

REPOSITORIO ACADÉMICO DIGITAL INSTITUCIONAL

Análisis del régimen de arrendamiento comercial

Autor: Roxana Marín Ortega

**Tesis presentada para obtener el título de:
Licenciado en Contaduría**

**Nombre del asesor:
Emilio Nateras Marín**

Este documento está disponible para su consulta en el Repositorio Académico Digital Institucional de la Universidad Vasco de Quiroga, cuyo objetivo es integrar, organizar, almacenar, preservar y difundir en formato digital la producción intelectual resultante de la actividad académica, científica e investigadora de los diferentes campus de la universidad, para beneficio de la comunidad universitaria.

Esta iniciativa está a cargo del Centro de Información y Documentación "Dr. Silvio Zavala" que lleva adelante las tareas de gestión y coordinación para la concreción de los objetivos planteados.

Esta Tesis se publica bajo licencia Creative Commons de tipo "Reconocimiento-NoComercial-SinObraDerivada", se permite su consulta siempre y cuando se mantenga el reconocimiento de sus autores, no se haga uso comercial de las obras derivadas.





**UNIVERSIDAD
VASCO DE QUIROGA**

FACULTAD DE CONTABILIDAD

ACUERDO DE VALIDEZ OFICIAL: LIC. 990805
DE FECHA 31 DE AGOSTO DE 1999

CLAVE: 16PSU0047H

**“ ANALISIS DEL REGIMEN DE ARRENDAMIENTO
COMERCIAL ”**

TESIS QUE PARA OBTENER EL TITULO DE:
LICENCIADO EN CONTADURIA

PRESENTA:

ROXANA MARIN ORTEGA

ASESOR:

C.P. EMILIO NATERAS MARIN



a 2008
O ZAVALA

T2684

CD. HIDALGO MICHOACAN, JUNIO 2008.

AGRADECIMIENTOS



UVAQ M.R.

**UNIVERSIDAD
VASCO DE QUIROGA**

FACULTAD DE CONTABILIDAD

ACUERDO DE VALIDEZ OFICIAL: LIC. 990805

DE FECHA 31 DE AGOSTO DE 1999

CLAVE: 16PSU0047H

**“ANALISIS DEL REGIMEN DE ARRENDAMIENTO
COMERCIAL”**

TESIS QUE PARA OBTENER EL TITULO DE:

LICENCIADO EN CONTADURIA

PRESENTA:

ROXANA MARIN ORTEGA

ASESOR:

C.P EMILIO NATERAS MARIN

CIUDAD HIDALGO MICHOACAN, JUNIO 2008.

AGRADECIMIENTOS

Agradezco a Dios por permitirme vivir y darme todo lo que ahora tengo.

Agradezco a la vida por darme la oportunidad de vivir.

Agradezco a mis padres que confiaron en mí y me han apoyado día con día les doy la gracias por todos los sacrificios realizados a lo largo de mi vida, muy en especial a mi mamá que siempre está en los momentos difíciles de mi vida y aun más por hacer posible lo que ahora he logrado.

Agradezco a mi esposo Antonio por la confianza, el amor y la paciencia que me dio para terminar con mi meta, por estar conmigo en momentos difíciles y por todo el tiempo que ha pasado solo mientras yo estaba en la escuela.

Agradezco a mi hijo Manuel Antonio por el sacrificio a que lo enfrente a unos días de nacido pero por el seguí adelante y ahora aun nuevo ser que llevo toda la carga, el trabajo y sacrificio de mi logro mi nuevo bebe.

Agradezco a mis hermanos Sergio, Emelia, Maximiliano, Cuauhtémoc y mi sobrino Sergio, por que fueron muy importantes para terminar mi carrera.

Agradezco a mis compañeros Héctor, Martha, Marce, Pepe, Olga, Adriana, Tacho, Oscar y Yolanda, que a lo largo de cinco años se convirtieron en mis amigos toda su ayuda y su apoyo, tanto en cosas de la escuela como en mi persona.

Agradezco a mis maestros que a lo largo de mi vida me han brindado sus conocimientos y que en momentos difíciles me ayudaron y en los satisfactorios me felicitaron.

Agradezco muy en especial a Contador Emilio por todo su apoyo.

INTRODUCCION

En la actualidad existe una infinidad de problemas por parte de las personas que intervienen en el arrendamiento, que son arrendador y arrendatario, ya que no existe interés de las partes en realizar contrato y mucho menos por darse de alta ante la Secretaría de Hacienda y Crédito Público.

Por el contrario no tienen el conocimiento de los problemas que ocasiona a largo plazo el no cumplir con estos pasos, como pueden ser que se hagan sujetos a una sanción económica por parte de la autoridad, multas o requerimientos según sea la problemática.

Otro de los problemas son cuando el arrendador quiere su local comercial y el arrendatario no quiere desocupar, no hay nada que lo ampare para desalojarlo, si se hubiera realizado un contrato estipulado la fecha de término contaría con su propiedad.

Por ello el objetivo del siguiente trabajo de investigación es dar a conocer la importancia y beneficios que provoca al arrendador el registrarse ante la Secretaría de Hacienda y Crédito Público y cumplir con sus obligaciones fiscales.

En el presente trabajo analizaremos los Conceptos Generales del Arrendamiento así como su Marco Legal y Fiscal, el Contrato de Arrendamiento y los diferentes elementos que lo integran con el fin de conocer la importancia de llevar la Contabilidad, por lo cual se presenta un caso práctico en el cual se detalla desde el momento de la inscripción hasta el cálculo del impuesto con el fin de aclarar algunas dudas que pudieren surgir con este régimen.

Actualmente el Servicio de Administración Tributaria maneja un programa masivo en el cual invita a todos los Arrendatarios que no están registrados a inscribirse al Registro Federal de Contribuyentes, cumpliendo con esto una de facultades que tiene conferidas.

INDICE

CONTRATO DE ARRENDAMIENTO

AGRADECIMIENTOS.....	I
INTRODUCCION.....	II
INDICE.....	III
CAPITULO I	
CONCEPTOS GENERALES	
1.1 Concepto de arrendamiento.....	1
1.2 Concepto de arrendamiento según el Código Civil del Estado de Michoacán.....	1
1.3 Regulación de los arrendamiento.....	1
1.3.1 La duración y la renta del arrendamiento.....	2
1.4 La renta.....	2
1.5 Gastos, reparaciones y mejoras	3
1.6 La modificación de la propiedad arrendada.....	3
1.6.1 ¿Puede el arrendatario modificar el local arrendado?....	4
1.6.2 Las mejoras realizadas en el local.....	4
1.7 La renta de depósito.....	5
1.8 Marco legal.....	5
1.9 Elementos.....	6
1.9.1 Elementos personales	6
1.9.2 Elementos esenciales.....	6
1.9.3. Elementos de validez.....	7
1.10 Obligaciones y derechos del arrendador	7
1.11 Obligaciones del arrendatario.....	7
1.12 Derechos del arrendatario.....	7
1.12.1 Duración.....	8
1.12.2 Forma.....	8
1.12.3 Clasificación	8
1.13 Características.....	8

CAPITULO II

CONTRATO DE ARRENDAMIENTO

2.1	Concepto de contrato de arrendamiento.....	10
2.3	Partes que integran el contrato de arrendamiento.....	10
2.4	Características.....	10
2.4	Elementos de los contratos.....	11
2.5	Tipos de contratos de arrendamiento.....	13
2.6	Concepto y características.....	13
2.7	Ejemplos del contrato de arrendamiento.....	14
	2.7.1 Ejemplos del contrato de arrendamiento ante un Notario Público.....	14
	2.7.2 Ejemplos del contrato de arrendamiento con fiador.....	16
2.8	Capacidad para concertar el arrendamiento.....	22
2.9	El objeto del arrendamiento	22
2.10	Tiempo determinado y precio cierto.....	23
2.11	Forma	23
2.12	Derecho y obligaciones de las partes	24
	2.12.1 El arrendador esta obligado a	24
	2.12.2 El arrendatario esta obligado a	25
	2.12.3 El respeto a la forma de la cosa y las mejoras.....	25
	2.12.4 Terminación del arrendamiento.....	25
	2.12.5 Derechos y obligaciones del arrendatario a la terminación del arriendo.....	27
	2.12.6 Desahucio del arrendatario	27
	2.12.7 Subarriendo y cesión del arrendamiento.....	27
2.13	Arrendamiento de predios rústicos.....	28
	2.13.1 Disposiciones especiales para predios rústicos.....	28
	2.13.2 Relativas a la renta.....	28
	2.13.3 Relativas a la terminación del contrato.....	29
	2.13.4 Relativas a las obligaciones.....	40
	2.13.5 Relativas a la responsabilidad.....	41

CAPITULO III

REGIMEN DEL ARRENDAMIENTO

3.1	Sujetos.....	30
3.2	Obligaciones.....	31
	3.2.1 Inscripción ante el Registro Federal de Contribuyentes.....	31
	3.2.2 Documentos que se requieren para realizar el trámite.....	31
	3.2.3 Tratándose de extranjeros.....	32
	3.2.4 Lugar de presentación.....	32
3.3	Declaraciones pagos provisionales.....	32
	3.3.1 En materia de la Ley del Impuesto Sobre la Renta.....	32
	3.3.2 En materia de la Ley del Impuesto al Valor Agregado.....	33
	3.3.3 En materia de la Ley del Impuesto al Activo.....	34
3.4	Declaración anual.....	35
	3.4.1 En materia del Impuesto Sobre la Renta	35
	3.4.2 En materia del Impuesto al Activo.....	36
3.5	Comprobantes fiscales.....	36
	3.5.1 De la Ley del Impuesto Sobre la Renta y al Valor Agregado	36
3.6	Retenciones	37
	3.6.1 De la Ley del Impuesto sobre la Renta	37
	3.6.2 De la Ley del Impuesto al Valor Agregado.....	37
3.7	Otras obligaciones.....	38
	3.7.1 De la Ley del Impuesto sobre la Renta.....	38
	3.7.2 Ingresos.....	38
	3.7.3 Deducciones.....	38
	3.7.4 Deducción opcional.....	39
	3.7.5 Deducciones de subarrendamiento.....	40
	3.7.6 Requisitos de las deducciones.....	40
3.8	Requisitos para el IVA acreditable.....	41

CAPITULO IV
PERSONAS OBLIGADAS A TRIBUTAR EN EL REGIMEN
DE ARRENDAMIENTO

4.1	¿Quiénes son las personas que están obligadas a tributar en el régimen de arrendamiento?.....	47
4.2	¿Quiénes tributan en el régimen de arrendamiento de bienes inmuebles?.....	47
4.3	El ciclo tributario de un arrendador.....	47
4.4	Los recibos de arrendamiento.....	48
	4.4.1 Los requisitos de los recibos de arrendamiento.....	48
	4.4.2 Los requisitos establecidos en la resolución miscelánea fiscal.....	49
4.5	¿Cómo se lleva la contabilidad?.....	50
4.6	Declaraciones y pagos.....	51
4.7	Impuesto Sobre la Renta.....	51
4.8	Declaración de Pagos provisionales.....	52
	4.8.1 Pagos provisionales de ISR.....	52
	4.8.2 Monto máximo mensual de rentas para no realizar pagos provisionales.....	53
	4.8.3 Cálculo del pago provisional.....	53
4.10	Deducciones o gastos.....	53
4.11	Requisitos de la facturas.....	55
4.11	Ejemplo para calcular el pago provisional del Impuesto Sobre la Renta.....	58

CAPITULO V
DECLARACION ANUAL

5.1	Mecánica para calcular el Impuesto Sobre la Renta.....	62
5.2	Deducciones o gastos personales.....	62
5.3	Procedimiento para determinar el Impuesto Sobre la Renta Anual.....	64

5.4	Impuesto al Valor Agregado.....	66
5.5	Cálculo del Impuesto.....	67
5.6	Ejemplo para calcular el pago mensual del Impuesto al Valor Agregado.....	67
5.7	Impuesto Empresarial a Tasa Unica (IETU).....	68
5.8	Sujetos Obligados.....	69
	5.8.1 Enajenación de Bienes.....	69
5.9	Cálculo.....	69
5.10	Deducciones.....	70
5.11	Base.....	70
5.12	Tasa.....	71
5.13	Ejemplo del Cálculo del IETU.....	72
5.14	Caso Practico.....	72
	5.14.1 Información del Caso Práctico.....	74
	5.14.2 Comprobante Universal Sucursales.....	74
	5.14.3 Listado de Conceptos que sirvieron de base para calcular el Impuesto Empresarial a Tasa Unica.....	75
5.15	Declaraciones informativas.....	77
	5.15.1 Declaraciones informativas del ejercicio fiscal.....	77
5.16	Obligaciones fiscales por cumplir.....	78
5.17	¿Cómo debe avisar de algún cambio en situación fiscal?.....	78
5.18	¿Para qué sirven los avisos?.....	79
	5.18.1 ¿Quiénes los presentan?.....	80
	5.18.2 Los documentos que se obtienen.....	80
5.19	Personas físicas que obtengan ingresos.....	80
5.20	Requisitos.....	81
	5.20.1 Comprobante de domicilio fiscal.....	81
	5.20.2 Recibos.....	81
	5.20.3 Contratos.....	82
5.21	Tipos de poderes.....	83
	5.20.1 Poder General Para Actos de Administración.....	83

5.20.2 Poder General Para Ejercer Actos de Dominio.....	84
5.21 Comparación del arrendamiento de casa habitación con el del locales comerciales.....	84
CONCLUSIONES.....	IX
BIBLIOGRAFIA.....	X

CAPITULO I

CONCEPTOS GENERALES

1.1 CONCEPTO DE ARRENDAMIENTO

El arrendamiento es aquel contrato en el que una persona (arrendador) cede a otro (arrendatario) el uso de una propiedad cuyo destino primordial no sea satisfacer la necesidad permanente de vivienda del arrendatario, sino desarrollar en la finca otras actividades distintas.

En concreto, se consideran arrendamientos aquellos en los que la finca se arrienda para desarrollar en ella una actividad industrial, comercial, artesanal, profesional, recreativa, asistencial, cultural o docente.

1.2 CONCEPTO DE ARRENDAMIENTO SEGUN EL CODIGO CIVIL DEL ESTADO DE MICHOACAN

Es el acto por el cual una persona llamada arrendador se compromete a conceder el uso o goce temporal de una cosa a otro llamada arrendatario, obligándose esta última a pagar como contraprestación una cantidad determinada llamada renta.

1.3 REGULACION DE LOS ARRENDAMIENTOS

El arrendamiento de local o para uso distinto de vivienda se rige en primer lugar por lo acordado por el arrendador y el arrendatario y, en su defecto, de acuerdo, con la Ley.

