

LEY DEL IMPUESTO SOBRE LA RENTA

TITULO CUARTO DE LAS PERSONAS FISICAS

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

ARTICULO 89

SE CONSIDERAN INGRESOS POR OTORGAR EL USO O GOCE TEMPORAL DE INMUEBLES, LOS SIGUIENTES:

I.- LOS PROVENIENTES DEL ARRENDAMIENTO O SUBARRENDAMIENTO Y EN GENERAL POR OTORGAR A TITULO ONEROSO EL USO O GOCE TEMPORAL DE INMUEBLES, EN CUALQUIER OTRA FORMA.

II.- LOS RENDIMIENTOS DE CERTIFICADOS DE PARTICIPACION INMOBILIARIA NO AMORTIZABLES.

III.- LA GANANCIA INFLACIONARIA DERIVADA DE LAS DEUDAS RELACIONADAS CON ESTA ACTIVIDAD. NO SERA APLICABLE LO DISPUESTO EN ESTA FRACCION CUANDO SE HUBIERE OPTADO POR EFECTUAR LAS DEDUCCIONES A QUE SE REFIERE EL PARRAFO SIGUIENTE A LA FRACCION VI DEL ARTICULO 90 DE ESTA LEY O CUANDO DICHA GANANCIA SE DERIVE DE DEUDAS CONTRATADAS QUE SE UTILICEN PARA LA COMPRA, CONSTRUCCION O MEJORAS DE INMUEBLES DESTINADOS A CASAS HABITACION.

PARA LOS EFECTOS DE ESTE CAPITULO LOS INGRESOS EN CREDITO SE DECLARARAN Y SE CALCULARA EL IMPUESTO QUE LES CORRESPONDA HASTA EL AÑO DE CALENDARIO EN QUE SEAN COBRADOS.

ARTICULO 90

LAS PERSONAS QUE OBTENGAN INGRESOS POR LOS CONCEPTOS A QUE SE REFIERE ESTE CAPITULO, PODRAN EFECTUAR LAS SIGUIENTES DEDUCCIONES:

I.- EL IMPUESTO PREDIAL CORRESPONDIENTE AL AÑO DE CALENDARIO SOBRE DICHOS INMUEBLES, ASI COMO LAS CONTRIBUCIONES LOCALES DE MEJORAS, DE PLANIFICACION O DE COOPERACION PARA OBRAS PUBLICAS QUE AFECTEN A LOS MISMOS.

II.- LOS GASTOS DE MANTENIMIENTO QUE NO IMPLIQUEN ADICIONES O MEJORAS AL BIEN DE QUE SE TRATE Y POR CONSUMO DE AGUA, SIEMPRE QUE NO LOS PAGUEN QUIENES USEN O GOCEN DEL INMUEBLE.

III.- LOS INTERESES PAGADOS POR PRESTAMOS UTILIZADOS PARA LA COMPRA, CONSTRUCCION O MEJORAS DE LOS BIENES INMUEBLES.

IV.- LOS SALARIOS, COMISIONES Y HONORARIOS PAGADOS, ASI COMO LOS IMPUESTOS, CUOTAS O CONTRIBUCIONES QUE CONFORME A LA LEY LES CORRESPONDA CUBRIR SOBRE DICHOS SALARIOS.

V.- EL IMPORTE DE LAS PRIMAS DE SEGUROS QUE AMPAREN LOS BIENES RESPECTIVOS.

VI.- LAS INVERSIONES EN CONSTRUCCIONES, INCLUYENDO ADICIONES Y MEJORAS.

LOS CONTRIBUYENTES QUE OTORGUEN EL USO O GOCE TEMPORAL DE INMUEBLES PARA CASA-HABITACION PODRAN OPTAR POR DEDUCIR EL 50% DE LOS INGRESOS A QUE SE REFIERE ESTE CAPITULO, EN SUBSTITUCION DE LAS DEDUCCIONES A QUE ESTE ARTICULO SE REFIERE. EN LOS DEMAS CASOS, SE PODRA OPTAR POR DEDUCIR EL 35%, EN SUBSTITUCION DE LAS DEDUCCIONES A QUE ESTE ARTICULO SE REFIERE.

CUANDO EL CONTRIBUYENTE OCUPE COMO CASA-HABITACION PARTE DEL INMUEBLE DEL CUAL DERIVE EL INGRESO POR OTORGAR EL USO O GOCE TEMPORAL DEL MISMO, NO PODRA DEDUCIR LA PARTE DE LOS GASTOS, ASI COMO TAMPOCO EL IMPUESTO PREDIAL Y LOS DERECHOS DE COOPERACION DE OBRAS PUBLICAS QUE CORRESPONDAN PROPORCIONALMENTE A LA UNIDAD OCUPADA. EN LOS CASOS DE SUBARRENDAMIENTO, EL SUBARRENDADOR NO PODRA DEDUCIR LA PARTE PROPORCIONAL DEL IMPORTE DE RENTAS PAGADAS QUE CORRESPONDAN A LA UNIDAD QUE OCUPE COMO CASA-HABITACION.

