

CAPÍTULO TERCERO

¿CÓMO SE GRAVA EL ALQUILER DE VIVIENDA ACTUALMENTE EN MÉXICO?

Siguiendo con el desarrollo de este capítulo, ahora corresponde analizar el marco fiscal vigente sobre los ingresos por alquiler de vivienda.

I. ¿CUÁLES SON LAS CARACTERÍSTICAS DEL RÉGIMEN FISCAL DEL ALQUILER DE VIVIENDA?

Los ingresos por el alquiler de vivienda están gravados por el ISR; respecto a las entidades federativas la mayoría de los estados no gravan esta actividad, salvo el caso de Guanajuato, donde hay impuestos cedulares sobre el ingreso de las personas físicas que arriendan bienes inmuebles ubicados en dicho estado (el artículo 9, párrafo II, capítulo segundo de la Ley de Hacienda del Estado de Guanajuato, sanciona el pago de dicho impuesto por el otorgamiento del uso o goce temporal de bienes inmuebles ubicados en el territorio del estado). Sin embargo, hay que tomar en consideración otros impuestos de carácter local, como lo es el IP, que aunque no grava los ingresos obtenidos por el alquiler de vivienda, sí grava la propiedad inmobiliaria. En el caso del ISR, el predial es deducible para el arrendador, con lo cual no hace más gravosa esta actividad, pero cuando el arrendatario llega a pagar el IP no es deducible, como se advierte en este trabajo más adelante.

Con la entrada en vigor a partir de 2014 de la nueva Ley del ISR, se introdujeron importantes cambios en esta materia, los cuales se analizan en este apartado.

II. LA TRIBUTACIÓN POR EL LADO DE LA OFERTA

1. *¿Cuáles son los impuestos que paga el arrendador?*

Impuesto sobre la Renta

Los ingresos obtenidos por alquiler de vivienda en la teoría fiscal se conocen como rendimientos o rentas de capital, los cuales se obtienen de manera regular y constante durante cierto tiempo.⁸⁶ De tal suerte, que estos ingresos están sujetos al ISR y en este caso la ley da un trato distinto a los ingresos obtenidos por una persona física, por una empresa o por un fideicomiso. Es decir, una persona física no tributa de la misma forma que la persona moral aunque el ingreso que se obtenga sea por alquiler. Así, el ISR otorga un tratamiento diferenciado entre los distintos sujetos pasivos, lo cual obedece a la naturaleza jurídica de cada uno.

2. *¿Cómo tributa la persona física que obtiene ingresos por arrendamiento?*

Hay que hacer notar que la Ley del ISR a partir de 2014 se han endurecido los requisitos de las deducciones para personas físicas, incluso se ha establecido un tope máximo para deducciones personales. Las personas físicas con ingresos por alquiler están gravadas en el título IV, capítulo III de los artículos 114 al 118 de la Ley del ISR. En este régimen, la Ley busca gravar el ingreso neto del arrendador por el alquiler de la vivienda, de tal suerte que el ISR no grava el ingreso bruto del arrendador, es decir, puede deducir los gastos que estén relacionados con dicha actividad de acuerdo con el artículo 115 de la LISR.

Como se podrá observar más adelante, contrariamente con lo que sucede con las FIBRAS, las deducciones para personas físicas

⁸⁶ Martínez Navarrete, Ifigenia, “El impuesto a las ganancias del capital en la teoría y en la práctica fiscal”, *Trimestre Económico*, México, vol. 30, núm. 118, abril-junio de 1963, p. 201.

no buscan generar mayor inversión o promoción en el mercado de alquiler para casa habitación, sino siguiendo la naturaleza económica del ISR, lo que intenta gravar son ingresos netos y no estimular un mercado profesional de alquiler para las personas físicas. El ISR puede ser un buen vehículo para incentivar el mercado profesional de alquiler de vivienda, incorporando incentivos fiscales dirigidos a las personas físicas, como sucede en el caso de las FIBRAS, pues es un hecho que son instrumentos de inversión para motivar y crear los desarrollos inmobiliarios residenciales; en esa lógica, el ISR de las personas físicas también puede seguir la misma dirección.

Para las personas físicas, la Ley permite deducir los siguientes gastos:

- IP.
- Contribuciones locales de mejoras, planeación o cooperación.
- Impuesto local por alquiler (caso de Guanajuato).
- Gastos de mantenimiento que no impliquen adiciones o mejoras al bien y el consumo de agua, en caso de que los pague el arrendador.
- Inversiones en construcciones, incluyendo adiciones y mejoras.
- Intereses reales pagados por hipotecas, préstamos para compra o mejora de la casa arrendada.
- Salarios, comisiones, honorarios y sus contribuciones.
- Primas de seguros que amparen los bienes respectivos.

En las deducciones por intereses reales pagados por préstamos utilizados para la compra, construcción o mejoras de los bienes inmuebles, con la nueva Ley del ISR es importante presentar el comprobante fiscal correspondiente (artículo 115, fracción III).

Un tema que es importante destacar es que a diferencia de las anteriores leyes sobre el ISR en las deducciones no se consideraba

la depreciación del 5% del inmueble para el arrendador, lo que anteriormente sí sucedía.

Frente a esta forma de tributar, existe un incentivo fiscal para las personas físicas que obtengan ingresos por alquiler y se refiere a la deducción ciega, esta deducción es opcional y significa deducir el 35% de los ingresos sin comprobación alguna, salvo el pago del IP (artículo 115, párrafo 8, de la LISR).

De acuerdo con la Ley del ISR, el modelo fiscal mexicano permite al arrendador la deducción de los principales costos por la propiedad de una vivienda, como trabajos de mantenimiento, pago de intereses hipotecarios, primas de seguros, salvo la depreciación económica de los bienes inmuebles. Y en el caso de las personas físicas que arriendan bienes inmuebles por concepto de alquiler, no se permite deducir pérdidas; caso contrario a lo que sucede con las personas morales, lo que denota un tratamiento inequitativo. Aquí cabe preguntarse si las deducciones son suficientes para ajustar la carga fiscal del arrendador y así gravar una real capacidad contributiva. Acordémonos pues que la capacidad contributiva es la real aptitud de pago de contribuciones y las deducciones deben aligerar la carga contributiva para configurar una verdadera capacidad contributiva y no ficticia.

A. *¿Cómo se calculan los pagos provisionales del ISR?*

Los arrendadores tienen obligación de efectuar pagos provisionales mensuales o trimestrales, a más tardar el 17 del mes inmediato posterior al que corresponda el pago (artículo 116 de la LISR, anexo 7). El cálculo del pago provisional se realizará aplicando la tarifa que corresponda (artículo 106 de la LISR)⁸⁷ a la diferencia que resulte de disminuir a los ingresos del mes o del trimestre por

⁸⁷ Artículo 106, párrafo III: se tomará como base la tarifa del artículo 91 de esta Ley, sumando las cantidades correspondientes a las columnas relativas al límite inferior, límite superior y cuota fija, que en los términos de dicho artículo resulten para cada uno de los meses del periodo a que se refiere el pago provisional de que se trate, y que correspondan al mismo renglón identificado por el mismo por ciento para aplicarse sobre el excedente del límite inferior. Las au-

el que se efectúa el pago, el monto de las deducciones (artículo 115 de la LISR, anexo 6) de la misma, correspondientes al mismo periodo.

B. Facilidad para los que obtienen ingresos por alquiler hasta por el monto de \$24,412.20

Los arrendadores que únicamente obtengan ingresos por alquiler y cuyo monto mensual no exceda de diez salarios mínimos generales vigentes en la Ciudad de México⁸⁸ elevados al mes, es decir, \$24,412.20, efectuarán pagos provisionales trimestralmente. La facilidad que existía para las personas físicas de no presentar pagos provisionales desapareció con la ley vigente (artículo 116, párrafo III, de la LISR).

Es importante mencionar que dentro de este régimen se eliminó la obligación de presentar declaración informativa anual de las retenciones efectuadas por pago de alquiler a personas físicas (artículo 143 derogado). Sin embargo, se debió cumplir con dicha obligación de enero de 2014 hasta el 31 de diciembre de 2016 (artículo noveno, fracción décima, en los transitorios de la Ley vigente). En el caso de alquilarle a una persona moral la persona física está obligada a retener el 10% por pagos recibidos por personas morales (artículo 116, párrafo V).

A continuación se cita⁸⁹ un ejemplo del cálculo del ISR anual por alquiler de inmuebles de personas físicas:

toridades fiscales realizarán las operaciones aritméticas previstas en este párrafo para calcular la tarifa aplicable y la publicará en el *Diario Oficial de la Federación*.

⁸⁸ El salario mínimo a partir de 2017 es de 80.04 pesos diarios.

⁸⁹ Centro de Estudios de Finanzas Públicas, abril de 2013, Cámara de Diputados, p. 5.

Cuadro 8. Cálculo de ISR por alquiler de inmuebles

| <i>Opción 1</i> | | <i>Opción 2</i> | |
|--|---------------|-----------------|--|
| Concepto | Monto | Monto | Concepto |
| <i>Ingresos acumulables</i> | 120,000 | 120,000 | <i>Ingresos acumulables</i> |
| <i>Deducciones autorizadas</i> | 28,800 | 52,800 | <i>Deducciones autorizadas</i> |
| Impuesto predial | 10,800 | 10,800 | Impuesto predial |
| Gasto de mantenimiento | 8,400 | <u>42,000</u> | Deducción ciega (35% de los ingresos) |
| Adiciones y mejoras | <u>9,600</u> | — | — |
| <i>Base gravable</i> | 91,200 | 67,200 | <i>Base gravable</i> |
| Límite inferior | <u>88,793</u> | <u>50,525</u> | Límite inferior |
| Excedente del límite inferior | 2,407 | 16,675 | Excedente del límite inferior |
| Porcentaje para aplicarse sobre el excedente del límite inferior | <u>16.00%</u> | <u>10.88%</u> | Porcentaje para aplicarse sobre el excedente del límite inferior |
| Impuesto marginal | 385 | 1,814 | Impuesto marginal |
| Cuota fija | <u>7,131</u> | <u>2,967</u> | Cuota fija |
| <i>ISR anual</i> | 7,516 | 4,781 | <i>ISR anual</i> |

FUENTE: Centro de Estudios de Finanzas Públicas de la Cámara de Diputados, *notacefp/32/2013*, 2 de abril de 2013, p. 5.

La LISR también grava el subalquiler y de acuerdo con la lógica de esta figura, se considera deducible el importe del alquiler del mes o del trimestre que pague el subarrendador al arrendador (artículo 116 de la LISR, anexo 7).

La tarifa aplicable para el cálculo de los pagos provisionales mensuales correspondientes a 2017, que efectúen los contribuyentes a que se refiere el capítulo III, del título IV de la LISR, que obtengan ingresos por alquiler y en general por el otorgamiento

del uso o goce temporal de bienes inmuebles⁹⁰ se observa en el cuadro 9.

Cuadro 9. Tarifa del impuesto mensual 2017, alquiler de bienes inmuebles

| <i>Límite inferior</i> | <i>Límite superior</i> | <i>Cuota fija</i> | <i>Por ciento para aplicarse sobre el excedente del límite inferior</i> |
|------------------------|------------------------|-------------------|---|
| \$ | \$ | \$ | % |
| 0.01 | 496.07 | 0.00 | 1.92 |
| 496.08 | 4,210.41 | 9.52 | 6.40 |
| 4,210.42 | 7,399.42 | 247.24 | 10.88 |
| 7,399.43 | 8,601.50 | 594.21 | 16.00 |
| 8,601.51 | 10,298.35 | 786.54 | 17.92 |
| 10,298.36 | 20,770.29 | 1,090.61 | 21.36 |
| 20,770.30 | 32,736.83 | 3,327.42 | 23.52 |
| 32,736.84 | 62,500.00 | 6,141.95 | 30.00 |
| 62,500.01 | 83,333.33 | 15,070.90 | 32.00 |
| 83,333.34 | 250,000.00 | 21,737.57 | 34.00 |
| 250,000.01 | En adelante | 78,404.23 | 35.00 |

FUENTE: SAT, http://www.sat.gob.mx/informacion_fiscal/tablas_indicadores/Paginas/tarifas_pp_2012.aspx.

La tarifa aplicable para el cálculo de los pagos provisionales trimestrales correspondientes a 2017, que efectúen los contribuyentes a que se refiere el capítulo III del título IV de la LISR, que obtengan ingresos por alquiler y en general por el otorgamiento del uso o goce temporal de bienes inmuebles,⁹¹ se muestra en el cuadro 10.

⁹⁰ SAT, disponible en: http://www.sat.gob.mx/informacion_fiscal/tablas_indicadores/Paginas/tarifas_pp_2012.aspx.

⁹¹ SAT, disponible en: http://www.sat.gob.mx/informacion_fiscal/tablas_indicadores/Paginas/tarifas_pp_2012.aspx.

Cuadro 10. Tarifa del impuesto trimestral 2017,
alquiler de bienes inmuebles

| <i>Límite inferior</i> | <i>Límite superior</i> | <i>Cuota fija</i> | <i>Por ciento para aplicarse sobre el excedente del límite inferior</i> |
|------------------------|------------------------|-------------------|---|
| \$ | \$ | \$ | % |
| 0.01 | 1,488.21 | 0.00 | 1.92 |
| 1,488.22 | 12,631.23 | 28.56 | 6.40 |
| 12,631.24 | 22,198.26 | 741.72 | 10.88 |
| 22,198.27 | 25,804.50 | 1,782.63 | 16.00 |
| 25,804.51 | 30,895.05 | 2,359.62 | 17.92 |
| 30,895.06 | 62,310.87 | 3,271.83 | 21.36 |
| 62,310.88 | 98,210.49 | 9,982.26 | 23.52 |
| 98,210.50 | 187,500.00 | 18,425.85 | 30.00 |
| 187,500.01 | 249,999.99 | 45,212.70 | 32.00 |
| 250,000.00 | 750,000.00 | 65,212.71 | 34.00 |
| 750,000.01 | En adelante | 235,212.69 | 35.00 |

FUENTE: SAT, http://www.sat.gob.mx/informacion_fiscal/tablas_indicadores/Paginas/tarifas_pp_2012.aspx.

C. *Ejemplo de régimen fiscal de alquiler de vivienda para persona física*

Lo siguiente es un ejemplo real de la contabilidad de una persona física que tiene ingresos por alquiler de vivienda.⁹² Esta persona es dueña de tres edificios con varios departamentos en diferente ubicación.

El rubro de gasto más importante en el ejercicio fiscal 2016 y 2017 fue el de mantenimiento de edificios, este gasto representó en 2016 el 45.6% de todos sus gastos, mientras que en 2017 representó el 65.9%. Este concepto se refiere principalmente a las mejoras en los edificios, construcciones, compra de material, entre otros.

⁹² Se omite el nombre de la persona física por cuestiones de privacidad.

La tabla 1 muestra que sus gastos son menores a sus ingresos, de acuerdo con la Ley del ISR para persona física tiene dos formas de hacer sus deducciones:

1. Si opta por la deducción tradicional, es decir detallando sus gastos facturados, el ISR a pagar asciende a 673,239.03 pesos en 2016 y 654,134.23 pesos en 2017.
2. Si opta por la deducción ciega (35%), es decir el porcentaje fijo que marca la Ley ISR para cada mes durante el año, su ISR sería de 586,656.59 pesos en 2016 y de 605,478.00 pesos en 2017.

En este ejemplo de régimen de persona física, el monto menor es optar por la deducción ciega, ya que con esta forma su pago de ISR es menor al que saldría si deduce de la forma tradicional.

