

Unidad 5

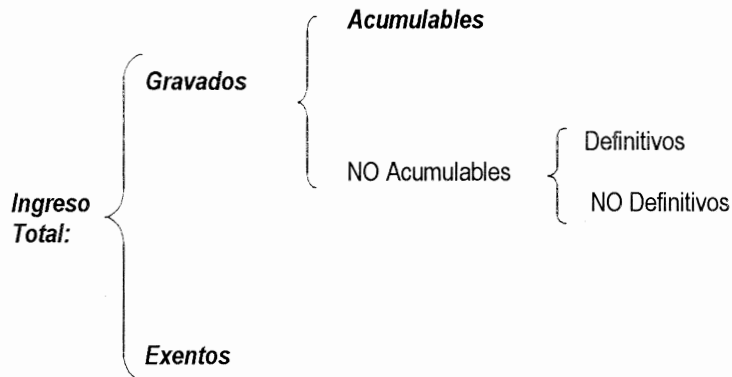
- Personas físicas que perciben ingresos por arrendamiento y en general por el uso o goce temporal de inmuebles

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

ARRENDAMIENTO

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

Se consideran ingresos por otorgar el uso o goce temporal del inmueble que deriven de servicios cuyos ingresos no están considerados en el Capítulo I del Título IV. Se entiende que los ingresos por el uso ó goce temporal del inmueble, se clasifican en gravados y exentos. Los ingresos gravados y a su vez tienen la característica de considerarse ingresos acumulables ya que para determinar el impuesto anual causado se aplican las disposiciones establecidas en el Capítulo 12 Título IV de la L.I.S.R. Y los exentos de conformidad con lo dispuesto del Art. 77 fracc. XIV de la L.I.S.R. los ingresos exentos por concepto de arrendamiento son los que provengan de contratos de arrendamiento prorrogados por disposiciones de Ley (Rentas Congeladas)



SOCIEDAD CONYUGAL: En el caso de que exista sociedad conyugal, el Art. 73 del R.L.I.S.R. establece que las declaraciones deberán presentarse por cada cónyuge por la parte de ingresos que le corresponda. En este caso cada contribuyente podrá deducir la parte proporcional de las deducciones relativas al periodo por el que se presenta la declaración, y acreditar contra el impuesto que resulte el 10% del salario mínimo general que se refiere el Art. 92 de la L.I.S.R.

Pagos provisionales de las personas físicas que perciben ingresos por arrendamiento de inmuebles (que optan por deducir gastos)

Concepto

Son los pagos trimestrales que a cuenta del impuesto anual deben realizar las personas físicas que perciban ingresos por arrendamiento y por otorgar el uso o goce temporal de inmuebles, quienes están obligadas a efectuarlos a más tardar los días 17 de los meses de abril, julio, octubre y enero del siguiente año.

Determinación

1. Ejemplo de su determinación

1o. Determinación de la base del pago provisional del trimestre.

	Ingresos efectivamente cobrados en el trimestre	20,000
(-)	Deducciones autorizadas del trimestre	<u>11,400</u>
(=)	Base para el pago provisional	<u><u>8,600</u></u>

2o. Determinación del impuesto del trimestre.

$$\begin{array}{c} \left[\begin{array}{c} \text{Base para} \\ \text{el pago} \\ \text{provisional} \end{array} \right] \end{array}
 \qquad
 \begin{array}{c} \left[\begin{array}{c} \text{Impuesto} \\ \text{del} \\ \text{trimestre} \end{array} \right] \end{array}$$

$$8,600 \quad \rightarrow \quad \begin{array}{c} \text{Tarifa aplicable al trimestre} \\ \text{según el artículo 92} \end{array} \quad = \quad 2,350 \quad (\text{supuesto})$$

3o. Determinación del impuesto del trimestre por pagar.

	Impuesto del trimestre	2,350
()	Subsidio según el artículo 80-A (siempre que no se haya aplicado en otros ingresos; supuesto)	<u>1,175</u>
(=)	Impuesto del trimestre antes del crédito general	1,175
()	Crédito general trimestral según el artículo 141-B (siempre que no se haya acreditado en otros ingresos; supuesto)	<u>400</u>
(=)	Impuesto del trimestre por pagar	<u>775</u>

Notas

1. A la cantidad obtenida se le podrá restar, en su caso, el 10% retenido por las personas morales, y sólo se pagará la diferencia.
2. El subsidio procederá sólo en caso de que no haya sido aplicado en otros ingresos del periodo por el que se calcule el impuesto.
3. El crédito general procederá sólo en caso de que no haya sido aplicado en otros ingresos del periodo.
4. Cuando el impuesto a cargo del contribuyente sea menor que la cantidad del crédito general, la diferencia no podrá acreditarse contra el impuesto que resulte a su cargo posteriormente.
5. En la regla 3.22.2 de la Resolución Miscelánea Fiscal para 1999, se otorga la opción para los contribuyentes que hubieran obtenido en el ejercicio inmediato anterior únicamente ingresos por este concepto, hasta por una cantidad equivalente a \$ 1'252,839.00, de efectuar los pagos provisionales a más tardar en la fecha que les corresponda, de acuerdo con el artículo 119-L de la Ley del ISR, es decir, conforme a la primera letra de su registro federal de contribuyentes y a su fecha de nacimiento.

Es importante que se considere si se otorga de nuevo esta opción en las reglas misceláneas para el año 2000.

Fundamento

LISR

80.-A.

Los contribuyentes a que se refieren los Capítulos II, III y VI de este Título, excepto los mencionados en los artículos 141-C y 143 de esta Ley, también gozarán del subsidio a que se refiere este artículo contra el impuesto que resulte a su cargo en los términos de los artículos 86, 92 y 119-K de esta Ley, según corresponda.

