



UNIVERSIDAD NACIONAL AUTONOMA  
DE MEXICO

FACULTAD DE ESTUDIOS SUPERIORES  
CUAUTITLAN

217

Lej

**ESTUDIO FISCAL INTEGRAL "TRATAMIENTO  
FISCAL DEL ARRENDAMIENTO FINANCIERO"**

TRABAJO DE SEMINARIO

QUE PARA OBTENER EL TITULO DE:

LICENCIADA EN CONTADURIA

P R E S E N T A:

**AIDEE RODRIGUEZ ZAMORA**

ASESOR: L.C. LUIS YESCAS RAMIREZ

CUAUTITLAN IZCALLI, EDO. DE MEX.

1998

**TESIS CON  
FALLA DE ORIGEN**

267291



Universidad Nacional  
Autónoma de México

Dirección General de Bibliotecas de la UNAM

**Biblioteca Central**



**UNAM – Dirección General de Bibliotecas**  
**Tesis Digitales**  
**Restricciones de uso**

**DERECHOS RESERVADOS ©**  
**PROHIBIDA SU REPRODUCCIÓN TOTAL O PARCIAL**

Todo el material contenido en esta tesis esta protegido por la Ley Federal del Derecho de Autor (LFDA) de los Estados Unidos Mexicanos (México).

El uso de imágenes, fragmentos de videos, y demás material que sea objeto de protección de los derechos de autor, será exclusivamente para fines educativos e informativos y deberá citar la fuente donde la obtuvo mencionando el autor o autores. Cualquier uso distinto como el lucro, reproducción, edición o modificación, será perseguido y sancionado por el respectivo titular de los Derechos de Autor.



UNIVERSIDAD NACIONAL  
AVENIDA DE  
MEXICO

FACULTAD DE ESTUDIOS SUPERIORES CUAUTITLAN  
UNIDAD DE LA ADMINISTRACION ESCOLAR  
DEPARTAMENTO DE EXAMENES PROFESIONALES

U. N. A. M.  
FACULTAD DE ESTUDIOS  
SUPERIORES-CUAUTITLAN



DEPARTAMENTO DE  
EXAMENES PROFESIONALES

DR. JUAN ANTONIO MONTARAZ CRESPO  
DIRECTOR DE LA FES-CUAUTITLAN  
P R E S E N T E .

AT'N: Q. MA. DEL CARMEN GARCIA MIJARES  
Jefe del Departamento de Exámenes  
Profesionales de la FES-C.

Con base en el art. 51 del Reglamento de Exámenes Profesionales de la FES-Cuautitlán, nos permitimos comunicar a usted que revisamos el Trabajo de Seminario:

Estudio Fiscal Integral. "Tratamiento Fiscal del Arrendamiento Financiero"

que presenta la pasante: Aidee Rodríguez Zamora,  
con número de cuenta: 9361526-0 para obtener el Título de:  
Licenciada en Contaduría.

Considerando que dicho trabajo reúne los requisitos necesarios para ser discutido en el EXAMEN PROFESIONAL correspondiente, otorgamos nuestro VISTO BUENO.

A T E N T A M E N T E .

"POR MI RAZA HABLARA EL ESPIRITU"

Cuautitlán Izcalli, Edo. de México, a 05 de Noviembre de 1998

MODULO:	PROFESOR:	FIRMA:
<u>II</u>	<u>C.P. Rafael Delgado Colón</u>	
<u>III</u>	<u>L.C. Luis Yescas Ramírez</u>	
<u>IV</u>	<u>L.C. Benito Rivera Rodríguez</u>	

## **OBJETIVO:**

Conocer el marco fiscal que regula a los contratos de arrendamiento financiero, desde el punto de vista del arrendador como del arrendatario, así como, identificar su reglamentación que envuelve a cada elemento del contrato para su mejor aplicación dentro de este ámbito.

# TRATAMIENTO FISCAL DEL ARRENDAMIENTO FINANCIERO.

## INDICE

Introducción	1
Capítulo 1. Generalidades.	
1.1. Antecedentes Fiscales.	2
1.2. Concepto, elementos y características.	8
1.2.1. Concepto .	8
1.2.2. Elementos del contrato de arrendamiento financiero.	11
1.2.3. Características.	13
1.3. Modalidades del arrendamiento financiero.	14
1.4. Arrendamiento puro y arrendamiento financiero.	16
Capítulo 2. Marco fiscal actual de la Ley del Impuesto Sobre la Renta.	
2.1. Marco Fiscal de la LISR del arrendador.	20
2.2. Tratamiento Fiscal del LISR del arrendatario.	25
2.3. Fuente de riqueza en México por arrendamiento financiero.	28

Capítulo 3. Distintas leyes que afectan al arrendamiento financiero.	
3.1. Marco fiscal del Código Fiscal de la Federación.	29
3.2. Marco fiscal del Impuesto al Valor Agregado.	30
3.3. Marco fiscal del Impuesto al Activo.	32
3.4. Marco fiscal del Impuesto Sobre Adquisición de Inmuebles.	35
Capítulo 4. Caso practico.	
4.1. Contabilización del arrendamiento financiero.	36
4.2. Caso practico.	38
Conclusiones.	52
Bibliografía.	55

## INTRODUCCION

El arrendamiento financiero es uno de los medios más comunes de financiamiento en la adquisición de activos en la actualidad, ya que permite mediante el pago de rentas durante un plazo determinado, el tener derecho al final del mismo, a través de un pago adicional, a la opción de compra del bien objeto del contrato.

Debido a las características especiales de este tipo de financiamiento, existe una serie de disposiciones legales que regulan su otorgamiento es por ello que en el presente trabajo se expondrá lo relativo a las distintas leyes que regulan dentro de un ámbito fiscal al contrato de arrendamiento financiero.

Dentro del primer capítulo conoceremos la definición de este contrato, sus elementos, así como sus modalidades del mismo, en la que destaca el arrendamiento neto, el arrendamiento global, el arrendamiento total y el arrendamiento ficticio.

Además de que para poder llegar al marco fiscal vigente, aplicable al arrendamiento financiero, es útil conocer las distintas etapas legales por las que ha pasado esta importante operación de financiamiento, por lo que es también parte del capítulo uno dicho análisis.

En un segundo y tercer capítulo se analizará el marco fiscal actual del arrendamiento financiero, como lo es dentro del Código Fiscal de la Federación, la Ley del Impuesto Sobre la Renta, la Ley del Impuesto al Valor Agregado, la Ley del Impuesto al Activo; y para finalizar se tratará un caso práctico de la aplicación de estas leyes con respecto a este tipo de contratos.

# TRATAMIENTO FISCAL DEL ARRENDAMIENTO FINANCIERO

## CAPITULO 1. GENERALIDADES

### 1.1. ANTECEDENTES FISCALES

Desde el surgimiento de la figura del arrendamiento financiero en México, a principios de la década de los sesentas, las autoridades fiscales han tenido distintos criterios de gravamen para este contrato, tanto para el arrendador como para el arrendatario. En un principio, debido a la diversidad de criterios promulgados por las autoridades fiscales para normatizar el contrato de arrendamiento, se tomó lo inscrito en el Código Civil, pero debido a las opiniones que se visualizaban en esta clase de convenios, fue imposible lograr una unificación de dichos criterios.

