



# *UNIVERSIDAD MICHOACANA DE SAN NICOLAS DE HIDALGO.*

FACULTAD DE CONTADURÍA Y CIENCIAS ADMINISTRATIVAS.

CASO PRÁCTICO

ARRENDAMIENTO DE PERSONAS FISICAS

PRESENTA

JUAN ÁVILA SERRANO

PARA OBTENER EL TÍTULO DE

LICENCIADO EN CONTADURÍA

ASESOR

MAESTRÍA EN ADMINISTRACIÓN

FRANCISCO DE ASIS DEL MORAL ZAMBRANO

*Morelia Mich. Marzo 2014.*



## RESUMEN

En resumen esta tesina está enfocada al arrendamiento de personas físicas, por lo que se analizara cada uno de los aspectos importantes relacionados como son: los antecedentes del arrendamiento, sus características del arrendamiento y elementos que componen el contrato.

Además analizaremos de igual manera el concepto del bien ya que es la cosa u objeto arrendado, en pocas palabras el elemento fundamental para llevarse a cabo el arrendamiento, así como su clasificación y características.

Las contribuciones son de gran importancia, ya que es el medio por el cual se puede costear los servicios públicos que el estado nos brinda, como pueden ser: hospitales, carreteras, alumbrado público. Por esta razón es importante analizar los impuestos (Impuesto Empresarial a Tasa Única, Impuesto Sobre la Renta etc.) que afectan a la actividad de arrendamiento, para cumplir con las contribuciones y no recaer en ninguna falta legal.

**Palabras claves:** Arrendamiento, Bienes, Contribuciones, Impuestos

## **ABSTRACT**

In summary this thesis is focused on the leasing of natural persons, so they analyze each one of the important aspects such as: the history of the lease, the lease characteristics and elements of the contract.

Also similarly analyze the concept of good because it is the thing or object leased briefly to take the key out the lease element and their classification and characteristics.

The contributions are of great importance because it is the means by which to pay for public services the state provides us, such as hospitals, roads, street lighting. It is therefore important to analyze taxes (Impuesto Empresarial a Tasa Unica, Impuesto Sobre la Renta etc.) affecting leasing activity to meet contributions and not fall into any legal tackle.

**Keywords:** Lease , Real, Contributions , Taxes



## **AGRADECIMIENTOS.**

A mis padre por apoyarme siempre incondicionalmente a lo largo de mi vida y se parte fundamental en mi crecimiento personal y profesional, por todo el cariño que me han brindado y por enseñarme a luchar por mis objetivos, recordándome siempre que todo se logra con gran esfuerzo, compromiso y honestidad.

A Dios por darme la oportunidad de vivir y crecer como ser humano.

A mis hermanos por apoyarme siempre y compartir conmigo las alegrías, así como momentos difíciles.

A mi asesor por el tiempo dedicado, su paciencia y su apoyo para no dejar las cosas inconclusas gracias.

A cada una de las personas que de una u otra forma me han apoyado en este proyecto de vida, que es poder llevar a cabo mis estudios profesionales que estoy por culminar, sin decir nombre alguno para no dejar de mencionar a alguien, apoyándome moralmente con su aliento cuando estuve a punto de dejar este proyecto, otras proporcionándome los medios necesarios para estar donde estoy en este momento.



## INTRODUCCION.

Los antecedentes más antiguos del arrendamiento los encontramos en el derecho romano, en las figuras contractuales locatio rei (locación de la cosa), locatio operartum (locación de servicios) y locatio operaris (locación de obra). En el derecho romano el arrendamiento se conoció “locación”, el cual consistía en el acto jurídico por el cual una persona cede a otra el uso o goce de un bien mediante el pago de una renta o precio determinados.

Los tributos que se pagaban en México prehispánico era de dos tipos: los que pagaban los pueblos sometidos y los que debían pagar los habitantes mexicanos.

Hoy en día los tributos son las contribuciones que deben pagar los contribuyentes o beneficiarios de una utilidad económica, cuya justificación es la obtención por el contribuyente de un beneficio o de un aumento de valor de sus bienes como consecuencia de la realización de obras públicas o del establecimiento o ampliación de servicios públicos.

Las contribuciones tienen como fin costear los servicios públicos que el Estado brinda y el contribuyente paga con los impuestos los servicios que recibe.

La finalidad de esta tesina está enfocada a las personas físicas con arrendamiento, por lo que es importante conocer los antecedentes del arrendamiento, así como los diferentes conceptos, sus características y elementos que componen el contrato. Además el concepto del bien ya que es la cosa u objeto arrendado, así como su clasificación y características. Es por ello que en este trabajo analizaremos cada uno de estos aspectos y por igual los impuestos que afectan al arrendamiento y la importancia del pago de las contribuciones.

---



## INDICE.

AGRADECIMIENTOS.

INTRODUCCION.

### I. Contribuciones.

|      |                                                   |   |
|------|---------------------------------------------------|---|
| 1.1. | Antecedentes de las contribuciones en México..... | 1 |
| 1.2. | Definición de contribución.....                   | 4 |
| 1.3. | Clasificación de las contribuciones.....          | 4 |
| 1.4. | Importancia de las contribuciones.....            | 6 |

### II. Arrendamiento.

|      |                                                    |    |
|------|----------------------------------------------------|----|
| 2.1. | Antecedentes del arrendamiento.....                | 8  |
| 2.2. | Definición del arrendamiento.....                  | 9  |
| 2.3. | Características del arrendamiento.....             | 10 |
| 2.4. | Elementos del contrato de arrendamiento.....       | 10 |
| 2.5. | Obligaciones del arrendador y el arrendatario..... | 13 |
| 2.6. | Definición de bienes.....                          | 14 |
| 2.7. | Clasificación de los bienes.....                   | 15 |

### III. Aspectos fiscales del arrendamiento.

|      |                                                                                                                     |    |
|------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----|
| 3.1. | Ley del Impuesto Sobre la Renta (LISR).....                                                                         | 25 |
| 3.2. | Ley del Impuesto Empresarial a Tasa Única (LIETU).....                                                              | 30 |
| 3.3. | Ley del Impuesto al Valor Agregado (LIVA).....                                                                      | 45 |
| 3.4. | Comparativo de las deducciones del Impuesto Sobre la Renta (ISR)<br>e Impuesto Empresarial a Tasa Única (IETU)..... | 48 |
| 3.5. | Caso práctico.....                                                                                                  | 51 |
| 3.6. | Formatos de pago para la declaración de pagos provisionales.....                                                    | 59 |

CONCLUSIONES.....64

BIBLIOGRAFIA.....66



## I. CONTRIBUCIONES.

### 1.1 Antecedentes de las contribuciones en México.

Conocer cómo se desarrolló la Hacienda Pública en nuestro país es darnos cuenta de otro ámbito importante de la historia de México, al reconocer la importancia de las actividades económicas en el desarrollo de los estados y sus habitantes.

#### México prehispánico.

Los tributos que se pagaban en México prehispánico era de dos tipos: los que pagaban los pueblos sometidos y los que debían pagar los habitantes mexicanos.

Durante este periodo, los últimos tributos cobrados a los pueblos sometidos no eran utilizados para beneficio de las comunidades que los aportaban, en realidad se destinaban para las necesidades de los gobernantes y del pueblo dominante.

Ser mexica obligaba al soberano a una redistribución de los bienes en beneficio de los habitantes del imperio, lo que se traducía en una importante obra pública que facilitaba el tránsito, comercio y las artes.

#### Los primeros recaudadores.

El cobro de los tributos era tan importante para los aztecas que se organizaran para facilitar su recaudación y nombraron a los “calpixquis” primeros recaudadores. La recaudación requería que estos funcionarios realizaran un registro pormenorizado de los pueblos y ciudades tributarios, así como de la numeración y valuación de las riquezas recibidas.

#### Tributos aztecas.

Los tributos a que estaban obligados los pueblos sometidos eran de dos tipos: en especie o mercancías que varían según la provincia, población, riqueza o industria; en servicios especiales que estaban obligados a prestar los habitantes de los pueblos sometidos.



### La colonia periodo medieval.

Después de la caída de México, se creó la Real Hacienda que se dedicó al cobro de impuestos. Estaba constituida por un tesoro. Un contador que llevaba el registro de las contribuciones en los libros, un factor que cobraba los impuestos, un veedor que veía o inspeccionaba, y oficiales de la Real Hacienda que era una especie de judiciales fiscales. El tesorero recibía las barras de oro o plata y las guardaba en la Caja Real.

El diezmo y la primicia eran otros impuestos solicitados por el clero a las provincias. Gracias a ello la iglesia acumulo grandes riquezas.

### México independiente.

En 1810 la Orden Real de la Nueva España dicto que los indios quedaban eximidos del pago de contribuciones. Entre los que podemos mencionar son:

Que todos los dueños de esclavos deberán darle libertad.

Que cede la contribución de tributos respecto a las castas que lo pagan.

Que todos los negocios judiciales, documentos y escrituras se haga uso de papel común para dejar de pagar los impuestos por el papel sellado.

Al consumarse la independendencia en 1821. México tuvo que enfrentarse al doble problema de reparar daños causados por la guerra y establecer las bases sobre las que debía operar el nuevo gobierno.

En 1821 se suprimen por decreto los siguientes impuestos:

El 1% de diezmo y real señoraje.

El derecho o tributo de 8 maravedíes (moneda española) por marco de plata.

Se suprime todos los derechos que gravaban las pastas de oro y plata, así como la moneda que les habían sido asignados durante la guerra.



### La reforma.

El panorama político, social y económico del país después de la independencia fue difícil. La mayoría de los mexicanos vivían en el campo en condiciones de miseria y trabajaban en las haciendas como peones.

Los principales hechos de importancia hacendaria emanados del Gobierno Constitucional fueron:

El restablecimiento de la junta de crédito público, la medida de cobro de los impuestos, liberación del cultivo, elaboración y comercio del tabaco y fijación de un impuesto, se extinguen los fondos de peajes, minería y judicial.

### El porfiriato.

Las principales características del sistema fiscal de la época fueron:

La mayor parte de la riqueza del país estaba ligeramente gravada o no pagaba ningún impuesto. Que era controlada por extranjeros y algunas familias mexicanas muy adineradas, el consumo se grava sobre todo en los artículos de primera necesidad y los sistemas Hacendarios federal y estatal, no tomaban los impuestos establecidos entre ellos.

### La revolución.

Los mexicanos dejaron de pagar impuestos, durante siete años el desempeño de la Secretaria de Hacienda fue irregular, como consecuencia de esta situación los impuestos y los procedimientos Hacendarios se modificaron.

El cobro del gran número de impuestos que se pagaba con papel moneda fue imposible, ya que este dejó de tener validez.

Entre 1917 y 1935 se implementaron diversos impuestos, como el de los servicios por el uso de ferrocarriles, impuesto especial sobre exportación de petróleo y derivados, por consumo de luz, impuesto especial sobre teléfono.

Por otra parte se incrementó el impuesto sobre la renta y el de consumo de gasolina.



---

México contemporáneo.

Han transcurrido muchos años para estabilizar la situación económica y finanzas públicas de México. Los gobiernos han modificado las leyes fiscales conforme a los principios de la constitución, equidad, proporcionalidad y legalidad. El estado dispone así de recursos para construir obras y prestar servicios, procurando una mejor distribución de la riqueza.

El sistema tributario de nuestro país es mucho más que un conjunto de disposiciones fiscales, es parte de nuestra historia, de nuestras costumbres.

### **1.2 Definición de contribución.**

Contribución (muy a menudo en plural: contribuciones) es un tributo que debe pagar el contribuyente o beneficiario de una utilidad económica, cuya justificación es la obtención por el sujeto pasivo (ciudadano receptor) de un beneficio o de un aumento de valor de sus bienes como consecuencia de la realización de obras públicas o del establecimiento o ampliación de servicios públicos.

De acuerdo a la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos en su artículo 31 Fracción IV, son obligaciones de los mexicanos, contribuir a los gastos públicos, así de la federación, como en el distrito federal del estado o municipio que residan, de la manera proporcional y equitativa que dispongan las leyes.

### **1.3 Clasificación de las contribuciones.**

Artículo 2 fracción I del Código Fiscal de la Federación (CFF), establece lo siguiente: Las contribuciones se clasifican en:

- I. Impuestos.
- II. Aportaciones de seguridad social.



III. Contribuciones de mejoras.

IV. Derechos.

**I. Los impuestos.** Son las contribuciones establecidas en la ley que deben pagar las personas físicas y morales que se encuentren en la situación jurídica o de hecho prevista por la misma y que sean distintas de las aportaciones de seguridad social, contribuciones de mejoras y derechos.

Para efectos y estudio de los impuestos se determinan sus elementos:

1. Sujetos del impuesto. Los sujetos del impuesto son de dos especies, sujeto activo y sujeto pasivo.
  - a) *Sujeto activo.* Es el estado personificado en la hacienda pública y que tiene en términos de la Constitución la personalidad legal de exigirle a los ciudadanos mexicanos que contribuyan para el gasto público.
  - b) *Sujeto pasivo.* Es la persona física o moral que tiene como obligación de pagar los impuestos, cooperar con la hacienda pública para determinar prestaciones a cargo de terceros, retener y enterar impuestos, en virtud de realizar el hecho generador de obligación y siempre que el hecho generador coincida con el que la ley señala.
2. Objeto. El objeto es la realidad económica sujeta a imposición, el hecho generador del impuesto, generalmente en el título de la ley expresa su objeto, lo que grava como por ejemplo la ley del Impuesto a los Depósitos en Efectivo, misma que grava los depósitos bancarios hechos en efectivo.



3. Base. Es la cantidad de bienes percibidos por el sujeto pasivo, sobre la que se ha de calcular el impuesto, es la cuantía sobre la que se determina el impuesto, es decir la cuantificación del hecho generado.
4. Tasa o tarifa. Es la cantidad de dinero generalmente representada en porcentaje que ha de pagarse a la hacienda pública por cada bien o cosa, conjunto de bienes o cosas sobre los cuales se fija el impuesto por cada caso, como por ejemplo el 16% del Impuesto al Valor Agregado.

**II. Las aportaciones de seguridad social.** Son las contribuciones adquiridas por la ley a cargo de personas que son sustituidas por la ley en materia de seguridad social o a las personas que se benefician en forma especial por servicios de seguridad social proporcionados por el mismo estado.

**III. Contribuciones de mejoras.** Son las establecidas en la ley a cargo de las personas físicas y morales que se benefician de maneras directas por obras públicas.

**IV. Derechos.** Son las contribuciones establecidas en la ley por el uso aprovechamiento de los bienes de dominio público de la nación, así como por recibir servicios que presta el estado en sus funciones de derecho público, excepto cuando se presten por organismos descentralizados u organismos desconcentrados cuando, en este último caso, se trate de contraprestaciones que no se encuentren previstas en la ley Federal de Derechos. También son derechos de las contribuciones a cargo de los organismos públicos descentralizados por prestar servicios exclusivos del estado.

#### **1.4 Importancia de las contribuciones.**

Los ingresos tributarios derivan de las aportaciones económicas efectuadas por los ciudadanos en proporción a sus ingresos o utilidades. Estos ingresos tributarios están integrados por toda la gama de impuestos que gravan las



diversas actividades económicas de los contribuyentes, la compraventa, el consumo, las transferencias, el arrendamiento los salarios.

Las contribuciones tienen como fin costear los servicios públicos que el Estado brinda, y el contribuyente paga con los impuestos los servicios que recibe.

### Recursos tributarios.

Es una fuente de las finanzas públicas y son aquellos ingresos provenientes de contribuciones. Forman parte de las contribuciones los impuestos, las aportaciones de seguridad social, las contribuciones de mejoras y los derechos. De todos ellos los impuestos constituyen la principal fuente de ingresos del Estado.

### Recursos o ingresos tributarios.

Los ingresos que el Estado recauda son prácticamente de dos tipos:

Ingresos no tributarios. Los que capta el Estado por empréstitos, precio público y emisión de moneda.

Ingresos tributarios. A través del pago de contribuciones y de impuestos.

La dependencia encargada de administrar y aplicar la política de ingresos es la Secretaría de Hacienda y Crédito Público, y los ingresos públicos son administrados por la Tesorería de la Federación.



## **II. ARRENDAMIENTO.**

### **2.1 Antecedentes del arrendamiento.**

Los antecedentes más antiguos del arrendamiento los encontramos en el derecho romano, en las figuras contractuales *locatio rei* (locación de la cosa), *locatio operartum* (locación de servicios) y *locatio operaris* (locación de obra). La *locatio* se practicó en sus inicios solamente en esclavos y animales. No fue hasta el siglo II A.C. cuando apareció la renta de tierras. Posteriormente, ya en época del Imperio Romano fueron construidas grandes edificaciones con fines habitacionales; de esta manera comenzó el alquiler de viviendas.

