

# ÍNDICE

<b>INTRODUCCION</b>	<b>4</b>
<b>CAPITULO I ANTECEDENTES DE LA COPROPIEDAD</b>	
1.1. Antecedentes en Roma	6
1.2. Antecedentes en México	7
<b>CAPITULO II ASPECTOS CONCEPTUALES</b>	
2.1. Concepto	9
2.2. Principios	10
2.3. Clasificación	11
<b>CAPITULO III MARCO LEGAL</b>	
3.1 Aspecto Jurídico	14
3.2 Aspecto Fiscal	21
3.3 Ventajas y desventajas de la Copropiedad	33
<b>CAPITULO IV CASOS PRACTICOS</b>	<b>34</b>
<b>CONCLUSIONES</b>	<b>46</b>
<b>FUENTES DE CONSULTA</b>	<b>48</b>

## INTRODUCCIÓN

El régimen de copropiedad existía desde la época de los Romanos hace tiempo por lo que los condueños tenían derecho sobre una parte alícuota, que se dividía en forma imaginaria y por consiguiente tenían derecho sobre toda la cosa.

Lo referente al tema de la Copropiedad en México, se encuentra regulada en el Código Civil Federal, Libro segundo de los bienes, Título cuarto de la propiedad, Capítulo VI de la Copropiedad.

Abordar el tema de la Copropiedad y su aplicación en el régimen de arrendamiento de Bienes Inmuebles, tiene gran utilidad y aplicación dentro de la planeación fiscal, tanto para Personas Físicas como Morales, que tributen dentro de éste régimen.

La utilidad consiste en que éste régimen les permite obtener beneficios que se reflejan en un considerable ahorro de impuestos, dependiendo del número de copropietarios que formen parte de la copropiedad.

En la copropiedad no existe persona jurídica propia, por lo que se origina a través de un contrato que los mismos copropietarios deciden formar por propia voluntad en el cual se estipula todos los derechos y obligaciones que tienen los copropietarios y el representante legal.

El presente trabajo tiene como propósito analizar los efectos fiscales de la copropiedad aplicados al régimen de arrendamiento de bienes inmuebles, así como identificar las ventajas y desventajas de la aplicación de ésta herramienta.

Para cumplir con los objetivos anteriores, se presentan primeramente los antecedentes la copropiedad, los cuales vienen desde la época de los romanos.

En el segundo capítulo del documento, se definen los aspectos conceptuales, abordando, conceptos, principios y clasificación de la copropiedad.

El Marco Legal, en uno de los aspectos fundamentales, para el análisis de la copropiedad. Esta información quedó integrada en el capítulo tercero, analizando dentro del mismo, el aspecto jurídico y fiscal, lo cual permitió presentar las ventajas y desventajas de la copropiedad.

En el Capítulo cuarto, último del estudio, se presentan los casos prácticos, donde se ejemplifica la aplicación de la herramienta y se ve con claridad las diferencias que surgen de la aplicación y no aplicación de la copropiedad en el régimen de arrendamiento de bienes inmuebles.

Por lo anteriormente expuesto la copropiedad representa para el contribuyente una herramienta sumamente importante en el pago del Impuesto sobre la Renta ya que dependiendo del número de copropietarios que la formen el ahorro fiscal se verá recompensado.

Un tema por demás interesante que vale la pena escudriñar y plasmarlo en la eterna lucha de la obligación de pago y ahorro de impuestos al darle pues al contribuyente una alternativa tan especial y ampliamente recomendada por los especialistas en planeación fiscal de nuestro País.

## I. ANTECEDENTES DE LA COPROPIEDAD

### 1.1 Antecedentes en Roma

La copropiedad es otro de los derechos reales por excelencia al igual que la propiedad, institución que existía desde la época de los romanos y la cual se daba si varias personas tenían un derecho de propiedad sobre un solo objeto, cada una de ellas eran propietarias de una cuota ideal, se decía cuota "ideal" y no "material", en virtud de que ningún copropietario podía alegar entonces que su derecho quedaba reducido a una parte material del objeto en cuestión. Por lo que es a la cuota ideal, cada propietario tenía un derecho que podía transmitir o gravar como quisiera.

Es evidente que la copropiedad fácilmente se torna en fuente de pleitos, lo que explica que el derecho romano no la viera con buenos ojos. En relación con el objeto, cada copropietario podía utilizarlo, pero siempre en forma que no impidiera que los demás lo utilizaran también y para poder poner fin a la copropiedad bastaba pedir la división del objeto por la voluntad de uno contra todos (esto se hacía mediante la *actio communi dividendo*), para obtener este resultado, por tanto, bastaba la voluntad de uno contra todos.

## 1.2 Antecedentes en México

Actualmente y de acuerdo a nuestra Legislación vigente se dice que “hay copropiedad cuando una cosa o un derecho pertenecen pro indiviso a dos o más personas”

Al igual que en el derecho romano, el derecho de cada propietario recae sobre el conjunto de la cosa común y no es que tenga dominio sobre partes determinadas de la cosa, o sea, que cada uno de los copropietarios tienen una parte alícuota, de aquí que, lo que está repartido es el derecho de propiedad mas no la cosa, pudiendo decirse, como lo expresa el Autor Antonio de Ibarrola, que el derecho dividido entre sus titulares, recae sobre todas y cada una de las moléculas, de los átomos de la cosa.

En su obra, Rojina Villegas nos explica que la naturaleza de la parte alícuota es fundamental para entender los derechos de los copropietarios. Cada uno tiene un dominio absoluto sobre su cuota, es decir, que la porción de cada copropietario puede enajenarse, cederse, arrendarse, ser objeto de contratación, etc., se pretende únicamente las restricciones o modalidades de que toda forma de propiedad puede ser objeto, además de la limitación llamada de derecho del tanto, (el cual no existía en el derecho romano):

- Los propietarios de cosa indivisa no pueden enajenar a extraños su parte alícuota respectiva, si el partícipe quiere hacer uso del derecho del tanto. A este efecto, el copropietario notificará a los demás, por medio de notario o judicialmente, la venta que tuviere convenida, para que dentro de los ocho días siguientes hagan uso del derecho del tanto. Transcurridos los ocho días, por el solo lapso del término, se pierde el derecho. Mientras no se haya hecho la notificación, la venta no producirá efecto legal alguno”.

- Si varios propietarios de cosa indivisa hiciesen uso del derecho del tanto, será preferido al que represente mayor parte, y siendo iguales, el designado por la suerte, salvo convenio en contrario”.
- Las enajenaciones hechas por los herederos o legatarios de la parte de herencia que les corresponda, se regirán por lo dispuesto en los artículos relativos.