Debido a la importancia creciente del arrendamiento en los años subsecuentes a su surgimiento es en abril de 1966 que se da la primera manifestación del control fiscal de este contrato por parte de las autoridades fiscales, a través del Criterio No.13 de la Dirección General del Impuesto Sobre la Renta, dependiente de la Secretaría de Hacienda y Crédito Público.

Las autoridades fiscales tratan de implantar un criterio de carácter general que regulara las operaciones de este tipo de contratos fundamentada en la legislación vigente en ese entonces y que consistía esencialmente de los siguientes puntos:



I. Las operaciones en contrato de arrendamiento financiero, el arrendador debería darles el trato de venta en abonos, en virtud de la opción que tenían los arrendatarios de comprar o vender los bienes objeto de la transacción final de los plazos pactados.

II. En consecuencia, las arrendadoras podían optar entre considerar el total del precio que arrojase la suma de las prestaciones pactadas como ingreso del ejercicio, o en su defecto, acumular aquellas que realmente hubiese cobrado y con deducción del costo que les correspondían en ambos casos.

III. Si por alguna razón, existiese incumplimiento por parte del arrendatario, los bienes objeto del contrato se incorporarían a los inventarios del arrendador en las circunstancias.

IV. Si al término de los plazos convenidos el bien era enajenado a un tercero, ambas partes deberían acumular proporcionalmente el ingreso que les correspondiese.

V. Los arrendatarios tenían la opción de deducir en forma anual el importe de todas las rentas y al finalizar los plazos pactados la cantidad simbólica a cubrir para ser propietario del bien, o en su defecto, considerar el importe total del contrato como el costo de adquisición y realizar la depreciación de conformidad con lo establecido para los demás activos.

En esas reglas promulgadas por el fisco federal en relación al criterio No.13, ofrecía para el arrendatario la ventaja de que en base a la duración del contrato, se beneficiaran con una especie de "depreciación acelerada", por otro lado las consecuencias de tipo jurídico diferían para el arrendador y arrendatario, además la autoridad fiscal equiparaba al arrendamiento financiero con la operación mercantil denominada ventas en abono, tales situaciones perjudicaban al fisco, al tener en ambas partes del contrato, fuertes deducciones como resultado de dicho contrato.

Tres años más tarde, el 23 de septiembre de 1969, las autoridades revocaron dicho criterio argumentando que:

I. Su aplicación era contraria al sistema de depreciación en materia de Impuesto Sobre la Renta y afectaba el control de una de las deducciones más importantes.

II. Tratándose de contratos de arrendamiento con opción a compra, se procedería a otorgar al contrato las mismas consecuencias jurídicas tanto para el arrendador como para el arrendatario, por lo consiguiente se estableció que el primero podría deducir únicamente la depreciación de los bienes arrendados y el segundo el valor de las rentas pactadas, en los términos que establece la Ley del Impuesto Sobre la Renta.

Aunque las arrendadoras realizaron diversas gestiones para que se otorgara un tratamiento diferente al estipulado en la revocación, las autoridades fiscales ratificaron el oficio de revocación del criterio No.13, el 3 de junio de 1970 así como las reglas específicas para la opción a compra. Dicho oficio contenía las siguientes determinaciones:

- Era obligación del arrendador, en tanto que no se transfiriese la propiedad del bien, calcular la depreciación para efectos de la deducción correspondiente de acuerdo con lo señalado con el artículo 21 de la Ley del Impuesto Sobre la Renta.
- Además, acorde con el artículo 19 del propio ordenamiento, en el caso de ser diferente el precio declarado y el estipulado por la SHCP cuando el primero no corresponda al del mercado, se consideraría ingreso acumulable a la diferencia.
- Y que al vender el bien en un costo inferior a los de mercado o su costo, dicha acción contradecía a lo estipulado por la propia ley.

La opción de la enajenación del bien se vio como parte independiente del contrato y por consiguiente esta operación debería ser a precio de mercado, porque en caso contrario, la diferencia sería ingreso acumulable para el arrendador. Estas circunstancias limitaron el objetivo de la operación de arrendamiento, en que el arrendador mediante el cobro de las rentas durante un plazo inicial forzoso, recupere su inversión y obtenga un rendimiento; y que por otro lado, el arrendatario en base al pago de dichas rentas, obtenga al final del contrato la propiedad del bien objeto del mismo, por consiguiente si una vez terminado el convenio era necesario pagar a precio de mercado el importe del activo fijo, la transacción perdía totalmente su finalidad, debido a que el costo se incrementaba desproporcionalmente.

Es en 1974 cuando se incorpora el arrendamiento financiero a la Ley del Impuesto Sobre la Renta, estableciéndose así los lineamientos fiscales específicos inherentes a dichas operaciones. La autoridad, al reglamentar las operaciones de arrendamiento dentro del marco del Impuesto Sobre la Renta, devolvió al arrendamiento su esencia al reconocer que el arrendamiento es un crédito de bienes, en donde la empresa arrendadora mantiene la propiedad del activo y el arrendatario lo posee físicamente y lo emplea en la realización de sus actividades, obteniendo de esta manera una utilidad.

Las reformas más recientes en cuanto a esta ley consistieron en suprimir el procedimiento inscrito en el artículo 48 y derogar el artículo 49 , el primero especificaba el método para calcular el monto original de la inversión por parte del arrendatario y el segundo establecía la manera de deducir la diferencia entre el total de pagos y el citado monto original de la inversión.

La última reforma es aplicable al artículo 15 del CFF especificando lo que para efectos fiscales significa arrendamiento financiero. En este sentido, desde el punto de vista del arrendador, debemos recordar que hasta el año de 1987 la opción de acumulación del ingreso que se contemplaba en la ley, se refería en la percepción efectiva del ingreso, en lugar de la fecha de exigibilidad. En relación a este punto existe una regla dentro de la Resolución Miscelánea que contempla que en el caso de los contratos que se hubieran celebrado hasta el año de 1987, los ingresos derivados de los mismo se continuaran acumulando en función a la percepción efectiva del ingreso.

Por otro lado, desde el punto de vista del arrendatario, las disposiciones existentes en el artículo 48 de LISR hasta 1990 en relación con la determinación del monto original de la inversión y los intereses, eran causa de importantes distorsiones. Dicha metodología consistía en determinar un porcentaje, acorde al número de años del convenio y la tasa de interés aplicable y multiplicarlos por el total de pagos convenidos para el término forzoso inicial del contrato, cifra que se despreciaría de acuerdo a los procedimientos y porcentajes establecidos para los demás activos fijos. En la actualidad dicho artículo determina que el arrendatario considerará como monto original de la inversión, la cantidad pactada como valor del bien en el contrato del arrendamiento financiero.

Esta modificación es de suma importancia puesto que al implicar el artículo 48 de la LISR vigente hasta 1990, existía diferencia entre el precio del bien objeto del contrato y el monto original de la inversión, la desigualdad entre ambas cantidades se presentaba debido a que los cuadros del citado artículo fueron calculados planeando capitalización de intereses en forma anual, en tanto que, en la práctica, el cálculo de dicha capitalización es en forma mensual, por consiguiente, el monto original de la inversión resultaba siempre ser inferior al precio real del bien y en consecuencia, la parte depreciable era menor.

En ocasiones, el procedimiento establecido por la ley en aspectos fiscales difería mucho de la realidad de las operaciones, tanto desde el punto de vista del importe que se consideraba como monto original de la inversión sujeto a un régimen de deducción por depreciación, así como la aplicación de los intereses, la cual no era clara en cuanto si correspondía claramente el concepto devengado.

