones del sistema financiero.

## **7.5 DETERMINACIÓN DEL CRÉDITO FISCAL POR PARTE DE LA AUTORIDAD**

Artículo 5. Si de la información a que se refiere la fracción VII del artículo 4 de esta ley, se comprueba que existe un saldo a pagar de impuesto a los depósitos en efectivo por parte del contribuyente, la autoridad determinará el crédito fiscal correspondiente, lo notificará al contribuyente y le otorgará el plazo de 10 días hábiles para que manifieste lo que a su derecho convenga.

### **Requerimiento de pago más actualización y recargos**

Transcurrido el plazo a que se refiere el párrafo anterior, la autoridad procederá al requerimiento de pago y posterior cobro del crédito fiscal a que se refiere el párrafo anterior, más la actualización y recargos correspondientes desde que la cantidad no pudo ser recaudada hasta que sea pagada.

## **7.6. ACTUALIZACIÓN DE LOS MONTOS DEL IMPUESTO EN EL CASO QUE SE SEÑALA**

Artículo 6. Los montos del impuesto a los depósitos en efectivo que no hayan sido recaudados por falta de fondos en las cuentas de los contribuyentes, serán objeto de actualización y recargos conforme a los artículos 17-A y 21 del Código Fiscal de la Federación, a partir del último día del ejercicio fiscal de que se trate hasta que dicho impuesto sea pagado.



---

## **7.7 ACREDITAMIENTO DE ESTE IMPUESTO CONTRA EL ISR EN LA FORMA QUE SE SEÑALA**

Artículo 7. El impuesto establecido en esta ley efectivamente pagado en el ejercicio de que se trate, será acreditable contra el impuesto sobre la renta a cargo en dicho ejercicio, salvo que previamente hubiese sido acreditado contra el impuesto sobre la renta retenido a terceros o compensado contra otras contribuciones federales a su cargo o hubiese sido solicitado en devolución.

### **Opción de acreditar el ISR retenido a terceros**

Cuando el impuesto establecido en esta ley efectivamente pagado en el ejercicio sea mayor que el impuesto sobre la renta del mismo ejercicio, el contribuyente podrá acreditar la diferencia contra el impuesto sobre la renta retenido a terceros.

### **Opción de compensar contra contribuciones federales**

Cuando después de efectuar el procedimiento señalado en el párrafo anterior resultara mayor el impuesto establecido en esta ley efectivamente pagado en el ejercicio, el contribuyente podrá compensar la diferencia contra las contribuciones federales a su cargo en los términos del artículo 23 del Código Fiscal de la Federación.

### **Opción de solicitar la diferencia en devolución**

Si después de aplicar los procedimientos de acreditamiento y compensación a que se refieren los párrafos anteriores, subsistiere alguna diferencia, la misma podrá ser solicitada en devolución.

---

### **Se pierde el derecho a acreditar el impuesto en ejercicios posteriores**

Cuando el contribuyente no acredite en un ejercicio el impuesto establecido en esta ley efectivamente pagado, pudiendo haberlo hecho conforme a este artículo, perderá el derecho a hacerlo en los ejercicios posteriores y hasta por la cantidad por la que pudo haberlo efectuado.

### **El acreditamiento es personal**

El derecho al acreditamiento es personal del contribuyente que pague el impuesto a los depósitos en efectivo y no podrá ser transmitido a otra persona ni como consecuencia de fusión o escisión.

### **Determinación del impuesto**

Las sociedades controladas, para determinar el impuesto que deban entregar a la sociedad controladora, así como el que deban enterar ante las oficinas autorizadas, en los términos de la fracción I del artículo 76 de la ley del impuesto sobre la renta, considerarán el impuesto sobre la renta que resulte después de efectuar el acreditamiento a que se refiere el primer párrafo de este artículo.

### **Opción de acreditar contra el ISR el IDE**

La sociedad controladora, para los efectos de lo dispuesto en la fracción II del artículo 72 de la ley del impuesto sobre la renta, podrá acreditar contra el impuesto sobre la renta consolidado a cargo del mismo ejercicio, únicamente el impuesto a los depósitos en efectivo que hubiese acreditado en los pagos provisionales del impuesto sobre la renta consolidado en los términos del sexto párrafo del artículo 8 de esta ley.

---

### **Opción de acreditar, compensar**

Cuando el impuesto a los depósitos en efectivo acreditado por la sociedad controladora en los términos del párrafo anterior sea mayor que el impuesto sobre la renta consolidado a cargo del ejercicio de que se trate, el excedente se podrá acreditar, compensar o devolver en los términos del segundo, tercer y cuarto párrafos de este artículo, según corresponda.

### **Participación consolidable**

Para los efectos de este artículo, la participación consolidable será la que se determine conforme a lo previsto en el penúltimo párrafo de la fracción I del artículo 68 de la ley del impuesto sobre la renta.

### **Cálculo del ISR a cargo**

El impuesto sobre la renta a cargo a que se refiere el primer párrafo de este artículo será el calculado en los términos que para cada régimen establezca la ley del impuesto sobre la renta, después de disminuir a dicho impuesto los pagos provisionales efectuados correspondientes al mismo ejercicio.

## **7.8 ACREDITAMIENTO DE ESTE IMPUESTO CONTRA EL ISR DEL PAGO PROVISIONAL**

Artículo 8. Los contribuyentes podrán acreditar contra el monto del pago provisional del impuesto sobre la renta del mes de que se trate, una cantidad equivalente al monto del impuesto establecido en esta ley efectivamente pagado en el mismo mes.

