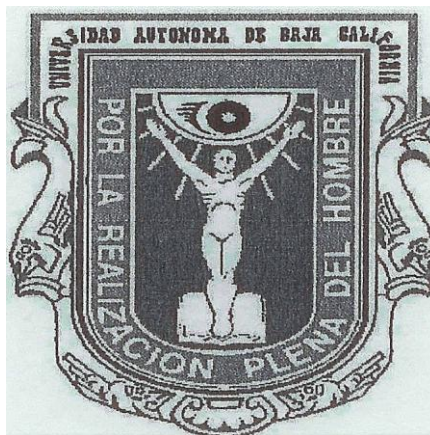


UNIVERSIDAD AUTÓNOMA DE BAJA CALIFORNIA

FACULTAD DE CONTABILIDAD Y ADMINISTRACIÓN-MEXICALI



RÉGIMEN FISCAL DEL ARRENDAMIENTO

Trabajo terminal

Que para obtener el diploma de

ESPECIALIDAD EN FISCAL

Presenta

EDITH RAMÍREZ AYON

Director

LIC. ALFREDO BUENOSTRO CEBALLOS

Mexicali, Baja California, México

Abril de 2005

INTRODUCCIÓN

Planteamiento del Problema

Se reconoce la complejidad de nuestro sistema tributario, en particular, la falta de técnica legislativa de las leyes fiscales en México, así como en algunos casos inconstitucionalidad; aunado a la escasa transparencia de la información que recibe el contribuyente por parte de nuestros gobernantes. Esta complejidad ocasiona serios problemas para el cumplimiento de las obligaciones fiscales por parte de los contribuyentes; por lo tanto, en ocasiones no se cumple adecuadamente con las obligaciones fiscales, por que algunos casos no se identifica o conoce por el contribuyente correctamente sus obligaciones. Hay

situaciones como el desconocimiento de la mayoría de la población de los límites y derechos de las obligaciones fiscales.

Puede afirmarse que la legislación fiscal en el derecho contemporáneo es una de las áreas jurídicas que ha padecido una fuerte cantidad de reformas, lo cual confunde a la mayoría de la población no especializada en la materia; pues cada año necesita conocer el nuevo marco fiscal a que está sujeta. Lo anterior propicia una gran inseguridad, principalmente, por no poder planear en este país las operaciones de los contribuyentes en virtud de los constantes y variados cambios. Las reformas anuales han implicado también la emisión de una serie de disposiciones administrativas complementarias, las cuales pretenden aclarar el alcance y significado de su contenido, imprimiendo en algunos casos, mayor dificultad al sistema.

Se ha decidido presentar de forma breve y práctica un tema que consideramos de interés general, y que ha sido poco estudiado en los últimos tiempos, es el relativo a la obtención de ingresos derivado de un contrato de arrendamiento de bienes inmuebles.

La importancia de este tema se centra en que en la actualidad es frecuente percibir ingresos por arrendamiento que representa un amplio padrón de contribuyentes, por ello su importancia, desde el punto de vista de la autoridad y causante, en lo particularmente y esencial.

Enfocado al estudio jurídico de los tributos, cabe subrayar que en este trabajo terminal pretendemos descubrir situaciones que ayuden al cálculo y operación para que todas aquellas personas que se encuentren intimidados por el terrorismo fiscal ejerzan sus derechos y simplifiquen sus tramites y obligaciones fiscales.

OBJETIVOS

- Presentar los antecedentes históricos del Régimen Fiscal de Personas Físicas dedicadas al uso o goce de bienes inmuebles.
- Describir el régimen jurídico del contrato de arrendamiento.
- Explicar las obligaciones fiscales y legales.
- Analizar las deducciones autorizadas, con sustento fiscal.
- Presentar un caso práctico.

JUSTIFICACIÓN DEL PROBLEMA

El interés por los estudios de nuestro sistema tributario, en particular del uso o goce temporal de bienes inmuebles, se encuentra motivada en esclarecer la terminología confusa, expresiones, maneras de enfocar realidades, tanto jurídicas en general, como fiscales. Este trabajo terminal aspira desarrollar aquellos aspectos confusos de la ley tributaria, de tal forma que el lector comprenda de manera simple cuales son sus derechos y obligaciones al estar inscrito en el Registro Federal de Contribuyentes o pretenda realizar su inscripción.

Dotar de todas las reformas que en el futuro se introduzcan a nuestra legislación fiscal, en la medida en que verdaderamente signifiquen un avance

que de alguna manera simplifique el esquema tributario para los contribuyentes objeto de este trabajo terminal; al mismo tiempo, que sean el resultado de estudios más serios a efecto de que tengan una sólida estabilidad. Asimismo, comentar sus principales disposiciones, mediante la elaboración de ejemplos y un caso práctico que facilite su comprensión finalmente se intenta obtener la satisfacción de que este trabajo será de gran utilidad a todas aquellas personas que se encuentren interesadas en, el Régimen de las personas físicas al obtener ingresos por Arrendamiento y en general por otorgar el uso o goce temporal de bienes inmuebles.

INDICE PRELIMINAR

Introducción

Capitulo I. Marco Conceptual de Arrendamiento

1.1.	Definición de arrendamiento.....	2
1.1.1.	Características.....	4
1.1.2.	Elementos.....	6
1.1.3.	Diversas clases.....	8
1.1.4.	Importancia.....	8
1.1	Definición de bienes inmuebles.....	9
1.2	Obligaciones de las partes.....	10
1.2.1.	Obligaciones del arrendador.....	10
1.2.2.	Obligaciones del arrendatario.....	12
1.3	Modelo de contrato para arrendamiento de inmuebles.....	14
1.4	Concepto de subarrendamiento.....	16
1.4.1.	Definición de contrato de subarrendamiento.....	16
1.4.2.	Causas de terminación.....	18

Capítulo II. Régimen Fiscal del Arrendamiento.

2.1	Sujeto y Objeto.....	20
2.2	De los Ingresos Gravados.....	21
2.2.1.	De los ingresos en copropiedad.....	21
2.2.2.	De los ingresos en sucesión.....	22
2.2.3.	De los ingresos en sociedad conyugal.....	24
2.2.4.	De los ingresos en crédito.....	25
2.3	Momento de la obtención de los ingresos.....	25

Capítulo III. De las deducciones, obligaciones y pagos provisionales.

3.1	De las deducciones autorizadas.....	27
3.2	Tratándose de arrendamiento.....	28
3.3	Tratándose de subarrendamiento.....	28

3.4 Deducción opcional.....	29
3.4 Obligaciones.....	29
3.5 En operaciones normales.....	32
3.5.1 Obligaciones del representante común de una copropietario sociedad conyugal.....	32
3.5.2 Obligaciones del representante legal de una sucesión.....	32
3.5.3 Obligaciones de las personas beneficiadas de los rendimientos.....	33
3.6 Pagos Provisionales.....	33
3.6.1 Ley del impuesto sobre la renta.....	35
3.6.2 Ley del impuesto al activo.....	38
3.6.3 Ley del impuesto al valor agregado.....	49
3.6.4 Otras disposiciones fiscales aplicables.....	54
Capitulo IV Caso práctico.....	55

Conclusiones y Recomendaciones.

Fuentes de consulta.

CAPÍTULO I

MARCO CONCEPTUAL DE ARRENDAMIENTO

1.1 DEFINICIÓN DE ARRENDAMIENTO

Hay arrendamiento cuando las dos partes contratantes se obligan recíprocamente, una, a conceder el uso o goce temporal de una cosa, y la otra, a pagar por ese uso o goce un precio cierto; (Código civil de Baja California, Art.

2272). Contrato por virtud de la cual, una persona llamada arrendador concede a otra, llamada arrendatario, el uso o goce temporal de una cosa, mediante el pago de un precio cierto. (Rojina Villegas, P.229). El arrendamiento es un contrato mediante el cual una parte, arrendador, se obliga a transferir de modo temporal, el uso o goce de una cosa a otra parte, arrendatario, quien a su vez se obliga a pagar por ese uso o goce un precio cierto y determinado.

El contrato de arrendamiento es aquel por virtud del cual una persona llamada arrendador se obliga a conceder temporalmente el uso o el uso y goce de un bien a otra persona llamada arrendatario, quien se obliga a pagar como contraprestación, un precio cierto. (Miguel Ángel Zamora y Valencia, contratos civiles, Pág.151). “Doctrinalmente se ha definido al contrato de arrendamiento como aquel por virtud del cual una persona llamada arrendador, concede a otra, llamada arrendatario, el uso o goce de una cosa, en forma temporal, o sólo el uso, mediante pago de una renta, que es el precio y que debe ser cierto.” (Aguilar Carvajal, Leopoldo, Pág. 152.)

El código español en su Art.1543 indica. “Hay arrendamiento cuando las dos partes contratantes se obligan recíprocamente, una, a conceder el uso goce temporal de una cosa, y la otra, a pagar por ese uso o goce un precio cierto”. El código mexicano señala. “Hay arrendamiento cuando las dos partes contratantes

se obligan recíprocamente, una, a conceder el uso o goce temporal de una cosa, y la otra, a pagar por ese uso o goce un precio cierto”

El código civil de Baja California en su artículo 2273 menciona la renta o precio del arrendamiento, puede consistir en una suma de dinero o en cualquier otra cosa equivalente con tal que sea cierta y determinada. La renta convenida en el arrendamiento de casa destinada a su habitación, debe hacerse en moneda nacional. En caso de que se fije en moneda extranjera, se entenderá como pactada en la cantidad equivalente en moneda nacional, pero al tipo de cambio vigente en la fecha en que se celebró el contrato respectivo.

El arrendador al conceder el uso o el uso y goce de un bien, siempre debe de ser a cambio de un precio, ya que si falla este último elemento, no podría jurídicamente referirse a un arrendamiento, pudiese tratarse de un comodato, o de otra figura, pero no de un arrendamiento. Además el precio debe ser cierto lo que significa que no debe ser ficticio y además poderse precisar y valorar económicamente, ya que de otra manera se estaría en presencia de un contrato innominado o de un tipo diferente de contrato, pero no de un arrendamiento. El precio puede no estar determinado al momento de la celebración del contrato, pero es requisito esencial el que pueda determinarse al momento de efectuarse el pago para que se considere cierto. (Miguel Ángel Zamora y Valencia Pág.154). La renta o precio del arrendamiento puede consistir en una suma de

dinero o en cualquier otra cosa equivalente, con tal de que sea cierta y determinada. A diferencia de la compraventa, el precio en el arrendamiento no solo puede consistir en dinero sino también en cosas, con tal de que sean ciertas, de conformidad con lo preceptuado en el artículo 2398 del Código Civil.