LA PARTE PROPORCIONAL A QUE SE REFIERE EL PARRAFO QUE ANTECEDE, SE CALCULARA CONSIDERANDO EL NUMERO DE METROS CUADRADOS DE CONSTRUCCION DE LA UNIDAD OCUPADA EN RELACION EN EL TOTAL DE METROS CUADRADOS DE CONSTRUCCION DEL INMUEBLE.

ARTICULO 91

(SE DEROGA).

ARTICULO 92

LOS CONTRIBUYENTES QUE OBTENGAN INGRESOS DE LOS SEÑALADOS EN ESTE CAPITULO EFECTUARAN PAGOS PROVISIONALES TRIMESTRALES A CUENTA DEL IMPUESTO ANUAL A MAS TARDAR EL DIA 17 DE LOS MESES DE ABRIL, JULIO, OCTUBRE Y ENERO DEL SIGUIENTE AÑO, MEDIANTE DECLARACION QUE PRESENTARAN ANTE LAS OFICINAS AUTORIZADAS. EL PAGO PROVISIONAL SE DETERMINARA APLICANDO LA TARIFA QUE CORRESPONDA CONFORME A LO PREVISTO EN EL SEGUNDO PARRAFO DEL ARTICULO 86, A LA DIFERENCIA QUE RESULTE DE DISMINUIR A LOS INGRESOS DEL TRIMESTRE POR EL QUE SE EFECTUA EL PAGO, EL MONTO DE LAS DEDUCCIONES A QUE SE REFIERE EL ARTICULO 90, CORRESPONDIENTES AL MISMO PERIODO. LOS CONTRIBUYENTES ACREDITARAN CONTRA EL IMPUESTO QUE RESULTE A SU CARGO EL MONTO DEL CREDITO GENERAL TRIMESTRAL A QUE SE REFIERE EL ARTICULO 141-B DE ESTA LEY.

TRATANDOSE DE SUBARRENDAMIENTO, SOLO SE CONSIDERARA LA DEDUCCION POR EL IMPORTE DE LAS RENTAS DEL TRIMESTRE QUE PAGUE EL SUBARRENDADOR AL ARRENDADOR.

EN LOS CASOS EN LOS QUE EL IMPUESTO A CARGO DEL CONTRIBUYENTE DETERMINADO EN LOS TERMINOS DE ESTE ARTICULO SEA MENOR QUE LA CANTIDAD ACREDITABLE CONFORME AL PRIMER PARRAFO DE ESTE ARTICULO, LA DIFERENCIA NO PODRA ACREDITARSE CONTRA EL IMPUESTO QUE RESULTE A SU CARGO POSTERIORMENTE.

CUANDO LOS INGRESOS A QUE SE REFIERE ESTE CAPITULO SE OBTENGAN POR PAGOS QUE EFECTUEN LAS PERSONAS MORALES, ESTAS DEBERAN RETENER COMO PAGO PROVISIONAL EL 10% SOBRE EL MONTO DE LOS MISMOS SIN DEDUCCION ALGUNA, DEBIENDO PROPORCIONAR A LOS CONTRIBUYENTES CONSTANCIA DE LA RETENCION; DICHAS RETENCIONES DEBERAN ENTERARSE, EN SU CASO, CONJUNTAMENTE CON LAS SEÑALADAS EN EL ARTICULO 80 DE ESTA LEY. EL IMPUESTO RETENIDO EN LOS TERMINOS DE ESTE PARRAFO PODRA ACREDITARSE CONTRA EL QUE RESULTE DE CONFORMIDAD CON EL PRIMER PARRAFO DE ESTE ARTICULO.

LAS PERSONAS QUE EFECTUEN LAS RETENCIONES A QUE SE REFIERE EL PARRAFO ANTERIOR, DEBERAN PRESENTAR DECLARACION ANTE LAS OFICINAS AUTORIZADAS EN EL MES DE FEBRERO DE CADA AÑO, PROPORCIONANDO LA INFORMACION CORRESPONDIENTE DE LAS PERSONAS A LAS QUE LES HUBIERAN EFECTUADO RETENCIONES EN EL AÑO DE CALENDARIO ANTERIOR.

NO SE EFECTUARA EL ACREDITAMIENTO A QUE SE REFIERE EL PRIMER PARRAFO DE ESTE ARTICULO, CUANDO EN EL PERIODO DE QUE SE TRATE SE OBTENGAN INGRESOS DE LOS SEÑALADOS EN LOS CAPITULOS I O II DE ESTE TITULO POR LOS QUE DICHO ACREDITAMIENTO YA SE HUBIERA EFECTUADO.

QUEDAN RELEVADOS DE PRESENTAR DECLARACIONES PROVISIONALES LOS CONTRIBUYENTES CUYOS INGRESOS ANUALES TOTALES, POR LOS CONCEPTOS A QUE SE REFIERE ESTE CAPITULO, OBTENIDOS EN EL AÑO DE CALENDARIO ANTERIOR, NO HUBIEREN EXCEDIDO DEL DOBLE DEL SALARIO MINIMO GENERAL DE SU AREA GEOGRAFICA ELEVADA AL AÑO.