En el derecho romano el arrendamiento se conoció “locación”, el cual consistía en el acto jurídico por el cual una persona cede a otra el uso o goce de un bien mediante el pago de una renta o precio determinados.

En la legislación europea, el contrato de arrendamiento consistió en la cesión del uso o goce de algo mediante el pago de un precio, ya sean cosas corporales o incorporeales, muebles, inmuebles, obra de servicios que preste una persona, intelectuales o mecánicos y las actividades encaminadas a llevar a cabo una obra. La legislación vigente mexicana permite que sean objeto materia del contrato de arrendamiento, tanto los bienes muebles como los inmuebles, los corporales como los incorporables o intangibles (llamados así por algunos tratadistas americanos), con la salvedad de los bienes consumibles (aquellos que se destruyen por el primer uso) y los derechos estrictamente personales (artículo 2400 Código Civil Federal).

En nuestro continente fue en la década de los 50 cuando Estados Unidos, la compañía de ferrocarriles utiliza el primer contrato de arrendamiento (*leasing*), para el uso temporal de equipo industrial. Posteriormente, Bell Telephone Company los utiliza para arrendar los aparatos telefónicos a los usuarios de sus contratos de servicios.



Fue en 1952 cuando se construyó la primera compañía leasing independiente, la cual origino en 1961, los bancos comerciales obtuvieron autorización del gobierno estadounidense para operar como arrendadora. De ahí se extendió a los países industrializados como Inglaterra, Alemania, Italia, y España, entre otros.

## **2.2 Definición del arrendamiento.**

Según el diccionario de la Real Academia Española, es la acción de arrendar, ceder o adquirir por precio el goce o aprovechamiento temporal de cosas, obras o servicios.

Desde el punto de vista jurídico la definición de arrendamiento, se define como:

Acto por el cual una persona llamada arrendador se compromete a otra persona llamada arrendatario, obligando esta última a pagar como contraprestación una cantidad determinada llamada renta.

De acuerdo a los artículos 2398, 2399, 2400 del Código Civil Federal Vigente los cuales mencionan que hay arrendamiento cuando las dos partes contratantes se obligan recíprocamente, una (arrendador), a conceder el uso o goce temporal de una cosa, y la otra, a pagar por ese uso o goce un precio cierto. Menciona, además, que el arrendamiento no puede exceder de 10 años para las fincas destinadas para casa-habitación y 20 años destinados al comercio o a la industria.

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.

Son susceptibles de arrendamiento todos los bienes que pueden usarse sin consumirse, excepto aquellos que la ley prohíbe arrendar y los derechos estrictamente personales.



### **2.3 Características del arrendamiento.**

- a) Los bienes sujetos de arrendamiento pueden ser corpóreos o incorpóreos.
- b) Por lo que respecta a la voluntad de las partes, se trata de un contrato consensual.
- c) Por el objeto del contrato es de uso o goce.
- d) Respecto si es oneroso o gratuito, invariablemente es oneroso.
- e) En cuanto al número de partes que intervienen en su formación, es un contrato bilateral.
- f) Por lo que se refiere a la temporalidad, es un contrato temporal.
- g) Es un contrato principal dada su propia finalidad.
- h) Se trata de un contrato conmutativo, dado que las prestaciones son ciertas en el momento de su celebración.
- i) Es además un contrato de tracto sucesivo.
- j) Por la especie de bienes a los que se aplica puede ser: civil, mercantil, administrativo o agrícola.

### **2.4 Elementos del contrato de arrendamiento.**

De la definición de arrendamiento del artículo 2398 del Código Civil Federal, se desprenden los siguientes elementos:

- a) El arrendador.
- b) El arrendatario.
- c) La cosa arrendada.
- d) El precio cierto.
- e) Las obligaciones de las partes.



---

Elementos personales.

*Son dos: el arrendador y el arrendatario.*

- a) El arrendador es quien entrega el bien para su uso o goce, y el arrendatario, el que la recibe debiendo pagar su renta.

Para el arrendador, el objeto del contrato se traduce en un dar consistente en la transmisión del uso o goce de un bien.

Sin embargo existen, otras obligaciones que surgen a cargo del arrendador y se traduce en un hacer o en un no hacer, como es el caso de no modificar la cosa dada en arrendamiento.

- b) Para el arrendatario el objeto del contrato se traduce en un dar consistente en el pago de la renta y, en su momento en la restitución de la cosas dada en arrendamiento, al igual que el arrendador, tiene obligaciones de hacer y de no hacer. Lo primordial de este contrato es la creación de obligaciones de dar para ambos contratantes. Por regla general el propietario de un bien (o su representante legal) es quien puede otorgar el arrendamiento de un bien.

La cosa y el precio.

- c) Sobre la cosa del objeto de arrendamiento, el artículo 2400 Código Civil Federal establece: son susceptibles de arrendamiento todos los bienes que puedan usarse sin consumirse; excepto aquellos que la ley prohíbe arrendar y los derechos estrictamente personales.



- d) Respecto al precio, en el artículo 2399 del Código Civil Federal nos dice: 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.

#### Elementos formales.

- e) En el artículo 2398 del Código Civil Federal (CFF), establece que existe arrendamiento, cuando las dos partes se obligan recíprocamente.

Otro elemento formal del contrato de arrendamiento es el que se hagan por escrito ante notario. El artículo 2406 del Código Civil Federal nos dice: el arrendamiento debe otorgarse por escrito. La falta de esta formalidad se imputara al arrendador.

En cuanto a la formalidad, en el artículo 2448F del Código Civil Federal establece que el contrato de arrendamiento debe constar por escrito y que a falta de este requisito será imputable al arrendador y además nos hace mención de algunas estipulaciones que, como mínimo, debe contener el contrato que son:

- Nombre del arrendador y arrendatario.
- La ubicación del inmueble y su descripción detallada.
- El monto del a renta y la garantía en su caso.
- El destino habitacional del inmueble.
- El destino del contrato.
- El termino del contrato.
- Las obligaciones que el arrendador y arrendatario contraigan adicionalmente a las establecidas en la Ley.



## 2.5 Obligaciones del arrendador y el arrendatario.

### Arrendador.

El artículo 2412 del Código Civil Federal nos habla de las obligaciones del arrendador, estipulando que se debe entregar la cosa en un estado que permita usarse para el uso convenido. Por ejemplo una casa habitación se espera que cuenten las ventanas con sus respectivos vidrios, las puertas con sus cerraduras etc.

Conservar la cosa arrendada en el mismo estado durante el arrendamiento, realizando las operaciones necesarias.

No estorbar el uso de la cosa arrendada. El propietario no puede usar o interferir con la cosa; este atributo lo tiene otra persona, el propietario conserva la propiedad pero el arrendatario tiene el uso o goce, salvo que sea por causa de reparaciones urgentes e indispensables.

Garantizar el uso o goce pacifico de la cosa arrendada por el tiempo especificado en contrato. El dueño del bien responde en el caso que, por causas imputables a él, se moleste el arrendatario en su posesión del bien.

Responder por los vicios ocultos anteriores al arrendamiento. Por vicio oculto debemos entender cualquier desperfecto que no se aprecie a simple vista y perjudique a la cosa de tal manera que no puede usarse en la forma como se había convenido.

### Arrendatario.

El artículo 2425 del Código Civil Federal nos habla de las obligaciones del arrendatario y nos dice: que debe pagar la renta en forma y tiempo convenidos. Aunque lo usual es que la renta se pague periódicamente durante el tiempo que dure el arrendamiento, nada impide que desde un principio se pacte el pago total



de la renta. Esto es muy común en los casos de renta de automóviles, en los que se paga la renta por un determinado número de días desde el momento en que se celebra el contrato respectivo.

Responder de los daños y perjuicios que la cosa arrendada padezca por su culpa o negligencia, o la de sus familiares.

Usar la cosa solamente para el uso convenido conforme a su naturaleza y destino.

## **2.6 Definición de bienes.**

El Código Civil Federal de acuerdo a sus artículos 747, 748, 749, nos dice que los bienes son todos aquellos que pueden ser objeto de apropiación; por tanto: que tiene un valor económico; esto es: que se encuentra dentro del comercio. Ahora, el conjunto de bienes, integra el patrimonio de las personas.

De todas las cosas que existen, hay algunas que pueden ser objeto de apropiación, es decir que pueden ser propiedad de alguien, por ejemplo un mueble, pudiendo ser este un libro, mercancías, un automóvil; o bien, un bien inmueble, como un terreno, un edificio. Tenemos pues, que todas aquellas cosas cuya propiedad pueda ser adquirida por alguien, ya sea de poder público o particular, reciben el nombre de bienes, pues existen algunas cosas que por disposición de la ley o por su naturaleza, no pueden ser objeto de apropiación y por lo tanto , se encuentran fuera del comercio.

Las cosas consideradas fuera del comercio por disposición legal son aquellas que la ley señala que no pueden ser adquiridas en propiedad por particulares, y están fuera del comercio por su naturaleza, las que no pueden ser poseídas por algún individuo exclusivamente.

De manera general todos los bienes tienen como características comunes las siguientes:

- Es apropiado por una persona.
- Es útil para la persona que detenta.



- Su tenencia y propiedad no está prohibida por el derecho.
- Es valuable en dinero.
- Esta determinado y es determinable de manera inconfundible
- Esta dentro del comercio.

## 2.7 Clasificación de los bienes.

Los bienes pueden clasificarse de diversas formas tales como son:

- Por su movilidad.
- Por su sustitución.
- Por su materialidad.
- A la persona que pertenecen.
- Por su durabilidad.
- Por su dependencia.
- Por su divisibilidad.

### Por su movilidad.

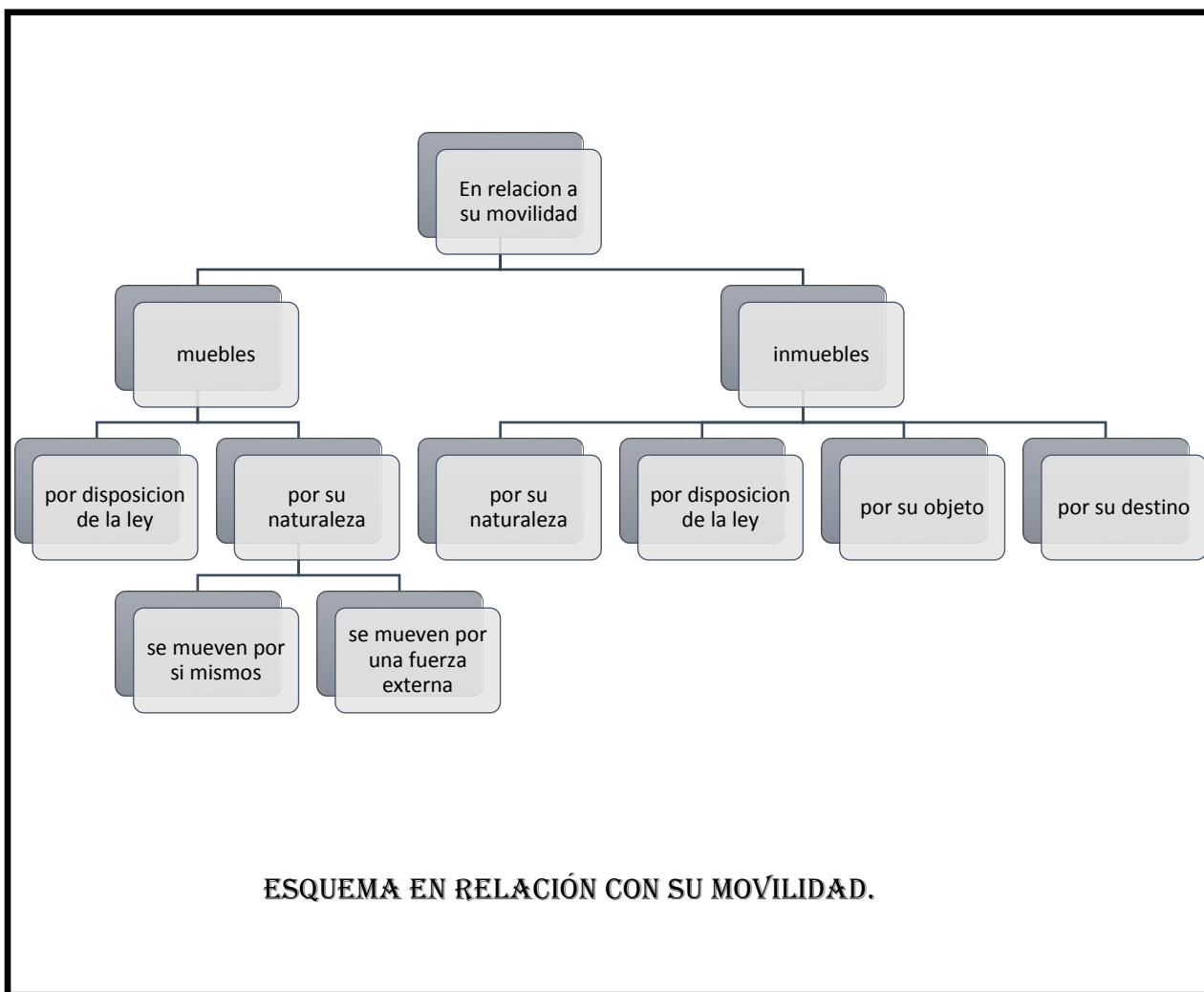
*Bienes muebles.* Son los que pueden trasladarse de un lugar a otro se clasifican en:

- *Bienes muebles.* por su naturaleza. Son de dos tipos, los que por sus características propias pueden trasladarse de un lugar a otro, y los que requieren una fuerza externa para moverse. Entre los primeros se encuentran los animales, llamados jurídicamente semimovientes; entre los segundo se encuentran los automóviles, las mesas, etc.
- *Bienes muebles por disposición de la ley.* Son aquellos que por sí mismos no pueden trasladarse de un lugar a otro, pero que la ley considera como bienes muebles, como ejemplo tenemos los derechos sobre bienes muebles que se consideran viene muebles.



*Bienes inmuebles.* Son los que no pueden trasladarse de un lugar a otro y se clasifican en:

- *Bienes inmuebles por su naturaleza.* Son los que por sus propias características tienden a estar fijos en un determinado lugar, un terreno por ejemplo.
- *Bienes inmuebles por disposición de la ley.* Son aquellos a los cuales, sin poseer la facultad de estar fijos o trasladándose de un lugar a otro, la ley les atribuye esta característica, como los derechos que recaen sobre bienes inmuebles.
- *Bienes inmuebles por su objeto.* Son los bienes muebles unidos a un inmueble y si son separados provocan un detrimento, tanto del bien inmueble como del mueble, por ejemplo un lago.
- *Bienes muebles por su destino.* Son los que por su naturaleza tienden a estar fijos en un lugar determinado, pero pueden separarse del inmueble sin provocar daño alguno, ejemplo una estatua.



### Clasificación de inmuebles por su uso.

Otra manera de clasificar los bienes, es de acuerdo al uso que se le pretende asignar, tal sería el caso de los destinados a casa habitación, comercio o de uso mixto, así como los destinados a la producción agrícola, silvícola o forestal.



*Habitacional:* Su uso es para la vivienda y están clasificados en vivienda de interés social, vivienda media y vivienda de lujo. Se identifican por los espacios, los materiales y las instalaciones especiales con las que están construidas.

*Comercial:* Aquí se encuentran los inmuebles utilizados para efectos de llevar a cabo actividades empresariales, como son: la producción, o bien, enajenación de bienes o la prestación de servicios. Dentro de estos se agrupan las fábricas, las naves industriales, los comercios, etc.

*Mixto:* En este rubro están las propiedades que tienen el uso habitacional y comercial de manera indistinta.