El arrendamiento no puede exceder de diez años para las fincas destinadas a habitación; de quince para las fincas destinadas al comercio y de veinte para las fincas destinadas al ejercicio de una industria.

Las disposiciones anteriores son de orden público e interés social y, por lo tanto irrenunciable.

Acuerdo bilateral, oneroso y principal en que el arrendador otorga el uso o goce temporal de bienes a otra persona llamada arrendatario, a cambio del pago de cierta cantidad llamada renta. El Código civil señala que el contrato de arrendamiento debe otorgarse por escrito. El contrato de arrendamiento no se rescinde por la muerte del arrendador ni del arrendatario, salvo convenio en otro sentido. (C.P. José Isauro López López; 2003:20)

1.1.1. Características

Translativo de uso. En virtud de que el objetivo principal es, transferir el uso o goce de una cosa, siendo dicha concesión temporal. Si el contrato se celebra

sólo respecto del uso de la cosa, el arrendatario podrá disponer de ella conforme a lo convenido o a lo que sea conforme a la naturaleza de la cosa, y si se celebra también respecto del goce, el arrendatario podrá hacer suyos los frutos o productos normales de la cosa, pero no de sus partes y menos de toda la cosa, pues en caso contrario ya no sería un contrato de arrendamiento sino un contrato diverso translativo de dominio. Así, se puede dar en arrendamiento una huerta y conceder sólo el uso, y en ese caso podrá el arrendatario pasear por ella, organizar ahí una comida, sacar fotografías, filmar una película, etc. Si se concede el uso y goce, el arrendatario tendrá además de las facultades anteriores, la de quedarse con los frutos que produzca la huerta. El arrendatario en ningún caso podrá disponer de los árboles o de otras partes de la cosa, ya que si tuviera tales facultades dispondría de esos bienes no como arrendatario sino como comprador, permutante u otra calidad que le confiera el dominio del bien, porque el arrendamiento nunca trasmite el dominio de las cosas objeto del contrato. Con base en consideraciones de orden económico, la ley impone la necesidad de la temporalidad en este contrato para impedir la propiedad de manos muertas y facilitar la posibilidad de circulación de la riqueza. Un arrendamiento perpetuo o de muy larga duración, le restaría valor a la cosa y frenaría lógicamente su circulación en perjuicio del propietario y de la comunidad.

Principal.- El arrendamiento es un contrato principal porque no depende de ningún otro contrato.

Bilateral.- Porque hay derechos y obligaciones recíprocos. Por parte del arrendador la principal obligación es conceder el uso o goce y, parte del arrendatario, pagar un precio cierto y determinado.

Oneroso.- En virtud de que hay provechos y gravámenes para ambas partes. El provecho que recibe el arrendador, cuando se le paga un precio cierto y determinado, reporta el gravamen de conceder el uso o goce de la cosa arrendada y, a la inversa, el provecho que obtiene el arrendatario, por el uso o goce de la cosa, reporta el gravamen de pagar un precio cierto y determinado. El arrendamiento siempre es, en consecuencia, un contrato oneroso.

Consensual.- En oposición a real puesto que es suficiente el solo consentimiento de las partes para la existencia del contrato, no se necesita la entrega de la cosa para su perfeccionamiento.

Formal.- El contrato de arrendamiento debe otorgarse por escrito. La falta de esta formalidad se imputará al arrendador.

De tracto sucesivo.- El arrendamiento, por su propia naturaleza, prolonga sus efectos a través del tiempo. No se puede concebir el arrendamiento como un contrato instantáneo.

Conmutativo.- Las partes conocen la cuantía de las prestaciones desde el momento de su celebración.

1.1.2. Elementos

1. - El Consentimiento en este contrato es el acuerdo de voluntades de ambas partes para conceder el uso o el uso y goce de un bien a cambio de una contraprestación consistente en un precio cierto. En el caso particular del arrendamiento cuando una parte se obliga a conceder el uso o goce de una cosa y la otra parte esta conforme con dicha concesión, aceptando pagar, por ese uso o goce, un precio cierto y determinado.

2. - Objeto en el contrato de arrendamiento, como contenido de las prestaciones de las partes, es doble: por una parte la cosa arrendada y por otra el precio.

La cosa.- En cuanto a la cosa, según el artículo 2274 del Código Civil de Baja California, son susceptibles de arrendamiento todas las cosas, exceptuando las consumibles, aquellas cuyo arrendamiento se encuentra expresamente prohibido por la ley y los derechos estrictamente personales. Los derechos reales y los de crédito, que no son estrictamente personalísimos, si son

susceptibles de arrendamiento; por ejemplo, las ventajas económicas del derecho real de autor, o de usufructo y la de los derechos de crédito que no se concedan en consideración a la persona.

En cuanto a los bienes corporales, impone el Código Civil dos limitaciones:

1ra. Para los bienes que se consumen por el primer uso, supuesto que el arrendamiento implica la restitución de la cosa misma y, además, la concesión del uso debe ser de tal naturaleza que no afecte la forma del bien. Lógicamente aquellos no pueden ser dados en arrendamiento, a no ser que se altere el destino natural del bien y se le de otra aplicación.

2da. Se prohíbe dar en arrendamiento determinadas cosas exceptuadas expresamente por la ley. Ejemplo, los bienes que constituyen el patrimonio ejidal, no son susceptibles de arrendamiento. Los bienes del Estado no pueden darse en arrendamiento a los funcionarios públicos o empleados que los administren; Los bienes del incapaz no podrán darse en arrendamiento al tutor, a su cónyuge, ascendientes, descendientes o colaterales. Dentro de esta prohibición de la ley, están las cosas no determinadas o determinables, y las que se hallen fuera del comercio, es decir, los bienes de uso común y los destinados a servicios públicos. Para esta clase de bienes, el contrato sería inexistente por cuanto que ya hemos dicho que la imposibilidad jurídica motivada por que la cosa este fuera del comercio o no sea determinable, origina la inexistencia. Los

arrendamientos concertados violando las prohibiciones impuestas respecto de ciertas personas o cosas, están afectados de nulidad absoluta, ya que el contrato tendría un objeto ilícito.

El precio.- El precio en este contrato debe de ser cierto y puede consistir en una suma de dinero o en otros bienes, con tal de que sean ciertos y determinados al momento de efectuarse el pago. Si el precio no es cierto, el contrato no será de arrendamiento y normalmente se tratara de un contrato innominado en cuyo caso se aplicaran las reglas ya estudiadas en la parte general, para su análisis e interpretación.

3. - Forma Este contrato es formal, en razón de que para su validez requiere que se otorgue por escrito. La falta de dicha formalidad se le imputara al arrendador. Sin embargo no se exige que se otorgue en escritura publica o ante testigos y menos que se ratifique por otorgantes o testigos ante funcionario publico.

1.1.3. Diversas clases de Arrendamiento

Por la legislación que lo regula.

Arrendamiento Civil El arrendamiento obtendrá el carácter de civil, por exclusión; es decir, cuando no sea mercantil ni administrativo.

Arrendamiento Mercantil. Según la fracción I del artículo 75 del Código de Comercio, adquiere ese carácter cuando recae sobre bienes muebles y existe el propósito de especulación mercantil.

Arrendamiento Administrativo. Lo es cuando recae sobre bienes que pertenecen a la federación, a los estados o a los municipios. Cuando estas entidades públicas celebran contratos de arrendamiento, estamos en presencia de un arrendamiento administrativo. El artículo 22279 del Código Civil de Baja California prohíbe a los encargados de los establecimientos públicos y a los empleados y funcionarios públicos tomar en arrendamiento los bienes que, con tal carácter, administren.

1.1.4. Importancia

El arrendamiento es uno de los contratos que tienen mayor importancia tanto teórica como práctica, por los problemas que suscita, por su reglamentación minuciosa en el código y por su constante aplicación en la práctica. Nuestro código vigente solo comprende dentro del arrendamiento, una de las formas que regula el derecho romano, el arrendamiento de cosas, por lo tanto ya no incluimos bajo la denominación general de arrendamiento, la prestación de

servicios, ni el contrato de obra, como se aconteció en el derecho romano y sigue ocurriendo en el moderno derecho francés, italiano y español.

1.2 DEFINICIÓN DE BIENES INMUEBLES.

I.- Son bienes inmuebles: El suelo y las construcciones adheridas a él;

II.- Las plantas y árboles, mientras estuvieren unidos a la tierra, y los frutos pendientes de los mismos árboles y las plantas mientras no sean separados de ellos por cosechas o cortes regulares;

III.- Todo lo que este unido a un inmueble de una manera fija, de modo que no pueda separarse sin deterioro del mismo inmueble o del objeto a el adherido;

IV.- Las estatuas, relieves, pinturas u otros objetos de ornamentación, colocados en edificios o heredades por el dueño del inmueble, en tal forma que revele el propósito de unirlos de un modo permanente al fundo;

V.- Los palomares, colmenas, estanques de peces o criaderos análogos, cuando el propietario los conserve con el propósito de mantenerlos unidos a la finca y formando parte de ella de un modo permanente;

VI.- Las maquinas, vasos, instrumentos o utensilios destinados por el propietario de la finca directa y exclusivamente a la industria o explotación de ella de la misma;

VII.- Los abonos destinados al cultivo de una heredad, que estén en las tierras donde hayan de utilizarse, y las semillas necesarias para el cultivo de la finca;

VIII.- Los aparatos eléctricos y accesorios adheridos al suelo o a los edificios por el dueño de estos, salvo en convenio en contrario;

IX.- Los manantiales, estanques, aljibes y corrientes de agua, así como los acueductos y las cañerías de cualquiera especie que sirvan para conducir los líquidos o gases a una finca, mientras están destinadas a ese objeto;

X.- Los animales que formen el pie de cría en los predios rústicos destinados total o parcialmente al ramo de ganadería; así como las bestias de trabajo indispensables para el cultivo de la finca, mientras están destinadas a ese objeto.

XI.- Los diques y construcciones que, aun cuando sean flotantes, estén destinados por su objeto y condiciones a permanecer en un punto fijo de un río, lago o costa;

XII.- Los derechos reales sobre inmuebles.