Ello implica que los contratantes pueden pactar en el contrato cualquier tipo de cláusulas, aunque de ellas se derive una regulación distinta.

1.3.1 La Duración y la Renta del Arrendamiento

El arrendamiento de local tendrá el plazo de duración y la renta que libremente acuerden arrendador y arrendatario en el contrato.

Si se extingue el contrato de arrendamiento por transcurso del plazo pactado en el contrato y en el local arrendado se ha venido ejerciendo una actividad comercial de venta al público durante los cinco últimos años, el arrendatario tendrá derecho a una indemnización que deberá pagar el arrendador, siempre que haya notificado al arrendador con cuatro meses de antelación a la fecha final del contrato su voluntad de renovar el arrendamiento durante al menos cinco años más por una renta de mercado.

1.4 LA RENTA

Es la que acuerden arrendador y arrendatario o la que, en defecto de acuerdo, determine un árbitro.

El arrendatario normalmente paga la renta u otra compensación como una parte del servicio. Para la protección tanto del arrendador como del arrendatario, es fundamental que la renta se especifique de forma inequívoca. Aun cuando quizá no se sepa el monto de la renta al comienzo del acuerdo, debería especificarse claramente cómo se va a calcular y cuándo debe pagarse. Quizá sea también necesario reservar el derecho a revisar la renta en el futuro, sobre todo en los arrendamientos de larga duración.

En estos casos, el monto de la renta podría cambiar debido a la inflación o a las fluctuaciones cambiarias. Por otro lado, podría cambiar también el valor de los productos del giro del negocio. Por ello, las revisiones periódicas protegerán el interés financiero del propietario así como la capacidad de pago del arrendatario.

1.5 GASTOS, REPARACIONES Y MEJORAS

Obras de conservación del local arrendado.

Las reparaciones necesarias en el local para conservarlo en condiciones de servir al uso convenido debe hacerlas el arrendador, salvo que los daños hayan sido causados por el arrendatario, y sin que por ello pueda elevar la renta.

El arrendatario está obligado a soportar las obras de reparación, pero si éstas duran más de 20 días tendrá derecho a una reducción de la renta proporcional a la parte del local de que se haya visto privado temporalmente por dichas obras.

El arrendatario tiene la obligación de comunicar al arrendador lo antes posible la existencia de deterioros y permitir al arrendador que compruebe los daños por sí o por medio de un técnico.

Las pequeñas reparaciones que exija el desgaste por el uso ordinario del local, deberá realizarlas el arrendatario.

1.6 LA MODIFICACION DE LA PROPIEDAD ARRENDADA

El arrendador puede hacer obras de mejora en el local que no se puedan demorar hasta el fin del arrendamiento, notificando al arrendatario por escrito con tres meses de antelación qué obras se van a realizar.

La fecha de comienzo de las mismas, su duración y coste previsible. En este caso el arrendatario tendrá derecho a desistir del contrato.

Si el arrendatario soporta estas obras, tendrá derecho a una reducción de la renta proporcional a la parte del local de que se haya visto privado temporalmente por las obras. También tendrá derecho a que le indemnicen los gastos que haya tenido que hacer como consecuencia de las obras.

1.6.1 ¿Puede el arrendatario modificar el local arrendado?

El arrendatario necesita consentimiento por escrito del arrendador para realizar obras que modifiquen la configuración del local o que disminuyan la estabilidad o la seguridad del mismo.

Si el arrendatario hace esas obras sin autorización, el arrendador puede dar por finalizado el contrato, o bien exigir al final del mismo que el arrendatario reponga las cosas a su estado anterior, o bien mantener las modificaciones sin abonar ninguna cantidad al arrendatario.

1.6.2 Mejoras Realizadas en el Local Arrendado

Salvo pacto en contrario en el contrato, si el arrendador hace mejoras en el local en cualquier momento durante la vigencia del arrendamiento, puede elevar la renta en una cantidad equivalente a la que resulte de aplicar a la cantidad invertida el interés legal del dinero sumado tres puntos, sin que el aumento pueda exceder del 20% de la renta vigente en ese momento.

El aumento de la renta será efectivo desde el mes siguiente en que el arrendador notifique por escrito al arrendatario el aumento, expresando la forma de cálculo aplicada para determinar el aumento y acompañando los documentos que acrediten el importe de lo invertido en las mejoras.

1.7 LA RENTA DE DEPOSITO

El contrato de arrendamiento puede celebrarse bajo cualquier forma. Por tanto, el arrendamiento es válido tanto si se celebra por escrito en contrato privado firmado por el arrendador y el arrendatario, en escritura pública otorgada ante Notario o incluso verbalmente.

En el momento de celebrar el contrato de arrendamiento, el arrendatario deberá prestar fianza en metálico en cantidad equivalente a dos mensualidades de la renta pactada en el contrato.

1.8 MARCO LEGAL

El arrendamiento financiero es una de las formas de adquirir bienes, por lo general activos fijos, que se encuentra regulada por la Ley General de Organizaciones y Actividades Auxiliares del Crédito, por considerar que se trata de operaciones financieras.

Dicha Ley define al contrato de arrendamiento financiero como aquél por el cual la arrendadora financiera se obliga a adquirir determinados bienes y a conceder su uso o goce temporal, a plazo forzoso, a una persona física o moral, obligándose ésta a pagar como contraprestación que se liquidará en pagos parciales, según se convenga, una cantidad de dinero determinada o determinable, que cubra el valor de adquisición de los bienes, las cargas financieras y los demás accesorios, y a adoptar al vencimiento del contrato alguna de las siguientes opciones terminales:

La compra de los bienes a un precio inferior a su valor de adquisición, que quedará fijado en el contrato.

A prorrogar el plazo para continuar con el uso o goce temporal, pagando una renta inferior a los pagos periódicos que venía realizando, conforme a las bases que se establezcan en el contrato, o

A participar con la arrendadora financiera en el precio de venta de los bienes a un tercero.

Esta Ley, además prevé la posibilidad de que el bien sea entregado directamente al arrendatario por el proveedor; fabricante o constructor; asimismo, establece las obligaciones y responsabilidades de las partes (Arrendador y arrendatario) y señala diversos aspectos de control.

1.9 ELEMENTOS

1.9.1 Elementos Personales

El arrendador, da la cosa en arrendamiento y tiene legitimación sobre el bien.

El dador debe ser una entidad financiera o una sociedad que tenga por objeto operaciones financieras.

El arrendatario, recibe la cosa en arrendamiento.

1.9.2 Elementos Esenciales

La cosa. Se refiere al bien que se dará en arrendamiento.

El precio. Que sea determinable al hacerse exigible.

El tiempo. En el arrendamiento, como lo indica su carácter temporal en la definición, el tiempo es un elemento esencial.

1.9.3 Elementos de Validez

Capacidad de goce y de ejercicio

Ausencia de vicios del consentimiento.

1.10 OBLIGACIONES Y DERECHOS DEL ARRENDADOR

Entregar la cosa en buen estado para el uso convenido o natural de la misma cosa.

Conservar la cosa en ese buen estado y responder por los vicios o defectos ocultos de la cosa arrendada.

Garantizar el uso o goce pacífico de la cosa por todo el tiempo del contrato.

Recibir o en su caso exigir una renta acordada en el contrato.

1.11 OBLIGACIONES DEL ARRENDATARIO

- Pagar la renta
- Usar debidamente la cosa
- Conservar la cosa
- Avisar de las reparaciones necesarias y de las novedades dañosas

1.12 DERECHOS DEL ARRENDATARIO

Puede "rescindir el arrendamiento" en forma unilateral.

Puede promover un juicio sobre cumplimiento de contrato al arrendador, a fin de que éste sea condenado a ejecutar las reparaciones requeridas; y durante el mismo, podrá también diferir el pago de las rentas.

1.12.1 Duración

El arrendamiento financiero prevalece lo acordado en el contrato, Duración mínima 2 años en bienes muebles y 10 para inmuebles.

1.12.2 Forma

En la práctica, este tipo de contrato se celebra de ordinario y por escrito. Se debe otorgar una escritura pública cuando el arrendamiento tenga un plazo mayor a seis años.

1.12.3 Clasificación

El arrendamiento es un contrato bilateral, oneroso, conmutativo, principal, de tracto sucesivo o de ejecución duradera, por lo que se refiere al arrendatario. Además es consensual cuando cae sobre bienes muebles.

1.13 CARACTERISTICAS

El contrato de arrendamiento participa de casi todas las características de compraventa. Salvo los casos de solemnidad y por la forma de cumplirse las obligaciones. Es:

- **Bilateral.** Ambas partes, arrendador y arrendatario, se obligan recíprocamente, la primera en proporcionar el uso y el goce de una cosa, y la segunda a pagar un precio o renta determinada.
- **Consensual.** Se perfecciona por el acuerdo de las partes sobre la cosa y sobre el precio. No se requiere que la declaración de voluntad esté revestida de alguna solemnidad especial para que se repute perfecto el contrato.

- Oneroso. Tanto el arrendador como el arrendatario persigue utilidades, gravándose recíprocamente; el primero con la renta o precio, permitiendo el uso y goce; el segundo con el disfrute de la cosa, atendiendo la renta o precio.
- De ejecución sucesiva. El contrato se realiza periódicamente, y, con posterioridad, las obligaciones se cumplen sucesivamente y pesan durante todo el transcurso del arrendamiento.
- Principal. Tiene existencia propia; no requiere de otro negocio para adquirir forma contractual.
- Nominado. El Código Civil se encarga de calificarlo y desarrollarlo.

Una vez que conocemos los conceptos Generales del arrendamiento comercial analizaremos el Contrato de Arrendamiento en el siguiente capítulo.

CAPITULO II

CONTRATO DE ARRENDAMIENTO

2.1 CONCEPTO DE CONTRATO DE ARRENDAMIENTO

El Contrato de Arrendamiento es un contrato por el cual una de las partes, llamada arrendador, se obliga a la entrega de una cosa para que su contraparte, el arrendatario, la tenga a nombre y en lugar del dueño, use y goce de ella, pagando al arrendador un precio por el mismo.

2.2 PARTES QUE INTEGRAN EL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO

La parte que proporciona el goce se llama arrendador y la parte que da el precio arrendatario. También se conoce con el nombre de inquilino cuando se trata de arrendamiento de casas, almacenes u otros edificios, y colonos cuando el goce radica en predio rústico.

2.3 CARACTERISTICAS

El contrato de arrendamiento participa de casi todas las características de compraventa. Salvo los casos de solemnidad y por la forma de cumplirse las obligaciones. Es:

- **Bilateral.** Ambas partes, arrendador y arrendatario, se obligan recíprocamente, la primera a proporcionar el uso y el goce de una cosa, y la segunda a pagar un precio o renta determinado.

- **Consensual.** Se perfecciona por el acuerdo de las partes sobre la cosa y sobre el precio. No se requiere que la declaración de voluntad esté revestida de alguna solemnidad especial para que se repute perfecto el contrato.

- **Oneroso.** Tanto el arrendador como el arrendatario persigue utilidades, gravándose recíprocamente; el primero con la renta o precio, permitiendo el uso y goce; el segundo con el disfrute de la cosa, atendiendo la renta o precio.
- **De ejecución sucesiva.** El contrato se realiza periódicamente, y, con posterioridad, las obligaciones se cumplen sucesivamente y pesan durante todo el transcurso del arrendamiento.
- **Principal.** Tiene existencia propia; no requiere de otro negocio para adquirir forma contractual.
- **Nominado.** El Código Civil se encarga de calificarlo y desarrollarlo.

2.4 ELEMENTOS DE LOS CONTRATOS

Los elementos de los contratos pueden clasificarse en:

Esenciales: son aquellos sin cuya concurrencia el contrato no concebirse ni existir (estos son requisitos del contrato), sin ellos no existe el contrato, ya que son la esencia del acto.

Entre estos elementos tenemos los que son comunes a todos los contratos, y aquellos que solo se exigen para determinados contratos.

Con respecto a los elementos comunes a todos los contratos, tenemos:

La capacidad: es la aptitud de las personas para figurar en su propio nombre en un contrato. Por lo tanto no pueden contratar los que sufren:

Una incapacidad de derecho por falta de alguno de los status.

El consentimiento: el contrato no puede celebrarse sin el acuerdo de voluntades.

El objeto: es la prestación del contrato: una sola prestación en los unilaterales, dos o mas.

El objeto es el hecho positivo o negativo que debe realizar una de las partes en beneficio de la otra, o las dos partes cuando ambas resultan acreedoras y deudoras en virtud del contrato.

El objeto tenía que ser posible, lícito, determinado o susceptible de serlo y presentar un interés para el acreedor.

La causa: algunos doctrinarios afirman que ésta no se encuentra en los textos de Derecho Romano, sino que solo fue empleada como sinónimo de fuente o de hecho generador de la obligación.

Naturales: son aquellos que aunque acompañando normalmente a un contrato, pueden ser excluidos por los contrayentes mediante una cláusula, tal sería, en la compra venta, la responsabilidad del vendedor por la evicción o por los vicios ocultos de la cosa vendida, que se considera implícitamente comprendida en el contrato, mientras que las partes no dispongan lo contrario, ya que se trata de un elemento que no es de la esencia sino de la naturaleza del contrato, que puede ser excluido por la manifestación de voluntad de las partes, y el contrato no dejaría de ser tal.

Accidentales: son aquellos que dependen solo de la voluntad de las partes, quienes pueden incluirlo para modificar los efectos naturales del contrato. Son llamados también modalidades y son: la condición, el plazo y el cargo.

Vicios del consentimiento: para que el contrato sea válido, el consentimiento debe emanar de personas dotadas de discernimiento y estar exentas de vicios. Si se halla afectado por uno de ellos, la parte perjudicada puede solicitar la nulidad de este.

2.5 TIPOS DE CONTRATOS DE ARRENDAMIENTO

Existen varios tipos de contratos de arrendamientos, el de cosas, el de obras o el de servicios.

2.6 CONCEPTO Y CARACTERISTICAS

Es el contrato por el cual una de las partes se compromete a dar a otra el goce o uso por un cierto tiempo, o a ejecutar una obra o prestar un servicio por un precio cierto.

La duración temporal y el precio cierto son notas características de esta relación, en la que se llama arrendador al que se obliga a ceder el uso de la cosa y arrendatario al que lo adquiere.

Es un contrato que se perfecciona por el mero consentimiento, creador de obligaciones recíprocas y de tracto sucesivo por extenderse su ejecución durante un periodo de tiempo.

El contrato se puede celebrar de cualquier manera incluso de palabra. Aunque normalmente se hace de forma escrita. Así queda constancia del objeto del arriendo y de las condiciones, duración, renta u otras condiciones particulares.

