



**UNIVERSIDAD MICHOACANA DE SAN
NICOLAS DE HIDALGO**

**FACULTAD DE CONTADURIA Y CIENCIAS
ADMINISTRATIVAS**

CASO PRÁCTICO

**ARRENDAMIENTO DE LOCAL COMERCIAL, DEL USO GOCE
TEMPORAL DE BIENES INMUEBLES**

Que para obtener el título de
LIC. DE CONTADOR PÚBLICO

PRESENTA:

MARIA ISABEL RAMIREZ CASIMIRO

ASESOR:

C.P LUIS ADOLFO GONZÁLEZ VELÁZQUEZ

AGOSTO 2013



INDICE

Agradecimientos

Introducción

De los ingresos por arrendamiento y en general por otorgar el uso o goce temporal de bienes inmuebles

1. Conceptos de arrendamiento	2
1.1 Régimen fiscal en el que deben tributar como contribuyentes	
2. Obligaciones Fiscales con las que deben cumplir como contribuyentes.....	3 - 4
2.1 Obligaciones como Arrendadores	
3. Pasos a seguir para darse de alta.....	4 - 5
3.1 Expedición de Comprobantes Fiscales	
4. Ingresos Gravados	5
5. Deducciones autorizadas.....	6- 7
5.1 Deducción sin comprobación 35%	
5.2 Deducciones por subarrendamiento	
6. Pagos Provisionales	7 - 9
6.1 Determinación de Pagos Provisionales	
6.2 Pagos Provisionales en el primer año de Arrendamiento	
6.3 Retenciones	
6.4 Mecánica para el cálculo del pago provisional de ISR	
7. Determinación del IETU.....	10 - 11
7.1 Conceptos que integran el ingreso gravado en Arrendamiento para efectos del IETU	
7.2 Deducciones autorizadas para IETU	
7.3 Determinación del Pago Provisional de IETU	
8. Impuesto al Valor Agregado IVA.....	11- 12

9. Caso Práctico	13
Cálculo de Pagos Provisionales de ISR.....	14
Control de Retenciones de ISR.....	15
Cálculo de Pagos Provisionales de IVA.....	16
Cálculo de Pagos Provisionales de IETU.....	17
Cálculo anual de ISR.....	18
Cálculo anual de IETU.....	19
Conclusiones.....	20
Bibliografía	

AGRADECIMIENTOS

Primero que nada doy las gracias Dios por la vida, y por permitirme llegar y lograr mis objetivos tener una carrera y desempeñarme en ella.

Agradezco muy infinitamente a toda mi familia en especial a Mi Madre que fue y ha sido la persona que me ayudo en todo momento, gracias a todo tu apoyo, a los valores inculcados y a tu gran esfuerzo en darnos lo mejor a mis hermanos y a mí, sin duda alguna eres un gran ejemplo para mí porque siempre luchaste a pesar de todo nunca diste un paso atrás siempre muy firme y con una gran fortaleza, aún recuerdo el día en que tuve que venirme a Morelia nos despedimos llorando porque de alguna forma era difícil, por sentimientos encontrados y la distancia, ahora puedo decir que lloro de felicidad al ver que todos esos esfuerzos y sacrificios han valido la pena, gracias por tu apoyo.

A mis profesores ya que son parte esencial por haber compartido conmigo sus conocimientos y experiencias, por haberme guiado y por todas sus enseñanzas transmitidas gracias a su gran dedicación en formar a grandes profesionistas.

A la UMSNH, Facultad de Contaduría y Ciencias Administrativas porque en ella me desarrollé profesionalmente

A mi asesor

Cp. Luis Adolfo González Velázquez por su apoyo, y asesoría en este caso práctico

Gracias a todos ellos

INGRESOS POR ARRENDAMIENTO

INTRODUCCIÓN

En la siguiente tesina se presenta Investigación y Caso Práctico de una Persona Física que obtiene Ingresos Por Arrendamiento, con la intención de saber que Procedimientos deben seguirse y como se aplican conforme a las Leyes Fiscales. Aborda lo relativo a pagos provisionales de ISR, IETU e IVA, así como el cálculo anual de ISR y IETU por lo que se explica el mecanismo a seguir para el cálculo de los mismos.

También como se podrá observar más adelante se muestra la forma en cómo se pueden dar de alta los contribuyentes que obtienen Ingresos por Arrendamiento, las obligaciones que tienen como arrendadores o prestadores de un servicio de uso o goce temporal de bienes inmuebles.

En general dentro del capítulo III conoceremos que ingresos se consideran gravados para Arrendamiento, al igual que las deducciones autorizadas, Así mismo se muestran las diferentes opciones de acreditamientos que se pueden efectuar contra los mismos.