Los contribuyentes que obtengan ingresos por los conceptos a que se refieren dos o más de los Capítulos de este Título, sólo aplicarán el subsidio para los pagos provisionales efectuados en uno de ellos. Cuando se obtengan ingresos de los mencionados en este Capítulo, el subsidio se aplicará únicamente en los pagos provisionales correspondientes a dichos ingresos.

Tratándose de pagos provisionales trimestrales, la tabla que se utilizará para calcular el subsidio será la contenida en este artículo elevada al trimestre. Asimismo, tratándose de los pagos provisionales que efectúen las personas físicas con actividades empresariales, la tabla que se utilizará para calcular el subsidio, será la contenida en este artículo elevada al periodo al que corresponda el pago provisional o el ajuste, según sea el caso. La tabla se determinará sumando las cantidades correspondientes a las columnas relativas al límite inferior, límite superior y cuota de subsidio de cada renglón de la misma, que en los términos de dicho artículo resulten para cada uno de los meses del trimestre o del periodo de que se trate y que correspondan al mismo renglón. La Secretaría de Hacienda y Crédito Público realizará las operaciones aritméticas previstas en este párrafo para calcular la tabla aplicable y la publicará en el Diario Oficial de la Federación.

92. Los contribuyentes que obtengan ingresos de los señalados en este Capítulo efectuarán pagos provisionales trimestrales a cuenta del impuesto anual a más tardar el día 17 de los meses de abril, julio, octubre y enero del siguiente año, mediante declaración que presentarán ante las oficinas autorizadas. El pago provisional se determinará aplicando la tarifa que corresponda conforme a lo previsto en el segundo párrafo del artículo 86, a la diferencia que resulte de disminuir a los ingresos del trimestre por el que se efectúa el pago, el monto de las deducciones a que se refiere el artículo 90, correspondientes al mismo periodo. Los contribuyentes acreditarán contra el impuesto que resulte a su cargo el monto del crédito general trimestral a que se refiere el artículo 141-B de esta Ley.

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

En los casos en los que el impuesto a cargo del contribuyente determinado en los términos de este artículo sea menor que la cantidad acreditable conforme al primer párrafo de este artículo, la diferencia no podrá acreditarse contra el impuesto que resulte a su cargo posteriormente.

Cuando los ingresos a que se refiere este Capítulo se obtengan por pagos que efectúen las personas morales, éstas deberán retener como pago provisional el 10% sobre el monto de los mismos sin deducción alguna, debiendo proporcionar a los contribuyentes constancia de la retención; dichas retenciones deberán enterarse, en su caso, conjuntamente con las señaladas en el artículo 80 de esta Ley. El impuesto retenido en los términos de este párrafo podrá acreditarse contra el que resulte de conformidad con el primer párrafo de este artículo.

Las personas que efectúen las retenciones a que se refiere el párrafo anterior, deberán presentar declaración ante las oficinas autorizadas en el mes de febrero de cada año, proporcionando la información correspondiente de las personas a las que les hubieran efectuado retenciones en el año de calendario anterior.

No se efectuará el acreditamiento a que se refiere el primer párrafo de este artículo, cuando en el periodo de que se trate se obtengan ingresos de los señalados en los Capítulos I o II de este Título, por los que dicho acreditamiento ya se hubiera efectuado.

Quedan relevados de presentar declaraciones provisionales los contribuyentes cuyos ingresos anuales totales, por los conceptos a que se refiere este Capítulo, obtenidos en el año de calendario anterior, no hubieren excedido del doble del salario mínimo general de su área geográfica elevado al año.

REGLAS MISCELANEAS PARA 1999-2000

3.22.2. Los contribuyentes que hubieren obtenido en el ejercicio inmediato anterior únicamente ingresos de los señalados en el Capítulo III del Título IV de la Ley del ISR, hasta por una cantidad equivalente a 1 millón 252 mil 839 pesos, podrán efectuar los pagos provisionales a que se refiere el artículo 92 de la ley de la materia, a más tardar en la fecha que les corresponda de conformidad con lo establecido en el artículo 119-L de la ley mencionada.

Pago provisional de una copropiedad dedicada al arrendamiento de inmuebles para casa-habitación (tomando la opción de 50% sin comprobar)

Concepto

Son los pagos trimestrales que a cuenta del impuesto definitivo del año de calendario, deben efectuar quienes siendo copropietarios perciban ingresos por arrendamiento de inmuebles.

Es importante mostrar la variante que tiene en su determinación el pago provisional trimestral de personas físicas que se dedican al arrendamiento de inmuebles en una copropiedad.

Determinación

1. Determinación del resultado del periodo

Ingresos efectivamente cobrados en el trimestre de la copropiedad por arrendamiento de inmuebles para casa-habitación	6,000
(-) Deducciones autorizadas del trimestre de la copropiedad (50% de los ingresos, sin comprobación)	<u>3,000</u>
(=) Utilidad del periodo de la copropiedad	<u><u>3,000</u></u>

2. Determinación de la proporción de la utilidad que corresponde a cada copropietario

Copropietario A, 60% (3,000 x 60%)	1,800
Copropietario B, 40% (3,000 x 40%)	<u>1,200</u>
Total	<u><u>3,000</u></u>

3. Pago provisional del copropietario A

	Utilidad proporcional del periodo	1,800
(↓)	Tarifa aplicable al trimestre según el artículo 92	<u>↓</u>
(=)	Impuesto del trimestre (supuesto)	660
()	Subsidio según el artículo 80-A (siempre que no se haya aplicado en otros ingresos; supuesto)	<u>330</u>
(=)	Impuesto del trimestre antes del crédito general	330
(-)	Crédito general trimestral, según el artículo 141-B (siempre y cuando no se haya acreditado en otros ingresos; supuesto)	<u>400</u>
(=)	Impuesto del trimestre por pagar	<u><u>0</u></u>

Notas

1. A la cantidad obtenida se le podrá restar, en su caso, el 10% retenido por personas morales, y sólo se pagará la diferencia.
2. En los casos en que el impuesto a cargo del contribuyente sea menor que la cantidad del crédito general, la diferencia no podrá acreditarse contra el impuesto que resulte a su cargo posteriormente.
3. El copropietario B deberá seguir el mismo procedimiento que el señalado para el copropietario A; cuando se trate de inmuebles destinados a casa-habitación, la opción de deducir sin comprobación 50% de los ingresos será aplicable en cualquier caso, es decir, si hay copropiedad, como en este ejemplo, o el arrendador sea un solo propietario.
4. En relación con los plazos de presentación de estos pagos provisionales, remitimos a lo señalado en el caso anterior.