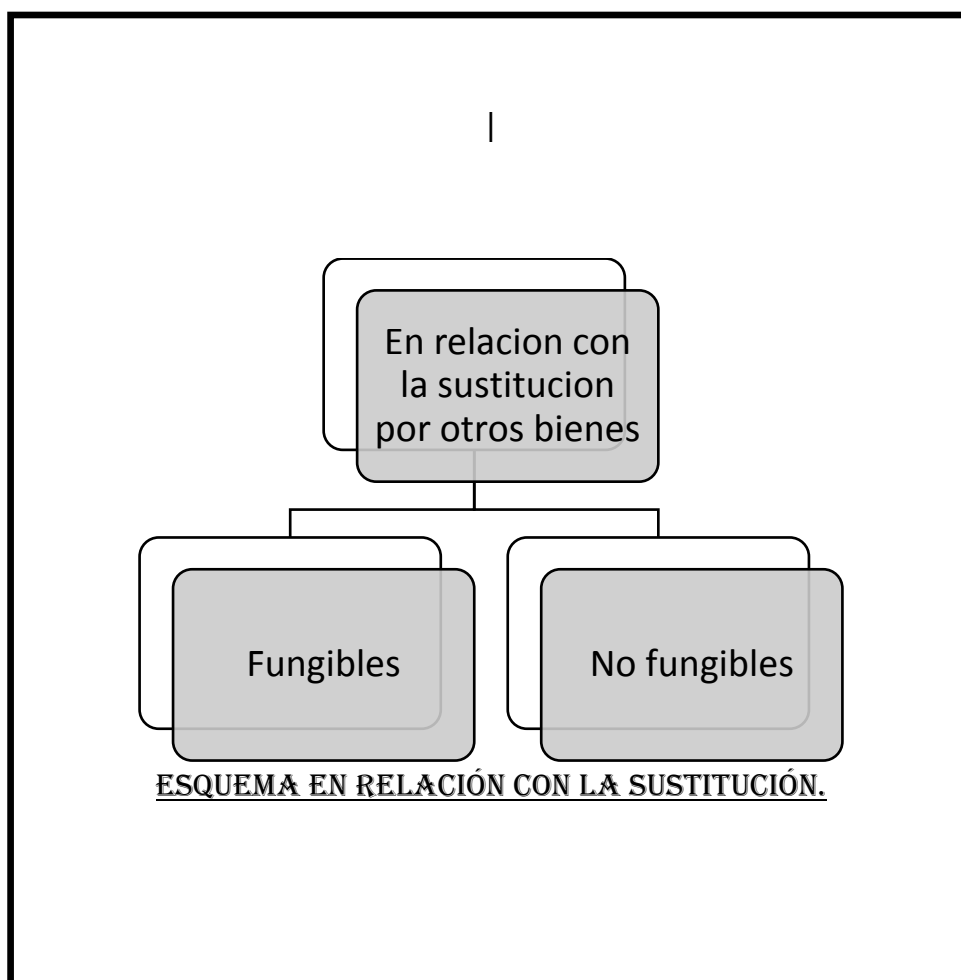
*Ganadería:* son los que se utilizan para la producción y cría de animales por medio del uso de su vegetación.

*Rustica:* Son las que no están dedicadas a alguna actividad, estos inmuebles también son considerados como suelo agrícola.

#### Bienes fungibles y no fungibles.

*Los bienes fungibles:* Son los sustituibles por otros de la misma especie y calidad, por ejemplo la computadora tiene las mismas características que otras de diferentes marcas. Por lo tanto puede ser sustituida por cualquiera de estas.

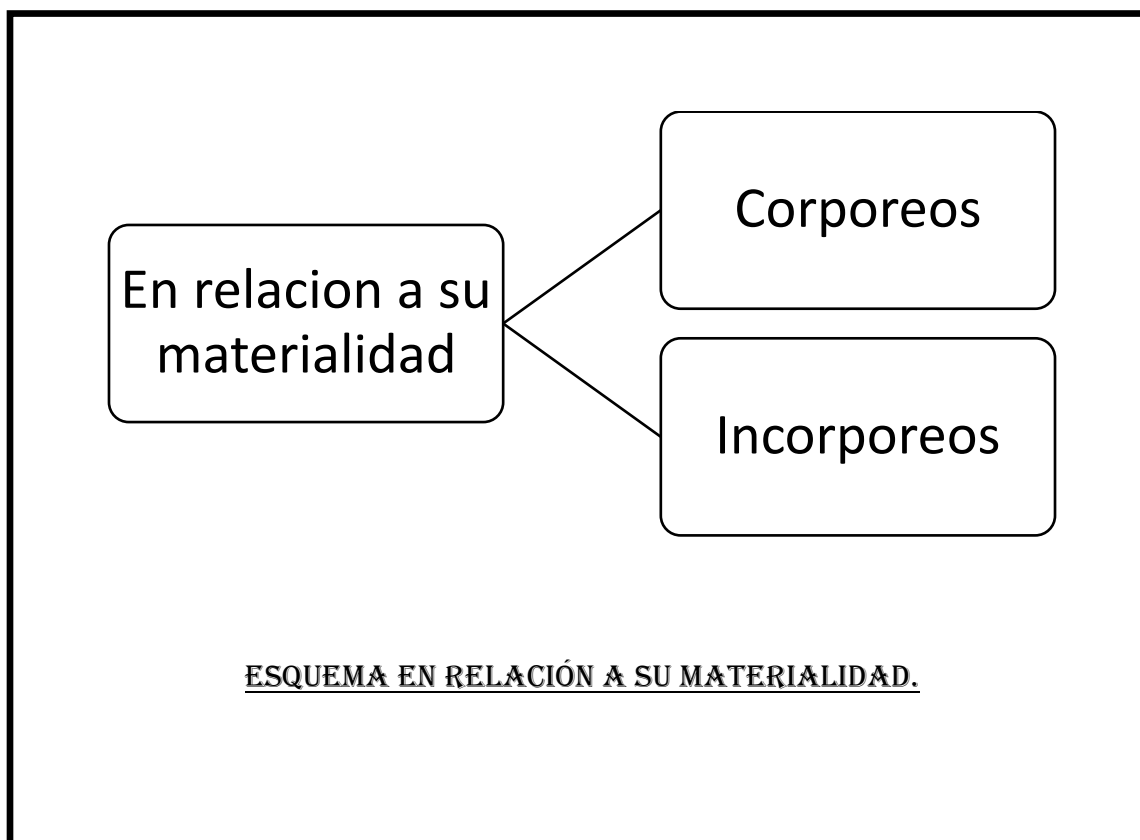
*Los bienes no fungibles:* Son los que no se pueden sustituir por otros de la misma especie y calidad, como puede ser una obra de arte.



### Bienes corpóreos e incorpóreos.

*Los bienes corpóreos.* Son los que tienen materialidad, es decir, se captan a través de los sentidos, como puede ser una computadora.

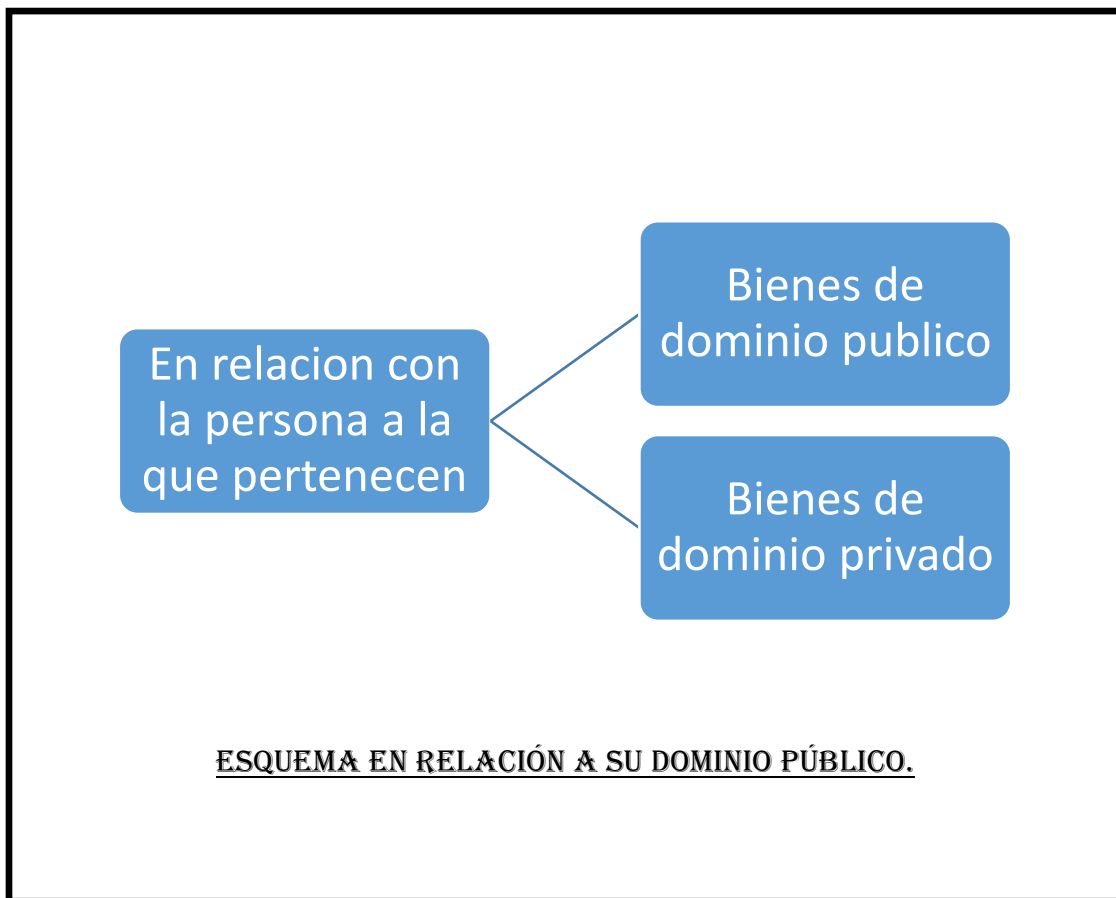
*Los bienes incorpóreos.* Son aquellos que no tienen materialidad y no se perciben por medio de los sentidos, si no por un proceso mental, como por ejemplo los derechos de autor.



#### Bienes de dominio público y privado.

*Los bienes de dominio público.* Son los que pertenecen a la federación, a los estados o a los municipios. Se dividen en bienes de uso común, los destinados a un servicio público y del propio estado y solo pueden utilizarse mediante autorización del mismo. Por ejemplo las calles son de servicio público.

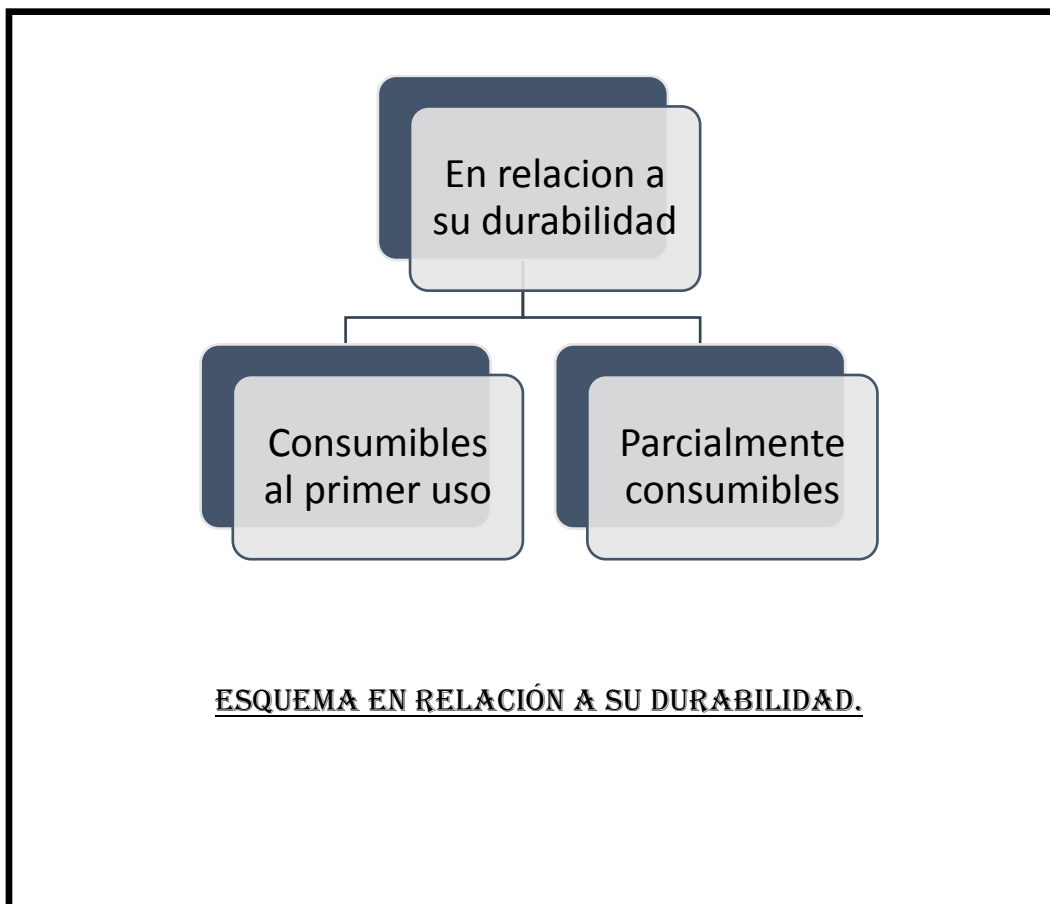
*Los bienes de propiedad privada o de dominio particular.* Son todos aquellos cuyo dominio pertenecen legalmente a una persona y de los cuales nadie puede aprovecharse, sin consentimiento del dueño o autorización de la ley.



#### Bienes consumibles y no consumibles.

*Los bienes consumibles.* Son aquellos que se extinguen, destruyen o agotan por el primer uso que de ellos se haga, siempre que este uso corresponda a su naturaleza, por ejemplo los comestibles.

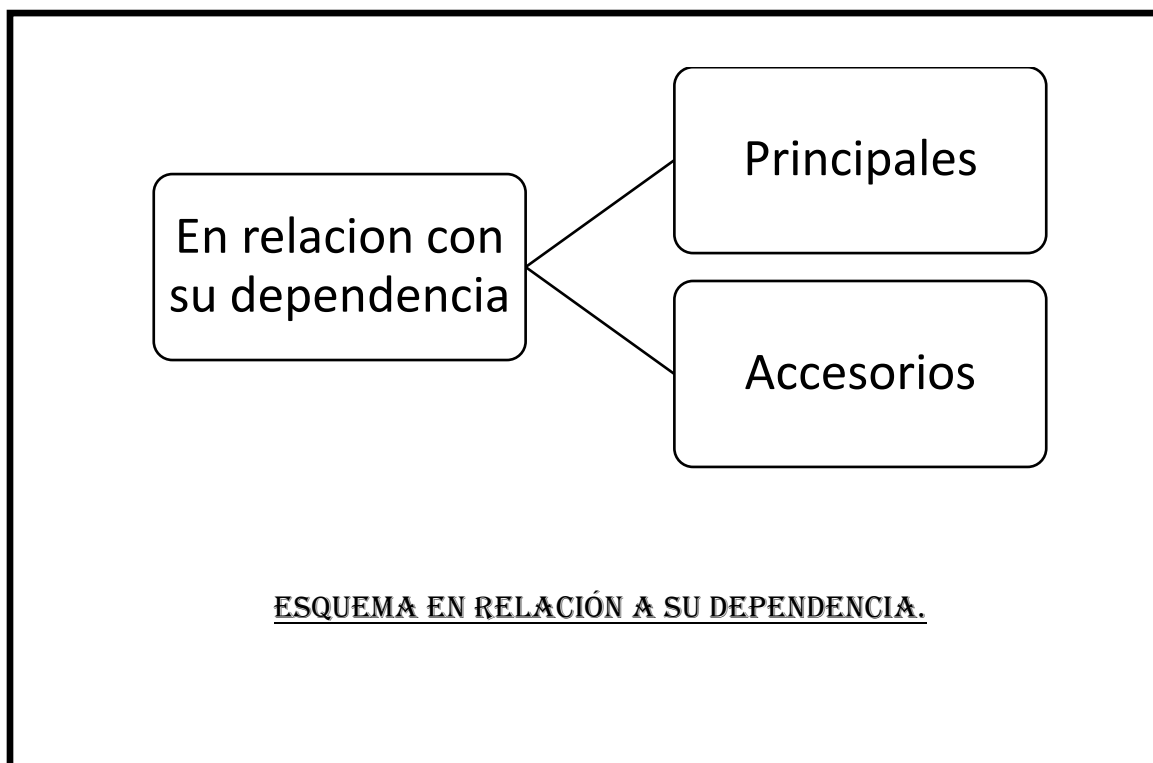
*Los bienes no consumibles.* Son los que no se extinguen o agotan con el primer uso que de ellos se haga, si no que no pueden ser utilizados durante un periodo variable, por ejemplo las llantas de un automóvil.