INGRESOS POR ARRENDAMIENTO

TITULO IV

DE LAS PERSONAS FÍSICAS

CAPITULO III

DE LOS INGRESOS POR ARRENDAMIENTO Y EN GENERAL POR OTORGAR EL USO O GOCE TEMPORAL DE BIENES INMUEBLES

MARCO TEORICO

1. Concepto de arrendamiento

Es un convenio que confiere el derecho de usar un bien, por un periodo determinado. El arrendamiento es celebrado entre dos partes: el (Arrendador) y el(Arrendatario).

Arrendador. Es el propietario del bien el cuál se obliga a ceder el uso o goce del mismo y da en arrendamiento aquello que le pertenece.

Arrendatario. Es la persona que adquiere el derecho de usar ese bien a cambio de un pago, es decir es la persona que alquila el bien

Concepto de arrendamiento y subarrendamiento de acuerdo al CCF (Código Civil Federal)

De acuerdo con el artículo 2398 de CCF, se entiende que hay arrendamiento, cuando las dos partes contratantes se obligan recíprocamente, una, a conceder el uso o goce temporal de una cosa, y la otra, a pagar por ese uso o goce un cierto precio.

El artículo 2401 del CCF, establece la figura del subarrendamiento y menciona lo siguiente: el que no fuere dueño de la cosa podrá arrendarla si tiene facultad para celebrar ese contrato, ya en virtud de autorización del dueño, y por disposición de la ley

Es decir, se da el subarrendamiento cuando el subarrendatario (persona que no es dueña del inmueble) la renta con previa autorización, del dueño, a un tercero, obligándose a conceder el uso o goce temporal del bien y la otra a pagar un precio cierto por ese uso o goce temporal.

INGRESOS POR ARRENDAMIENTO

1.1 Régimen fiscal en el que debe tributar como contribuyentes

Si renta o subarrienda bienes inmuebles, como locales comerciales, bodegas, despachos, consultorios, edificios, casa habitación y terrenos, entre otros le corresponde pagar impuestos en el régimen de arrendamiento de bienes inmuebles

2. Obligaciones Fiscales con las que deben cumplir como contribuyente

2.1. Obligaciones de los arrendadores

Artículo 145 LISR

- I. Solicitar su inscripción en el Registro Federal de Contribuyentes
- II. Llevar contabilidad de conformidad con el Código Fiscal de la Federación, cumpliendo con su reglamento y el reglamento de la LISR, cuando obtengan ingresos superiores a \$1,500.00 en el año anterior. No quedan comprendidas quienes opten por la deducción del 35% a que se refiere el artículo 142 de la LISR.

Artículo 188 RISR. Contabilidad simplificada para Arrendamiento: los contribuyentes que perciban ingresos por otorgar el uso o goce temporal de bienes inmuebles superiores a la cantidad señalada en la fracción anterior, podrán cumplir con la obligación a que se refiere la misma llevando su contabilidad simplificada. Lo dispuesto en este artículo no será aplicable cuando el contribuyente obtenga ingresos por Actividad Empresariales

Artículo 35 RCFF. Cuando se refiera a **contabilidad simplificada**, se entenderá que comprende:

- Un libro foliado de ingresos
- Libro de egresos y de registro de inversiones y deducciones.

Esto para que permita identificar las operaciones Bancarias y Financieras de los Contribuyentes

- III. Expedir comprobantes por las contraprestaciones recibidas

Artículo 189 RISR. Los comprobantes a que se refiere la fracción anterior deberán reunir los requisitos que establece el artículo 29-A del CFF.

- IV. Presentar declaraciones Provisionales y anual en los términos de la LISR
- V. Informar a las autoridades fiscales, a través de medios y formatos electrónicos informativos mensuales sobre cobros en efectivo, piezas de oro y de plata superiores a \$100,000.00 a más tardar el 17 del mes inmediato posterior al que se realice la operación.

Como arrendador de bienes inmuebles debe declarar lo siguiente; Presentar declaraciones mensuales de:

INGRESOS POR ARRENDAMIENTO

- Impuesto sobre la renta (ISR)
- Impuesto al valor agregado (IVA)
- Impuesto empresarial a tasa única (IETU)
- Declaración anual

3. Pasos a seguir para darse de alta

Inscribirse en el Registro Federal de Contribuyentes (RFC) del SAT

La inscripción en el RFC se puede realizar a través de los siguientes medios:

- Internet
- Personalmente

Por internet, se hace una preinscripción al RFC del SAT de la siguiente manera:

- a) Oficina virtual
- b) Inscripción en el RFC
- c) Servicios por internet
- d) Inscripción en el RFC
- e) Capturar y guardar la información solicitada
- f) Esperar acuse de recepción, el cual contiene el número de folio de recepción
- g) Acudir dentro de los diez días siguientes para concluir tramite llevando:
 - ❖ Acuse con número de folio que se proporciono
 - ❖ Original y copia de cualquier identificación con fotografía y firma expedida por los gobiernos: estatal, federal o municipal
 - ❖ CURP
 - ❖ Carta de naturalización cuando se trate de mexicanos por naturalización, certificada y legalizada
 - ❖ Original de un comprobante de domicilio
 - ❖ En caso de representante legal, copia certificada del poder notarial en el que se acredite la personalidad del representante legal o carta poder firmada por dos testigos y ratificar las firmas ante un notario publico
 - ❖ Tratándose de extranjeros, original del documento migratorio vigente emitido por autoridad competente con autorización para realizar los actos o actividades que manifiesta en su aviso

Personalmente en cualquier Modulo de Servicios Tributarios del SAT con cita y documentos antes señalados

Si los documentos están completos y son correctos quedara inscrito en el RFC y se hará entrega de la siguiente documentación.

INGRESOS POR ARRENDAMIENTO

- ❖ Fotocopia de la inscripción en el RFC
- ❖ Cédula de Identificación Fiscal
- ❖ Guía de Obligaciones
- ❖ Acuse de inscripción en el RFC

3.1. Expedición de comprobantes fiscales

Requisitos que deben reunir los recibos de arrendamiento de acuerdo al Artículo 29-A del CFF

- ❖ Contener impreso el nombre, domicilio fiscal y clave del RFC
- ❖ Contener impreso el número de folio y sello digital del SAT y del emisor
- ❖ Lugar y fecha de expedición
- ❖ Clave del RFC a favor de quien se expide (inquilino o P.M)
- ❖ La cantidad, unidad o medida y clase de bienes o mercancías o descripción del servicio o del uso o goce que amparen
- ❖ Concepto
- ❖ Importe en número y letra, así como el monto del IVA que se cobre
- ❖ La cedula de identificación fiscal impresa
- ❖ La leyenda: “la reproducción no autorizada de este comprobante constituye un delito en los términos de las disposiciones fiscales”
- ❖ El RFC y nombre del impresor, así como la fecha en que se incluyó la autorización correspondiente en el portal de internet del SAT
- ❖ La fecha de impresión
- ❖ Numero de aprobación asignado por el sistema informático autorizado por el SAT
- ❖ 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
- ❖ En caso de que se retenga IVA, la leyenda, “impuesto retenido de conformidad con la Ley del Impuesto al valor Agregado
- ❖ La leyenda pago en una sola exhibición
- ❖ Firma del arrendador o representante legal

4. 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

INGRESOS POR ARRENDAMIENTO

Ingresos en crédito. Para los efectos de este capítulo los ingresos en crédito se declararan y se calculara el impuesto que le corresponda hasta el año de calendario en que sean cobrados

5. Artículo 142. LISR Deducciones autorizadas

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

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

5.1 deducciones sin comprobación del 35%

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 sustitución de las deducciones a que este artículo se refiere. Quienes ejercen esta opción podrán deducir, además, el monto de las erogaciones por concepto del impuesto predial de dichos inmuebles correspondiente al año de calendario o al periodo durante el cual se obtuvieron los ingresos en el ejercicio según corresponda

5.2 deducción por subarrendamiento

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

Subarrendamiento: es un contrato por el que una de las partes (arrendatario) se obliga a dar a la otra (subarrendatario) el uso o goce por tiempo indeterminado y precio pactado

Arrendamiento o subarrendamiento parcial de casa habitación

INGRESOS POR ARRENDAMIENTO

Cuando el contribuyente ocupe parte del bien inmueble del cual derive ingreso por otorgar el uso o goce temporal del mismo u otorgue el uso o goce de manera gratuita, no podrá:

- a) Deducir la parte de los gastos
- b) Deducir el impuesto predial
- c) Ni tampoco los derechos de cooperación de obras públicas que correspondan proporcionalmente por el ocupada o la otorgada de manera gratuita

En los casos de Subarrendamiento el subarrendador no podrá deducir:

- a) La parte proporcional del importe de las rentas pagadas que correspondan a la unidad que ocupe o que otorgue gratuitamente

6. Pagos Provisionales

Artículo 143 LISR. Los contribuyentes que obtengan ingresos de los señalados anteriormente por el otorgamiento del uso o goce temporal de bienes inmuebles, efectuaran los pagos provisionales mensualmente, a más tardar el día 17 del mes inmediato posterior al que corresponda el pago, mediante declaración que presentaran ante las oficinas autorizadas.