Fundamento**LISR**

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

Cuando dos o más contribuyentes sean copropietarios de una negociación, se estará a lo dispuesto en el artículo 113.

Los copropietarios responderán solidariamente por el incumplimiento del representante común.

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

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

80.-A.

Los contribuyentes a que se refieren los Capítulos II, III y VI de este Título, excepto los mencionados en los artículos 141-C y 143 de esta Ley, también gozarán del subsidio a que se refiere este artículo contra el impuesto que resulte a su cargo en los términos de los artículos 86, 92 y 119-K de esta Ley, según corresponda.

Los contribuyentes que obtengan ingresos por los conceptos a que se refieren dos o más de los Capítulos de este Título, sólo aplicarán el subsidio para los pagos provisionales efectuados en uno de ellos. Cuando se obtengan ingresos de los mencionados en este Capítulo, el subsidio se aplicará únicamente en los pagos provisionales correspondientes a dichos ingresos.

Tratándose de pagos provisionales trimestrales, la tabla que se utilizará para calcular el subsidio será la contenida en este artículo elevada al trimestre. Asimismo, tratándose de los pagos provisionales que efectúen las personas físicas con actividades empresariales, la tabla que se utilizará para calcular el subsidio, será la contenida en este artículo elevada al periodo al que corresponda el pago provisional o el ajuste, según sea el caso. La tabla se determinará sumando las cantidades correspondientes a las columnas relativas al límite inferior, límite superior y cuota de subsidio de cada renglón de la misma, que en los términos de dicho artículo resulten para cada uno de los meses del trimestre o del periodo de que se trate y que correspondan al mismo renglón. La Secretaría de Hacienda y Crédito Público realizará las operaciones aritméticas previstas en este párrafo para calcular la tabla aplicable y la publicará en el Diario Oficial de la Federación.

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

.....

Los contribuyentes que otorguen el uso o goce temporal de inmuebles para casa habitación podrán optar por deducir el 50% de los ingresos a que se refiere este Capítulo, en substitución de las deducciones a que este artículo se refiere. En los demás casos, se podrá optar por deducir el 35%, en substitución de las deducciones a que este artículo se refiere.

.....

92. Los contribuyentes que obtengan ingresos de los señalados en este Capítulo efectuarán pagos provisionales trimestrales a cuenta del impuesto anual a más tardar el día 17 de los meses de abril, julio, octubre y enero del siguiente año, mediante declaración que presentarán ante las oficinas autorizadas. El pago provisional se determinará aplicando la tarifa que corresponda conforme a lo previsto en el segundo párrafo del artículo 86, a la diferencia que resulte de disminuir a los ingresos del trimestre por el que se efectúa el pago, el monto de las deducciones a que se refiere el artículo 90, correspondientes al mismo periodo. Los contribuyentes acreditarán contra el impuesto que resulte a su cargo el monto del crédito general trimestral a que se refiere el artículo 141-B de esta Ley.

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

En los casos en los que el impuesto a cargo del contribuyente determinado en los términos de este artículo sea menor que la cantidad acreditable conforme al primer párrafo de este artículo, la diferencia no podrá acreditarse contra el impuesto que resulte a su cargo posteriormente.

Cuando los ingresos a que se refiere este Capítulo se obtengan por pagos que efectúen las personas morales, éstas deberán retener como pago provisional el 10% sobre el monto de los mismos sin deducción alguna, debiendo proporcionar a los contribuyentes constancia de la retención; dichas retenciones deberán enterarse, en su caso, conjuntamente con las señaladas en el artículo 80 de esta Ley. El impuesto retenido en los términos de este párrafo podrá acreditarse contra el que resulte de conformidad con el primer párrafo de este artículo.

Las personas que efectúen las retenciones a que se refiere el párrafo anterior, deberán presentar declaración ante las oficinas autorizadas en el mes de febrero de cada año, proporcionando la información correspondiente de las personas a las que les hubieran efectuado retenciones en el año de calendario anterior.

No se efectuará el acreditamiento a que se refiere el primer párrafo de este artículo, cuando en el periodo de que se trate se obtengan ingresos de los señalados en los Capítulos I o II de este Título, por los que dicho acreditamiento ya se hubiera efectuado.

Quedan relevados de presentar declaraciones provisionales los contribuyentes cuyos ingresos anuales totales, por los conceptos a que se refiere este Capítulo, obtenidos en el año de calendario anterior, no hubieren excedido del doble del salario mínimo general de su área geográfica elevado al año.

RISR

73. Tratándose de ingresos que deriven de otorgar el uso o goce temporal o de la enajenación de bienes, cuando dichos bienes estén en copropiedad o pertenezcan a los integrantes de una sociedad conyugal, las declaraciones deberán presentarse por cada uno de los copropietarios o cónyuges por la parte de ingresos que les correspondan. En estos casos cada contribuyente podrá deducir la parte proporcional de las deducciones relativas al periodo por el que se presenta la declaración y acreditar contra el impuesto que resulte, el equivalente al 10% del salario mínimo general a que se refiere el artículo 92 de la Ley.