### **Opción de acreditar la diferencia contra ISR**

Cuando el impuesto establecido en esta ley efectivamente pagado en el mes de que se trate sea mayor que el monto del pago provisional del impuesto sobre la renta del mismo mes, el

---

contribuyente podrá acreditar la diferencia contra el impuesto sobre la renta retenido a terceros en dicho mes.

### **Opción de compensar contras contribuciones federales**

Si después de efectuar el acreditamiento a que se refiere el párrafo anterior existiere una diferencia, el contribuyente la podrá compensar contra las contribuciones federales a su cargo en los términos del artículo 23 del código fiscal de la federación.

### **Opción de solicitar devolución siempre que sea dictaminada por contador público registrado**

Si después de aplicar los procedimientos de acreditamiento y compensación a que se refieren los párrafos anteriores, subsistiere alguna diferencia, la misma podrá ser solicitada en devolución, siempre y cuando esta última sea dictaminada por contador público registrado y cumpla con los requisitos que establezca el servicio de administración tributaria mediante reglas de carácter general.

### **Determinación del impuesto**

Las sociedades controladas, para determinar el impuesto que deben entregar a la sociedad controladora, así como el que deban enterar ante las oficinas autorizadas, en los términos de lo dispuesto en la fracción ii del artículo 76 de la ley del impuesto sobre la renta, considerarán el impuesto que resulte después de efectuar el acreditamiento a que se refiere el primer párrafo de este artículo.

### **Opción para la controladora de acreditar el impuesto**

La sociedad controladora, para los efectos de lo dispuesto en el segundo párrafo del artículo 77 de la ley del impuesto sobre la renta, y alguna o algunas de sus sociedades controladas de manera individual efectúen el acreditamiento del impuesto a que se refiere el primer párrafo de

---

este artículo, podrá acreditar contra el pago provisional consolidado del impuesto sobre la renta del mes de que se trate, únicamente el impuesto a los depósitos en efectivo que hubiesen acreditado de manera individual dichas sociedades controladas contra el pago provisional del impuesto sobre la renta del mismo mes, en los términos del primer párrafo de este artículo, y el suyo propio, ambos en la participación consolidable correspondiente al periodo por el que se efectúe el pago.

### **El excedente se podrá acreditar, compensar o devolver**

Cuando el impuesto a los depósitos en efectivo acreditado por la sociedad controladora en los términos del párrafo anterior, sea superior al pago provisional del impuesto sobre la renta consolidado del mes de que se trate, el excedente se podrá acreditar, compensar o devolver en los términos del segundo, tercer y cuarto párrafos de este artículo, según corresponda.

### **7.9 OPCIÓN DEL CONTRIBUYENTE DE ACREDITAR CONTRA EL PAGO PROVISIONAL DEL ISR EL MONTO DE IDE**

Artículo 9. En lugar de aplicar lo dispuesto en el artículo anterior, los contribuyentes podrán optar por acreditar contra el pago provisional del impuesto sobre la renta del mes de que se trate, una cantidad equivalente al monto del impuesto a los depósitos en efectivo que estimen que pagarán en el mes inmediato posterior a dicho mes. Para esto, estarán a lo siguiente:

I. Una vez que se conozca el impuesto establecido en esta ley efectivamente pagado en el mes de que se trate, se comparará con el impuesto a los depósitos en efectivo acreditado en el mismo mes.

II. Si de la comparación a que se refiere la fracción anterior, resulta que el impuesto a los depósitos en efectivo acreditado en el mes fue mayor que el efectivamente pagado, la diferencia se enterará junto con el pago provisional del impuesto sobre la renta del mes inmediato siguiente a aquél en el que se acreditó.

---

III. Si de la comparación a que se refiere la fracción i de este artículo, resulta que el impuesto a los depósitos en efectivo acreditado en el mes fue mayor que el efectivamente pagado en 5% o más, la diferencia se enterará junto con el pago provisional del impuesto sobre la renta del mes inmediato siguiente a aquél en el que se acreditó, con la actualización y los recargos correspondientes.

IV. Si de la comparación a que se refiere la fracción i de este artículo, resulta que el impuesto a los depósitos en efectivo acreditado en el mes fue menor que el efectivamente pagado, la diferencia podrá acreditarse, compensarse o solicitarse en devolución en los términos del artículo 8 de esta ley.

**La opción no puede variarse**

Una vez elegida la opción a que se refiere este artículo, el contribuyente no podrá variarla respecto al mismo ejercicio.



*El confort  
en tu vida*

**bauleben**  
construyendo  
tu vida

---

BAULEBEN, S.A. DE C.V.

(Fundada en mayo de 2006)

Bauleben es una sociedad anónima constituida el 11 de mayo de 2006, creada con capital 100% mexicano.

Con domicilio fiscal en:

Boulevard de la luz 22

Col. jardines del pedregal

Delegación Alvaro Obregón

C.P. 01900 México D.F.

Su giro principal es:

Prestar servicios administrativos, de gestión y seleccionar, contratar y capacitar personal, la realización de todo tipo de actividades relacionadas con la prestación de todo tipo de servicios tendientes a la construcción, supervisión, administración, promoción y venta de centros comerciales o proyectos inmobiliarios, turísticos, habitacionales y de cualquier otra índole, incluyéndose bienes o servicios colaterales o conexos con los mismos.

Su zona de trabajo es:

El distrito federal y el Estado de Puebla.