6.1. Determinación de Pagos Provisionales

El pago provisional se determinara aplicando la tarifa que corresponda conforme al tercer párrafo del artículo 127 de la LISR, a la diferencia que resulte de disminuir a los ingresos del mes o del trimestre las deducciones autorizadas a que se refiere el artículo 142 antes mencionado correspondientes al mismo periodo.

Artículo 127 LISR tercer párrafo. Determinación de la tarifa y publicación.

Se tomara como base la tarifa del artículo 113 de la LISR, sumando las cantidades correspondientes relativas al límite inferior, límite superior y cuota fija, que en los términos de dicho artículo resulten para cada uno de los meses del periodo a que se refiere el pago provisional de que se trate, y que corresponda al mismo renglón identificado por el por ciento para aplicarse sobre el excedente del límite inferior. Las autoridades fiscales realizaran las operaciones aritméticas para aplicar la tarifa y la publicaran en el Diario Oficial de la Federación.

INGRESOS POR ARRENDAMIENTO

Tarifa establecida en el artículo 113 LISR

Límite Inferior	Límite Superior	Cuota Fija	Por ciento para aplicarse sobre el límite inferior
0.01	496.07	0.00	1.92
496.08	4,210.41	9.52	6.40
4,210.42	7,399.42	247.23	10.88
7,399.43	8,601.50	594.24	16.00
8,601.51	10,298.35	786.55	17.92
10,298.36	20,770.29	1,090.62	21.36
20,770.30	32,736.83	3,327.42	23.52
32,736.84	En adelante	6,141.95	30.00

6.2. Pagos provisionales en el primer año de arrendamiento

Artículo 187 RISR. Los contribuyentes que únicamente perciban ingresos por otorgar el uso o goce temporal de bienes inmuebles durante el primer año de calendario en que perciban dichos ingresos, estarán obligados a efectuar las declaraciones a que se refiere el artículo 143 de la LISR a partir del periodo en que las rentas correspondientes excedan de 10 salarios mínimos generales vigentes en el DF elevados al periodo de que se trate y continuara realizando los pagos provisionales durante el periodos que falten para terminar dicho año de calendario, independientemente de del monto de ingresos que por concepto de rentas obtengan en esos periodos

6.3. Retenciones

Las retenciones son las cantidades que deben descontar las personas morales que realicen pagos por servicios profesionales al prestador de estos, por concepto del Impuesto Sobre la Renta y/o el Impuesto al Valor Agregado.

Retención del 10% por Personas Morales

Cuando los ingresos a que se refiere este capítulo se obtengan por pagos que efectúen las Personas Morales, estas deberán retener como pago provisional el monto que resulte de aplicar la tasa del 10% sobre el monto de los mismos

Declaración anual de retenciones

INGRESOS POR ARRENDAMIENTO

Las personas que efectúen las retención 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 hubieren efectuado dichas retenciones en el año de calendario anterior.

Acreditamiento y constancia anual de Retenciones del 10% sobre honorarios y rentas

Artículo 219 del RISR. Establece que los contribuyentes podrán efectuar el acreditamiento del impuesto que les hubiera sido retenido, contra los pagos provisionales que deban efectuar, sin que sea necesario anexar a las declaraciones las constancias de retenciones respectivas. Las constancias podrán expedirse anualmente, debiendo contener el total de las retenciones realizadas durante el año de calendario inmediato anterior, o en su caso a más tardar en el mes de enero del siguiente año el retenedor deberá expedir dicha constancia por cada tipo de ingreso de los capítulos II, III y IX del título IV de la ley.

Retención de las dos terceras partes del IVA. Contribuyentes obligados a retener el impuesto,

Artículo 2-A de la LIVA. Están obligados a efectuar la retención del impuesto que se les traslade, los contribuyentes que se ubiquen en alguno de los siguientes supuestos.

- II. Personas morales que
 - a) Reciban servicios personales independientes, o usen o gocen temporalmente bienes otorgados por personas físicas.

Artículo 3 del RIVA. Para los efectos a que se refiere el artículo anterior las personas morales obligadas a efectuar la retención, lo harán en una cantidad menor.

Fracción I. la retención se hará de las dos terceras partes del impuesto que se le traslade y que haya sido efectivamente pagado cuando el impuesto le sea trasladado por personas físicas por las operaciones siguientes.

