



**UNIVERSIDAD DEL SURESTE**

**MTRA. JANETH DEL ROCIO ESPINOSA ESPINOSA**

**HEIDY MARIBEL MENDEZ ARCOS**

**SEPTIMO CUATRIMESTRE**

ENSAYO DEL DE LOS INGRESOS POR ARRENDAMIENTO Y EN GENERAL POR OTORGAR EL  
USO O GOCE TEMPORAL DE BIENES INMUEBLES Y DE LOS INGRESOS POR  
ADQUISICIÓN DE BIENES

**PASIÓN POR EDUCAR**

**REGIMEN FISCAL PARA PERSONAS FISICAS**

**FACULTAD DE CONTADURIA PÚBLICA**

Comitán de Domínguez, Chiapas a 30 de junio de 2020

## INTRODUCCION

**TEMAS: 3) Ingresos por arrendamiento y en general por otorgar el uso o goce temporal de bienes inmuebles.**

**4) ingresos por adquisición de bienes.**

En el presente ensayo se habla de una forma muy general la mecánica para la determinación del Impuesto Sobre la Renta de personas físicas que obtienen ingresos por arrendamiento; los conceptos que se consideran ingresos, las deducciones, el proceso para determinar el pago provisional y finalmente la determinación del impuesto anual en un ejercicio práctico y el principal objetivo es determinar de manera adecuada cada uno de los impuestos a los que se encuentren sujetas las Personas Físicas en función de los ingresos que obtengan.

### **Ingresos por arrendamiento**

Uno de los ingresos que más representativos de las personas físicas en México son aquellos que obtienen en su carácter de arrendadores o sub arrendadores de bienes inmuebles, la obtención de estos ingresos, convierte a la persona física en sujeto del pago del Impuesto Sobre la Renta.

**ingresos por arrendamiento (otorgamiento del uso o goce temporal de bienes inmuebles)**

**TÍTULO: IV CAP: III ART: 114 a 118 (LISR)**

### **Ingresos gravados**

- ✓ Arrendamiento
- ✓ Subarrendamiento
- ✓ Rendimientos de certificados de participación inmobiliaria no amortizables

**Las personas físicas que obtengan los ingresos objeto del impuesto**

### **Deducciones**

- Impuesto predial
- Contribuciones de mejoras
- Intereses reales
- Salarios, IMSS, INFONAVIT
- Comisiones
- Honorarios
- Primas de seguros
- Inversiones

### **Deducción opcional (deducción ciega)**

- 35% de los ingresos
- A demás se podrá deducir el impuesto predial

### **Subarrendamiento**

- Quienes obtengan ingresos por subarrendamiento solamente podrán deducir el importe de las rentas pagadas

## **Deducciones anuales**

### **Deducciones personales (además de las que aplican los pagos provisionales)**

- Honorarios médicos, dentales y gastos hospitalarios
- Gastos de funeral
- Donativos
- Intereses reales de créditos hipotecarios
- Aportaciones complementarias a la AFORE
- Primas de seguros de gastos médicos
- Transporte escolar
- Colegiaturas

### **Obligaciones**

- Inscribirse en el RFC
- Llevar contabilidad (excepto si aplican deducción "ciega")
- Expedir comprobantes fiscales
- Presentar declaraciones provisionales y anual
- Informar sobre operaciones en efectivo (recibido) superiores a \$100,000.00

### **Pagos provisionales**

#### **Mensuales**

Si los ingresos mensuales son superiores a 10 salarios mínimos generales del DF elevados al mes ( \$20,187.00 )

#### **Trimestrales**

Si solo obtiene ingresos por arrendamiento y el monto mensual no excede de 10 SMG DF elevados al mes

#### **Fecha de presentación**

A más tardar el día 17 del mes inmediato posterior al periodo que corresponda el pago

### **Esquema para la determinación de los pagos provisionales**

Ingresos (del mes o del trimestre)

-Deducciones autorizadas (del mes o del trimestre)

Diferencia (base)

tarifa mensual o trimestral

ISR de mes o trimestre

- Retenciones (10% si el arrendatario es Persona moral)

Pago provisional a enterar

El último pago provisional se puede determinar sumando los ingresos de todo el año menos las deducciones de todo el año y acreditando, se aplica la tarifa anual y contra el resultado de acreditan los pagos provisionales efectuados con anterioridad (RLISR)

### **Ingresos por enajenación de bienes**

En el artículo 14 del CFF, se define el concepto de enajenación, el cual en términos generales representa cualquier transmisión de propiedad.