El contrato se extingue al finalizar el plazo pactado si no tiene lugar una prórroga, excepto en los predios rústicos que funciona de una forma diferente.

La duración temporal y el precio cierto son notas características de este contrato.

2.7 EJEMPLOS DEL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO

2.7.1 Ejemplo del Contrato de Arrendamiento ante un Notario Público

Contrato de arrendamiento que celebran de una parte como arrendadora la señora -----carácter que no acredita pero la parte arrendataria así lo acepta ; y por la otra parte en cuanto arrendataria la señora -----el cual sujetan al tenor de las siguientes declaraciones y cláusulas:-----

DECLARACIONES

Unica.-Manifiesta la señora-----bajo protesta de decir verdad ser propietaria, de un local ubicado en la calle de ----- número-----colonia-----en-----expuesto lo anterior se otorgan las siguientes:-----

CLAUSULAS

Primera.- La señora----- da en arrendamiento a la señora-----un local comercial ubicado en la ----- descrita en la única declaración del presente contrato.-----

Segunda.- El precio de la renta motivo del presente contrato es la cantidad de \$----- (-----) mensuales.-----

Tercera.- El vencimiento del presente contrato será por el término de -----
----contados a partir de esta fecha.-----

Cuarta.- La arrendataria se compromete a realizar los pagos de los servicios de luz y agua.-----

Quinta:- La arrendataria recibe el local antes mencionado en las condiciones en que se encuentra y se compromete a entregar dicho inmueble en las mismas condiciones en que se encuentra actualmente.-----

Sexta.-El incumplimiento a cualquiera de las cláusulas de este contrato, dará lugar a la rescisión del mismo, y el pago de los daños y perjuicios serán por cuenta de quien lo ocasione, sometiéndose sus diferencias en caso de haberlas a los Tribunales comprendes de esta Ciudad.-----

CIUDAD HIDALGO, MICHOACAN, A-----

ARRENDADORA

ARRENDATARIA

2.7.2 Ejemplo de Contrato de Arrendamiento con Fiador

ARRENDAMIENTO QUE CELEBRAN POR UNA PARTE
COMO ARRENDADOR _____ REG. _____

PROPIETARIO
Y POR LA OTRA COMO ARRENDATARIO _____
DE _____

(Dep. Acc. etc.) _____

LA CASA No. _____ DE LA CALLE _____

QUIENES LO SUJETAN A LAS SIGUIENTES CLAUSULAS:

1ª. El arrendatario pagará al arrendador o a quien sus derechos represente la cantidad de \$ _____
_____ por el arrendamiento mensual de la localidad mencionada arriba, que se cubrirá en moneda nacional con toda puntualidad por meses adelantados en el domicilio del arrendador de acuerdo con lo que previenen los Arts. 2427 y Fracc. I del 2425 del Código Civil que comenzarán a contarse desde la fecha en que se firma este contrato.

2ª. Conviene expresamente el arrendatario en que todo mes de arrendamiento le es forzoso y que lo pagará íntegro aun cuando únicamente ocupe la localidad un solo día y que por falta de pago de una sola prestación podrá el arrendador solicitar la desocupación, rescindiéndose al contrato. Conviene asimismo en que en caso de desahucio, como lo ordena el Art. 498 de Procedimientos Civiles, se le embarguen bienes, muebles u objetos de los que introduce o introduzca en la localidad y que declara desde hoy, son de su exclusiva propiedad, los que entregará desde luego a la persona que nombre como depositario el arrendador, sin que por esto tenga que otorgarse fianza.

En el concepto de que si ya estuvieren embargados podrán embargarse obligándose el arrendatario a levantar el primer embargo dentro de 8 días de plazo después de la fecha de requerimiento, cubriendo en este caso o por falta de pago puntual de rentas o por incumplimiento de cualquiera de las cláusulas de este contrato la cantidad de \$ _____ como pena convencional, sin defecto de cubrir también los gastos o costos legales correspondientes, en el concepto de que sólo se tendrán por cubiertas las pensiones de que hablan los Artículos 491 y 492 de repetido ordenamiento, si se ha pagado también la pena convencional.

Por otra parte renuncia el arrendatario el beneficio que le otorga el 2º párrafo del Artículo 2450 del Código Civil y conviene además de que será motivo de rescisión también la circunstancia de que el fiador deje de ser solvente. Por último, señala como domicilio legal la localidad que le alquila, renunciando a cualquier otro para los efectos que hubiere lugar y aunque desocupe; y en caso de que por cualquier circunstancia se le reciben al inquilino las rentas en forma distinta a lo estipulado, no debe entenderse renovado este contrato, continuando en todo su vigor cada una de las cláusulas.

3ª. Le es expresamente prohibido traspasar o subarrendar el todo o parte de la localidad arrendada como lo previene el Art. 2480 del Código Civil y en caso de hacerla será previo permiso o por escrito del arrendador pero conservando en todo caso las responsabilidades que contrae por este contrato.

4ª. No podrá hacer otro uso de la localidad arrendada más que para el de _____ como lo previene la Frac. III del Art. 2425 del Código Civil y sometiéndose a lo indicado en la Frac. II del Art. 2489 del citado Código.

5ª. El arrendatario no podrá, sin consentimiento expreso del arrendador y por escrito variar la forma de la localidad arrendada y si lo hace deberá restablecerla al estado en que la recibió, al devolverla, siendo además responsable de los daños y perjuicios.

(Art. 2441 del Código Civil) quedando a beneficio de la finca todas las mejoras que haga el inquilino así como las instalaciones de luz, calefacción y timbres, y aquellas que puedan ser aprovechables renunciando el arrendatario los Arts. 2423 y 2424 del Código Civil en el Estado de Michoacán.

6ª. El término del arrendamiento es _____

7ª. Si, al terminar el plazo fijado en la cláusula anterior continúa el inquilino ocupando la localidad, a partir de entonces la duración del arrendatario será voluntaria y, por lo tanto, cualquiera de los contratantes lo puede dar por concluido a su arbitrio. Cuando el arrendador lo dé por terminado notificará al inquilino que desocupe dentro del plazo de _____ días a contar de la fecha en que le haga notificación en cuyo caso no pagará el inquilino sino lo que esté debiendo al desocupar, lo que deberá hacer dentro del plazo señalado, para cuyo efecto renuncia al de dos meses que concede el Art. 2478 del Código Civil. Si el inquilino es quien decide desocupar la localidad, lo notificara al arrendador por escrito con _____ días de notificación que comenzarán a contarse a partir de la fecha en que el arrendador reciba dicha notificación quedando éste facultado para anunciar desde luego el alquiler de la localidad y ponerle cédulas.

8ª. No se prorrogará este contrato de acuerdo con la segunda parte del Art. 2485 del Código Civil, si el arrendador desea ocupar para su servicio la localidad arrendada, bastando entonces un aviso escrito con 60 días de anticipación para la desocupación. Toda mensualidad será pagada íntegra, aún cuando el inquilino sólo ocupe la localidad parte del mes.

9ª. No podrá retener la renta en ningún caso ni bajo ningún título judicial o extrajudicialmente, ni por falta de compostura ni por reparaciones que el arrendador hiciere, sino que la pagará íntegramente y, en la fecha estipulada llenando además.

Las obligaciones que provienen los Art. 2425, 2426 y 2427 y renunciando a los beneficios que le conceden los Art. 2412, 2413, 2414 y 2490 del Código Civil.

10ª. Si en la casa a que pertenece la localidad objeto de este contrato o más arrendatarios, queda expresamente prohibido hacer uso de patios corredores, escaleras y azoteas si no es puramente para tránsito o para el servicio indispensable de la repetida localidad y en este caso se le prohíbe expresamente tener cabes u otros animales que molesten a los demás arrendatarios y maltraten la finca. Por otra parte el arrendatario se obliga a que se haga el aseo de la porción interior o exterior que le corresponda a la localidad que ocupa cumpliendo con el Reglamento de la Policía y en caso de no haber portero, procurará que el zaguán se cierre a las 22 horas. Asimismo queda prohibido estrictamente partir leña dentro de la localidad o en corredores y azoteas.

11ª. Le es expresamente prohibido al arrendatario tener sustancias peligrosas, corrosivas, deletéreas o inflamables. Si estableciere una industria peligrosa tiene obligación de asegurar toda la finca contra el riesgo probable que origine el ejercicio de dicha industria como lo previene el Art. 2440 del Código Civil.

12ª. El arrendatario conviene en que la localidad arrendada la recibe en buen estado, teniendo todos los servicios sanitarios al corriente aceptando lo ordenado por el Art. 2444, siendo de su exclusiva cuenta las reparaciones que en dichas instalaciones sean necesarias.

13ª. Si el inquilino estableciera en la localidad alguno de los negocios enumerados en el Art. 491 de la Ley de Hacienda vigente quedará obligado a hacer su instalación directa de agua potable y pagará por su cuenta la cuota correspondiente, obligándose sólo al arrendador a proporcionar el preciado líquido para usos domésticos, siendo responsables mancomunadamente fiador y arrendatario para los adeudos por este concepto.

14ª. Para seguridad y garantía en el cumplimiento de todo lo estipulado en el presente contrato lo firma mancomún y solidariamente con el arrendatario el Sr. D. _____ quien declara ser propietario de _____
_____ señalando como su domicilio _____
_____ y se constituye fiador y principal pagador de todas y cada una de las obligaciones contraídas por su fiador el Sr. D. _____ haciendo todas las renunciaciones que el arrendatario tiene hechas y los beneficios que de orden y exclusión consignadas en los Art. 2812, 2813, 2814, 2815, 2818, 2820, 2823, 2824, 2826, así como los Art. 2888, 2884, 2846, 2847 y 2849 del Código Civil, no cesando la responsabilidad de éste sino hasta cuando el arrendador se de por recibido de la localidad y de todo cuanto se le deba por virtud de este contrato, aún cuando el arrendamiento haya concedido prórrogas o espera subsistiendo la obligación del fiador a pesar de que no se le notifique y aunque dure más tiempo del fijado en el Art. 2487 del Código Civil, por lo que igualmente renuncia este Artículo, obligándose a hacer la entrega, si su fiador no lo hiciere, de lo que éste haya recibido en el inventario, y a reponer lo que faltare, pagando el costo de los desperfectos que por mal uso de la localidad fueren causados por el arrendatario.

15ª. Para seguridad de este contrato, el inquilino entrega la cantidad de \$ _____
_____ que se devolverá al desocupar la localidad siempre que no deba nada de renta y haya cumplido con todas las condiciones de este contrato.

Los contratantes declaran estar debidamente enterados de todas y cada una de las cláusulas contenidas en este contrato y que conocen todos y cada uno de los artículos que se citan firmando de conformidad.

El arrendatario declara de acuerdo con el Art. 2442 haber recibido lo siguiente:

INVENTARIO

Las instalaciones de Luz, Calefacción y Timbres, son propiedad de la finca y todo agregado quedará a beneficio de la misma. Actualmente consta de:

Pasadores _____

Pestillos _____

Chapas _____

Aldabas _____

Las instalaciones sanitarias se entregan al corriente, constando de:

Llaves _____

Cielos rasos _____

Vidrios _____

Picaportes _____

_____ de _____ de 20__

ARRENDADOR

ARRENDATARIO

(inquilino)

FIADOR

2.8 CAPACIDAD PARA CONCERTAR EL ARRENDAMIENTO

El arrendamiento es un acto de administración en tanto que es un modo normal de explotar los bienes y obtener un rendimiento de ellos, bastara que el arrendador tenga capacidad de administrar.

Si la duración del contrato excede de seis años los padres y tutores respecto de los bienes de los menores o incapacitados no podrán darlos en arrendamiento. Este precepto niega capacidad a los padres o tutores para celebrar ese contrato por sí solos.

El tutor puede con autorización judicial ceder bienes en arrendamiento por un tiempo superior a los seis años. Tratándose de arrendamientos rústicos sujetos a legislación especial, los padres o tutores pueden concertarlos por el tiempo que falte al menor para alcanzar la mayoría de edad.

2.9 EL OBJETO DEL ARRENDAMIENTO

Los bienes fungibles que se consumen con el uso no puede ser materia de este contrato, pero puede suceder que una misma cosa sea susceptible de varios usos, uno que la consuma y otro que no, supuesto este último en el cual no hay inconveniente para que pueda ser arrendada.

Las cosas pueden ser arrendadas como unidades separadas o formando un conjunto. Como forma especial de universalidad se admite el arrendamiento de una empresa o establecimiento mercantil, que comprende tanto su base física como los restantes elementos que forman parte de ella (utillaje, instalaciones, signos distintivos, etc.), no sólo se arrienda el local sino el negocio o industria en él instalado.

La sustitución de alguno de los elementos por conveniencia, comodidad o deseo de mejoramiento, realizado por el arrendatario, no modifica la calificación del contrato como arrendamiento de industria.

2.10 TIEMPO DETERMINADO Y PRECIO CIERTO

La relación arrendaticia debe durar un tiempo determinado. El significado es que se rechaza el arrendamiento a perpetuidad claramente, pero no obliga a que se haga constar necesariamente la duración del mismo. Se entiende hecho por años cuando el alquiler sea anual por meses cuando sea mensual y por días cuando sea diario.

La cesión por un precio cierto equivale a que sea determinado, es decir, no indeterminado, aleatorio o contingente. Si hubiera comenzado la ejecución de un contrato de arrendamiento verbal y no hubiera la prueba de un precio cierto el arrendatario deberá devolver al arrendador la cosa arrendada, abonándole por el tiempo que lo haya disfrutado, el precio que se regule.

2.11 FORMA

Deberán constar en escritura pública los arrendamientos de inmuebles por seis o más años, y su publicidad será inscribiéndose en el Registro de la Propiedad, así si hubiera un adquirente habrá de soportarlo. La forma en ningún caso es requisito constitutivo del contrato de arrendamiento, sino formalidad a cuyo cumplimiento puede compelerse las partes recíprocamente una vez perfeccionado.

2.12 DERECHOS Y OBLIGACIONES DE LAS PARTES

2.12.1 El Arrendador está obligado a:

A entregar al arrendatario las cosas objeto del contrato. La entrega de la cosa debe realizarse en peculiares condiciones.

Si en el contrato se ha estipulado el destino de la cosa, el arrendatario habrá de recibirla en situación de ser gozada con arreglo a tal destino, salvo pacto en contrario.

A hacer en ella durante el arrendamiento todas las reparaciones necesarias a fin de conservarlas en estado de servir para el uso a que ha sido destinada. Sin embargo cabe el pacto por el que se estipule que el arrendatario se hará cargo de ellas.