- b) Otorgamiento del uso o goce temporal de bienes

6.4. Mecánica para el Cálculo del Pago Provisional de ISR

- Ingresos del Mes
- Deducciones Autorizadas
- = **Base Gravable para Pago Provisional**
- Límite Inferior (Tarifa Art. 113 LISR)
- = Excedente sobre el Límite Inferior
- X Tasa % a aplicarse sobre el límite inferior
- = Impuesto Marginal
- + Cuota Fija
- = Impuesto a cargo
- Retenciones de ISR 10%

INGRESOS POR ARRENDAMIENTO

= ISR a pagar

7. Determinación del Impuesto Empresarial a Tasa Única

Sujetos y objeto del impuesto

El artículo 1° de la LIETU, menciona que están obligados al pago del impuesto, las Personas Físicas y las Morales residentes en territorio nacional, así como los residentes en el extranjero con establecimiento permanente en el país, por los ingresos que obtengan independientemente del lugar donde se generen, dentro de las cuáles se encuentra la siguiente

III. Otorgamiento del uso o goce temporal de bienes

Determinación de la tasa para IETU. La determinación del IETU se calculara aplicando la tasa del 17.5% a la cantidad que resulte de disminuir de los ingresos obtenidos, las deducciones autorizadas.

7.1 Conceptos que integran el Ingreso Gravado en Arrendamiento, para Efectos de IETU

Artículo 2º. Para calculara el IETU, se considerara ingreso gravado el precio o la contraprestación a favor de quien enajena el bien, presta el servicio independientes u **otorga el uso o goce temporal de bienes**, así como las cantidades que además se carguen al adquirente por impuestos o derechos a cargo del contribuyente, intereses normales o moratorios, penas convencionales o cualquier otro concepto incluyendo anticipos o depósitos, excepto los impuestos que se trasladen en términos de la ley

7.2 Deducciones autorizadas

Para al cálculo de IETU los contribuyentes podrán efectuar las deducciones que menciona el artículo 5º de la LIETU, dentro de las cuales está la deducción por otorgar el uso o goce temporal de bienes en su fracción I

Acreditamientos de pagos provisionales

Contra el IETU se podrán acreditar:

- Crédito fiscal (por deducciones superiores a los ingresos)
- Acreditamientos por sueldos y salarios y aportaciones de seguridad social
- Pagos provisionales de ISR propios pagados con anterioridad correspondientes al mismo ejercicio incluyendo, el del mes que se trate
- ISR Retenido del mismo periodo
- Pagos Provisionales de IETU pagados con anterioridad en el mismo ejercicio

INGRESOS POR ARRENDAMIENTO

7.3 Determinación del pago provisional

- Total de Ingresos percibido
- Deducciones autorizadas
- = Base gravable para IETU
- X Tasa 17.5%
- = IETU mensual determinado
- Pagos provisionales de ISR efectivamente pagados
- Retenciones ISR personas morales
- = IETU a pagar
- Pagos provisionales de IETU pagados con anterioridad
- = **IETU a cargo**

8. Impuesto al Valor Agregado (IVA)

El Artículo 1º de la LIVA. Establece que las personas Físicas y Morales están obligadas al pago del IVA que en territorio Nacional realicen las siguientes actividades.

III. otorguen el uso o goce temporal de bienes

El impuesto se calculara aplicando a los valores que señale la LIVA la tasa del 16%. El IVA jamás se considerara que forme parte de dichos valores.

En el artículo 19 de la LIVA menciona que se entiende por uso o goce temporal de bienes lo siguiente:

El arrendamiento, el usufructo y cualquier otro acto, independientemente de la forma en que se utilice, por el que una persona permita a otra usar o gozar temporalmente bienes a cambio de una contraprestación

Exenciones por Arrendamiento Artículo 20 LIVA

No se pagara el impuesto por el uso o goce temporal de los siguientes bienes

- I. Derogada
- II. Casa habitación, excepto hoteles, casas de hospedaje y amueblados
- III. Fincas agropecuarias
- IV. Bienes de residentes en el extranjero que pagaron IVA por importación
- V. Publicaciones (Libros, Periódicos y Revistas)

Base Gravable por Arrendamiento

INGRESOS POR ARRENDAMIENTO

Artículo 22 LIVA. Se considera 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.

Los pagos definitivos del IVA se presentan de manera mensual en las mismas fechas que las establecidas para el ISR; es decir, a más tardar el día 17 del mes siguiente a aquel al que corresponda el pago.

Por este impuesto no se tiene obligación de presentar Declaración Anual, únicamente presentará la información que le sea solicitada en la Declaración Anual del ISR. No se tendrá que proporcionar esta información cuando haya presentado la declaración Informativa de operaciones con Terceros (DIOT) por todos los meses del 2010.

En caso de rentar locales comerciales, industriales, oficinas, consultorios o casas habitación amuebladas, debe pagar el impuesto al valor agregado.

El IVA lo debe trasladar (cobrar) a sus arrendatarios o inquilinos y pagarlo al SAT a través de internet o ventanilla bancaria de los bancos autorizados, según corresponda.