---

La materia prima de trabajo son:

Terrenos

Casas

Su proceso de trabajo es el siguiente:

Se realiza un estudio de mercado para identificar las diferentes oportunidades de compra. Una vez identificado se lleva a cabo la compra del terreno, posteriormente se pasa a la elaboración de un proyecto arquitectónico que se adecue a las necesidades de la zona.

Después se hace un proyecto ejecutivo el cual incluye la cuantificación de materiales y el tiempo de obra y una vez que se cuenta con esta información se busca subcontratar una empresa local para llevar a cabo la construcción y otra empresa la supervisión.

Posteriormente se realiza un plan de comercialización tomando en cuentas las metas y objetivos del proyecto.

Bauleben S.A. de C.V. es una empresa joven que pretende tener una sobresaliente trayectoria dentro del ramo inmobiliario.

**BAULEBEN, S.A. DE C.V.**  
CEDULA DE INGRESOS 2009

**INGRESOS BRUTOS ESCRITURADOS**

MES	CASAS				TERRENOS			
	AL 15 %	AL 0 %	EXENTOS	TOTAL	AL 15 %	AL 0 %	EXENTOS	TOTAL
ENERO		0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
FEBRERO		0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
MARZO		0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
ABRIL		0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
MAYO		0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
JUNIO		0.00	5,512,000.00	5,512,000.00	0.00	0.00	3,684,058.00	3,684,058.00
JULIO		0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	1,132,489.50	1,132,489.50
AGOSTO		0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
SEPTIEMBRE		0.00	6,850,000.00	6,850,000.00	0.00	0.00	1,634,177.60	1,634,177.60
OCTUBRE		0.00	0.00	0.00	0.00	0.00		0.00
NOVIEMBRE		0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
DICIEMBRE		0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
<b>TOTAL</b>	0.00	0.00	12,362,000.00	<b>12,362,000.00</b>	0.00	0.00	6,450,725.10	<b>6,450,725.10</b>
<b>ANUAL</b>								<b>18,812,725.10</b>

**BAULEBEN, S.A. DE C.V.**

CEDULA DE COMPRAS 2009

COMPRAS									
MES	CASAS					TERRENOS			
	AL 15 %	AL 0 %	EXENTOS	EN PROCESO	TOTAL	AL 15 %	AL 0 %	EXENTOS	TOTAL
ENERO	0.00	0.00	0.00		0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
FEBRERO	0.00	0.00	0.00		0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
MARZO	0.00	0.00	0.00		0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
ABRIL	0.00	0.00	1,238,576.90		1,238,576.90	0.00	0.00	0.00	0.00
MAYO	0.00	0.00	0.00		0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
JUNIO	0.00	0.00	4,913,600.00		4,913,600.00	0.00	0.00	12,950,015.12	12,950,015.12
JULIO	0.00	0.00	0.00		0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
AGOSTO	0.00	0.00	0.00		0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
SEPTIEMBRE	0.00	0.00	0.00	2,020,073.11	2,020,073.11	0.00	0.00	0.00	0.00
OCTUBRE	0.00	0.00	0.00		0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
NOVIEMBRE	0.00	0.00	0.00		0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
DICIEMBRE	0.00	0.00	0.00		0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
<b>TOTAL</b>	0.00	0.00	6,152,176.90	2,020,073.11	<b>8,172,250.01</b>	0.00	0.00	12,950,015.12	<b>12,950,015.12</b>
<b>ANUAL</b>									<b>21,122,265.13</b>

**BAULEBEN, S.A. DE C.V.**  
CEDULA DE GASTOS 2009

MES	GASTOS			
	AL 15 %	AL 0 %	EXENTOS	TOTAL
ENERO	259,643.54	0.00	0.00	259,643.54
FEBRERO	113,054.46	0.00	0.00	113,054.46
MARZO	212,164.19	0.00	0.00	212,164.19
ABRIL	252,737.29	0.00	0.00	252,737.29
MAYO	182,415.85	0.00	0.00	182,415.85
JUNIO	1,529,940.63	0.00	0.00	1,529,940.63
JULIO	511,764.14	0.00	0.00	511,764.14
AGOSTO	80,632.38	0.00	0.00	80,632.38
SEPTIEMBRE	799,496.10	0.00	0.00	799,496.10
OCTUBRE	0.00	0.00	0.00	0.00
NOVIEMBRE	0.00	0.00	0.00	0.00
DICIEMBRE	0.00	0.00	0.00	0.00
<b>TOTAL</b>	<b>3,941,848.58</b>	<b>0.00</b>	<b>0.00</b>	<b>3,941,848.58</b>
<b>ANUAL</b>				<b>3,941,848.58</b>