REGLAS MISCELANEAS PARA 1999-2000

3.22.2. Los contribuyentes que hubieren obtenido en el ejercicio inmediato anterior únicamente ingresos de los señalados en el Capítulo III del Título IV de la Ley del ISR, hasta por una cantidad equivalente a 1 millón 252 mil 839 pesos, podrán efectuar los pagos provisionales a que se refiere el artículo 92 de la ley de la materia, a más tardar en la fecha que les corresponda de conformidad con lo establecido en el artículo 119-L de la ley mencionada.

Ingreso acumulable anual de las personas físicas que perciben ingresos por arrendamiento de inmuebles (que optan por deducir gastos)

Concepto

Es el ingreso que deberán acumular al finalizar el año de calendario, las personas físicas que perciban ingresos por arrendamiento de inmuebles, a sus demás ingresos que hayan obtenido en dicho año.

Cabe señalar que de acuerdo con el artículo 107 del Reglamento de la Ley del ISR, si el importe de las deducciones es mayor que los ingresos obtenidos, la diferencia por deducirse de los demás ingresos que el contribuyente deba acumular en la declaración anual correspondiente al mismo año.

Determinación

1. Fórmula para su obtención

	Ingresos percibidos (efectivamente cobrados)
(+)	Ganancia inflacionaria (derivada de deudas relacionadas con esta actividad)
(=)	Total de ingresos
(-)	Deducciones autorizadas
(=)	<u>Ingreso acumulable por arrendamiento, a los demás ingresos que perciba la persona física</u>

2. Ejemplo de su determinación

	Ingresos percibidos	1,500
(+)	Ganancia inflacionaria	<u>300</u>
(=)	Total de ingresos	1,800
(-)	Deducciones autorizadas	<u>800</u>
(=)	Ingreso acumulable por arrendamiento	<u><u>1,000</u></u>

Fundamento

LISR

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

- I. Los provenientes del arrendamiento o subarrendamiento y en general por otorgar a título oneroso el uso o goce temporal de inmuebles, en cualquier otra forma.
- II. Los rendimientos de certificados de participación inmobiliaria no amortizables.
- III. La ganancia inflacionaria derivada de las deudas relacionadas con esta actividad. No será aplicable lo dispuesto en esta fracción cuando se hubiere optado por efectuar las deducciones a que se refiere el párrafo siguiente a la fracción VI del artículo 90 de esta Ley o cuando dicha ganancia se derive de deudas contratadas que se utilicen para la compra, construcción o mejoras de inmuebles destinados a casas habitación.

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

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

- I. El impuesto predial correspondiente al año de calendario sobre dichos inmuebles, así como las contribuciones locales de mejoras, de planificación o de cooperación para obras públicas que afecten a los mismos.
- II. Los gastos de mantenimiento que no impliquen adiciones o mejoras al bien de que se trate y por consumo de agua, siempre que no los paguen quienes usen o gocen del inmueble.
- III. Los intereses pagados por préstamos utilizados para la compra, construcción o mejoras de los bienes inmuebles.
- IV. Los salarios, comisiones y honorarios pagados, así como los impuestos, cuotas o contribuciones que conforme a la Ley les corresponda cubrir sobre dichos salarios.
- 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 inmuebles para casa habitación podrán optar por deducir el 50% de los ingresos a que se refiere este Capítulo, en sustitución de las deducciones a que este artículo se refiere. En los demás casos, se podrá optar por deducir el 35%, en sustitución de las deducciones a que este artículo se refiere.

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

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

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

RISR

107. Cuando en el año de calendario las deducciones a que se refiere el artículo 90 de la Ley, sean superiores a los ingresos a que se refiere el Capítulo III del Título IV de la Ley, la diferencia podrá deducirse de los demás ingresos que el contribuyente deba acumular en la declaración anual correspondiente a ese mismo año.

Ingreso acumulable anual de las personas físicas que perciben ingresos por arrendamiento de inmuebles no destinados a casa-habitación

(tomando la opción de 35% de deducción sin comprobar)

Concepto

Es el resultado que se obtiene al finalizar el año de calendario, cuando se restan las deducciones autorizadas a los ingresos por arrendamiento de inmuebles, el cual se deberá acumular a los demás ingresos que obtenga la persona física.

Las personas físicas que perciban ingresos por arrendamiento de inmuebles no destinados a casa-habitación, tienen la opción, al determinar su resultado por este concepto, de considerar en lugar de los gastos realmente efectuados, una deducción de 35 % de los ingresos sin comprobación.

Determinación

1. Fórmula para su obtención

	Ingresos percibidos (efectivamente cobrados)	
(-)	Deducción sin comprobar (35% de los ingresos percibidos)	
(=)	Ingreso acumulable por arrendamiento, a los demás ingresos que perciba la persona física	

2. Ejemplo de su determinación

	Ingresos percibidos	1,600
(-)	Deducción sin comprobar (35% de los ingresos percibidos)	560
(=)	Ingreso acumulable por arrendamiento	1,040

Fundamento

LISR

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

- I. Los provenientes del arrendamiento o subarrendamiento y en general por otorgar a título oneroso el uso o goce temporal de inmuebles, en cualquier otra forma.
- II. Los rendimientos de certificados de participación inmobiliaria no amortizables.
- III. La ganancia inflacionaria derivada de las deudas relacionadas con esta actividad. No será aplicable lo dispuesto en esta fracción cuando se hubiere optado por efectuar las deducciones a que se refiere el párrafo siguiente a la fracción VI del artículo 90 de esta Ley o cuando dicha ganancia se derive de deudas contratadas que se utilicen para la compra, construcción o mejoras de inmuebles destinados a casas habitación.