Cuadro 11. Ejemplo de régimen fiscal de persona física con actividad de alquiler de vivienda

| | 2016 | 2017 | Participación de las variables en el total 2016 | Participación de las variables en el total 2017 |
|----------------------------|--------------|--------------|---|---|
| <i>I. Total ingresos</i> | 3'299,493.25 | 3'361,980.00 | 100.00% | 100.00% |
| Renta | 3'196,790.00 | 3'297,880.00 | 96.89% | 98.09% |
| Edificio 1 | 801,510.00 | 819,280.00 | — | — |
| Edificio 2 | 964,900.00 | 919,100.00 | — | — |
| Edificio 3 | 1'430,380.00 | 1'559,500.00 | — | — |
| Agua | 57,450.00 | 64,100.00 | 1.74% | 1.91% |
| Penal | 45,253.25 | — | 1.37% | — |
| <i>II. Total de gastos</i> | 1'055,363.15 | 1,181,532.57 | 100.00% | 100.00% |
| Agua | 80,669.00 | 73,115.00 | 7.64% | 6.19% |
| Anuncio en periódico | 4,697.14 | 13,634.45 | 0.45% | 1.15% |
| Electricidad | 38,139.00 | 38,606.76 | 3.61% | 3.27% |
| Mantenimiento de edificio | 481,864.07 | 778,710.86 | 45.66% | 65.91% |

62 DERECHOS SOCIALES: IMPORTANCIA DE LA FISCALIDAD...

| | | | | |
|--|--------------|--------------|--------|--------|
| Gastos de juicio | 12,700.41 | 11,850.00 | 1.20% | 1.00% |
| Honorarios admón. abogados | 27,500.00 | 3,700.00 | 2.61% | 0.31% |
| IP | 149,109.00 | 167,027.00 | 14.13% | 14.14% |
| Honorarios notario | 234,045.63 | 4,730.86 | 22.18% | 0.40% |
| Gas | 26,638.90 | 67,675.51 | 2.52% | 5.73% |
| Nómina | 0 | 20,642.13 | 0.00% | 1.75% |
| Utilidad | 0 | 0 | 0.00% | 0.00% |
| <i>Con deducción de gastos</i> | | | | |
| Total base de impuesto con deducción de gastos | 2'244,130.10 | 2'180,447.43 | — | — |
| ISR tasa de impuesto 30% con deducción de gastos | 673,239.03 | 654,134.23 | — | — |
| <i>Con deducción ciega (35%)</i> | | | | |
| Total base de impuesto con deducción ciega (35%) | 1'955,521.96 | 2'018,260.00 | — | — |
| ISR tasa de impuesto 30% con deducción ciega (35%) | 586,656.59 | 605,478.00 | — | — |

FUENTE: Elaboración propia con asesoría contable.

Las deducciones autorizadas para personas físicas por ingresos de alquiler, como ya se estudió en este apartado, son las siguientes de acuerdo con el artículo 115 de la LISR:

I. Los pagos efectuados por el IP correspondiente al año de calendario sobre dichos inmuebles, así como por las contribuciones locales de mejoras, de planificación o de cooperación para obras públicas que afecten a los mismos y, en su caso, el impuesto local pagado sobre los ingresos por otorgar el uso o goce temporal de bienes inmuebles.

II. Los gastos de mantenimiento que no impliquen adiciones o mejoras al bien de que se trate y por consumo de agua, siempre que no los paguen quienes usen o gocen del inmueble.

III. Los intereses reales pagados por préstamos utilizados para la compra, construcción o mejoras de los bienes inmuebles, siempre y cuando obtenga el comprobante fiscal correspondiente. Se considera interés real el monto en que dichos intereses excedan del ajuste anual por inflación. Para determinar el interés real se aplicará en lo conducente lo dispuesto en el artículo 134 de esta Ley.

IV. Los salarios, comisiones y honorarios pagados, así como los impuestos, cuotas o contribuciones que conforme a esta Ley les corresponda cubrir sobre dichos salarios, efectivamente pagados.

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

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

Los contribuyentes que otorguen el uso o goce temporal de bienes inmuebles podrán optar por deducir el 35% de los ingresos a que se refiere este capítulo, en sustitución de las deducciones a que este artículo se refiere. Quienes ejercen esta opción podrán deducir, además, el monto de las erogaciones por concepto del IP de dichos inmuebles correspondiente al año de calendario o al periodo durante el cual se obtuvieron los ingresos en el ejercicio según corresponda.

Cuadro 12. Opciones de deducción para una persona física con actividad de alquiler de vivienda

| <i>Deducción común</i> | <i>Deducción ciega (35%)</i> |
|--|---|
| <ul style="list-style-type: none">• El IP.• Los gastos de mantenimiento, el consumo de agua.• Los intereses reales pagados por préstamos utilizados para la compra, construcción o mejoras de los bienes inmuebles.• Los salarios, comisiones y honorarios pagados, así como cuotas al IMSS e Infonavit.• El importe de las primas de seguros que amparen los bienes respectivos.• Las inversiones en construcciones, incluyendo adiciones y mejoras. | <ul style="list-style-type: none">• El IP.• Deducción del 35% de los ingresos brutos por rentas sin comprobación alguna (deducción ciega). |

FUENTE: Elaboración propia con asesoría contable.

3. *¿Se grava de manera equitativa el alquiler y la enajenación de vivienda?*

La venta de una vivienda es una ganancia de capital del contribuyente que en algunas situaciones obedece para la obtención de fondos y adquirir una nueva vivienda y por lo tanto son ingresos esporádicos. Ifigenia Martínez explica que la ganancia de capital derivada de bienes inmuebles proviene de la plusvalía en razón del tiempo y de la ley de la oferta y la demanda; a veces, este tipo de ganancias de capital representa una fuente importante de acumulación de riqueza.⁹³

Los rendimientos por alquiler de vivienda son rentas de capital que se obtienen en cierto tiempo, susceptible de renovarse y es constante. En este sentido, ¿cuál es más justo gravar, las que provienen de la enajenación de la casa habitación o las de alquiler de inmuebles para casa habitación? En mi consideración ambas, tanto las ganancias como las rentas de capital deben gravarse porque reflejan capacidad contributiva, de forma distinta pero la manifiestan, por lo que es justo gravar ambas actividades de manera diferenciada, puesto que en el caso de la enajenación de la vivienda, la ganancia del capital se obtendrá en una sola ocasión y quizás haya plusvalía por el valor comercial del inmueble; en el supuesto del alquiler de vivienda, también es merecedora de gravamen el ingreso ordinario que se obtiene de manera regular.⁹⁴ En ambas circunstancias se arroja capacidad contributiva pero no se debe gravar de la misma manera. La singularidad radica en que la naturaleza económica de ambos ingresos es distinta y, por lo tanto, son diferentes manifestaciones de riqueza o de capacidad contributiva.

Por otro lado, para el disfrute de una vivienda habitual puede hacerse por varias modalidades, vía adquisición del bien inmue-

⁹³ Martínez Navarrete, Ifigenia, “El impuesto a...”, *cit.*, p. 209.

⁹⁴ Agradezco los puntuales comentarios de García Bueno en este tema. En este mismo sentido, Martínez Navarrete, Ifigenia, “El impuesto a...”, *cit.*, pp. 204-221.

ble o alquiler, entonces será necesario realizar una comparación entre ambas operaciones de su tratamiento tributario pero con la finalidad extrafiscal, es decir, incentivar la habitabilidad de una vivienda adecuada mediante el instrumento fiscal. En México y otros países⁹⁵ se ha extendido la política fiscal con ayudas fiscales para la adquisición de vivienda habitual, mermando la posibilidad del alquiler de vivienda con beneficios fiscales.

Además, en términos del mercado de alquiler de residencias, esta comparación nos permitirá saber si la fiscalidad en el alquiler interfiere en la decisión de los propietarios de viviendas, para alquilarlas o venderlas. Es así, que en la venta de una vivienda el propietario está gravado conforme a sus ingresos acumulables (artículos 120 y 152), sin embargo, se establece una exención siempre que el monto no exceda de 700.000 (UDIS) cuyo monto aproximado es de \$3'500,000.00 y que la compra venta se formalice ante fedatario público. En el supuesto de que existiera un excedente se determina la ganancia y se calcula el impuesto anual y el pago provisional, considerando las deducciones en la proporción que resulte dividir el excedente entre el monto de la contraprestación obtenida. Para gozar de la exención se establece que el vendedor no haya realizado una compraventa de algún inmueble tres años antes de la fecha de la enajenación (artículo 93, fracción XIX). Además, de este incentivo fiscal el propietario podrá deducir como gastos personales los intereses reales por la adquisición del bien inmueble a través de crédito hipotecario.

De esta manera, se advierte que el ISR es más favorable al vendedor de una vivienda que al que la alquila, siempre y cuando el valor de la vivienda no exceda \$3'500,000.00, pues por este concepto el vendedor está exento del pago del ISR y la exención es para las personas físicas que venden su casa, por lo que no aplica para quien se dedica a vender casas como actividad profesional; mientras que para el arrendador del bien inmueble no existe

⁹⁵ Sanz Sanz, José Félix, *Las ayudas fiscales a la adquisición de inmuebles residenciales en la nueva Ley del IRPF: un análisis comparado a través del concepto de coste de uso*, Madrid, Fundación General-Universidad Complutense, 1999, p. 3.

exención alguna sino únicamente las deducciones por los gastos realizados con motivo de la propiedad del bien inmueble, o bien, la deducción ciega del 35% en el ISR. Por lo que se concluye que el ISR favorece el mercado de venta de vivienda.

A continuación se realiza un ejemplo de la deducibilidad de intereses reales.

El siguiente ejemplo está referido al tope máximo que marca la LISR. Suponiendo que una persona física adquiere un inmueble para casa habitación mediante un crédito hipotecario, haciendo referencia a la tasa de interés referencial que marca Banxico⁹⁶ (véase el cuadro 12).

El ISR deducible es la derivación de multiplicar el resultado de la diferencia de la tasa de interés del crédito hipotecario y la inflación, por el monto total de crédito autorizado.

Supongamos que el banco autoriza el crédito hipotecario por \$3'500,000.00 pesos y que la tasa de interés que ofrece es de 11.57% y la inflación es de 4.63%. Haciendo alusión a lo que la LISR menciona, el monto del crédito que otorgó el banco está en el tope máximo autorizado para deducir el ISR con respecto a la tasa de interés. El cálculo inicial es una resta de la tasa de interés que cobrará el banco por el crédito otorgado menos la inflación actual ($11.57 - 4.63 = 6.94$). El resultado de esta resta (6.94) se multiplicará por el total del monto del crédito hipotecario autorizado ($6.94 * 3'500,000$). Así, la derivación de este producto (\$242,900.00 pesos) se convierte en el monto que podremos deducir del ISR.

⁹⁶ Tasas de interés de crédito a los hogares, incluye bancos y Sofoles, indicador del costo de créditos hipotecarios, tasa de interés promedio de créditos en pesos a tasa fija. Banxico, <http://www.banxico.org.mx/SieInternet/consultarDirectorioInternetAction.do?accion=consultarCuadro&idCuadro=CF303§or=18&locale=es>.

Cuadro 13. Deducibilidad anual de intereses reales de una persona física por crédito hipotecario

| | <i>Ingresos anuales</i> | <i>Inflación^a (π) %</i> | <i>Tasa^b de interés T_i %</i> | <i>$T_i - \pi^c$ %</i> | <i>ISR^d deducible \$</i> |
|--|-------------------------|---|---|-----------------------------------|-------------------------------------|
| | 3'500,000.00 | 4.63 | 11.57 | 6.94 | 242,900.00 |
| | 3'400,000.00 | 4.63 | 11.57 | 6.94 | 235,960.00 |
| | 3'300,000.00 | 4.63 | 11.57 | 6.94 | 229,020.00 |
| | 3'200,000.00 | 4.63 | 11.57 | 6.94 | 222,080.00 |
| | 3'100,000.00 | 4.63 | 11.57 | 6.94 | 215,140.00 |
| | 3'000,000.00 | 4.63 | 11.57 | 6.94 | 208,200.00 |
| | 2'900,000.00 | 4.63 | 11.57 | 6.94 | 201,260.00 |
| | 2'800,000.00 | 4.63 | 11.57 | 6.94 | 194,320.00 |
| | 2'700,000.00 | 4.63 | 11.57 | 6.94 | 187,380.00 |
| | 2'600,000.00 | 4.63 | 11.57 | 6.94 | 180,440.00 |
| | 2'500,000.00 | 4.63 | 11.57 | 6.94 | 173,500.00 |
| | 2'400,000.00 | 4.63 | 11.57 | 6.94 | 166,560.00 |
| | 2'300,000.00 | 4.63 | 11.57 | 6.94 | 159,620.00 |
| | 2'200,000.00 | 4.63 | 11.57 | 6.94 | 152,680.00 |
| | 2'100,000.00 | 4.63 | 11.57 | 6.94 | 145,740.00 |
| | 2'000,000.00 | 4.63 | 11.57 | 6.94 | 138,800.00 |
| | 1'900,000.00 | 4.63 | 11.57 | 6.94 | 131,860.00 |
| | 1'800,000.00 | 4.63 | 11.57 | 6.94 | 124,920.00 |
| | 1'700,000.00 | 4.63 | 11.57 | 6.94 | 117,980.00 |
| | 1'600,000.00 | 4.63 | 11.57 | 6.94 | 111,040.00 |
| | 1'500,000.00 | 4.63 | 11.57 | 6.94 | 104,100.00 |
| | 1'400,000.00 | 4.63 | 11.57 | 6.94 | 97,160.00 |
| | 1'300,000.00 | 4.63 | 11.57 | 6.94 | 90,220.00 |
| | 1'200,000.00 | 4.63 | 11.57 | 6.94 | 83,280.00 |
| | 1'100,000.00 | 4.63 | 11.57 | 6.94 | 76,340.00 |
| | 1'000,000.00 | 4.63 | 11.57 | 6.94 | 69,400.00 |
| | 900,000.00 | 4.63 | 11.57 | 6.94 | 62,460.00 |
| | 800,000.00 | 4.63 | 11.57 | 6.94 | 55,520.00 |
| | 700,000.00 | 4.63 | 11.57 | 6.94 | 48,580.00 |
| | 600,000.00 | 4.63 | 11.57 | 6.94 | 41,640.00 |
| | 500,000.00 | 4.63 | 11.57 | 6.94 | 34,700.00 |
| | 400,000.00 | 4.63 | 11.57 | 6.94 | 27,760.00 |

Topo máximo (LISR) 700000 UDIS* = \$3,500,000.00 pesos

* El valor en pesos de UDIS es el promedio diario, publicado en el SAT.

^a Inflación anual 2017, Banxico, <http://www.banxico.org.mx/portal-inflacion/inflacion.html>.

^b Tasas de interés de crédito a los hogares, incluye bancos y Sofoles, indicador del costo de créditos hipotecarios y tasa de interés promedio de créditos

en pesos a tasa fija. Banxico, <http://www.banxico.org.mx/SieInternet/consultarDirectorioInternetAction.do?accion=consultarCuadro&idCuadro=CF303§or=18&locale=es>.

^c El ajuste por inflación se determinará multiplicando el saldo promedio diario de la inversión que generen los intereses, por el factor que se obtenga de restar la unidad del cociente que resulte de dividir el Índice Nacional de Precios al Consumidor del mes más reciente del periodo de la inversión, entre el citado índice correspondiente al primer mes del periodo.