**BAULEBEN SA DE CV**  
**DEDUCCION DE INVERSIONES**

CONCEPTO	D	D	B	A	M	A	MONTO	MONTO	ADQUISICIONES	D E P R E C I A C I O N				MESES	DEPRECIACION
	E	I	A	L	E	N	ORIGINAL	ORIGINAL		TASA	TASA	ANUAL	MENSUAL	DEPRECIADOS	ACUMULADA
	D	J	T	S	O		AL	2009	DI	DEP				A	2008
	U	A	A	ADQUISICION			31-Dic-09							2008	
<b>MOBILIARIO Y EQUIPO</b>	0	0	0	0	0	0	0.00	0.00	0.00	10%		0.00	0.00	0	0.00
	0	0	0	0	0	0	0.00	0.00	0.00	10%		0.00	0.00	0	0.00
JUEGO DE MESA STYLE C	0	0	0	0	2	2008	7,269.57	7,269.57	0.00	10%		726.96	60.58	10	605.80
BBFF CHOCOLATE LOVE PATA MADERA	0	0	0	0	2	2008	8,695.65	8,695.65	0.00	10%		869.57	72.46	10	724.60
EVUS LINATO TABURETE	0	0	0	0	2	2008	1,558.26	1,558.26	0.00	10%		155.83	12.99	10	129.90
	0	0	0	0	0	0	0.00	0.00	0.00	10%		0.00	0.00	0	0.00
	0	0	0	0	0	0	0.00	0.00	0.00	10%		0.00	0.00	0	0.00
	0	0	0	0	0	0	0.00	0.00	0.00	10%		0.00	0.00	0	0.00
	0	0	0	0	0	0	0.00	0.00	0.00	10%		0.00	0.00	0	0.00
<b>TOTAL MOBILIARIO Y EQUIPO</b>					<b>10</b>		<b>17,523.48</b>	<b>17,523.48</b>	<b>0.00</b>			<b>1,752.36</b>	<b>146.03</b>		<b>1,460.30</b>
<b>EQUIPO DE VIDEO</b>	0	0	0	0	0	0	0.00	0.00	0.00	10%		0.00	0.00	0	0.00
	0	0	0	0	0	0	0.00	0.00	0.00	10%		0.00	0.00	0	0.00
PLASMA DE 50" MARCA HITACHI MOD. P056	0	0	0	0	2	2008	16,522.00	16,522.00	0.00	10%		1,652.20	137.68	10	1,376.80
PANASONIC DVD HDMI	0	0	0	0	3	2008	694.79	694.79	0.00	10%		69.48	5.79	9	52.11
	0	0	0	0	0	0	0.00	0.00	0.00	10%		0.00	0.00	0	0.00
<b>TOTAL EQUIPO DE VIDEO</b>					<b>5</b>		<b>17,216.79</b>	<b>17,216.79</b>	<b>0.00</b>			<b>1,721.68</b>	<b>143.47</b>		<b>1,428.91</b>
<b>TOTAL DEPRECIACIONES</b>							<b>34,740.27</b>	<b>34,740.27</b>	<b>0.00</b>			<b>3,474.04</b>	<b>289.50</b>		<b>2,889.21</b>
<b>TOTAL AMORTIZACIONES</b>							<b>0.00</b>	<b>0.00</b>	<b>0.00</b>						<b>0.00</b>
<b>ACTIVOS FIJOS (I.A.)</b>							<b>34,740.27</b>	<b>34,740.27</b>	<b>0.00</b>			<b>3,474.04</b>	<b>289.50</b>		<b>2,889.21</b>
<b>TOTAL DE TERRENOS</b>							<b>0.00</b>	<b>0.00</b>	<b>0.00</b>						<b>0.00</b>
<b>DEDUCCION INMEDIATA</b>															
<b>GRAN TOTAL</b>							<b>34,740.27</b>	<b>34,740.27</b>	<b>0.00</b>			<b>3,474.04</b>	<b>289.50</b>		<b>2,889.21</b>

2009									
SALDO POR DEPRECIAR	MESES DEP. ANUAL 2009	DEPRECIACION HISTORICA 2009	COSTO EN VENTA DE ACTIVOS HISTORICO	DEPRECIACION ACUMULADA 31-Dic-09	SALDO POR DEPRECIAR 31-Dic-09	I.N.P.C. PRIMER 1/2 2009 I.S.R.	I.N.P.C. FECHA ADQUISICION	FACTOR ACTUALIZA	DEPRECIACION FISCAL ANUAL
0.00	12	0.00	0.00	0.00	0.00	0.0000	0.0000	1.0000	0.00
0.00	12	0.00	0.00	0.00	0.00	0.0000	0.0000	1.0000	0.00
6,663.77	12	726.96	0.00	1,332.76	5,936.81	135.4670	126.5210	1.0707	778.36
7,971.05	12	869.52	0.00	1,594.12	7,101.53	135.4670	126.5210	1.0707	931.00
1,428.36	12	155.88	0.00	285.78	1,272.48	135.4670	126.5210	1.0707	166.90
0.00	12	0.00	0.00	0.00	0.00	0.0000	0.0000	1.0000	0.00
0.00	12	0.00	0.00	0.00	0.00	0.0000	0.0000	1.0000	0.00
0.00	12	0.00	0.00	0.00	0.00	0.0000	0.0000	1.0000	0.00
0.00	12	0.00	0.00	0.00	0.00	0.0000	0.0000	1.0000	0.00
0.00	12	0.00	0.00	0.00	0.00	0.0000	0.0000	1.0000	0.00
<b>16,063.18</b>		<b>1,752.36</b>	<b>0.00</b>	<b>3,212.66</b>	<b>14,310.82</b>				<b>1,876.26</b>
0.00	12	0.00	0.00	0.00	0.00	0.0000	0.0000	1.0000	0.00
0.00	12	0.00	0.00	0.00	0.00	0.0000	0.0000	1.0000	0.00
15,145.20	12	1,652.16	0.00	3,028.96	13,493.04	135.4670	126.5210	1.0707	1,768.97
642.68	12	69.48	0.00	121.59	573.20	135.4670	127.4380	1.0630	73.86
0.00	12	0.00	0.00	0.00	0.00	0.0000	0.0000	1.0000	0.00
<b>15,787.88</b>		<b>1,721.64</b>	<b>0.00</b>	<b>3,150.55</b>	<b>14,066.24</b>				<b>1,842.83</b>
31,851.06		3,474.00	0.00	6,363.21	28,377.06				3,719.09
0.00									0.00
31,851.06		3,474.00	0.00	6,363.21	28,377.06				3,719.09
0.00		0.00	0.00	0.00	0.00				0.00
31,851.06		3,474.00	0.00	6,363.21	28,377.06				3,719.09