### Bienes principales y accesorios.

*Bienes principales.* Son aquellos cuya existencia no depende de otros bienes, como una casa por ejemplo.

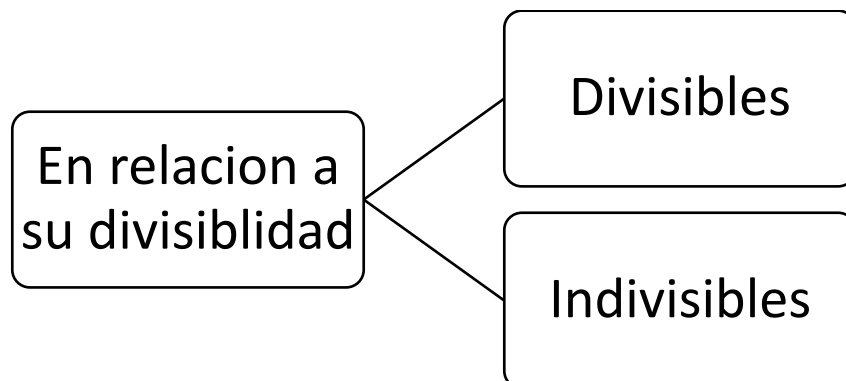
*Bienes accesorios.* Son aquellos cuya existencia y función derivan de un bien principal, como las puertas y ventanas de una casa.



### Bienes divisibles e indivisibles.

*Bienes divisibles.* Son los susceptibles de fraccionarse sin que el valor económico de la suma de sus partes sea inferior al valor de todo; un ejemplo lo es la venta de una biblioteca, de lo cual se pueden vender cada uno de los libros que lo integran.

*Bienes indivisibles.* Son aquellos cuyo valor económico total solo existe en tanto constituyan una unidad, como la estructura de una casa.



ESQUEMA EN RELACIÓN A SU DIVISIBILIDAD.



### III. ASPECTOS FISCALES DEL ARRENDAMIENTO.

En materia fiscal son varias las leyes que regulan esta actividad, como son la ley del Impuesto Sobre la Renta (LISR), la ley del Impuesto Empresarial a Tasa Única (LIETU) y la ley del Impuesto al Valor Agregado (LIVA).

#### 3.1 Ley del Impuesto Sobre la Renta (LISR).

EL art. 141 de la ley del Impuesto Sobre la Renta (LISR), nos dice que se consideran ingresos por otorgar 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.

#### Deducciones.

El art. 142 de la Ley del Impuesto Sobre la Renta (ISR), nos dice que las personas que obtengan ingresos por los conceptos que se refiere el artículo anterior tendrán derecho aplicar las siguientes deducciones:

I.- los pagos efectuados por el impuesto predial correspondiente al año de calendario sobre dicho inmuebles, así como 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 por otorgar 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 los préstamos utilizados para la compra, construcción o mejoras de los bienes inmuebles. Se considera interés real el monto en que dichos intereses exceden del ajuste anual por inflación. Para determinar el interés real se aplicara en lo conducente lo dispuesto en el artículo 159 de esta ley.

VI.- Los salarios, comisiones y honorarios pagados, así como los impuestos cuotas y contribuciones que conforme a la ley les corresponda cubrir sobre dichos salarios, efectivamente pagados.

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

VI.- Las inversiones en construcciones, incluyendo adiciones y mejoras.

Los contribuyentes que otorguen el uso o goce temporal de bienes inmuebles podrán optar por deducir el 35% 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 del calendario o al periodo durante el cual se obtuvieron los ingresos en el ejercicio según corresponda.

#### Pagos provisionales para Impuesto Sobre la Renta (ISR).

El art. 143 del Impuesto Sobre la Renta (ISR), dice que los contribuyentes que obtengan ingresos de los señalados en este capítulo por el otorgamiento de 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 se presentara ante las oficinas autorizadas.

#### Determinación de pagos provisionales.

Art. 143 segundo párrafo del Impuesto Sobre la Renta (ISR), el pago provisional se determinara aplicando la tarifa que corresponda conforme a lo previsto en el tercer párrafo del art. 127 del Impuesto Sobre la Renta (ISR), a la diferencia que resulte de disminuir a los ingresos del mes o del trimestre por el que se efectuó el pago, el monto de las deducciones a que se refiere el Art. 142 del Impuesto Sobre la Renta (ISR), correspondientes al mismo periodo.

Art. 127 tercer párrafo de la Ley del Impuesto Sobre la Renta (LISR). Se tomara como base la tarifa del art. 113 de la Ley del Impuesto Sobre la Renta (LISR), sumando las cantidades correspondientes a las columnas 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 al que se refiere el pago provisional que se trate y que correspondan al mismo renglón identificado por el mismo por ciento para aplicarse sobre el excedente del límite inferior. Las autoridades fiscales realizaran las operaciones aritméticas previstas en este párrafo para calcular la tarifa aplicable y la publicara en el diario oficial de la federación.



| Tarifa          |                 |            |                                                                  |
|-----------------|-----------------|------------|------------------------------------------------------------------|
| Límite inferior | Limite Superior | Cuota Fija | Por ciento para aplicarse sobre el excedente del 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        | 247.24     | 10.88                                                            |
| 7,399.43        | 8,601.50        | 594.21     | 16.00                                                            |
| 8,601.51        | 10,298.35       | 786.54     | 17.92                                                            |
| 10,298.36       | 20,770.29       | 1,090.61   | 21.36                                                            |
| 20,770.30       | 32,736.83       | 3,327.42   | 23.52                                                            |
| 32,736.84       | 62,500.00       | 6,141.95   | 30.00                                                            |
| 62,500.01       | 83,333.33       | 15,070.90  | 32.00                                                            |
| 83,333.34       | 250,000.00      | 21,737.57  | 34.00                                                            |
| 250,000.01      | En adelante     | 78,404.23  | 35.00                                                            |

Tarifa art. 113 Ley del Impuesto Sobre la Renta (LISR)

### Procedimiento para calcular pagos provisionales del Impuesto Sobre la Renta (ISR).

Paso 1. Para realizar el cálculo de los pagos provisionales del Impuesto Sobre la Renta (ISR), primeramente debemos identificar el total de ingresos por arrendamiento percibidos durante el mes.

| Ingreso por arrendamiento |                          |  |               |
|---------------------------|--------------------------|--|---------------|
|                           | Renta casa habitación    |  | 10,000        |
| (=)                       | <b>Total de ingresos</b> |  | <b>10,000</b> |

Paso 2. Una vez identificados los ingresos, de igual forma deben identificarse los gastos realizados durante el mes, para determinar el total de deducciones autorizadas por la Ley del Impuesto Sobre la Renta (LISR), obtenidas durante el



mismo mes. Si se opta por la deducción fija, al total de ingresos se aplica el 35% y el resultado será el total de deducciones incluyendo el impuesto al predial.

| Ingreso por arrendamiento |                                |  |              |
|---------------------------|--------------------------------|--|--------------|
|                           | Ingreso mensual                |  | 10,000       |
| (*)                       | Deducción fija                 |  | 35%          |
| (=)                       | <b>Total de deducción fija</b> |  | <b>3,500</b> |
| (+)                       | Impuesto al predial            |  | 500          |
| (=)                       | <b>Total de deducciones</b>    |  | <b>6,000</b> |

Paso 3. Determinado el total de ingresos percibidos durante el mes, se procede a disminuir las deducciones autorizadas por la Ley del Impuesto Sobre la Renta (LISR), obteniendo como resultado la base gravable.

| Ingreso por arrendamiento |                      |  |              |
|---------------------------|----------------------|--|--------------|
|                           | Total de ingresos    |  | 10,000       |
|                           | Total de deducciones |  | 6,000        |
|                           | <b>Base gravable</b> |  | <b>4,000</b> |

Paso 4. Una vez obteniendo la base gravable, se procede a determinar el impuesto, aplicando la tarifa del art.113 de la Ley del Impuesto Sobre la Renta (LISR).

| Impuesto Sobre la Renta (ISR) |                                      |  |                 |
|-------------------------------|--------------------------------------|--|-----------------|
|                               | Base gravable                        |  | 4,000           |
| (-)                           | Límite inferior                      |  | 496.08          |
| (=)                           | <b>Excedente límite inferior</b>     |  | <b>3,503.92</b> |
| (+)                           | % aplicable al excedente             |  | 6.40%           |
| (=)                           | <b>Impuesto previo</b>               |  | <b>224.25</b>   |
| (+)                           | cuota fija                           |  | 9.52            |
| (=)                           | <b>Impuesto Sobre la Renta (ISR)</b> |  | <b>233.77</b>   |

Aplicando dicha tarifa se obtiene el Impuesto Sobre la Renta (ISR).



### **3.2 Ley del Impuesto Empresarial a Tasa Única (LIETU).**

De acuerdo con el artículo 1 de la Ley del Impuesto Empresarial a Tasa Única (LIETU), nos dice que están obligados al pago del impuesto empresarial a tasa única las personas físicas y 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, por la realización de las siguientes actividades:

- I.- Enajenación de bienes.
- II.- Prestación de servicios independientes.
- III.- Otorgamiento del uso o goce temporal de bienes.

Los residentes en el extranjero con establecimiento permanente en el país están obligados al pago del Impuesto Empresarial a Tasa Única (IETU), por los ingresos atribuibles a dicho establecimiento, derivados de las mencionadas actividades.

El Impuesto empresarial a tasa única (IETU), se calcula aplicando la tasa del 17.5%, a la cantidad que resulte de disminuir de la totalidad de los ingresos percibidos por las actividades que se refiere este artículo, las deducciones autorizadas de esta ley.

Además en el artículo 2 de la Ley del Impuesto Empresarial a Tasa Única (LIETU), nos dice que se considera como ingreso gravados:

1. El precio o la contraprestación a favor de quien enajene el bien, presta el servicio independiente u otorga el uso o goce temporal de bienes.
2. Las cantidades que además se carguen o cobren al adquirente por:



- a) Impuestos o derechos a cargo del contribuyente.
  - b) Intereses normales o moratorios.
  - c) Penas convencionales.
  - d) Cualquier otro concepto, incluyendo anticipos o depósitos, con excepción de los impuestos que se trasladen en los términos de la ley.
3. Igualmente se consideran ingresos gravados:
- a) Los anticipos o depósitos que se restituyen al contribuyente.
  - b) Las bonificaciones o descuentos que reciba el contribuyente, siempre que por las operaciones que les dieron origen se hay efectuado la deducción correspondiente.
4. También se considera ingresos por enajenación de bienes, las cantidades que perciban de las instituciones de seguros, las personas que realicen la enajenación de bienes, cuando ocurra el riesgo amparado por las pólizas contratadas de seguros o reaseguros relacionados con bienes que hubieran sido deducidos para los efectos de Impuesto Sobre la Renta (ISR).

Cuando el precio o la contraprestación que cobre el contribuyente por la enajenación de bienes, por la prestación de servicios independientes o por el otorgamiento de uso o goce temporal de bienes, no sea en efectivo ni en cheques, sino total o parcialmente en otros bienes o servicios, se considera ingreso al valor del mercado o en su defecto el del avalúo de dichos bienes o servicios.



### Momentos de acumulación.

El artículo 3 fracción IV de la Ley del Impuesto Empresarial a Tasa Única (LIETU), indica que los ingresos se obtienen cuando sean efectivamente cobradas las rentas y sobre el monto de cada una de ellas. Se consideran efectivamente cobradas cuando se reciba la renta en efectivo, en bienes, en bienes de servicios o cuando el interés del acreedor quede satisfecho.

Nos se consideran ingresos obtenidos, para la Ley del Impuesto Empresarial a Tasa Única (LIETU), los que obtengan los arrendadores cuando correspondan al otorgamiento de uso o goce temporal de bienes, efectuados con anterioridad al 1 de enero de 2008, aunque se cobren durante este año. (Artículo noveno transitorio de la Ley del Impuesto Empresarial a Tasa Única).

### Ingresos exentos.

De conformidad con el artículo 4 de la Ley del Impuesto Empresarial a Tasa Única (LIETU), no se pagará el impuesto por los por los siguientes ingresos:

- I. Los percibidos por la federación, las entidades federativas, los municipios, los órganos constitucionales autónomos y las entidades de la administración pública paraestatales que, conforme al título III de la Ley del Impuesto Sobre la Renta (LISR) o Ley de Ingresos de la Federación (LIF), están considerados como no contribuyentes de Impuesto Sobre la Renta (ISR).
- II. Los que no estén afectos al pago del impuesto sobre la renta (ISR) en los términos de la ley de la materia que reciban las personas que a continuación señalan:



- a) Partidos o asociaciones, coaliciones y frentes políticos legalmente reconocidos.
- b) Sindicatos obreros y organismos que los agrupan.
- c) Asociaciones o sociedades civiles organizadas con fines científicos, políticos, religiosos y culturales, a excepción de aquellas que proporcionen servicios con instalaciones deportivas cuando el valor de estas representen más del 25% del valor total de las instalaciones.
- d) Cámaras de comercio e industria, agrupaciones agrícolas, ganaderas, pesqueras o silvícolas, colegio de profesionales, así como los organismos que las agrupan, asociaciones patronales y las asociaciones civiles y sociedades de responsabilidad limitada de interés público que administren en forma descentralizada los distritos o unidades de riesgo, previa concesión o permiso respectivo y los organismos que conforme a la ley agrupan a las sociedades cooperativas, ya sea de productores o de consumidores.
- e) Las instituciones o sociedades civiles, constituidas únicamente con el objeto de administrar fondos o cajas de ahorro, y aquellas a las que se refiere la legislación laboral, las sociedades cooperativas de consumo, las sociedades cooperativas de ahorro y préstamo autorizadas para operar como entidades de ahorro y crédito popular, en los términos de la ley de ahorro y crédito popular, así como las federaciones y confederaciones autorizadas por la misma ley.



- f) Asociaciones de padres de familia constituidas y registradas en los términos del Reglamento de Asociaciones de Padres de familia de la Ley General de Educación y las sociedades de gestión colectiva constituidas en la Ley Federal del Derecho de Autor.
- III. Los obtenidos por personas morales con fines no lucrativos o fideicomisos, autorizados para recibir donativos deducibles en los términos de la Ley del Impuesto Sobre la Renta (LISR), siempre que los ingresos obtenidos se destinen a los fines propios de su objeto social o fines del fideicomiso y no se otorgue a persona alguna beneficio sobre el remanente distribuible, salvo cuando se trate de algún persona moral o fideicomiso autorizado para recibir donativos deducibles en los términos del ordenamiento citado.
- En este caso es necesario mencionar a las escuelas que ofrecen educación básica, media superior y universidades que son consideradas sujetos de Impuesto Empresarial a Tasa Única (IETU), a menos que de acuerdo con el artículo Décimo Segundo Transitorio soliciten autorización para recibir donativos, sin embargo deberán pagar Impuesto Empresarial a Tasa Única (IETU) en 2008 y solicitar posteriormente su devolución.
- IV. Los que perciban las personas físicas y morales provenientes de actividades agrícolas, ganaderas, silvícolas o pesqueras, que se encuentren exentos del pago del impuesto sobre la renta en los mismos términos y límites establecidos en los artículos



81, último párrafo y 109 fracción XXVII de la Ley del Impuesto Sobre la Renta (LISR).

La exención a las personas dedicadas a las actividades agrícolas, ganaderas, silvícolas, etc. Que se establecen en la fracción IV de la Ley del Impuesto Empresarial a Tasa Única (LIETU), está condicionada a que los contribuyentes se encuentren inscritos en el Registro Federal de Contribuyentes (RFC).

Es importante señalar que la exención al sector primario se justifica en virtud de que se trata de contribuyentes de baja capacidad contributiva y administrativa, que requieren de apoyo para poder realizar sus actividades, por lo que con el fin de no afectar a este sector con una carga impositiva, al igual que el impuesto sobre la renta, se propone, conceder la misma exención para efectos del Impuesto Empresarial a Tasa Única (IETU).

- V. Los que se encuentran exentos del pago del Impuesto Sobre la Renta (ISR) en los términos y condiciones establecidos en el penúltimo párrafo del artículo 179 de la Ley del Impuesto Sobre la Renta (LISR).

La fracción V mencionada anteriormente hace exención a, los fondos de pensiones y jubilaciones establecidas en artículo 19 de la Ley del Impuesto Sobre La Renta (LISR).



### Deducciones.

Comparado con el Impuesto Sobre la Renta (ISR), las deducciones en el Impuesto Empresarial a Tasa Única (IETU), se encuentran sumamente restringidas, por otra parte es de enfatizar que solo podrán deducirse las cantidades efectivamente pagadas.