^d Para efectos del ISR, son deducibles el monto de los intereses; lo anterior sólo es un gasto que está dentro de una totalidad que el contribuyente efectúa a lo largo del año. Se calcula multiplicando los intereses por el valor del crédito hipotecario.

Y definitivamente por el lado del arrendatario el instrumento fiscal abona a que decida qué régimen de tenencia de la vivienda (propiedad-alquiler) desea tener, pues en el caso de compraventa de residencia por medio de financiamiento bancario, el dueño de la propiedad tendrá la posibilidad de deducir los intereses reales por el crédito hipotecario; en cambio, el arrendatario no tiene ningún incentivo fiscal en el pago de su ISR, pues no es deducible el gasto de alquiler de vivienda.

A. *¿Cuáles son los gastos fiscales?*

El planteamiento del gasto fiscal⁹⁷ es interesante desde el punto de las finanzas públicas, porque hay correspondencia entre el gasto fiscal y el incentivo fiscal no estructural, es decir, el incentivo fiscal con una finalidad extrafiscal. Dicho esto, en nuestra consideración, la deducción personal por los intereses reales de créditos hipotecarios forma parte de la estructura del ISR, porque son aquellos gastos indispensables de la persona física, que si bien no generan capital o ingresos, sí forman parte de aquellos gastos que el Estado no debe gravar porque dibujan la capacidad contributiva subjetiva de las personas físicas, o como se ha definido en criterios jurisprudenciales, las deducciones personales forman

⁹⁷ El gasto fiscal se entiende por “la pérdida de recaudación derivada de aquellas normas que suponían una desviación de la base estructural del impuesto”. Tobes Portillo, Paloma, “El gasto fiscal en el Impuesto sobre la Renta de las personas físicas”, *Hacienda Pública Española*, núm. 153, 2/2000, p. 130.

parte del mínimo exento.⁹⁸ Explicado esto, sin embargo, en nuestra legislación las deducciones por intereses reales se consideran gastos fiscales; en este sentido, los incentivos fiscales aplicados a la venta de vivienda el gasto fiscal ascendió en 2013 a 4 mil 551 millones de pesos; en 2014 a 4 mil 737 millones de pesos; en 2015 descendió a 4 mil 509 millones de pesos; y para 2016 aumentó a 6 mil 779 millones de pesos. En cuanto a gastos fiscales por deducción personal por la compra de vivienda a crédito, el ISR su porcentaje es más alto por los intereses reales. Adicionalmente, en la Tabla 2, los intereses reales por créditos hipotecarios tienen una tendencia positiva, ya que en el año 2010 se tenían 2,806.70 millones de pesos pagados por ese concepto. Estos gastos fiscales de los incentivos por la venta de vivienda son más elevados que los gastos por las deducciones en el caso de alquiler de vivienda. Adquiere mayor relevancia económica el incentivo destinado a la venta de vivienda que el aplicado para el alquiler de vivienda.

Cuadro 14. Impacto en el presupuesto de gastos fiscales por la deducción en el pago de los intereses hipotecarios de personas físicas

| <i>Intereses reales por créditos hipotecarios</i> | | |
|---|--------------------------|--------------|
| <i>Años</i> | <i>Millones de pesos</i> | <i>% PIB</i> |
| 2010 | 2,806.7 | 0.0215 |
| 2011 | 3,306.0 | 0.0232 |
| 2012 | 3,872.0 | 0.0252 |
| 2013 | 4,551.0 | 0.0274 |

⁹⁸ En este mismo sentido encontramos a Tobes Portillo al referirse a dos supuestos: “El mínimo personal general de carácter individual, de 550.000 ptas., no se debe considerar gasto fiscal al ser un elemento determinante de la estructura del tributo”; y a la exención de las ayudas percibidas por afectados del virus de inmunodeficiencia, indica: “ésta no debiera ser contemplada como gasto fiscal al ser las circunstancias personales uno de los criterios que modulan la capacidad de pago del contribuyente del Impuesto sobre la Renta”, “El gasto fiscal...”, *cit.*, pp. 134 y 135.

| | | |
|------|---------|--------|
| 2014 | 4,737.0 | 0.0265 |
| 2015 | 4,509.0 | 0.0248 |
| 2016 | 6,779.0 | 0.0353 |

FUENTE: Elaboración propia con datos de SHCP, presupuesto de Gastos Fiscales.

Asimismo, para 2011 se pagaban 3,306 millones de pesos por concepto de intereses reales, lo que representó un crecimiento de 499 millones de pesos (un crecimiento de 17.79% con respecto al año anterior). Este crecimiento (17.12, 17.54%) se observa en los años posteriores (2012, 2013) respectivamente. Para 2014 sólo se obtuvo una tasa de crecimiento de 4.09% con respecto a 2013.

Para ilustrar mejor este tema comparativo respecto al alquiler de vivienda y su tratamiento pero ahora con el IVA, es necesario señalar que el tratamiento fiscal del alquiler de una vivienda es distinto si se dedica ese bien para uso comercial, por ejemplo, un hotel. En este sentido citaremos un ejemplo del IVA.

Cuadro 15. IVA por alquiler de inmuebles para uso comercial

| <i>Concepto</i> | <i>Monto (en pesos)</i> |
|---|-----------------------------|
| Ingresos por alquiler de inmuebles exclusivos para uso comercial con impuesto incluido. | 120,000.00 |
| IVA Traslado (16% de los ingresos) | 16,551.73 |
| Gastos por alquiler | 18,000.00 |
| Gastos de mantenimiento | 8,400.00 |
| Adiciones y mejoras | 9,600.00 |
| IVA Acreditable (16% del total de los gastos) | 4,965.52 |
| IVA a pagar (IVA Traslado - IVA Acreditable) | 11,586.21 |

FUENTE: Elaboración propia.

B. Presupuesto de gastos fiscales en ISR e IVA

A continuación se muestra un cuadro comparativo de los gastos fiscales en ISR por concepto de deducciones de intereses reales de créditos hipotecarios para personas físicas.

Cuadro 15. Impacto en el presupuesto de gastos fiscales por la deducción de personas físicas en el pago de los intereses reales de créditos hipotecarios en ISR e IVA

| Años | ISR** | | IVA | |
|-------|---------|--------|----------|--------|
| | MDP | %PIB | MDP | %PIB |
| 2004 | n.d. | — | 7,865.7 | 0.1110 |
| 2005 | n.d. | — | 8,727.8 | 0.1100 |
| 2006 | n.d. | — | 8,290.4 | 0.0922 |
| 2007 | n.d. | — | 9,897.5 | 0.1009 |
| 2008 | n.d. | — | 10,955.8 | 0.1051 |
| 2009 | n.d. | — | 10,891.5 | 0.0907 |
| 2010 | 2,806.7 | 0.0215 | 13,761.6 | 0.1055 |
| 2011 | 3,306.0 | 0.0232 | 15,404.0 | 0.1081 |
| 2012 | 3,872.0 | 0.0252 | 16,573.0 | 0.1074 |
| 2013 | 4,551.0 | 0.0274 | 17,156.0 | 0.1033 |
| 2014 | 4,737.0 | 0.0265 | 18,467.0 | 0.1033 |
| 2015 | 4,509.0 | 0.0248 | 09,963.0 | 0.0548 |
| 2016* | 6,779.0 | 0.0353 | 14,076.0 | 0.0733 |

FUENTE: Elaboración propia con datos de SHCP, Presupuesto de Gastos Fiscales.

* Los datos para 2016 son los presupuestados y no los ejercidos.

** A través de los años, la definición del ISR ha ido variando.

Es importante anotar que en los presupuestos de gastos fiscales en años anteriores a 2010 no hay información disponible, salvo el tema de los intereses reales de créditos hipotecarios por concepto de adquisición de bienes inmuebles en el IVA y a partir de 2013 se comenzaron a publicar los gastos fiscales en el tema de las FIBRAS. Por lo tanto, para realizar un estudio profundo sobre los gastos fiscales que representan los subsidios, exenciones y deduc-

ciones en materia de alquiler se requiere de mayor información de calidad y con mejor precisión en todos estos rubros.

A continuación se muestra un ejercicio hipotético sobre deducciones personales por concepto de alquiler de vivienda y su costo fiscal para el Estado.⁹⁹

| <i>Deducciones personales por alquiler de vivienda</i> | |
|--|---|
| Alquiler de vivienda (dos cuartos, sala comedor y cocina integral) | \$7,000 |
| Personas del régimen de sueldos y salarios que son arrendatarios de una vivienda. | = (14.3%*35,796,570) = 5'118,909.51 millones de personas |
| Número de arrendatarios por sueldos y salarios | 5'118,910 millones de personas |
| Cuánto es destinado al ISR por vivienda de \$7,000 | = (\$7,000*30%) = 2,100 (ISR por cada ingreso de alquiler de vivienda que obtiene el arrendador) |
| Si todos los arrendadores de una vivienda digna cobraran \$7000 de su alquiler de vivienda, habría una recaudación del ISR al mes | = (\$2,100 * 5,118,910) = \$10,749,711,000.00 |
| Si la persona física del régimen de sueldos y salarios pudiera hacer deducible un 15% el pago de su alquiler de vivienda al mes por concepto de deducción personal | = (\$7,000*15%) = \$1,050 (Cantidad a deducir al mes por el arrendatario) |
| Lo deducible al mes para el total de los arrendatarios de una vivienda: | = (\$1,050*5'118,910) = \$5'374,855,500 (Deducible al mes por deducción personal a los arrendatarios) |

⁹⁹ La forma de realizar el trabajo fue de la siguiente manera:

1. De la base de datos del SAT se obtuvo la información de que las personas en el régimen de sueldo y salarios e ingresos asimilados a salarios a enero de 2017 son 35'796,570 personas.

2. Se encontró una tabla de la Profeco donde nos menciona que el 14.3% de una tendencia de 28'513,038 encuestada en 2010, rentan un bien inmueble para uso de casa habitación.

3. En un artículo del periódico el *Financiero* se menciona que las rentas van desde \$2,000.00 hasta \$200,000.00.

| | |
|---|---|
| ISR recaudado al año por arrendadores | = (\$10'749,711,000.00*12) = \$128'996,532,000.00 |
| Costo fiscal por deducciones personales por alquiler de vivienda al año | = (\$5,374,855,500*12) = \$64,498,266,000.00 |
| Total de ingresos para la Federación | = (\$128,996,532,000.00 - \$64,498,266,000.00) = \$64,498,266,000.00 |

FUENTE: Elaboración propia con base en los datos proporcionados del SAT, Profeco y el periódico *El Financiero*.¹⁰⁰

4. ¿Cómo tributa el fideicomiso de alquiler de bienes inmuebles “fideicomiso tradicional”?

Después de analizar el tema del gravamen por ingresos de alquiler de vivienda de personas físicas, ahora entremos al tema del fideicomiso; para una comprensión más didáctica, a este fideicomiso se le denominará el “fideicomiso tradicional”, contemplado en la Ley del ISR dentro de los ingresos de personas físicas (residentes en México) por alquiler. La incorporación del fideicomiso tradicional en la Ley del ISR fue en 1981 motivada porque la autoridad fiscal advirtió que los contribuyentes (personas físicas) disminuían el pago de sus impuestos mediante esta figura, por lo que decidió regularla y así combatirla como estrategia fiscal de los contribuyentes.¹⁰¹

Por ejemplo, era práctica común celebrar “contratos de fideicomiso cuyo patrimonio era el derecho al cobro de las rentas derivadas de un contrato de alquiler; y el fin del fideicomiso era que el fiduciario cobrara dichas rentas y las distribuyera entre varios fideicomisarios. Estos fideicomisos no comprendían la afectación fiduciaria del inmueble, sino tan sólo el derecho al cobro de las

¹⁰⁰ www.sat.gob.mx/cifras_sat/Paginas/datos/vincul.html?page=giipPorRegimen.html, www.profeco.gob.mx/encuesta/brujula/bruj_2012/bol228_sec_inmobiliario.asp, www.elfinanciero.com.mx/empresas/quieres-rentar-en-la-cdmx-varian-de-mil-pesos-a-200-mil-dolares.html.

¹⁰¹ Moreno Pérez, Alejandro, *Marco fiscal del fideicomiso*, cit., p. 63.

rentas originadas por el o los contratos de alquiler celebrados con el mismo.

Con ello se abataía el monto del ISR a pagar, ya que los ingresos por las rentas se distribuían entre varios fideicomisarios obteniéndose la aplicación de una tasa menor por cada uno de ellos. Al no haber enajenación del inmueble no existía ningún tipo de impuesto que gravara estos actos jurídicos.¹⁰² En un principio, en nuestra Ley del ISR se reguló el fideicomiso con carácter irrevocable en el artículo 93, con la finalidad de acabar con la simulación del fideicomiso que realizaban algunos contribuyentes.

Es así que el fideicomiso se constituye como un contrato mercantil regulado por las leyes mercantiles y por las leyes fiscales. En el fideicomiso para arrendar bienes inmuebles se requiere formalizar el contrato ante notario público. Y este fideicomiso tiene como objetivo conceder el uso o goce de bienes inmuebles, es decir, su finalidad es el alquiler de bienes inmuebles.

El fideicomiso se compone de tres sujetos:

1. El fideicomitente (persona física).
2. El fiduciario (casa de bolsa o institución bancaria).
3. El fideicomisario (beneficiario).

En materia de alquiler de bienes inmuebles el fideicomitente es la persona física o moral que aporta inversión o bienes inmuebles y que transmite su propiedad. El fiduciario o institución fiduciaria es la persona física o moral que recibe la inversión o los bienes inmuebles en calidad de propiedad fiduciaria; además, es la persona experta en materia de alquiler de bienes inmuebles. Y el fideicomisario es el beneficiario del fideicomiso, quien de acuerdo con el artículo 390 de la Ley General de Títulos y Operaciones de Crédito (LGTOC) tendrá todos los derechos que se le conceden en el contrato de fideicomiso.

¹⁰² *Ibidem*, p. 78.

Los fideicomisarios en este tipo de contrato, cuando no se trata de un fideicomiso irrevocable, podrán arrendar los bienes inmuebles, pues la institución fiduciaria concede al fideicomisario el usufructo para poder arrendarlos.

Por otro lado, de acuerdo con la LGTOC,¹⁰³ el fideicomiso cuyo objeto recaiga sobre bienes inmuebles deberá inscribirse en la sección de la Propiedad del Registro Público del lugar en que estén ubicado (artículo 388). Y esto es con el propósito de darle seguridad jurídica a las partes integrantes del fideicomiso; además de tener validez frente a terceros.

El fideicomiso produce rendimientos ya sea para el fideicomitente o para el fideicomisario dependiendo si se trata de un fideicomiso irrevocable o no, ahora bien, para este tipo de fideicomisos, la Ley del ISR a los rendimientos les da el tratamiento de ingresos.

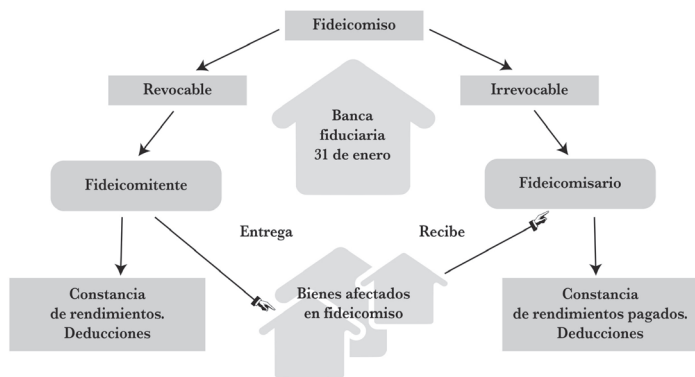
Cuadro 16. Artículo 117, párrafo I (anexo 2)

| <i>Fideicomiso</i> | <i>Descripción</i> | <i>Tratamiento fiscal en el ISR</i> | <i>Ingresos</i> |
|--------------------|---|---|--|
| Irrevocable | El fideicomitente no tiene derecho a readquirir el bien inmueble. | Los ingresos serán atribuidos al fideicomisario. | Los ingresos son atribuidos a la persona física. |
| Revocable | El fideicomitente tiene derecho a readquirir el bien inmueble. | En este caso los ingresos serán atribuidos al fideicomitente. | Los ingresos son atribuidos a la persona física. |

FUENTE: Elaboración propia con base en la Ley del ISR vigente.