---

**BAULEBEN SA DE CV**

**CALCULO DE LA CUENTA DE CAPITAL DE APORTACION**

**2009**

<b>No.</b>	<b>MES DE APORTACION</b>	<b>AÑO DE APORTACION</b>	<b>APORTACION HISTORICA</b>	<b>FACTOR DE ACTUALIZACION</b>	<b>APORTACION ACTUALIZADA</b>
1	5	2006	100,000	1.1436	114,360.00
	0	0	0		
	0	0	0		
	0	0	0		
		<b>TOTAL</b>	<b>100,000.00</b>		<b>114,360.00</b>



**BAULEBEN SA DE CV****DETERMINACIÓN DE LA PÉRDIDA POR AMORTIZAR EN EL EJERCICIO 2009**

AÑO	IMPORTE DE LA PÉRDIDA	AÑO	FECHA		FACTOR DE ACTUALIZACIÓN	PÉRDIDA ACTUALIZADA	AMORTIZACIÓN	SALDO
			ANTERIOR	NUEVA				
2006	11,069.93	2006	Sep-06	Dic-06	1.0154	11,240.41		11,240.41
		2007	Dic-06	Jun-07	1.0058	11,305.60		11,305.60
		2008	Jun-07	Dic-08	1.0525	11,899.15		11,899.15
2007	97,379.39	2007	Jul-07	Dic-07	1.0272	100,028.11		100,028.11
		2008	Dic-07	Jun-08	1.0203	102,058.68		102,058.68
<b>PÉRDIDA TOTAL POR AMORTIZAR EN EL EJERCICIO 2009</b>								<b>113,957.83</b>



**BAULEBEN SA DE CV**  
**DEDUCCIONES MAYORES A LOS INGRESOS**  
**ACREDITAMIENTO DEL CREDITO FISCAL**

<b>INGRESOS TOTALES DEL EJERCICIO</b>		16,138,943.96
menos		
<b>DEDUCCIONES AUTORIZADAS DEL EJERCICIO</b>		19,536,142.08
igual		
<b>PERDIDA DEL EJERCICIO 2008</b>		- 3,397,198.12
por		
<b>TASA</b>		16.50%
igual		
<b>CRÉDITO FISCAL</b>		- 560,537.69
		560,537.69
<b>FACTOR DE ACTUALIZACION</b>		1.0440
	133.761	
	128.118	
<b>CRÉDITO FISCAL ACTUALIZADO</b>		<b>585,201.35</b>

**BAULEBEN , S.A. DE C.V.**  
**PAGOS PROVISIONALES DE IETU 2009**

	ENERO	FEBRERO	MARZO	ABRIL	MAYO	JUNIO	JULIO	AGOSTO	SEPTIEMBRE	OCTUBRE	NOVIEMBRE	DICIEMBRE
Ingresos percibidos en el periodo ant		3,329,446.72	4,483,863.39	4,971,530.06	6,823,530.06	9,187,195.66	10,819,824.86	11,605,573.91	13,215,343.19	17,798,081.14	17,798,081.14	17,798,081.14
Ingresos percibidos en el periodo	3,329,446.72	1,154,416.67	487,666.67	1,852,000.00	2,363,665.60	1,632,629.20	785,749.05	1,609,769.28	4,582,737.95			
<b>TOTAL INGRESOS PERCIBIDOS</b>	<b>3,329,446.72</b>	<b>4,483,863.39</b>	<b>4,971,530.06</b>	<b>6,823,530.06</b>	<b>9,187,195.66</b>	<b>10,819,824.86</b>	<b>11,605,573.91</b>	<b>13,215,343.19</b>	<b>17,798,081.14</b>	<b>17,798,081.14</b>	<b>17,798,081.14</b>	<b>17,798,081.14</b>
Deducciones autorizadas por la LIETU pagadas en periodos ant		2,309,070.90	3,289,388.14	4,220,285.31	6,415,247.79	8,392,634.36	9,154,215.57	9,866,060.49	10,268,748.00	14,298,637.61	14,298,637.61	14,298,637.61
Deducciones autorizadas por la LIETU pagadas en el periodo	2,309,070.90	980,317.24	930,897.17	2,194,962.48	1,977,386.57	761,581.21	711,844.92	402,687.51	4,029,889.61	-	-	-
<b>TOTAL DE DEDUCCIONES</b>	<b>2,309,070.90</b>	<b>3,289,388.14</b>	<b>4,220,285.31</b>	<b>6,415,247.79</b>	<b>8,392,634.36</b>	<b>9,154,215.57</b>	<b>9,866,060.49</b>	<b>10,268,748.00</b>	<b>14,298,637.61</b>	<b>14,298,637.61</b>	<b>14,298,637.61</b>	<b>14,298,637.61</b>
<b>Resultado</b>	<b>1,020,375.82</b>	<b>1,194,475.25</b>	<b>751,244.75</b>	<b>408,282.27</b>	<b>794,561.30</b>	<b>1,665,609.29</b>	<b>1,739,513.42</b>	<b>2,946,595.19</b>	<b>3,499,443.53</b>	<b>3,499,443.53</b>	<b>3,499,443.53</b>	<b>3,499,443.53</b>
Tasa	17.00%	17.00%	17.00%	17.00%	17.00%	17.00%	17.00%	17.00%	17.00%	17.00%	17.00%	17.00%
<b>Impuesto determinado en el periodo</b>	<b>173,463.89</b>	<b>203,060.79</b>	<b>127,711.61</b>	<b>69,407.99</b>	<b>135,075.42</b>	<b>283,153.58</b>	<b>295,717.28</b>	<b>500,921.18</b>	<b>594,905.40</b>	<b>594,905.40</b>	<b>594,905.40</b>	<b>594,905.40</b>
Crédito fiscal			127,711.61	69,407.99	135,075.42	283,153.58	295,717.28	501,332.73	585,201.35	585,201.35	585,201.35	585,201.35
Crédito por salarios pagados												
Crédito por aportaciones de seguridad social pagados												
Otros créditos fiscales												
<b>TOTAL CREDITOS</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>127,711.61</b>	<b>69,407.99</b>	<b>135,075.42</b>	<b>283,153.58</b>	<b>295,717.28</b>	<b>501,332.73</b>	<b>585,201.35</b>	<b>585,201.35</b>	<b>585,201.35</b>	<b>585,201.35</b>
<b>Resultado</b>	<b>173,464</b>	<b>203,061 -</b>	<b>0 -</b>	<b>0</b>	<b>0 -</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>412</b>	<b>9,704</b>	<b>9,704</b>	<b>9,704</b>	<b>9,704</b>
Pagos provisionales del ISR RETENIDO anteriores												
Pagos provisionales del ISR RETENIDO del periodo												
Pagos provisionales del ISR propio pagados en anteriores.												
<b>RESULTADO</b>	<b>173,464</b>	<b>203,061 -</b>	<b>0 -</b>	<b>0</b>	<b>0 -</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>412</b>	<b>9,704</b>	<b>9,704</b>	<b>9,704</b>	<b>9,704</b>
Pagos provisionales del ISR propio pagados en el ejercicio												
<b>Impuesto determinado</b>	<b>173,464</b>	<b>203,061 -</b>	<b>0 -</b>	<b>0</b>	<b>0 -</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>412</b>	<b>9,704</b>	<b>9,704</b>	<b>9,704</b>	<b>9,704</b>
Pagos provisional de IETU pagados con anterioridad en el mismo ejercicio		173,464	203,061	203,061	203,061	203,061	203,061	203,061	203,061	203,061	203,061	203,061
<b>Impuesto a cargo o a favor</b>	<b>173,464</b>	<b>29,597 -</b>	<b>203,061 -</b>	<b>203,061 -</b>	<b>203,061 -</b>	<b>203,061 -</b>	<b>203,061 -</b>	<b>203,472 -</b>	<b>193,357 -</b>	<b>193,357 -</b>	<b>193,357 -</b>	<b>193,357 -</b>