XIII.- El material rodante de los ferrocarriles, las líneas telefónicas y telegráficas y las estaciones radioeléctricas fijas. (CCBC, 89)

1.3. OBLIGACIONES DE LAS PARTES

1.3.1. Obligaciones del arrendador.

Transmitir el uso o goce temporal de las cosas.- El arrendador tiene, como principal obligación, la de transferir el uso o goce temporal de la cosa objeto del contrato. La transmisión es temporal.

Entregar la cosa arrendada.-El arrendador está obligado, aunque no haya pacto expreso, a entregar al arrendatario la finca arrendada y en estado de servir para el uso convenido. En cuanto a esta obligación es importante cumplir con las siguientes cuestiones.

Tiempo de entrega.-El arrendador debe entregar la cosa objeto del contrato en el tiempo convenido.

Lugar de entrega.-Debe entregarse en el domicilio del arrendador, salvo que se conviniere otra cosa.

Gastos de entrega.-En cuanto a los gastos de entrega de la cosa arrendada corren por cuenta del arrendador.

Conservar la cosa arrendada.- Es obligación del arrendador conservar la cosa arrendada en el mismo estado durante todo el tiempo que dure el arrendamiento haciendo para ello las reparaciones necesarias.

No estorbar ni embarazar de manera alguna el uso, ni mudar la forma de la cosa arrendada.- El arrendador también está obligado a no estorbar ni embarazar el

uso legítimo de la cosa arrendada, salvo el caso de reparaciones urgentes e indispensables.

Garantizar un uso o goce pacífico.-El arrendador tiene la obligación de garantizar el uso o goce pacífico de la cosa arrendada por todo el tiempo del contrato, lo que implica que el arrendador no responde de las perturbaciones de hecho, sino sólo cuando los terceros se fundan en un derecho adquirido con anterioridad.

Garantizar una posesión útil.-El arrendador es responsable de los vicios o defectos ocultos de la cosa arrendada que la hagan impropia para los fines a los que se destinó.

Responder de la evicción.-La evicción se presenta cuando el que adquiere una cosa es privado, en todo o en parte, de ella, en virtud de sentencia que cause ejecutoria un derecho de tercero anterior a la adquisición.

Pagar las mejoras hechas por el arrendatario.-Corresponde al arrendador pagar las mejoras hechas por el arrendatario:

“Si en el contrato, o posteriormente, lo autorizó para hacerlas y se obligó a pagarlas.

“Si se trata de mejoras útiles, cuando el contrato fuere por tiempo indeterminado si el arrendador autorizó al arrendatario para que hiciera mejoras.

Devolver el saldo que hubiere a favor del arrendatario al terminar el arrendamiento.-Si al terminar el arrendamiento hubiere algún saldo a favor del

arrendatario, el arrendador deberá devolverlo inmediatamente, a no ser que tenga algún derecho a ejercitar contra aquél.

Preferir al arrendatario, en igualdad de condiciones, en caso de venta de la cosa arrendada.-El arrendatario cuyo contrato a durado más de 5 años, y que a hecho mejoras de importancia en la finca arrendada, tiene derecho, a que en igualdad de condiciones sea preferido en caso de venta.

1.3.2. Obligaciones del arrendatario

Pagar la renta en la forma y tiempo convenidos.-La principal obligación que tiene el arrendatario es la de pagar la renta, en forma y tiempo convenido.

En qué puede consistir la renta y que requisitos deben llenar.-Puede consistir en una suma de dinero o en otra cosa con la condición de que sea cierta y determinada.

Desde cuándo debe pagarse.-Solo desde que recibe la cosa arrendada, salvo estipulado lo contrario.

Lugar de pago.-La renta debe pagarse en el lugar convenido y, a falta de convenio, en la casa-habitación o despacho del arrendatario

Época de pago.-La renta debe pagarse en el tiempo convenido.

Renta que debe pagarse en frutos.-La renta no necesariamente tiene que estar constituida por una cantidad de dinero, sino también puede constituirse en frutos siempre que pague a tiempo.

Forma de pago y exactitud en cuanto a la sustancia.-El arrendatario esta obligado a pagar la renta en una sola exhibición y no en pagos parciales; y en cuanto a la sustancia, deberá pagar la renta tal y como se hubiera convenido.

Casos en los que el arrendatario no esta obligado a pagar la renta, y puede pedir la reducción de la misma y la rescisión del contrato.

- a) Caso fortuito o de fuerza mayor.
- b) Caso de evicción.
- c) Reparaciones de la cosa arrendada.

Conservar la cosa en el estado en que la reciba

- a) Responder de los daños y perjuicios que la cosa arrendada sufra por su culpa o negligencia.
- b) poner en conocimiento del arrendador las necesidades de reparación.
- c) hacer las reparaciones de aquellos deterioros de poca importancia que generalmente son causados por aquellas personas que habitan el edificio.
- d) No variar la forma de la cosa arrendada.

- e) Poner en conocimiento del propietario toda usurpación o novedad dañosa que otro haya hecho.

Servirse de la cosa solo para el uso convenido o conforme a su naturaleza y destino.-El arrendatario solo puede servirse de la cosa solo para el uso convenido o conforme a la naturaleza y destino de ella.

Responder del incendio de la cosa arrendada.-El arrendatario es responsable del incendio de la cosa arrendada, a no ser que provenga de caso fortuito, fuerza mayor o vicio de construcción.

Devolver el saldo que hubiere quede a favor del arrendador al terminar el arrendamiento.-El arrendatario debe restituir el saldo que haya en favor del arrendador al terminar el contrato de arrendamiento.

Restituir la cosa arrendada al terminar el arrendamiento.-El contrato de arrendamiento solo se transfiere el uso o goce de las cosas, razón por la cual, cuando este termina, el arrendatario debe restituir la cosa objeto del contrato.

1.4. Modelo de contrato para arrendamiento de bienes inmuebles.

CONTRATO DE ARRENDAMIENTO

Que celebran por una parte.....y por la otra..... quienes en lo sucesivo se les denominaran como el “ ARRENDADOR” y el “ARRENDATARIO”, respectivamente. Respecto del inmueble que más adelante se detalla y menciona en las declaraciones y cláusulas correspondientes.

DECLARACIONES:

I.- “EL ARRENDADOR” declara:

- a) Ser propietario del inmuebles ubicado en la calle marcado con el No..... de la Colonia..... Municipio de..... del Estado de.....-
- b) Que el inmueble objeto de este contrato, se encuentra al corriente en el pago de sus contribuciones fiscales federales, estatales y municipales, y que a la fecha no reporta adeudo alguno por concepto de gastos de administración. Lo anterior lo acredita con la documentación que exhibe en este momento, y que se agrega al presente, formando parte del mismo.
- c) Que es su deseo celebrar el presente contrato por el plazo forzoso que se señala en las cláusulas del presente.

II.- “EL ARRENDATARIO” declara:

- a) Tener la capacidad legal para contratar y obligarse en los términos del presente contrato.
- b) Conocer el estado físico y jurídico de inmueble, y de las cantidades que debe cubrir en forma..... por gastos de mantenimiento.

CLÁUSULAS:

Primera. "El arrendador" da en arrendamiento al "Arrendatario" el inmueble mencionado en la declaración I-a) del presente contrato, recibéndolo este ultimo en dicho concepto al momento de la firma del presente contrato.

Segunda. "El arrendatario" pagara por concepto de renta mensual de \$..... mas el diez por ciento por concepto de impuesto al valor agregado, debiendo entregar "El arrendador", su recibo correspondiente a "El arrendatario". La cantidad mensual de renta debe cubrirse por "El arrendatario" por meses adelantados, durante los primeros.....días de cada mes en el domicilio de "El arrendador" o el de su representante legal acreditado. Asimismo, para prever cualquiera de los supuestos mencionados en este contrato, "El arrendatario" entrega en calidad de deposito al "El arrendador" la cantidad de \$..... misma que en caso de no ser utilizada por "El arrendador", esta será devuelta a "El arrendatario" a la terminación del presente contrato y de sus prorrogas, en su caso.

1.5. DEFINICIÓN DE SUBARRENDAMIENTO.

Acto por el cual una persona arrendataria se convierte en subarrendador al conceder el uso o goce temporal de una cosa arrendada a otra persona llamada subarrendatario, obligándose esta última a pagar como contraprestación una cantidad llamada renta.

El arrendatario no puede subarrendar una cosa ni ceder sus derechos, en todo o en parte, sin el consentimiento del arrendador; si lo hiciere, responderá solidariamente con el subarrendatario de los daños y perjuicios.

Si el subarriendo se hiciera en virtud de la autorización general concedida en el contrato de arrendamiento, el arrendatario será responsable para con el arrendador, como si él mismo continuara en el uso o goce de la cosa. Asimismo, si el arrendador aprueba expresamente el contrato especial de subarriendo, el subarrendatario queda subrogado en todos los derechos y obligaciones del arrendatario, salvo convenio en el que se acuerde otra cosa.

1.5.1. Definición de Contrato de Subarrendamiento.

Acuerdo bilateral, oneroso, traslativo de uso o goce, por medio del cual el subarrendador concede, con el consentimiento de su arrendador, el uso o goce temporal de una cosa, a otra llamada subarrendatario, a cambio de una cantidad llamada renta. (C.P. José Isauro López López; 2003:25)

El subarrendamiento es el contrato por virtud del cual una persona llamada subarrendador, se obliga a conceder el uso o el uso y goce temporal de un bien, del que a su vez es arrendataria en diverso contrato, a otra persona llamada subarrendataria, quien se obliga a pagar como contraprestación un precio cierto. (Miguel Ángel Zamora y Valencia, Contratos civiles, 166).

Hay subarrendamiento cuando el arrendatario concede, a su vez, en arrendamiento la cosa arrendada; es decir, cuando respecto de una misma cosa existen dos contratos sucesivos de arrendamiento. En el primer contrato, a las partes se les designa arrendador y arrendatario, y en el segundo contrato (subarrendamiento) subarrendador (antiguo arrendatario) y subarrendatario.