## II. CONCEPTO, PRINCIPIOS Y CLASIFICACION.

### 2.1 Concepto

Nuestro Código Civil en su artículo 938 nos señala "que existe copropiedad cuando una cosa o un derecho pertenecen pro indiviso a varias personas".<sup>1</sup>

Primeramente lo que tendríamos que señalar es que significa pro indiviso, significa que no existe división de partes, es decir, que esta cosa o derecho no debe dividirse ya que dejaría de existir, cabe aclarar que si la cosa permite la división los copropietarios no están obligados a mantenerla pro indiviso.

En la copropiedad los propietarios no tienen el dominio sobre parte determinada, lo que estos tendrían sería un derecho sobre una parte alícuota, es decir, sobre una parte o cuota ideal, siendo la parte alícuota una parte ideal determinada, desde un punto de vista aritmético, un porcentaje de ese bien o derecho. "Podría decirse que es una parte que solo se representa mentalmente, que se expresa por un quebrado y que permite establecer sobre cada molécula de la cosa una participación de todos y cada uno de los copropietarios, cuya participación variara según los derechos de este". Todo acto de disposición que quiera hacer un copropietario deberá de tener el consentimiento de los demás copropietarios, no así los actos de administración los cuales se llevaran a cabo con el consentimiento de la mayoría y de los intereses.

---

<sup>1</sup> Código Civil Federal, Cronos Ediciones y Distribuciones, México, D.F. 2002, Pág. 200.

## 2.2 Principios

A continuación se enuncian sólo algunos de los principios que rigen en materia de copropiedad:

### I. En cuanto al uso:

- Cada partícipe podrá servirse de las cosas comunes, siempre que disponga de ellas conforme a su destino y de manera que no perjudique al interés de la comunidad, ni impida a los copropietarios usarla según su derecho.
- Todo condueño tiene la plena propiedad de la parte alícuota que le corresponda y la de sus frutos y utilidades, pudiendo en consecuencia, enajenarla, cederla o hipotecarla, y aún sustituir otro en su aprovechamiento, salvo si se tratare de derecho personal. Pero el efecto de la enajenación o de la hipoteca con relación a los condueños, estará limitada a la porción que se le adjudique en la división al cesar la comunidad. Los condueños gozan del derecho del tanto.

### II. En cuanto a los gastos de conservación:

- Todo copropietario tiene derecho para obligar a los partícipes a contribuir a los gastos de conservación de la cosa o derecho común, sólo puede eximirse de esta obligación el que renuncie a la parte que le pertenece en el dominio.

- Ninguno de los condueños podrá, sin el consentimiento de los demás, hacer alteraciones en la cosa común, aunque de ellas pudiera resultar ventajas para todos.

### III. En cuanto a la Administración:

- Son obligatorios los acuerdos de la mayoría de los copartícipes y para que la haya se necesita la mayoría de copropietarios y la mayoría de intereses, la cual si no existiera, sería resuelta por el juez.

### IV. Por lo que es al gravamen o enajenación. Se necesita el consentimiento de todos al establecer que: "El predio común no puede ser hipotecado sino con el consentimiento de todos los propietarios",

## 2.3 Clasificación

Las formas de copropiedad pueden clasificarse desde los siguientes puntos de vista:<sup>2</sup>

**Copropiedades voluntarias.** Existe un principio fundamental en esta materia: nadie está obligado a permanecer en la indivisión, y en consecuencia nos es válido el pacto por el cual los condueños se obligan permanentemente a permanecer en dicho estado.

Se reconoce en cada condueño el derecho de pedir la división cuando le plazca, a no ser que exista un pacto estableciendo copropiedad temporal, en este caso debe respetarse el plazo señalado.

**Copropiedades forzosas.** Son aquellas en que, por la naturaleza de las cosas, existe una imposibilidad para llegar a la división o a la venta, de manera que la ley se ve obligada a reconocer este estado que impone la propia naturaleza. Se crea una copropiedad con respecto de las cosas comunes: entrada, patios, escaleras, cimientos, pisos, etc.

**Copropiedades temporales.** Toda copropiedad ordinariamente es temporal como consecuencia de que es voluntaria.

**Copropiedades permanentes.** Cuando no existe manera de terminar la indivisión respecto de las cosas comunes, la copropiedad se vuelve permanente.

**Copropiedades reglamentadas.** Son aquellas formas especiales que han merecido una organización del legislador, tomando en cuenta ciertas características y conflictos que pueden presentarse, por ejemplo la copropiedad que nace de la herencia y las forzosas.

**Copropiedades no reglamentadas.** Son todas las copropiedades.

**Copropiedades sobre bienes determinados.** Generalmente la copropiedad recae sobre un bien o bienes determinados, la parte alícuota se refiere siempre a un valor positivo y estimable en dinero para incluirse en el activo del copropietario.

**Copropiedades sobre un patrimonio.** Esta integrado con su activo y pasivo es el caso de la copropiedad hereditaria, es cuando se tiene una parte

---

<sup>2</sup>ROJINAS Villegas Rafael, “Derecho Civil Mexicano III”, México, D.F., Editorial Porrúa, 1992, Págs. 347, 348 y 349.

proporcional en el haber hereditario y comprende bienes, derechos y obligaciones.

***Copropiedades por acto entre vivos.*** Esta forma de copropiedad puede tener como fuente un contrato, un acto jurídico unilateral, un hecho jurídico o la misma prescripción.

***Copropiedades por causa de muerte.*** Es forma de copropiedad, se da en el caso que ocurre en el intestado o sucesión legítima y en el de la copropiedad nacida por testamento.

### **III. MARCO LEGAL**

#### **3.1 Aspecto Jurídico**

##### **CODIGO CIVIL FEDERAL**

##### **LIBRO SEGUNDO DE LOS BIENES TITULO CUARTO DE LA PROPIEDAD**

##### **CAPITULO VI DE LA COPROPIEDAD**

**ARTICULO 938.** Se encuentra dentro del concepto.

**ARTICULO 939.** Los que por cualquier título tienen el dominio legal de una cosa, no pueden ser obligados a conservarlo indiviso, sino en los casos en que por la misma naturaleza de las cosas o por determinación de la ley, el dominio es indivisible.

**ARTICULO 940.** Si el dominio no es divisible, o la cosa no admite cómoda división y los partícipes no se convienen en que sea adjudicada a alguno de ellos, se procederá a su venta y a la repartición de su precio entre los interesados.

**ARTICULO 941.** A falta de contrato o disposición especial, se regirá la copropiedad por las disposiciones siguientes.

**ARTICULO 942.** El concurso de los partícipes, tanto en los beneficios como en las cargas será proporcional a sus respectivas porciones.

**ARTICULO 943 al 950.** Se encuentran dentro de los principios que rigen en copropiedad.

**ARTICULO 951.** Cuando los diferentes departamentos, viviendas, casas o locales de un inmueble, construidos en forma vertical, horizontal o mixta, susceptibles de

aprovechamiento independiente por tener salida propia a un elemento común de aquel o a la vía pública, pertenecieran a distintos propietarios, cada uno de estos tendrá un derecho singular y exclusivo de propiedad sobre su departamento, vivienda, casa o local y, además, un derecho de copropiedad sobre los elementos y partes comunes del inmueble, necesarios para su adecuado uso o disfrute.