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

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

- I. El impuesto predial correspondiente al año de calendario sobre dichos inmuebles, así como las contribuciones locales de mejoras, de planificación o de cooperación para obras públicas que afecten a los mismos.
- II. Los gastos de mantenimiento que no impliquen adiciones o mejoras al bien de que se trate y por consumo de agua, siempre que no los paguen quienes usen o gocen del inmueble.
- III. Los intereses pagados por préstamos utilizados para la compra, construcción o mejoras de los bienes inmuebles.
- IV. Los salarios, comisiones y honorarios pagados, así como los impuestos, cuotas o contribuciones que conforme a la Ley les corresponda cubrir sobre dichos salarios.
- 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 inmuebles para casa habitación podrán optar por deducir el 50% de los ingresos a que se refiere este Capítulo, en substitución de las deducciones a que este artículo se refiere. En los demás casos, se podrá optar por deducir el 35%, en substitución de las deducciones a que este artículo se refiere.

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

Cuando el contribuyente ocupe como casa-habitación parte del inmueble del cual derive el ingreso por otorgar el uso o goce temporal del mismo, no podrá deducir

la parte de los gastos, así como tampoco el impuesto predial y los derechos de cooperación de obras públicas que correspondan proporcionalmente a la unidad ocupada. En los casos de subarrendamiento, el subarrendador no podrá deducir la parte proporcional del importe de las rentas pagadas que correspondan a la unidad que ocupe como casa-habitación.

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

Cálculo del impuesto anual de las personas físicas que perciben ingresos por arrendamiento de inmuebles

(cuando perciben ingresos sólo por arrendamiento de inmuebles)

Concepto

La Ley del ISR obliga a las personas físicas a pagar un impuesto anual mediante declaración que deben presentar durante el periodo comprendido entre los meses de febrero y abril del año siguiente.

En la declaración anual que presenten las personas físicas, deberán acumular la totalidad de sus ingresos percibidos por cualquier concepto durante el año de calendario, a excepción de los exentos y de aquéllos por los que se haya pagado impuesto definitivo

En caso de que sólo perciban ingresos por arrendamiento de inmuebles, únicamente pagarán impuesto por tal concepto.

Determinación

1. Fórmula para su determinación

- Total de ingresos acumulables por arrendamiento de inmuebles
- (-) Deducciones personales (gastos médicos, funerarios, donativos, transportación escolar)
- (=) Base del impuesto
- (↓) Aplicación de la tarifa del artículo 141
- (=) Impuesto según la tarifa del artículo 141
- (-) Subsidio acreditable según la tabla del artículo 141-A
- (=) Impuesto antes del crédito general
- (-) Crédito general anual según la tabla del artículo 141-B
- (=) Impuesto del ejercicio
- (-) ISR acreditable (pagos provisionales y 10% retenido por personas morales)
- (=) ISR a cargo o a favor

2. Ejemplo de su determinación

	Total de ingresos acumulables por arrendamiento de inmuebles	124,800
(-)	Deducciones personales (gastos médicos, funerarios, donativos, transportación escolar)	<u>1,600</u>
(=)	Base del impuesto	123,200
(↓)	Aplicación de la tarifa del artículo 141	<u>↓</u>
(=)	Impuesto según la tarifa del artículo 141	26,333
(-)	Subsidio acreditable según la tabla del artículo 141-A	<u>12,093</u>
(=)	Impuesto antes del crédito general	14,240
()	Crédito general anual según la tabla del artículo 141-B	<u>1,566</u>
(=)	Impuesto del ejercicio	12,674
(-)	ISR acreditable (pagos provisionales y 10% retenido por personas morales)	<u>8,720</u>
(=)	ISR a cargo	<u>3,954</u>

Nota

En los casos en que el impuesto a cargo del contribuyente sea menor que la cantidad por crédito general anual, sólo se podrá solicitar la devolución o efectuar la compensación del impuesto efectivamente pagado o que le hubiera sido retenido.

Fundamento

LISR

139. Las personas físicas que obtengan ingresos en un año de calendario, a excepción de los exentos y de aquéllos por los que se haya pagado impuesto definitivo, están obligadas a pagar su impuesto anual mediante declaración que presentarán durante el periodo comprendido entre los meses de febrero y abril del año siguiente, ante las oficinas autorizadas.

Los contribuyentes que obtengan ingresos por la prestación de un servicio personal subordinado, estarán a lo dispuesto en el artículo 82 de esta Ley.

140. Las personas físicas residentes en el país que obtengan ingresos de los señalados en este Título, para calcular su impuesto anual, podrán hacer, además de las deducciones autorizadas en cada Capítulo, las siguientes deducciones personales:

I. Los gastos destinados a la transportación escolar de los descendientes en línea recta cuando ésta sea obligatoria en los términos de las disposiciones legales del área donde la escuela se encuentre ubicada.

II. Los honorarios médicos y dentales, así como los gastos hospitalarios, efectuados por el contribuyente para sí, para su cónyuge o para la persona con quien viva en concubinato y para sus ascendientes o descendientes en línea recta, siempre que dichas personas no perciban durante el año de calendario ingresos en cantidad igual o superior a la que resulte de calcular el salario mínimo general del área geográfica del contribuyente elevado al año.

III. Los gastos de funerales en la parte en que no excedan del salario mínimo general del área geográfica del contribuyente elevado al año, efectuados para las personas señaladas en la fracción que antecede.

IV. Los donativos no onerosos ni remunerativos que satisfagan los requisitos previstos en esta Ley y en las reglas generales que para el efecto establezca la Secretaría de Hacienda y Crédito Público y que se otorguen en los siguientes casos:

a) A la Federación, entidades federativas o municipios, así como a sus organismos descentralizados que tributen conforme al Título III de la presente Ley.

b) A las entidades a las que se refiere el artículo 70-A de esta Ley.

c) A las entidades a que se refieren los artículos 70, fracción XVIII y 70-B de esta Ley.

d) A las personas morales a las que se refieren las fracciones VI, X y XI del artículo 70 y que cumplan con los requisitos establecidos en las fracciones II, III, IV y VI del artículo 70-B de esta Ley.

e) A las asociaciones y sociedades civiles que otorguen becas y cumplan con los requisitos del artículo 70-C de esta Ley.

f) A programas de escuela empresa.