El subarrendamiento siempre implica la existencia de dos contratos; el celebrado entre arrendador y arrendatario y el celebrado entre el arrendatario que recibe el nombre de subarrendador y un tercero que recibe el nombre de subarrendatario. En esto se diferencia de la cesión de derechos, en la que sólo

subsistirá un contrato entre arrendador y cesionario arrendatario. Si se celebra el contrato de subarrendamiento o la cesión de derechos del arrendatario, sin el consentimiento del arrendador, el arrendatario y el subarrendatario o cesionario, responderán solidariamente de los daños y perjuicios originados a aquél. Además, da acción al arrendador para pedir la resolución del contrato. La autorización para subarrendar puede ser general si no se determina en ella la persona del subarrendatario, y especial si se determina específicamente al subarrendatario o si el arrendador aprueba expresamente el subarrendamiento.

Si el subarrendamiento se celebra con base en una autorización general, el arrendatario (Subarrendador) continuará obligado para con el arrendador como si continuara en el uso y goce de la cosa. Si se celebra con base en una autorización especial, el subarrendatario queda subrogado en todos los derechos y obligaciones del arrendatario (Subarrendador).

1.5.2. CAUSAS DE TERMINACIÓN.

1.- El haberse cumplido el plazo fijado en el contrato o su prórroga si la hubo. Si el contrato es por tiempo determinado, concluye el día prefijado sin necesidad de desahucio.

2.- Si el contrato es por tiempo indeterminado, concluye a voluntad de cualquiera de las partes dando aviso a la otra parte con dos meses de anticipación si el predio es urbano o con un año si es rústico. Respecto de bienes muebles también a voluntad de cualquiera de las partes, pero el arrendador no podrá pedir la devolución de la cosa sino después de cinco días de la celebración del contrato.

3.- Por haberse satisfecho el objeto para el que la cosa fue arrendada.

4.- Por pérdida o destrucción total de la cosa arrendada.

5.- Por expropiación y por evicción.

6.- Como cualquier otro contrato, por convenio expreso de las partes, por nulidad, por confusión y por resolución originada como consecuencia del incumplimiento de las obligaciones de alguna de las partes.

CAPÍTULO II

REGIMEN FISCAL DEL ARRENDAMIENTO

2.1. SUJETO Y OBJETO DEL IMPUESTO SOBRE LA RENTA.

Las personas físicas y las morales, están obligadas al pago del impuesto sobre la renta en los siguientes casos:

I.- Las residentes en México, respecto de todos sus ingresos cualquiera que sea la ubicación de la fuente de riqueza de donde procedan.

II.- Los residentes en el extranjero que tengan un establecimiento permanente en el país, respecto de los ingresos atribuibles a dicho establecimiento permanente.

III.- Los residentes en el extranjero, respecto de los ingresos procedentes de fuentes de riqueza situadas en territorio nacional, cuando no tengan un

establecimiento permanente en el país, o cuando teniéndolo, dichos ingresos no sean atribuibles a éste. (Diario Oficial de la federación, 2002).

Personas Físicas.- La capacidad jurídica de las personas físicas se adquiere por el nacimiento y se pierde por la muerte; pero desde el momento en que un individuo es concebido, entra bajo la protección de la Ley y se le tiene por nacido para los efectos declarados, en el Código Civil de Baja California. Están obligadas al pago del impuesto establecido en este Título, las personas físicas residentes en México que obtengan ingresos en efectivo, en bienes, devengado cuando en los términos de este Título señale, en crédito, en servicios en los casos que señale la ley de ISR, o de cualquier otro tipo. También están obligadas al pago del impuesto, las personas físicas residentes en el extranjero que realicen actividades empresariales o presten servicios personales independientes, en el país, a través de un establecimiento permanente, por los ingresos atribuibles a este.(Art. 106 LISR).

OBJETO.- El objeto de esta Ley es gravar los ingresos que por el otorgamiento de uso o goce temporal de inmuebles obtengan los contribuyentes. Fundamentada en los artículos 141 al 145, contenidos en el Capítulo III del

Título IV, de los ingresos por arrendamiento y en general por otorgar el uso o goce temporal de bienes inmuebles de la Ley de Impuesto sobre la Renta.

2.2. DE LOS INGRESOS GRAVADOS.

Artículo 141 LISR.- 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.

2.2.1. De los Ingresos en Copropiedad.

Artículo 108 LISR.- 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 de esta Ley.

Artículo 129 LISR.- Cuando se realicen actividades empresariales a través de una copropiedad, el representante común designado determinará, en los términos de esta sección III, la utilidad fiscal o la pérdida 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.

Los copropietarios responderán solidariamente por el incumplimiento del representante común.

Lo dispuesto en los párrafos anteriores es aplicable a los integrantes de la sociedad conyugal.

2.2.2. De los Ingresos por Sucesión.

El representante legal de la sucesión pagará en cada año de calendario el impuesto por cuenta de los herederos o legatarios, considerando el ingreso en forma conjunta, hasta que se haya dado por finalizada la liquidación de la sucesión. El pago efectuado en esta forma se considerará como definitivo, salvo que los herederos o legatarios opten por acumular los ingresos respectivos que les correspondan, en cuyo caso podrán acreditar la parte proporcional de impuesto pagado.

Artículo 123 RLISR.- Para los efectos del artículo 108 de la Ley, tratándose de ingresos que deriven de otorgar el uso o goce temporal o de la enajenación de bienes, cuando dichos bienes estén en copropiedad o pertenezcan a los integrantes de una sociedad conyugal, deberán presentar sus declaraciones de pagos provisionales y del ejercicio, tanto el representante común como los representados y los integrantes de la sociedad conyugal, por la parte proporcional de ingresos que les correspondan a cada uno, excepto cuando opten por aplicar lo dispuesto en el artículo 120 de RLISR.

Para los efectos del párrafo anterior, cada contribuyente podrá deducir la parte proporcional de las deducciones relativas al periodo por el que se presenta la declaración.

Artículo 124 RLISR.- Para los efectos del último párrafo del artículo 108 de esta Ley, será el representante quien efectuó los pagos provisionales del impuesto y

presente la declaración anual correspondiente, considerando los ingresos y deducciones en forma conjunta.

Los herederos y legatarios podrán optar por acumular a sus demás ingresos del ejercicio, los que les correspondan de la sucesión, igualmente podrán acreditar el impuesto pagado por el representante de la misma, en igual proporción que les corresponda de los ingresos de la sucesión.

Efectuada la liquidación, el representante, los herederos o legatarios, que no hubieran ejercido la opción a que se refiere el párrafo anterior, podrán presentar declaración complementaria por los cinco ejercicios anteriores a aquel en que se efectuó la liquidación, en su caso, acumulando a sus demás ingresos la parte proporcional de los ingresos que les haya correspondido de la sucesión por dichos ejercicios y pudiendo acreditar la parte proporcional del impuesto pagado en cada ejercicio por el representante de la sucesión.

Los ingresos que se acumulen provenientes de la sucesión a que se refiere este artículo, se considerarán que provienen por los conceptos de los cuales los obtuvo la sucesión.

2.2.3. De los Ingresos en Sociedad Conyugal.

Art.120 RLISR.- Cuando se trate de los integrantes de una sociedad conyugal, podrán optar porque aquél de ellos que obtenga mayores ingresos, acumule la totalidad de los ingresos obtenidos por bienes o inversiones en los que ambos sean propietarios o titulares, pudiendo efectuar las deducciones correspondientes a dichos bienes o inversiones.

En el caso de ascendientes o descendientes menores de edad o incapacitados, en línea recta, que dependan económicamente del contribuyente, que obtengan ingresos gravados por la Ley, menores a los que obtengan ingresos gravados por la Ley, menores a los que obtenga el contribuyente del cual dependan, este último podrá optar por acumular a sus ingresos la totalidad de los obtenidos por los ascendientes o descendientes, pudiendo en estos casos efectuar las deducciones que correspondan a los ingresos que acumule.

El integrante de la sociedad conyugal, los ascendientes o descendientes, que opten por no acumular sus ingresos conforme a los párrafos anteriores de este artículo y no tengan obligación de presentar declaración por otro tipo de ingresos, estarán relevados de solicitar su inscripción en el Registro Federal de Contribuyentes en los términos del artículo 27 del Código Fiscal de la Federación.

Con independencia de lo dispuesto en el párrafo anterior, tratándose de ingresos por intereses, el integrante de la sociedad conyugal, los ascendientes o

descendientes, que sean titulares o cotitulares en las cuentas de las que deriven los intereses, deberán proporcionar a las instituciones integrantes del sistema financiero que paguen los intereses, su Clave Unica de Registro de Población. Deberán presentar sus declaraciones de pagos provisionales y del ejercicio, tanto el representante común como los representados y los integrantes de la sociedad conyugal, por la parte proporcional de ingresos que les correspondan a cada uno, excepto cuando opten por aplicar lo mencionado en el artículo 120 RLISR.

2.3. INGRESOS EXENTOS.

No se pagará el Impuesto el impuesto sobre la Renta por la obtención, entre otros, de los siguientes ingresos:

Artículo 109 LISR. Los que provengan de contratos de arrendamiento prorrogados por disposición legal. (rentas congeladas).

Ingresos en Crédito.- 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 que sean cobrados.

2.4. MOMENTO DE LA OBTENCIÓN DE LOS INGRESOS.

Con fundamento en el artículo 18, fracción II, LISR, se pueden dar tres supuestos.

- 1.- Cuando se cobren total o parcialmente las contraprestaciones.
- 2.- Cuando éstas sean exigibles a favor de quien efectuó dicho otorgamiento.
- 3.- Se expida el comprobante de pago que ampare el precio o la contraprestación pactada, lo que suceda primero.

CAPITULO III

DE LAS DEDUCCIONES, OBLIGACIONES Y PAGOS PROVISIONALES

3.1. DE LAS DEDUCCIONES AUTORIZADAS

3.2. Tratándose de Arrendamiento

Artículo 142 LISR. Las personas físicas que obtengan ingresos por otorgar el uso o goce temporal de bienes inmuebles podrán efectuar las siguientes deducciones:

Fracción 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 afectan a los mismos.

Fracción II.- Los gastos de mantenimiento que ni 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.

Fracción 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 en el artículo 159 de esta Ley.

Fracción 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.

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

Fracción VI.- Las inversiones en construcciones, incluyendo adiciones y mejoras, en el porcentaje de depreciación anual autorizado por la LISR. Cuando en el año de calendario las deducciones mencionadas resulten ser superiores a los ingresos, la diferencia podrá deducirse de los demás ingresos que el contribuyente deba acumular en la declaración anual correspondiente a ese mismo ejercicio.