La obligación de reparar debe limitarse a la mera corrección de deterioros. Sobre el arrendatario recae la carga de notificar al arrendador la necesidad de las reparaciones necesarias en el más breve plazo posible. El arrendatario ha de tolerar la obra, aunque le sea muy molesta y aunque durante ella se vea privado de parte de la finca. Durando más de cuarenta días, debe disminuirse el precio del arrendamiento en proporción del tiempo y de la parte de la finca de que el arrendatario se vea privado.

A mantener al arrendatario en el goce pacífico del arrendamiento por todo el tiempo del contrato. El goce pacífico de la cosa arrendada. Una vez constituido el arrendatario en poseedor, por virtud de la entrega la prestación continuada del arrendador es la del mantenimiento en el goce y el logro del carácter pacífico en este mismo goce.

2.12.2 El Arrendatario esta obligado a:

A pagar el precio del arrendamiento en los términos convenidos. Pago del precio en los términos convenidos: es la contrapartida de la obligación del arrendador de procurar el uso o goce de la cosa. Si existe una imposibilidad de utilización de la cosa por causas independientes del arrendador, el arrendatario podrá suspender el pago, siempre y cuando la falta de utilización tampoco obedezca a hecho propio y culpable de él.

A usar de la cosa arrendada como un diligente padre de familia destinándola al uso pactado; y, en defecto de pacto, al que se infiera de la naturaleza de las cosas arrendadas, según la costumbre de la tierra. Uso de la cosa. Sea el uso de la cosa un derecho del arrendatario limitado en su ejercicio y no una obligación. Además tiene derecho de disfrute, que consistirá, cuando la cosa sea fructífera, en la adquisición de los frutos que pueda producir.

A pagar los gastos que ocasione la escritura del contrato.

2.12.3 El respeto a la forma de la cosa y las mejoras

Lo que obliga al arrendador a no variar la forma de la cosa arrendada, lo que es una aplicación concreta de la obligación que tiene de no perturbar al arrendatario en el goce pacífico de la cosa. Respecto del arrendatario guarda silencio. Pero si tiene facultad para hacer mejoras útiles y voluntarias, respetando la forma, igualmente tendrá esta última obligación a, aunque no mejore.

2.12.4 Terminación del arrendamiento

El arriendo termina por las siguientes causas:

Vencimiento del plazo. La tácita reconducción. Si el arrendamiento se ha hecho por tiempo determinado, concluye el día prefijado sin necesidad de requerimiento, a pesar de ello existe la tácita reconducción disponiendo que al terminar el contrato permanece el arrendatario disfrutando quince días de la cosa arrendada del arrendador. La tácita reconducción supone un nuevo contrato con idéntico contenido que el anterior, excepto en lo que se refiere a su duración y a las obligaciones contraídas por un tercero.

Resolución de un contrato. El incumplimiento de las obligaciones fundamentales a cargo del arrendador y del arrendatario, podrían pedir respectivamente la rescisión del contrato y la indemnización de daños y perjuicios, también procederá la resolución con indemnización de daños y perjuicios, o sólo esta indemnización cuando uno de los contratantes hubiese faltado a lo estipulado.

Venta de la cosa arrendada: Se otorga al comprador la facultad de dar por terminado el arriendo vigente al verificarse la venta. El arrendatario podrá exigir que se le indemnice por los daños y perjuicios que se le ocasionen.

El fundamento de la indemnización a cargo del vendedor reside en la extinción anticipada del contrato como consecuencia de un acto suyo, que implica la obligación de garantizar el goce pacífico. Pero si en el contrato se pacto la libertad del arrendador para vender la cosa no está obligado a indemnizar al arrendatario.

Pérdida de la cosa arrendada. A la pérdida o destrucción material debe equipararse la imposibilidad del goce de la cosa y la jurisprudencia.

Muerte del arrendatario o del arrendador. Si estos hechos son causa de extinción del contrato, en contraste con sus antecedentes que así lo establecían. La doctrina más generalizada sostiene la extinción.

2.12.5 Derechos y obligaciones del arrendatario a la terminación del arriendo

El arrendatario debe devolver la cosa al concluir el arriendo tal y como la recibió. Las pérdidas y deterioros debidos al tiempo, a su uso ordinario o por causa inevitable no son de su cargo. Tiene también el arrendatario la responsabilidad al obligarse a responder por los deterioros causados por las personas de su casa.

2.12.6 Desahucio del arrendatario

El arrendador podrá desahuciar al arrendatario y recuperar el bien inmueble, para los bienes muebles no sirve, por las siguientes causas taxativas:

- Expiración del término convenido.
- Falta de pago del precio convenido.
- Infracción de cualquiera de las condiciones estipuladas en el contrato.
- Destinar la cosa arrendada a usos o servicios no pactados que la hagan desmerecer; o no sujetarse en su uso como un diligente padre de familia.

2.12.7 Subarriendo y cesión del arrendamiento

El arrendatario a subarrendar en todo o en parte la cosa arrendada, excepto cuando sé prohíba en el contrato expresamente. Existirían pues dos contratos.

El segundo se apoya y recibe su fuerza del primero, es un contrato de arrendamiento con todas sus características, pero hecho por el arrendatario y este responde frente al arrendador del cumplimiento del contrato.

El uso o goce por el subarrendatario ha de moverse entre los límites establecido para el arrendatario. Una acción directa al arrendador frente al subarrendatario, a fin de cobrar lo que el arrendatario le deba, sobre lo que a su vez, el subarrendatario deba al arrendatario por la renta del subarriendo.

En la extinción del subarriendo se aprecia la conexión entre este contrato y el que sirve de base, pues la extinción del arriendo provoca siempre la del subarriendo. Se extingue, además, por las mismas causas que cualquier arrendamiento. La misma acción que le corresponde al arrendador contra el arrendatario para promover el desahucio corresponde también al subarrendador contra el subarrendatario.

2.13 ARRENDAMIENTO DE PREDIOS RUSTICOS

2.13.1 Disposiciones especiales para predios rústicos

Todos aquellos contratos mediante los cuales se ceden una o varias fincas para el aprovechamiento agrícola, forestal, etc. Cuando en el arrendamiento de un predio rústico no se fije la duración se entenderá hecho por el tiempo necesario para la recolección de los frutos que la finca diera en un año, aunque pasen dos o más años para obtenerlos.

Esta ley se basa en el reconocimiento de los agricultores y considera que solo estos pueden ser arrendatarios de fincas rústicas. Se prevé una duración mínima de 5 años para todo tipo de contratos, sin distinción entre agrícolas y ganaderos.

2.13.2 Relativas a la renta

El arrendatario esta obligado a pagar las rentas que libremente se hayan fijado, la especificación en especie no invalida el contrato. La renta se fija y se paga por años, según la costumbre.

El arrendatario no tendrá derecho a rebaja por esterilidad de la tierra o por la pérdida de frutos en casos fortuitos ordinarios, pero si en caso de pérdida de más de la mitad de los frutos por caso fortuito extraordinario, salvo que los contratantes lo hubieran pactado en contrario en el contrato, tampoco tiene derecho a rebaja cuando los frutos se hayan perdido después de estar separados. Si se ha fijado un precio alzado, el importe se repartirá entre el número de años para concretar el pago anual, queda prohibido el pago anticipado de más de una año porque la renta podría ser objeto de revisión.

2.13.3 Relativas a la terminación del contrato

El arrendatario saliente debe permitir al entrante el uso del local y demás medios necesarios para las labores preparatorias del año siguiente, y, recíprocamente, el entrante tiene la obligación de permitir al saliente lo necesario para la recolección de los frutos, todo ello con arreglo a la costumbre del pueblo.

Una vez que conocemos el Contrato de Arrendamiento Comercial en el siguiente capítulo se tratará el Régimen de Arrendamiento.

CAPITULO III

REGIMEN DEL ARRENDAMIENTO

3.1 SUJETOS

(Artículo 141 de la Ley del Impuesto sobre la Renta)

Las personas físicas que obtengan ingresos por otorgar el uso o goce temporal de bienes inmuebles, en los siguientes casos:

Los provenientes del arrendamiento o del subarrendamiento, y en general por otorgar a título oneroso el uso o goce temporal de inmuebles en cualquier otra forma.

Los rendimientos de certificados de participación inmobiliaria no amortizables.

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

3.2 OBLIGACIONES

3.2.1 Inscripción ante el Registro Federal de Contribuyentes

Fracción I, del artículo 145 de la Ley del Impuesto sobre la Renta y 27 del Código Fiscal de la Federación)

Se deberá tramitar la inscripción dentro del mes siguiente al día en que se inicien actividades.

3.2.2 Documentos que se requieren para realizar el trámite

1. Se realiza la precaptura de su inscripción en el Registro Federal de Contribuyentes y concluye acudiendo al Módulo de Atención de su preferencia, para ello requiere hacer previamente una cita, la presencia de la persona es indispensable, ya que se trata de un trámite personalizado que requiere concluirse con la firma autógrafa de la persona.
2. Solicitud de Cédula de Identificación Fiscal con Clave Única de Registro de Población (duplicado) y documentación que en la misma se señala.
3. Acta de nacimiento en copia certificada (expedida por el Registro Civil) o fotocopia certificada por funcionario público competente o por fedatario público.
4. Original y fotocopia de Comprobante de domicilio fiscal (original para cotejo).
5. Original y fotocopia de identificación oficial del contribuyente o del representante legal (original para cotejo).
6. En caso de representación legal, copia certificada y fotocopia del poder notarial (copia certificada para cotejo).

3.2 3 Tratándose de Extranjeros

Si se cuenta con la CURP, exhibir el original y una copia de la constancia expedida por el Registro Nacional de Población.

Si no se cuenta con la CURP, presentar por duplicado la "Solicitud de Cédula de Identificación Fiscal con CURP".

3.2.4 Lugar de Presentación

De acuerdo con su domicilio fiscal, en:

Las Administraciones Locales de Asistencia al Contribuyente en el Módulo de Recepción de Trámites Fiscales.

Los Módulos de Atención Fiscal Fuera de Sede, ubicados dentro de la circunscripción territorial de las Administraciones Locales de Asistencia al Contribuyente.

3.3 DECLARACIONES PAGOS PROVISIONALES

3.3.1 En Materia de la Ley del Impuesto Sobre la Renta

(Artículo 143, primer párrafo de la Ley del Impuesto sobre la Renta)

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

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

En las operaciones de fideicomiso, la institución fiduciaria efectuará pagos provisionales por cuenta del fideicomitente en los meses de mayo, septiembre y enero del siguiente año, mediante declaración que presentará ante las oficinas autorizadas. El pago provisional será de 10% de los ingresos del cuatrimestre anterior, sin deducción alguna.

Los contribuyentes que obtengan ingresos por arrendamiento o por subarrendamiento, y en general por otorgar a título oneroso el uso o goce temporal de inmuebles y/o por rendimientos de certificados de participación inmobiliaria no amortizables, cuyo monto mensual no exceda de diez salarios mínimos generales vigentes en el Distrito Federal, elevados al mes, no estarán obligados a efectuar pagos provisionales.

En las operaciones de fideicomiso, la institución fiduciaria presentará ante las oficinas autorizadas a más tardar el 15 de febrero de cada año, declaración proporcionando información sobre el nombre, clave del Registro Federal de Contribuyentes, rendimientos, pagos provisionales efectuados, y deducciones, relacionados con cada una de las personas a las que les corresponden los rendimientos, durante el año de calendario anterior.

(Artículo 143, segundo párrafo de la Ley del Impuesto sobre la Renta)

3.3.2 En Materia de la Ley del Impuesto al Valor Agregado

El impuesto trasladado por el contribuyente se causa en el momento en que efectivamente se cobren las contraprestaciones y sobre el monto de cada una de ellas.

(Artículo 1o.-B de la Ley del Impuesto al Valor Agregado)

El impuesto trasladado al contribuyente únicamente lo podrá acreditar hasta que efectivamente pague la contraprestación y hasta el monto que efectivamente le trasladaron, no obstante que con anterioridad al pago hubiese recibido el comprobante de la operación.

(Artículo 4 de la Ley del Impuesto al Valor Agregado)

El impuesto se calculará en forma mensual y se pagará a más tardar el día 17 del mes inmediato siguiente al que corresponda el pago.

(Artículo 5 de la Ley del Impuesto al Valor Agregado)

No se pagará este impuesto por el otorgamiento del uso o goce temporal de inmuebles destinados a casa habitación. Si un inmueble tuviera varios destinos, no se pagará el impuesto por la parte destinada o utilizada para casa habitación. (Artículo 20 de la Ley del Impuesto al Valor Agregado)

Lo anterior no es aplicable tratándose de inmuebles que se proporcionen amueblados o se destinen o utilicen como hoteles o casas de hospedaje.

Procedimiento para determinar el pago mensual del Impuesto al Valor Agregado.

3.3.3 En Materia de la Ley del Impuesto al Activo

(Artículos 1, 7, 8 y 10 de la LIA).

Los contribuyentes que otorguen el uso o goce temporal de bienes que se utilicen en la actividad de otro contribuyente de los obligados al pago del impuesto al activo, están obligados al pago de este impuesto sólo por esos bienes. Tal es el caso de las personas que otorguen en arrendamiento o subarrendamiento locales o inmuebles en general que se utilicen para realizar actividades empresariales.

Los contribuyentes de este impuesto deberán efectuar pagos provisionales y declaración anual en los mismos periodos y fechas que las establecidas para el Impuesto Sobre la Renta.

3.4 DECLARACION ANUAL

3.4.1 En Materia del Impuesto Sobre la Renta

(Artículos 145, fracción IV, 175 y 177 de la Ley del Impuesto sobre la Renta)

Los contribuyentes que perciben ingresos por arrendamiento o por uso o goce temporal de bienes inmuebles, tienen la obligación de presentar declaración del ejercicio fiscal en el periodo comprendido entre los meses de marzo y abril del año siguiente.

En la declaración anual, los contribuyentes que en el ejercicio que se declara hayan obtenido ingresos totales, incluyendo aquellos por los que no se esté obligado al pago de este impuesto y por los que se pagó impuesto definitivo, superiores a \$1'000,000.00, deberán declarar la totalidad de sus ingresos, incluidos aquellos por los que no se esté obligado al pago de este impuesto en los términos de las fracciones XIII, XV inciso a) y XVIII del artículo 109 de la Ley del Impuesto sobre la Renta, y por los que se haya pagado impuesto definitivo en los términos del artículo 163 de la misma.

3.4.2 En Materia del Impuesto al Activo

Los contribuyentes obligados al pago del impuesto al activo deberán presentar declaración anual de este impuesto en las mismas fechas en que presenten la declaración del impuesto sobre la renta.

