

Derechos sociales: importancia de la fiscalidad para su exigibilidad

El caso del tratamiento tributario al alquiler
de vivienda adecuada en México

Gabriela RÍOS GRANADOS



Universidad Nacional Autónoma de México
Instituto de Investigaciones Jurídicas

DERECHOS SOCIALES: IMPORTANCIA
DE LA FISCALIDAD PARA SU EXIGIBILIDAD

*El caso del tratamiento tributario del alquiler de vivienda
adecuada en México*

INSTITUTO DE INVESTIGACIONES JURÍDICAS
Serie ESTUDIOS JURÍDICOS, núm. 310

COORDINACIÓN EDITORIAL

Lic. Raúl Márquez Romero
Secretario Técnico

Lic. Wendy Vanesa Rocha Cacho
Jefa del Departamento de Publicaciones

Isidro Saucedo
Cuidado de la edición y formación en computadora

Edna María López García
Apoyo editorial

Mauricio Ortega Garduño
Elaboración de portada

GABRIELA RÍOS GRANADOS

DERECHOS SOCIALES:
IMPORTANCIA DE LA FISCALIDAD
PARA SU EXIGIBILIDAD

*El caso del tratamiento tributario del alquiler
de vivienda adecuada en México*

Prólogo de
JORGE A. CHÁVEZ PRESA



UNIVERSIDAD NACIONAL AUTÓNOMA DE MÉXICO
INSTITUTO DE INVESTIGACIONES JURÍDICAS
MÉXICO, 2018

Primera edición: 29 de agosto de 2018

DR © 2018. Universidad Nacional Autónoma de México

INSTITUTO DE INVESTIGACIONES JURÍDICAS

Circuito Maestro Mario de la Cueva s/n
Ciudad de la Investigación en Humanidades
Ciudad Universitaria, 04510 Ciudad de México

Impreso y hecho en México

ISBN 978-607-02-9634-5



CONTENIDO

Prólogo	XI
Jorge A. CHÁVEZ PRESA	
Abreviaturas	XVII
Agradecimientos	XXI
Introducción	1
Capítulo primero. Marco conceptual: derecho a una vivienda adecuada	7
I. ¿Qué son los DESC?	7
II. ¿Cómo se incorpora el derecho a la vivienda adecuada en los DESC?	10
III. ¿Qué es el derecho a la vivienda adecuada?	12
IV. ¿Cómo se ha protegido el derecho a la vivienda adecuada en el ámbito jurisdiccional?	20
V. ¿Cómo ha promovido el derecho a la vivienda el Estado mexicano?.	29
VI. ¿Cuáles han sido los instrumentos para garantizarlo?	32
Capítulo segundo. Leyes precursoras en materia tributaria	35
I. ¿Cómo se ha gravado el alquiler de vivienda en México?	36

II. ¿Cómo el ISR de 1925 gravó el alquiler de vivienda?	37
III. ¿Cómo en 1941 el Distrito Federal gravó el alquiler de vivienda?	38
IV. ¿Cómo el ISR de 2002 gravó los ingresos por alquiler de vivienda?	45
V. ¿Cómo gravó la Ley Federal del Impuesto sobre Ingresos Mercantiles de 1947 el alquiler de vivienda?	46
VI. ¿Cómo el IVA grava el alquiler de vivienda?	46
 Capítulo tercero. ¿Cómo se grava el alquiler de vivienda actualmente en México?	 53
I. ¿Cuáles son las características del régimen fiscal del alquiler de vivienda?	53
II. La tributación por el lado de la oferta	54
1. ¿Cuáles son los impuestos que paga el arrendador?	54
2. ¿Cómo tributa la persona física que obtiene ingresos por arrendamiento?	54
3. ¿Se grava de manera equitativa el alquiler y la enajenación de vivienda?	64
4. ¿Cómo tributa el fideicomiso de alquiler de bienes inmuebles “fideicomiso tradicional”?	73
5. ¿Cómo tributa una persona moral?	79
III. ¿Cómo tributa el arrendador en el Impuesto al Valor Agregado?	80
IV. La tributación por el lado de la demanda	82
V. Los incentivos fiscales que promueven la oferta para vivienda en alquiler. El caso de las FIBRAS.	83

1. Fideicomiso de Infraestructura y Bienes Raíces (FIBRAS)	84
2. Sociedades mercantiles destinadas a la inversión de bienes inmuebles para alquiler: SIBRAS.	100
VI. Los incentivos fiscales para promover la oferta de vivienda en alquiler: el caso del Régimen de Incorporación Fiscal en supuesto de promoción o intermediación.	105
1. ¿Cómo se tributa en el RIF?	107
2. ¿Cómo opera la reducción del ISR en el RIF?	108
3. ¿Cuáles son las obligaciones de los contribuyentes que tributan en el RIF?	108
VII. Recomendaciones para la política fiscal en materia de alquiler de vivienda y con ello dar acceso a la vivienda adecuada	110
VIII. Hallazgos	116
Fuentes	119
1. Bibliográficas	119
2. Electrónicas	123
Acerca de la autora	125

Derechos sociales: importancia de la fiscalidad para su exigibilidad. El caso del tratamiento tributario del alquiler de vivienda adecuada en México, editado por el Instituto de Investigaciones Jurídicas de la UNAM, se terminó de imprimir el 29 de agosto de 2018 en los talleres de MGM, Consultoría Gráfica, S. A. de C. V., Fuentes Brotantes 43-1, colonia Portales Oriente, delegación Benito Juárez, 03570 Ciudad de México, tel. 5243 9110. Se utilizó tipo *Baskerville* en 9, 10 y 11 puntos. En esta edición se empleó papel *book cream* 57 x 87 de 60 gramos para los interiores y cartulina couché de 250 gramos para los forros. Consta de 200 ejemplares (impresión digital).


 Ha sido idónea la estrategia del gobierno mexicano para brindar vivienda adecuada? Con este cuestionamiento, se comienza el abordaje del derecho de la vivienda adecuada y la fiscalidad como instrumento para su exigibilidad.

En México, es un hecho que 12% de la población vive en casas de poca calidad y en malas condiciones (de acuerdo con los microdatos de Indicadores de Pobreza 2016 Coneval). Así que este primer libro adquiere total actualidad porque explora el marco tributario del alquiler de vivienda como alternativa para hacer realidad la vivienda adecuada en México.

Esta obra se desarrolla en tres capítulos, el primero aborda el marco conceptual del derecho a la vivienda adecuada, el segundo analiza los antecedentes legislativos de la fiscalidad del alquiler de vivienda en México, y el tercero centra su estudio en el marco tributario vigente del alquiler de vivienda. Al final de esta monografía se comparten algunas recomendaciones de política fiscal en materia de alquiler de vivienda para lograr el objetivo de nuestra Constitución y de las convenciones sobre derechos humanos, de proporcionar y garantizar a todas las personas vivienda adecuada.