Cada propietario podrá enajenar, hipotecar o gravar en cualquier otra forma su departamento, vivienda, casa o local, sin necesidad de consentimiento de los demás condóminos. En la enajenación, gravamen o embargo de un departamento, vivienda, casa o local, se entenderán comprendidos invariablemente los derechos sobre los bienes comunes que le son anexos.

El derecho de copropiedad sobre los elementos comunes del inmueble, solo será enajenable, gravable o embargable por terceros, conjuntamente con el departamento, vivienda, casa o local de propiedad exclusiva, respecto del cual se considere anexo inseparable. La copropiedad sobre los elementos comunes del inmueble no es susceptible de división.

Los derechos y obligaciones de los propietarios a que se refiere este precepto, se regirán por las escrituras en que se hubiera establecido el régimen de propiedad, por las de compraventa correspondientes, por el reglamento del condominio de que se trate, por la ley sobre el régimen de propiedad en condominio de inmuebles, para el distrito y territorios federales, por las disposiciones de este código y las demás leyes que fueren aplicables.

**ARTICULO 952.** Cuando haya constancia que demuestre quien fabricó la pared que divide los predios, el que la costeo es dueño exclusivo de ella; si consta que se fabrico por los colindantes, o no consta quien la fabrico, es de propiedad común.

**ARTICULO 953.** Se presume la copropiedad mientras no haya signo exterior que demuestre lo contrario:

- I. En las paredes divisorias de los edificios contiguos, hasta el punto común de elevación;
- II. En las paredes divisorias de los jardines o corrales, situadas en poblado o en el campo;
- III. En las cercas, vallados y setos vivos que dividan los predios rústicos. Si las construcciones no tienen una misma altura, solo hay presunción de copropiedad hasta la altura de la construcción menos elevada.

**ARTICULO 954.** Hay signo contrario a la copropiedad:

- I. Cuando hay ventanas o huecos abiertos en la pared divisoria de los edificios;
- II. Cuando conocidamente toda la pared, vallado, cerca o seto están contruidos sobre el terreno de una de las fincas y no por mitad entre una y otra de las dos contiguas;
- III. Cuando la pared soporte las cargas y carreras, pasos y armaduras de una de las posesiones y no de la contigua;
- IV. Cuando la pared divisoria entre patios, jardines y otras heredades, este construida de modo que la albardilla caiga hacia una sola de las propiedades;
- V. Cuando la pared divisoria construida de mampostería, presenta piedras llamadas pasaderas, que de distancia en distancia salen fuera de la superficie solo por un lado de la pared, y no por el otro;
- VI. Cuando la pared fuere divisoria entre un edificio del cual forme parte, y un jardín, campo, corral o sitio sin edificio;
- VII. Cuando una heredad se halle cerrada o defendida por vallados, cercas o setos vivos y las contiguas no lo estén;

VIII. Cuando la cerca que encierra completamente una heredad, es de distinta especie de la que tiene la vecina en sus lados contiguos a la primera.

**ARTICULO 955.** En general, se presume que en los casos señalados en el artículo anterior, la propiedad de las paredes, cercas, vallados o setos, pertenecen exclusivamente al dueño de la finca o heredad que tiene a su favor estos signos exteriores.

**ARTICULO 956.** Las zanjas o acequias entre las heredades, se presumen también de copropiedad si no hay título o signo que demuestre lo contrario.

**ARTICULO 957.** Hay signo contrario a la copropiedad, cuando la tierra o broza sacada de la zanja o acequia para abrirla o limpiarla, se halla solo de un lado; en este caso, se presume que la propiedad de la zanja o acequia es exclusivamente del dueño de la heredad que tiene a su favor este signo exterior.

**ARTICULO 958.** La presunción que establece el artículo anterior cesa cuando la inclinación del terreno obliga a echar la tierra de un solo lado.

**ARTICULO 959.** Los dueños de los predios están obligados a cuidar de que no se deteriore la pared, zanja o seto de propiedad común; y si por el hecho de alguno de sus dependientes o animales, o por cualquiera otra causa que dependa de ellos, se deterioraren, deben reponerlos, pagando los daños y perjuicios que se hubieren causado.

**ARTICULO 960.** La reparación y reconstrucción de las paredes de propiedad común y el mantenimiento de los vallados, setos vivos, zanjas, acequias, también comunes, se costearan proporcionalmente por todos los dueños que tengan a su favor la copropiedad.

**ARTICULO 961.** El propietario que quiera librarse de las obligaciones que impone el artículo anterior, puede hacerlo renunciando a la copropiedad, salvo el caso en que la pared común sostenga un edificio suyo.

**ARTICULO 962.** El propietario de un edificio que se apoya en una pared común, puede, al derribarlo, renunciar o no a la copropiedad. En el primer caso serán de su cuenta todos los gastos necesarios para evitar o reparar los daños que cause la demolición. En el segundo, además de esta obligación queda sujeto a las que le imponen los artículos 959 y 960.

**ARTICULO 963.** El propietario de una finca contigua a una pared divisoria que no sea común, solo puede darle este carácter en todo o en parte, por contrato con el dueño de ella.

**ARTICULO 964.** Todo propietario puede alzar la pared de propiedad común, haciéndolo a sus expensas, e indemnizando de los perjuicios que se ocasionaren por la obra, aunque sean temporales.

**ARTICULO 965.** Serán igualmente de su cuenta todas las obras de conservación de la pared en la parte en que esta haya aumentado su altura o espesor, y las que en la parte común sean necesarias, siempre que el deterioro provenga de la mayor altura o espesor que se haya dado a la pared.

**ARTICULO 966.** Si la pared de propiedad común no puede resistir a la elevación, el propietario que quiera levantarla tendrá la obligación de reconstruirla a su costa; y si fuere necesario darle mayor espesor, deberá darlo de su suelo.

**ARTICULO 967.** En los casos señalados por los artículos 964 y 965, la pared continua siendo de propiedad común hasta la altura en que lo era antiguamente, aun cuando haya sido edificada de nuevo a expensas de uno solo, y desde el punto donde comenzó la mayor altura, es propiedad del que la edifico.

**ARTICULO 968.** Los demás propietarios que no hayan contribuido a dar mas elevación o espesor a la pared, podrán, sin embargo, adquirir en la parte nuevamente elevada los derechos de copropiedad, pagando proporcionalmente el valor de la obra y la mitad del valor del terreno sobre que se hubiere dado mayor espesor.