¹⁰³ Es la Ley que regula al fideicomiso.

Diagrama 1. Fideicomiso que alquila bienes inmuebles



A. *¿Quién hace los pagos provisionales y cada cuándo?*

La función de la institución fiduciaria, por ejemplo un banco, realizará los pagos provisionales por cuenta a quien corresponda los ingresos, durante los meses de mayo, septiembre y enero del siguiente año, mediante su declaración, es decir, los pagos provisionales serán cuatrimestrales con la aplicación del 10% de la tasa. El pago provisional será el monto que resulte de aplicar la tasa del 10% sobre los ingresos del cuatrimestre anterior sin deducción alguna (párrafo II del artículo 117, anexo 3). Y de acuerdo con el artículo 26, párrafo segundo, del CFF la institución fiduciaria es responsable solidaria hasta por el monto de los pagos provisionales.

B. *¿Cómo se debe tributar anualmente y con qué tarifa?*

Este tema veámoslo con un ejemplo. En un fideicomiso tradicional de carácter irrevocable, el inversionista (persona física) entrega

un bien inmueble en propiedad fiduciaria a un banco (institución fiduciaria) para que dé en alquiler dicho inmueble, el (beneficiario), de acuerdo con el contrato de fideicomiso, será algún familiar del inversionista, de esta manera, el familiar obtendrá los ingresos de ese fideicomiso. En este supuesto, los ingresos serán atribuidos al familiar y tendrá la obligación de acumularlos en su declaración anual como ingresos de personas físicas por alquiler y tendrá que aplicar la tarifa anual conforme a sus ingresos acumulados del año, menos las deducciones permitidas por ley, de acuerdo con los artículos 151 y 152 de la Ley del ISR.

La institución fiduciaria también tiene obligación de entregar al fideicomitente o al fideicomisario, según sea el caso, el comprobante fiscal de los rendimientos, pagos provisionales efectuados, así como deducciones a más tardar el 31 de enero, correspondientes al año calendario anterior.¹⁰⁴ Pero con la nueva Ley del ISR se eliminó la obligación de presentar declaración informativa anual de las personas a las que les correspondan los rendimientos.

Asimismo, se quitó la obligación de la institución fiduciaria de llevar los libros, expedir los recibos y efectuar los pagos provisionales mensualmente, así como la obligación de las personas a las que correspondían dichos rendimientos de solicitar a la institución fiduciaria la constancia de rendimientos.

C. *Ventajas del fideicomiso de alquiler*

La conveniencia de esta figura proviene del hecho de que la institución fiduciaria, o sea el banco, realiza el pago del impuesto anual, los pagos provisionales cada cuatro meses, todos los trámites administrativos a favor de quien obtenga los ingresos, ya sea el inversionista o el beneficiario. En estos fideicomisos pueden participar como fideicomitentes (inversionistas) personas físicas con actividades empresariales o personas morales tal como lo regula la Ley del ISR.

¹⁰⁴ Artículo 117, párrafo III, de la Ley del ISR.

Además, esta figura del fideicomiso permite que se reúnan varios inversionistas y que aporten capital o bienes inmuebles, cuyos beneficiarios serán las personas que ellos elijan, y podrán optar por un fideicomiso irrevocable o revocable.

Puede ser un buen instrumento de planeación fiscal para los inversionistas en el supuesto de un fideicomiso irrevocable porque al entregar el bien inmueble al fideicomiso, los ingresos serán atribuibles al beneficiario y no al inversionista.

Cuadro 17. Fideicomiso para alquiler de bienes inmuebles

| <i>Fideicomitente</i> (<i>persona física con actividades empresariales o persona moral</i>) | <i>Fiduciario</i> (<i>banco o institución financiera</i>) | <i>Fideicomisario</i> (<i>beneficiario del fideicomiso</i>) |
|--|---|---|
| Aporta bienes inmuebles y los transmite en propiedad fiduciaria | Recibe los bienes inmuebles en propiedad fiduciaria y experto en alquiler. | Obtiene todos los derechos de acuerdo con el fideicomiso (también puede, por ejemplo, arrendar los bienes inmuebles). |
| Los rendimientos de los fideicomitentes son considerados ingresos en términos del ISR | <ul style="list-style-type: none">• Tiene obligación de hacer pagos provisionales con base en el 10% sin deducción alguna.• Tiene obligación de que en la declaración proporcione información sobre el nombre, la clave de Registro Federal de Contribuyentes, los rendimientos, los pagos provisionales efectuados y las deducciones, relacionados con cada una de las personas a las que les correspondan los rendimientos, durante el mismo periodo.• Tiene obligación de hacer pagos definitivos.• Trámites administrativos. | (En el supuesto de un fideicomiso irrevocable, los rendimientos serán del fideicomisario). |

FUENTE: Elaboración propia con base en la Ley del ISR vigente.

5. *¿Cómo tributa una persona moral?*

Las personas morales tributan de forma distinta a las personas físicas y a los fideicomisos. En este sentido, las personas morales deberán acumular la totalidad de sus ingresos en efectivo, en bienes, en servicio, en crédito o en cualquier otro tipo. Y en el caso del alquiler también deberán acumular el ingreso en el momento en que se cobren total o parcialmente las contraprestaciones, o cuando se hagan exigibles, o bien, cuando se expida el comprobante fiscal.

También podrán acumular los ingresos provenientes de construcciones, instalaciones o mejoras permanentes en bienes inmuebles de acuerdo con el contrato de alquiler y se acumulará al término del contrato y en el monto que se tengan las inversiones conforme al avalúo que practique un perito autorizado por el SAT (artículos 16 y 18). Una vez realizada la acumulación de ingresos se deberán aplicar las deducciones permitidas, las PTU y las pérdidas fiscales pendientes de aplicar en ejercicios anteriores. De los ingresos acumulables menos las deducciones, se obtiene el resultado fiscal al que se deberá aplicar la tasa del 30% (artículo 9).

Las deducciones son las siguientes:

- Las devoluciones que se reciban o los descuentos o bonificaciones que se hagan en el ejercicio.
- El costo de lo vendido.
- Los gastos netos de descuentos, bonificaciones o devoluciones.
- Las inversiones.
- Los créditos incobrables y pérdidas por caso fortuito, fuerza mayor o por enajenación.
- Las cuotas obrero patronales.
- Los intereses devengados.
- Ajuste anual por inflación.

- Los anticipos y los rendimientos que paguen las sociedades cooperativas de producción.
- Las aportaciones a fondos de pensiones o jubilaciones.

Además, la persona moral podrá depreciar el bien inmueble, siempre y cuando sea considerado una inversión, y podrá hacerlo hasta el 5% de acuerdo con el artículo 34, fracción I, inciso b.

Aquí es importante mencionar que la Sociedad Cooperativa de Vivienda para Alquiler que están establecidas en el artículo 92 de la LFV, tributan como personas morales ya que es una sociedad y por lo tanto, la ley fiscal le da tratamiento de persona moral y de acuerdo con el artículo 1o. de la LISR, deberá pagar el ISR.

III. ¿CÓMO TRIBUTA EL ARRENDADOR EN EL IMPUESTO AL VALOR AGREGADO?

Es importante destacar que en el Impuesto al Valor Agregado desde su creación en la administración del presidente José López Portillo hasta la actualidad, se estableció el incentivo fiscal para que el arrendatario quedara exento del 100% del pago de este impuesto (artículo 20 de la LIVA). Como ya hemos manifestado líneas arriba, el IVA es un impuesto que se traslada al arrendatario (contribuyente de hecho) por la mecánica de este impuesto, por lo tanto, al establecerse la exención a favor del arrendador (contribuyente de derecho), en realidad se está evitando que se traslade el IVA al arrendatario en el precio del alquiler de vivienda. En resumidas cuentas, la exención está dirigida al arrendatario.

El texto de la Ley indica:

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

Inmuebles destinados o utilizados exclusivamente para casa-habitación. Si un inmueble tuviere varios destinos o usos, no se pagará el impuesto por la parte destinada o utilizada para casa-habitación. Lo dispuesto en esta fracción no es aplicable a los inmuebles o parte de

ellos que se proporcionen amueblados o se destinen o utilicen como hoteles o casas de hospedaje.

Es importante comprender que la exención del impuesto no es lo mismo que la tasa cero; con la exención no hay acreditamiento del impuesto, y con la tasa cero el contribuyente que traslada el impuesto al último consumidor, puede acreditar sus gastos con base en la tasa cero, lo cual genera devolución del IVA.

Cuadro 18. Gastos fiscales por exenciones en el impuesto al valor¹⁰⁵

| <i>Concepto</i> | <i>Millones de pesos</i> | | <i>% del PIB</i> | |
|-----------------|--------------------------|--------|------------------|--------|
| | 2016 | 2017 | 2016 | 2017 |
| Vivienda | 14,076 | 14,977 | 0.0733 | 0.0733 |

FUENTE: Elaboración propia con base en el Presupuesto de Gastos Fiscales 2016.

Exención del IVA por servicios parciales de construcción de casas habitación

Es práctica común en México que se establezcan beneficios fiscales en decretos presidenciales, aun cuando violen la seguridad jurídica preservada en el principio de reserva de ley tributaria consagrado en el artículo 31 fracción IV de la Constitución federal. En este sentido, en 2015 el presidente de la República emitió dos decretos, uno el 22 de enero y otro el 26 de marzo, ambos a la fecha vigentes. El objetivo de estos decretos fue otorgar un estímulo fiscal consistente en una exención del 100% a los contribuyentes que presten servicios parciales de construcción de inmuebles destinados a casa habitación, y el texto condiciona esta exención:

¹⁰⁵ Presupuesto de Gastos Fiscales 2013, SHCP.

siempre y cuando el prestador del servicio proporcione la mano de obra y materiales. Los servicios mencionados deberán prestarse en la obra en construcción al propietario del inmueble, quien deberá ser el titular del permiso, licencia o autorización de la construcción de la vivienda correspondiente.¹⁰⁶

Dichos decretos están dirigidos a las empresas desarrolladoras de casas habitación y a sus subcontratistas, con la idea de evitar el incremento de los costos en la venta de las casas habitación. Estos decretos,¹⁰⁷ amén que son inconstitucionales por alterar la reserva de ley tributaria de los elementos esenciales del IVA, siguen la misma tesitura de la política gubernamental de la adquisición de la vivienda habitual como manifestación del derecho a la vivienda adecuada.

En el supuesto de vivienda amueblada en alquiler sí se genera el IVA, más los impuestos locales, como es el caso que una vivienda se dé en alquiler bajo la plataforma de Arbnb.

IV. LA TRIBUTACIÓN POR EL LADO DE LA DEMANDA

Impuesto Sobre la Renta

¿Qué impuestos el arrendatario debe pagar por concepto de alquiler de vivienda?

El arrendatario no es sujeto del ISR porque no genera ingresos por el alquiler de vivienda, es decir, no forma parte del hecho imponible del ISR. Sin embargo, consideramos que es importante incorporar dentro de las deducciones personales las erogaciones que hace el arrendatario en concepto de pago de alquiler de vivienda. La Ley que entró en vigor en 2014 es restrictiva respecto a las deducciones personales de las personas físicas al establecer un monto máximo de las deducciones al año; en un principio, el monto era

¹⁰⁶ Terrazas, Carlos, “Exención del IVA por servicios parciales de construcción de casas habitación. Los nuevos decretos presidenciales dan mayor seguridad jurídica al sector”, *Puntos Finos*, México, núm. 239, junio de 2015, p. 29.

¹⁰⁷ Para la aplicación práctica de estos decretos se requieren de reglas contenidas en resoluciones misceláneas del SAT.

de \$98,243.40 (artículo 151), sin embargo, hubo una reforma legislativa en 2015 que amplió el monto a deducir para el ejercicio fiscal 2016. El gasto que implica el pago de alquiler de vivienda es un erogación que corresponde a la franja del derecho al mínimo vital, es decir, es el conjunto de gastos que una persona realiza para su sobrevivencia. En México no tenemos expresamente sancionado el derecho al mínimo exento en ninguna de nuestras leyes fiscales, la más representativa es la LISR, y en dicha Ley está de manera muy primitiva configurado este derecho al mínimo vital, siendo que los gastos considerados en las deducciones personales podrían asemejarse a este derecho que responde a la dignidad humana. Estos gastos son: honorarios médicos, primas de seguros de gastos médicos mayores, intereses por créditos hipotecarios, transporte escolar, donativos y colegiaturas de bachillerato, afores, gastos dentales, gastos de nutriólogos y gastos de sicólogos.

Es importante promover un cambio legislativo para impulsar las deducciones por concepto de alquiler de vivienda, pues esto traería, por un lado, menos informalidad en el mercado de alquiler de residencias, pues el inquilino tendría el incentivo de exigirle a su casero la factura por el alquiler de la vivienda; por otro, aumentar el monto de las deducciones personales para configurar una real aptitud de pago de contribuciones. La vivienda forma parte de la dignidad humana, ayuda a desarrollarla y el Estado no debería considerar esta deducción como gasto fiscal, pues no se trata de un ingreso que deba cobrar el Estado, ya que el particular debe vivir dignamente para pagar sus contribuciones constitucionalmente.

V. LOS INCENTIVOS FISCALES QUE PROMUEVEN LA OFERTA PARA VIVIENDA EN ALQUILER. EL CASO DE LAS FIBRAS

En primer lugar se analizan los incentivos del ISR. La novedad en este impuesto fue la introducción de las FIBRAS, mismas que se legislaron como una estrategia fiscal o como un instrumento de inversión en bienes inmuebles destinados a alquiler residencial. Es muy importante hacer la aclaración que, al lado de las FIBRAS,

existe otro fideicomiso cuya finalidad no es la inversión sino el alquiler de bienes inmuebles. En el mercado bursátil a las FIBRAS se les conoce como vehículos de propósito especial, que deben cumplir con los requisitos de los códigos civiles, las leyes mercantiles, la Ley de Instituciones de Crédito, la Ley del Mercado de Valores, y reglas de carácter general emitidas en las resoluciones misceláneas fiscales emitidas por el SAT.

Ambos fideicomisos tienen tratamiento fiscal diverso y están incorporados en títulos distintos de la Ley del ISR, y ¿esto qué significa? Significa que el fideicomiso para alquiler de bienes inmuebles está en el título IV, capítulo III, sobre los ingresos por alquiler de las personas físicas, es decir, que se deberá tributar bajo el régimen de las personas físicas; mientras que las FIBRAS están legisladas en el título VIII de los estímulos fiscales, capítulo III, es decir, la FIBRA fue establecida expresamente en este capítulo por el legislador como una estrategia de inversión en materia inmobiliaria.