INGRESOS POR ARRENDAMIENTO

CASO PRÁCTICO

EJERCICIO 2012

El Sr Jorge Rodríguez tiene un Local Comercial el cual es destinado al Arrendamiento, este local se lo renta a una Persona Moral en \$ 10,000.00 más IVA

Tiene Deducciones Personales por \$20,000.00

Se pide:

Aplicar Deducción ciega (35%)

Calcular Pagos Provisionales de ISR, IVA y IETU

Calcular anual de ISR Y IETU

INGRESOS POR ARRENDAMIENTO

JORGE RODRIGUEZ NAVARRO

R.F.C: RONJ760604L76

EJERCICIO 2012

CALCULO DE PAGOS PROVISIONALES DE ISR

		ENERO	FEBRERO	MARZO	ABRIL	MAYO	JUNIO	JULIO	AGOSTO	SEPTIEMBRE	OCTUBRE	NOVIEMBRE	DICIEMBRE
	Ingresos del mes	10,000.00	10,000.00	10,000.00	10,000.00	10,000.00	10,000.00	10,000.00	10,000.00	10,000.00	10,000.00	10,000.00	10,000.00
<i>Menos</i>	Deducciones Autorizadas (35% Art 142 LISR Fracc VI)	3,500.00	3,500.00	3,500.00	3,500.00	3,500.00	3,500.00	3,500.00	3,500.00	3,500.00	3,500.00	3,500.00	3,500.00
<i>Igual</i>	Base Grabable para Pago Provisional	6,500.00	6,500.00	6,500.00	6,500.00	6,500.00	6,500.00	6,500.00	6,500.00	6,500.00	6,500.00	6,500.00	6,500.00
<i>Menos</i>	Limite inferior Tarifa Art 113 LISR	4,210.42	4,210.42	4,210.42	4,210.42	4,210.42	4,210.42	4,210.42	4,210.42	4,210.42	4,210.42	4,210.42	4,210.42
<i>Igual</i>	Excedente Sobre Limite Inferior	2,289.58	2,289.58	2,289.58	2,289.58	2,289.58	2,289.58	2,289.58	2,289.58	2,289.58	2,289.58	2,289.58	2,289.58
<i>Por</i>	Tasa	10.88%	10.88%	10.88%	10.88%	10.88%	10.88%	10.88%	10.88%	10.88%	10.88%	10.88%	10.88%
<i>Igual</i>	Impuesto marginal	249.11	249.11	249.11	249.11	249.11	249.11	249.11	249.11	249.11	249.11	249.11	249.11
<i>Mas</i>	Cota Fija	247.23	247.23	247.23	247.23	247.23	247.23	247.23	247.23	247.23	247.23	247.23	247.23
<i>Igual</i>	Impuesto a Cargo	496.34	496.34	496.34	496.34	496.34	496.34	496.34	496.34	496.34	496.34	496.34	496.34
<i>Menos</i>	Retenciones de ISR 10%	496.34	496.34	496.34	496.34	496.34	496.34	496.34	496.34	496.34	496.34	496.34	496.34
<i>Igual</i>	Pago provisional	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00

Dato para declaración anual

Pagos Provisionales de ISR

0

INGRESOS POR ARRENDAMIENTO

Control de Retenciones de ISR		
	Retención de Enero	1,000.00
Menos	Aplicación en el Pago Provisional	496.34
Igual	Saldo pendiente de Aplicar	503.66
Mas	Retencion de Febrero	1,000.00
Igual	Saldo pendiente de Aplicar	1,503.66
Menos	Aplicación en el Pago Provisional de Febrero	496.34
Igual	Saldo pendiente de Aplicar	1,007.32
Mas	Retencion de Marzo	1,000.00
Igual	Saldo pendiente de Aplicar	2,007.32
Menos	Aplicación en el Pago Provisional de Marzo	496.34
Igual	Saldo pendiente de Aplicar	1,510.98
Mas	Retencion de Abril	1,000.00
Igual	Saldo pendiente de Aplicar	2,510.98
Menos	Aplicación en el Pago Provisional de Abril	496.34
Igual	Saldo pendiente de Aplicar	2,014.64
Mas	Retencion de Mayo	1,000.00
Igual	Saldo pendiente de Aplicar	3,014.64
Menos	Aplicación en el Pago Provisional de Mayo	496.34
Igual	Saldo pendiente de Aplicar	2,518.30
Mas	Retencion de Junio	1,000.00
Igual	Saldo pendiente de Aplicar	3,518.30
Menos	Aplicación en el pago provisional de Junio	496.34
Igual	Saldo pendiente de Aplicar	3,021.96
Mas	Retención de Julio	1,000.00
Igual	Saldo pendiente de Aplicar	4,021.96
Menos	Aplicación en el Pago Provisional de Julio	496.34
Igual	Saldo pendiente de Aplicar	3,525.62
Mas	Retencion de Agosto	1,000.00
Igual	Saldo pendiente de Aplicar	4,525.62
Menos	Aplicación en el Pago Provisional de Agosto	496.34
Igual	Saldo pendiente de Aplicar	4,029.28
Mas	Retencion de Septiembre	1,000.00
Igual	Saldo pendiente de Aplicar	5,029.28
Menos	Aplicación en el Pago Provisional de Septiembre	496.34
Igual	Saldo pendiente de Aplicar	4,532.94
Mas	Retención de Octubre	1,000.00
Igual	Saldo pendiente de Aplicar	5,532.94
Menos	Aplicación en el Pago Provisional de Octubre	496.34
Igual	Saldo pendiente de Aplicar	5,036.60
Mas	Retención de Noviembre	1,000.00
Igual	Saldo pendiente de Aplicar	6,036.60
Menos	Aplicación en el Pago Provisional de Noviembre	496.34
Igual	Saldo pendiente de Aplicar	5,540.26
Mas	Retención de Diciembre	1,000.00
Igual	Saldo pendiente de Aplicar	6,540.26
Menos	Aplicación en el Pago Provisional de Diciembre	496.34
Igual	Saldo pendiente de Aplicar	6,043.92