**ARTICULO 969.** Cada propietario de una pared común podrá usar de ella en proporción al derecho que tenga en la comunidad; podrá, por tanto, edificar, apoyando su obra en la pared común o introduciendo vigas hasta la mitad de su espesor, pero sin impedir el uso común y respectivo de los demás copropietarios. En caso de resistencia de los otros propietarios, se arreglarán por medio de peritos las condiciones necesarias para que la nueva obra no perjudique los derechos de aquellos.

**ARTICULO 970.** Los árboles existentes en cerca de copropiedad o que señalen lindero, son también de copropiedad, y no pueden ser cortados ni sustituidos con otros sin el consentimiento de ambos propietarios, o por decisión judicial pronunciada en juicio contradictorio, en caso de desacuerdo de los propietarios.

**ARTICULO 971.** Los frutos del árbol o del arbusto común, y los gastos de su cultivo serán repartidos por partes iguales entre los copropietarios.

**ARTICULO 972.** Ningún copropietario puede, sin consentimiento del otro, abrir ventana ni hueco alguno en la pared común.

**ARTICULO 973 AL 975.** Se encuentran dentro de los antecedentes en México.

**ARTICULO 976.** La copropiedad cesa: por la división de la cosa común; por la destrucción o pérdida de ella; por su enajenación y por la consolidación o reunión de todas las cuotas en un solo copropietario.

**ARTICULO 977.** La división de una cosa común no perjudica a tercero, el cual conserva los derechos reales que le pertenecen antes de hacerse la partición, observándose, en su caso, lo dispuesto para hipotecas que graven fincas susceptibles de ser fraccionadas y lo prevenido para el adquirente de buena fe que inscribe su título en el registro público.

**ARTICULO 978.** La división de bienes inmuebles es nula si no se hace con las mismas formalidades que la ley exige para su venta.

**ARTICULO 979.** Son aplicables a la división entre partícipes las reglas concernientes a la división de herencias.

### **Contratos.**

La copropiedad generalmente se manifiesta a través de un contrato.

Es un documento que produce o transfiere obligaciones o derechos, (acuerdo de dos o más personas para crear, transferir, modificar o extinguir obligaciones).

Para la existencia del contrato se necesita un consentimiento o un objeto que pueda ser materia del contrato.

Un contrato puede ser invalidado por una o cualquiera de las partes con capacidad legal, por vicios del consentimiento o por que su objeto fin o motivo sea ilícito o por que este no se haya manifestado de acuerdo a la ley.

Un contrato se puede perfeccionar por el mero consentimiento y desde ese momento obligado a los contratistas al cumplimiento de lo pactado, así mismo de asumir las consecuencias, conforme a la buena fe o a la ley.

Todas las personas exceptuadas por la ley son hábiles para contratar. Cualquier persona hábil para contratar puede hacerlo por si mismo o por otro legalmente autorizado. Cuando se celebra un contrato por otra persona que no es autorizada conforme a la ley, éste será nulo, a no ser que la autorización se ratifique, ya sea por otra persona capaz por la misma ley. El consentimiento de un contrato puede ser expreso o tácito, es decir, verbalmente o por escrito, por hechos o actos que lo presupongan o autoricen excepto cuando la ley diga que la manifestación, debe manifestarse expresamente.

## 3.2 Aspecto Fiscal.

### LEY DEL IMPUESTO SOBRE LA RENTA

#### TITULO IV. DE LAS PERSONAS FÍSICAS

##### DISPOSICIONES GENERALES

Los ingresos que podrá recibir una persona física por copropiedad son:

- Actividades empresariales y profesionales
- Del régimen intermedio con actividades empresariales
- Del régimen de pequeños contribuyentes.
- Arrendamiento
- Enajenación de bienes
- Adquisición de bienes
- Y Otros ingresos susceptibles de esta figura

A continuación trataremos de analizar lo más importante de arrendamiento de bienes inmuebles.

##### **ARTICULO 108 LISR. COPROPIEDAD**

Cuando los ingresos de las personas físicas deriven de bienes en copropiedad, deberá designarse a uno de los copropietarios como representante común, el cual deberá llevar los libros, expedir y recabar la documentación que determinen las disposiciones fiscales, conservar los libros y documentación referidos y cumplir con las obligaciones en materia de retención de impuestos a que se refiere esta Ley.

Cuando dos o más contribuyentes sean copropietarios de una negociación, se estará a lo dispuesto en el artículo 129.

Los copropietarios responderán solidariamente por el incumplimiento del representante común.

#### **ARTICULO 129 LISR. COPROPIEDADES EMPRESARIALES**

Cuando se realicen actividades empresariales a través de una copropiedad, el representante común designado determinará, en los términos de esta sección, la utilidad fiscal, de dichas actividades y cumplirá por cuenta de la totalidad de los copropietarios las obligaciones señaladas en esta ley, incluso la de efectuar pagos provisionales. Para los efectos del impuesto del ejercicio, los copropietarios considerarán la utilidad fiscal o la pérdida fiscal que se determine conforme al artículo 130 de esta ley, en la parte proporcional que de la misma les corresponda y acreditarán, en esa misma proporción, el monto de los pagos provisionales efectuados por dicho representante.

### **SECCIÓN III. DE LOS INGRESOS POR ARRENDAMIENTO Y EN GENERAL POR OTORGAR EL USO O GOCE TEMPORAL DE BIENES INMUEBLES.**

#### **ARTICULO 141 LISR. INGRESOS GRAVADOS**

Se consideran ingresos por otorgar el uso o goce temporal de bienes inmuebles, los siguientes:

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

Para los efectos de este Capítulo, los ingresos en crédito se declararán y se calculará el impuesto que les corresponda hasta el año de calendario en el que sean cobrados.

## **ARTICULO 142 LISR. DEDUCCIONES PARA ARRENDAMIENTO**

Las personas que obtengan ingresos por los conceptos a que se refiere este Capítulo, podrán efectuar las siguientes deducciones:

- I. Los pagos efectuados por el impuesto predial correspondiente al año de calendario sobre dichos inmuebles, así como por las contribuciones locales de mejoras, de planificación o de cooperación para obras públicas que afecten a los mismos.
- II. Los gastos de mantenimiento que no impliquen adiciones o mejoras al bien de que se trate y por consumo de agua, siempre que no los paguen quienes usen o gocen del inmueble.
- III. Los intereses reales pagados por préstamos utilizados para la compra, construcción o mejoras de los bienes inmuebles. Se considera interés real el monto en que dichos intereses excedan del ajuste anual por inflación. Para determinar el interés real se aplicará en lo conducente lo dispuesto en el artículo 159 de esta Ley.
- IV. Los salarios, comisiones y honorarios pagados, así como los impuestos, cuotas o contribuciones que conforme a la Ley les corresponda cubrir sobre dichos salarios, efectivamente pagados.
- V. El importe de las primas de seguros que amparen los bienes respectivos.
- VI. Las inversiones en construcciones, incluyendo adiciones y mejoras.