Cuando el uso o goce temporal no se hubiese otorgado por todo el ejercicio, las deducciones de la fracción I a V se aplicarán únicamente cuando correspondan al período por el cual se otorgó o a los 3 meses inmediatos anteriores al en que se otorgue dicho uso o goce.

3.3. Tratándose de Subarrendamiento

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 del mismo u otorgue su uso o goce 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. 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 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.

3.4. Deducción Opcional

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 correspondientes al año de calendario o al periodo durante el cual se obtuvieron los ingresos en el ejercicio según corresponda.

3.5. OBLIGACIONES DE LOS CONTRIBUYENTES

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 la ley de ISR, cuando obtengan ingresos superiores a \$1500.00 por los conceptos de arrendamiento y uso o goce temporal de bienes inmuebles, 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 Ley de ISR.

III.- Expedir comprobantes por las contraprestaciones recibidas, debiendo reunir los requisitos señalados en el 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 señale el artículo 29-A del CFF. Las personas que adquieran bienes o usen servicios deberán solicitar el comprobante respectivo.

Los comprobantes deberán ser impresos en los establecimiento que autorice la SHCP 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 SHCP 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 por el artículo 29-A del CFF.

Asimismo, quienes expidan los comprobantes referidos deberán asegurarse de que el nombre, denominación o razón social de la persona a favor de quien 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 SHCP mediante disposiciones de carácter general, podrá establecer facilidades para la identificación del adquirente. No será aplicable para las operaciones que se realicen con el público en general. Además de los requisitos que señala el artículo 29 del CFF, deberán reunir lo establecido en el artículo 29-A de CFF:

I.- Contener impreso el nombre, denominación o razón social, domicilio fiscal y clave del registro federal de contribuyentes 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 se 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 y letra, así como el monto de los impuestos que en los términos de las disposiciones fiscales deban trasladarse, en su caso.

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 CFF. La vigencia para la utilización de los comprobantes, deberá señalar expresamente en los mismos.

Señalar, además, el número de cuenta predial del inmueble de que se trate, o en su caso, los datos de identificación del certificado de participación inmobiliaria no amortizable y firmarse por el contribuyente o su representante legal. Tratándose de ingresos derivados de bienes en copropiedad, será el representante común quien expida los comprobantes respectivos.

IV.- Presentar declaraciones provisionales y anual en los termino de la Ley de ISR.

3.5.1.Obligaciones del Representante Común de una Copropiedad o Sociedad Conyugal.

Artículo 108. El representante común de una copropiedad o sociedad conyugal 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 la LISR. Los copropietarios responderán solidariamente por el incumplimiento del representante común.

3.5.2. Obligaciones del Representante Legal de una Sucesión

El representante legal de la sucesión deberá efectuar los pagos provisionales del impuesto y presentar la declaración anual correspondiente, considerando los ingresos y deducciones en forma conjunta.

Los herederos y legatarios podrán optar por acumular a sus demás ingresos del ejercicio los que les correspondan de la sucesión y acreditar el impuesto pagado por el representante de la misma proporción a sus ingresos por la sucesión.

Los herederos o legatarios que no ejerzan la opción del párrafo anterior, podrán presentar declaración complementaria por los cinco ejercicios anteriores, acumulando en su caso, a sus demás ingresos, la parte proporcional de ingresos

de la sucesión por dichos ejercicios y el impuesto proporcional pagado por el representante legal, en cada ejercicio.

3.5.3. Obligación de las personas beneficiadas de los rendimientos

Las personas beneficiarias de los rendimientos se limitarán a presentar declaración anual, acompañando a ésta la constancia de los rendimientos disponibles, de los pagos provisionales efectuados y de las deducciones correspondientes al año de calendario anterior expedidos a más tardar el 31 de enero, por la fiduciaria.

3.6.PAGOS PROVISIONALES

Artículo 143 LISR. 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 de la casa habitación, efectuarán los pagos provisionales

mensualmente, a mas tardar el día 17 del mes inmediato posterior al que corresponda el pago.

Tarifa Aplicable

El pago provisional se determinará aplicando la tarifa que corresponda conforme a lo previsto en el tercer párrafo del artículo 17 de LISR, 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.

Exceptuados de efectuar pagos provisionales.

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.

Subarrendamiento.

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.

Retención del Impuesto.

Cuando los ingresos a que se refiere este Capítulo se obtengan por pagos que efectúen las personas morales, éstas deberán retener como 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 LISR. 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.

OBLIGACIONES DE LOS CONTRIBUYENTES

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 la ley de ISR, cuando obtengan ingresos superiores a \$1500.00 por los conceptos de arrendamiento y uso o goce temporal de bienes inmuebles, 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 Ley de ISR.
- III.- Expedir comprobantes por las contraprestaciones recibidas.
- IV.- Presentar declaraciones provisionales y anual en los termino de la Ley de ISR.

3.6.1. Ley del Impuesto sobre la renta

Los contribuyentes que opten por efectuar la deducción a que se refiere el segundo párrafo del artículo 142 de LISR, lo deberán hacer por todos los

inmuebles por los que otorguen el uso o goce temporal, incluso por aquéllos en los que otorguen el uso o goce temporal, incluso por aquéllos en los que tengan el carácter de copropietarios, a más tardar en la fecha en la que se presente la primera declaración provisional que corresponda al año de calendario de que se trate, y una vez ejercida no podrá variarse en los pagos provisionales de dicho año, pudiendo cambiarse la opción al presentar la declaración anual del ejercicio al que correspondan.

Cuando en el año de calendario las deducciones a que se refiere el artículo 142 LISR, sean superiores a los ingresos a que se refiere el capítulo de los ingresos por arrendamiento y en general por otorgar el uso o goce temporal de bienes inmuebles, la diferencia podrá deducirse de los demás ingresos que el contribuyente deba acumular en la declaración anual correspondiente a ese mismo año, excepto de aquellos a que se refieren los capítulos de los ingresos por salarios y en general por la prestación de un servicio personal subordinado y los ingresos por actividades empresariales y profesionales.

Los contribuyentes al efectuar los pagos provisionales a que se refiere el artículo 143 LISR, harán las deducciones a que se refiere el mismo, que correspondan al periodo por el que se presenta la declaración.

Tratándose de inversiones, los contribuyentes que obtengan ingresos por el otorgamiento por el uso o goce temporal de bienes inmuebles para casa

habitación, podrán deducir de los ingresos del periodo, la cuarta parte de la deducción que corresponda al año calendario. En el caso de contribuyentes que obtengan ingresos por el otorgamiento del uso o goce temporal de bienes inmuebles para uso distinto de casa habitación, podrán deducir de los ingresos del periodo, la doceava parte de la deducción que corresponda al año de calendario.

Cuando las deducciones no se efectúen dentro del periodo al que correspondan, se podrán efectuar en los siguientes periodos del mismo ejercicio o al presentar la declaración anual.

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

Los contribuyentes que perciban ingresos de los señalados en el Capítulo de los ingresos por arrendamiento de personas físicas, podrán calcular el último pago provisional considerando en lugar de los ingresos y de las deducciones del periodo que corresponda, los de año calendario, aplicando la tarifa del artículo 177 y la tabla del artículo 178 de la misma y acreditando los pagos provisionales efectuados en el ejercicio, así como las retenciones.

Los contribuyentes que únicamente perciban ingresos por otorgar el uso o goce temporal de inmuebles durante el primer año de calendario en que perciban dichos ingresos, estarán obligados a presentar las declaraciones a que se refiere el artículo 143 LISR, a partir del periodo en el que las rentas pactadas o devengadas correspondientes al mismo, excedan de diez salarios mínimos generales vigentes en el Distrito Federal elevados al periodo de que se trate y continuarán efectuando los pagos provisionales durante los periodos que falten para terminar dicho año de calendario, independientemente del monto de ingresos que por concepto de rentas perciban en esos periodos.

Los contribuyentes que perciban ingresos por otorgar el uso o goce temporal de bienes inmuebles superiores a la cantidad señalada en la fracción II del artículo 145 LISR, podrán cumplir con la obligación a que se refiere dicha fracción llevando la contabilidad simplificada conforme se establece en el Código Fiscal de la Federación y su reglamento. Lo dispuesto en este artículo no será aplicable cuando el contribuyente obtenga ingresos por actividades empresariales por los que deba tributar en los términos del Capítulo II, Sección I del Título IV de la LISR.

Los comprobantes a que se refiere la fracción III del artículo 145 la la LISR, deberán reunir los requisitos establecidos en el artículo 29-A del Código Fiscal de la Federación, dichos comprobantes deberán además señalar el número de

cuenta predial del inmueble de que se trate, o en su caso, los datos de identificación del certificado de participación inmobiliaria no amortizable y firmarse por el contribuyente o su representante. Tratándose de ingresos derivados de bienes en copropiedad, será el representante común quien expida los comprobantes respectivos.

3.6.2. LEY DEL IMPUESTO AL ACTIVO

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, que otorguen el uso o goce temporal de bienes, incluso de aquellos bienes a que se refieren el Capítulo III del Título IV y los artículos 167, fracción XIII, 186, 187 y 188 de la Ley de ISR, 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.

Tasa de Impuesto y Base Gravable.- El contribuyente determinará el impuesto por ejercicios fiscales aplicando al valor de su activo en el ejercicio, la tasa del 1.8%.

Valor del Activo.- El valor del activo en el ejercicio se calculará sumando los promedios de los activos previstos en este artículo, conforme al siguiente procedimiento:

Activos Financieros

Se sumarán los promedios mensuales de los activos financieros, correspondientes a los meses del ejercicio y el resultado se dividirá entre el mismo número de meses. Tratándose de acciones, el promedio se calculará considerando el costo comprobado de adquisición de las mismas, actualizado desde el mes de adquisición hasta el último mes de la primera mitad del ejercicio por el que se determina el impuesto (Art.3 LIA.)

El promedio mensual de los activos será el que resulte de dividir entre dos la suma del activo al inicio y al final del mes, excepto los correspondientes a operaciones contratadas con el sistema financiero o con su intermediación, el que se calculará en los mismos términos que prevé el segundo párrafo de la fracción I del artículo 46 de la LISR.