**BAULEBEN, S.A. DE C.V.**  
MOVIMIENTOS BANCARIOS CTA HSBC MEXICO, S.A.

<b>INGRESOS</b>	ENERO	FEBRERO	MARZO	ABRIL	MAYO	JUNIO	JULIO	AGOSTO	SEPTIEMBRE	OCTUBRE	NOVIEMBRE	DICIEMBRE	SUMAS
Por venta de casas													
LOTE 1								79,769.28					79,769.28
LOTE 3						750,371.85							750,371.85
LOTE 6	17,500.00												17,500.00
LOTE 20	79,166.65												79,166.65
LOTE 12	33,166.67		33,166.67										66,333.34
LOTE 22								30,000.00					30,000.00
Por venta de terrenos													
LOTE-16					400,000.00			131,703.05					531,703.05
LOTE-17					400,000.00			131,351.15					531,351.15
LOTE-18					400,000.00			109,224.80					509,224.80
LOTE-23						520,629.20							520,629.20
													-
<b>Totales:</b>	<b>129,833.32</b>	<b>-</b>	<b>33,166.67</b>		<b>1,200,000.00</b>	<b>1,271,001.05</b>	<b>372,279.00</b>	<b>109,769.28</b>	<b>0.00</b>	<b>0.00</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>3,116,049.32</b>

<b>EGRESOS</b>	ENERO	FEBRERO	MARZO	ABRIL	MAYO	JUNIO	JULIO	AGOSTO	SEPTIEMBRE	OCTUBRE	NOVIEMBRE	DICIEMBRE	SUMAS
COMISIONES BANCARIAS	230.00	242.00	250.00	278.00	389.00	332.00	290.00	302.00	250.00				2,563.00
TELEFONO	2,462.47		1,425.18	1,481.43	1,550.73	1,250.63			2,332.77				10,503.21
COMISIONES POR VENTA DE CASAS/TERRENOS	135,926.00												135,926.00
SERVICIOS DE CONSTRUCCION					600,000.00		17,391.30	26,086.96					643,478.26
GASTOS DE REPRESENTACION						637.75							637.75
LICENCIA DE USO DE SUELO								12,162.00					12,162.00
													-
													-
<b>Totales:</b>	<b>138,618.47</b>	<b>242.00</b>	<b>1,675.18</b>	<b>1,759.43</b>	<b>601,939.73</b>	<b>2,220.38</b>	<b>17,681.30</b>	<b>38,550.96</b>	<b>2,582.77</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>805,270.22</b>