Los contribuyentes que otorguen el uso o goce temporal de bienes inmuebles podrán optar por deducir el 35% de los ingresos a que se refiere este Capítulo, en substitución de las deducciones a que este artículo se refiere. Quienes ejercen esta opción podrán deducir, además, el monto de las erogaciones por concepto del impuesto predial de dichos inmuebles correspondiente al año de calendario o al

periodo durante el cual se obtuvieron los ingresos en el ejercicio según corresponda.

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

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

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

Cuando el uso o goce temporal del bien de que se trate no se hubiese otorgado por todo el ejercicio, las deducciones a que se refieren las fracciones I a V de este artículo, se aplicarán únicamente cuando correspondan al periodo por el cual se otorgó el uso o goce temporal del bien inmueble o a los tres meses inmediatos anteriores al en que se otorgue dicho uso o goce.

#### **ARTICULO 143 LISR. PAGOS PROVISIONALES**

Los contribuyentes que únicamente obtengan ingresos de los señalados en este Capítulo por el otorgamiento del uso o goce temporal de bienes inmuebles para casa habitación, efectuarán pagos provisionales trimestrales a cuenta del impuesto anual a más tardar el día 17 de los meses de abril, julio, octubre y enero del siguiente año, mediante declaración que presentarán ante las oficinas autorizadas.

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

El pago provisional se determinará aplicando la tarifa que corresponda conforme a lo previsto en el tercer párrafo del artículo 127 de esta Ley, a la diferencia que resulte de disminuir a los ingresos del mes o del trimestre por el que se efectúa el pago, el monto de las deducciones a que se refiere el artículo 142 de la misma, correspondientes al mismo periodo.

Los contribuyentes que únicamente obtengan ingresos de los señalados en este Capítulo, cuyo monto mensual no exceda de diez salarios mínimos generales vigentes en el Distrito Federal elevados al mes, no estarán obligados a efectuar pagos provisionales.

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

Cuando los ingresos a que se refiere este Capítulo se obtengan por pagos que efectúen las personas morales, éstas deberán retener como pago provisional el monto que resulte de aplicar la tasa del 10% sobre el monto de los mismos, sin deducción alguna, debiendo proporcionar a los contribuyentes constancia de la retención; dichas retenciones deberán enterarse, en su caso, conjuntamente con las señaladas en el artículo 113 de esta Ley. El impuesto retenido en los términos de este párrafo podrá acreditarse contra el que resulte de conformidad con el segundo párrafo de este artículo.

Las personas que efectúen las retenciones a que se refiere el párrafo anterior, deberán presentar declaración ante las oficinas autorizadas a más tardar el día 15 de febrero de cada año, proporcionando la información correspondiente de las

personas a las que les hubieran efectuado retenciones en el año de calendario inmediato anterior.

#### **ARTICULO 144 LISR. FIDEICOMISO.**

En las operaciones de fideicomiso por las que se otorgue el uso o goce temporal de bienes inmuebles, se considera que los rendimientos son ingresos del fideicomitente aun cuando el fideicomisario sea una persona distinta, a excepción de los fideicomisos irrevocables en los cuales el fideicomitente no tenga derecho a readquirir del fiduciario el bien inmueble, en cuyo caso se considera que los rendimientos son ingresos del fideicomisario desde el momento en que el fideicomitente pierda el derecho a readquirir el bien inmueble.

La institución fiduciaria efectuará pagos provisionales por cuenta de aquél a quien corresponda el rendimiento en los términos del párrafo anterior, durante los meses de mayo, septiembre y enero del siguiente año, mediante declaración que presentará ante las oficinas autorizadas. El pago provisional será el monto que resulte de aplicar la tasa del 10% sobre los ingresos del cuatrimestre anterior, sin deducción alguna.

La institución fiduciaria proporcionará a más tardar el 31 de enero de cada año a quienes correspondan los rendimientos, constancia de dichos rendimientos, de los pagos provisionales efectuados y de las deducciones, correspondientes al año de calendario anterior; asimismo, presentará ante las oficinas autorizadas a más tardar el día 15 de febrero de cada año, declaración proporcionando información sobre el nombre, clave de Registro Federal de Contribuyentes, rendimientos, pagos provisionales efectuados y deducciones, relacionados con cada una de las personas a las que les correspondan los rendimientos, durante el mismo periodo.

**ARTICULO 145 LISR. OBLIGACIONES DE LOS ARRENDADORES**

Los contribuyentes que obtengan ingresos de los señalados en este Capítulo, además de efectuar los pagos de este impuesto, tendrán las siguientes obligaciones:

- I. Solicitar su inscripción en el Registro Federal de Contribuyentes.
- II. Llevar contabilidad de conformidad con el Código Fiscal de la Federación, su Reglamento y el Reglamento de esta Ley, cuando obtengan ingresos superiores a \$1,500.00 por los conceptos a que se refiere este Capítulo, en el año de calendario anterior. No quedan comprendidos en lo dispuesto en esta fracción quienes opten por la deducción del 35% a que se refiere el artículo 142 de esta Ley.
- III. Expedir comprobantes por las contraprestaciones recibidas.
- IV. Presentar declaraciones provisionales y anuales en los términos de esta Ley.

Cuando los ingresos a que se refiere este Capítulo sean percibidos a través de operaciones de fideicomiso, será la institución fiduciaria quien lleve los libros, expida los recibos y efectúe los pagos provisionales. Las personas a las que correspondan los rendimientos deberán solicitar a la institución fiduciaria la constancia a que se refiere el último párrafo del artículo anterior, la que deberán acompañar a su declaración anual.

**LEY DEL IMPUESTO AL ACTIVO****ARTICULO 1 LIMPAC. SUJETOS DEL IMPUESTO**

Las personas físicas que realicen actividades empresariales y las personas morales, residentes en México, están obligadas al pago del impuesto al activo, por el activo que tengan, cualquiera que sea su ubicación. Las residentes en el extranjero que tengan un establecimiento permanente en el país, están obligadas

al pago del impuesto por el activo atribuible a dicho establecimiento. Las personas distintas a las señaladas en este párrafo, que otorguen el uso o goce temporal de bienes, incluso de aquéllos bienes a que se refieren el capítulo III del Título IV y los artículos 133, fracción XIII, 148, 148-A y 149 de la Ley del Impuesto sobre la Renta, que se utilicen en la actividad de otro contribuyente de los mencionados en este párrafo, están obligadas al pago del impuesto, únicamente por esos bienes.

#### **ARTICULO 10 LIMPAC. ACREDITAMIENTO DE ISR POR ARRENDAMIENTO DE INMUEBLES.**

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

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

Los contribuyentes que otorguen el uso o goce temporal de bienes inmuebles a que se refiere este artículo podrán acreditar contra los pagos provisionales de este impuesto los que efectúen en el impuesto sobre la renta en los términos del capítulo III del título IV de la ley del impuesto sobre la renta.