De conformidad con el artículo 5 de la Ley del Impuesto Empresarial a Tasa Única (LIETU), los contribuyentes solo podrán efectuar las deducciones siguientes:

- I. Las erogaciones que correspondan a la adquisición de bienes, de servicios independientes o al uso o goce temporal de bienes, que utilicen para realizar las actividades mencionadas o en la producción, comercialización y distribución de bienes y servicios, que den lugar a los ingresos por los que se deba pagar el Impuesto Empresarial a Tasa Única (IETU).

No serán deducibles las erogaciones que efectúen los contribuyentes y que a su vez para la persona que las reciba sean ingresos en los términos del artículo 110 del Impuesto Sobre la Renta (ISR).

- II. Las contribuciones a cargo del contribuyente pagadas en México:

- a) No son deducibles el Impuesto Empresarial a Tasa Única (IETU), Impuesto Sobre la Renta (ISR), Impuesto sobre Depósitos en Efectivo (IDE), cuotas del Instituto Mexicano del Seguro Social (IMSS), Aportaciones al Instituto del Fondo Nacional de la Vivienda para los Trabajadores (INFONAVIT) y aquellas conforme a las disposiciones legales deban trasladarse, Impuesto al Valor Agregado



(IVA), Impuesto Especial Sobre Producción y Servicio (IEPS).

A este respecto, el artículo Décimo Quinto Transitorio aclara que será aplicable a las contribuciones causadas con anterioridad al 1 enero del 2008. Aun cuando el pago de las mismas se realice con posterioridad a dicha fecha.

- III. Igualmente son deducibles el Impuesto al Valor Agregado (IVA) o el Impuesto Especial sobre Producción y Servicios (IEPS), cuando el contribuyente no tenga derecho a acreditar los mencionados impuestos que le hubieran sido trasladados o que hubiese pagado con motivos de la importación de bienes o servicios, que correspondan a erogaciones deducibles en los términos de esta ley.
- IV. Las contribuciones a cargo de terceros pagadas en México cuando formen parte de las contraprestaciones, excepto tratándose de Impuesto Sobre la Renta (ISR) o de las aportaciones al Instituto Mexicano de Seguro Social (IMSS) e Instituto de Fondo Nacional de la Vivienda para los Trabajadores (INFONAVIT).
- V. También son deducibles las erogaciones por concepto de aprovechamientos a cargo del contribuyente por concepto de la explotación de bienes de dominio público, por la prestación de un servicio público sujeto a una concesión o permiso, según corresponda, siempre que la erogación también sea deducible en los términos de la Ley del Impuesto Sobre la Renta (LISR).



- VI. El importe de las devoluciones de bienes que se reciben, de los descuentos y bonificaciones que se hagan, así como de los depósitos o anticipos que se devuelven, siempre que los ingresos de las erogaciones también sea deducible en los términos de la Ley del Impuesto Sobre La Renta (LISR).
- VII. Las indemnizaciones por daños y perjuicios y las penas convencionales, siempre que la ley imponga la obligación de pagarlas por provenir de riesgos creados, responsabilidad, caso fortuito, fuerza mayor o por actos de terceros, salvo que los daños y los perjuicios o la causa que dio origen a la pena convencional, se hayan originado por culpa imputable al contribuyente.
- VIII. La creación o incremento de las reservas matemáticas vinculadas con los seguros de vida, o de los seguros de pensiones derivados de las leyes de seguridad social, realizadas por las instituciones de seguros autorizadas para la venta de los seguros antes mencionados, en términos de los previsto en las fracciones I y II del artículo 8 de la ley General de Instituciones y Sociedades Mutualistas de Seguros, así como la creación o incremento que dichas instituciones realicen de los fondos de administración ligados a los seguros de vida.
- IX. Las instituciones de seguros autorizados para la venta de seguros de pensiones, derivados de las leyes de seguridad social, además de efectuar la deducción prevista en el párrafo anterior, podrán deducir la creación o incremento de la reserva matemática especial, así como de las otras reservas previstas en la ley General de Instituciones y Sociedades Mutualistas de Seguros, cuando cumplan con la condición de que toda



liberación sea destinada al fondo especial de los seguros de pensiones, de conformidad con esta última Ley, en el cual el gobierno federal participe como fideicomisario.

- X. Los premios que paguen en efectivo las personas que organicen loterías, rifas, sorteos o juegos con apuestas y concursos de toda clase, autorizados conforme a las leyes respectivas.
- XI. Los donativos no onerosos ni remunerativos en los mismos términos y límites establecidos para los efectos de la Ley del Impuesto Sobre la Renta (LISR).
- XII. Las pérdidas por créditos incobrables, el monto de las quitas, condonaciones, bonificaciones y descuentos sobre cartera de créditos que representen servicios por los que devenguen intereses a favor, así como el monto de las perdidas por la venta que realicen de dicha cartera y por aquellas perdidas que sufran en las daciones de pago.

Para los efectos de párrafo anterior, se entiende por quitas, condonaciones, bonificaciones y descuentos, el monto perdonado del pago del crédito en forma parcial o total. Así mismo, se considera que existe una pérdida de la venta de la cartera de créditos, cuando dicha venta se realiza a un valor inferior del saldo insoluto de créditos, el cual se conforma por el monto de crédito efectivamente otorgado al acreditado ajustado por los intereses devengados a favor que hayan sido reconocidos para efectos del cálculo del margen de intermediación financiera, los cobros del principal e intereses,



así como por las quitas, condonaciones, modificaciones y descuentos que en su caso se hayan otorgado.

#### Gastos no deducibles.

##### *Sueldos.*

No serán deducibles en los términos de la fracción I del artículo 5 de la Ley del Impuesto Empresarial a Tasa Única (LIETU), las erogaciones que efectúen los contribuyentes y que a su vez para la persona que las reciba sean ingresos en los términos del artículo 110 de la Ley del Impuesto Sobre la Renta (LISR), es decir sueldos y salarios, así como los asimilados.

##### *Contribuciones.*

Nos son deducibles el Impuesto Empresarial a Tasa Única (IETU), Impuesto por Depósitos en Efectivo (IDE), Impuesto Sobre la Renta (ISR), cuotas Instituto Mexicano del Seguro Social (IMSS), aportaciones Instituto del Fondo Nacional de la Vivienda para los Trabajadores (INFONAVIT) y aquellas que conforme a las disposiciones legales deban trasladarse, Impuesto al Valor Agregado (IVA) e Impuesto Especial a Tasa Única (IEPS).

##### *Otros conceptos.*

No son deducibles aquellos conceptos que no son mencionados en los artículos 5 de la Ley del Impuesto Empresarial a Tasa Única (LIETU), como deducciones autorizadas.

#### Pagos provisionales Impuesto Empresarial a Tasa Única (IETU).

El art. 9 de la Ley del Impuesto Empresarial a Tasa Única (LIETU), nos dice que los contribuyentes efectuaran pagos provisionales mensuales a cuenta del Impuesto Empresarial a Tasa Única (IETU) del ejercicio, mediante declaración que se presentara ante las oficinas autorizadas en el mismo plazo establecido para la



presentación de la declaración de los pagos provisionales del Impuesto Sobre la Renta (ISR).

### Determinación del pago provisional del Impuesto Empresarial a Tasa Única (IETU).

El artículo 9 tercer párrafo de la Ley del Impuesto Empresarial a Tasa Única (LIETU), nos dice que el pago provisional se determinara restando de la totalidad de los ingresos percibidos a que se refiere esta ley en el periodo comprendido desde el inicio del ejercicio y hasta el último día del mes al que corresponde el pago, las deducciones autorizadas correspondientes al mismo periodo.

Art.9 cuarto párrafo de la ley del Impuesto Empresarial a Tasa Única (LIETU). Al resultado que se obtenga conforme al párrafo anterior se le aplicara la tasa establecida en el art. 1 de la ley de Impuesto Empresarial a Tasa Única (LIETU).

### Créditos fiscales.

Art. 10 Ley del Impuesto Empresarial a Tasa Única (LIETU). Los contribuyentes podrán acreditar contra el pago provisional calculado en los términos del art. 9 de la ley del Impuesto Empresarial a Tasa Única (LIETU), el crédito fiscal que se refiere el art. 11 de la misma ley.

Art. 11 Ley del Impuesto Empresarial a Tasa Única (LIETU). Cuando el monto de las deducciones autorizadas por esta ley sea mayor a los ingresos gravados por la misma percibidos en el ejercicio, los contribuyentes tendrán derecho a un crédito fiscal por el monto que resulte de aplicar la tasa establecida en el artículo 1 de la misma a la diferencia entre las deducciones autorizadas por esta ley y los ingresos percibidos en el ejercicio.

### Crédito fiscal por sueldos y salarios, aportaciones de seguridad social e Impuesto Sobre la Renta (ISR).



Art. 10 tercer párrafo Ley del Impuesto Empresarial a Tasa Única (LIETU). Contra la diferencia que se obtenga en los términos del primer párrafo del primer párrafo del art. 10 de la Ley del Impuesto Empresarial a Tasa Única (LIETU), se podrá acreditar la cantidad que se determine en los términos del penúltimo párrafo de este artículo y una cantidad equivalente al monto del pago provisional del Impuesto Sobre la Renta (ISR) propio, correspondientes al mismo periodo del pago provisional del Impuesto Empresarial a Tasa Única (IETU), hasta por el monto de dicha diferencia. El resultado obtenido será el pago provisional del impuesto empresarial a tasa única a cargo del contribuyente.

Determinación de Impuesto Empresarial a Tasa Única (IETU) a pagar.

Art. 10 cuarto párrafo Ley del Impuesto Empresarial a Tasa Única (LIETU). Contra el pago provisional del Impuesto Empresarial a Tasa Única (IETU) calculado en los términos del párrafo anterior, se podrán acreditar los pagos provisionales del citado impuesto del mismo ejercicio efectivamente pagados con anterioridad. El impuesto que resulte después de efectuar los acreditamientos a que se refiere este párrafo será el pago provisional del Impuesto Empresarial a Tasa Única (IETU).

Pago provisional de Impuesto Sobre la Renta (ISR) por acreditar, efectivamente pagado.

Art. 10 quinto párrafo Ley del Impuesto Empresarial a Tasa Única (LIETU). Los pagos provisionales del Impuesto Sobre la Renta (ISR) propio por acreditar a que se refiere este artículo, será el efectivamente pagado, en los términos de la ley del Impuesto Sobre la Renta (LISR), así como el que le hubieren efectivamente retenido como pago provisional en los términos de las disposiciones fiscales. No se considera efectivamente pagado el Impuesto Sobre la Renta (ISR), que se hubiera cubierto con acreditamientos o reducciones establecidas en los términos de las disposiciones fiscales, con excepción del acreditamiento del impuesto a los



depósitos en efectivo o cuando el pago se hubiera efectuado mediante compensación en los términos del art. 23 del Código Fiscal de la Federación (CFF).

Crédito fiscal por sueldos y salarios así como por aportaciones de seguridad social.

Art. 10 sexto párrafo Ley del Impuesto Sobre la Renta (LISR). Por las erogaciones efectivamente pagadas por los contribuyentes por los conceptos a que se refiere el capítulo I del Título IV (Ingresos por salarios y en general por la prestación de un servicio personal subordinado) de la Ley del Impuesto Sobre la Renta (LISR), así como por las aportaciones de seguridad social a su cargo pagadas en México, los contribuyentes acreditarán la cantidad que resulte de multiplicar el monto de las aportaciones de seguridad social a su cargo pagadas en el periodo al que corresponda el pago provisional y los ingresos gravados que sirvan de base para calcular el impuesto sobre la renta y los ingresos gravados que sirvan de base para calcular el Impuesto Sobre la Renta (ISR), de cada persona a la que se paguen ingresos por los conceptos a que se refiere el citado Capítulo I en el mismo periodo, por el factor de 0.175. El acreditamiento que establece este párrafo deberá efectuarse en los términos del tercer párrafo del art. 10 de la Ley del Impuesto Sobre la Renta (ISR).

Procedimiento de pagos provisionales para el Impuesto Empresarial a Tasa Única (IETU).

Paso 1. Para calcular el pago provisional del Impuesto Empresarial a Tasa Única (IETU), primeramente debemos determinar el total de ingresos efectivamente cobrados durante el mes.

| Ingreso mensual por arrendamiento |                                         |           |               |
|-----------------------------------|-----------------------------------------|-----------|---------------|
|                                   | Ingresos casa habitación persona física | \$        | 10,000        |
| (=)                               | <b>Total de ingresos</b>                | <b>\$</b> | <b>10,000</b> |



Paso 2. Una vez determinado el total de ingresos efectivamente cobrados durante el mes, de igual manera deben identificarse los gastos efectivamente pagados realizados durante el mismo mes y determinar el total de deducciones autorizadas por la Ley del Impuesto Empresarial a Tasa Única (LIETU).

| Deducciones para Impuesto Empresarial a Tasa Única (IETU) |                                                 |  |                 |
|-----------------------------------------------------------|-------------------------------------------------|--|-----------------|
|                                                           | Gasto de mantenimiento de locales               |  | 2,300.00        |
| (+)                                                       | Donativos Cruz Roja                             |  | 200.00          |
| (+)                                                       | Pago de honorarios por mantenimiento de locales |  | 1,000.00        |
| (+)                                                       | Impuesto predial                                |  | 500.00          |
| (=)                                                       | <b>Total de deducciones</b>                     |  | <b>4,000.00</b> |

Paso 3. Determinado el total de ingresos percibidos durante el mes, se procede a disminuir las deducciones autorizadas por la Ley del Impuesto Empresarial a Tasa Única (LIETU), obteniendo la base gravable.

| Diferencia de Ingresos y Deducciones |                      |  |                 |
|--------------------------------------|----------------------|--|-----------------|
|                                      | Total de Ingresos    |  | 10,000.00       |
| (-)                                  | Total de deducciones |  | 4,000.00        |
| (=)                                  | <b>Diferencia</b>    |  | <b>6,000.00</b> |

Paso 4. Una vez obteniendo la base gravable se procede a calcular el impuesto, aplicando a la base gravable la tasa del 17.5%.

| Diferencia de Ingresos y Deducciones |                                     |  |                 |
|--------------------------------------|-------------------------------------|--|-----------------|
|                                      | Diferencia                          |  | 6,000.00        |
| (-)                                  | Tasa 17.50% (Art. 1 tercer párrafo) |  | 17.50%          |
| (=)                                  | <b>Diferencia</b>                   |  | <b>1,050.00</b> |

Paso 5. Si realizan erogaciones por sueldos y salarios y aportaciones de seguridad social, tienen derecho a un crédito fiscal. Al total de las erogaciones de sueldos y salarios y aportaciones de seguridad social se multiplica por el factor 0.175 y el resultado se disminuye del impuesto determinado anteriormente.

| Crédito fiscal por aportaciones de Seguridad Social |                                                            |  |               |
|-----------------------------------------------------|------------------------------------------------------------|--|---------------|
|                                                     | IMSS                                                       |  | 200.00        |
| (+)                                                 | Infonavit y Retiro                                         |  | 300.00        |
| (=)                                                 | <b>Total de aportaciones</b>                               |  | <b>500.00</b> |
| (*)                                                 | Factor                                                     |  | 0.175         |
| (=)                                                 | <b>Crédito fiscal por aportaciones de Seguridad Social</b> |  | <b>87.50</b>  |



| Crédito fiscal de sueldos y salarios |                                             |  |               |
|--------------------------------------|---------------------------------------------|--|---------------|
|                                      | Salarios                                    |  | 2,500.00      |
| (*)                                  | Factor                                      |  | 0.175         |
| (=)                                  | <b>Crédito fiscal de sueldos y salarios</b> |  | <b>437.50</b> |

Paso 6. Una vez que al impuesto se resten los créditos fiscales, se debe disminuir el Impuesto Sobre La Renta (ISR) efectivamente pagado. De igual manera debe disminuirse los pagos provisionales del Impuesto Empresarial a Tasa Única (IETU).

| Impuesto Empresarial a tasa Única (IETU) |                                                           |  |                 |
|------------------------------------------|-----------------------------------------------------------|--|-----------------|
|                                          | Total de ingresos                                         |  | 10,000.00       |
| (-)                                      | total de deducciones                                      |  | 4,000.00        |
| (=)                                      | <b>Base gravable</b>                                      |  | <b>6,000.00</b> |
| (-)                                      | Tasa 17.50% (Art. 1 tercer párrafo)                       |  | 17.50%          |
| (=)                                      | <b>Base de impuesto</b>                                   |  | <b>1,050.00</b> |
| (-)                                      | Crédito fiscal de sueldos y salarios                      |  | 437.5           |
| (-)                                      | Crédito fiscal aportaciones de seguridad social           |  | 87.5            |
| (-)                                      | Impuesto Sobre la Renta (ISR) efectivamente pagado        |  | 265.14          |
| (=)                                      | <b>Impuesto Empresarial a tasa Única (IETU) calculado</b> |  | <b>259.86</b>   |
| (-)                                      | Pagos provisionales de IETU efectivamente pagado          |  | 0               |
| (=)                                      | <b>Impuesto Empresarial a tasa Única (IETU) a pagar</b>   |  | <b>259.86</b>   |

Cumpliendo estos pasos llegamos a obtener el Impuesto Empresarial a Tasa Única a pagar (IETU)

### 3.3 Ley del Impuesto al Valor Agregado (LIVA).

El art. 1 de la Ley del Impuesto al Valor Agregado (LIVA), nos dice que están obligadas al pago del impuesto al valor agregado establecido en esta Ley, las personas físicas y morales que, en territorio nacional, realicen los actos o actividades siguientes:

I.- Enajenen bienes.