3.5 COMPROBANTES FISCALES

3.5.1 De La Ley del Impuesto Sobre la Renta y al Valor Agregado

(Artículo 29, 29-A del Código Fiscal de la Federación; 145, fracción III de la Ley del Impuesto sobre la Renta; Artículo 32, fracción III de la Ley del Impuesto al Valor Agregado)

Los contribuyentes que obtengan ingresos por arrendamiento o por uso o goce temporal de bienes inmuebles, tendrán la obligación de expedir comprobantes con todos los requisitos fiscales por los ingresos percibidos.

Cuando el comprobante ampare actos o actividades gravados con el Impuesto al Valor Agregado, en el mismo se deberá señalar en forma expresa si el pago de la contraprestación se hace en una sola exhibición o en parcialidades. Cuando la contraprestación se pague en una sola exhibición, en el comprobante se deberá indicar el importe total de la operación y el monto equivalente al impuesto que se traslada. Si la contraprestación se paga en parcialidades, en el comprobante que se expida por el acto o actividad de que se trate, se deberá indicar además el importe total de la parcialidad que se cubre en ese momento y el monto equivalente al impuesto que se traslada sobre dicha parcialidad.

3.6 RETENCIONES

3.6.1 De la Ley del Impuesto Sobre la Renta

(Artículos 110, 113, 114 y 115, y 179 de la Ley del Impuesto sobre la Renta)

Efectuar Retención del Impuesto Sobre la Renta en los siguientes casos:

1. Cuando se hagan pagos por concepto de sueldos y salarios, y asimilados a salarios, se tendrán que efectuar las retenciones por dichos pagos, o en su caso, entregar en efectivo las cantidades que resulten a favor del trabajador por concepto de crédito al salario.
2. Expedir constancias a los residentes en el extranjero del monto de los pagos efectuados que constituyan ingresos de fuente de riqueza ubicada en México, o de los pagos efectuados a los establecimientos en el extranjero de instituciones de crédito del país, y en su caso, el impuesto retenido al residente en el extranjero o a las citadas instituciones de crédito.
3. En todos los casos debe expedirse constancia, aun cuando no exista retención

3.6.2 De la Ley del Impuesto al Valor Agregado

(Artículo 1-A de la Ley del Impuesto al Valor Agregado)

Efectuar retención y expedir constancia de IVA en el momento en que se pague la adquisición de bienes tangibles, cuando se compren a residentes en el extranjero sin establecimiento en el país.

3.7 OTRAS OBLIGACIONES

3.7.1 De la Ley del Impuesto Sobre la Renta

(Artículo 145 de la Ley del Impuesto sobre la Renta)

Se deberá llevar contabilidad de conformidad con el Código Fiscal de la Federación, su Reglamento y el Reglamento de esta Ley, cuando se obtengan ingresos superiores a \$1,500.00 por otorgar el uso o goce temporal de bienes inmuebles en el año de calendario anterior. No quedan comprendidos dentro de esta disposición quienes opten por la deducción de 35%.

3.7.2 Ingresos

(Artículo 141 de la Ley del Impuesto sobre la Renta)

Los provenientes del arrendamiento o del subarrendamiento, y en general por otorgar a título oneroso el uso o goce temporal de inmuebles, en cualquier otra forma.

Los rendimientos de certificados de participación inmobiliaria no amortizables.

3.7.3 Deducciones

(Artículo 142 de la Ley del Impuesto sobre la Renta)

Las personas que obtengan ingresos por arrendamiento o por subarrendamiento, y en general por otorgar a título oneroso el uso o goce temporal de inmuebles, y/o por rendimientos de certificados de participación inmobiliaria no amortizables, podrán efectuar las siguientes deducciones:

1. 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.
2. 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.
3. Los intereses reales pagados por préstamos utilizados para la compra, construcción o mejoras de los bienes inmuebles. Se considera interés real el monto en que dichos intereses excedan al ajuste anual por inflación.
4. Los salarios, comisiones y honorarios pagados, así como los impuestos, cuotas o contribuciones que conforme a la Ley les corresponda cubrir sobre dichos salarios.
5. El importe de las primas de seguros que amparen los bienes respectivos.
6. Las inversiones en construcciones, incluyendo adiciones y mejoras.

3.7.4 Deducción Opcional

Los contribuyentes que otorguen el uso o goce temporal de inmuebles, podrán optar por deducir 35% de los ingresos por concepto de arrendamiento en sustitución de las deducciones mencionadas anteriormente. Quienes ejerzan esta opción podrán deducir, además, el monto de las erogaciones por concepto del impuesto predial de dichos inmuebles, correspondiente al año de calendario o al periodo durante el cual se obtuvieron los ingresos en el ejercicio, según corresponda.

Cuando el contribuyente ocupe como casa habitación parte del inmueble del cual derive el ingreso por otorgar el uso o goce temporal del mismo, u otorgue su uso o goce temporal de manera gratuita, no podrá deducir la parte de los gastos ni tampoco el impuesto predial y los derechos de cooperación de obras públicas que correspondan proporcionalmente a la unidad ocupada o de la otorgada gratuitamente.

3.7.5 Deducciones de Subarrendamiento

Para el caso de subarrendamiento, sólo se deducirá el importe de las rentas que pague el arrendatario al arrendador.

El subarrendador no podrá deducir la parte proporcional del importe de las rentas pagadas que correspondan a la unidad que ocupe o que otorgue gratuitamente.

3.7.6 Requisitos de las Deducciones

Las deducciones autorizadas deberán reunir, entre otros, los requisitos siguientes:

1. Que sean estrictamente indispensables para la obtención de los ingresos por los que se está obligado al pago de este impuesto.
2. Que estén debidamente registradas en contabilidad tratándose de personas obligadas a llevarla.
3. Que al realizar las operaciones correspondientes, o a más tardar el último día del ejercicio, se reúnan los requisitos que para cada deducción en particular establece la Ley del ISR.
4. Que hayan sido efectivamente erogadas en el ejercicio de que se trate.

5. Los salarios, comisiones y honorarios pagados por quien concede el uso o goce temporal de inmuebles en un año de calendario, en el monto en que excedan, en su conjunto, de 10% de los ingresos anuales obtenidos por conceder el uso o goce temporal de inmuebles.

3.8 REQUISITOS PARA EL IVA ACREDITABLE

(Artículo 5 de la Ley del Impuesto al Valor Agregado)

Para que sea acreditable el Impuesto al Valor Agregado deberán reunirse los siguientes requisitos:

I. Que el Impuesto al Valor Agregado corresponda a bienes, servicios o al uso o goce temporal de bienes, estrictamente indispensables para la realización de actividades distintas de la importación, por las que se deba pagar el impuesto establecido en esta Ley o a las que se les aplique la tasa de 0%.

Para los efectos de esta Ley, se consideran estrictamente indispensables las erogaciones efectuadas por el contribuyente que sean deducibles para los fines del impuesto sobre la renta, aun cuando no se esté obligado al pago de este último impuesto. Tratándose de erogaciones parcialmente deducibles para los fines del impuesto sobre la renta, únicamente se considerará para los efectos del acreditamiento a que se refiere esta Ley, el monto equivalente al Impuesto al Valor Agregado que haya sido trasladado al contribuyente y el propio Impuesto al Valor Agregado que haya pagado con motivo de la importación, en la proporción en la que dichas erogaciones sean deducibles para los fines del impuesto sobre la renta.

Asimismo, la deducción inmediata de la inversión en bienes nuevos de activo fijo prevista en la Ley del Impuesto sobre la Renta, se considera como erogación totalmente deducible, siempre que se reúnan los requisitos establecidos en la citada Ley.

Tratándose de inversiones o gastos en períodos preoperativos, se podrá estimar el destino de los mismos y acreditar el Impuesto al Valor Agregado que corresponda a las actividades por las que se vaya a estar obligado al pago del impuesto que establece esta Ley.

Si de dicha estimación resulta diferencia de impuesto que no exceda de 10% del impuesto pagado, no se cobrarán recargos, siempre que el pago se efectúe espontáneamente;

II. Que el Impuesto al Valor Agregado haya sido trasladado expresamente al contribuyente y que conste por separado en los comprobantes a que se refiere la fracción III del artículo 32 de esta Ley.

Tratándose de los contribuyentes que ejerzan la opción a que se refiere el artículo 29-C del Código Fiscal de la Federación, el Impuesto al Valor Agregado trasladado deberá constar en forma expresa y por separado en el reverso del cheque de que se trate o deberá constar en el estado de cuenta, según sea el caso;

III. Que el Impuesto al Valor Agregado trasladado al contribuyente haya sido efectivamente pagado en el mes de que se trate;

IV. Que tratándose del Impuesto al Valor Agregado trasladado que se hubiese retenido conforme al artículo 1o.-A de esta Ley, dicha retención se entere en los términos y plazos establecidos en la misma, con excepción de lo previsto en la fracción IV de dicho artículo. El impuesto retenido y enterado, podrá ser acreditado en la declaración de pago mensual siguiente a la declaración en la que se haya efectuado el entero de la retención, y

V. Cuando se esté obligado al pago del Impuesto al Valor Agregado o cuando sea aplicable la tasa de 0%, sólo por una parte de las actividades que realice el contribuyente, se estará a lo siguiente:

a) Cuando el Impuesto al Valor Agregado trasladado o pagado en la importación, corresponda a erogaciones por la adquisición de bienes distintos a las inversiones a que se refiere el inciso d) de esta fracción, por la adquisición de servicios o por el uso o goce temporal de bienes, que se utilicen exclusivamente para realizar las actividades por las que se deba pagar el Impuesto al Valor Agregado o les sea aplicable la tasa de 0%, dicho impuesto será acreditable en su totalidad;

b) Cuando el Impuesto al Valor Agregado trasladado o pagado en la importación, corresponda a erogaciones por la adquisición de bienes distintos a las inversiones a que se refiere el inciso d) de esta fracción, por la adquisición de servicios o por el uso o goce temporal de bienes, que se utilicen exclusivamente para realizar las actividades por las que no se deba pagar el Impuesto al Valor Agregado, dicho impuesto no será acreditable;

c) Cuando el contribuyente utilice indistintamente bienes diferentes a las inversiones a que se refiere el inciso d) de esta fracción, servicios o el uso o goce temporal de bienes, para realizar las actividades por las que se deba pagar el Impuesto al Valor Agregado, para realizar actividades a las que conforme esta Ley les sea aplicable la tasa de 0% o para realizar las actividades por las que no se deba pagar el impuesto que establece esta Ley, el acreditamiento procederá únicamente en la proporción en la que el valor de las actividades por las que deba pagarse el Impuesto al Valor Agregado o a las que se aplique la tasa de 0%, represente en el valor total de las actividades mencionadas que el contribuyente realice en el mes de que se trate, y

d) Tratándose de las inversiones a que se refiere la Ley del Impuesto sobre la Renta, el Impuesto al Valor Agregado que le haya sido trasladado al contribuyente en su adquisición o el pagado en su importación será acreditable considerando el destino habitual que dichas inversiones tengan para realizar las actividades por las que se deba o no pagar el impuesto establecido en esta Ley o a las que se les aplique la tasa de 0%, debiendo efectuar el ajuste que proceda cuando se altere el destino mencionado.

Para tales efectos se procederá en la forma siguiente:

1. Cuando se trate de inversiones que se destinen en forma exclusiva para realizar actividades por las que el contribuyente esté obligado al pago del Impuesto al Valor Agregado o a las que les sea aplicable la tasa de 0%, el Impuesto al Valor Agregado que haya sido trasladado al contribuyente o el pagado en su importación, será acreditable en su totalidad en el mes de que se trate.

2. Cuando se trate de inversiones que se destinen en forma exclusiva para realizar actividades por las que el contribuyente no esté obligado al pago del impuesto que establece esta Ley, el Impuesto al Valor Agregado que haya sido efectivamente trasladado al contribuyente o pagado en la importación no será acreditable.

3. Cuando el contribuyente utilice las inversiones indistintamente para realizar tanto actividades por las que se deba pagar el Impuesto al Valor Agregado o les sea aplicable la tasa de 0%, así como a actividades por las que no esté obligado al pago del impuesto que establece esta Ley, el Impuesto al Valor Agregado trasladado al contribuyente o el pagado en la importación, será acreditable en la proporción en la que el valor de las actividades por las que deba pagarse el Impuesto al Valor Agregado o se aplique la tasa de 0%, represente en el valor total de las actividades mencionadas que el contribuyente realice en el mes de que se trate debiendo, en su caso, aplicar el ajuste a que se refiere el artículo 5o.-A de esta Ley.

Los contribuyentes que efectúen el acreditamiento en los términos previstos en el párrafo anterior, deberán aplicarlo a todas las inversiones que adquieran o importen en un período de cuando menos sesenta meses contados a partir del mes en el que se haya realizado el acreditamiento de que se trate.

A las inversiones cuyo acreditamiento se haya realizado conforme a lo dispuesto en el artículo 5o.-B de esta Ley, no les será aplicable el procedimiento establecido en el primer párrafo de este numeral.

4. Cuando las inversiones a que se refieren los numerales 1 y 2 de este inciso dejen de destinarse en forma exclusiva a las actividades previstas en dichos numerales, en el mes en el que ello ocurra, se deberá aplicar el ajuste previsto en el artículo 5o.-A de esta Ley.

Cuando el Impuesto al Valor Agregado en la importación se hubiera pagado a la tasa de 10%, dicho impuesto será acreditable en los términos de este artículo siempre que los bienes o servicios importados sean utilizados o enajenados en la región fronteriza.

Una vez que conocemos las generalidades del Régimen de Arrendamiento en el siguiente capítulo se hablará de las personas que están obligadas a tributar en el Régimen de Arrendamiento.

CAPITULO IV

LAS PERSONA QUE ESTAN OBLIGADAS A TRIBUTAR EN EL REGIMEN DE ARRENDAMIENTO

4.1 ¿QUIENES SON LAS PERSONAS QUE ESTAN OBLIGADAS A TRIBUTAR EN EL REGIMEN DE ARREDAMIENTO?

Quienes den en arrendamiento (alquiler) o en subarrendamiento bienes inmuebles, por ejemplo: edificios, locales comerciales, casas, bodegas, instalaciones industriales, entre otros.

4.2 ¿QUIENES TRIBUTAN EN EL REGIMEN DE ARRENDAMIENTO DE BIENES INMUEBLES?

Las personas que obtengan ingresos por dar en renta o alquiler edificios, locales comerciales, casas habitación, departamentos habitacionales, bodegas, entre otros (bienes inmuebles) pueden tributar en el régimen de arrendamiento de bienes inmuebles.

4.3 EL CICLO TRIBUTARIO DE UN ARRENDADOR

1.- La inscripción en el Registro Federal de Contribuyentes es el primer paso que el contribuyente debe dar para dar inicio al ciclo tributario de las personas físicas que obtienen ingresos por arrendamiento.