**BAULEBEN, S.A. DE C.V.**  
**CONCILIACION CONTABLE, FISCAL, P.T.U.**  
**2009**

CONCEPTO	CONTABLE	NO DEDUCIBLE	FISCAL	P.T.U.
VENTAS	18,812,725.10		18,812,725.10	18,812,725.10
REBAJAS S/ VENTAS	0.00		0.00	0.00
VENTAS NETAS	18,812,725.10		18,812,725.10	18,812,725.10
	T		T	T
ANTICIPOS DE CLIENTES	0.00		0.00	0.00
INGRESOS DE LA ACTIVIDAD	18,812,725.10		18,812,725.10	18,812,725.10
	T		T	T
OTROS INGRESOS	3.20		3.20	3.20
PRODUCTOS FINANCIEROS	0.00		0.00	0.00
UTILIDAD CAMBIARIA	0.00		0.00	0.00
VENTA DE ACTIVOS	0.00		0.00	0.00
UTILIDAD VENTA ACTIVOS				
AJUSTE ANUAL ACUMULABLE			28,268.73	
TOTAL ACUMULABLE	18,812,728.30		18,840,997.03	18,812,728.30
	T		T	T
INVENTARIO INICIAL	10,737,953.92	0.00	10,737,953.92	10,737,953.92
COMPRAS DE : TERRENOS/CASAS				
MATERIAS PRIMAS	21,112,265.13	0.00	0.00	0.00
TOTAL DE COMPRAS	21,112,265.13	0.00	0.00	0.00
		T	T	T
INVENTARIO FINAL	18,520,297.63	0.00	0.00	0.00
COSTO DE VENTAS	13,329,921.42	0.00	13,959,644.11	13,959,644.11
		T	T	T
GASTOS:				
GASTOS DE ADMINISTRACION	3,888,711.38	0.00	3,888,711.38	3,888,711.38
GASTOS NO DEDUCIBLES	49,663.20	49,663.20	0.00	0.00
REBAJAS S/ VENTAS	0.00	0.00	0.00	0.00
FINANCIEROS	56,612.69	0.00	56,612.69	56,612.69
OTROS FINANCIEROS	3.48	0.00	3.48	3.48
GASTOS DE IMPORTACION	0.00	0.00	0.00	0.00
PAGOS ANTICIPADOS	0.00	0.00	0.00	0.00
DEPRECIACION	3,474.00	0.00	3,719.09	3,474.00
AMORTIZACION	0.00	0.00	0.00	0.00
PERDIDA EN VENTA DE ACTIVOS	0.00	0.00	0.00	0.00
COSTO VENTA ACTIVOS	-	0.00	0.00	0.00
PERDIDA CAMBIARIA	0.00	0.00	0.00	0.00
AJUSTE ANUAL DEDUCIBLE			0.00	
TOT. DEDUCCION	17,328,386.17	49,663.20	17,908,690.75	17,908,445.66
	T	T	T	T
DEDUCCION INMEDIATA				
<b>UTILIDAD</b>	<b>1,484,342.13</b>		<b>932,306.28</b>	<b>904,282.64</b>
PERDIDA EJERCICIOS ANTERIORES	T		113,957.83	
<b>RESULTADO FISCAL</b>			<b>818,348.45</b>	
			<b>IMPUESTO ANUAL</b>	
			<b>I.S.R.</b>	
IMPUESTO ANUAL CAUSADO			229,138	
ACREDITAMIENTO			0	
IMPUESTO ANUAL			229,138	
IMPUESTO A CARGO			229,138	
PAGOS PROVISIONALES			0	
RETENCIONES BANCARIAS			0.00	
SALDO A CARGO ( FAVOR )			229,138	
TOTAL A PAGAR			229,138	
IMPUESTO ANUAL	229,138			
<b>P.T.U.</b>	<b>90,428</b>		<b>FACTOR DE UTILIDAD</b>	
<b>UTILIDAD CONTABLE</b>	<b>1,164,776.56</b>	UTILIDAD FISCAL	932,306.28	
MAXIMO RESERVA LEGAL	20,000.00	INGRESOS NOMINALES	18,812,728.30	
			4.9500%	
MAXIMO RESERVA DEL AÑO	20,000.00			
RESERVA LEGAL	20,000.00			

## BAULEBEN SA DE CV

ESTADO DE RESULTADOS DE 01/01/2009 AL 31/12/2009

### INGRESOS

Ingresos por ventas y servicios	+	18,812,725.10	100.00%
Costos de ventas	-	13,329,921.42	70.86%
UTILIDAD BRUTA		5,482,803.68	29.14%
GASTOS DE OPERACION			
Gastos de administración	-	3,941,848.58	20.95%
UTILIDAD DE OPERACION		1,540,955.10	8.20%
COSTO INTEGRAL DE FINANCIAMIENTO			
Gastos financieros	-	56,612.69	0.30%
Otros productos	+	3.20	0.00%
Otros gastos	-	3.48	0.00%
<b>UTIL. ANTES OTROS GASTOS Y PRODUCTOS</b>		<b><u>1,484,342.13</u></b>	<b>7.89%</b>