Otra desventaja se presentaba en el cálculo del Impuesto al Valor Agregado, debido a que existían diferencias entre las cantidades del arrendador y del arrendatario, puesto que mientras el primero lo calculaba partiendo del precio del bien, el segundo lo hacía en base al monto original de la inversión provocando interpretaciones erróneas y dudas tanto para la empres arrendadora como para el arrendatario.

Con las reformas fiscales introducidas a partir del año de 1991, las distorsiones y desventajas anteriores quedaron eliminadas al hacerse ahora referencia específica al valor del bien objeto del contrato y a los intereses por el financiamiento concedido, en los terminos establecidos con los contratos respectivos.

## TRATAMIENTO FISCAL DEL ARRENDAMIENTO FINANCIERO

### 1.2. CONCEPTO, ELEMENTOS Y CARACTERISTICAS.

#### 1.2.1. CONCEPTO

En los principios de la operación, el contrato de arrendamiento financiero fue un contrato especial, agrupado dentro de los contratos innominados, por ser una operación que entremezcla dos figuras legales: el arrendamiento de bienes y la adquisición de los mismos.

En la época actual, este contrato está incorporado en la legislación, ya que está reglamentado, expresamente, dentro del Código Fiscal de la Federación.

Pero ¿qué es el arrendamiento financiero?, el arrendamiento financiero es un contrato por medio del cual se obliga a una de las partes (arrendador) a financiar la adquisición de un bien, mueble o inmueble, durante un plazo previamente pactado e irrevocable para ambas partes, que formará parte del activo fijo de otra persona, física o moral. Al final de dicho plazo, el arrendatario deberá ejercer alguna de las tres opciones siguientes:

- a) Transferir la propiedad del bien objeto del contrato mediante el pago de una cantidad determinada, que deberá ser inferior al valor de mercado del bien en el momento de ejercer la opción.
- b) Promogar el contrato por un plazo cierto durante el cual los pagos serán por un monto inferior al que se fijó durante el plazo inicial del contrato.

c) Obtener parte del precio por la enajenación a un tercero del bien objeto del contrato.

La otra parte del contrato (el arrendatario) se obliga a pagar las cantidades que por concepto de rentas se estipulen en el contrato, y a ejercer alguna de las tres opciones ya antes mencionadas.

El propio Código fiscal de la Federación define dentro de su artículo 15 al arrendamiento financiero que a la letra dice:

"Para efectos fiscales, arrendamiento financiero es el contrato por el cual una persona se obliga a otorgar a otra el uso o goce temporal de bienes tangibles a plazo forzoso, obligándose esta última a liquidar, en pagos parciales como contraprestación, una cantidad en dinero determinada o determinable que cubra el valor de adquisición de los bienes, las cargas financieras y los demás accesorios y a adoptar al vencimiento del contrato alguna de las opciones terminales que establece la ley de la materia."

Este concepto en general coincide ampliamente con el artículo 25 de la Ley General de Organizaciones y Actividades Auxiliares de Crédito, que es quien regula estas actividades. Y es dentro de su artículo 27 que hace alusión a las opciones terminales del contrato que anteriormente ya se mencionaron.

En el contrato de arrendamiento, el arrendatario podrá adoptar alguna de las opciones terminales de acuerdo a sus intereses, siendo responsable por los daños y perjuicios en caso de incumplimiento, sin que la arrendadora financiera pueda oponerse al ejercicio de dicha opción.

Para el arrendatario el contrato de arrendamiento financiero es una fuente adicional de financiamiento externo, ya que a través de él obtiene bienes de capital sin tener que efectuar erogaciones considerablemente fuertes en el momento de su adquisición, y sí a hacer pagos periódicos cubriendo el capital e intereses estipulados en el contrato hasta su terminación. Mientras que para el arrendador su función consiste en apoyar económicamente al arrendatario para que éste adquiera los bienes de capital que requiera, a cambio de recibir una renta periódica y obligatoria, que cubre el costo del equipo, más el costo de financiamiento, más la utilidad de la arrendadora durante la vigencia del contrato.



## TRATAMIENTO FISCAL DEL ARRENDAMIENTO FINANCIERO

### 1.2.2. ELEMENTOS DEL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO FINANCIERO

De lo anterior se desprenden los elementos que participan en un contrato de arrendamiento financiero y los cuales se dividen en tres grandes grupos:

#### A) Personales:

- El arrendador; es el que se obliga a conceder el uso o goce temporal de los bienes solicitados por el arrendatario, y que son propiedad legal del primero.

- El arrendatario; es la persona física o moral que tiene derecho al uso o goce de los bienes solicitados por él, que son propiedad del arrendador, y que a cambio se obliga: a cubrir una renta periódica previamente convenida; a responder por los perjuicios que el bien arrendado sufra por cualquier motivo; y a utilizar el bien conforme a la naturaleza del mismo y del contrato que lo ampara.

#### B) Reales:

- Todos los bienes muebles o inmuebles, que pueden usarse sin consumirse, son susceptibles de arrendarse, excepto aquéllos que la Ley expresamente prohíbe.

- El monto total de la operación o valor total del contrato, que es la suma de dinero que el arrendatario se obliga a pagar al arrendador a cambio del uso o goce temporal del bien objeto del contrato.

- La arrendataria podrá otorgar a la arrendadora uno o varios pagarés cuyo importe total sea igual al valor total del contrato, con vencimientos iguales a los pagos periódicos del contrato y nunca posteriores al término del mismo.

C) Formales:

- El contrato que ampara la operación deberá hacerse por escrito, invariablemente. (Art.15, C.F.F., párrafo II)

- El contrato deberá ratificarse ante la fe de un notario o corredor público y podrá ser inscrito en el Registro Público de la Propiedad y el Comercio.

## TRATAMIENTO FISCAL DEL ARRENDAMIENTO FINANCIERO

### 1.2.3. CARACTERISTICAS

Los aspectos característicos relevantes de este contrato son:

- El plazo inicial es forzoso e irrevocable para ambas partes.
- El monto de las rentas pactadas durante el plazo inicial forzoso debe tener características definidas, de acuerdo con el Código Fiscal de la Federación.
- Se determina una opción de compra al término del contrato, por un valor menor al de mercado del bien arrendado.
- Se tiene la opción de seguir arrendando el bien después del plazo inicial forzoso, en cuyo caso las rentas serán inferiores a las originales.
- Se cuenta con la opción de enajenar el bien a un tercero y de participar de dicha enajenación.
- Se estipula en el contrato cuál de las dos partes cubrirá los costos de mantenimiento, impuestos, derechos y demás gastos que genere el contrato.

## **TRATAMIENTO FISCAL DEL ARRENDAMIENTO FINANCIERO**

### **1.3. MODALIDADES DEL ARRENDAMIENTO FINANCIERO.**

Dentro del mercado de arrendamiento financiero existen diversas modalidades:

#### **A) Arrendamiento Neto**

En este arrendamiento el arrendatario cubre todos los gastos generados en la adquisición y utilización del bien arrendado, como son los gastos de instalación del equipo, impuestos y derechos de importación en su caso, seguros de daños, mantenimiento, etc.. Un ejemplo de este tipo de contrato sería el arrendamiento de equipo industrial.