2.- Una vez inscrito, es indispensable expedir comprobantes a sus arrendatarios por los ingresos que se obtengan por la renta o alquiler de su inmueble.

4.4 LOS RECIBOS DE ARRENDAMIENTO

En este caso, el comprobante para efectos fiscales también puede funcionar a través de un talonario, el cual consta de dos partes de acuerdo con lo que señala el artículo 38 del Reglamento del Código Fiscal de la Federación:

- a) La matriz, que contendrá los datos completos, y
- b) El talón, el cual deberá ser conservado por el arrendador.

4.4.1 Los Requisitos de los Recibos de Arrendamiento

Los requisitos que debe contener un Recibo de Arrendamiento de acuerdo a lo establecido en el artículo 29-A del Código Fiscal de la Federación son:

- 1.-Nombre impreso, denominación o razón social, domicilio fiscal y clave del Registro Federal de Contribuyentes de quien los expida. Si se tiene más de un local o establecimiento, se deberá señalar el domicilio de aquel en el que se expidan los comprobantes.
- 2.-Contener impreso el número de folio
- 3.-Lugar y fecha de expedición.
- 4.-Clave del Registro Federal de Contribuyentes de la persona en favor de quien se expidan.
- 5.-Cantidad y clase de mercancías o descripción del servicio que amparen.
- 6.-Valor unitario consignado en número e importe total (en número o letra), así como el monto de los impuestos que en los términos de las disposiciones fiscales deban trasladarse, en su caso.

7.-Fecha de impresión y datos de identificación del impresor autorizado.

4.4.2 Los Requisitos Establecidos en la Resolución Miscelánea Fiscal

1.-La Cédula de Identificación Fiscal. En el caso de las personas físicas debe contener la Clave Única del Registro de Población, salvo que la cédula se haya obtenido por reexpedición y previamente se haya presentado aviso de apertura de sucesión o cuando sea cédula de identificación provisional.

2.-La leyenda: "La reproducción no autorizada de este comprobante constituye un delito en los términos de las disposiciones fiscales".

3.-El Registro Federal de Contribuyentes, nombre, domicilio, y en su caso el número telefónico del impresor, así como la fecha en que se incluyó la autorización correspondiente en el portal de Internet del Servicio de Administración Tributaria.

4.-La fecha de impresión.

5.-La leyenda: "Número de aprobación del Sistema de Control de Impresores Autorizados", seguida del número generado por el sistema.

Las personas físicas que tributen conforme con el Régimen de Actividades Empresariales y Profesionales así como el Régimen Intermedio, además deberán imprimir la leyenda "Efectos fiscales al pago".

Además de los requisitos señalados anteriormente, los recibos de arrendamiento deben contener la firma del arrendador y el número de cuenta predial del inmueble de que se trate, o en su caso los datos de identificación del certificado de participación inmobiliaria no amortizable y la leyenda "Impuesto retenido de conformidad con la Ley del Impuesto al Valor Agregado". Debe firmarse por el contribuyente o su representante.

4.5 ¿COMO SE LLEVA LA CONTABILIDAD?

Desde el inicio de sus operaciones es importante llevar la contabilidad de los ingresos que obtiene y de los gastos que le resulta indispensable realizar para el mantenimiento de su inmueble.

Se Puede llevar contabilidad simplificada, es decir, un solo libro de ingresos, egresos y de registro de inversiones y deducciones, por lo que no será necesario contratar los servicios de un Contador Público para el registro de las operaciones en dicho libro.

Sin embargo, si obtiene ingresos por actividades empresariales, por los que deba tributar en el régimen de actividades empresariales y profesionales, deberá llevar su contabilidad de acuerdo a lo que establece el Código Fiscal de la Federación, su Reglamento y el Reglamento de la Ley del Impuesto sobre la Renta.

-La contabilidad (incluyendo toda la documentación de carácter fiscal) deberá conservarse por un periodo de 5 años. Entre otros documentos, integran su contabilidad:

-La copia de los comprobantes fiscales de los ingresos que obtiene y los comprobantes de las compras y gastos que realiza (siempre que estos sean indispensables para desarrollar su actividad)

-Las constancias de las retenciones de impuesto que le realicen personas morales a quienes rente su inmueble (generalmente de IVA e ISR).

Registre sus operaciones y cuando deba presentar su declaración de impuestos, realice las operaciones aritméticas necesarias para determinar el ingreso que obtuvo en el período, las deducciones (gastos) que realizó y la suma de las retenciones que le hubieran efectuado, con estos datos podrá determinar el impuesto del período.

No está obligado a llevar contabilidad: si obtuvo ingresos menores a \$1,500.00 (mil quinientos pesos) en el año calendario anterior, o si optó por la deducción del 35% de los ingresos que obtenga, en sustitución a las deducciones autorizadas que aplican a éste régimen, según el artículo 145 de la Ley del Impuesto sobre La Renta.

4.6 DECLARACIONES Y PAGOS

Quienes se encuentran inscritos en este régimen tienen la obligación de presentar declaraciones y pagos.

En este régimen se tiene la obligación de pagar los siguientes impuestos:

4.7 IMPUESTO SOBRE LA RENTA

Es un impuesto que se aplica a la ganancia obtenida por el contribuyente, es decir, la que se tiene después de restar a los ingresos que percibió, los gastos realizados para llevar a cabo su actividad.

Por este impuesto se tiene la obligación de presentar las siguientes declaraciones:

4.8 DECLARACIONES DE PAGOS PROVISIONALES

4.8.1 Pagos Provisionales de ISR

Cuando rente inmuebles debe presentar mensualmente sus declaraciones a más tardar el día 17 del mes siguiente al que corresponda el pago.

No esta obligado a efectuar pagos provisionales cuando únicamente cobre rentas cuyo monto mensual no exceda de diez salarios mínimos generales vigentes en el Distrito Federal.

Si únicamente obtiene ingresos por arrendamiento no se presentan declaraciones provisionales (rentas de casa habitación y de locales comerciales), y sus ingresos en el año inmediato anterior no excedieron de diez salarios mínimos generales vigentes en el Distrito Federal, elevados al mes, no está obligado a efectuar pagos provisionales del impuesto sobre la renta; por lo que sólo debe presentar la declaración anual por este impuesto.

Cálculo del monto de diez salarios mínimos generales vigentes en el estado de Michoacán:

Concepto

Salario mínimo diario general vigente en el estado de Michoacán

Por:

Días promedio del mes ($365/12= 30.4$)

Igual:

Salario mínimo mensual

Por:

Diez veces el salario mínimo

Igual:

4.8.2 Monto Máximo Mensual de Rentas para no realizar Pagos Provisionales

Si renta bienes distintos de casa habitación, y cobra el Impuesto al Valor Agregado, debe pagar este impuesto en forma mensual, independientemente de que no haga pagos provisionales del impuesto sobre la renta. El monto mensual que no exceda de diez salarios mínimos vigentes en el Distrito Federal elevados al mes, no estarán obligados a efectuar pagos provisionales.

4.8.3 Cálculo del Pago Provisional

Cálculo del pago provisional del impuesto sobre la renta El pago provisional se calcula restando a los ingresos o rentas totales del periodo (mensual o trimestral), los gastos.

4.9 DEDUCCIONES O GASTOS

Para hacer sus deducciones tiene dos opciones:

1. Deducir el 35% de las rentas cobradas, tanto de casa habitación como de locales comerciales u otros inmuebles, sin necesidad de tener comprobantes de gastos. Adicionalmente a la deducción de 35%, podrá deducir el impuesto predial que haya pagado por los inmuebles arrendados.

2. En lugar de la opción anterior puede deducir los siguientes gastos relacionados con los inmuebles que rente:

- El impuesto predial que pague en el año sobre el inmueble arrendado, así como las contribuciones locales de mejoras.
- Los gastos de mantenimiento y por consumo de agua, siempre que no los paguen los arrendatarios (inquilinos).

- Los intereses reales pagados por préstamos utilizados para la compra, construcción o mejoras de los bienes arrendados.
- Los salarios, comisiones y honorarios pagados, así como las cuotas al IMSS e INFONAVIT.
- Las primas de seguros que amparen los bienes arrendados.
- Las inversiones en construcciones, incluyendo adiciones y mejoras.

En el caso de subarrendamiento, sólo podrá deducir el importe de las rentas que pague el arrendatario (inquilino).

Para que las deducciones o los gastos autorizados se puedan restar de los ingresos, es necesario que cumplan, entre otros, con los siguientes requisitos.

Que realmente se hayan pagado. El pago puede hacerse en efectivo, con traspasos de cuentas en bancos o casa de bolsa o con cheque.

-Sean indispensables para realizar la actividad.

-Se tenga el comprobante de la deducción o el gasto al momento de hacer la compra o a más tardar el último día del ejercicio.

-Que el comprobante reúna todos los requisitos fiscales Requisitos de las facturas.

4.10 REQUISITOS DE LA FACTURAS

1. Impresos el nombre, denominación o razón social, domicilio fiscal y clave del Registro Federal de Contribuyentes de quien los expida. Si se tiene más de un local o establecimiento se debe señalar el domicilio de aquel en el que se expidan.
2. Número de folio impreso.
3. Lugar y fecha de expedición.
4. Clave del Registro Federal de Contribuyentes de la persona a quien se le expidan.
5. Cantidad y clase de mercancías o descripción del servicio que amparen.
6. Valor unitario en número e importe total en número o en letra; en su caso, el monto de los impuestos que deban trasladarse.
7. Número y fecha del documento aduanero, y nombre de la aduana por la cual se importó la mercancía, tratándose de ventas de primera mano de mercancías de importación.
8. Fecha de impresión y datos de identificación del impresor autorizado.
9. Vigencia del comprobante.

Requisitos establecidos en la Resolución Miscelánea vigente (regla 2.4.7.)

- A) La cédula de identificación fiscal reproducida en 2.75 cm. por 5 cm. con una resolución de 133 líneas/ 1200 dpi. En el caso de personas físicas puede o no contener la CURP. Sobre la impresión de la cédula, no podrá efectuarse anotación alguna que impida su lectura.
- B) La leyenda: "la reproducción no autorizada de este comprobante constituye un delito en los términos de las disposiciones fiscales", con letra no menor de 3 puntos.
- C) El Registro Federal de Contribuyentes y nombre del impresor, así como la fecha en que se incluyó la autorización correspondiente en la página de Internet del Servicio de Administración Tributaria, con letra no menor de 3 puntos.
- D) El número de aprobación asignado por el Sistema integral comprobantes fiscales.

Además de lo señalado anteriormente, deberán contener:

- 10. Cédula de Identificación Fiscal. En el caso de las personas físicas debe contener la Clave Única del Registro de Población, salvo que la cédula se haya obtenido por reexpedición y previamente se haya presentado aviso de apertura de sucesión o cuando sea cédula de identificación provisional.
- 11. La leyenda: "La reproducción no autorizada de este comprobante constituye un delito en los términos de las disposiciones fiscales".

12. El Registro Federal de Contribuyentes, nombre, domicilio, y en su caso el número telefónico del impresor, así como la fecha en que se incluyó la autorización correspondiente en el portal de Internet del SAT.

13. La fecha de impresión.

14. La leyenda: "Número de aprobación del Sistema de Control de Impresores Autorizados", seguida del número generado por el sistema. Las personas morales —excepto las personas morales con fines no lucrativos— y las personas físicas con actividad empresarial —excepto las que se dediquen exclusivamente a las actividades agrícolas, ganaderas y silvícola— tienen un periodo límite para utilizar sus comprobantes.

Estos pueden ser utilizados en un plazo máximo de dos años, contados a partir de su fecha de impresión, si después de este plazo no se han utilizado deben cancelarse; sin embargo, la numeración continuará siendo consecutiva, considerando incluso los comprobantes cancelados al término de su vigencia.

Al resultado se le aplica la tarifa y la tabla.

Tarifas y tablas para calcular pagos provisionales del ISR para 2008 Folleto Tablas y tarifas 2008 (242) Publicadas en el Diario Oficial de la Federación. Contenidas en los artículos 113 de la Ley del Impuesto sobre la Renta.

Al resultado se restan las retenciones Retenciones del impuesto sobre la renta y del Impuesto al Valor Agregado La retención es la cantidad que se le debe descontar si renta bienes inmuebles a personas morales (sociedades, asociaciones, etc.).

La cantidad que se le descuenta por concepto del impuesto sobre la renta es del 10% de la renta mensual y debe ser retenido por la persona moral a la que le rente, la cual a su vez lo debe enterar al Servicio de Administración Tributaria (SAT). Si la renta proviene de locales comerciales, oficinas u otros inmuebles por los que cobre IVA, también se le hará la retención de 10% por el Impuesto al Valor Agregado.

En caso de que rente inmuebles en la franja fronteriza, el porcentaje de IVA que le van a retener es 6.6666%. de impuesto que le hayan efectuado en el caso que le rente bienes a personas morales.

4.11 EJEMPLO PARA CALCULAR EL PAGO PROVISIONAL DEL IMPUESTO SOBRE LA RENTA

Ejemplo para calcular el pago provisional del Impuesto Sobre la Renta Para efectos del ejemplo se considera el mes de enero, para su cálculo siga el procedimiento y tome sus propias cantidades y el mes al que le corresponda el pago.

Datos:

Concepto	Cantidad
Rentas de enero por casa habitación	\$5,000.00
Rentas de enero por local comercial	10,000.00
Total de rentas en el mes	15,000.00
Impuesto Sobre la Renta retenido por rentar a persona moral (10%)	1,000.00
Impuesto Predial pagado en el mes.	500.00

Cálculo de la deducción opcional de 35%

	Concepto	Cantidad
	Total de rentas cobradas (casa habitación y local comercial)	\$15,000.00
Por:		
	Porcentaje de deducción opcional	35%
Igual:		
	Deducción opcional	\$ 5,250.00
Más:		
	Impuesto predial pagado en el mes	\$ 500.00
Igual:		
	Cantidad a deducir en el mes	\$ 5,750.00

Cálculo de la base o cantidad sobre la que se paga el impuesto

	Concepto	Cantidad
	Total de rentas	\$15,000.00
Menos:		
	Total de deducciones	\$ 5,750.00
Igual:		
	Base del impuesto	\$ 9,250.00

Cálculo del impuesto

	Concepto	Cantidad
	Base del impuesto	\$9,250.00
Menos:		
	Límite inferior de la tarifa	\$8,601.51
Igual:		
	Excedente del límite inferior	\$648.49
Por:		
	Por ciento para aplicarse sobre el excedente del límite inferior	28%
Igual:		
	Impuesto marginal	\$181.58
Más:		
	Cuota fija	\$1,228.98
Igual:		
	Impuesto determinado	\$1,410.56

Cálculo del subsidio

	Concepto	Cantidad
	Base del impuesto	\$9,250.00
Menos:		
	Límite inferior de la tabla	\$8,601.51
Igual:		
	Excedente del límite inferior	\$648.49
Por:		
	Por ciento para aplicarse sobre el excedente del límite inferior	28%
Igual:		
	Impuesto marginal	\$184.38

En el siguiente capítulo abordaremos el cálculo de la Declaración Anual.