Cuadro 19. Incentivos fiscales para promover la oferta de inmuebles

| |
|--|
| A) Fideicomiso por el que se arrendan bienes inmuebles (<i>ingresos por alquiler de personas físicas</i>). |
| B) Fideicomiso de Infraestructura y Bienes Raíces (FIBRAS) (<i>estímulo fiscal</i>). |

1. Fideicomiso de Infraestructura y Bienes Raíces (FIBRAS)

Las FIBRAS en la Ley del ISR se conocen como “Fideicomiso dedicado a la adquisición o construcción de bienes inmuebles destinados al alquiler”. Esta figura la recogió la Ley del ISR en 2004, entre otras cuestiones porque el legislador decidió regularla y establecerla claramente como un instrumento para la inversión de bienes inmuebles.

Además, también decidió impulsar las inversiones extranjeras y eliminar la doble tributación al no gravar determinadas rentas inmobiliarias y, de acuerdo con la exposición de motivos, las FI-

BRAS “se crearon para fomentar el mercado inmobiliario mexicano a través de la captación de recursos de los fondos de pensiones y jubilaciones del extranjero”. Es así, que en 2004 se estableció claramente un instrumento financiero y fiscal para incentivar la inversión en el alquiler, cuestión que no había surgido anteriormente.

Esto marca un cambio de paradigma en el tratamiento de la fiscalidad del alquiler de vivienda adecuada. Es un gran cambio donde se conceptualiza la bursatilización de los activos inmobiliarios. Además, la intención del legislador al incorporar este fideicomiso que introdujo en 1981 fue totalmente distinta, como se ha podido apreciar líneas arriba.

A diferencia del “fideicomiso tradicional”, las FIBRAS se incorporaron en el capítulo de estímulos fiscales de la Ley del ISR. En este caso la intención del legislador fue precisamente incentivar el mercado inmobiliario a través de esta figura.

Así, se advierte una gran disparidad entre las FIBRAS y el fideicomiso tradicional; la principal discrepancia de acuerdo con la Ley del ISR radica en que las FIBRAS expiden *certificados de participación* que se colocan en el mercado de valores para un gran público inversionista. De tal suerte que en las FIBRAS existen dos tipos de inversionistas:¹⁰⁸ los fideicomitentes, que son los inversionistas que aportan capital o bienes inmuebles al fideicomiso, y los compradores de los certificados de participación que se colocan a la venta a través de la bolsa de valores. Las FIBRAS forman parte del proceso de bursatilización de activos inmobiliarios; a este proceso Pérez Correa lo ha definido como

... la existencia de un originador que es titular de activos generadores de flujos y que tiene necesidades de financiamiento. El originador cede de manera irrevocable los activos generadores de flujo a un vehículo de propósito especial, de manera que los activos crediticios quedan aislados de cualquier eventualidad que afecte al originador, incluyendo el riesgo de quiebra del originador. La cesión de los dere-

¹⁰⁸ El porcentaje de inversión de las FIBRAS se encuentra regulado en la sección 3.21.3.5 de la Resolución Miscelánea Fiscal 2017 del SAT.

chos de crédito debe estructurarse de forma tal que pueda considerarse que se ha llevado a cabo una venta real de los derechos de crédito y que, como consecuencia de lo anterior, los activos han salido del patrimonio del originador. El vehículo de propósito especial emite valores cuya fuente de pago son los flujos generados por los activos afectados, de manera que la fuente de pago se separa totalmente del originador. En México, se emiten Certificados de Participación Ordinaria (CPO's) o Certificados Bursátiles (CB's) dependiendo del tipo de emisión de que se trate.¹⁰⁹

Algunos autores¹¹⁰ han identificado a las FIBRAS con fideicomisos inmobiliarios.

Cuadro 20. Gastos fiscales por concepto de FIBRAS¹¹¹

| Concepto | Millones de pesos | | % del PIB | |
|---|-------------------|-------|-----------|--------|
| | 2016 | 2017 | 2016 | 2017 |
| ISR: Estímulo fiscal a los fideicomitentes que aporten bienes inmuebles a fideicomisos cuyo fin primordial sea la construcción o adquisición de inmuebles, consistente en diferir el pago de su impuesto (artículo 187, fracción XI). | 5,827 | 6,199 | 0.0303 | 0.0303 |

FUENTE: Elaboración con base en la información disponible de la página de la SHCP.

Antes de analizar el tratamiento tributario de las FIBRAS, analicemos qué son los *certificados de participación*. Es importante indicar, que los certificados de participación están regulados por la

¹⁰⁹ Correa Pérez, Iván, “Bursatilización de activos inmobiliarios”, en Mena Labarthe, Carlos *et al.* (coords.), *Derecho inmobiliario, temas selectos y perspectivas del sector*, México, ITAM-Porrúa, 2015, p. 266.

¹¹⁰ Tron Pérez K., Manuel y Villarreal Márquez, Paola, “Aspectos fiscales relevantes en las transacciones inmobiliarias”, en Mena Labarthe, Carlos *et al.* (coords.), *Derecho inmobiliario, temas selectos y perspectivas del sector*, *cit.*, p. 455.

¹¹¹ Presupuesto de gastos fiscales 2013, SHCP.

LGTOC y de acuerdo con esa Ley los certificados de participación los puede emitir cualquier tipo de fideicomiso siempre que se trate de un fideicomiso irrevocable (artículo 228), es decir, que no puedan regresar los bienes, capitales, inversiones al fideicomitente.

De tal suerte, se estableció que no se efectuarían pagos provisionales del ISR (artículo 29 de la LISR,¹¹² anexo 4). Las FIBRAS se regulan por los artículos 187 y 188 de la Ley del ISR (anexo 5).

A. *¿Qué son los certificados de participación?*

No son acciones, pero sí son títulos de crédito. Cabe señalar que un título de crédito es la representación de un valor intangible, o dicho de otro modo, es un documento necesario para ejercer el derecho que en él se consigna. Por ejemplo, los cheques son títulos de crédito cuyo objetivo principal es la circulación. Los títulos de crédito traen aparejada la ejecución del mismo en caso de incumplimiento por parte de la persona que lo giró o suscribió, lo que significa que de no cumplir con la obligación que ampara el cheque, se puede iniciar un juicio ejecutivo mercantil ante un juzgado y se comienza con el embargo precautorio para garantizar el pago del cheque.

B. *¿Qué representan los certificados de participación?*

De acuerdo con la legislación mercantil, representan: *a)* el derecho a una parte proporcional de los frutos o rendimientos de los valores, derechos o bienes de cualquier clase que tenga en fideicomiso irrevocable para ese propósito la institución fiduciaria que los emita; *b)* el derecho a una parte proporcional del derecho de propiedad de los bienes o valores, y *c)* el derecho a una parte alícuota del producto neto de la venta de dichos bienes, derechos o valores (artículo 228, LGTOC).

Ejemplo:

¹¹² Artículo 29 de la Ley del ISR, anexo.

Una casa de bolsa (institución fiduciaria) invita a varios inversionistas en calidad de fideicomitentes (quienes aportan capital o inmuebles, es decir, se genera un *pull* de inversionistas) y (según el contrato de fideicomiso) emite certificados de participación que representan la parte proporcional de la renta de los bienes inmuebles que fueron dados en propiedad fiduciaria. Los certificados de participación se colocan en la Bolsa Mexicana de Valores.

De acuerdo con la ley mercantil (artículo 228, LGTOC) en los casos *b)* y *c)* la Ley sanciona que:

... el derecho total de los tenedores de certificados de cada emisión será igual al porcentaje que represente en el momento de hacerse la emisión el valor total nominal de ella en relación con el valor comercial de los bienes, derechos o valores correspondientes fijado por el peritaje practicado en los términos del artículo 228 h. En caso de que al hacerse la adjudicación o venta de dichos bienes, derechos o valores, el valor comercial de éstos hubiere disminuido, sin ser inferior al importe nominal total de la emisión, la adjudicación o liquidación en efectivo se hará a los tenedores hasta por un valor igual al nominal de sus certificados; y si el valor comercial de la masa fiduciaria fuere inferior al nominal total de la emisión, tendrán derecho a la aplicación íntegra de los bienes o producto neto de la venta de los mismos.

De acuerdo con la Ley del ISR, los certificados de participación son emitidos por la fiduciaria por los bienes que fueron dados en propiedad fiduciaria a las FIBRAS, es decir, representa a los bienes del fideicomiso.

Los certificados de participación son documentos formales, es decir, deben cubrir los requisitos de la LGTOC; también son bienes muebles, aunque los bienes fideicomitados sean inmuebles pueden ser ordinarios o inmobiliarios. La ley mercantil da la opción, en el caso de los certificados de participación inmobiliarios, que la institución emisora dé en beneficio de los tenedores, derechos de aprovechamiento directo del inmueble fideicometido, cuya extensión, alcance y modalidades se determinarán en el acta de la emisión correspondiente (artículo 228, inciso e), LGTOC). También hay la modalidad de los certificados de participación

amortizables o no amortizables. En caso de ser amortizables, los tenedores de los certificados, además de recibir el derecho a una parte proporcional de los frutos o los rendimientos correspondientes, tendrán derecho al reembolso del valor nominal de los títulos. Los certificados de participación podrán ser nominativos, al portador, o nominativos con cupones al portador.

C. *¿Qué son los certificados fiduciarios de adeudo?*

Son aquellos que emite la institución fiduciaria con motivo de un préstamo para el mejoramiento o incremento de inmuebles, y son títulos de crédito contra el fideicomiso, por lo que se pagan antes que los certificados de participación.

D. *¿Cuáles son las FIBRAS de colocación?*

Cualquier inversionista puede comprar los certificados de participación; es decir, dichos certificados deberán colocarse en el país entre el gran público inversionista,¹¹³ lo que significa que deben estar colocados en la Bolsa Mexicana de Valores.

E. *¿Cuáles son las FIBRAS privadas?*

Las FIBRAS privadas están compuestas por un grupo de inversionistas integrado por al menos 10 personas que no estén relacionadas entre sí y que adquieren los certificados de participación; además, ninguno de los diez inversionistas podrá poseer más del 20% de la totalidad de los certificados de participación (artículo 187, fracción V, de la LISR).

¹¹³ De acuerdo con la sección 3.21.3.8 sobre adquisición de certificados bursátiles fiduciarios, colocados entre el gran público inversionista, emitidos al amparo de un fideicomiso de inversión de bienes raíces de la Resolución Miscelánea 2017 del SAT, establece las reglas de adquisición de los certificados bursátiles fiduciarios.

Cuadro 21. Características de los certificados de participación

| | <i>Emisor</i> | <i>Características</i> | <i>Comprador</i> | <i>Tratamiento fiscal</i> |
|--------------------------------------|-------------------------------------|---|--|---|
| <i>Certificados de participación</i> | Fiduciaria (casa de bolsa o banco). | <ul style="list-style-type: none"> • Documentos formales. • Títulos de crédito. • Representan derechos así como bienes inmuebles. • Pueden ser amortizables o no. | <ul style="list-style-type: none"> • Grupo de 10 inversionistas. • Gran público inversionista. | <p><i>Residentes en México o extranjeros con EP.</i> Acumulan el resultado fiscal sin deducir el ISR retenido por el banco y las ganancias que se obtengan por la venta de los certificados.</p> <p>Exentos del pago del ISR.</p> <p><i>Fondos de pensiones y jubilaciones</i> del extranjero y podrán acreditar el ISR.</p> <p><i>Personas físicas.</i> El resultado fiscal corresponderá a los ingresos por los certificados y deberán tributar bajo el régimen por alquiler de personas físicas.</p> |

FUENTE: Elaboración propia con base en la Ley del ISR vigente.

F. *¿Quiénes pueden establecer una FIBRA?*

Personas físicas o personas morales pueden constituir una FIBRA de acuerdo con las leyes mexicanas, y la institución fiduciaria deberá ser una institución de crédito residente en México autorizada en el país (artículo 187 fracción I de la LISR). Además, la FIBRA deberá inscribirse en el Registro de Fideicomisos dedicados a la adquisición o construcción de inmuebles conforme a las reglas que expide el SAT (artículo 187, fracción VIII).

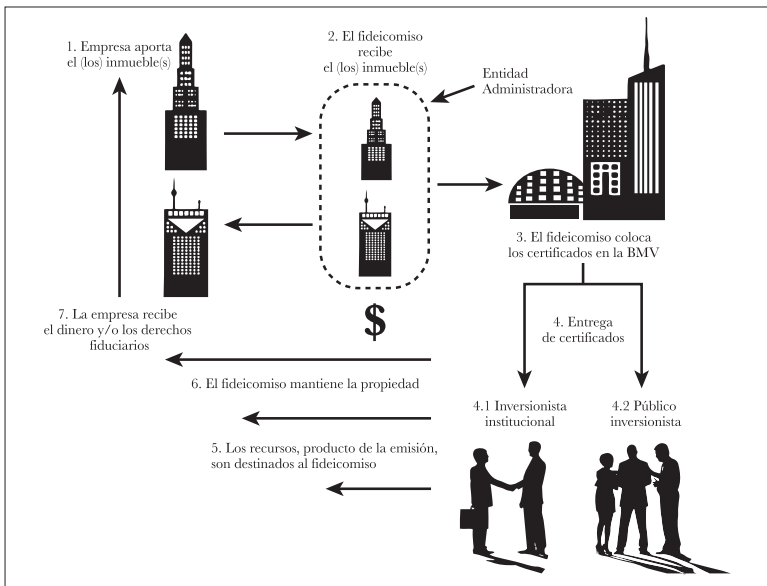
G. *¿Cuál es la finalidad de la FIBRA?*

- a) Adquisición o construcción de bienes inmuebles destinados al alquiler.

- b) Adquisición del derecho a percibir los ingresos provenientes del alquiler de dichos inmuebles.
- c) Otorgar hipotecas para la construcción o adquisición de bienes inmuebles destinados al alquiler.

H. ¿Cómo se debe administrar el patrimonio de las FIBRAS?

El 70% debe estar invertido en los bienes inmuebles, los derechos o créditos destinados al alquiler y el 30% se invierte en valores a cargo del gobierno federal inscritos en el Registro Nacional de Valores, por ejemplo, los CETES, o bien, en acciones de sociedades de inversión en instrumentos de deuda.



FUENTE: https://www.bmv.com.mx/docs-pub/MI_EMPRESA_EN_BOLSA/CTEN_MINGE/Fibras.pdf.

I. *¿Cuál es el destino de los bienes inmuebles dados a las FIBRAS?*

Los bienes aportados a la FIBRA, de acuerdo con la Ley del ISR, se consideran enajenados, es decir, transmitida la titularidad de ellos a la institución fiduciaria. Y la institución fiduciaria debe arrendarlos pero se podrán vender en un plazo no menor a cuatro años contados a partir de que se terminó la construcción o se adquirió el bien. En caso de que los bienes inmuebles se vendan antes de los cuatro años, no se aplicará el estímulo fiscal de las FIBRAS. Y en este supuesto, la fiduciaria deberá pagar dentro de los 15 días siguientes a la venta el impuesto por la ganancia que se obtenga por la venta aplicando la tasa del 30% que corresponde a las personas morales. El impuesto será acreditable a los tenedores, a los cuales la institución fiduciaria les distribuirá dicha ganancia, siempre que ésta sea acumulable para ellos, y sin que se les deba retener el impuesto por la distribución de esa ganancia (artículo 188, fracción VII).

J. *¿Qué obligaciones tiene la institución fiduciaria?*

Distribuir entre los tenedores o compradores de los certificados de participación una vez al año (15 de marzo) como mínimo el 95% del resultado fiscal del ejercicio inmediato anterior generado por los bienes integrantes del patrimonio del fideicomiso (artículo 187, fracción VI, de la LISR).