#### **B) Arrendamiento Global**

En este contrato el arrendador cubre al proveedor del equipo o a empresas relacionadas con el mismo, todos los gastos de mantenimiento, seguros, impuestos y derechos de importación, gastos de instalación, etc., los cuales los incorpora al costo de adquisición del equipo para que, a través de las rentas periódicas y de alguna de las opciones disponibles al finalizar el plazo inicial forzoso, dicho costo sea repercutido al arrendatario y recuperado por la arrendadora. El ejemplo más común en esta modalidad es el equipo de cómputo sofisticado y de alta tecnología y valor.

#### **C) Arrendamiento Total**

Esta modalidad permite al arrendador recuperar el costo total del activo arrendado, adicionado por el interés que le es relativo por el capital invertido en el contrato, a través de las rentas periódicas pactadas durante el plazo inicial forzoso del contrato.

#### D) Arrendamiento Ficticio

El arrendamiento ficticio es una operación inversa al arrendamiento financiero normal, ya que a través de este una empresa industrial o comercial vende todos sus activos fijos o parte de ellos a una arrendadora profesional, la cual establece un contrato de arrendamiento financiero por los mismos bienes con el propietario original de los mismos. De esta forma el arrendatario, quien no requiere de nuevos activos fijos, obtiene recursos financieros frescos adicionales para operar, ya que al vender a la arrendadora sus activos, obtiene de ésta el valor comercial de los mismos en efectivo y de forma inmediata. Con este procedimiento, nunca pierde la posesión de sus activos fijos, así como tampoco la propiedad, simplemente se modifica la figura legal de propiedad de dichos bienes.

## TRATAMIENTO FISCAL DEL ARRENDAMIENTO FINANCIERO.

### 1.4 ARRENDAMIENTO PURO Y ARRENDAMIENTO FINANCIERO.

Es necesario hablar del arrendamiento puro ya que existen muchas similitudes con el arrendamiento financiero, y para poder hablar de sus similitudes y diferencias es necesario conocer la definición de dicho arrendamiento.

Se entiende por arrendamiento puro aquel en el que:

"El arrendador, otorga el uso o goce temporal de un bien por un plazo determinado al arrendatario, el que se obliga a pagar periódicamente por ese uso o goce, una renta determinada sin que convengan en ningún caso las opciones terminales del arrendamiento financiero. Al término del período del contrato el objeto del mismo se devuelve a las disponibilidades del arrendador.

Se pactan rentas periódicas en pago del uso que se hace del bien sin incluir intereses implícitamente."

Podría considerarse que el contrato de arrendamiento financiero es una modalidad del contrato de arrendamiento puro, los pagos parciales de este tipo de contratos se asemejan a las rentas de un arrendamiento puro, y el hecho de no tener que hacer un pago anticipado o enganche lo acerca más aún a esta operación. Sin embargo con el transcurso del tiempo, las diferencias entre ambos contratos han crecido y las variedades de arrendamiento financiero han surgido.

En la vida práctica existe confusión entre el contrato de arrendamiento financiero y el de arrendamiento puro, pues al llevar ambos la palabra "arrendamiento" se asimila uno en el otro, con lo que se cae fácilmente en errores de interpretación y aplicación fiscal. A continuación se presentan las similitudes y diferencias de estos contratos:

- Se entregan en ambos contratos bienes del activo fijo para que un tercero haga uso de ellos.
- En el arrendamiento financiero se pactan rentas periódicas en las que se incluyen capital e intereses, y en algunos casos, gastos de mantenimiento y otras partidas; mientras que en el arrendamiento puro se pactan rentas periódicas en pago del uso que se hace le bien, sin incluir intereses implícitamente.
- En el arrendamiento financiero, por lo general, son bienes susceptibles de depreciación y terrenos, los que se incluyen; mientras que el arrendamiento puro pueden ser bienes depreciables o no.
- Fiscalmente, el arrendamiento financiero tiene un tratamiento específico tanto para el arrendador como para el arrendatario; mientras que en el arrendamiento puro, tanto el arrendador como el arrendatario están sujetos al régimen común de tratamiento fiscal.
- A través del arrendamiento financiero se crea una fuente de financiamiento para el arrendatario, ya que sustituye la contratación de otros pasivos para la adquisición de equipo. Y el arrendamiento puro, es específicamente, una fuente de financiamiento ya que evita que los arrendatarios inviertan en la adquisición de inmuebles, u otros activos fijos asignando estos recursos a otras necesidades.
- Por la magnitud y responsabilidad de las operaciones, en el arrendamiento financiero son sociedades anónimas las que arriendan equipo y con grandes capitales para hacer frente a sus obligaciones y contratos; en el arrendamiento puro no necesariamente implica un gran volumen de operaciones, por lo que no es indispensable que sea una sociedad anónima la arrendadora, ni que tenga grandes capitales de respaldo, pues sus obligaciones no son fuertes, a excepción de algunas empresas.

- En el arrendamiento financiero, se pacta en el contrato una opción de compra para el arrendatario, al finalizar la vigencia inicial de la operación, así como dos opciones adicionales. Mientras que en el arrendamiento puro no se pacta opción alguna en ningún momento, dentro del cuerpo del contrato de arrendamiento.

- El arrendamiento financiero es un contrato irrevocable durante su vigencia inicial, la que al llegar a su término puede acabar con la relación entre ambos contratantes, o bien, prorrogar durante un tiempo cierto adicional. Y en el arrendamiento puro, también es un contrato irrevocable durante su vigencia, pero en este puede ser prorrogado voluntariamente por ambas partes, después de su terminación.

- En el arrendamiento financiero, el arrendatario tiene derecho al uso del activo y el arrendador tiene el título legal de propiedad del bien, mismo que es transferido al arrendatario al hacer efectiva la opción de compra, mientras que en contrato de arrendamiento puro, el arrendatario también tiene derecho al uso del activo y el arrendador tiene el título legal de propiedad del bien, mismo que nunca es transferible al arrendatario como efecto de este contrato.

Una vez analizado las similitudes y diferencias del arrendamiento puro y el arrendamiento financiero, es preciso señalar las ventajas y desventajas del arrendamiento financiero.

Ventajas:

- El financiamiento es por el 100% del valor del bien (sin considerar los egresos por la concertación).

- No se requiere realizar erogaciones fuertes.

- Financiamiento a largo plazo.

- Obtener liquidez al vender activos fijos propiedad de la empresa y continuar utilizándolos por medio del arrendamiento.



### Desventajas:

- Generalmente se tiene un costo de capital más alto.
- Se debe cumplir el plazo inicial forzoso del contrato, en caso de requerir cancelar el convenio se deberá cubrir una prima.

# TRATAMIENTO FISCAL DEL ARRENDAMIENTO FINANCIERO

## CAPITULO 2

### MARCO FISCAL ACTUAL DE LA LEY DEL IMPUESTO SOBRE LA RENTA

#### 2.1. MARCO FISCAL DE LA LISR DEL ARRENDADOR

La legislación que rige en la actualidad respecto del contrato de arrendamiento financiero es clara, ya que tanto para el arrendador como para el arrendatario se expresa el tratamiento fiscal que deberán contemplar en este tipo de contratos.

En cuanto al arrendador, en el artículo 16 de la Ley del Impuesto Sobre la Renta, se establece la fecha en que se deben considerar obtenidos los ingresos, siendo la fracción III en la que se habla de los ingresos obtenidos por éste y que a la letra dice:

"III. Tratándose de la obtención de ingresos provenientes de contratos de arrendamiento financiero, así como de la prestación de servicios en la que se pacte que la contraprestación se devengue periódicamente, los contribuyentes podrán optar por considerar como ingreso obtenido en el ejercicio el total del precio pactado, o bien, solamente la parte del precio exigible durante el mismo."