#### **ARTICULO 22 RLIMPAC. EN COPROPIEDAD.**

Para los efectos del artículo 10 de la ley, tratándose de bienes en copropiedad, podrá el representante común pagar el impuesto por todos los copropietarios, quienes podrán acreditar contra el impuesto a su cargo, la proporción que le corresponda en el impuesto sobre la renta.

---

## **LEY DEL IMPUESTO AL VALOR AGREGADO CAPITULO VII DE LAS OBLIGACIONES DE LOS CONTRIBUYENTES**

### **ARTICULO 32 LIVA. OBLIGACIONES.**

Los obligados al pago de este impuesto y las personas que realicen los actos o actividades a que se refiere el artículo 2o.-a tienen, además de las obligaciones señaladas en otros artículos de esta ley, las siguientes:

I.-Llevar contabilidad de conformidad con el código fiscal de la federación, su reglamento y el reglamento de esta ley, y efectuar conforme a este último la separación de los actos o actividades de las operaciones por las que deba pagarse el impuesto por las distintas tasas, de aquellos por los cuales esta ley libera de pago.

II.-Realizar, tratándose de comisionistas, la separación en su contabilidad y registros de las operaciones que lleven a cabo por cuenta propia de las que efectúen por cuenta del comitente.

III.-Expedir comprobantes señalando en los mismos, además de los requisitos que establezcan el código fiscal de la federación y su reglamento, el impuesto al valor agregado que se traslada expresamente y por separado a quien adquiera los bienes, los use o goce temporalmente o reciba los servicios. Dichos comprobantes deberán entregarse o enviarse a quien efectúa o deba efectuar la contraprestación, dentro de los 15 días siguientes a aquel en que se debió pagar el impuesto en los términos de los artículos 11, 17 y 22 de esta ley.

IV.-presentar en las oficinas autorizadas las declaraciones señaladas en esta ley. Si un contribuyente tuviera varios establecimientos, presentara por todos ellos una sola declaración de pago provisional o del ejercicio, según se trate, en las oficinas autorizadas correspondientes al domicilio fiscal del contribuyente. Lo dispuesto en esta fracción no es aplicable a los casos señalados en los artículos 28 y 33 de esta ley.

Los contribuyentes que tengan varios establecimientos deberán conservar, en cada uno de ellos, copia de las declaraciones de pago provisional y del ejercicio, así como proporcionar copia de las mismas a las autoridades fiscales de las entidades federativas donde se encuentren ubicados esos establecimientos, cuando así se lo requieran.

V. Expedir constancias por las retenciones del impuesto que se efectúen en los casos previstos en el artículo 1o.-a, al momento de recibir el comprobante a que se refiere la fracción III de este artículo, y presentar ante las oficinas autorizadas en el mes de febrero del ejercicio siguiente, declaración en que proporcionen la información sobre las personas a las que hubieren retenido el impuesto establecido en esta ley, en los formatos que para tal efecto autorice la secretaria de hacienda y crédito público mediante reglas de carácter general.

VI. Las personas que efectúen de manera regular las retenciones a que se refieren los artículos 1o.-a y 3o., tercer párrafo de esta ley, presentaran aviso de ello ante las autoridades fiscales dentro de los 30 días siguientes a la primera retención efectuada.

VII. Los contribuyentes que tengan en copropiedad una negociación y los integrantes de una sociedad conyugal ,

#### **ARTICULO 29 CFF. REQUISITOS PARA EXPEDIR COMPROBANTES.**

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 debelan solicitar el comprobante respectivo.

Los comprobantes a que se refiere el párrafo anterior deberán ser impresos en los establecimientos que autorice la secretaria 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 secretaria 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.

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.

Asimismo, quienes expidan los comprobantes referidos deberán asegurarse de que el nombre, denominación o razón social de la persona a favor de quien se expidan los comprobantes correspondan con el documento con el que acrediten la clave del registro federal de contribuyentes que se asienta en dichos comprobantes. La secretaria de hacienda y crédito público mediante disposiciones de carácter general, podrá establecer facilidades para la identificación del adquirente.

Lo dispuesto en el párrafo anterior, no será aplicable para las operaciones que se realicen con el público en general.

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 su reglamento. Los equipos y sistemas electrónicos que para tal efecto autorice la secretaria de hacienda y crédito público, deberán ser mantenidos en operación por el contribuyente, cuidando que cumplan con el propósito para el cual fueron instalados. Cuando el adquirente de los bienes o el usuario del servicio solicite comprobante que reúna requisitos para efectuar deducciones o acreditamiento de contribuciones, deberán expedir dichos comprobantes además de los señalados en este párrafo.

**ARTICULO 29-A CFF. REQUISITOS DE LOS COMPROBANTES.**

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, 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.

Los comprobantes a que se refiere este artículo podrán ser utilizados por el contribuyente en un plazo máximo de dos años, contados a partir de su fecha de impresión. Transcurrido dicho plazo sin haber sido utilizados, los mismos deberán cancelarse en los términos que señala el reglamento de este código. La vigencia

para la utilización de los comprobantes, deberá señalarse expresamente en los mismos.

Los contribuyentes que realicen operaciones con el público en general deberán expedir comprobantes simplificados en los términos que señale el reglamento de este código.

### **3.3 Ventajas y desventajas de la Copropiedad**

#### VENTAJAS

- El pago del impuesto es proporcional por cada uno de los copropietarios, así que entre mayor sea el número de copropietarios el impuesto a cargo será menor.
- No necesita de un órgano para actuar, por constituirse como persona física.
- Basta con elaborar un contrato privado, sin necesidad de protocolizarlo ante notario público, aunque sería recomendable ratificar firmas.
- No es necesario inscribir el contrato ante la SHCP.

#### DESVENTAJAS

- Los actos de dominio requieren de la unanimidad de los copropietarios.
- Cuando un copropietario decida separarse de la copropiedad, se considerará un ingreso por enajenación.

## IV. CASOS PRACTICOS

### 3) ARRENDAMIENTO DE BIENES INMUEBLES

#### PRIMER CASO PRÁCTICO

Arrendamiento en copropiedad de un inmueble destinado casa habitación en el cual la copropiedad se encuentra dividida al 60% y 40% para cada uno de los copropietarios respectivamente y los ingresos obtenidos durante el periodo de abril a junio del 2002 ascendieron a la cantidad de \$90,000.00 a fin de determinar su segundo pago provisional se tendría lo siguiente:

Ingreso copropietario "A" \$ 54,000.00

(90,000.00 x 60%)

Ingresos copropietario "B" \$ 36,000.00

(90,000.00 x 40%).