**BAULEBEN, S.A. DE C.V.**  
ESTADO DE POSICIÓN FINANCIERA AL 31/12/2009

DESCRIPCIÓN	SALDO FINAL DEL MES	DESCRIPCIÓN	SALDO FINAL DEL MES
<b>ACTIVO CIRCULANTE</b>		<b>PASIVO A CORTO PLAZO</b>	
BANCOS	206,330.98	PROVEEDORES	1,431,404.99
CLIENTES	14,413,542.40	ACREEDORES DIVERSOS	5,749,746.23
DEUDORES DIVERSOS	668,000.00	IMPUESTOS POR PAGAR	14,783.64
INVENTARIOS	18,520,297.63		
IMPUESTOS A FAVOR	1,070,690.08	TOTAL DE PASIVO A CORTO PLAZO	7,195,934.86
TOTAL DE ACTIVO CIRCULANTE	34,878,861.09		
		<b>PASIVO DIFERIDO</b>	
		PRESTAMOS BANCARIOS	450,000.00
		TOTAL DE PASIVO DIFERIDO	450,000.00
<b>ACTIVO FIJO</b>		TOTAL DEL PASIVO	7,645,934.86
ACTIVO FIJO	34,740.27		
DEPREC ACUM DE ACTIVO FIJO	-6,363.21	<b>CAPITAL CONTABLE</b>	
TOTAL DE ACTIVO FIJO	28,377.06	CAPITAL	100,000.00
		FUTUROS AUMENTOS DE CAPITAL	24,428,292.13
<b>ACTIVO DIFERIDO</b>		RESULTADO DEL EJERCICIO	3,033,685.08
PAGOS ANTICIPADOS	1,785,016.05	RESULTADO DEL EJERCICIO	1,484,342.13
TOTAL DE ACTIVO DIFERIDO	1,785,016.05	TOTAL DE CAPITAL CONTABLE	29,046,319.34
<b>TOTAL ACTIVO</b>	<b>\$ 36,692,254.20</b>	<b>TOTAL PASIVO + CAPITAL</b>	<b>\$ 36,692,254.20</b>

---

## CONCLUSIONES

Para las principales promotoras y constructoras de vivienda en México, el alto costo del financiamiento es el principal obstáculo para el crecimiento, así como para el desarrollo inmobiliario de viviendas de interés medio y social, donde el margen de utilidad es reducido y no se cuenta con la liquidez necesaria para el financiamiento directo por parte de los promotores inmobiliarios de vivienda.

Muchas de ellas buscan el acceso a financiamiento externo que les ofrezca tasas de interés más atractivas. Pero no todas las promotoras de vivienda tienen acceso a los mercados internacionales.

Se requiere el incremento en el gasto público para canalizar al gasto social, el campo y la inversión física en infraestructura, para estimular la inversión en el sector inmobiliario y lograr su desarrollo a través de un financiamiento con tasas de interés más competitivas para permitir acceder a los niveles de la población que tengan ingresos de cinco a quince salarios mínimos.

La desaceleración económica del país y la crisis financiera en 1995, provocó que muchos de los deudores hipotecarios no cumplieran con sus compromisos, lo cual elevó la cartera vencida de los bancos y desalentó el otorgamiento de estos créditos.

En México el crédito hipotecario presenta un gran potencial de crecimiento que apenas comienza a ser aprovechado por las instituciones crediticias, y la estabilidad macroeconómica, ha permitido en estos últimos años; créditos hipotecarios con tasas fijas y en plazos de 10 y 15 años, y actualmente la banca comercial busca la creación de esquemas de financiamiento con tasas fijas, de 20 a 30 años que incentiven el desarrollo del mercado en los segmentos medio y residencial que permitirá incrementar la inversión a este sector tan importante en la economía.

Mientras que en Estados Unidos el total del crédito hipotecario representa alrededor de 68 por ciento del PIB, en México sólo representa 5.4 por ciento.

---

Además de los problemas de financiamiento, el negocio de la vivienda enfrenta a otros obstáculos: en algunas ciudades el régimen de propiedad territorial no permite la construcción necesaria de vivienda.

---

## BIBLIOGRAFÍA

- Jesús García Hernández; Contabilidad Básica 1; editorial trillas; México 2009.
- Javier Romero López; Contabilidad Intermedia; editorial Mc Graw Hill; México 2004.
- Roberto Hernández; Fundamentos de metodología de la investigación; editorial Mc Graw Hill; México 2007.
- Javier Romero López; Contabilidad avanzada II; editorial Mc Graw Hill; México 2009.
- Marco Antonio Daza Mercado; Principios de Metodología de la Investigación en Contaduría Pública, Universidad de Guadalajara, México 2004
- Normas de Información Financiera; Consejo Mexicano para la Investigación y desarrollo de Normas de Información Financiera, A.C. (CINIF), Instituto Mexicano de Contadores Públicos A.C. México 2009
- CPC Francisco Javier Martínez; Curso Constructoras e Inmobiliarias en la Reforma Fiscal 2008; México 2008.
- CP y EF. Gadiel Aragón Peralta, Curso Tratamiento Integral para Constructoras e Inmobiliarias; México 2009
- Prontuario de Actualización Fiscal, Paf, revista quincenal
- Antonio García Castellvi; Contabilidad de Empresas Inmobiliarias y Constructoras; Gestión 2000 Barcelona 2005.
- Carlos R. Mathelin Leyva; Estudio Fiscal de Empresas Constructoras; Instituto Mexicano de Contadores Públicos, México 2008
- Compendio fiscal 2009.
- Gustavo Adolfo Cárdenas; Diccionario de Contabilidad y Sistemas de Información, México 2004.
- C.P. Jaime Domínguez Orozco; Pagos Provisionales de I.S.R e I.E.T.U 2009; Ediciones Fiscales ISEF S.A.; Edición 2009.
- C.P. Jesús F. Hernández Rodríguez, C.P. Mónica Isela Galindo Cosme; Estudio Práctico del Impuesto a los Depósitos en Efectivo (IDE); Edición 2008.
- Elías Lara Flores; Primer Curso de Contabilidad; Editorial Trillas; Edición 2008.
- <http://www.diputados.gob.mx/leyesbiblio/legiscd.htm>
- [www.fiscalia.com](http://www.fiscalia.com)
- [www.sat.gob.mx](http://www.sat.gob.mx)