La fiduciaria tiene obligación de calcular el resultado fiscal y dividirlo entre cada certificado de participación, además tiene obligación de retener el impuesto correspondiente y enterarlo a tesorería. Para calcular el resultado fiscal, se podrá deducir el bien inmueble aportado a la FIBRA.

K. *¿Cómo tributan las FIBRAS?*

Las FIBRAS no tienen personalidad jurídica al ser un contrato mercantil, sin embargo, la Ley del ISR les da un tratamiento de

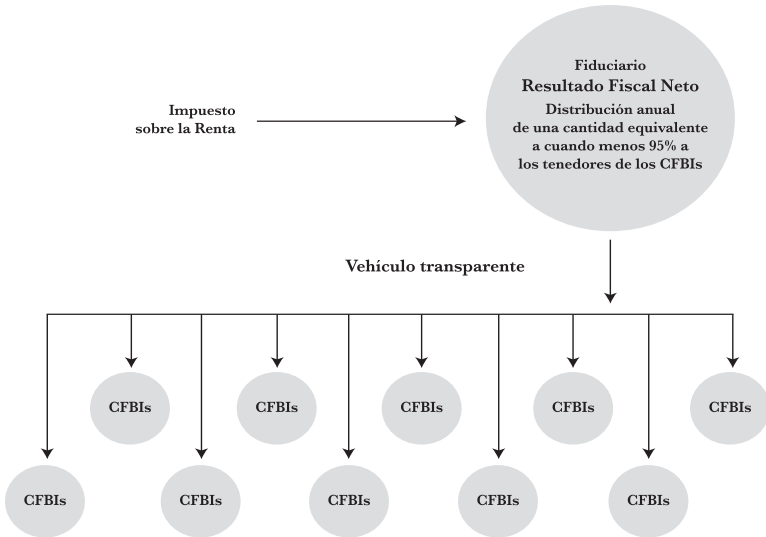
“vehículo transparente”, lo que significa que, el resultado fiscal del ejercicio se divide entre el número de tenedores de certificados de participación que haya emitido la fiduciaria, para determinar el monto del resultado fiscal correspondiente a cada certificado.

La institución fiduciaria determinará el resultado fiscal del ejercicio de los ingresos que generen los bienes, derechos, créditos o valores que integren el patrimonio del fideicomiso (artículo 188, fracción I, LISR).

El resultado fiscal del ejercicio se divide entre el número de certificados de participación que haya emitido la fiduciaria para determinar el monto del resultado fiscal correspondiente a cada certificado. No se hacen pagos provisionales.

La institución fiduciaria deberá retener a los tenedores de los certificados el ISR por el resultado fiscal que le distribuya aplicando la tasa del artículo 9 de la LISR sobre el monto distribuido de dicho resultado, salvo que los tenedores que lo reciban estén exentos del pago del ISR por dicho ingreso.

Diagrama 2. ¿Cómo tributa la FIBRA?



FUENTE: Elaboración propia con base en la Ley del ISR vigente.

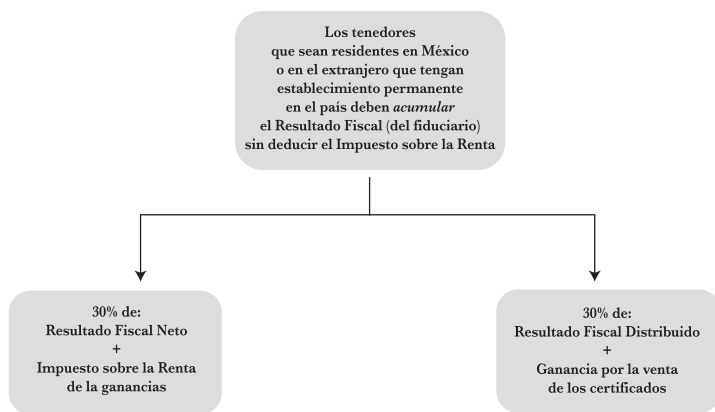
L. *¿Cuáles son los impuestos que deben pagar los tenedores de certificados de participación?*

Los tenedores de certificados de participación residentes en la República mexicana o en el extranjero pero con establecimiento permanente, deberán acumular el resultado fiscal que le distribuya la institución fiduciaria sin deducir el impuesto retenido por las fiduciarias y las ganancias que obtengan por la venta de los certificados, salvo que estén exentos del pago del ISR por dichas ganancias podrán acreditar el ISR que se les retenga por dicho resultado y ganancia contra el ISR que causen en el ejercicio que se les distribuya o los obtengan.

Para las personas físicas residentes en México, el resultado fiscal distribuido corresponderá a los ingresos de los certificados de participación y deberán tributar bajo el régimen de ingresos por alquiler de personas físicas.

Podrán estar exentos del pago del ISR los fondos de pensiones y jubilaciones que compren certificados de participación por las ganancias de capital que obtengan por la venta de dichos certificados.

Diagrama 3. ¿Cómo tributan los tenedores de CFBIs?



M. *¿Qué sucede cuando el resultado fiscal de los ingresos de los bienes fideicomitidos es mayor que el monto distribuido a los tenedores de los certificados?*

La institución fiduciaria deberá pagar el impuesto por la diferencia aplicando la tasa del 30% por la diferencia por cuenta de los tenedores sin identificarlos dentro de los 15 días siguientes a esa fecha. Y el impuesto pagado por la fiduciaria podrá ser acreditable para los tenedores.

N. *¿En qué momento pagan el impuesto los fideicomitentes?*

Los fideicomitentes causan el impuesto al momento de aportar los bienes al fideicomiso, sin embargo, pueden diferir el pago del impuesto causado por la ganancia obtenida en la enajenación de los bienes, hasta el momento en el que se enajenen los certificados o cuando el fiduciario venda los bienes aportados, o lo que suceda primero. El impuesto se calculará a la tasa del 30% a la ganancia obtenida en la enajenación de los bienes inmuebles y deberá enterarse dentro de los 15 días siguientes a la enajenación de los certificados o del inmueble. A su vez, el impuesto diferido se actualizará desde el mes que se aportó hasta el mes que se vendió.

Diagrama 4. Impuesto de los fideicomitentes

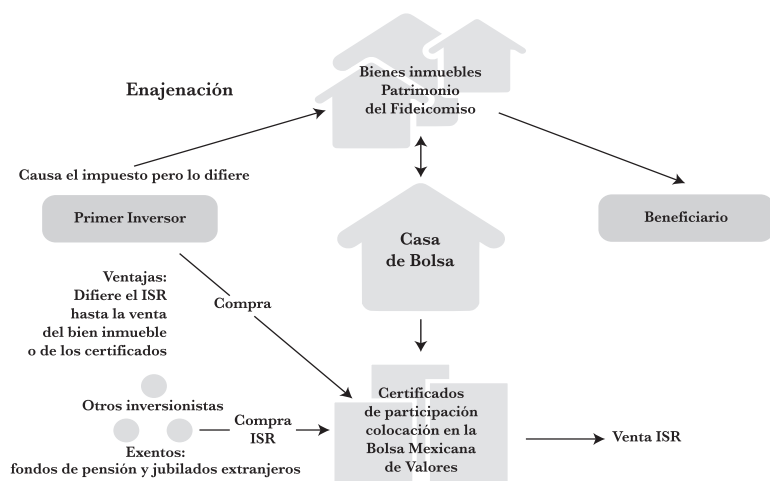


Diagrama 5. Pago de impuestos



O. Ventajas de las FIBRAS

La ventaja de las FIBRAS para los inversionistas consiste en la facilidad de diferir indefinidamente el pago del impuesto, lo que les permite financiarse al no tener que pagar el ISR por la entrega del bien inmueble al fideicomiso (enajenación en términos fiscales), es decir, se le permite diferir el pago del impuesto hasta que se venda el bien inmueble, o bien, hasta que se vendan los certificados de participación.

Los inversionistas pueden comprar los certificados de participación y obtener beneficios. Por ejemplo, si un inversionista tiene un bien que tiene 20 años de depreciación, puede obtener beneficios por el diferimiento del pago del ISR, y adquirir otros inmuebles o financiarse o capitalizarse.

Por ejemplo:

En el caso de un edificio que requiera de renovación para hacer departamentos estilo *loft* y que el dueño del edificio no tenga suficiente capital para ello, este instrumento bien diseñado permitiría juntar un grupo de inversionistas que inviertan en el edificio y se capitalice el dueño del edificio. Además, permite juntar a un grupo de inversionistas al comprar certificados de participación. Y otra ventaja es que no se hacen pagos provisionales y en algunos casos puede haber exenciones en el pago del ISR por la compra de certificados de participación.

P. Complejidad de las FIBRAS

En un inicio, la constitución de una FIBRA en México fue tortuosa y difícil, pues ha sido una copia del *Real Estate Investment Trust* (REIT's), creado en Estados Unidos como un instrumento idóneo para la inversión en bienes inmuebles en el que se conjugan dos elementos importantes: el pago del diferimiento del impuesto y las deducciones, con lo cual se neutraliza el pago de los impuestos correspondientes y facilita la atracción y movimiento de capitales.

Sumada a esta circunstancia, es un instrumento complejo y el inversor necesita seguridad jurídica, y las FIBRAS se conocen en el mercado bursátil pero no por legos. La FIBRA busca la bursatilización de activos, lo que le permite al dueño de un edificio o de un desarrollo inmobiliario diversificar sus fuentes de financiamiento.¹¹⁴ Por su complejidad, es necesario que dicho instrumento de inversión esté regulado a nivel legislativo y no a nivel de reglas,¹¹⁵ pues esto le causa incertidumbre al inversor y, por lo tanto, el inversor requiere mayor rentabilidad como prima de riesgo, o simplemente no arriesga su capital o bienes inmuebles.

Además, es complicada la emisión de los certificados de participación porque se requiere la preparación de la información financiera, además de buscar a los primeros y los segundos inversores, lo cual puede hacer que la operación tarde de 3 a 7 meses. El proceso de emisión de los certificados de participación hace que la negociación se haga larga y problemática.

¹¹⁴ Correa Pérez, Iván, “Bursatilización de activos inmobiliarios”, en Mena Labarthe, Carlos *et al.* (coords.), *Derecho inmobiliario, temas selectos y perspectivas del sector*, *cit.*, p. 265.

¹¹⁵ En el caso de las FIBRAS de adquisición o construcción de bienes inmuebles para alquiler de vivienda, su regulación está en ley, y la reglamentación se localiza en las reglas de la Resolución Miscelánea 2017 del SAT, sin embargo, esto no sucede para las FIBRAS en Energía, que todo está regulado a nivel de reglas de la Resolución Miscelánea del 2017 del SAT, lo cual genera incertidumbre al inversionista porque no está en una ley formal y material.

Q. *¿Cómo tributan las FIBRAS en el IVA?*

En el supuesto de las aportaciones a las FIBRAS, tampoco se pagará IVA porque no se considerará enajenación cuando se emitan certificados de aportación que se coloquen entre el gran público inversionista y que no otorguen a sus tenedores derechos de aprovechamiento directo sobre los bienes afectos al fideicomiso.

R. *¿Cuáles han sido las modificaciones importantes en las FIBRAS con la nueva Ley del ISR 2014?*

A partir del ejercicio 2014 se establecieron dos requisitos adicionales para calificar a los fideicomisos que pueden aplicar el estímulo fiscal para los fideicomisos que se dediquen a la adquisición o construcción de bienes inmuebles destinados al alquiler o a la adquisición del derecho a percibir ingresos provenientes del alquiler de dichos bienes. Y a continuación se mencionan:

1. Cuando en los contratos de alquiler se contemplen contraprestaciones determinadas con base en montos variables o diferidos a porcentajes, éstos no podrán exceder del 5% del monto total de los ingresos anuales por concepto de rentas del fideicomiso, salvo que dicha contraprestación se determine en función de un porcentaje fijo de las ventas del arrendatario.

Lo anterior derivado de que los ingresos que perciben este tipo de fideicomiso deben provenir solamente del otorgamiento del uso o goce temporal de bienes inmuebles, es decir, no debe incluir los casos donde se perciben ingresos por la prestación de servicios adicionales al alquiler. Bajo este tenor, se puede decir que se está desincentivando este fideicomiso, ya que hay casos en que dentro del patrimonio se encuentran inmuebles destinados a la industria hotelera.

2. Los fideicomisos deben encontrarse inscritos en el “Registro de fideicomisos dedicados a la adquisición o construcción de inmuebles”.¹¹⁶

¹¹⁶ Chevez, Ruiz, Zamarripa y Cía., “Tópicos: Consultoría fiscal 2014”, noviembre de 2013, pp. 35-40, disponible en: http://www.chevez.com/upload/files/TópicosFiscalesCF_2013-2.pdf.

El concepto de “renta mixta” que se compone de ingresos por alquiler, así como de ingresos adicionales por la prestación de servicios (vigilancia, limpieza, mantenimiento, etcétera) no debe gozar del beneficio aplicable al régimen de las FIBRAS.

En el caso de que las FIBRAS estipulen en el contrato de alquiler respectivo, el concepto de “renta mixta variable” que integre dentro del costo de la misma, ingresos por concepto de prestación de servicios, cuyo monto exceda del 5% del total de la contraprestación pactada, no podrán gozar de los beneficios aplicables a su régimen fiscal.¹¹⁷ Respecto al régimen de exención aplicable a la enajenación de certificados emitidos por estos fideicomisos por personas físicas o extranjeros a través de estos mercados no sufrió modificación alguna.

Las distribuciones anuales que las FIBRAS están obligadas a realizar a los tenedores de certificados, de al menos el 95% de su resultado fiscal, no se encontrarán sujetas a la retención de ISR del 10% aplicable a las personas físicas y extranjeros que perciban dividendos o utilidades de sociedades mexicanas a partir de 2014.¹¹⁸

Se adecua el régimen de FIBRAS por “otros” ingresos.¹¹⁹

— Ingresos por rentas variables ligadas a ventas.

— Límite del 5% de ingresos totales.

S. *¿Cuáles son los beneficios de la reforma fiscal?*

De acuerdo con nuestra literatura y el foro mexicano, se ha indicado que respecto a las FIBRAS existen los siguientes beneficios con la nueva Ley del ISR y el IVA:

1. Diferimiento del ISR sobre enajenación de bienes inmuebles solamente a Fideicomisos de Inversión sobre Bienes Raíces (“FIBRAS”) eliminando el beneficio para las SIBRAS.

¹¹⁷ Arcos, Juan, “Efectos fiscales en el sector inmobiliario derivados de la reforma fiscal de 2014”, *Revista Puntos Fijos*, noviembre de 2013, disponible en: http://www.dofiscal.net/pdf/doctrina/D_DPF_RV_2013_220-A6.pdf.

¹¹⁸ Chevez, Ruiz, Zamarripa y Cía., “Tópicos: Consultoría...”, *cit.*, pp. 35-40.

¹¹⁹ “Construyendo un mejor entorno de negocios”, *Reforma fiscal 2014*, disponible en: [http://www.ey.com/Publication/vwLUAssets/EY-Analisis-propuesta-reforma-fiscal-2014/\\$FILE/EY-Analisis-propuesta-reforma-fiscal-2014.pdf](http://www.ey.com/Publication/vwLUAssets/EY-Analisis-propuesta-reforma-fiscal-2014/$FILE/EY-Analisis-propuesta-reforma-fiscal-2014.pdf).

2. Al eliminarse el régimen de las Sibras, los accionistas que hayan aportado inmuebles deberán acumular, proporcionalmente o el total, la ganancia por dicha aportación en la fecha en que enajenen la SIBRA o los bienes. Sin embargo, en todo caso, al 31 de diciembre de 2016 deberán acumular el remanente no reconocido.