La Secretaría de Hacienda y Crédito Público publicará en el Diario Oficial de la Federación las instituciones que reúnen los requisitos antes señalados.

Tratándose de donativos otorgados a instituciones de enseñanza serán deducibles siempre que sean establecimientos públicos o de propiedad de particulares que tengan autorización o reconocimiento de validez oficial de estudios en los términos de la Ley Federal de Educación, se destinen a la adquisición de bienes de inversión, a la investigación científica o desarrollo de tecnología, así como a gastos de administración hasta por el monto, en este último caso, que señale el Reglamento de esta Ley; se trate de donaciones no onerosas ni remunerativas, conforme a las reglas generales que al efecto determine la Secretaría de Educación Pública, y dichas instituciones no hayan distribuido remanentes a sus socios o integrantes en los últimos cinco años.

Para determinar el área geográfica del contribuyente se atenderá al lugar donde se encuentre su casa habitación al 31 de diciembre del año de que se trate. Los funcionarios o empleados del Gobierno Federal que presten servicios fuera del territorio nacional, atenderán al área geográfica correspondiente al Distrito Federal.

Para que procedan las deducciones a que se refieren las fracciones II, III y IV que anteceden, se deberá comprobar, mediante documentación que reúna requisitos fiscales, que las cantidades correspondientes fueron efectivamente pagadas en el año de calendario de que se trate a instituciones o personas residentes en el país. Si el contribuyente recupera parte de dichas cantidades, únicamente deducirá la diferencia no recuperada.

Los requisitos de las deducciones establecidas en el Capítulo XI de este Título no son aplicables a las deducciones personales a que se refiere este artículo.

141. Las personas físicas calcularán su impuesto anual sumando, después de efectuar las deducciones autorizadas por este Título, todos sus ingresos, salvo aquéllos por los que no se esté obligado al pago del impuesto y por los que ya se pagó impuesto definitivo. Al resultado se le aplicará la siguiente:

TARIFA			
Límite inferior	Límite superior	Cuota fija	Por ciento para aplicarse sobre el excedente del límite inferior
\$	\$	\$	%
0.01	4,096.24	0.00	3.00
4,096.25	34,767.12	122.89	10.00
34,767.13	61,100.10	3,189.98	17.00
61,100.11	71,026.47	7,666.58	25.00
71,026.48	85,037.90	10,148.17	32.00
85,037.91	171,509.23	14,631.82	33.00
171,509.24	500,000.00	43,167.36	34.00
500,000.01	1'500,000.00	154,854.22	35.00
1'500,000.01	2'000,000.00	504,854.22	37.50
2'000,000.01	en adelante	692,354.22	40.00

N.E. La tarifa anterior está actualizada a Ene/99, conforme a LISR DT99 5o IX. La tarifa que se utilizará para determinar el impuesto del ejercicio fiscal de 1999 es la siguiente:

TARIFA			
Límite inferior	Límite superior	Cuota fija	Por ciento para aplicarse sobre el excedente del límite inferior
\$	\$	\$	%
0.01	4,368.51	0.00	3.00
4,368.52	37,078.02	131.07	10.00
37,078.03	65,161.44	3,401.97	17.00
65,161.45	75,747.45	8,176.17	25.00
75,747.46	90,690.21	10,822.71	32.00
90,690.22	182,909.19	15,604.35	33.00
182,909.20	533,234.28	46,036.65	34.00
533,234.29	1'599,702.60	165,147.12	35.00
1'599,702.61	2'132,936.91	538,411.17	37.50
2'132,936.92	en adelante	738,374.01	40.00

Los contribuyentes podrán actualizar la tarifa contenida en este artículo, sumando las cantidades correspondientes a las columnas relativas al límite inferior, límite superior y cuota fija, que en los términos del artículo 80 de esta Ley, resulten para cada uno de los 12 meses del año y que correspondan al mismo renglón identificado por el mismo porcentaje para aplicarse sobre el excedente del límite inferior. El resultado de las sumas será la Tarifa actualizada. La Secretaría de Hacienda y Crédito Público, en el mes de enero del año siguiente a aquél por el que se determine la tarifa actualizada, realizará las operaciones aritméticas previstas en este párrafo para actualizarla, y la publicará en el Diario Oficial de la Federación.

El impuesto que resulte a cargo del contribuyente se disminuirá con el subsidio que, en su caso, resulte aplicable en los términos del artículo 141-A de esta Ley y contra el monto que se obtenga será acreditable el crédito general anual a que se refiere el artículo 141-B de esta Ley. En los casos en los que el impuesto a cargo del contribuyente sea menor que la cantidad acreditable conforme a este párrafo, únicamente se podrá solicitar la devolución o efectuar la compensación del impuesto efectivamente pagado o que le hubiera sido retenido.

141.-A. Los contribuyentes a que se refiere este Título gozarán de un subsidio contra el impuesto que resulte a su cargo en los términos del artículo anterior.

El subsidio se calculará considerando el ingreso y el impuesto determinado conforme a la tarifa contenida en el artículo 141 de esta Ley, a los que se les aplicará la siguiente:

Límite inferior	Límite superior	Cuota fija	Por ciento de subsidio sobre impuesto marginal
\$	\$	\$	%
0.01	4,096.24	0.00	50.00
4,096.25	34,767.12	61.44	50.00
34,767.13	61,100.10	1,594.98	50.00
61,100.11	71,026.47	3,833.28	50.00
71,026.48	85,037.90	5,074.08	50.00
85,037.91	171,509.23	7,315.91	40.00
171,509.24	270,322.21	18,730.12	30.00
270,322.22	343,018.45	28,809.04	20.00
343,018.46	411,621.57	33,752.38	10.00
411,621.58	en adelante	36,084.89	0.00

N.E. La tarifa anterior está actualizada a Ene/99, conforme a LISR DT99 5o IX. La tabla que se utilizará para determinar el impuesto del ejercicio fiscal de 1999 es la siguiente:

TABLA			
Límite inferior	Límite superior	Cuota de subsidio	Por ciento de subsidio sobre impuesto marginal
\$	\$	\$	%
0.01	4,368.51	0.00	50.00
4,368.52	37,078.02	65.52	50.00
37,078.03	65,161.44	1,701.09	50.00
65,161.45	75,747.45	4,088.04	50.00
75,747.46	90,690.21	5,411.34	50.00
90,690.22	182,909.19	7,802.19	40.00
182,909.20	288,290.10	19,975.05	30.00
288,290.11	365,818.35	30,723.93	20.00
365,818.36	438,981.45	35,995.89	10.00
438,981.46	en adelante	38,483.31	0.00

El impuesto marginal mencionado en esta tabla es el que resulte de aplicar la tasa que corresponda en la tarifa del artículo 141 de esta Ley al ingreso excedente del límite inferior.

Los contribuyentes podrán actualizar la tabla contenida en este artículo, sumando las cantidades correspondientes a las columnas relativas al límite inferior, límite superior y cuota de subsidio de cada renglón de la tabla, que en los términos del artículo 80-A de esta Ley resulte para cada uno de los 12 meses del año y que correspondan al mismo renglón. El resultado de las sumas será la tabla actualizada. La Secretaría de Hacienda y Crédito Público, en el mes de enero del año siguiente a aquél por el que se determine la tabla, hará las operaciones aritméticas previstas en este párrafo y la publicará en el Diario Oficial de la Federación.

Tratándose de los ingresos a que se refiere el Capítulo I de este Título, el empleador deberá calcular y comunicar a las personas que le hubieran prestado servicios personales subordinados, a más tardar en el mes de febrero de cada año, el monto del subsidio acreditable y el no acreditable respecto a dichos ingresos, calculados conforme al procedimiento descrito en el artículo 80-A de esta Ley.

Cuando los contribuyentes, además de los ingresos a que se refiere el Capítulo I de este Título, perciban ingresos de los señalados en cualquiera de los demás Capítulos de este mismo Título, deberán restar del monto del subsidio antes determinado una cantidad equivalente al subsidio no acreditable señalado en el párrafo anterior.

Lo dispuesto en este artículo no será aplicable a los contribuyentes a que se refieren los artículos 141-C y 143 de esta Ley.

141.-B. El crédito general que tendrán derecho a acreditar los contribuyentes en los términos de esta Ley será la cantidad que corresponda conforme a lo siguiente:

I. Crédito general diario	N\$ 1.53
II. Crédito general mensual	N\$ 46.66
III. Crédito general trimestral	N\$ 139.98
IV. Crédito general anual	N\$ 559.92

N.E. Las cantidades anteriores están actualizadas a Ene/95, conforme a LIF95 TR95 5o. Estas cantidades actualizadas a Ene/2000, excepto la del crédito general anual, que se aplicará para determinar el impuesto del ejercicio fiscal de 1999, son las siguientes:

I. Crédito general diario	\$ 4.58
II. Crédito general mensual	\$ 139.34
III. Crédito general trimestral	\$ 418.02
IV. Crédito general anual	\$ 1,565.79

142. Contra el impuesto anual calculado en los términos del artículo 141 de esta Ley, se podrán efectuar los siguientes acreditamientos:

- I. El importe de los pagos provisionales efectuados durante el año de calendario en los términos de este Título.
 - II. El impuesto acreditable en los términos de los artículos 6o., 122 y del último párrafo del artículo 135.
-
-

5.6 CASO PRACTICO

Determinación del ISR para los pagos provisionales y declaración anual por los ingresos de arrendamiento y en general por uso o goce temporal

(Utilizar las tablas y tarifas que vienen en su Guía de Estudio de Impuestos I)

- I. Calcular el pago provisional correspondiente al primer trimestre que solo percibe ingresos por arrendamiento, analizando cual alternativa es más favorable para el contribuyente de acuerdo a la deducción opcional sin comprobación del Art. 90 párrafo siguiente a la fracc. VI.

◆ Renta de locales comerciales	\$ 30,000.00
◆ Renta de casa habitación	\$ 8,000.00
◆ Gastos:	
◆ Impuesto predial	\$ 2,500.00
◆ Mantenimiento	\$ 1,200.00
◆ Pago agua	\$ 1,800.00
◆ Depreciación de edificio	\$ 850.00
◆ I.S.R. retenido de personas morales	\$ 150.00

- II. Calcular el pago provisional de una copropiedad correspondiente al primer trimestre que solo percibe ingresos por arrendamiento, analizando cual alternativa es más favorable para el contribuyente de acuerdo a la deducción opcional sin comprobación del Art. 90 párrafo siguiente a la fracc. VI.

◆ Renta de locales comerciales	\$ 40,000.00
◆ Renta de casa habitación	\$ 18,000.00
◆ Gastos:	
◆ Impuesto predial	\$ 4,500.00
◆ Mantenimiento	\$ 3,200.00
◆ Pago agua	\$ 2,800.00
◆ Depreciación de edificio	\$ 3,000.00
◆ copropietario – A	45 %
◆ copropietario – B	55 %

- III. Calcular el impuesto anual de persona física que percibe ingresos por arrendamiento de inmueble, analizando cual alternativa es más favorable para el contribuyente de acuerdo a la deducción opcional sin comprobación del Art. 90 párrafo siguiente a la fracc. VI de la Ley del I.S.R.