ARTICULO 93

EN LAS OPERACIONES DE FIDEICOMISO POR LAS QUE SE OTORQUE EL USO O GOCE TEMPORAL DE INMUEBLES, SE CONSIDERA QUE LOS RENDIMIENTOS SON INGRESOS DEL FIDEICOMITENTE AUN CUANDO EL FIDEICOMISARIO SEA UNA PERSONA DISTINTA, A EXCEPCION DE LOS FIDEICOMISOS IRREVOCABLES EN LOS CUALES EL FIDEICOMITENTE NO TENGA DERECHO A READQUIRIR DEL FIDUCIARIO EL INMUEBLE, EN CUYO CASO SE CONSIDERA QUE LOS RENDIMIENTOS SON INGRESOS DEL FIDEICOMISARIO DESDE EL MOMENTO EN QUE EL FIDEICOMITENTE PIERDA EL DERECHO A READQUIRIR EL INMUEBLE.

LA INSTITUCION FIDUCIARIA EFECTUARA PAGOS PROVISIONALES POR CUENTA DE AQUEL A QUIEN CORRESPONDA EL RENDIMIENTO EN LOS TERMINOS DEL PARRAFO ANTERIOR, DURANTE LOS MESES DE MAYO, SEPTIEMBRE Y ENERO DEL SIGUIENTE AÑO, MEDIANTE DECLARACION QUE PRESENTARA ANTE LAS OFICINAS AUTORIZADAS. EL PAGO PROVISIONAL SERA EL 10% DE LOS INGRESOS DEL CUATRIMESTRE ANTERIOR, SIN DEDUCCION ALGUNA.

LA INSTITUCION FIDUCIARIA PROPORCIONARA A MAS TARDAR EL 31 DE ENERO DE CADA AÑO A QUIENES CORRESPONDAN LOS RENDIMIENTOS, CONSTANCIA DE LOS RENDIMIENTOS DISPONIBLES, DE LOS PAGOS PROVISIONALES EFECTUADOS Y DE LAS DEDUCCIONES CORRESPONDIENTES AL AÑO DE CALENDARIO ANTERIOR; ASIMISMO PRESENTARA ANTE LAS OFICINAS AUTORIZADAS EN EL MES DE FEBRERO DE CADA AÑO, DECLARACION PROPORCIONANDO INFORMACION SOBRE EL NOMBRE, CLAVE DE REGISTRO FEDERAL DE CONTRIBUYENTES, RENDIMIENTOS DISPONIBLES, PAGOS PROVISIONALES EFECTUADOS Y DEDUCCIONES, RELACIONADOS CON CADA UNA DE LAS PERSONAS A LAS QUE CORRESPONDAN LOS RENDIMIENTOS, DURANTE EL MISMO PERIODO.

ARTICULO 94

LOS CONTRIBUYENTES QUE OBTENGAN INGRESOS DE LOS SEÑALADOS EN ESTE CAPITULO, ADEMÁS DE EFECTUAR LOS PAGOS DE ESTE IMPUESTO, TENDRAN LAS SIGUIENTES OBLIGACIONES:

I.- SOLICITAR SU INSCRIPCION EN EL REGISTRO FEDERAL DE CONTRIBUYENTES.

II.- LLEVAR CONTABILIDAD DE CONFORMIDAD CON EL CODIGO FISCAL DE LA FEDERACION, SU REGLAMENTO Y EL REGLAMENTO DE ESTA LEY CUANDO OBTENGAN INGRESOS SUPERIORES A TRESCIENTOS MIL PESOS POR LOS CONCEPTOS A QUE SE REFIERE ESTE CAPITULO, EN EL AÑO DE CALENDARIO ANTERIOR. NO QUEDAN COMPRENDIDOS EN LO

DISPUESTO EN ESTA FRACCION QUIENES OPTEN POR LA DEDUCCION DEL 50% A QUE SE REFIERE EL ARTICULO 90 DE ESTA LEY.

III.- EXPEDIR COMPROBANTES POR LAS CONTRAPRESTACIONES RECIBIDAS.

IV.- PRESENTAR DECLARACIONES PROVISIONALES Y ANUAL EN LOS TERMINOS DE ESTA LEY.

CUANDO LOS INGRESOS A QUE SE REFIERE ESTE CAPITULO, SEAN PERCIBIDOS A TRAVES DE OPERACIONES DE FIDEICOMISO, SERA LA INSTITUCION FIDUCIARIA QUIEN LLEVE LOS LIBROS, EXPIDA LOS RECIBOS Y EFECTUE LOS PAGOS PROVISIONALES. LAS PERSONAS A LAS QUE CORRESPONDAN LOS RENDIMIENTOS DEBERAN SOLICITAR A LA INSTITUCION FIDUCIARIA LA CONSTANCIA A QUE SE REFIERE EL ULTIMO PARRAFO DEL ARTICULO ANTERIOR, LA QUE DEBERAN ACOMPAÑAR A SU DECLARACION ANUAL.