A)

A)Activos Financieros al inicio del mes mas:	\$5000.00
Activos financieros al final del mes	\$3000.00
Suma> Activos financieros al inicio y fin de mes	\$8000.00
Entre>	2
Promedio mensual de los activos financieros no contratados con el sistema financiero o con su intermediación	\$4000.00
Por el número de meses del ejercicio	12
PROMEDIOS MENSUALES DE LOS ACTIVOS FINANCIEROS DEL EJERCICIO CONTRATADOS CON EL SISTEMA FINANCIERO	
	\$48000.00

B)

Suma de saldos al último día de cada mes del ejercicio	\$32264.52
--	------------

entre	
Número de meses del ejercicio	12
Promedio de mensual de los activos financieros Contratados con el sistema financiero por	2688.71
Número de meses del ejercicio	12
PROMEDIO MENSUALES DE LOS ACTIVOS FINANCIEROS DEL EJERCICIO CONTRATADOS CON EL SISTEMA FINANCIERO	32264.52

A + B

Promedios mensuales de los activos financieros del ejercicio \$80264.52

Entre

Número de meses del ejercicio 12

PROMEDIO ANUAL DE ACTIVOS FINANCIEROS \$ 6688.71

Activos Financieros, son entre otros:

- a) Las inversiones en títulos de crédito, excepto las acciones emitidas por personas morales residentes en México.
- b) Las acciones emitidas por sociedades de inversión de renta fija.
- c) Las cuentas y documentos por cobrar (no se consideran cuentas por cobrar las que sean a cargo de socios o accionistas residentes en el extranjero, ni los pagos provisionales, saldos a favor de contribuciones o estímulos fiscales por aplicar)
- d) Los intereses devengados a favor, no cobrados.

Los activos financieros denominadas en moneda extranjera se valuarán al tipo de cambio del primer día de cada mes. Para este efecto, cuando no sea aplicable al tipo de cambio controlado, se estará al tipo de cambio promedio para enajenación con el que inicien operaciones en el mercado, las instituciones de crédito de la ciudad de México.

Artículo 2 LIA, Fracción II. Tratándose de los activos fijos, gastos y cargos diferidos, se calculará el promedio de cada bien, actualizando en los términos del artículo 3 LIA, su saldo pendiente de deducir en el impuesto sobre la renta al inicio del ejercicio o el monto original de la inversión en el caso de bienes adquiridos en el mismo y de aquellos no deducibles para los efectos de dicho impuesto, aun cuando para estos efectos no se consideren activos fijos. El saldo

actualizado se disminuirá con la mitad de la deducción anual de las inversiones en el ejercicio, determinada conforme a los artículos 37 y 43 de la ley del Impuesto sobre la Renta.

En el caso del primer y último ejercicio en el que se utilice el bien, el valor promedio del mismo se determinará dividiendo el resultado antes mencionado entre doce y el cociente se multiplicará por el número de meses en los que el bien se haya utilizado en dichos ejercicios.

En el caso de activos fijos por los que se hubiera optado por efectuar la deducción inmediata a que se refiere el artículo 51 LISR, se considerará como saldo por deducir, el que hubiera correspondido de no haber optado por dicha deducción, en cuyo caso se aplicarán los porcentos máximos de deducción autorizados en los artículos 39,40 y 41 LISR, de acuerdo con el tipo de bien de que se trate.

Fracción III. El monto original de la inversión de cada terreno, actualizado en los términos del artículo 3 LIA, se dividirá entre doce y el cociente se multiplicará por el número de meses en que el terreno haya sido propiedad del contribuyente en el ejercicio por el cual se determina el impuesto.

Monto Original de la Inversión Actualizado	entre	\$ 1'023,400.00
Doce		12
Cociente	por	85,283.33

Número de meses del ejercicio en que el terreno haya sido propiedad del contribuyente	12
PROMEDIO ANUAL DE TERRENOS	\$ 1'023,400.00

Los terrenos no sufren demérito por el uso o transcurso del tiempo.

Artículo 2-Bis. USO DE INMUEBLES POR PERSONAS FÍSICAS

Las personas físicas que otorguen el uso o goce temporal de inmuebles, que se utilicen por otro contribuyente del impuesto, para determinar el monto original de los mismos, estarán a lo siguiente:

I.- Determinarán por separado el monto original de la inversión del terreno y de las construcciones, considerando el valor declarado en la escritura notarial en la que conste la adquisición. Cuando en dicha escritura no se hubiera hecho la separación de dicho monto para el terreno y las construcciones, los contribuyentes considerarán las proporciones que para el terreno y las construcciones, se hayan dado en el avalúo practicado a la fecha de adquisición del bien de que se trate, o considerarán las proporciones que aparezcan en los valores catastrales que correspondan a la fecha de adquisición.

En el caso de que no puedan determinarse las proporciones señaladas en el párrafo anterior, se considerará que del monto original de la inversión del bien de que se trate, el 80% corresponde a las construcciones y el 20% al terreno.

II.- Cuando no se pueda determinar el monto original de la inversión de un inmueble, se considerará como dicho monto, el que resulte conforme a lo siguiente:

A) En el caso de las construcciones, mejoras o ampliaciones del inmueble, se considerará como monto el valor que se contenga en el aviso de terminación de obra. En caso de que no se consigne el valor correspondiente en el aviso de terminación de obra o de que no exista la obligación de dar dicho aviso, se considerará como monto original de la inversión de las construcciones, mejoras o ampliaciones del inmueble, el 80% del valor del avalúo que al efecto se practique por persona autorizada, por la SHCP, referido a la fecha en que las mismas se hayan terminado.

B) Tratándose de bienes adquiridos en rifa o sorteo antes del 1 de enero de 1981, se considerará como monto el que haya servido para efectos del impuesto federal sobre loterías, rifas, sorteos y juegos permitidos. Tratándose de bienes adquiridos en rifa o sorteo a partir de la fecha antes citada, el que haya servido para efectos del ISR. Si para determinar la base de los mencionados impuestos

se practicó avalúo, éste se considerará el monto original de la inversión referido a la fecha de adquisición.

C) Tratándose de bienes adquiridos por herencia, legado o donación, incluyendo las donaciones efectuados por la Federación, Estados, Distrito Federal, Municipios u organismos descentralizados, se considerará el monto original de la inversión que dicho bien haya tenido para el autor de la sucesión o para el donante, respectivamente. Si no pudiera determinarse dicho monto, se considerará como tal el 80% del valor del avalúo practicado al bien de que se trate referido al momento de la adjudicación o de la donación, según sea el caso.

D) Tratándose de bienes adquiridos por prescripción, se determinará su monto original de la inversión conforme al avalúo que haya servido de base para el pago de impuestos con motivo de la adquisición. Si en la fecha en que se adquirió no procedió la realización del avalúo, se efectuará uno referido al momento en que la prescripción se hubiera consumado, independientemente de la fecha de la resolución que la declare. Cuando no pueda determinarse la fecha en que se consumó la prescripción adquisitiva, se tomará como tal aquella en que se haya promovida ésta.

Cuando para determinar el monto original de la inversión de un bien base de este impuesto, se deba realizar un avalúo en los términos de esta fracción, el contribuyente podrá acreditar el costo del avalúo contra los pagos provisionales del impuesto y el correspondiente al del ejercicio en que se efectuó dicho avalúo.

DEDUCCIONES AUTORIZADAS

Artículo 5 LIA. Los contribuyentes podrán deducir del valor del activo en el ejercicio, las deudas contratadas con empresas residentes en el país o con establecimientos permanentes ubicados en México de residentes en el extranjero, siempre que se trate de deudas no negociables. También podrán deducirse las deudas negociables en tanto no se le notifique al contribuyente la cesión del crédito correspondiente a dichas deudas a favor de una empresa de factoraje financiero, y aun cuando no habiéndosele notificado la cesión, el pago de la deuda se efectúe a dicha empresa o a cualquier otra persona no contribuyente de este impuesto.

No son deducibles las deudas contratadas con el sistema financiero o con su intermediación.

Los contribuyentes deducirán el valor promedio de las deudas en el ejercicio de que se trate. Dicho promedio se calculará sumando los promedios mensuales de los pasivos y dividiendo el resultado entre el número de meses que comprende

el ejercicio. Los promedios se determinarán sumando los saldos al inicio y al final del mes y dividiendo el resultado entre dos.

Las personas físicas podrán deducir del valor del activo en el ejercicio, además, un monto equivalente a 15 veces el salario mínimo general del área geográfica del contribuyente elevado al año. Cuando dicho monto sea superior al valor del activo del ejercicio, sólo se podrá efectuar la deducción hasta por una cantidad equivalente a dicho valor.

OBLIGACIONES

- Calcular y presentar enteros provisionales a cuenta del impuesto anual.
- Calcular y presentar declaración anual del ejercicio.
- Las generales señaladas en la LISR, RISR, CFF y RCFF.

PAGOS PROVISIONALES

Fecha de entero.- Las personas morales y físicas efectuarán pagos provisionales mensuales a cuenta del impuesto del ejercicio y lo enterarán el día 17 del mes inmediato posterior a aquél al que corresponda el pago.

Posibilidad de efectuar los pagos provisionales en forma trimestral.- Los contribuyentes que para efectos de la LISR deban efectuar pagos provisionales en forma trimestral, podrán efectuar los pagos provisionales del IA por el mismo período y en las mismas fechas de pago establecidas para el ISR.

Determinación del Pago Provisional.- El pago provisional mensual se determinará dividiendo el impuesto actualizado que correspondió al ejercicio inmediato anterior, entre doce.

Opción de disminuir el monto de los pagos provisionales Artículo 18RLIA.-

Cuando los contribuyentes estimen justificadamente que el IA del ejercicio será inferior en más de un 10% del impuesto actualizado determinado correspondiente al ejercicio regular inmediato anterior, previa autorización solicitada a más tardar el día 15 del primer mes del periodo por el que se solicite la disminución del pago ante la autoridad administradora que corresponda al domicilio del contribuyente, podrán disminuir el monto de los pagos provisionales que les correspondan.

Los contribuyentes estarán obligados a calcular en la declaración anual los pagos provisionales que les hubieran correspondido, de la siguiente manera:

- 1.- Determinarán el impuesto del ejercicio en el que se disminuyeron los pagos provisionales.
- 2.- La cantidad que resulte de disminuir al impuesto del ejercicio los pagos provisionales no reducidos, se dividirá entre el número de meses en que se redujeron dichos pagos.
- 3.- El importe que se obtenga conforme al punto anterior se comparará contra cada uno de los pagos provisionales disminuidos y cuando resulte que éstos se cubrieron en una cantidad menor a ese importe, por la diferencia se cubrirán recargos en los términos del CFF.