CAPITULO V

DECLARACION ANUAL

5.1. MECANICA PARA CALCULAR EL IMPUESTO SOBRE LA RENTA

Se calcula el impuesto anual considerando el total de ingresos del año, incluyendo los de casa habitación y locales comerciales u otro tipo de inmuebles. En esta declaración puede restar a sus ingresos anuales las deducciones autorizadas con comprobantes que reúnan requisitos fiscales o aplicar la deducción opcional (ciega) por el 35% de los ingresos obtenidos, que no requiere de comprobantes.

5.2 DEDUCCIONES O GASTOS PERSONALES

Los asalariados en el cálculo anual del impuesto sobre la renta, podrán deducir los siguientes conceptos.

Honorarios médicos, dentales y hospitalarios, para usted, su esposa(o) o para la persona con quien viva en concubinato y para sus hijos, nietos, padres o abuelos, siempre y cuando ellos no obtengan ingresos que excedan de un salario mínimo al año.

Gastos funerarios que no excedan de un salario mínimo general del área geográfica del contribuyente, efectuados para las personas antes señaladas.

Aparatos para el restablecimiento o rehabilitación del paciente, medicinas que se incluyan en las facturas que expidan los hospitales, honorarios a enfermeras y por análisis, estudios clínicos o prótesis.

Se consideran incluidos dentro de las prótesis, los gastos que se realicen por concepto de compra de lentes ópticos graduados para corregir defectos visuales, siempre que para ello, en el comprobante que se expida de acuerdo con las disposiciones fiscales, se describan las características de los mismos.

No obstante, cuando no se describan las características en el comprobante, deberá contarse con el diagnóstico de oftalmólogo u optometrista.

Donativos que se otorguen a instituciones autorizadas por el SAT para expedir comprobantes deducibles del impuesto sobre la renta, por ejemplo la Cruz Roja, Teletón, u otros.

Intereses reales pagados por créditos hipotecarios destinados a casa habitación contratados con los integrantes del sistema financiero y que la cantidad del crédito no exceda de un millón quinientas mil unidades de inversión.

Aportaciones complementarias de retiro, a planes personales de retiro o a la subcuenta de aportaciones voluntarias. Sin que excedan del equivalente a cinco salarios mínimos elevados al año.

Primas por seguros de gastos médicos, siempre que el beneficiario sea el propio contribuyente, su cónyuge o la persona con quien vive en concubinato o sus hijos, nietos, padres o abuelos.

Gastos de transporte escolar, únicamente será deducible cuando en la escuela se obligue a todos los alumnos a pagar éste servicio.

Los pagos efectuados por concepto del impuesto local sobre ingresos por salarios y en general por la prestación de un servicio personal subordinado, siempre que la tasa de dicho impuesto no exceda del 5%. Que haya realizado en el año. Se presenta a más tardar en abril del siguiente año.

5.3 PROCEDIMIENTO PARA DETERMINAR EL IMPUESTO SOBRE LA RENTA ANUAL

	Concepto	Cantidad
	Ingresos o rentas efectivamente cobrados en el año	\$176,400.00
Menos:		
	Deducciones autorizadas o deducción opcional de 35% (incluyendo el impuesto predial)	\$ 62,940.00
Igual:		
	Ingreso gravable	\$113,460.00
Menos:		
	Deducciones personales	\$ 3,000.00
Igual:		
	Base de impuesto para aplicar tarifa anual	\$110,460.00
Menos:		
	Límite inferior (tarifa art. 177 LISR)	\$103,218.01
Igual:		
	Excedente del límite inferior	\$ 7241.99
Por:		
	Porcentaje sobre excedente del límite inferior	28%
Igual:		
	Impuesto marginal	\$ 2,027.75

Más:		
	Cuota fija	\$ 14,747.76
Igual:		
	Impuesto Art. 177 LISR	\$ 16,775.51

Cálculo del subsidio

	Concepto	Cantidad
	Base de impuesto para aplicar tabla de subsidio anual	\$ 110,460.00
Menos:		
	Límite inferior (Tabla del art. 178 LISR)	\$ 103,218.01
Igual:		
	Excedente límite inferior	\$ 7,241.99
Por:		
	Porcentaje sobre excedente del límite inferior Art. 177	28 %
Igual:		
	Impuesto marginal	\$ 2,027.75
Por:		
	% de subsidio sobre impuesto marginal Art. 178	50 %
Igual:		
	Resultado	\$ 1,013.87
Más:		
	Cuota fija	\$ 7,373.88
Igual:		
	Subsidio Artículo 178 LISR	\$ 8,387.75

Determinación del pago anual:

	Concepto	Cantidad
	Impuesto Art. 177 LISR	\$ 16,775.51
Menos:		
	Subsidio Art.178 LISR	\$ 8,387.75
Igual:		
	Impuesto subsidiado	\$ 8,387.75
Menos:		
	Pagos provisionales realizados en el año	\$ 10,000.00
Menos:		
	Retenciones	\$ 8,200.00
Igual:		
	Impuesto Sobre la Renta neto a favor	\$ 9,812.25

Impuesto al Valor Agregado. No están obligados al pago de este impuesto las personas que renten bienes inmuebles para casa habitación, excepto cuando se trate de casa habitación amueblada, tampoco se pagará este impuesto cuando se den en arrendamiento fincas dedicadas o utilizadas sólo a fines agrícolas o ganaderos.

5.4 IMPUESTO AL VALOR AGREGADO

Es un impuesto indirecto en virtud de que el importe del mismo no lo absorbe el contribuyente sino que lo traslada o cobran a una tercera persona, y sólo le toca enterarlo al Servicio de Administración Tributaria (SAT).

Los pagos se hacen mensualmente a más tardar el 17 de el mes siguiente al que corresponda el pago y no se tiene la obligación de realizar cálculo anual.

5.5 CALCULO DEL IMPUESTO

Impuesto al Valor Agregado (IVA) Para calcular el pago del Impuesto al Valor Agregado, debe restar al importe del IVA que cobró por las rentas, el IVA que haya pagado en los gastos o inversiones realizadas con los inmuebles rentados del periodo que declara. No ésta obligado a presentar declaración anual por este impuesto, solo debe proporcionar anualmente información de sus pagos mensuales.

5.6 EJEMPLO PARA CALCULAR EL PAGO MENSUAL DEL IMPUESTO AL VALOR AGREGADO.

Si obtiene ingresos por la renta de inmuebles para casa habitación, estará exento de pagar este impuesto. Sin embargo, si alquila la casa habitación amueblada, o la destina para realizar actividades comerciales o industriales, tiene que cobrar el IVA.

Cálculo para el pago mensual:

	Concepto	Cantidad
	Total de ingresos gravados cobrados en el mes al que corresponda el pago.	\$150,000.00
Por:		
	Tasa de IVA (según corresponda 15%, 10% ó 0%)	15%
Igual:		
	IVA trasladado en el mes (efectivamente cobrado a sus clientes)	\$ 22,500.00
Menos:		
	IVA retenido por persona moral en su caso	\$ 10,000.00
Menos:		
	IVA acreditable del mes (efectivamente pagado sus gastos, compras o inversiones)	\$ 8,000.00
Igual:		
	Cantidad a cargo o a favor en el mes	\$ 4,500.00

5.7 IMPUESTO EMPRESARIAL A TASA UNICA (IETU)

Aprobada por el Senado de la República y turnada al Ejecutivo para su Publicación el 14 de Septiembre de 2007. Entra en Vigor a partir del 01 de Enero de 2008.

Es un Nuevo Impuesto que se Compone de 40 Artículos, de los cuales 21 son Artículos Transitorios. Es una Ley SIN REGLAMENTO.

5.8 SUJETOS OBLIGADOS

Las personas físicas y las morales residentes en territorio nacional, así como los residentes en el extranjero con establecimiento permanente en el país, por los ingresos que obtengan, independientemente del lugar en 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.

5.8.1 Enajenación de Bienes

Prestación de servicios independientes y otorgamiento del uso o goce temporal de bienes, las actividades consideradas como tales en la Ley del Impuesto al Valor Agregado.

Los Ingresos se obtienen cuando se cobren efectivamente las contraprestaciones correspondientes a los Actos Objeto del Tributo, de conformidad con las reglas de IVA.

- INGRESOS EFECTIVAMENTE COBRADOS
- ENAJENACION DE BIENES
- PRESTACION DE SERVICIOS INDEPENDIENTES
- OTORGAMIENTO DE USO O GOCE TEMPORAL DE BIENES

5.9 CALCULO

El impuesto empresarial a tasa única se calculará por ejercicios y se pagará mediante declaración que se presentará ante las oficinas autorizadas en el mismo plazo establecido para la presentación de la declaración anual del impuesto sobre la renta.

5.10 DEDUCCIONES

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 a que se refiere el artículo 1 de esta Ley o para la administración de 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.

Las contribuciones a cargo del contribuyente pagadas en México, con excepción:

- Impuesto Empresarial a Tasa Unica (IETU)
- Impuesto Sobre la Renta (ISR)
- Impuesto a los depósitos en efectivo (IDE)
- Aportaciones de seguridad social (IMSS, SAR e INFONAVIT)
- y de aquéllas que conforme a las disposiciones legales deban trasladarse. (IVA, IESPS)

5.11 BASE

(MENOS): DEDUCCIONES AUTORIZADAS EFECTIVAMENTE PAGADAS

IGUAL: BASE DE IETU

POR: TASA DEL 17.5%

IGUAL: IETU DEL EJERCICIO

MENOS: ACREDITAMIENTOS

Se considera que los ingresos se obtienen cuando se cobren efectivamente las contraprestaciones de conformidad con lo establecido en la LIVA.

Los contribuyentes podrán acreditar contra el impuesto empresarial a tasa única del ejercicio:

Crédito Fiscal (deducciones > ingresos)*
Aportaciones de Seguridad Social (175)
Ingresos Base de ISR Capitulo I, T. IV (175)
Crédito Fiscal Inversiones
ISR Propio del Contribuyente Pagado
Pagos Provisionales Efectivamente pagados de IETU*

Hasta por el monto del impuesto empresarial a tasa única calculado en el ejercicio de que se trate.

Los contribuyentes efectuarán pagos provisionales mensuales a cuenta del impuesto empresarial a tasa única del ejercicio, mediante declaración que presentarán ante las oficinas autorizadas en el mismo plazo establecido para la presentación de la declaración de los pagos provisionales del impuesto sobre la renta.

5.12 TASA

Año	Tasa
2008	16.5%
2009	17 %
2010	17.5%

5.13 EJEMPLO DEL CALCULO DEL IETU

LEY DEL IMPUESTO EMPRESARIAL A LA TASA UNICA

Ingresos efectivamente cobrados	\$1,110,000
Menos Deducciones efectivamente pagadas	\$1,000,000
Igual Base del IETU	\$ 110,000
Por Tasa del 16.5%	16.50%
Igual IETU a pagar del ejercicio	\$ 18,150
Menos Crédito fiscal actualizado	\$ 10,000
Menos Ingresos base del ISR capitulo i titulo iv (17)	\$ 500
Menos Aportaciones de seguridad social (17)	\$ 100
Menos ISR propio pagado	\$ 1,500
Menos pagos provisionales del IETU	\$ 0
Igual IETU a pagar	\$ 6,050

5.14 CASO PRACTICO

Información:

Nombre: Jorge Hernández Olvera

RFC: HEOJ551102321

CURP: HEOJ551102HDFRLR08

Contribuyente, persona física que se dedica al arrendamiento de bienes inmuebles, durante el mes de enero de 2008 cobró efectivamente rentas por un total de \$60,000.00.

Recibos expedidos por concepto de rentas cobradas efectivamente durante el mes de enero de 2008:

➤ Local 1	\$10,000
➤ Local 2	\$10,000
➤ Local 3	\$10,000
➤ Local 4	\$10,000
➤ Local 5	\$20,000
➤ Total	<u>\$60,000 (1)</u>

Gastos efectivamente pagados durante el mes de enero:

➤ Impuesto predial	\$3,500.00
➤ Gastos de administración (Inmobiliaria Galax S. A.)	\$5,000.00
➤ Honorarios al Lic. Heriberto Talavera	\$4,000.00
➤ Servicio de vigilancia a empresa Vigilantes Unidos S. A.	\$2,000.00
➤ Pintura exterior	\$5,000.00
➤ Total	<u>\$19,500.00 (2)</u>

Para efectos del Impuesto Sobre la Renta, el contribuyente optó por la deducción del 35% no sujeta a comprobación (\$21,000.00) y pagó por concepto de Impuesto Predial mensual \$3,500.00, por lo que determinó un ISR a su cargo por el mes de enero de \$6,778.88, el cual se puede disminuir del pago del IETU del mismo mes de enero.

NOTA: Para determinar el IETU, no procede la deducción del 35% no sujeta a comprobación, ya que todos los gastos que se efectúen se debe tener el comprobante fiscal, por lo que el importe de los gastos pagados en el mes de enero para efectos del IETU son de \$19,500.00 (2)

5.14.1 Información del Caso Práctico

Tratándose de pagos que se deban efectuar por ventanilla bancaria, se deberá llenar la Hoja 5 de Ayuda para el Pago de Contribuciones Federales (ISR; IETU, IVA) de Arrendamiento.

5.14.2 Comprobante Universal Sucursales

Paso 5: El número de folio que aparece en el comprobante expedido por el banco C-22195013, deberá anotarlo en la información que se debe de enviar al SAT vía Internet a más tardar el 10 de marzo del 2008.

COMPROBANTE UNIVERSAL SUCURSALES

11:01 1002 19 19/02/08 **05/02/08**

PLAZA: MEXICO, D.F.