II.- Presten servicios independientes.

III.- Otorguen el uso o goce temporal de bienes.



IV.- Importen bienes o servicios.

Artículo 19 Ley del Impuesto al Valor Agregado (LIVA). Los efectos de esta ley se entiende por uso o goce temporal de bienes, el arrendamiento, el usufructo y cualquier otro acto, independiente de la forma jurídica que al afecto se utilice, por el que una persona permita a otra usar o gozar temporalmente bienes tangibles, a cambio de una contraprestación.

Artículo 20 de la Ley del Impuesto al Valor Agregado (LIVA). No se pagara el impuesto por el uso o goce temporal de los siguientes bienes:

- I. Derogada.
- II. Inmuebles destinados o utilizados exclusivamente para casa habitación, si un inmueble tuviera varios destinos o usos, no se pagara el impuesto por la parte destinada o utilizada para casa-habitación. Lo dispuesto en esta fracción no es aplicable a los inmuebles o parte de ellos que se proporcionen amueblados o se destinen o utilicen como hoteles o casas de hospedaje.
- III. Fincas dedicadas o utilizadas solo a fines agrícolas o ganaderos.
- IV. Bienes tangibles cuyo uso o goce sea otorgado por residentes en el extranjero sin establecimiento permanente en territorio nacional, por lo que se hubiera pagado el impuesto en los términos del art. 24 de esta ley.
- V. Libros, periódicos y revistas.

Artículo 21 Ley del Impuesto al Valor Agregado (LIVA). Para los efectos de esta ley, se entiende que se concede el uso o goce temporal de un bien tangible en



territorio nacional, cuando en este se encuentre el bien en el momento de su entrega material a quien va a realizar su uso o goce.

Artículo 22 Ley del Impuesto al Valor Agregado (LIVA). 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 efectuó dicho otorgamiento cobre las contraprestaciones derivadas del mismo y sobre el monto de cada una de ellas.

Artículo 23 Ley del Impuesto al Valor Agregado (LIVA). 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.

Además el art. 1A Ley del Impuesto al Valor Agregado (LIVA), dice que están obligados a efectuar la retención del impuesto que se les traslade, los contribuyentes que se ubiquen en el siguiente supuesto:

Sean personas morales que reciban servicios personales independientes o usen o gocen temporalmente bienes prestados u otorgados por personas físicas, respectivamente.

Artículo 3 del Reglamento del Impuesto al Valor Agregado (RIVA). Para los efectos del art. 1A de la Ley del Impuesto al Valor Agregado (LIVA), último párrafo las personas morales obligadas a efectuar la retención del impuesto que se les traslade y que haya sido efectivamente pagado, cuando el impuesto le sea trasladado por personas físicas por las operaciones siguientes:

- I. Prestación de servicios personales independientes.
- II. Prestación de servicios de comisión.
- III. Otorgamiento de uso o goce temporal de bienes.



### 3.4 Comparativo de las deducciones del Impuesto Sobre la Renta (ISR) e Impuesto Empresarial a Tasa Única (IETU).

A continuación se muestran las deducciones autorizadas para ambos impuestos, Impuesto Sobre la Renta (ISR)- Impuesto Empresarial a Tasa Única (IETU).

| Concepto                                                                       | ISR | IETU | Fundamento                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
|--------------------------------------------------------------------------------|-----|------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Impuesto predial.                                                              | X   | X    | Deducible para ambos impuestos. (Art. 142, fracción I y II de la Ley Impuesto Sobre la Renta [LISR] y art.5 fracción II Ley Impuesto Empresarial a Tasa Única [LIETU]).                                                                                                                                                                      |
| Contribuciones de mejoras.                                                     | X   | X    |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |
| Derechos de agua pagadas por el arrendador.                                    | X   | X    |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |
| Gastos de mantenimiento pagados por el arrendador.                             | X   | X    | Gastos deducibles en ambos casos. (Art. 142 fracción II de la Ley Impuesto Sobre la Renta [LISR] y art. 5, fracción I de la Ley Impuesto Empresarial a Tasa Única [LIETU]).                                                                                                                                                                  |
| Intereses reales pagados por préstamos relacionados con los bienes arrendados. | X   |      | Solo es deducible para el Impuesto Sobre la Renta (ISR) el interés real determinado conforme al art. 159 de la Ley Impuesto Sobre la Renta (LISR). (Art. 142 fracción III de la Ley Impuesto Sobre la Renta [LISR]). Para la Ley Impuesto Empresarial a Tasa Única (LIETU), no son deducibles los intereses Reales ni los intereses pagados, |



## ARRENDAMIENTO DE PERSONAS FISICAS



|                                                                                  |   |   |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
|----------------------------------------------------------------------------------|---|---|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|                                                                                  |   |   | derivados de operaciones de financiamiento, por no considerarse como prestación de servicios para el Impuesto Empresarial a Tasa Única (IETU).<br>(Art. 3 fracción I, tercer párrafo de la Ley Impuesto Empresarial a Tasa Única [LIETU]).                                                                                                                                 |
| Salarios y cuotas imss.                                                          | X |   | Deducible para el ISR. (Art. 142, fracción IV de la Ley Impuesto Sobre la Renta [LISR]). No constituyen una deducción autorizada para la Ley Impuesto Empresarial a Tasa Única (LIETU), sin embargo podrá determinarse un crédito fiscal sobre los salarios y demás prestaciones para los trabajadores. (Art. 8 y 10 de la Ley Impuesto Empresarial a Tasa Única [LIETU]). |
| Comisiones, honorarios y primas de seguros.                                      | X | X | Deducciones autorizadas para ambos casos. (Art. 142, fracción IV y V de la Ley Impuesto Sobre la Renta [LISR] y art 5 fracciones I de la Ley Impuesto Empresarial a Tasa Única [LIETU]).                                                                                                                                                                                   |
| Depreciaciones de inversiones realizadas antes de 1998 (solo en construcciones). | X |   | La depreciación solo es deducible para el Impuesto Sobre la Renta (ISR). (Arts. 142 fracciones IV y 174 de la Ley Impuesto Sobre la Renta [LISR]).                                                                                                                                                                                                                         |



## ARRENDAMIENTO DE PERSONAS FISICAS



|                                                                                   |   |   |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
|-----------------------------------------------------------------------------------|---|---|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Depreciaciones de inversiones realizadas de 1998 a 2007 (solo en construcciones). | X |   | Solo el monto pendiente de deducir al 31 de diciembre de 2007, de dichos bienes, podrá determinarse un crédito fiscal para aplicarse contra el Impuesto Empresarial a Tasa Única (IETU). (Art. Sexto transitorio de la Ley Impuesto Empresarial a Tasa Única [LIETU]).                                                                                                  |
| Inversiones realizadas a partir de 2008.                                          | X | X | Las inversiones efectivamente erogadas son deducibles para efectos de Impuesto Empresarial a Tasa Única (IETU). Para el Impuesto Sobre la Renta (ISR) puede deducirse la depreciación de las mismas. (Arts. 5 fracción I de la Ley Impuesto Empresarial a Tasa Única [LIETU] y art. 142 fracciones IV de la Ley Impuesto Sobre la Renta [LISR]).                        |
| Deducción ciega (35% de los ingresos por arrendamiento).                          | X |   | Esta opción se encuentra prevista solamente para determinar el Impuesto Sobre la Renta (ISR), en lugar de aplicar las deducciones señaladas (excepto al impuesto al predial que podrá deducirse conjuntamente con esta opción). Para el Impuesto Empresarial a Tasa Única [IETU] no podrá ejercer una deducción de esta índole. (Art. 142 segundo párrafo de la [LISR]) |
| Deducciones Personales.                                                           | X |   | Art 176 de la Ley Impuesto Sobre la Renta(LISR), podrán aplicar en la declaración anual además de las deducciones autorizadas                                                                                                                                                                                                                                           |



### 3.5 Caso práctico.

Para comprender mejor en su conjunto de los impuestos a cargo de personas físicas que obtienen ingresos por arrendamiento, se presenta a continuación los siguientes supuestos:

El Sr. Juan Avila Serrano arrienda 5 casa habitación, ubicadas en Morelia, Mich., por \$4,300.00 mensuales cada una, durante el año 2014. Con dicha información el Sr. Juan Avila Serrano requiere le determinen los pagos provisionales del Impuesto Sobre la Renta (ISR) y del Impuesto Empresarial a Tasa Única (IETU), de cada mes.

#### Ingresos efectivamente cobrados

|     | CONCEPTO                 | ENE           | FEB           | MAR           | ABR           | MAY           | JUN           | JUL           | AGO           | SEP           | OCT           | NOV           | DIC           | TOTAL          |
|-----|--------------------------|---------------|---------------|---------------|---------------|---------------|---------------|---------------|---------------|---------------|---------------|---------------|---------------|----------------|
| (+) | Casa habitación 1        | 4,300         | 4,300         | 4,300         | 4,300         | 4,300         | 4,300         | 4,300         | 4,300         | 4,300         | 4,300         | 4,300         | 4,300         | 51,600         |
| (+) | Casa habitación 2        | 4,300         | 4,300         | 4,300         | 4,300         | 4,300         | 4,300         | 4,300         | 4,300         | 4,300         | 4,300         | 4,300         | 4,300         | 51,600         |
| (+) | Casa habitación 3        | 4,300         | 4,300         | 4,300         | 4,300         | 4,300         | 4,300         | 4,300         | 4,300         | 4,300         | 4,300         | 4,300         | 4,300         | 51,600         |
| (+) | Casa habitación 4        | 4,300         | 4,300         | 4,300         | 4,300         | 4,300         | 4,300         | 4,300         | 4,300         | 4,300         | 4,300         | 4,300         | 4,300         | 51,600         |
| (+) | Casa habitación 5        | 4,300         | 4,300         | 4,300         | 4,300         | 4,300         | 4,300         | 4,300         | 4,300         | 4,300         | 4,300         | 4,300         | 4,300         | 51,600         |
| (=) | <b>Total de ingresos</b> | <b>21,500</b> | <b>21,500</b> | <b>21,500</b> | <b>21,500</b> | <b>21,500</b> | <b>21,500</b> | <b>21,500</b> | <b>21,500</b> | <b>21,500</b> | <b>21,500</b> | <b>21,500</b> | <b>21,500</b> | <b>258,000</b> |

Además obtuvo varias deducciones, las cuales fueron las siguientes:

#### Gastos efectivamente pagados

|     | CONCEPTO                | ENE   | FEB   | MAR   | ABR   | MAY   | JUN   | JUL   | AGO   | SEP   | OCT   | NOV | DIC | TOTAL  |
|-----|-------------------------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-----|-----|--------|
| (+) | Impuesto predial        | 6,520 |       |       |       |       |       |       |       |       |       |     |     | 6,520  |
| (+) | Mantenimiento del local | 2,800 | 2,800 | 2,800 | 2,800 | 2,800 | 2,800 | 2,800 | 2,800 | 2,800 | 2,800 |     |     | 28,000 |



### ARRENDAMIENTO DE PERSONAS FISICAS

|     |                        |               |              |              |              |              |              |              |              |              |              |          |            |               |
|-----|------------------------|---------------|--------------|--------------|--------------|--------------|--------------|--------------|--------------|--------------|--------------|----------|------------|---------------|
| (+) | Honorarios por manto.  | 2,180         | 2,180        | 2,180        | 2,180        | 2,180        | 2,180        | 2,180        | 2,180        | 2,180        | 2,180        |          |            | 21,800        |
|     | luz eléctrica          |               | 450          |              | 450          |              | 450          |              | 450          |              | 450          |          | 450        | 2,700         |
| (+) | Derechos de agua       |               | 500          |              | 500          |              | 500          |              | 500          |              | 500          |          | 500        | 3,000         |
| (=) | <b>Total de gastos</b> | <b>11,820</b> | <b>5,930</b> | <b>4,980</b> | <b>5,930</b> | <b>4,980</b> | <b>5,930</b> | <b>4,980</b> | <b>5,930</b> | <b>4,980</b> | <b>5,930</b> | <b>0</b> | <b>950</b> | <b>65,220</b> |

En los cuadros presentados anteriormente se muestran los ingresos efectivamente cobrados y los gastos efectivamente pagados de cada mes.

### ESCENARIO 1.

Pagos provisionales del Impuesto Sobre la Renta (ISR), aplicando deducción fija del 35%.

Ahora sí, con los datos anteriores completos calcularemos los pagos provisionales. En primer término, calcularemos el Impuestos Sobre la Renta (ISR), aplicando la deducción fija del 35%, por lo que en este caso no consideraremos las deducciones del cuadro anterior, a excepción del impuesto al predial, por lo dispuesto en el art. 142 segundo párrafo de la Ley del Impuesto Sobre la Renta (LISR).

|  | ISR                  |           |           |           |           |           |           |           |           |           |           |           |           |
|--|----------------------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|
|  | CONCEPTO             | ENE       | FEB       | MAR       | ABR       | MAY       | JUN       | JUL       | AGO       | SEP       | OCT       | NOV       | DIC       |
|  | Ingresos acumulables | 21,500.00 | 21,500.00 | 21,500.00 | 21,500.00 | 21,500.00 | 21,500.00 | 21,500.00 | 21,500.00 | 21,500.00 | 21,500.00 | 21,500.00 | 21,500.00 |



### ARRENDAMIENTO DE PERSONAS FISICAS

|     |                                      |                 |                  |                  |                  |                  |                  |                  |                  |                  |                  |                  |                  |
|-----|--------------------------------------|-----------------|------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|
| (+) | Deducciones ciega 35%                | 7,525.00        | 7,525.00         | 7,525.00         | 7,525.00         | 7,525.00         | 7,525.00         | 7,525.00         | 7,525.00         | 7,525.00         | 7,525.00         | 7,525.00         | 7,525.00         |
| (+) | Impuesto predial                     | 6,520.00        | 0.00             | 0.00             | 0.00             | 0.00             | 0.00             | 0.00             | 0.00             | 0.00             | 0.00             | 0.00             | 0.00             |
| (=) | <b>Base para impuesto</b>            | <b>7,455.00</b> | <b>13,975.00</b> | <b>13,975.00</b> | <b>13,975.00</b> | <b>13,975.00</b> | <b>13,975.00</b> | <b>13,975.00</b> | <b>13,975.00</b> | <b>13,975.00</b> | <b>13,975.00</b> | <b>13,975.00</b> | <b>13,975.00</b> |
| (-) | Límite inferior                      | 7,399.43        | 10,298.36        | 10,298.36        | 10,298.36        | 10,298.36        | 10,298.36        | 10,298.36        | 10,298.36        | 10,298.36        | 10,298.36        | 10,298.36        | 10,298.36        |
| (=) | <b>Excedente del límite inferior</b> | <b>55.57</b>    | <b>3,676.64</b>  | <b>3,676.64</b>  | <b>3,676.64</b>  | <b>3,676.64</b>  | <b>3,676.64</b>  | <b>3,676.64</b>  | <b>3,676.64</b>  | <b>3,676.64</b>  | <b>3,676.64</b>  | <b>3,676.64</b>  | <b>3,676.64</b>  |
| (*) | % sobre exente                       | 16.00%          | 21.36%           | 21.36%           | 21.36%           | 21.36%           | 21.36%           | 21.36%           | 21.36%           | 21.36%           | 21.36%           | 21.36%           | 21.36%           |
| (=) | <b>Impuesto previo</b>               | <b>8.89</b>     | <b>785.33</b>    | <b>785.33</b>    | <b>785.33</b>    | <b>785.33</b>    | <b>785.33</b>    | <b>785.33</b>    | <b>785.33</b>    | <b>785.33</b>    | <b>785.33</b>    | <b>785.33</b>    | <b>785.33</b>    |
| (+) | Cuota fija                           | 594.21          | 1,090.61         | 1,090.61         | 1,090.61         | 1,090.61         | 1,090.61         | 1,090.61         | 1,090.61         | 1,090.61         | 1,090.61         | 1,090.61         | 1,090.61         |
| (=) | <b>ISR a pagar</b>                   | <b>603.10</b>   | <b>1,875.94</b>  | <b>1,875.94</b>  | <b>1,875.94</b>  | <b>1,875.94</b>  | <b>1,875.94</b>  | <b>1,875.94</b>  | <b>1,875.94</b>  | <b>1,875.94</b>  | <b>1,875.94</b>  | <b>1,875.94</b>  | <b>1,875.94</b>  |

Pagos provisionales del Impuesto Empresarial a Tasa Única (IETU).