Personas Físicas relevadas a efectuar pagos provisionales Artículo 19-A RLIA.-

Los contribuyentes personas físicas que otorguen el uso o goce temporal de inmuebles a personas morales, quedan relevados de efectuar los pagos provisionales, por lo que respecta a dichos inmuebles, siempre que no hubieran ejercido la opción de que las personas morales consideren dichos bienes como

propios para efectos de determinar el impuesto a su cargo prevista en el artículo 25 del RLIA, así como aquellos que estén relevados de presentar declaraciones provisionales de ISR, en términos del artículo 92 de la LISR.

En el supuesto a que se refiere el párrafo anterior, los contribuyentes estarán obligados a pagar el total del IA del ejercicio en la declaración anual y podrán acreditar contra el mismo el ISR efectivamente pagado que corresponda a los ingresos provenientes por otorgar el uso o goce temporal de inmuebles.

DECLARACIÓN ANUAL

Las personas físicas, la declaración de este impuesto, se presentará durante el periodo comprendido entre los meses de febrero a abril del año siguiente a aquel por el que se presenta la declaración.

DECRETO POR EL QUE SE EXIME DEL PAGO DE IA A ALGUNOS CONTRIBUYENTES. Decreto publicado en el DOF el 31 de mayo de 2002 y regla 14.1 de la RM publicada el 19 de junio de 2002 y modificada el 7 de agosto de 2002.

Como parte final del estudio de esta Ley, es importante mencionar que el 31 de mayo de 2002, el presidente de la república, en ejercicio de la facultad que le confiere la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, expidió el decreto por el que se exime totalmente del pago del impuesto al activo que se cause durante el ejercicio fiscal 2002 a los contribuyentes del citado impuesto, cuyos ingresos para efectos de la LISR en el ejercicio de 2001, no hubieran excedido de \$14'700,000.00 (Catorce millones setecientos mil pesos 00/100).

A este respecto, los contribuyentes que por el ejercicio de 2002 gocen de la exención del pago del IA, continuarán obligados a cumplir con las obligaciones formales previstas por la Ley que regula dicho impuesto, debiendo en la declaración del ejercicio calcular en los términos de la Ley, el IA que les hubiera

correspondido en dicho ejercicio de no haber estado exceptuados de su pago, debiendo señalar en su declaración del ejercicio el impuesto así calculado, anotando en el renglón correspondiente a la cantidad a pagar por dicho impuesto, la cantidad de cero.

Los lineamientos para contribuyentes exentos del pago del IA, están contenidos en la regla 14.1 de la RM, publicada en DOF el 19 de junio de 2002, misma que menciona, entre otros conceptos, que:

En el caso de que se lleven a cabo actividades a través de una asociación en participación, fideicomiso, copropiedad o sociedad conyugal, los ingresos de \$14'700,000.00 obtenidos en el año 2001, comprenden a todos los que el contribuyente haya percibido durante dicho año, ya sea en forma directa o a través de las unidades económicas señaladas, derivados de las actividades cuyos activos son objeto del IA.

Cuando se realicen actividades empresariales a través de un fideicomiso, la fiduciaria podrá dejar de efectuar pagos provisionales del IA correspondiente al año 2002, por cuenta del conjunto de fideicomisarios o, en su caso, del fideicomitente, en el caso de que no hubieran sido designados los primeros, cuando todos los fideicomitente, cuando no hubieran sido designados los primeros, le acrediten con la presentación de una copia de su declaración de ISR del ejercicio 2001 en la que demuestren que sus ingresos no rebasaron los \$14'700,000.00

En el caso de que a través de una copropiedad o sociedad conyugal se utilicen activos afectos al IA, el copropietario o cónyuge encargado de la administración de la negociación o de los bienes en copropiedad o de la sociedad conyugal, podrá dejar de efectuar pagos provisionales de este impuesto durante el ejercicio de 2002, por cuenta de los copropietarios o cónyuge, cuando el mismo, no hubiera obtenido en el año 2001 ingresos superiores a \$14'700,000.00 y aquellos le acrediten con la presentación de la copia de la declaración anual de

ISR del ejercicio 2001 en la que muestren que sus ingresos fueron hasta por \$14'700,000.00

3.6.3 LEY DEL IMPUESTO AL VALOR AGREGADO

Sujeto y Objeto del impuesto.- Están obligadas al pago del impuesto al valor agregado las personas físicas y las morales que en territorio nacional, otorguen el uso o goce temporal de bienes inmuebles.

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

Se aplicará a los valores que señala la LIVA, la tasa general del 15%; en ningún caso se considerará que este impuesto forma parte de dichos valores. El impuesto deberá ser trasladado por el contribuyente en forma expresa y por separado, a las personas que usen o gocen temporalmente los bienes. 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 1-A ó 3, tercer párrafo de la misma.

Valor Gravable

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

Momento en que se considera efectuado el acto

Cuando se otorgue el uso o goce temporal de un bien tangible, se tendrá obligación de pagar el impuesto en el momento en el que quien efectúa dicho otorgamiento cobre las contraprestaciones derivadas del mismo y sobre el monto de cada una de ellas.

Pago del Impuesto

El contribuyente pagará en las oficinas autorizadas la diferencia entre el impuesto a su cargo y el que le hubieran trasladado , siempre que sean acreditables en los términos de esta Ley, en su caso, el contribuyente disminuirá a su cargo, el impuesto que se le hubiera retenido.

Tasa de 10% en región fronteriza

El impuesto se calculará aplicando la tasa del 10% a los valores , 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.

Tasa del 0%

El impuesto se calculará aplicando la tasa del 0% a los valores siguientes:
El Uso o Goce de temporal de la maquinaria y equipo como tractores para accionar implementos agrícolas, a excepción de los de oruga, así como llantas para dichos tractores; motocultores para superficies reducidas; arados; rastras para desterronar la tierra arada; cultivadoras para esparcir y desyerbar; cosechadoras; aspersoras y espolvoreadoras para rociar o esparcir fertilizantes, plaguicidas, herbicidas y fungicidas; equipo mecánico, eléctrico o hidráulico para riego agrícola; sembradoras; ensiladoras, cortadoras y empacadoras de forraje; desgranadoras; abonadoras y fertilizadoras de terrenos de cultivo; aviones fumigadores; motosierras manuales de cadena, así como embarcaciones para pesca comercial, siempre que se reúnan los requisitos y condiciones que señale el reglamento. Invernaderos hidropónicos y equipos

integrados a ellos para producir temperatura y humedad controladas o para proteger los cultivos de elementos naturales, así como equipos de irrigación.

Exenciones

No se pagará el impuesto por el uso o goce temporal de:
Inmuebles destinados o utilizados exclusivamente para casa habitación. Si un inmueble tuviere varios destinos o usos, no se pagará el impuesto por la parte destinada o utilizada para casa habitación. No es aplicable a los inmuebles o parte de ellos que se proporcionen amueblados o se destinen o utilicen como hoteles o casa de hospedaje.

Fincas dedicadas o utilizadas sólo a fines agrícolas o ganaderos.

Bienes tangibles cuyo uso o goce otorgado por residentes en el extranjero sin establecimiento permanente en territorio nacional, por los que se hubiera pagado el impuesto en los términos del artículo 24 de LIVA.

Deducciones Autorizadas

Para efectos de LIVA son aplicables las deducciones y los requisitos de éstas, estudiadas para efectos de ISR. Es importante recordar que al haber optado por aplicar la deducción opcional señalada en el Artículo 142 LISR, por ningún motivo afecta el acreditamiento que corresponda en los términos del artículo 4 de la LIVA.

Obligaciones

Los obligados al pago de este impuesto y las personas que realicen los actos o actividades a que se refiere esta Ley, tienen además, entre otras, las siguientes obligaciones:

- Llevar contabilidad, de conformidad con el Código Fiscal de la Federación, su Reglamento y el Reglamento LIVA, y efectuar 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.
- Expedir comprobantes señalando en los mismos, además de los requisitos que establezcan el CFF y su reglamento, el IVA 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.
- Cuando el comprobante ampare actos o actividades por los que se deba pagar el IVA, en el mismo se deberá señalar en forma expresa si el pago de la contraprestación se hace en una sola exhibición o en parcialidades. Cuando la contraprestación se pague en una sola exhibición, en el comprobante se deberá indicar el importe total de la operación y el monto equivalente al impuesto que se traslada. Si la contraprestación se paga en parcialidades, en el comprobante que se expida por el acto o actividad de que se trate, se deberá indicar además el importe total de la parcialidad que se cubre en ese momento, y el monto equivalente al impuesto que se traslada sobre dicha parcialidad.
- Cuando el pago de la contraprestación se haga en parcialidades, por el pago que de las mismas se haga en parcialidades, por el pago que de las mismas se haga con posterioridad a la fecha en la que se hubiera expedido el comprobante, los contribuyentes deberán expedir un comprobante por cada una de esas parcialidades, el cual deberá ser impreso en los establecimientos autorizados para tal efecto por el SAT y contener los requisitos previstos en las fracciones I, II, III y IV del artículo

29-A del CFF, así como anotar el importe de la parcialidad que ampare, la forma como se realizó el pago de la parcialidad, el monto del impuesto trasladado, el monto del impuesto retenido, en su caso, y el número y fecha del documento que se hubiera expedido en los términos del párrafo anterior amparando la enajenación de bienes, el otorgamiento de uso o goce temporal o la prestación del servicio de que se trate.

- En todo caso, los contribuyentes estarán obligados a trasladar el impuesto en forma expresa y por separado en la documentación a que se refiere esta fracción, cuando el adquirente, el prestatario del servicio o quien use o goce temporalmente el bien, así lo solicite.
- Los contribuyentes a los que se les retenga el impuesto deberán expedir comprobantes con la leyenda "Impuesto retenido de conformidad con la Ley del Impuesto al Valor Agregado" y consignar por separado el monto del impuesto retenido.
- Presentar en las oficinas autorizadas las declaraciones señaladas en esta Ley.
- Solicitar constancias por las retenciones del impuesto que se efectúen.
- Proporcionar la información que del IVA se solicite en declaraciones del ISR.

PAGOS MENSUALES

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

El pago mensual será la diferencia que resulte a su cargo después de restar del impuesto que haya trasladado a sus arrendatarios, el que le hubieran trasladado o el que él hubiese pagado en la importación de bienes o servicios

excepto por la importación de bienes tangibles, siempre que sean acreditables en los términos de esta Ley.