De ese mismo artículo en el párrafo cuarto siguiente a la fracción III nos dice:

"Cuando el contribuyente hubiera optado por considerar como ingresos obtenidos en el ejercicio únicamente la parte del precio pactado exigible o cobrado en el mismo, según sea el caso, y enajene los documentos pendientes de cobro provenientes de contratos de arrendamiento financiero o de enajenaciones a plazo o los dé en pago deberá considerar la cantidad pendiente de acumular como ingreso obtenido en el ejercicio en el que realice la enajenación o dación en pago."

Por lo que el arrendador tiene dos opciones para calcular los ingresos fiscales de su ejercicio:

A) Considerar el valor total de los contratos realizados durante un ejercicio como ingresos del mismo; o bien,

B) Considerar como ingreso la proporción exigible durante el ejercicio a los arrendatarios de cada contrato, es decir, las rentas vencidas durante el ejercicio fiscal de que se trate, por la totalidad de los contratos vigentes, serán consideradas como ingresos del arrendador.

Sea cual fuere la opción que se ejerza, la deberá aplicar a la totalidad de los contratos realizados. Sólo podrá cambiar la opción de acumulación de los ingresos por una sola vez antes de que transcurran cinco años como mínimo desde el último cambio siempre y cuando se encuentre dentro de los supuestos que marca el artículo 10 del Reglamento de la Ley del Impuesto Sobre la Renta; las posteriores, tendrá que pedir autorización a las autoridades correspondientes.

Respecto del costo aplicable a los ingresos acumulables de los arrendadores, en el artículo 30 de la Ley del Impuesto Sobre la Renta se menciona:

"Los contribuyentes que celebren contratos de arrendamiento financiero y opten por acumular como ingresos en el ejercicio solamente la parte del precio exigible durante el mismo, calcularán la deducción a que se refiere la fracción II del artículo 22 de esta Ley por cada bien, conforme a lo siguiente:

I.

Al término de cada ejercicio, el contribuyente calculará el porcentaje que representa el ingreso percibido en dicho ejercicio por el contrato de arrendamiento financiero que corresponda, respecto del total de pagos pactados por el plazo inicial forzoso. Tanto el ingreso como los pagos pactados, no incluirán los intereses derivados del contrato de arrendamiento.

II.

La deducción a que se refiere la fracción II del artículo 22 de esta Ley que se hará en cada ejercicio, por los bienes objeto de contratos de arrendamiento financiero a que se refiere este artículo, será la que se obtenga de aplicar el porcentaje que resulte conforme a la fracción I de este artículo, al valor de adquisición actualizado del bien de que se trate. El bien de que se trate se actualizará multiplicando por el factor de actualización correspondiente al período comprendido desde el mes en que se adquirió el bien y hasta el último mes de la primera mitad del ejercicio en que se acumulen los ingresos derivados de estos contratos."

De acuerdo con la opción de acumulación de ingresos que haya ejercido el arrendador, será el procedimiento de deducción del costo de los mismos, ya que como se hace mención en el artículo anterior, se hace referencia al artículo 22 fracción II de la Ley, en la que se legisla sobre el costo de los bienes y servicios otorgados:

a) Si se acumula la totalidad de los ingresos de los contratos celebrados durante el ejercicio, se deducirá la totalidad del costo de los mismos.

b) Si se acumula el importe de las rentas vencidas durante el ejercicio, se aplicará el costo proporcional de las mismas, de acuerdo con el procedimiento del artículo 30 de la Ley.

En ambos casos se actualizará el valor del bien con base en el artículo 30 de la LISR.

Prosiguiendo con el marco fiscal del arrendamiento financiero, conoceremos cuál es el tratamiento fiscal que debe darse a los intereses provenientes de los contratos de arrendamiento financiero. A partir del 1 de enero de 1991 dicho tratamiento deberá ser el inscrito en las reglas generales, en los artículos 7-A y 7-B de la LISR.

El artículo 7-A, en su tercer párrafo menciona lo que considera como interés:

"En los contratos de arrendamiento financiera se considerará interés la diferencia entre el total de pagos y el monto original de la inversión.

Cuando los créditos, deudas, operaciones o el importe de los pagos de los contratos del arrendamiento financiero se ajusten mediante la aplicación de índices, factores o de cualquier otra forma, se considerará el ajuste como parte del interés devengado.

El artículo 7-B, en las fracciones II, III y V determina lo siguiente:

"Las personas físicas que realicen actividades empresariales y las personas morales, determinarán por cada uno de los meses del ejercicio, los intereses y la ganancia o pérdida inflacionaria, acumulable o deducibles como sigue:

II. De los intereses a cargo, en los términos del 7-A de esta Ley devengados en cada uno de los meses del ejercicio, se restará el componente inflacionario de la totalidad de las deudas, inclusive las que no generen intereses. El resultado será el interés deducible.

Cuando el componente inflacionario de las deudas sea superior a los intereses devengados a cargo, el resultado será la ganancia inflacionaria acumulable. Cuando las deudas no generen intereses a cargo, el importe del componente inflacionario de dichas deudas será la ganancia inflacionaria acumulable.

III. El componente inflacionario de los créditos o deudas se calculará multiplicando el factor de ajuste mensual por la suma del saldo promedio mensual de los créditos o deudas, contratados con el sistema financiero o colocados con su intermediación y el saldo promedio mensual de los demás créditos o deudas.

Para los efectos del párrafo anterior, el saldo promedio mensual de los créditos o deudas contratados por el sistema financiero será la suma de los saldos diarios del mes, dividido entre el número de días que comprenda dicho mes. El saldo promedio de los demás créditos o deudas será la suma del saldo al inicio del mes y el saldo al final del mismo, dividido entre dos. No se incluirán en el cálculo del saldo promedio los intereses que se devenguen en el mes.

Para calcular el componente inflacionario, los créditos o deudas en moneda extranjera se valuarán a la paridad existente en el primer día del mes.

Para los efectos de esta fracción, se entenderá que el sistema financiero se compone de las instituciones de crédito, de seguros y fianzas, de almacenes generales de depósito, arrendadoras financieras, sociedades de ahorro y préstamo, uniones de crédito, como empresas de factoraje financiero, casas de bolsa, casas de cambio y sociedades financieras de objeto limitado, que sean residentes en México o en el extranjero.

V. Para los efectos de la fracción III se considerarán deudas entre otras, las derivadas de los contratos de arrendamiento financiero, de operaciones financieras derivadas de deudas, las aportaciones para futuros aumentos de capital y los pasivos y reservas del activo, pasivo o capital que sean o hayan sido deducibles. Para los efectos de este artículo, se considera que las reservas se crean o incrementan mensualmente y en la proporción que representen los ingresos del mes del total de ingresos en el ejercicio."

Es importante aclarar que sólo el importe principal pendiente de pagar se considera deuda.

## TRATAMIENTO FISCAL DEL ARRENDAMIENTO FINANCIERO

### 2.2. TRATAMIENTO FISCAL DE LISR DEL ARRENDATARIO.

Para el caso del arrendatario, lo que la LISR regule es el procedimiento de deducción de los contratos de arrendamiento financiero. Es el artículo 48 de la Ley el que plantea todo el proceso inicial, que a la letra dice:

"Tratándose de contratos de arrendamiento financiero, el arrendatario considerará como monto original de la inversión, la cantidad que se hubiere pactado como valor del bien en el contrato respectivo."