◆ Renta de locales comerciales	\$ 42,000.00
◆ Renta de casa habitación	\$ 24,000.00
◆ Gastos:	
◆ Impuesto predial	\$ 4,500.00
◆ Mantenimiento	\$ 3,000.00
◆ Pago agua	\$ 2,800.00
◆ Prima de seguros	\$ 6,000.00
◆ Honorarios	\$ 2,500.00
◆ Papelería y artículos de oficina	\$ 1,200.00
◆ Gastos médicos	\$ 500.00
◆ Depreciación de edificios	CÁLCULAR

- ◆ Los inmuebles en arrendamiento en lo que a construcción se refiere fueron adquiridos el 10 de noviembre de 1998 en \$ 150,000.00
- ◆ Pagos provisionales enterados \$ 1,560.00
- ◆ I.S.R. retenido de personas morales \$ 4,200.00
- ◆ Contribuyente soltero

IV. Calcular el impuesto anual copropietarios (sociedad conyugal) personas físicas que perciben ingresos por arrendamiento de inmueble, analizando cual alternativa es más favorable para el contribuyente de acuerdo a la deducción opcional sin comprobación del Art. 90 párrafo siguiente a la fracc. VI.

- ◆ Renta de locales comerciales \$ 62,000.00
- ◆ Renta de casa habitación \$ 35,000.00
- ◆ Gastos:
- ◆ Impuesto predial \$ 5,800.00
- ◆ Mantenimiento \$ 3,800.00
- ◆ Prima de seguros \$ 16,000.00
- ◆ Honorarios \$ 4,500.00
- ◆ Papelería y artículos de oficina \$ 2,200.00
- ◆ Depreciación de edificios CÁLCULAR

- ◆ Los inmuebles en arrendamiento en lo que a construcción se refiere fueron adquiridos el 24 de abril de 1997 en \$ 370,000.00

- ◆ Copropietario – A 40 %
- ◆ Pagos provisionales enterados \$ 2,050.00
- ◆ Gastos médicos \$ 1,500.00
- ◆ Honorarios dentales \$ 3,500.00
- ◆ Copropietario – B 60 %
- ◆ Pagos provisionales enterados \$ 1,250.00
- ◆ Gastos médicos \$ 5,000.00
- ◆ Honorarios médicos \$ 2,800.00

V. Calcular el impuesto anual de persona física que percibe ingresos por sueldos y salarios, honorarios y arrendamiento de inmueble con los datos siguientes:

◆ CONCEPTO	INGRESOS GRAVADOS	DEDUCCIONES AUTORIZADAS	INGRESOS ACUMULABLES
• Sueldo	\$ 28,000.00	\$ = 0 =	\$
• Honorarios	\$ 24,500.00	\$ 11,200.00	\$
• Arrendamiento	\$ 36,000.00	\$ 24,300.00	\$
◆ Subsidio NO acreditable		\$ 530.00	
◆ I.S.R. acreditable esta integrado por:			
◆ I.S.P.T. retenido en Salarios			\$ 2,702.00
◆ Retención de Personas Morales por Honorarios			\$ = 0 =
◆ Pagos provisionales efectuados por Honorarios			\$ 1,156.00
◆ Retenciones de Personas Morales por Arrendamiento			\$ = 0 =
◆ Pagos provisionales efectuados por Arrendamiento			\$ 1,074.00

5.7 CASO PRÁCTICO

De una persona física con ingresos por sueldos y salarios, honorarios y arrendamiento de acuerdo a los capítulos I, II y III del título IV de la L.I.S.R.

(Utilizar las tablas y tarifas que vienen en su Guía de Estudio de Impuestos I)

- I. Calcular el impuesto anual de persona física que percibe ingresos por sueldos y salarios, honorarios y arrendamiento de inmueble con los datos siguientes:

CONCEPTO	INGRESOS		DEDUCCIONES		INGRESOS ACUMULABLES
	GRAVADOS		AUTORIZADAS		
• Sueldo	\$ 28,000.00		\$ = 0 =		\$
• Honorarios	\$ 24,500.00		\$ 11,200.00		\$
• Arrendamiento	\$ 36,000.00		\$ 24,300.00		\$
◆ Subsidio NO acreditable			\$ 530.00		
◆ I.S.R. acreditable esta integrado por:					
◆ I.S.P.T. retenido en Salarios					\$ 2,702.00
◆ Retención de Personas Morales por Honorarios					\$ = 0 =
◆ Pagos provisionales efectuados por Honorarios					\$ 1,156.00
◆ Retenciones de Personas Morales por Arrendamiento					\$ = 0 =
◆ Pagos provisionales efectuados por Arrendamiento					\$ 1,074.00

- II. Calcular el impuesto anual de persona física que percibe ingresos por sueldos y salarios, honorarios y arrendamiento de inmueble en copropiedad, con los datos siguientes:

CONCEPTO	INGRESOS		DEDUCCIONES		INGRESOS ACUMULABLES
	GRAVADOS		AUTORIZADAS		
• Sueldo	\$ 75,000.00		\$ = 0 =		\$
• Honorarios	\$ 26,800.00		\$		\$
• Arrendamiento	\$ 19,000.00		\$		\$
◆ Subsidio NO acreditable					\$ 1,405.00
◆ I.S.P.T. retenido en Salarios					\$ 8,950.00
◆ Retención de Personas Morales por Honorarios					\$ 1,800.00
◆ Pagos provisionales efectuados por Honorarios					\$ 956.00
◆ Deducción por inversión honorarios					CALCULAR
◆ El equipo de computo fue adquirido el 10 de marzo de 1998 con un valor original de \$ 17,850.00					

- ◆ Copropietario – A 40 %
- ◆ Retenciones de Personas Morales por Arrendamiento \$ = 0 =
- ◆ Pagos provisionales efectuados por Arrendamiento \$ 350.00
- ◆ Deducion por inversion arrendamiento CALCULAR
- ◆ Los inmuebles en arrendamiento en lo que a construcción se refiere fueron adquiridos el 05 de mayo de 1997 en \$ 235,000.00

- ◆ Gastos médicos \$ 7,200.00
- ◆ Honorarios dentales \$ 6,800.00

- ◆ El automovil con un servicio utilitario fue adquirido el 23 de octubre de 1997 con un valor original de \$ 35,000.00