Con los datos anteriores ahora calcularemos el Impuesto Empresarial a Tasa Única (IETU) de la siguiente manera:

|  | IETU            |        |        |        |        |        |        |        |        |        |        |        |        |
|--|-----------------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|
|  | CONCEPTO        | ENE    | FEB    | MAR    | ABR    | MAY    | JUN    | JUK    | AGO    | SEP    | OCT    | NOV    | DIC    |
|  | INGRESO MENSUAL | 21,500 | 21,500 | 21,500 | 21,500 | 21,500 | 21,500 | 21,500 | 21,500 | 21,500 | 21,500 | 21,500 | 21,500 |



# ARRENDAMIENTO DE PERSONAS FISICAS



|     |                                         |                 |                 |                 |                  |                  |                  |                  |                  |                  |                  |                  |                  |
|-----|-----------------------------------------|-----------------|-----------------|-----------------|------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|
| (=) | <b>INGRESO ACUMULABLE</b>               | <b>21,500</b>   | <b>43,000</b>   | <b>64,500</b>   | <b>86,000</b>    | <b>107,500</b>   | <b>129,000</b>   | <b>150,500</b>   | <b>172,000</b>   | <b>193,500</b>   | <b>215,000</b>   | <b>236,500</b>   | <b>258,000</b>   |
|     |                                         |                 |                 |                 |                  |                  |                  |                  |                  |                  |                  |                  |                  |
|     | <b>Deducciones autorizadas</b>          |                 |                 |                 |                  |                  |                  |                  |                  |                  |                  |                  |                  |
| (+) | Impuesto predial                        | 6,520           | 0               | 0               | 0                | 0                | 0                | 0                | 0                | 0                | 0                | 0                | 0                |
| (+) | Mantenimiento del local                 | 2,800           | 2,800           | 2,800           | 2,800            | 2,800            | 2,800            | 2,800            | 2,800            | 2,800            | 2,800            | 0                | 0                |
| (+) | Honorarios por manto.                   | 2,180           | 2,180           | 2,180           | 2,180            | 2,180            | 2,180            | 2,180            | 2,180            | 2,180            | 2,180            | 0                | 0                |
|     | Luz Eléctrica                           | 0               | 450             | 0               | 450              | 0                | 450              | 0                | 450              | 0                | 450              | 0                | 450              |
| (+) | Donativos cruz roja                     | 0               | 500             | 0               | 500              | 0                | 500              | 0                | 500              | 0                | 500              | 0                | 500              |
| (=) | <b>Deducciones acumulables</b>          | <b>11,500</b>   | <b>17,430</b>   | <b>22,410</b>   | <b>28,340</b>    | <b>33,320</b>    | <b>39,250</b>    | <b>44,230</b>    | <b>50,160</b>    | <b>55,140</b>    | <b>61,070</b>    | <b>61,070</b>    | <b>62,020</b>    |
|     | <b>Base gravable</b>                    | <b>10,000</b>   | <b>25,570</b>   | <b>42,090</b>   | <b>57,660</b>    | <b>74,180</b>    | <b>89,750</b>    | <b>106,270</b>   | <b>121,840</b>   | <b>138,360</b>   | <b>153,930</b>   | <b>175,430</b>   | <b>195,980</b>   |
| (*) | Tasa de impuesto                        | 17.50%          | 17.50%          | 17.50%          | 17.50%           | 17.50%           | 17.50%           | 17.50%           | 17.50%           | 17.50%           | 17.50%           | 17.50%           | 17.50%           |
| (=) | <b>Impuesto antes de créditos</b>       | <b>1,750.00</b> | <b>4,474.75</b> | <b>7,365.75</b> | <b>10,090.50</b> | <b>12,981.50</b> | <b>15,706.25</b> | <b>18,597.25</b> | <b>21,322.00</b> | <b>24,213.00</b> | <b>26,937.75</b> | <b>30,700.25</b> | <b>34,296.50</b> |
| (-) | Crédito fiscal por salarios             | 0               | 0               | 0               | 0                | 0                | 0                | 0                | 0                | 0                | 0                | 0                | 0                |
| (-) | Crédito por aportaciones de Seg. Social | 0               | 0               | 0               | 0                | 0                | 0                | 0                | 0                | 0                | 0                | 0                | 0                |
| (-) | Crédito fiscal por Inversiones          | 0               | 0               | 0               | 0                | 0                | 0                | 0                | 0                | 0                | 0                | 0                | 0                |
| (=) | <b>Impuesto después de</b>              | <b>1,750</b>    | <b>4,475</b>    | <b>7,366</b>    | <b>10,091</b>    | <b>12,982</b>    | <b>15,706</b>    | <b>18,597</b>    | <b>21,322</b>    | <b>24,213</b>    | <b>26,938</b>    | <b>30,700</b>    | <b>34,297</b>    |



## ARRENDAMIENTO DE PERSONAS FISICAS



|     | créditos                 |          |          |          |          |          |          |           |           |           |           |           |           |
|-----|--------------------------|----------|----------|----------|----------|----------|----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|
| (-) | ISR Pagado               | 603.10   | 2,479.04 | 4,354.98 | 6,230.92 | 8,106.86 | 9,982.80 | 11,858.74 | 13,734.68 | 15,610.62 | 17,486.56 | 19,362.50 | 21,238.44 |
| (=) | IETU calculado           | 1,146.90 | 1,995.71 | 3,010.77 | 3,859.58 | 4,874.64 | 5,723.45 | 6,738.51  | 7,587.32  | 8,602.38  | 9,451.19  | 11,337.75 | 13,058.06 |
|     | Pagos provisionales IETU |          | 1,146.90 | 1,995.71 | 3,010.77 | 3,859.58 | 4,874.64 | 5,723.45  | 6,738.51  | 7,587.32  | 8,602.38  | 9,451.19  | 11,337.75 |
|     | IETU A PAGAR             | 1,146.90 | 848.81   | 1,015.06 | 848.81   | 1,015.06 | 848.81   | 1,015.06  | 848.81    | 1,015.06  | 848.81    | 1,886.56  | 1,720.31  |

### ESCENARIO 2-

Pagos provisionales del Impuesto Sobre la Renta (ISR), aplicando deducciones autorizadas.

Si no se optara por la deducción fija del 35%, se aplicarían las deducciones autorizadas, de tal manera que el cálculo resultaría de la siguiente manera:

|     | ISR                     |        |        |        |        |        |        |        |        |        |        |        |        |
|-----|-------------------------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|
|     | CONCEPTO                | ENE    | FEB    | MAR    | ABR    | MAY    | JUN    | JUL    | AGO    | SEP    | OCT    | NOV    | DIC    |
|     | Ingresos acumulables    | 21,500 | 21,500 | 21,500 | 21,500 | 21,500 | 21,500 | 21,500 | 21,500 | 21,500 | 21,500 | 21,500 | 21,500 |
| (+) | Deducciones autorizadas | 4,980  | 5,930  | 4,980  | 5,930  | 4,980  | 5,930  | 4,980  | 5,930  | 4,980  | 5,930  | -      | 950    |
| (+) | Impuesto predial        | 6,520  | -      | -      | -      | -      | -      | -      | -      | -      | -      | -      | -      |
| (=) | Base para impuesto      | 10,000 | 15,570 | 16,520 | 15,570 | 16,520 | 15,570 | 16,520 | 15,570 | 16,520 | 15,570 | 21,500 | 20,550 |



## ARRENDAMIENTO DE PERSONAS FISICAS



|     |                                      |                 |                 |                 |                 |                 |                 |                 |                 |                 |                 |                 |                  |
|-----|--------------------------------------|-----------------|-----------------|-----------------|-----------------|-----------------|-----------------|-----------------|-----------------|-----------------|-----------------|-----------------|------------------|
| (-) | Límite inferior                      | 7,399.43        | 10,298.36       | 10,298.36       | 10,298.36       | 10,298.36       | 10,298.36       | 10,298.36       | 10,298.36       | 10,298.36       | 10,298.36       | 20,770.30       | 10,298.36        |
| (=) | <b>Excedente del límite inferior</b> | <b>2,600.57</b> | <b>5,271.64</b> | <b>6,221.64</b> | <b>5,271.64</b> | <b>6,221.64</b> | <b>5,271.64</b> | <b>6,221.64</b> | <b>5,271.64</b> | <b>6,221.64</b> | <b>5,271.64</b> | <b>729.70</b>   | <b>10,251.64</b> |
| (*) | % sobre excedente                    | 16.00%          | 21.36%          | 21.36%          | 21.36%          | 21.36%          | 21.36%          | 21.36%          | 21.36%          | 21.36%          | 21.36%          | 23.52%          | 21.36%           |
| (=) | <b>Impuesto previo</b>               | <b>416.09</b>   | <b>1,126.02</b> | <b>1,328.94</b> | <b>1,126.02</b> | <b>1,328.94</b> | <b>1,126.02</b> | <b>1,328.94</b> | <b>1,126.02</b> | <b>1,328.94</b> | <b>1,126.02</b> | <b>171.63</b>   | <b>2,189.75</b>  |
| (+) | Cuota fija                           | 594.21          | 1,090.61        | 1,090.61        | 1,090.61        | 1,090.61        | 1,090.61        | 1,090.61        | 1,090.61        | 1,090.61        | 1,090.61        | 3,327.42        | 1,090.61         |
| (=) | <b>ISR a pagar</b>                   | <b>1,010.30</b> | <b>2,216.63</b> | <b>2,419.55</b> | <b>2,216.63</b> | <b>2,419.55</b> | <b>2,216.63</b> | <b>2,419.55</b> | <b>2,216.63</b> | <b>2,419.55</b> | <b>2,216.63</b> | <b>3,499.05</b> | <b>3,280.36</b>  |

### Pagos provisionales del Impuestos Empresarial a Tasa Única (IETU).

El pago provisional para el Impuesto Empresarial a Tasa Única (IETU), resultaría de la siguiente manera:

|     | IETU                           |               |               |               |               |                |                |                |                |                |                |                |                |
|-----|--------------------------------|---------------|---------------|---------------|---------------|----------------|----------------|----------------|----------------|----------------|----------------|----------------|----------------|
|     | CONCEPTO                       | ENE           | FEB           | MAR           | ABR           | MAY            | JUN            | JUL            | AGO            | SEP            | OCT            | NOV            | DIC            |
|     | INGRESO MENSUAL                | 21,500        | 21,500        | 21,500        | 21,500        | 21,500         | 21,500         | 21,500         | 21,500         | 21,500         | 21,500         | 21,500         | 21,500         |
| (=) | <b>INGRESO ACUMULABLE</b>      | <b>21,500</b> | <b>43,000</b> | <b>64,500</b> | <b>86,000</b> | <b>107,500</b> | <b>129,000</b> | <b>150,500</b> | <b>172,000</b> | <b>193,500</b> | <b>215,000</b> | <b>236,500</b> | <b>258,000</b> |
|     | <b>Deducciones autorizadas</b> |               |               |               |               |                |                |                |                |                |                |                |                |
| (+) | Impuesto predial               | 6,520         | -             | -             | -             | -              | -              | -              | -              | -              | -              | -              | -              |
| (+) | Mantenimiento del local        | 2,800         | 2,800         | 2,800         | 2,800         | 2,800          | 2,800          | 2,800          | 2,800          | 2,800          | 2,800          | -              | -              |
| (+) | Honorarios por manto.          | 2,180         | 2,180         | 2,180         | 2,180         | 2,180          | 2,180          | 2,180          | 2,180          | 2,180          | 2,180          | -              | -              |
| (+) | Luz eléctrica                  | -             | 450           |               | 450           |                | 450            | -              | 450            |                | 450            | -              | 450            |



## ARRENDAMIENTO DE PERSONAS FISICAS



|     |                                         |                 |                 |                 |                  |                  |                  |                  |                  |                  |                  |                  |                  |
|-----|-----------------------------------------|-----------------|-----------------|-----------------|------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|
|     |                                         |                 |                 | -               |                  | -                |                  |                  |                  | -                |                  |                  |                  |
| (+) | Derechos de agua                        | -               | 500             | -               | 500              | -                | 500              | -                | 500              | -                | 500              | -                | 500              |
| (=) | <b>Deducciones acumulables</b>          | <b>11,500</b>   | <b>16,980</b>   | <b>21,960</b>   | <b>27,440</b>    | <b>32,420</b>    | <b>37,900</b>    | <b>42,880</b>    | <b>48,360</b>    | <b>53,340</b>    | <b>58,820</b>    | <b>58,820</b>    | <b>59,320</b>    |
|     | <b>Base gravable</b>                    | <b>10,000</b>   | <b>26,020</b>   | <b>42,540</b>   | <b>58,560</b>    | <b>75,080</b>    | <b>91,100</b>    | <b>107,620</b>   | <b>123,640</b>   | <b>140,160</b>   | <b>156,180</b>   | <b>177,680</b>   | <b>198,680</b>   |
| (*) | Tasa de impuesto                        | 17.50%          | 17.50%          | 17.50%          | 17.50%           | 17.50%           | 17.50%           | 17.50%           | 17.50%           | 17.50%           | 17.50%           | 17.50%           | 17.50%           |
| (=) | <b>Impuesto antes de créditos</b>       | <b>1,750.00</b> | <b>4,553.50</b> | <b>7,444.50</b> | <b>10,248.00</b> | <b>13,139.00</b> | <b>15,942.50</b> | <b>18,833.50</b> | <b>21,637.00</b> | <b>24,528.00</b> | <b>27,331.50</b> | <b>31,094.00</b> | <b>34,769.00</b> |
| (-) | Crédito fiscal por salarios             | 0.00            | 0.00            | 0.00            | 0.00             | 0.00             | 0.00             | 0.00             | 0.00             | 0.00             | 0.00             | 0.00             | 0.00             |
| (-) | Crédito por aportaciones de Seg. Social | 0.00            | 0.00            | 0.00            | 0.00             | 0.00             | 0.00             | 0.00             | 0.00             | 0.00             | 0.00             | 0.00             | 0.00             |
| (-) | Crédito fiscal por Inversiones          | 0.00            | 0.00            | 0.00            | 0.00             | 0.00             | 0.00             | 0.00             | 0.00             | 0.00             | 0.00             | 0.00             | 0.00             |
| (=) | <b>Impuesto después de créditos</b>     | <b>1,750.00</b> | <b>4,553.50</b> | <b>7,444.50</b> | <b>10,248.00</b> | <b>13,139.00</b> | <b>15,942.50</b> | <b>18,833.50</b> | <b>21,637.00</b> | <b>24,528.00</b> | <b>27,331.50</b> | <b>31,094.00</b> | <b>34,769.00</b> |
| (-) | <b>ISR Pagado</b>                       | <b>1,010.30</b> | <b>3,226.93</b> | <b>5,646.49</b> | <b>7,863.12</b>  | <b>10,282.67</b> | <b>12,499.30</b> | <b>14,918.86</b> | <b>17,135.49</b> | <b>19,555.04</b> | <b>21,771.67</b> | <b>25,270.72</b> | <b>28,551.08</b> |
| (=) | <b>IETU calculado</b>                   | <b>739.70</b>   | <b>1,326.57</b> | <b>1,798.01</b> | <b>2,384.88</b>  | <b>2,856.33</b>  | <b>3,443.20</b>  | <b>3,914.64</b>  | <b>4,501.51</b>  | <b>4,972.96</b>  | <b>5,559.83</b>  | <b>5,823.28</b>  | <b>6,217.92</b>  |
| (-) | Pagos provisionales IETU                | 0.00            | 739.70          | 1,326.57        | 1,798.01         | 2,384.88         | 2,856.33         | 3,443.20         | 3,914.64         | 4,501.51         | 4,972.96         | 5,559.83         | 5,823.28         |
| (=) | <b>IETU A PAGAR</b>                     | <b>739.70</b>   | <b>586.87</b>   | <b>471.45</b>   | <b>586.87</b>    | <b>471.45</b>    | <b>586.87</b>    | <b>471.45</b>    | <b>586.87</b>    | <b>471.45</b>    | <b>586.87</b>    | <b>263.45</b>    | <b>394.64</b>    |



## ARRENDAMIENTO DE PERSONAS FISICAS



A continuación se muestra el impuesto calculado de ambos escenarios, para presentar al Sr. Juan Avila serrano y comparar y decidir la opción que más le conviene.