Cálculos:

	Ingresos copropietarios "A"	\$ 54,000.00
MENOS:		
	Deducción opcional (35%)	18,900.00
IGUAL:		
	Ingreso acumulable	\$ 35,100.00

## Tarifa trimestral del artículo 113

	Ingreso acumulable	\$ 35,100.00
MENOS:		
	Limite inferior	27,352.87
IGUAL:		
	Excedente del limite inferior	\$ 7,747.13
POR:		
	Porcentaje	33%
IGUAL:		
	Impuesto marginal	\$ 2,556.55
MAS:		
	Cuota fija	4,706.40
IGUAL:		
	Impuesto determinado	7,262.95
MENOS:		
	Subsidio	3,375.79
IGUAL:		
	Pago provisional del 2 trimestre A cargo del copropietario "A"	\$ 3,887.16

Ahora veremos el efecto si únicamente el ingreso lo percibiera una sola persona o arrendador.

	Ingresos por Arrendamiento	90,000.00
MENOS:		
	Deducción opcional (35%)	31,500.00
IGUAL:		
	Ingreso acumulable	\$58,500.00

## Tarifa Trimestral del artículo. 113

	Ingreso acumulable	\$ 58,500.00
MENOS:		
	Limite inferior	27,352.87
IGUAL:		
	Excedente de limite inferior	31,147.13
POR:		
	Porcentaje	33%
IGUAL:		
	Impuesto marginal	\$10,278.55
MAS:		
	Cuota fija	4,706.40
IGUAL:		
	Impuesto determinado	14,984.95
MENOS:		
	Subsidio	6,354.65
IGUAL:		
	Pago provisional del 2 trimestre	
	A cargo del copropietario "A"	\$ 8,630.30

Como podremos ver el ahorro fiscal seria de \$ 4,743.14.- por trimestre si utilizamos como estrategia la copropiedad.

Por concepto del impuesto al valor agregado el copropietario "A" deberá efectuar su segundo pago provisional por la cantidad de:

	Ingresos copropietarios "A"	\$ 54,000.00
POR:		
	Tasa del IVA	10%

IGUAL:

IVA a pagar por el segundo

Trimestre de 2002

\$ 5,400.00

En caso del impuesto al activo el impuesto anual se calculara considerando lo siguiente:

- El bien se adquirió el 15 de enero de 1995.
- Su costo de adquisición fue de: \$ 400,000.00
- Y en la escritura no se hizo separación expresa entre el monto del terreno y el de la construcción por lo tanto habrá de considerarse del costo de adquisición el 80% para la construcción y el 20% para el terreno.(Art. 2 Bis LIMPAC)

Determinación del MOI de la Construcción:

Costo de adquisición \$ 400,000.00

POR:

Porcentaje de la construcción 80%

IGUAL:

Monto original de la inversión en la construcción

\$ 320,000.00

Determinación del MOI del Terreno:

Costo de adquisición \$ 400,000.00

POR:

Porcentaje del terreno 20%

IGUAL:

MOI en el terreno

\$ 80,000.00

El monto original de la inversión de terreno deberá multiplicarse por el factor de actualización que corresponda considerando desde el mes de adquisición hasta el último mes de la primera mitad del ejercicio por el que se determina el impuesto.

Monto original de la inversión en

	El terreno	\$ 80,000.00
POR:		
	Factor de actualización	3.6633
IGUAL:		
	Monto original del terreno actualizado	\$ 293,064.00

Donde el factor de actualización se obtuvo de dividir:

	INPC: Junio de 2004	108.737
ENTRE:		
	INPC: Enero de 1995	29.682
IGUAL:		
	Factor de actualización	3.6633

El monto original actualizado del terreno se divide entre doce y posteriormente se multiplica por él número de meses que el terreno haya sido propiedad del contribuyente en el ejercicio por el que se determina el impuesto.

	Monto original de terreno actualizado	\$ 293,064.00
ENTRE:		
	Doce	12
IGUAL:		
	Resultado	\$ 24,422.00

POR:		
	Doce	12
IGUAL:		
	Valor promedio del terreno	\$ 293,064.00

A fin de determinar el monto original actualizado de la construcción primero tendrá que determinarse la depreciación de la misma considerando que las construcciones pierden valor a razón del 5% por cada año transcurrido y que el bien objeto del arrendamiento se adquirió en el mes de enero de 1995.

	Monto original de la inversión en la Construcción	\$ 320,000.00
POR:		
	Factor de depreciación (4 años X 5%)	20%
IGUAL:		
	Cantidad a disminuir del MOI de Construcción	\$ 64,000.00
	MOI de Construcción	\$ 320,000.00
MENOS:		
	Depreciación acumulada	\$ 64,000.00
IGUAL:		
	Saldo pendiente por deducir	256,000.00

El saldo pendiente por deducir de la construcción deberá multiplicarse por el factor de actualización que en este caso es el mismo que se utilizó para la actualización del terreno.

	Saldo pendiente por deducir De la construcción	\$ 256,000.00
--	--	---------------

POR:

Factor de actualización	3.6633
-------------------------	--------

IGUAL:

Saldo pendiente por deducir de la Construcción	
Actualizado	937,804.80

El saldo pendiente por deducir actualizado de la construcción se disminuirá con la mitad de la deducción anual actualizada de la construcción.

Saldo pendiente por deducir de la Construcción actualizado	
	\$ 937,804.80

MENOS:

50% de deducción del ejercicio actualizada	29,306.40
--	-----------

IGUAL:

Valor promedio de la construcción	\$ 908,498.40
-----------------------------------	---------------

Donde las cantidades se obtuvieron de considerar el monto original de la construcción multiplicando por el porcentaje de deducción

Donde las cantidades se obtuvieron de considerar el Monto Original de la Construcción multiplicado por el porcentaje de deducción para construcciones establecido en el artículo 44 de la ley del impuesto sobre la renta, obteniendo la deducción anual proporcional que se multiplicará por el factor de actualización y el resultado que se obtenga deberá dividirse al 50%.

M.O.I. construcción	\$ 320,000.00
---------------------	---------------

POR:

Porcentaje de deducción	5%
-------------------------	----

IGUAL:

Deducción Anual Proporcional	\$ 16,000.00
------------------------------	--------------

POR:

Factor de Actualización	3.6633
-------------------------	--------

IGUAL:

Deducción Anual Actualizada	\$ 58,612.80
-----------------------------	--------------

ENTRE:

Cincuenta por ciento	50%
----------------------	-----

IGUAL:

<b>50% de deducción del ejercicio actualizada</b>	<b>\$ 29,306.40</b>
---	---------------------

Posteriormente se sumarán los promedios de los activos de la construcción y del terreno a fin de determinar el valor del activo en el ejercicio.