INGRESOS POR ARRENDAMIENTO

JORGE RODRIGUEZ NAVARRO
R.F.C: RONJ760604L76
EJERCICIO 2012
CALCULO DE PAGOS PROVISIONALES DE IVA

		ENERO	FEBRERO	MARZO	ABRIL	MAYO	JUNIO	JULIO	AGOSTO	SEPTIEMBRE	OCTUBRE	NOVIEMBRE	DICIEMBRE
	Ingresos del mes	10,000.00	10,000.00	10,000.00	10,000.00	10,000.00	10,000.00	10,000.00	10,000.00	10,000.00	10,000.00	10,000.00	10,000.00
<i>Por</i>	Tasa 16 %	16%	16%	16%	16%	16%	16%	16%	16%	16%	16%	16%	16%
<i>Igual</i>	IVA Causado	1,600.00	1,600.00	1,600.00	1,600.00	1,600.00	1,600.00	1,600.00	1,600.00	1,600.00	1,600.00	1,600.00	1,600.00
<i>Menos</i>	Retencion IVA	1,066.00	1,066.00	1,066.00	1,066.00	1,066.00	1,066.00	1,066.00	1,066.00	1,066.00	1,066.00	1,066.00	1,066.00
<i>Igual</i>	Iva a cargo	534.00											

INGRESOS POR ARRENDAMIENTO

JORGE RODRIGUEZ NAVARRO
R.F.C: RONJ760604L76
EJERCICIO 2012

CALCULO DE PAGOS PROVISIONALES DE IETU

	ENERO	FEBRERO	MARZO	ABRIL	MAYO	JUNIO	JULIO	AGOSTO	SEPTIEMBRE	OCTUBRE	NOVIEMBRE	DICIEMBRE
Ingresos del mes	10,000.00	20,000.00	30,000.00	40,000.00	50,000.00	60,000.00	70,000.00	80,000.00	90,000.00	100,000.00	110,000.00	120,000.00

		ENERO	FEBRERO	MARZO	ABRIL	MAYO	JUNIO	JULIO	AGOSTO	SEPTIEMBRE	OCTUBRE	NOVIEMBRE	DICIEMBRE	
<i>Por</i> <i>Igual</i> <i>Menos</i> <i>Menos</i> <i>Igual</i> <i>Menos</i> <i>Igual</i>	Ingreso Gravado	10,000.00	20,000.00	30,000.00	40,000.00	50,000.00	60,000.00	70,000.00	80,000.00	90,000.00	100,000.00	110,000.00	120,000.00	
	Tasa 17.5%	0.1750	0.1750	0.1750	0.1750	0.1750	0.1750	0.1750	0.1750	0.1750	0.1750	0.1750	0.1750	
	IETU determinado	1,750.00	3,500.00	5,250.00	7,000.00	8,750.00	10,500.00	12,250.00	14,000.00	15,750.00	17,500.00	19,250.00	21,000.00	
	Pagos Provisionales de ISR Pagados con anterioridad	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
	Retenciones de ISR Personas Morales 10%	1,000.00	2,000.00	3,000.00	4,000.00	5,000.00	6,000.00	7,000.00	8,000.00	9,000.00	10,000.00	11,000.00	12,000.00	
	IETU a pagar	750.00	1,500.00	2,250.00	3,000.00	3,750.00	4,500.00	5,250.00	6,000.00	6,750.00	7,500.00	8,250.00	9,000.00	
	Pagos Provisionales de IETU Pagados con anterioridad	-	750.00	1,500.00	2,250.00	3,000.00	3,750.00	4,500.00	5,250.00	6,000.00	6,750.00	7,500.00	8,250.00	
	IETU a Cargo	750.00	750.00	750.00	750.00	750.00	750.00	750.00	750.00	750.00	750.00	750.00	750.00	
	Dato para declaracion anual													
	Pagos Provisionales de IETU		9,000.00											