3. Se limita al 5% el monto de la porción variable de los ingresos de las FIBRAS con ingresos derivados de rentas mixtas, y se incluye como requisito su registro ante el Servicio de Administración Tributaria para gozar de los beneficios fiscales.

Para efectos del IVA, tanto personas físicas como empresas tienen los siguientes beneficios:

- Exención en construcciones adheridas al suelo, destinadas o utilizadas para casa habitación.
- Exención en enajenación del suelo.

Hoy cotizan en el mercado once FIBRAS: Dahnos (Banco Nacional de México S. A.), Fibra FHIPO (Banco INVEX S. A.), Fibra HD (Banco Actinver S. A.), Fibra NQ (Deutsche Bank México S. A.), Fibra PL (Deutsche Bank México S. A.); Fibra Fiho (Deutsche Bank México S. A.); Fibra Finn (Deutsche Bank México S. A.);¹²⁰ Fibra FMTY (Banco INVEX S. A.); Fibra Fshop (CiBanco S. A.); F1 (Deutsche Bank México S. A.); Fibra Terra (CiBanco S. A.).

2. *Sociedades mercantiles destinadas a la inversión de bienes inmuebles para alquiler: SIBRAS*

Desaparición de las SIBRAS y su régimen transitorio

La incorporación de este incentivo fiscal fue compleja, por lo tanto, al principio no habían FIBRAS, pues era un instrumento poco conocido en el ámbito nacional. De tal suerte que se tuvo que emitir un decreto presidencial el 23 de diciembre de 2005 que adicionó el artículo 224-A de la LISR sobre SIBRAS, es decir, a

¹²⁰ Estas FIBRAS hoteleras tienen su regla en la sección 3.21.3.4 de la Resolución de la Miscelánea Fiscal 2017.

las sociedades mercantiles cuyo fin principal era la adquisición o construcción de bienes inmuebles destinados al alquiler.

Sin embargo, con la nueva Ley del ISR se abrogó el incentivo fiscal de las SIBRAS, pero se estableció en el artículo transitorio XXXV que las SIBRAS que se hubieran constituido antes de 2014 y hayan aplicado el beneficio fiscal, podrían optar por lo siguiente:

A) Enajenen las acciones de dicha sociedad, en la proporción que dichas acciones representen del total de las acciones que recibió el accionista por la aportación del inmueble a la sociedad, siempre que no se hubiera acumulado dicha ganancia previamente.

B) La sociedad enajene los bienes aportados, en la proporción que la parte que se enajene represente de los mismos bienes, siempre que no se hubiera acumulado dicha ganancia previamente.

C) Si al 31 de diciembre de 2016 no se han dado los supuestos a que se refieren los incisos anteriores, los accionistas a que se refiere este numeral deberán acumular la totalidad de la ganancia por la enajenación de los bienes aportados que no se haya acumulado previamente. La ganancia que se acumule conforme se actualizará desde el mes en el que se obtuvo y hasta el mes en el que se acumule.

Cuadro 22. Tratamiento fiscal en el ISR del alquiler de vivienda

| | <i>Personas físicas</i> | <i>Personas morales</i> | <i>Fideicomisos</i> |
|----------------|-------------------------|---|--|
| Base imponible | Ingreso neto | Acumulación de todos los ingresos en efectivo. Acumulación de ingresos provenientes de construcciones, instalaciones o mejoras permanentes en bienes inmuebles de acuerdo con el contrato de alquiler. | <i>Fideicomiso irrevocable:</i> los ingresos serán atribuidos a la persona física (fideicomisario o beneficiario). <i>Fideicomiso revocable:</i> los ingresos o rendimientos serán atribuidos al fideicomitente (quien entregó el bien inmueble). |

102 DERECHOS SOCIALES: IMPORTANCIA DE LA FISCALIDAD...

| | <i>Personas físicas</i> | <i>Personas morales</i> | <i>Fideicomisos</i> |
|-------------|--|---|---|
| Deducciones | <ul style="list-style-type: none"> • IP • Contribuciones de mejoras, planeación o cooperación. • Gastos de mantenimiento. • Inversiones en construcciones, adiciones y mejoras. • Intereses reales pagados por hipotecas. • Salarios, comisiones u honorarios. • Primas de seguros que amparen los bienes respectivos. • O una deducción ciega (ver beneficio fiscal). | <ul style="list-style-type: none"> • Las devoluciones que reciban los descuentos o las bonificaciones que se hagan en el ejercicio. • El costo de lo vendido • Los gastos netos de descuentos, bonificaciones o devoluciones. • Los créditos incobrables y pérdidas por caso fortuito, fuerza mayor o enajenación. • Las cuotas obrero patronales. • Los intereses devengados. • Ajuste anual por inflación. • Los anticipos y los rendimientos que paguen las sociedades cooperativas de producción. • Las aportaciones a fondos de pensiones o jubilaciones. • Depreciación del bien inmueble cuando sea considerado una inversión y podrá hacerlo hasta el 5%. • PTU • Pérdidas fiscales de ejercicios anteriores. | <ul style="list-style-type: none"> • IP • Contribuciones de mejoras, planeación o cooperación. • Gastos de mantenimiento. • Inversiones en construcciones, adiciones y mejoras. • Intereses reales pagados por hipotecas. • Salarios, comisiones u honorarios. • Primas de seguros que amparen los bienes respectivos. |

| | <i>Personas físicas</i> | <i>Personas morales</i> | <i>Fideicomisos</i> |
|---------------------|--|--|--|
| Tarifa | <ul style="list-style-type: none">Se aplicará una tarifa del artículo 133 de la Ley del ISR (sumando las cantidades correspondientes a las columnas relativas al límite inferior, límite superior y cuota fija). | Al resultado fiscal se le aplica la tasa del 30%. | Se aplicará una tarifa del artículo 133 de la Ley del ISR (sumando las cantidades correspondientes a las columnas relativas al límite inferior, límite superior y cuota fija). |
| Pagos provisionales | <ul style="list-style-type: none">Obligación de realizarlo mensualmente (ingresos mensuales menos deducciones mensuales y aplicación de tarifa correspondiente, según los ingresos netos). | <ul style="list-style-type: none">Obligación de realizarlos. | Ingresos del cuatrimestre anterior por la tasa del 10% sin deducción alguna y los realiza la institución fiduciaria. |
| Beneficios fiscales | <ul style="list-style-type: none">Deducción ciega, lo que significa deducir el 35% de los ingresos sin comprobación, salvo el predial. | n. a. | n. a. |

104 DERECHOS SOCIALES: IMPORTANCIA DE LA FISCALIDAD...

| | <i>Personas físicas</i> | <i>Personas morales</i> | <i>Fideicomisos</i> |
|----------------------|---|-------------------------|--|
| Facilidad en el pago | Ingresos por alquiler exclusivamente no mayores a \$20,187.00 se harán pagos provisionales trimestrales | n. a. | La institución fiduciaria debe entregar el comprobante fiscal de rendimientos. La institución fiduciaria hace todos los trámites administrativos, pagos provisionales y definitivos. |
| | Hay exención en rentas congeladas. | n. a. | n. a. |

FUENTE: Elaboración propia con base en la Ley del ISR vigente.

Cuadro 23. Estímulos fiscales

| <i>FIBRAS</i> | <i>SIBRAS</i> |
|---|---|
| Fin primordial es la adquisición o construcción de base imponible u otorgar financiamiento con garantía hipotecaria. | Sociedades mercantiles cuyo fin principal es la adquisición o construcción de base imponible. |
| La ley les da tratamiento como “vehículos transparentes” y el resultado fiscal se distribuye entre los tenedores de los certificados de participación. El fiduciario determinará el <i>resultado fiscal</i> con los ingresos que generen: bienes, derechos, créditos o valores que integren el patrimonio del fideicomiso. | Actualmente están derogadas y sólo siguen vigentes las que nacieron bajo la anterior Ley del ISR. |
| <i>No se efectúan pagos provisionales.</i> La fiduciaria es una institución de crédito (banco). Los fideicomitentes pagarán el ISR por la enajenación del bien inmueble hasta que se vendan los certificados de participación o bien el fiduciario venda el bien inmueble. <i>Lo que significa que hay un beneficio fiscal en el diferimiento del pago del ISR por parte de los fideicomitentes.</i> | n. a. |
| El <i>fiduciario debe retener</i> a los tenedores de los certificados de participación el impuesto por el resultado fiscal que se les distribuya aplicando la tasa del 30% sobre el monto distribuido, salvo los que estén exentos. Cuando los certificados estén colocados entre el gran público inversionista el intermediario financiero deberá hacer la retención del ISR. | n. a. |

| | |
|---|--------------|
| <p>La fiduciaria tiene que emitir certificados de participación por los bienes que integren el patrimonio del fideicomiso y se colocan en casa de bolsa.</p> <p>La fiduciaria tiene que distribuir entre los tenedores de certificados al menos una vez al año al menos el 95% del resultado fiscal del ejercicio inmediato anterior.</p> <p>Los tenedores de los certificados deberán acumular el resultado fiscal sin deducir el ISR retenido y se podrá acreditar.</p> <p><i>Los fondos de pensiones y jubilaciones que adquieran certificados de participación están exentos del pago del ISR y podrán invertir hasta un 10% de sus reservas.</i></p> <p><i>Hay un tratamiento fiscal por la enajenación de los certificados de participación, incluso hay una exención.</i></p> <p><i>Las distribuciones anuales que las FIBRAS están obligadas a realizar a los tenedores de certificados, de al menos 95%, no se encontrarán sujetas a retención del ISR del 10% aplicable a las personas físicas y extranjeros que perciban dividendos o utilidades de sociedades mexicanas a partir de 2014.</i></p> | <p>n. a.</p> |
|---|--------------|

FUENTE: Elaboración propia con base en la Ley del ISR vigente.

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

Es importante estudiar el Régimen de Incorporación Fiscal (RIF) porque es otro incentivo extrafiscal para ampliar la base gravable de los contribuyentes, y una de las actividades a desarrollarse dentro del RIF serían las que obtienen ingresos por el alquiler de vivienda. Con la nueva Ley del ISR se introdujo un nuevo régimen fiscal que sustituyó al Régimen de Pequeños Contribuyentes (Repecos) y al régimen intermedio. Lo que se buscaba era incentivar la incorporación de la economía informal a la formalidad, pues su principal objetivo fue obtener información que no tiene el SAT mediante la incorporación de nuevos contribuyentes al Registro Federal de Contribuyentes. Es así, que los contribuyentes que se

encuentren en este régimen no tributarán durante el primer año el ISR ni el IVA. Además, es un régimen transitorio, ya que a lo largo de 10 años irá disminuyendo el beneficio fiscal hasta que se pague el ISR con sus respectivas deducciones.

Hay ciertas limitaciones para incorporarse al RIF, y son las siguientes:

- La Ley expresamente indica que no podrán estar en este régimen las personas físicas que realicen actividades relacionadas con bienes raíces, capitales inmobiliarios, negocios inmobiliarios o actividades financieras, salvo tratándose de aquellos que únicamente obtengan ingresos por la realización de actos de promoción o demostración personalizada a clientes personas físicas para la compraventa de casas habitación o vivienda, y dichos clientes también sean personas físicas que no realicen actos de construcción, desarrollo, remodelación, mejora o venta de las casas habitación o vivienda.
- Es decir, está limitado a personas físicas con actividades que presten servicios por la promoción o demostración personalizada a clientes personas físicas para la compraventa de casas habitación o vivienda y que los clientes no se dediquen a la construcción, remodelación, mejora o venta de casas habitación o vivienda.
- Personas físicas que realicen actividades empresariales en copropiedad, siempre que los ingresos de todos los copropietarios sin deducción alguna no excedan la cantidad de dos millones de pesos.
- Siempre que los ingresos propios por la actividad empresarial no superen la cantidad de dos millones de pesos en el ejercicio inmediato anterior (artículo 111 de la Ley del ISR).
- También podrán estar en este régimen los contribuyentes que inicien actividades y que estimen que sus ingresos del ejercicio no excedan los dos millones de pesos. Y en el supuesto que realicen operaciones menores a doce meses, para

determinar el monto, se deberá dividir los ingresos entre los días que comprende el periodo y se multiplicará el resultado por 365 días, y si se excede el importe, el contribuyente no podrá tributar bajo este régimen.

No podrán tributar bajo el RIF:

- Los socios, accionistas o integrantes de personas morales.
- Partes relacionadas con los que están en el RIF.
- Personas que se relacionen con bienes inmuebles.
- Comisionistas, salvo aquellos que reciban ingresos por mediación o comisión que no excedan el 30% de sus ingresos totales.
- Personas físicas que obtengan ingresos por espectáculos públicos y franquiciatarios.
- Los contribuyentes que realicen actividades a través de fideicomisos o asociación en participación.

1. *¿Cómo se tributa en el RIF?*

El impuesto se paga bimestralmente y tendrá carácter de pago definitivo. La utilidad fiscal del bimestre se determinará restando de la totalidad de los ingresos obtenidos en dicho bimestre en efectivo, en bienes o en servicios, las deducciones autorizadas, así como las erogaciones efectivamente realizadas en el mismo periodo para la adquisición de activos, gastos y cargos diferidos y la PTU.

Cuando los ingresos percibidos, sean inferiores a las deducciones del periodo que corresponda, los contribuyentes deberán considerar la diferencia que resulte entre ambos conceptos como deducibles en los periodos siguientes.

Para la PTU la renta gravable será la utilidad fiscal que resulte de la suma de las utilidades fiscales obtenidas en cada bimestre del ejercicio.

2. *¿Cómo opera la reducción del ISR en el RIF?*

Durante el primer año habrá una reducción del 100% del ISR y así sucesivamente se irá aplicando un porcentaje menor en la reducción del ISR hasta llegar a 10 años. Una vez concluido el periodo de 10 años, se deberá tributar dentro del régimen general de las personas físicas.

3. *¿Cuáles son las obligaciones de los contribuyentes que tributan en el RIF?*

- I. Solicitar su inscripción en el Registro Federal de Contribuyentes.
- II. Conservar comprobantes que reúnan requisitos fiscales, únicamente cuando no se haya emitido un comprobante fiscal por la operación.
- III. Registrar en los medios o sistemas electrónicos los ingresos, egresos, inversiones y deducciones del ejercicio correspondiente.
- IV. Entregar a sus clientes comprobantes fiscales. Para estos efectos los contribuyentes podrán expedir dichos comprobantes utilizando la herramienta electrónica de servicio de generación gratuita de factura electrónica que se encuentra en la página de Internet del Servicio de Administración Tributaria.
- V. Efectuar el pago de las erogaciones relativas a sus compras e inversiones, cuyo importe sea superior a \$2,000.00, mediante cheque, tarjeta de crédito, débito o de servicios. Las autoridades fiscales podrán liberar de la obligación de pagar las erogaciones a través de los medios establecidos en el párrafo anterior, cuando las mismas se efectúen en poblaciones o en zonas rurales que no cuenten con servicios financieros.

- VI. Presentar, a más tardar el 17 del mes inmediato posterior a aquel al que corresponda el pago, declaraciones bimestrales en las que se determinará y pagará el impuesto.
- VII. Tratándose de las erogaciones por concepto de salarios, los contribuyentes deberán efectuar las retenciones y efectuar bimestralmente, los días 17 del mes inmediato posterior al término del bimestre, el entero por concepto del impuesto sobre la renta de sus trabajadores conjuntamente con la declaración bimestral que corresponda.
- VIII. Los contribuyentes que tengan su domicilio fiscal en poblaciones o en zonas rurales, sin servicios de Internet, podrán ser liberados de cumplir con la obligación de presentar declaraciones, y realizar el registro de sus operaciones a través de Internet o en medios electrónicos, siempre que cumplan con los requisitos que las autoridades fiscales señalen mediante reglas de carácter general.