"Artículo 49 derogado."

En la Ley del ISR, vigente hasta el 31 de diciembre de 1990, se calculaban las proporciones anteriores con una tabla, la cual consideraba distintas tasas de interés y plazos.

Con las reformas a dicha Ley, vigentes a partir del 1 de enero de 1991, se deroga el artículo 49, el cual explicaba el tratamiento de deducibilidad que se le debía dar a la diferencia entre el valor de adquisición y el monto total del contrato.

Al derogarse dicho artículo, este proceso no se aclara, por lo que queda a la interpretación del cliente la forma de deducir la parte no capitalizada del contrato, misma que se deberá seguir deduciendo durante la vigencia originalmente contratada, tal y como se haría con los intereses devengados en un crédito bancario.

De acuerdo con lo anterior, la autoridad está considerando las rentas y el monto original del contrato de arrendamiento financiero de dos formas:

a) Una parte se considera integrante del activo fijo del arrendatario, sejeta a los porcentos de depreciación fiscal marcados en los artículos 44 y 45 de la Ley, calculada esta proporción de acuerdo con el valor del bien o monto original de la inversión. Cabe aclarar que, como consecuencia de la reforma fiscal vigente a partir del 1 de enero de 1992, la deducción de los automóviles aun cuando hayan sido adquiridos por medio del arrendamiento financiero, deberán sujetarse a los requisitos de deducción marcados en el artículo 46 fracción II de la LISR.

b) Una segunda parte, complemento de la anterior para llegar a la totalidad de las rentas pactadas, se le considera cargo financiera del contrato por la adquisición del equipo capitalizado, cargable a resultados (amortizable) derante la vigencia inicial forzosa del contrato.

El artículo 50 complementa lo anterior, en cuanto a que regula la forma de deducir los pagos hechos al final del contrato, según la opción ejercida al final del mismo:

"Artículo 50. Cuando en los contratos de arrendamiento financiero, se haga uso de alguna de sus opciones, para la deducción de las inversiones relacionadas con dichos contratos, se observará lo siguiente:

I.

Si se opta por transferir la propiedad del bien objeto del contrato mediante el pago de una cantidad determinada, o bien, por prorrogar el contrato, por un plazo cierto, el importe de la opción se considerará complemento del monto original de la inversión, por lo que se deducirá el porcentaje que resulte de dividir el importe de la opción entre el número de años que faltan para determinar de deducir el monto original de la inversión.



II.

Si se obtiene participación por la enajenación de los bienes a terceros, deberá considerarse como deducible la diferencia entre los pagos efectuados y las cantidades ya deducidas, menos el ingreso obtenido por la participación en la enajenación a terceros."

En cuanto a la fracción II del artículo anterior, es recomendable que al vender el bien a un tercero, el precio del activo fijo sea el del mercado. Se considera que la opción de comprar a un precio simbólico al término del plazo forzoso es exclusiva del arrendatario; si éste no es el caso, la operación podría ubicarse dentro del contexto del artículo 64 de la LISR.

La disposición relativa al tratamiento aplicable cuando se opte por la deducción inmediata de inversiones, se encuentra regulada en los artículos 51 y 51-A; en ellos se establecen los porcentajes aplicables por todo tipo de bien y las reglas a cumplir para tener derecho a ejercer esta opción, de entre estas mencionaremos las siguientes:

a) La eliminación de la alternativa cuando se trate de mobiliario y equipo de oficina, automóviles, camiones de carga, tractocamiones, remolques o aviones;

b) Únicamente los bienes que se utilicen por primera vez en el país y,

c) La posibilidad de hacerla efectiva, sólo tratándose de inversiones que se utilicen permanente mente al margen de las áreas metropolitanas y de influencia del Distrito Federal, Guadalajara y Monterrey.

## TRTMIENTO FISCAL DEL ARRENDAMIENTO FINANCIERO

### 2.3. FUENTE DE RIQUEZA EN MEXICO POR ARRENDAMIENTO FINANCIERO.

El artículo 155 de la LISR grava los ingresos que persiban los residentes en el extranjero, con motivo de contratos de arrendamiento financiero, estableciendo que se estará sujeto al impuesto, cuando los bienes objeto del contrato se utilicen en México, o en el caso de establecimientos permanentes o bases fijas en el país de residentes en el extranjero, éstos deduzcan los pagos correspondientes.

En este sentido la Ley establece como base del impuesto, sólo los intereses que se obtengan por el financiamiento del bien, congruentemente con la carga impositiva establecida para los intereses pagados a bancos extranjeros, la Ley contempla una tasa del 15% de impuesto aplicable a estos ingresos.

Otros artículos de interés para el arrendatario con respecto a la LISR, son el 24 y 46.

El artículo 24 establece los requisitos para las deducciones, señalando que deberán ser estrictamente indispensables para los fines de la actividad del contribuyente.

Por su parte el artículo 46 indica las reglas a cumplir para la deducción de las inversiones.

# **TRATAMIENTO FISCAL DEL ARRENDAMIENTO FINANCIERO**

## **CAPITULO 3**

### **DISTINTAS LEYES QUE AFECTAN AL ARRENDAMIENTO FINANCIERO**

#### **3.1 MARCO FISCAL DEL CODIGO FISCAL DE LA FEDERACION.**

Actualmente, es en el CFF en donde se engloban las reglas establecidas y conceptos generales que regulan las operaciones de arrendamiento financiero. En el Diario Oficial de la Federación, publicado el 31 de diciembre de 1981, se reformó íntegramente el CFF. Entre las reformas que se aplicaban al arrendamiento financiero se encuentra el artículo 15, en el cual se estipulaba la reglamentación sobre este tema, definiendo lo que significa este tipo de contratos en lugar de hacerlo en la LISR, tal y como se había hecho hasta 1980, esto fue con la intención de darle un carácter más general de aplicación a las disposiciones relativas, respecto de otras leyes fiscales específicas.

Además de definir en su artículo 15 lo que para efectos fiscales significa el contrato de arrendamiento financiero se menciona, que el contrato respectivo deberá celebrarse por escrito y consignar expresamente el valor del bien objeto de la operación y la tasa de interés pactada o en su caso la mecánica para determinarla.

## TRATAMIENTO FISCAL DEL ARRENDAMIENTO FINANCIERO

### 3.2. MARCO FISCAL DEL IMPUESTO AL VALOR AGREGADO.

La LIVA reglamenta al arrendamiento financiero, en el artículo 4, estableciendo la mecánica a seguir por el contribuyente para acreditar el IVA que se le hubiese trasladado, así como los requisitos que se deberán cubrir para tener derecho al acreditamiento.

Dentro de los inscritos en el siguiente artículo destacan los siguientes puntos:

"El acreditamiento consiste en restar el impuesto acreditable, de la cantidad que resulte de aplicar a los valores señalados en esta Ley, la tasa que corresponda según sea el caso. Se entiende por impuesto acreditable un monto equivalente al del Impuesto al Valor Agregado que hubiera sido trasladado al contribuyente y el propio impuesto que él hubiese pagado con motivo de la importación de bienes y servicios, en el mes o en el ejercicio al que corresponda."