Valor Promedio de la Construcción	\$ 908,498.40
-----------------------------------	---------------

MAS:

Valor Promedio del Terreno	\$ 293,064.00
----------------------------	---------------

IGUAL:

<b>Valor del Activo en el ejercicio</b>	<b>\$ 1 201,562.40</b>
---	------------------------

Y como la copropiedad se encuentra dividida al 60% y 40% para cada uno de los socios el valor del activo deberá dividirse a fin de determinar la parte que le corresponda a cada copropietario.

Valor del Activo en el ejercicio	\$1 201,562.40
----------------------------------	----------------

POR:

Porcentaje del copropietario "A" 60%

IGUAL:

**Valor del Activo para el copropietario "A" \$ 720,937.44**

Valor del Activo en el ejercicio \$1 201,562.40

POR:

Porcentaje del copropietario "B" 40%

IGUAL:

**Valor del Activo para el copropietario "B" \$ 480,624.96**

Del valor del activo en el ejercicio se le podrán deducir 15 veces el salario mínimo general anual del área geográfica del contribuyente.

Valor del Activo para el copropietario "A" \$ 720,937.44

MENOS:

15 veces el SMGA del área geográfica del

Contribuyente 1 247,553.28

IGUAL:

**Valor del activo en el ejercicio \$ 473,384.16**

El valor del activo en el ejercicio se multiplicará por la tasa del Impuesto al Activo 1.8% y el resultado será el Impuesto al Activo Anual.

Valor del Activo en el ejercicio \$ 473,384.16

POR:

Tasa

1.8%

IGUAL:

**Impuesto al Activo Anual**

**\$ 8,520.91**

La misma operación deberá realizarse por el copropietario "B" a fin de conocer el monto de su Impuesto al Activo Anual. Para conocer el monto de los pagos provisionales la cantidad por concepto de Impuesto al Activo Anual, se dividirá entre doce y el monto que resulte deberá multiplicarse por el número de meses que comprenda el período de pago provisional.

En relación a la parte de la deducción ciega recientemente salió una jurisprudencia en la cual nos manifiesta la falta de proporcionalidad referente a la aplicación del 35% para fincas comerciales y el 50% para casa habitación.

## **SEGUNDO CASO PRÁCTICO**

Arrendamiento en copropiedad de un inmueble destinado casa habitación en el cual la copropiedad esta formada por cuatro copropietarios la cual se encuentra dividida al 25%, para cada uno de los copropietarios respectivamente y los ingresos obtenidos durante el periodo de abril a junio del 2002 ascendieron a la cantidad de \$90,000.00 a fin de determinar su segundo pago provisional se tendría lo siguiente:

Ingresos copropietario "A" \$ 22,500.00

(90,000.00 x 25%)

Ingresos copropietario "B" \$ 22,500.00

(90,000.00 x 25%)

Ingresos copropietario "C" \$ 22,500.00

(90,000.00 x 25%)

Ingresos copropietario "D" \$ 22,500.00

(90,000.00 x 25%)

Cálculos:

	Ingresos copropietarios "A"	\$ 22,500.00
MENOS:		
	Deducción opcional (35%)	7,875.00
IGUAL:		
	Ingreso acumulable	\$ 14,625.00

Tarifa trimestral del artículo 80

	Ingreso acumulable	\$ 14,625.00
MENOS:		
	Limite inferior	11,183.05
IGUAL:		
	Excedente del limite inferior	3,441.95
POR:		
	Porcentaje	17%
IGUAL:		
	Impuesto marginal	\$585.13
MAS:		
	Cuota fija	1,026.83
IGUAL:		
	Impuesto determinado	1,611.19
MENOS:		
	Subsidio	805.62

IGUAL:

Pago provisional del 2 trimestre	
A cargo del copropietario "A"	\$ 805.62

Lo mismo para el copropietario "B",  
"C", "D".

Como podremos apreciar que la diferencia entre el primer caso práctico con el segundo es que entre mayor sea el número de copropietarios el impuesto a cargo será menor.

## CONCLUSIONES

**PRIMERA.-** De lo anterior, podemos observar que tenemos cuatro situaciones que se refieren al uso, a la conservación, a la administración y al gravamen o enajenación de la copropiedad, que regula nuestra Legislación a través de normas perfectas y claramente establecidas en nuestro Código Civil, con el fin de que los copropietarios en la institución llamada copropiedad y dentro de un marco jurídico perfectamente establecido puedan hacer valer sus derechos, así como de igual manera quedar establecidas las obligaciones que dichos copropietarios tienen a su cargo.

**SEGUNDA.-** La copropiedad se da a través de un contrato en el cual se debe designar a un representante legal para que en nombre de los demás copropietarios presente la declaración de pagos provisionales y la declaración anual, la cual debe hacerse en forma individual por cada copropietario en caso de negociación, cumpliendo lo establecido en la ley del impuesto sobre la renta, su reglamento, ley del impuesto al valor agregado, ley del impuesto al activo y código fiscal de la federación.

**TERCERA.-** Los ingresos que se obtienen en la copropiedad pueden ser por arrendamiento de bienes inmuebles, enajenación de bienes inmuebles, adquisición de bienes, en el régimen general de ley y en el régimen de pequeños contribuyentes de actividades empresariales, así como de los demás ingresos que obtienen las personas físicas.

**CUARTA.-** Sobre la cosa físicamente considerada como una entidad, ya no hay derecho absoluto de la disposición ni de la administración; pues todos los copropietarios tienen un interés, una participación y, por lo tanto, tendrán que intervenir en los actos de dominio y administración.

**QUINTA.-** La copropiedad generalmente se manifiesta a través de un contrato y estas pueden ser: voluntarias, forzosas, temporales, permanentes, reglamentadas, no-reglamentadas, entre vivos, por causa de muerte, etc. Entre las más conocidas y de mayor aplicación están las voluntarias y por causa de muerte (hereditarias) que son las que principalmente se usan para aprovechar el beneficio de una opción legal fiscal.

**SEXTA.-** La copropiedad como estrategia fiscal es muy conveniente debido a que no actúa en base a un órgano jurídico, es decir no existen requisitos específicos para la formación de la copropiedad debido a que es de forma voluntaria, se rige nada más que por la leyes fiscales, y el código civil federal y por lo tanto entre mayor sea el numero de copropietarios que formen una copropiedad el ahorro fiscal es notorio en comparación de que si lo pagará una persona.

## **FUENTES DE CONSULTA**

ROJINA, Villegas Rafael, "Derecho Civil Mexicano III", Séptima Edición, Editorial Porrúa, S.A., México DF. 1991.

S. Margadant Guillermo F, "Derecho Romano", Decimaséptima Edición, Editorial Esfinge, S.A. DE C.V., Naulcalpan, Edo. De México, 1991.

Ley del Impuesto sobre la Renta, ISEF, México, DF. 2004.

Ley del Impuesto al Valor Agregado, ISEF, México, DF. 2004.

Ley del Impuesto al Activo, ISEF; México, DF. 2004.

Código Fiscal de la Federación, ISEF; México, DF. 2004.