### ESCENARIO 1.

| CONCEPTO           | ENE            | FEB             | MAR           | ABR             | MAY           | JUN             | JUL           | AGO             | SEP           | OCT             | NOV           | DIC           | TOTAL           |
|--------------------|----------------|-----------------|---------------|-----------------|---------------|-----------------|---------------|-----------------|---------------|-----------------|---------------|---------------|-----------------|
| ISR a pagar        | 603.10         | 1,875.94        | 1,875.94      | 1,875.94        | 1,875.94      | 1,875.94        | 1,875.94      | 1,875.94        | 1,875.94      | 1,875.94        | 1,875.94      | 1,875.94      | 21,238.44       |
| IETU a pagar       | 1,146.90       | 848.81          | 1,015.06      | 848.81          | 1,015.06      | 848.81          | 1,015.06      | 848.81          | 1,015.06      | 848.81          | 1,886.56      | 1,720.31      | 13,058.06       |
| <b>Diferencias</b> | <b>-543.80</b> | <b>1,027.13</b> | <b>860.88</b> | <b>1,027.13</b> | <b>860.88</b> | <b>1,027.13</b> | <b>860.88</b> | <b>1,027.13</b> | <b>860.88</b> | <b>1,027.13</b> | <b>-10.62</b> | <b>155.63</b> | <b>8,180.39</b> |

### ESCENARIO 2.

| CONCEPTO           | ENE           | FEB             | MAR             | ABR             | MAY             | JUN             | JUL             | AGO             | SEP             | OCT             | NOV             | DIC             | TOTAL         |
|--------------------|---------------|-----------------|-----------------|-----------------|-----------------|-----------------|-----------------|-----------------|-----------------|-----------------|-----------------|-----------------|---------------|
| ISR a pagar        | 1,010.30      | 2,216.63        | 2,419.55        | 2,216.63        | 2,419.55        | 2,216.63        | 2,419.55        | 2,216.63        | 2,419.55        | 2,216.63        | 3,499.05        | 3,280.36        | 28,551        |
| IETU a pagar       | 739.70        | 586.87          | 471.45          | 586.87          | 471.45          | 586.87          | 471.45          | 586.87          | 471.45          | 586.87          | 263.45          | 394.64          | 6,218         |
| <b>Diferencias</b> | <b>270.60</b> | <b>1,629.76</b> | <b>1,948.10</b> | <b>1,629.76</b> | <b>1,948.10</b> | <b>1,629.76</b> | <b>1,948.10</b> | <b>1,629.76</b> | <b>1,948.10</b> | <b>1,629.76</b> | <b>3,235.59</b> | <b>2,885.72</b> | <b>22,333</b> |



### 3.6 Formatos de pago para la declaración de pagos provisionales.

Declaraciones y Pagos es un sistema electrónico integral que ha desarrollado el Servicio de Administración Tributaria (SAT), para que los contribuyentes presenten sus declaraciones por internet.

Una vez contando con el cálculo de los pagos provisionales mensuales, se debe capturar cierta información en los formatos de pago para la declaración de pagos provisionales del Impuesto Sobre la Renta (ISR), entre otros conceptos los ingresos, pagos provisionales efectuados con anterioridad, deducciones autorizadas y demás datos a considerar para determinar el impuesto a cargo del periodo, como se muestra a continuación:

Declaración Provisional o Definitiva de Impuestos Federales / RZ ISR personas físicas. Actividad empresarial y profesional

**Determinación de Impuesto** | Determinación de Pago | Menú Principal

|                                                                  |           |                                                                                                                              |               |
|------------------------------------------------------------------|-----------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------|
| Suma de ingresos de meses anteriores del ejercicio               | 0         | Deducción Adicional del Fomento al Primer Empleo                                                                             |               |
| Ingresos del Periodo                                             | 1,000,000 | Base gravable del pago provisional                                                                                           | 450,000       |
| Total de ingresos                                                | 1,000,000 | ¿Desea el cálculo automático de su impuesto?                                                                                 | SI            |
| Ingresos exentos                                                 |           | Impuesto a cargo (artículo 113 LISR)                                                                                         | 112,925       |
| Suma de deducciones autorizadas de meses anteriores              | 0         | Pagos provisionales efectuados con anterioridad                                                                              | 30,000        |
| Deducciones Autorizadas                                          | 550,000   | Impuesto retenido                                                                                                            |               |
| Deducción del impuesto local o cedular                           |           | Otras cantidades a cargo del contribuyente                                                                                   |               |
| Deducción de inversiones (proporcional)                          |           | Otras cantidades a favor del contribuyente                                                                                   |               |
| Total de deducciones                                             | 550,000   | Diferencia a cargo                                                                                                           | 82,925        |
| Participación de los trabajadores en la utilidad                 |           | IEPS acreditable de alcohol, alcohol desnaturalizado y mieles incristalizables de productos distintos de bebidas alcohólicas |               |
| Pérdidas fiscales de ejercicios anteriores pendientes de aplicar |           | <b>Impuesto a cargo</b>                                                                                                      | <b>82,925</b> |



Además se debe seleccionar si desea o no el cálculo automático de su impuesto, como se muestra a continuación:

Declaración Provisional o Definitiva de Impuestos Federales / R7 ISR personas físicas. Actividad empresarial y profesional

Determinación de Impuesto | Determinación de Pago | Menú Principal

|                                                    |           |                                                  |                                              |
|----------------------------------------------------|-----------|--------------------------------------------------|----------------------------------------------|
| Suma de ingresos de meses anteriores del ejercicio | 0         | Deducción Adicional del Fomento al Primer Empleo |                                              |
| Ingresos del Periodo                               | 1,000,000 | Base gravable del pago provisional               | 450,000                                      |
| Total de ingresos                                  | 1,000,000 | ¿Desea el cálculo automático de su impuesto?     | --Selecciona--<br>--Selecciona--<br>SI<br>NO |
| Ingresos exentos                                   |           | Impuesto a cargo (artículo 113 LISR)             |                                              |

Impuesto a cargo (artículo 113 LISR) 112,925



En caso de presentar la primera declaración con formulario, se deberá capturar en cero, los campo: suma de ingresos de meses anteriores del ejercicio y de meses anteriores.

Declaración Provisional o Definitiva de Impuestos Federales / R7 ISR personas físicas. Actividad empresarial y profesional

Determinación de Impuesto | Determinación de Pago | Menú Principal

|                                                                  |           |   |                                                                                                                              |         |   |
|------------------------------------------------------------------|-----------|---|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------|---|
| Suma de ingresos de meses anteriores del ejercicio               |           | ? | Deducción Adicional del Fomento al Primer Empleo                                                                             |         | ? |
| Ingresos del Periodo                                             | 1,000,000 | ? | Base gravable del pago provisional                                                                                           | 450,000 |   |
| Total de ingresos                                                | 1,000,000 |   | ¿Desea el cálculo automático de su impuesto?                                                                                 | SI      |   |
| Ingresos exentos                                                 |           | ? | Impuesto a cargo (artículo 113 LISR)                                                                                         | 112,925 | ? |
| Suma de deducciones autorizadas de meses anteriores              |           | ? | Pagos provisionales efectuados con anterioridad                                                                              | 30,000  | ? |
| Deducciones Autorizadas                                          | 550,000   | ? | Impuesto retenido                                                                                                            |         | ? |
| Deducción del Impuesto local o cedular                           |           | ? | Otras cantidades a cargo del contribuyente                                                                                   |         | ? |
| Deducción de inversiones (proporcional)                          |           | ? | Otras cantidades a favor del contribuyente                                                                                   |         | ? |
| Total de deducciones                                             | 550,000   |   | Diferencia a cargo                                                                                                           | 82,925  |   |
| Participación de los trabajadores en la utilidad                 |           | ? | IEPS acreditable de alcohol, alcohol desnaturalizado y mieles incristalizables de productos distintos de bebidas alcohólicas |         | ? |
| Pérdidas fiscales de ejercicios anteriores pendientes de aplicar |           | ? | Impuesto a cargo                                                                                                             | 82,925  |   |



Formato de pago para declaración provisional de Impuesto Empresarial a Tasa Única(IETU).

Declaración Provisional o Definitiva de Impuestos Federales / R64 Impuesto Empresarial a Tasa Única

Determinación de Impuesto | Determinación de Pago | Menú Principal

**IMPUESTO EMPRESARIAL A TASA ÚNICA**

Indique si es contribuyente que lleva a cabo operaciones de maquila de conformidad con el decreto para el fomento de la industria manufacturera, maquiladora y de servicios de exportación:

**Determinación del Impuesto**

|                                                                                        |                      |                                                                                                                 |                      |
|----------------------------------------------------------------------------------------|----------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------|
| Suma de Ingresos percibidos de meses anteriores del ejercicio                          | <input type="text"/> | Crédito fiscal de inventarios del periodo que declara                                                           | <input type="text"/> |
| Ingresos percibidos del periodo                                                        | 1,000,000            | Crédito fiscal de deducción inmediata / pérdidas fiscales del periodo que declara                               | <input type="text"/> |
| Total de Ingresos percibidos                                                           | 1,000,000            | Crédito fiscal sobre pérdidas fiscales (Régimen simplificado) del periodo que declara                           | <input type="text"/> |
| Ingresos por los que no se pagará el impuesto (Exentos)                                | <input type="text"/> | Crédito fiscal por enajenaciones a plazos del periodo que declara                                               | <input type="text"/> |
| Suma de Deducciones autorizadas de meses anteriores                                    | <input type="text"/> | Acreditamiento de pagos provisionales del ISR autorizados ante las oficinas autorizadas del periodo que declara | 58,000               |
| Deducciones Autorizadas                                                                | 550,000              | Acreditamiento de pagos provisionales del ISR entregados a la controladora del periodo que declara              | <input type="text"/> |
| Total de Deducciones del periodo                                                       | 550,000              | Acreditamiento del ISR retenido del periodo que declara                                                         | <input type="text"/> |
| Base Gravable del Pago Provisional                                                     | 450,000              | Impuesto a Cargo (1a Diferencia)                                                                                | 20,750               |
| Impuesto causado del periodo que declara                                               | 76,750               | Acreditamiento para empresas maquiladoras del periodo que declara                                               | <input type="text"/> |
| Crédito Fiscal por deducciones mayores a los ingresos                                  | <input type="text"/> | Pagos provisionales de IETU efectuados en el periodo anterior                                                   | 15,750               |
| Acreditamiento por sueldos y salarios gravados del periodo que declara                 | <input type="text"/> | Otras cantidades a cargo del contribuyente del periodo que declara                                              | <input type="text"/> |
| Acreditamiento por aportaciones de seguridad social patronales del periodo que declara | <input type="text"/> | Otras cantidades a favor del contribuyente del periodo que declara                                              | <input type="text"/> |
| Crédito fiscal por inversiones (1996 a 2007) del periodo que declara                   | <input type="text"/> | Impuesto a cargo                                                                                                | 5,000                |



Si opta por seleccionar la opción de deducción fija del 35% en el Impuesto Sobre la Renta (ISR), seleccione la opción “SI” y si opta por aplicar las deducciones autorizadas, seleccione “NO”. En ambos casos se captura el campo de impuesto predial.

Declaración Provisional o Definitiva de Impuestos Federales / R10 ISR personas físicas. Arrendamiento

Determinación de Impuesto / Determinación de Impuesto

|                                                              |                                  |
|--------------------------------------------------------------|----------------------------------|
| Indique si opta por deducción opcional sin comprobación 35 % | SI<br>--Selecciona--<br>SI<br>NO |
| Ingresos percibidos                                          | 100,000                          |
| Deducciones autorizadas                                      |                                  |
| Deducción del Impuesto local o cedular                       |                                  |
| Deducción opcional                                           | 35,000                           |
| Impuesto predial                                             | 3,000                            |
| Deducción Adicional del Fomento al Primer Empleo             |                                  |



## CONCLUSIONES.

Para concluir con nuestra investigación podemos mencionar que todas la personas desde que cumplimos dieciocho años de edad y nos dedicamos a alguna actividad que sea gravada por la ley de acuerdo a lo que establece el artículo 31 fracción IV de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, nos dice que todos los mexicanos estamos obligados al pago de impuestos.

Las contribuciones son de gran importancia, ya que es el medio por el cual se puede costear los servicios públicos que el estado nos brinda, como pueden ser: hospitales, carreteras, alumbrado público.

El arrendamiento es el acto por el cual una persona llamada arrendador se compromete a otra persona llamada arrendatario, obligando esta última a pagar como contraprestación una cantidad determinada llamada renta.

Además en este trabajo se plantea de forma clara y sencilla el proceso del cálculo de los impuestos, así como, el análisis de cada uno de ellos.

La fecha para los pagos provisionales es a más tardar el día 17 del mes inmediato posterior al que corresponda el pago.

Las declaraciones y los pagos se realizan por medio de un sistema electrónico integral que ha desarrollado el Sistema de Administración Tributaria (SAT), para que los contribuyentes realicen sus declaraciones por internet y sea más rápido y eficiente dichos pagos y declaraciones.

Al analizar estos impuestos encontramos algunas diferencias entre Impuesto Sobre la Renta (ISR) e Impuesto Empresarial a Tasa Única (IETU), con respecto a sus deducciones. Una de estas diferencias es que en Impuesto Sobre la Renta (ISR), se puede aplicar una deducción ciega del 35% y en Impuesto Empresarial a Tasa Única (IETU), no aplica cierta deducción.



Con respecto a la deducción ciega una ventaja podría ser si en una renta de un local comercial no fueran a tener gastos durante todo el año si les convendría más cierta deducción. Por lo contrario si en todo el año fuesen a realizar varias remodelaciones o gastos le podría favorecer mejor aplicar las deducciones que cierta deducción ciega.

Con respecto a este tema que es arrendamiento, se cuenta con muy pocas deducciones ya que son pocos los casos que se tienen que realizar gastos como son: remodelaciones del local que es el gasto más fuerte.

Es por ello que el arrendamiento es una de las actividades de las cuales les afecta más los impuestos por razones de menores deducciones.

Además identificamos y comparamos las deducciones que aplican para el Impuesto Sobre la Renta (ISR) e Impuesto Empresarial a Tasa Única (IETU).

Es por todo esto que el contribuyente tiene una gran responsabilidad social ya que al optar por no presentar sus respectivas declaraciones recae a una falta tanto legal como moral y por consecuencia afecta a la recaudación de los impuestos.



## BIBLIOGRAFIA.

1. Prontuario fiscal 2013 Cengage Correlacionado.  
Editorial Cengage Learning. México 2013.  
Editores S.A. de C.V.
2. Código Civil Federal.  
Diario Oficial de la Federación.  
Últimas reformas 24-12-2013.
3. [http://www.sat.gob.mx/sitio\\_internet/sitio\\_aplicaciones/web\\_civismo07b/pdf/Historia%20de%20los%20impuestos](http://www.sat.gob.mx/sitio_internet/sitio_aplicaciones/web_civismo07b/pdf/Historia%20de%20los%20impuestos)
4. [http://www.sat.gob.mx/civismo\\_fiscal/contenidos/miescuela/pdfs/superior/fit/fit4.pdf](http://www.sat.gob.mx/civismo_fiscal/contenidos/miescuela/pdfs/superior/fit/fit4.pdf)
5. [ftp://ftp2.sat.gob.mx/asistencia\\_servicio\\_ftp/publicaciones/DyP/TipsPF.pdf](ftp://ftp2.sat.gob.mx/asistencia_servicio_ftp/publicaciones/DyP/TipsPF.pdf)
6. [ftp://ftp2.sat.gob.mx/asistencia...ftp/.../46\\_casospracticos\\_DA08\\_v3.doc](ftp://ftp2.sat.gob.mx/asistencia...ftp/.../46_casospracticos_DA08_v3.doc)