Para los efectos de esta Ley, se considerarán estrictamente indispensables las erogaciones efectuadas por el contribuyente que sean deducibles para los fines del ISR, aún cuando no se esté obligado al pago de éste último impuesto. Tratándose de erogaciones prácticamente deducibles para fines del ISR, únicamente será acreditable el impuesto trasladado en la proporción en que dichas erogaciones sean deducibles para fines del citado impuesto.

En el artículo 12, párrafo III de la LIVA, el cual habla de las bases del impuesto en las enajenaciones del bien, establece que:

"En las enajenaciones a plazo en los términos del CFF, se podrá diferir el impuesto de conformidad con el Reglamento de esta Ley. Tratándose de arrendamiento financiero, el impuesto que podrá diferirse en los términos del Reglamento de esta Ley, será el que corresponda al monto de los pagos por el concepto de intereses.

El gravamen calculado conforme al monto original de la inversión deberá ser pagado a la firma del contrato, puesto que es la fecha en la cual el arrendador lo trasladará. A partir de ese momento es posible acreditar dicha cantidad, mientras que el correspondiente a los intereses se cubrirá conforme a la exigibilidad de las rentas y en consecuencia a partir de ese momento será acreditable.

Del mismo modo el artículo 25, en el II y III párrafo del RLIVA, hace alusión a la forma que se puede diferir este impuesto en las operaciones de arrendamiento financiero.

"Artículo 25, tratándose de arrendamiento financiero, se podrá diferir el impuesto que corresponda al monto de los pagos por concepto de intereses conforme estos sean exigibles.

Lo dispuesto en este artículo será aplicable siempre que para efectos del Impuesto Sobre la Renta el contribuyente opte por considerar como ingreso acumulable el que efectivamente le hubiere sido pagado conforme a lo dispuesto en el artículo 16 de la LISR.

## TRATAMIENTO FISCAL DEL ARRENDAMIENTO FINANCIERO

### 3.3. MARCO FISCAL DEL IMPUESTO AL ACTIVO.

Dentro del Reglamento al Impuesto al Activo, el artículo 5-A considera que los bienes tomados en arrendamiento financiero forman parte del valor del activo del arrendatario en el ejercicio de que se trate, los bienes que sean objeto de este tipo de contratos, en los términos del CFF.

Para los activos fijos objeto de contratos de arrendamiento financiero, el arrendatario deberá cubrir el impuesto correspondiente de acuerdo a la normatividad establecida para los demás activos de la misma naturaleza; en los artículos 2, fracciones II y III; 3, párrafos 2º y 3º; y 5, párrafos 1º, 2º y 3º, se establece la metodología para calcular las cantidades a cubrir por dicho gravamen, que a la letra dicen:

"Artículo 2 fracción II, tratándose de los activos fijos, gastos y cargos diferidos, se calculará el promedio de cada bien, actualizando en los términos del artículo 3º de esta Ley, su saldo pendiente de deducir el ISR al inicio del ejercicio o el monto original de la inversión en el caso de bienes adquiridos en el mismo y de aquellos no deducibles para los efectos de dicho impuesto, aún cuando para estos efectos no se consideren activos fijos. El saldo actualizado se disminuirá con la mitad de la deducción anual de las inversiones en el ejercicio, determinada conforme a los artículos 41 y 47 de la LIRS.

En el caso del 1º y último ejercicio en que se utilice el bien, el valor promedio del mismo se determinará dividiendo el resultado antes mencionado entre doce y el cociente se multiplicará por el número de meses en los que el bien se haya utilizado en dichos ejercicios.

En el caso de activos fijos por los que se hubiere optado por efectuar la deducción inmediata a que se refiere el artículo 51 de la LISR, se considerará como saldo por deducir, el que hubiera correspondido de no haber optado por dicha deducción, en cuyo caso se aplicarán los porcentos máximos de deducción autorizados en los artículos 43,44 y 45 de la LISR, de acuerdo con el tipo de bien de que se trate.

III. El monto original de la inversión de cada terreno, actualizado en los términos del artículo 3 de esta Ley se dividirá entre doce y el cociente se multiplicará por el número de meses en el que el terreno haya sido propiedad del contribuyente en el ejercicio por el cual se determina el impuesto.

"Artículo 3, párrafo segundo:

Se actualizará el saldo por deducir o el monto original de la inversión a que se refiere la fracción II del artículo 2 de esta Ley, desde el mes en que se adquirió cada uno de los bienes hasta el último mes de la primera mitad del ejercicio por el que se determina el impuesto. No se llevará a cabo actualización por los que se adquiriera con posterioridad al último mes de la primera mitad del ejercicio por el que se determina el impuesto.

Párrafo tercero:

El monto original en los terrenos se actualizará desde el mes en que se adquirió o se valuó catastralmente en el caso de fincas rústicas, hasta el último mes de la primera mitad del ejercicio por el que se determina el impuesto."

"Artículo 5. Los contribuyentes podrán deducir el valor del activo en el ejercicio, las deudas contratadas con empresas residentes en el país o con establecimientos permanentes ubicados en México de residentes en el extranjero, siempre que se traten de deudas no negociables. También podrán deducirse las deudas negociables en tanto no se le notifique al contribuyente la cesión del crédito correspondiente a dichas deudas a favor de una empresa de factoraje financiero, y aún cuando no habiendosele notificado la cesión del pago de la deuda se efectue a dicha empresa o a cualquier otra persona no contribuyente de este impuesto.

No son deducibles las deudas contratadas con el sistema financiero o con su intermediación.

Para los efectos de este artículo los contribuyentes deducirán el valor promedio de las deudas en el ejercicio de que se trate. Dicho promedio se calculará sumando los promedios mensuales de los pasivos y dividiendo el resultado entre el número de meses que comprenda el ejercicio. Los promedios se determinarán sumando los saldos al inicio y al final del mes y dividiendo el resultado entre dos.

Es necesario hacer mención que los pasivos provenientes de contratos de arrendamiento financiero no podrán ser deducidos del valor del activo en el ejercicio para efectos del pago del Impuesto al Activo, puesto que las arrendadoras financieras son parte integrante del sistema financiero Mexicano en su carácter de Organizaciones Auxiliares de Crédito.



## **TRATAMIENTO FISCAL DEL ARRENDAMIENTO FINANCIERO**

### **3.4. MARCO FISCAL DEL IMPUESTO SOBRE ADQUISICION DE INMUEBLES.**

El artículo 2 de la Ley del Impuesto Sobre Adquisición de Inmuebles, en su segundo párrafo, estipula la siguiente regla en relación al arrendamiento financiero:

"Tampoco se pagará el impuesto establecido en esta Ley en las adquisiciones de inmuebles que hagan los arrendatarios financieros al ejercer la opción de compra en los términos del contrato de arrendamiento financiero."

## **TRATAMIENTO FISCAL DEL ARRENDAMIENTO FINANCIERO**

### **CAPITULO 4**

#### **4.1 CONTABILIZACION DEL ARRENDAMIENTO FINANCIERO.**

Antes de ver un caso práctico es necesario saber de que manera contabilizará tales operaciones tanto el arrendador como el arrendatario.

Para el arrendador la suma de los pagos mínimos, más el valor residual no garantizado que se acumulen en beneficio del arrendador, debe ser registrada como la inversión bruta en el arrendamiento, lo que equivale a una cuenta por cobrar. La diferencia entre la inversión bruta y el valor presente de sus componentes deberá registrarse como ingreso financiero por devengar.