El acreditamiento consiste en restar el impuesto acreditable, de la cantidad que resulte de aplicar a las contraprestaciones por otorgar el uso o goce temporal de bienes, la tasa que le corresponda según sea el caso. Solo procederá cuando el IVA trasladado a los contribuyentes haya sido efectivamente pagado y, en su caso, las adquisiciones efectivamente pagadas. El derecho al acreditamiento es personal para los contribuyentes de este impuesto y no podrá ser transmitido por actos entre vivos.

Impuesto Traslado Acreditable

Para efectos del artículo 4 de la LIVA, los contribuyentes dedicados al otorgamiento de uso o goce temporal de bienes tangibles, determinarán el IVA trasladado no identificado acreditable correspondiente a sus erogaciones por concepto de gastos e inversiones.

IVA TRASLADADO.-Es aquel que el contribuyente paga al proveedor de bienes o servicios.

IVA TRASLADADO CANCELADO.-Es aquel identificado o no, que el contribuyente obtiene mediante descuentos, bonificaciones o devoluciones, éste se deduce del IVA acreditable o del IVA trasladado no identificado, en atención a su origen.

IVA TRASLADADO NO IDENTIFICADO.-Aquel que de acuerdo con la LIVA corresponde a los gastos e inversiones, mismo que puede acreditarse en la proporción que representan las actividades gravadas del contribuyente en relación con el total de actividades realizadas.

FACTOR DE PROPORCION.- Cociente que se determina dividiendo el importe que representa a las actividades gravadas del año de calendario inmediato anterior entre el que corresponde al total de actividades de dicho año; sirve para determinar el importe del IVA trasladado no identificado acreditable. Durante el

año de inicio de actividades y el siguiente, el factor aplicable en cada uno de los meses de estos años será el que resulte del período comprendido desde el mes de inicio hasta el mes por el factor se calcule por 1 hasta 13 meses.

DETERMINACIÓN DEL PAGO MENSUAL

Para determinar el pago mensual, se aplicarán las tasas que correspondan, según sea el caso, al valor neto de los actos o actividades del mes. El resultado será disminuido con:

- El monto del impuesto acreditable en el mes.
- El saldo a favor pendiente de acreditar de meses anteriores siempre que se trate del mismo ejercicio, y
- En su caso, con el saldo a favor del ejercicio 2003 anterior, salvo en el caso de que el contribuyente opte por la devolución de éste.

Cuando en la declaración de pago mensual de que se trate se omita el acreditamiento correspondiente, éste podrá llevarse a cabo contra el impuesto a cargo de los meses siguientes hasta agotarlo salvo cuando se solicite su devolución.

CAPÍTULO IV
CASO PRÁCTICO

1. - DATOS

La Sra. Elvira Carrera Ramos adquirió varios inmuebles los cuales concede en arrendamiento:

1. - Edificio ubicado en Av. José G. Valenzuela #1525, Colonia Insurgentes Oeste, en la ciudad de Mexicali, CP.21280, este se adquirió en mayo de 1990 por un importe de \$350,000.00 del cual sé arrendar 5 locales de la siguiente manera.

Local #1. Se celebros contrato de arrendamiento con Conectividad Modular integral SA de CV del 1 de enero a 31 de diciembre de 2004 por un importe de \$4954.50 mas IVA, menos las retenciones correspondientes.

Local #2. - Se celebros contrato de arrendamiento con C. P. Salvador Romo persona física dedicada a la prestación de honorarios independientes contables. Del 1 de enero a 31 de agosto de 2004, por un importe de \$6664.00 mas IVA.

Local #3. - Se celebros contrato de arrendamiento con Arq. Miguel Lamadrid persona física dedicada a la prestación de honorarios y servicios independientes

de construcción, de 1 de enero al 31 de diciembre de 2004, por un importe de \$4452.00 mas IVA.

Local #4. - Se celebro contrato de arrendamiento con una Sociedad Anónima denominada Ethrien SA de CV, dedicada a la asesoría inmobiliaria, del 1 de octubre al 30 de marzo de 2005.

Local #5. - Se celebro contrato de arrendamiento con una Sociedad Anónima denominada MC Muñoz y asociados, dedicados a la cobranza de cuentas de Infonavit, telcel, etc. De 1 de enero al 31 de diciembre de 2004, importe de \$4821.25

2. - Local comercial ubicado en Av. Arista #1601-A, esquina con Calle H, de la Colonia Nueva, el cual se adquirió por medio de una cesión de derechos en línea recta de madre a hija, en agosto de 1997 valor avalúo \$230,000.00 se celebro contrato de arrendamiento, de fecha 1 de enero al 31 de diciembre de 2004 con Cervezas Cuahatemoc Moctezuma SA de CV, por un importe de \$5000.00 mas IVA menos las retenciones correspondientes la cual tiene una licorería y autoservicio en ese domicilio.

3.- Terreno ubicado en Calzada al Mar #35 Zona Centro en Rosarito, B.C. el cual se adquirió en diciembre de 1999 valor de \$410,000.00 se celebra contrato de arrendamiento por un año con la empresa Ola Baja SA de CV, en el que se acuerda 2 pagos semestrales el primero en el mes de Febrero de 2004 por in importe de \$36,1113.22 mas IVA menos las retenciones correspondientes y el segundo en el mes de Agosto de 2004 por un importe de \$37290.00 mas IVA menos retenciones correspondientes.

El domicilio fiscal de la Sra. Elvira Carrera Ramos es José G. Valenzuela #1525-4 Col. Insurgentes Oeste, en la Ciudad de Mexicali BC, está obligada a llevar

contabilidad por sus ingresos por arrendamiento y a efectuar pagos provisionales y declaración anual de ISR e IA así como pagos mensuales definitivos de IVA.

Adicionalmente realizo gastos de algunas reparaciones, consumo de agua, luz e impuesto predial.

Factura #30662 de fecha 21 de abril de 2004 por concepto de compra de aire acondicionado por un importe \$7328.00 mas IVA

Consumo de Agua

Septiembre \$938.18 mas IVA

Octubre \$222.73 mas IVA

Noviembre \$110.91 mas IVA

Consumo de Energia Electrica

Agosto \$249.09 mas IVA

Septiembre \$90.00 mas IVA

Octubre \$149.09 mas IVA

Diciembre \$168.18 mas IVA

Agosto \$79.09 mas IVA

Gastos de Mantenimiento

Factura #28594 01/10/2004 \$179.57 mas IVA

Factura #05D0111588 01/12/2004 \$2173.18 mas IVA

Factura #0376 07/12/2004 \$700.00 mas IVA

Gastos Médicos

Honorarios dentales \$15000.00

Impuesto Predial \$ 7853.00

El contribuyente opta por la deducción opcional del Artículo 142 Fracción VI, segundo párrafo de la LISR, porque sus gastos efectuados en el año 2004, son menores a la deducción opcional.

Se realizaron , pagos provisionales de impuesto sobre la renta a cuenta del impuesto anual, pagos mensuales definitivos de impuesto al valor agregado, calculo de el impuesto al activo que le hubiere correspondido y declaración anual 2004.

CONCLUSIONES

CONCLUSIONES

Primera.- En este estudio se analizó, los principales elementos y características del concepto de arrendamiento de bienes inmuebles desde diferentes perspectivas nacionales e internacionales.

Segunda.- El arrendamiento de bienes inmuebles tiene como finalidad transferir el uso o goce de una cosa en forma temporal, obteniendo a cambio un precio cierto y real.

Tercera.- Este es un contrato que forzosamente se realiza por escrito, definiendo y delimitando las obligaciones y derechos de el arrendador y arrendatario de lo contrario carece de formalidad.

Cuarta.- Este contrato puede terminarse, por haber cumplido con el tiempo fijado ó incumplimiento de los términos en que fue pactado.

Quinta.- En este estudio se analizo el tratamiento fiscal de las personas físicas que perciben ingresos por arrendamiento ya que están sujetas a un régimen fiscal especial establecido en la Ley del impuesto sobre la Renta.

Se encontró que los ingresos que provengan de el arrendamiento serán ingresos acumulables cuando se haya recibido la contraprestación pactada.

Sexta.- Del estudio realizado a las deducciones autorizadas por ley, podemos afirmar que son estrictamente indispensables para las personas que se dediquen a otorgar el uso o goce de un bien inmueble, adicionando una deducción opcional, con la facilidad administrativa y fiscal de no comprobar los gastos con documentación alguna.

Séptima.- El régimen fiscal de las Personas Físicas que únicamente perciban ingresos de arrendamiento en la actualidad es muy complejo, ya que se requiere toda una especialización en el área para aplicar adecuadamente las leyes correspondientes.

FUENTES DE CONSULTA

FUENTES BIBLIOGRAFICAS

- ✓ Calvo Nicolau, Enrique. Comentarios a la reforma fiscal para 2004.
- ✓ Editorial Themis, México 2004.
- ✓ Carrasco Iriarte, Hugo. Derecho Fiscal Constitucional. Editorial Oxford.
- ✓ Cuarta edición. México 2000.
- ✓ Borges Jorge Luis. Diccionario enciclopédico. Editorial Grijalbo.
- ✓ De la Garza, Sergio Francisco. Derecho financiero mexicano, Editorial Porrua. Décima primera edición. México 2002.
- ✓ Delgadillo Gutiérrez, Luis Humberto. Principios de derecho tributario. Editorial Pacifico. México 1986.
- ✓ Jiménez Gonzáles, Antonio. Lecciones de derecho tributario. Editorial ECASA. México 2002.

- ✓ López López, José Isauro. Régimen Fiscal del arrendamiento de inmuebles por personas físicas. Editorial ISEF. México 2003.
- ✓ Molina Aznar, Víctor E. Detalles fiscales que usted debe saber, Ediciones fiscales I.S.E.F.. Cuarta edición. México 2000.
- ✓ Reyes Altamirano, Rigoberto. Diccionario de términos fiscales. Editorial Tax. México 1998.

FUENTES NORMATIVAS

- ✓ Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos
- ✓ Código Fiscal 2004. Editorial Themis
- ✓ Ley del Impuesto sobre la renta.
- ✓ Código civil del Estado de Baja California 2004.
- ✓ Resolución Miscelánea 2004. Diario Oficial de la Federación 30 de abril 2004.