De acuerdo con el artículo 119 de la LISR, en los casos de permuta se considerará que existen dos enajenaciones. El Capítulo IV del Título IV de la referida Ley, no es aplicable cuando se trate de la enajenación de bienes afectos a la actividad empresarial y profesional de la persona física, caso en el cual la ganancia en la enajenación se considera un ingreso adicional de dichas actividades.

### **¿Cuáles se consideran ingresos por enajenación de bienes?**

Es aquel en el cual las Personas Físicas obtienen ingresos derivados de toda transmisión de propiedad de bienes ya sea a través de una venta o permuta. Si realizaste una permuta o vendiste algún bien inmueble, o un automóvil, entre otros bienes, estás en este régimen. Si obtienes ingresos de este tipo debes declararlos. Si no estás inscrito en el RFC, debes inscribirte. Recuerda realizar el pago a cuenta del impuesto anual y presentar la Declaración Anual y si por el ingreso que obtuviste te retuvieron el impuesto, deben emitirte una constancia de pago y retenciones, como por ejemplo cuando la operación se lleva a cabo ante un notario o corredor público.

### **INGRESOS POR ADQUISICIÓN DE BIENES.**

¿Que son aquellos ingresos?

#### **Régimen de Adquisición de Bienes:**

Es aquel en el cual las personas físicas obtienen ingresos por donación, tesoros, adquisición por prescripción, entre otros. Si recibiste una donación, un tesoro o adquiriste un bien por prescripción, entre otros, estás en este régimen.

#### **Ingresos gravados**

- I. I La donación.
- II. II. Los tesoros.
- III. III. La adquisición por prescripción.
- IV. IV. Diferencias en avalúos.
- V. V. Mejoras en locales arrendados.

#### **Ingreso gravable**

Fracciones I,II, y III.- Valor de avalúo.

Fracción IV.- Diferencia entre el avalúo y el precio pactado por la enajenación.

Fracción V.- Es el monto que a esa fecha tengan las inversiones conforme al avalúo.

#### **Deducciones autorizadas**

Solo en Declaración Anual

- I. Las contribuciones locales y federales, con excepción del impuesto sobre la renta, así como los gastos notariales efectuados con motivo de la adquisición.
- II. • II. Los demás gastos efectuados con motivo de juicios en los que se reconozca el derecho adquirir.
- III. • III. Los pagos efectuados con motivo del avalúo.
- IV. • IV. Las comisiones y mediaciones pagadas por el adquirente.

\*Perdidas se podrán disminuir excepto, capítulo I y II, después de disminuir deducciones de Capítulo III y Perdidas Capítulo IV Exenciones.

### **Exenciones**

- 1.-Las diferencias en avalúo en la adquisición de casas habitación
- 3.-Las diferencias en avalúo en la adquisición de bienes muebles 3vsmg
- 4.-Los donativos -Entre cónyuges o entre ascendientes y descendientes en línea recta, cualquiera que sea su monto. -Los demás donativos, no exceda de tres veces el salario mínimo general del área geográfica del contribuyente elevado al año.

### ***Pago provisional***

- ***Se aplica 20% sobre Ingreso percibido***
- ***Declaración se presentará dentro de los 15 días siguientes a la obtención***

### **Conclusión**

Lidiar con artículos es algo complicado, y difícil de entender, pero en estos dos temas, se resume lo más importante y de manera clara. Son temas muy interesantes ya que en la vida de un estudiante de contaduría o en la de un contador, ya que son temas que se enfrenta en el mundo laboral.