SUCURSAL: MODULO HACIENDA FOLIO HOST: 0062899 (1 / 4)

RECIBO BANCARIO DE PAGO DE CONTRIBUCIONES, PRODUCTOS Y APROVECHAMIENTOS FEDERALES

R. F. C. : **HEOJ551102321**

NOMBRE/RAZÓN SOCIAL: **HERNÁNDEZ OLVERA JORGE**

NUMERO DE OPERACION: 861090014357 LLAVE DE PAGO: E808401542

TOTAL EFECTIVAMENTE PAGADO: **6779.00**

Por el siguiente concepto:

Periodo : **Enero**

Ejercicio : **2008**

Tipo de Pago : Normal

Asunto a Cargo : **6779**

Parte Actualizada :

Recargos :

Cantidad a Cargo : **6779**

Cantidad Pagada : **6779**

Scotiabank Inverlat

Lorenzo Botani 202
Col. Indios, 06820 México, D.F.
R.F.C. SIN941202514

130 001-1-0

5.14.3 Listado de Conceptos que sirvieron de base para calcular el Impuesto Empresarial a Tasa Unica

Información que deberá presentar ante el SAT: Una vez efectuado el pago provisional del IETU, se debe enviar al SAT mensualmente a través de Internet y mediante archivo electrónico el listado de conceptos que sirvieron de base para determinar el impuesto, señalando el número de operación proporcionado por el banco en donde se efectuó el pago y la fecha en que se realizó. A continuación se presenta el listado completo de conceptos:

DATOS DE IDENTIFICACION	
RFC	HEOJ551102321
CURP	HEOJ551102HDFRLR08
Apellido Paterno	Hernández
Apellido Materno	Olvera
Nombre(S)	Jorge
Denominación o Razón Social	
DATOS GENERALES	
Tipo de Declaración	normal
Número de Operación o Folio Anterior	
Fecha de Presentación Anterior	
Periodo	
Ejercicio	
DATOS INFORMATIVOS DEL PAGO Y/O RAZONES POR LAS QUE NO SE PRESENTA EL PAGO	
Indique si presentó: - Pago en institución financiera o - Razones por las que no se realiza el pago (cero)	
Número de operación del pago, asignado por el "Banco" ó el SAT	C-22195013
Fecha de entero ó presentación de la declaración	05/02/2008

Institución Financiera (Banco)	Scotia Bank
--------------------------------	-------------

DETERMINACION DEL IMPUESTO	
Suma de ingresos percibidos de meses anteriores del ejercicio	
Ingresos percibidos del periodo	\$60,000.00
Total de ingresos percibidos	\$60,000.00
Ingresos por los que no se pagará el impuesto (exentos)	
Suma de deducciones autorizadas de meses anteriores	
Deducciones autorizadas	\$19,500.00
Deducción adicional por inversiones	
Deducción por cuentas y documentos por pagar	
Total de deducciones del periodo	\$19,500.00
Base gravable del pago provisional	\$40,500.00
Impuesto causado	\$ 6,683.00
Crédito fiscal	
Acreditamiento por sueldos y salarios gravados	
Acreditamiento por aportaciones de seguridad social	
Crédito fiscal por inversiones	
Crédito fiscal de inventarios	
Crédito fiscal de deducción inmediata/ perdidas fiscales	
Crédito fiscal sobre pérdidas fiscales (régimen simplificado)	
Crédito fiscal por enajenaciones a plazos	
Acreditamiento para empresas maquiladoras	
Acreditamiento de pagos provisionales del ISR enterados ante las oficinas autorizadas	\$ 6,779.00
Acreditamiento de pagos provisionales del ISR entregados a la controladora	
Acreditamiento del ISR retenido	
Pagos provisionales de IETU efectuados con anterioridad	
Otras cantidades a cargo del contribuyente	
Otras cantidades a favor del contribuyente	
Impuesto a cargo	\$ 0

DATOS INFORMATIVOS	
Total de saldos pendientes por deducir actualizado de las inversiones de 1998 al 2007	
Monto total de deducción adicional por inversiones adquiridas de septiembre a diciembre del 2007	
Base determinada para identificar el crédito fiscal de inventarios	
Base para identificar el crédito fiscal de pérdidas fiscales por deducción inmediata ó deducción de terrenos	
Base para identificar el crédito fiscal sobre pérdidas fiscales (régimen simplificado)	
Parte proporcional del IETU por las actividades de maquila	
Parte proporcional del ISR propio	
Deducción de inversiones	

5.15 DECLARACIONES INFORMATIVAS

También se está obligado a presentar, a más tardar el 15 de febrero del siguiente año, entre otras, las siguientes declaraciones informativas:

-Si tuviera trabajadores a su servicio, se presentará la declaración del crédito al salario pagado en el año de calendario anterior.

-La declaración de los sueldos y salarios pagados en el año inmediato anterior.

5.15.1 Declaraciones informativas del ejercicio fiscal

Las personas físicas y las personas morales obligadas a presentar declaraciones informativas deben presentar en febrero del año siguiente la declaración informativa del ejercicio fiscal.

En este apartado se da a conocer la información necesaria para el cumplimiento de esa obligación.

5.16 OBLIGACIONES FISCALES POR CUMPLIR

Una vez que se decida tributar en este régimen además de las obligaciones que ya mencionamos (llevar contabilidad, expedir comprobantes, presentar declaraciones de impuestos e informativas), se debe cumplir las siguientes obligaciones:

1. Efectuar retenciones. Se deberá efectuar la retención del impuesto sobre la renta cuando se paguen sueldos o salarios a trabajadores, y en su caso, entregarles en efectivo las cantidades que resulten a su favor por concepto de crédito al salario.
2. Expedir constancias. Si tiene trabajadores deberá entregarles constancia de las percepciones que les pague y las retenciones que les efectúe, a más tardar en el mes de enero de cada año.
- 6.- Para mantener actualizada su información en el RFC, es necesario que informe de cualquier cambio relacionado con la identidad, domicilio y obligaciones fiscales, que haya manifestado al inscribirse. Esto incluye además, el aviso de suspensión de actividades, cuando deje de percibir ingresos por esta actividad.

5.17 COMO DEBE AVISAR DE ALGUN CAMBIO EN SITUACION FISCAL

Si ocurre algún cambio en su situación fiscal, debe dar aviso al Servicio de Administración Tributaria (SAT); Ante a la Asistencia local del contribuyente, por ejemplo, si cambia de domicilio fiscal, aumenta o disminuye sus actividades, las suspende o reanuda, entre otros cambios.

Estos son los avisos que se deben presentar cuando se dé el caso:

- Aviso de apertura de establecimiento, sucursal, local fijo, semifijo o almacén
- Aviso de cierre de establecimiento, sucursal, local fijo, semifijo o almacén
- Aviso de suspensión de actividades
- Aviso de reanudación de actividades
- Aviso de aumento de obligaciones fiscales
- Aviso de disminución de obligaciones fiscales
- Aviso de apertura de sucesión
- Aviso de cancelación por liquidación de la sucesión
- Aviso de cambio de nombre (personas físicas)
- Aviso de cambio de domicilio fiscal

5.18 ¿PARA QUE SIRVEN LOS AVISOS?

Para que la persona física solicite su inscripción al RFC en el SAT y así obtener su clave del mismo.

5.18.1 ¿Quiénes lo presentan?

Las personas físicas. En los módulos de la Administración Local de Asistencia al Contribuyente que corresponda al domicilio fiscal del nuevo contribuyente.

5.18.2 Los documentos que se obtienen

- Constancia de Inscripción con Cédula de Identificación Fiscal ó
- Constancia de Registro, esta última en los siguientes casos:

5.19 PERSONAS FISICAS QUE OBTENGAN INGRESOS POR:

- La prestación de un servicio personal subordinado y asimilables a salarios
 - Intereses
 - Obtención de premios
 - Enajenación o adquisición de bienes

 - Los que obtengan los representados de copropiedad o sociedad conyugal, ya sea del régimen de arrendamiento, del régimen intermedio o del régimen de las actividades empresariales y profesionales

 - Los del régimen de pequeños contribuyentes

 - Los socios o accionistas, o la combinación entre todos los hasta aquí citados.
- Los Residentes en el Extranjero sin Establecimiento Permanente en México que obtengan ingresos por concepto de sueldos y salarios o la combinación entre ellos.

Ambos documentos pueden obtenerse en un plazo de 15 días o de forma inmediata, dependiendo esto de los requisitos que se presenten.

Dentro del mes siguiente al día en que realice las actividades por las cuáles este obligado a presentar declaraciones periódicas o expedir comprobantes.

5.20 REQUISITOS

5.20.1 Comprobante de domicilio fiscal

Cuando se solicite comprobante de domicilio fiscal, el contribuyente puede presentar alguno de los siguientes documentos:

Estado de cuenta a nombre del contribuyente que proporcionen las instituciones del sistema financiero. Dicho documento no deberá tener una antigüedad mayor a dos meses.

5.20.2 Recibos

1- Ultimo recibo del impuesto predial; en el caso de recibos de periodos menores a un año, el mismo no deberá tener una antigüedad mayor a 4 meses, y tratándose de recibo anual deberá corresponder al ejercicio en curso. (Este documento puede estar a nombre del contribuyente o de un tercero y no es necesario que se presente ya pagado).

2- Ultimo recibo de los servicios de luz, teléfono o de agua, siempre y cuando dicho recibo no tenga una antigüedad mayor a 4 meses. (Este documento puede estar a nombre del contribuyente o de un tercero y no es necesario que se presente ya pagado).

3- Última liquidación a nombre del contribuyente del Instituto Mexicano del Seguro Social.

5.20.3 Contratos

1- Arrendamiento, acompañado del último recibo de pago de renta con una antigüedad no mayor a 4 meses que cumpla con los requisitos fiscales.

O bien el contrato de subarriendo acompañado del contrato de arrendamiento correspondiente y el último recibo de pago de renta con una antigüedad no mayor a 4 meses que cumpla con los requisitos fiscales. (Este documento puede estar a nombre del contribuyente o de un tercero).

2- Fideicomiso debidamente protocolizado.

3- Apertura de cuenta bancaria que no tenga una antigüedad mayor a 2 meses. (Este documento puede estar a nombre del contribuyente o de un tercero).

4- Servicios de luz, teléfono o agua, que no tenga una antigüedad mayor a 2 meses. (Este documento puede estar a nombre del contribuyente o de un tercero)

5- Carta de radicación o de residencia a nombre del contribuyente expedida por los Gobiernos Estatal, Municipal o sus similares en el Distrito Federal, conforme a su ámbito territorial, que no tenga una antigüedad mayor a cuatro meses.

6- Comprobante de Alineación y Número Oficial emitido por el Gobierno Estatal, Municipal o su similar Dicho comprobante deberá contener el domicilio del contribuyente y una antigüedad no mayor a cuatro meses. (Este documento puede estar a nombre del contribuyente o de un tercero).

Cuando se solicite identificación oficial, el contribuyente puede presentar alguno de los siguientes documentos:

- Credencial para votar del Instituto Federal Electoral.
- Pasaporte vigente.
- Cédula profesional.
- Cartilla del Servicio Militar Nacional.
- Si usted es extranjero, puede presentar el documento migratorio vigente que corresponda emitido por autoridad competente (en su caso, prórroga o refrendo migratorio).
- Certificado de Matrícula Consular

Cuando se solicite identificación oficial, el contribuyente deberá presentar cualquiera de los siguientes documentos:

- Credencial para votar del Instituto Federal Electoral.
- Pasaporte vigente.
- Cédula profesional.
- Cartilla del Servicio Militar Nacional.
- Tratándose de extranjeros, el documento migratorio vigente que corresponda emitido por autoridad competente.

5.21 TIPOS DE PODERES

5.21.1 Poder General para Actos de Administración

Se otorga para que el apoderado tenga toda clase de facultades administrativas, y será admisible para efectuar cualquier trámite fiscal ante el SAT siempre y cuando se trate de gestiones patrimoniales que no se traduzcan en la enajenación de la empresa o del bien otorgado para su administración.

No aplicará para ofrecer garantías o sustituirlas, designar bienes para embargo o para sustituirlos, ni en los trámites de suspensión de actividades, inicio de liquidación y/o liquidación total del activo.

5.21.2 Poder General para Ejercer Actos de Dominio

Se entiende como el conferido sin limitación alguna para que el apoderado tenga las facultades de dueño, y aplica para cualquier tipo de trámite fiscal, incluyendo aquellos actos jurídicos que pueden realizarse con los poderes para actos de administración de bienes o para pleitos y cobranza.

Cuando se haga referencia a escritos libres, se entenderán los previstos en los Artículos 18, 18-A y 31 del Código Fiscal de la Federación, según corresponda.

5.22 COMPARACION DEL ARRENDAMIENTO DE CASA HABITACION CON EL DE LOCALES COMERCIALES

Cuando se presentan los pagos de casa habitación se presentan pagos en ceros con excepción de la casa que se rentan y se encuentren amuebladas y en el de locales comerciales no se pueden presentar en ceros por que se presta un servicio con el fin del lucro.

CONCLUSIONES

El arrendamiento comercial se realiza muy frecuentemente en toda actividad comercial, pero actualmente el desconocimiento de las obligaciones Fiscales de las partes contribuye a la omisión del pago de impuestos correspondientes, así mismo conlleva a crear una cultura en el que los contribuyentes no tienen las nociones básicas del régimen de arrendamiento; por lo cual no existe un conocimiento de las partes, como lo marca las leyes fiscales por lo que hoy en día existen infinidad de problemas por no cumplir con los requisitos que se establecen en dichos ordenamiento legales.

Actualmente, un gran número de personas físicas reciben ingresos por arrendamiento de bienes inmuebles. Derivados de este, dichas personas se enfrentan a una serie de dificultades al momento de cumplir con sus obligaciones tributarias.

Con esto las autoridades hacendarías modifican año con año las disposiciones fiscales, además de que estas últimas no son lo suficientemente claras para la generalidad de las personas, lo que muchas veces provoca que no se cumplan las obligaciones pertinentes o se realicen de manera equivocada, provocando molestias en los contribuyentes, así como costos adicionales.

Un claro ejemplo es el Impuesto Empresarial a Tasa Unica (IETU) que entró en vigor en el 2008 y el impuesto a los depósitos en efectivo (IDE); el Impuesto Empresarial a Tasa Unica (IETU) entró en vigor el 1 de enero del 2008 mientras que el Impuesto a los Depósitos en Efectivo (IDE) entrará en vigor en 1 de julio del 2008.

Considerando que las personas físicas que obtienen ingresos por el arrendamiento de bienes inmuebles se encuentran obligadas al pago del IETU y, en algunos casos, también al IDE.

BIBLIOGRAFIA

Prontuario Fiscal. Ley del Impuesto Sobre la Renta, Thomson Ecafsa, Novena edición, México 2008.

Prontuario Fiscal. Código Fiscal de la Federación, Thomson Ecafsa, Novena edición, México 2008.

Prontuario Fiscal. Ley del Impuesto al Activo, Thomson ecafsa, Novena edición, México 2008.

Prontuario Fiscal. Ley del Impuesto al Valor Agregado, Thomson ecafsa, Novena edición, México 2008.

www.sat.gob.mx.