Cuadro 24. Ejemplo del Régimen de Incorporación Fiscal

| | | | |
|---------------------|--------------------|----------------|------------------|
| Ingresos cobrados | 1'000,000 | base imponible | |
| Deducciones pagadas | <u>500,000.00</u> | | |
| Utilidad fiscal | 500,000.00 | | |
| Límite inferior | <u>-166,667.00</u> | (artículo 111) | |
| Excedente | 333,333.00 | | |
| Tasa | <u>34%</u> | tasa | |
| | 113,333.00 | | |
| Cuota fija | <u>43,475.00</u> | | |
| Impuesto causado | 156,808.00 | | |
| Reducción 1er. año | <u>100%</u> | <u>90%</u> | (segundo año) |
| Impuesto por pagar | 0 | \$15,680.00 | impuesto a pagar |

FUENTE: Elaboración propia con base en la Ley del ISR vigente.

VII. RECOMENDACIONES PARA LA POLÍTICA FISCAL EN MATERIA DE ALQUILER DE VIVIENDA Y CON ELLO DAR ACCESO A LA VIVIENDA ADECUADA

Se recomienda por el lado de la oferta:

- A) A lo largo de estas páginas se advirtió que no existe una adecuada tributación de alquiler de la casa habitación, y eso se debe en gran medida porque el Estado mexicano no ha generado los suficientes incentivos del lado de la oferta ni de la demanda. De tal suerte que la recaudación sobre los ingresos del alquiler de casa habitación, se ve mermada porque los contratos de alquiler son acuerdos bilaterales de la voluntad entre el inquilino y el casero, que surten efectos entre ambos, pero sin que exista la voluntad de ambos contratantes de reportar los ingresos obtenidos a la hacienda pública, porque no existen incentivos para ello. Así, existe una alta tasa de evasión fiscal en el ISR.
- B) Con el ánimo de generar un mercado profesional de alquiler de vivienda, se recomienda como primer paso gravar con IVA el alquiler para vivienda, mediante el establecimiento de una tasa cero, una tasa reducida o una tasa generalizada del 16%, pues esto le permitiría al arrendador o inversionista acreditar el IVA, es decir, si estuviese gravado el alquiler, el arrendador podría restar del IVA cobrado a sus inquilinos las cantidades facturadas con IVA por las compras o servicios que él requirió para la construcción de las viviendas. El acreditamiento permite la neutralidad del IVA, pues la deducción que produce el acreditamiento le ayuda al arrendador a liberarse del peso del IVA causado en el marco de todas sus actividades económicas con motivo de la construcción de viviendas; además, con la condición de que dichas actividades estén sujetas al IVA. Y bajo el actual marco fiscal el inversionista o arrendador tiene que cargar con el pago del IVA y no puede recuperarlo. Este mecanismo permitirá ampliar el mercado de alquiler de vivienda

y ser una medida para acceder al derecho de la vivienda adecuada.

- C) En consonancia con lo anterior, en el sentido de crear incentivos del lado la oferta, en el ISR se recomienda introducir nuevamente la figura de la deducción inmediata en los activos fijos, pues este beneficio fiscal fue eliminado con la reforma fiscal de 2014. Desafortunadamente, en las disposiciones transitorias se estableció que los contribuyentes que hasta el ejercicio de 2013 hubieran optado por efectuar la deducción inmediata de bienes nuevos de activo fijo, no podrán deducir la parte aún no deducida de los mismos.

Además, cuando los bienes que se dedujeron de manera inmediata sean enajenados, se pierdan o dejen de ser útiles, los contribuyentes podrán deducir la cantidad que resulte de aplicar al monto original de la inversión actualizado, los porcentajes que resulten conforme el número de años transcurridos desde que se efectuó la deducción y el porcentaje de deducción inmediata aplicado al bien, de conformidad con la tabla prevista en la ley abrogada.

La derogación de este estímulo ha eliminado la obligación de accionar a la utilidad fiscal; o bien, disminuir de la pérdida fiscal, según sea el caso, el importe que se hubiera deducido de manera inmediata para efecto del cálculo de coeficiente aplicable para los pagos provisionales del ejercicio fiscal de 2014.

Se recomienda por el lado de la demanda:

- A) Existen varias figuras para incentivar el pago del ISR por ingresos de personas físicas obtenidos por alquiler; y pueden formar parte de una política pública fiscal favorecedora de la recaudación de los ingresos por alquiler de casa habitación y una de estas figuras es la deducción. En el caso de las personas físicas estamos bajo la presencia de las deducciones personales. En este sentido, se recomienda en el nuevo

ISR eliminar el tope del límite de las deducciones personales que se han incluido en el artículo 151 de la Ley del ISR, además, considerar como deducción personal el pago del alquiler de casa habitación hasta por 10,000.00 pesos (moneda nacional). Es decir, que por vez primera, se implante la deducción del gasto de alquiler de la vivienda como una deducción personal; esto tendría una excelente recepción en la Constitución y en la jurisprudencia mexicana, pues el fundamento jurídico sería “el derecho al mínimo existencial” con base en la dignidad humana del individuo.

Es importante que se incorpore la deducción como incentivo para reportar los ingresos al fisco, porque esto lejos de generar un gasto fiscal al Estado, generará mayores ingresos tributarios; además, permitiría al inquilino solicitar a su arrendador la factura electrónica correspondiente, para poder deducir ese gasto como deducción personal. Lo cual dentro de un marco de una política fiscal genera que el arrendador obtenga su firma electrónica y facture electrónicamente los ingresos obtenidos por la vivienda que pone en alquiler.

En este sentido, se incrementaría la recaudación en el régimen de ingresos de personas físicas por alquiler y las personas físicas optarían por la deducción general y no por la deducción ciega, pues tendría más gastos indispensables y necesarios que deducir.

- B) En este encadenamiento de generar incentivos tributarios como marco de una política fiscal sólida, se recomienda que haya una modificación en la Ley del ISR en el supuesto de que el arrendatario tenga que pagar el IP; en este sentido, se le permitiría deducirlo como gasto indispensable dentro de las deducciones personales, pues con el marco fiscal vigente, si el arrendatario paga el predial, es un gasto que no es deducible y no lo puede recuperar.

Respecto tanto a la oferta como a la demanda, se recomienda:

- A) Dentro del tema de simplificación administrativa, se recomienda incorporar en la declaración anual de las personas físicas un cuadro donde la persona física indique si la casa que habita es de su propiedad o es alquilada, esto con la finalidad de tener mayor información sobre el alquiler de viviendas.

Respecto a los estímulos fiscales, se recomienda:

- A) Una forma de incentivar el uso de los estímulos fiscales dentro de una política pública encaminada a desarrollar el mercado formal del alquiler, es establecer todas las reglas del juego en la ley y no generar cambios constantes en la misma, ni a través de resoluciones misceláneas, pues esto genera incertidumbre e inseguridad jurídica para el inversionista y el contribuyente.

En este sentido, en los temas de las FIBRAS se recomienda hacer una redacción más sencilla y clara de los artículos que regulan las FIBRAS en la Ley del ISR. Pues actualmente existe una confusión entre las FIBRAS y los fideicomisos destinados al alquiler. Además, es importante que en el ISR se explique a detalle que se trata de un estímulo fiscal y que además de que la Ley le da un tratamiento de vehículo transparente. Incluso se recomienda incorporar el término legal de vehículo transparente.

El proceso de integración de una FIBRA es muy complejo, por lo que la Ley deberá ser más didáctica para cualquier inversionista, pues esto permitiría que sea atractiva esta figura sin tener que acudir a los expertos financieros, fiscalistas y contadores. Hoy por hoy, un dueño de un edificio si no acude a un experto en FIBRAS, nunca podrá fibrar su bien inmueble con la simple lectura y aplicación de la Ley

del ISR. También sería importante establecer en la ley la definición de la fibra pública y de la fibra privada.

- B) En las FIBRAS se recomienda la deducibilidad de ciertas aportaciones, como se manejan en otros fideicomisos, incluso incorporar en las FIBRAS la deducibilidad inmediata de los bienes inmuebles. De tal suerte, se propone que la institución fiduciaria haga deducibles los bienes aportados a la FIBRA a partir de su aportación. Considerando que la deducción podría ser inmediata, como lo hemos comentado.
- C) En el caso de las FIBRAS, se recomienda que cuando se coloque en el gran público los certificados de participación, es decir, cuando se trate de una FIBRA de colocación o FIBRA pública, el pago del impuesto lo realice el tenedor, para evitar altos costos administrativos al intermediario financiero.
- D) En las FIBRAS lo importante es tener en cuenta a todos los jugadores y hacer un buen instrumento de inversión, es decir, aplicar el pago de diferimiento del impuesto para el primer inversionista (cuestión que sucede actualmente), sin embargo, se deben instrumentar deducciones y exenciones para los segundos inversores o compradores de los certificados de participación. El actual régimen es muy restrictivo.
- E) Se recomienda ampliar la exención a los fondos de pensiones y jubilaciones nacionales que adquieran los certificados de participación. Aquí existe un trato inequitativo entre este tipo de fondos con distintas nacionalidades.
- F) Se recomienda dar certeza jurídica a los inversionistas; en este sentido, es importante hacer más operativas a las FIBRAS no mediante “reglas de carácter general” sino a través de la Ley del ISR. Las reglas de operación podrán estar establecidas en la Regla Miscelánea del SAT que emite año con año, respetando en todo caso la reserva de ley tributaria.
- G) En la medida de lo posible, hacer que la constitución de una FIBRA sea sencilla y accesible a cualquier inversionista, en

este sentido, se recomienda eliminar los dos requisitos que se introdujeron en la LISR que entró en vigor en 2014.

Es decir, el requisito referente a los contratos de alquiler que contemplen contraprestaciones determinadas con base en montos variables o diferidos a porcentajes, lo que se traduce en el límite al 5% del monto de la porción variable de los ingresos de las FIBRAS con los ingresos derivados de rentas mixtas; y el requisito referente a la inscripción de las FIBRAS al registro de fideicomisos dedicados a la adquisición o construcción de inmuebles ante el SAT.

Pues como se ha advertido en este estudio, toda la tramitología establecida en el marco jurídico no ha permitido que exista un mercado de FIBRAS que impulse el alquiler de viviendas.

Respecto al tema del porcentaje de las rentas mixtas, quisiéramos hacer una aclaración, pues comprendemos que este nuevo requisito pudiera incentivar las FIBRAS en alquiler y desincentivar las FIBRAS destinadas a la rama hotelera, consideramos que podría ser un obstáculo para la construcción de FIBRAS en alquiler, pues no está consolidado dicho mercado, es mejor no poner límites en los porcentajes para permitir la diversificación de la renta de las FIBRAS.

- H) Respecto del nuevo Régimen de Incorporación Fiscal, se recomienda ampliarlo a todas personas físicas que intervienen en el mercado de alquiler, es decir, el arrendador, el intermediario y el promotor. Con esto se lograría hacer un mercado formal y profesional sobre el alquiler de vivienda.

Se recomienda respecto a los gastos fiscales:

- A) Dentro de una política fiscal que busque profesionalizar el mercado de vivienda, se requiere transparentar todos los subsidios publicándolos en el presupuesto de gastos fiscales. En este sentido, se recomienda incluir en el presupuesto de gastos fiscales un rubro específico sobre los gastos fiscales

por concepto de exención de alquiler de casa habitación en el IVA, ya que no se cuenta con dicha información.

- B) Además, es muy importante desagregar toda la información sobre los gastos fiscales relacionados con los beneficios fiscales en el alquiler, pues esto permitiría hacer una mejor evaluación sobre los gastos fiscales que tiene el Estado en este rubro. De tal suerte que se generaría una transparencia proactiva respecto a estos gastos fiscales.

VIII. HALLAZGOS

1. La política de vivienda en México ha enfocado la protección y promoción del derecho a la vivienda adecuada mediante “la propiedad de la vivienda” y no mediante su alquiler. Así, ha desarrollado financiamiento público y generado incentivos fiscales para el privado en el ánimo de generar y aumentar la vivienda en propiedad. Sin embargo, en nuestra consideración esta política no ha estado en consonancia con las necesidades reales de la sociedad. La política pública en vivienda adecuada debe confeccionarse con base en la percepción de la población, de sus necesidades y carencias. La vivienda debe dejar de ser un bien comercial para convertirse en un bien social.
2. Evidencia empírica existe para una confección integral de la política nacional de vivienda.
3. De acuerdo con el estudio realizado se concluye que el tratamiento fiscal del alquiler de vivienda en México no es neutral, ni por el lado de la oferta ni de la demanda. Pues del lado de la oferta, en el caso del IVA el alquiler no está gravado y esto no permite al inversionista acreditar sus gastos realizados con motivo de su actividad empresarial. En tal sentido, se recomienda que se establezca una tasa cero, para que el inversionista pueda recuperar mediante el acreditamiento del IVA los gastos que realizó con motivo de la

construcción de vivienda destinada al alquiler, pues hoy en día no puede recuperar estos gastos.

4. Por el lado de la demanda, tampoco es neutral el sistema impositivo porque el arrendatario en el ISR no puede deducir como gasto personal e indispensable el pago del alquiler de vivienda. En otros sistemas impositivos como en España, el pago del alquiler de vivienda forma parte de las exenciones que responden al derecho del mínimo vital, es decir, los ingresos que no están gravados por el Estado porque forman parte de los ingresos mínimos para que una persona pueda tener una vida adecuada.
5. Respecto al pago del IP, se observó que tampoco existe neutralidad en el mismo, pues la carga tributaria de este impuesto la soporta tanto el arrendador como el arrendatario, pues en caso de no localizar o identificar al propietario o al casero, el arrendatario deberá pagar el IP, y aunque el IP es deducible en el ISR, lo es para el dueño o arrendador pero no para el arrendatario. Y esta circunstancia genera un incentivo perverso porque incentiva a que no se inscriba el contrato de alquiler en el Registro Público de la Propiedad.
6. Por otro lado, en el ISR las deducciones para personas físicas no buscan generar un ambiente propicio para la inversión en vivienda, pues no hay beneficios fiscales en este sentido, y las deducciones buscan no gravar ingresos brutos. Es importante mencionar que existe la deducción ciega, pero no es un incentivo suficiente para generar el mencionado ambiente. En este mismo sentido, si se compara el régimen fiscal de la venta de vivienda en el ISR, encontramos que es más favorecedor que el régimen fiscal del alquiler, incluso permite hacer depreciación del bien inmueble.
7. Además, en el nuevo ISR, el RIF se excluye a los arrendadores para que se incorporen a este nuevo régimen, que pudiera ser un buen instrumento que genere un mercado formal y profesional sobre el alquiler de vivienda. Aquí cabe hacer la mención que existe la facilidad de pago a personas

físicas que obtienen ingresos solamente por alquiler hasta por 20,000 pesos.

8. En este sentido, el mercado alquiler de vivienda está atomizado, pues el sistema tributario no ha generado los incentivos suficientes para generar un mercado profesional y formal.
9. El único instrumento fiscal que se ha articulado para incentivar el mercado de alquiler de vivienda, han sido las FIBRAS, además de las SIBRAS. Sin embargo, éstas ya están derogadas y las FIBRAS son muy complejas en su formación y operación, por lo que se tiene que perfeccionar este instrumento al no introducir mayores requisitos en su constitución ni en el marco fiscal.