INGRESOS POR ARRENDAMIENTO

JORGE RODRIGUEZ NAVARRO
R.F.C: RONJ760604L76
EJERCICIO 2012

CALCULO ANUAL DE ISR		
	Ingresos Efectivamente Cobrados en el Año	\$ 120,000.00
Menos	Deducciones Autorizadas 35%	\$ 42,000.00
Igual	Base Gravable	\$ 78,000.00
Menos	Deducciones Personales	\$ 20,000.00
Igual	Base Gravable para ISR	\$ 58,000.00
Menos	Limite Inferior Tarifa Art 177	\$ 50,524.93
Igual	Excedente Sobre Limite Inferior	\$ 7,475.07
Por	Tasa	10.88%
Igual	Impuesto Marginal	\$ 813.29
Mas	Cuota Fija	\$ 2,966.76
Igual	ISR del Ejercicio	\$ 3,780.05
Menos	Pagos Provisionales de ISR	\$ -
Menos	Retenciones de ISR Personas Morales	\$ 12,000.00
Igual	Saldo a Favor	-\$ 8,219.95

INGRESOS POR ARRENDAMIENTO

JORGE RODRIGUEZ NAVARRO
R.F.C: RONJ760604L76
EJERCICIO 2012
CALCULO ANUAL DE IETU

	Ingresos del Ejercicio	\$	120,000.00
Por	Tasa		17.50%
Igual	Impuesto causado	\$	21,000.00
Menos	Pagos provisionales de ISR Efectivamente Pagados	\$	-
Menos	Retenciones de ISR 10%	\$	12,000.00
Igua	IETU a pagar	\$	9,000.00
Menos	pagos provisionales de IETU Efectivamente Pagados	\$	9,000.00
Igual	IETU a Cargo o a favor	\$	-

INGRESOS POR ARRENDAMIENTO

CONCLUSIONES

Actualmente toda Persona Física que pretenda arrendar un bien inmueble deberá tener en cuenta el tratamiento fiscal que éste requiere una vez que genere actividad económica, como ya se mencionó anteriormente que para que pueda existir arrendamiento debe existir primero que nada un bien inmueble, el cual se destinará para su uso o goce temporal, posteriormente una vez que ya se cuenta con este bien se hace un contrato de arrendamiento en el cuál intervienen por una parte el arrendador y por la otra el arrendatario

Por su parte el arrendador (dueño del bien), tiene la obligación de proporcionar en buenas condiciones al bien, darle mantenimiento, y deberá estar pendiente de todo lo que con el paso del tiempo se requiere acondicionar, de esta forma se obligará a ceder su uso.

Por lo que se refiere al arrendatario (Inquilino) tendrá el derecho a gozar de este bien a cambio de un precio pactado, al igual deberá mantener informado al arrendador sobre las afectaciones que llegase a ver para que éste último intervenga esto en cuanto a lo material

Ahora bien ya teniendo todo esto bien estipulado viene lo más importante y es donde entra la parte Fiscal las obligaciones que tendrá como contribuyente, y como arrendador. Como contribuyente deberá cumplir con ciertas obligaciones tales como la presentación de Pagos Provisionales entre las que destacan ISR, IETU e IVA así como las anuales, como arrendador una vez que se inscriba en el RFC, tendrá la obligación de proporcionar a sus inquilinos recibos en los que se mencione el concepto de pago y que cumplan con todos los requisitos fiscales establecidos en los artículos 29 y 29-A del CFF y en este caso como son rentas a una Persona Moral deberá hacer las retenciones correspondientes.

Finalmente para concluir, la realización de este caso práctico me fue muy útil porque de alguna forma retomé de nuevo lo que ya en la carrera había visto, me ayudo a comprender un poco más del tema, no es un caso extenso, ya que simplemente se le aplico la deducción del 35% y aplico para la anual las deducciones personales, pero al igual al realizar el análisis del mismo me surgieron muchas dudas que me ayudaron a comprender más el tema

BIBLIOGRAFIA

Prontuario Fiscal 2013

LISR

LIVA

LIETU

<http://www.tasalocales.com>

<http://www.sat.gob.mx>

<http://gerencie.com>