La tasa de descuento que se utilice para determinar el valor presente debe ser la tasa de interés implícita en el arrendamiento cuando ésta no sea demasiado baja con relación a la tasa de interés vigentes en el mercado para créditos similares en plazo y garantías, en cuyo caso se utilizaría esta última.

En el caso del arrendatario, deberá registrar un arrendamiento capitalizable como un activo y una obligación correlativa, a un valor equivalente al menor entre el valor presente de los pagos mínimos y el valor de mercado del activo arrendado, a la fecha de inicio del arrendamiento. La diferencia entre el valor nominal de los pagos mínimos y la obligación registrada representa el costo financiero a aplicar a los resultados durante el período del arrendamiento.

El arrendatario deberá depreciar el activo registrado de la misma manera que sus otros activos en propiedad. Sin embargo, si no existe la certeza razonable de que al término del contrato se transferirá la propiedad del activo rentado, el activo registrado se depreciará durante la duración del contrato.

Las rentas devengadas deberán ser prorrateadas a pago de intereses y a disminución de la obligación registrada de manera tal que se produzca una tasa de interés constante sobre el saldo insoluto de la obligación registrada.

## TRATAMIENTO FISCAL DEL ARRENDAMIENTO FINANCIERO

### 4.2. CASO PRACTICO

La empresa "Armany's, S.A. de C.V.", requiere de un tractocamión por lo que, se ha considerado llevar a cabo la adquisición mediante un contrato de arrendamiento financiero.

Los datos, cláusulas y elementos inherentes en el contrato, son las siguientes:

- El contrato es de tipo no cancelable.
- Las mensualidades deberán ser cubiertas al final de cada mes (mensualidades vencidas).
- Al término del contrato se pueden ejercer las siguientes opciones:
  - a) La compra de los bienes objeto del contrato mediante el pago de un precio que será igual a \$5,000.00 al finalizar el contrato.
  - b) Prorrogar el contrato por un término de doce meses durante el cual las rentas serán del 75% de las originalmente pactadas.
  - c) Participar con la arrendadora en la venta del bien a un tercero, recibiendo la arrendadora el 1% del producto de la venta del mismo y la arrendataria el porcentaje restante.
- La arrendataria entregará a la arrendadora, por concepto de depósito en garantía la suma equivalente a una renta que se deba cubrir, en los términos del contrato de arrendamiento.

- \* Fecha de operación 1° de Enero de 1996.
- \* Valor del bien \$300,000.00
- \* Plazo del contrato en meses 24
- \* Valor de la renta mensual \$17,714.22
- \* Opción de compra al finalizar el contrato \$5,000.00
- \* Valor de desecho, 0.
- \* Costo porcentual promedio 30%
- \* Puntos adicionales 6
- \* Total del valor del contrato \$425,141.39
- \* La depreciación del bien es del 25% de acuerdo con el artículo 44 fracción VI de la LISR.

- La tasa de interés permanecerá constante durante la vigencia del contrato.

El valor de cada renta es de acuerdo a la fórmula para la determinación de las rentas vencidas es:

$$A = R \frac{1 - (1 + i)^{-N}}{i}$$

A = Valor actual

R = Renta

i = Tasa de interés efectiva por período

N = Es el número total de rentas o pagos.

por lo que:  $R = \frac{300,000.00}{\frac{1 - (1 + .03)^{-24}}{.03}} = 17,714.2247$

El valor futuro del contrato es :  $17,714.2247 * 24 = 425,141.39$

Núm.	Fecha de pago	Renta mens.	Capital insoluto	Interes en renta	Interes Acum.	Capital en renta	Capital Acum.
1	31-01-96	17.714	300,000	9,000	9,000	8,714	8,714
2	29-02-96	17.714	291,286	8,739	17,739	8,976	17,690
3	31-03-96	17.714	282,310	8,469	26,208	9,245	26,935
4	30-04-96	17.714	273,065	8,192	34,400	9,522	36,457
5	31-05-96	17.714	263,543	7,906	42,306	9,808	46,265
6	30-06-96	17.714	253,735	7,612	49,918	10,102	56,367
7	31-07-96	17.714	243,633	7,309	57,227	10,405	66,772
8	31-08-96	17.714	233,228	6,997	64,224	10,717	77,490
9	30-09-96	17.714	222,510	6,675	70,899	11,039	88,529
10	31-10-96	17.714	211,471	6,344	77,243	11,370	99,899
11	30-11-96	17.714	200,101	6,003	83,246	11,711	111,610
12	31-12-96	17.714	188,390	5,652	88,898	12,063	123,673
13	31-01-97	17.714	176,327	5,290	94,188	12,424	136,097
14	28-02-97	17.714	163,903	4,917	99,105	12,797	148,894
15	31-03-97	17.714	151,106	4,533	103,638	13,181	162,075
16	30-04-97	17.714	137,925	4,138	107,776	13,576	175,652
17	31-05-97	17.714	124,348	3,730	111,506	13,984	189,635
18	30-06-97	17.714	110,365	3,311	114,817	14,403	204,039
19	31-07-97	17.714	95,961	2,879	117,696	14,835	218,874
20	31-08-97	17.714	81,126	2,434	120,130	15,280	234,154
21	30-09-97	17.714	65,846	1,975	122,105	15,739	249,893
22	31-10-97	17.714	50,107	1,503	123,609	16,211	266,104
23	30-11-97	17.714	33,896	1,017	124,625	16,697	282,802
24	31-12-97	17.714	17,198	516	125,141	17,198	300,000

En este caso se considera como monto capitalizable el valor real de adquisición del bien, o sea, la cantidad de \$300,000.00 que será depreciada conforme a los porcentos máximos fijados en el artículo 44 y 45 de la LISR (en nuestro caso la tasa de depreciación es del 25%). La diferencia entre el monto total del contrato y el valor del equipo ( $425,141.40 - 300,000.00 = 125,141.40$ ) se considera como interés de la operación pendientes de aplicar y que serán cargados a resultados proporsionalmente durante los dos años de vigencia del contrato.

El I.V.A. debe ser pagado a la firma del contrato ya que es la fecha en la cual el arrendador lo traslada de acuerdo al artículo 4 de la LIVA. A partir de ese momento es posible acreditar dicha cantidad, mientras que el correspondiente a los intereses se cubrirá conforme a la exigibilidad de las rentas y en consecuencia a partir de ese momento será acreditable de acuerdo con el artículo 12 de la LIVA.

En lo que se refiere a los intereses, estos se pueden registrar conforme se vayan devengando.

Al término del contrato, de acuerdo con la Ley General de Organizaciones y Actividades Auxiliares de Crédito, en su artículo 27 se puede ejercer cualquiera de las tres opciones terminales:

- Compra del bien.
- Prorroga del contrato.
- Enajenación del bien o un tercero.

a) Si se ejerce la opción de compra, el monto de la opción de compra (\$5,000.00) se considerará complemento del monto original de la inversión, de acuerdo con el artículo 50 de la LIVA por lo que ahora el monto es de \$ 305,000.00.

Al término del contrato se tiene una depreciación acumulada de \$150,000.00.

El monto de la opción de compra de acuerdo con el artículo 50 de la LISR fracción I se deducirá anualmente de la siguiente manera.

Importe de la opción de compra entre el número de años que falte para terminar de deducir el monto original de la inversión.

$$\frac{5,000.00}{2} = 2,500.00 \text{ (cantidad que se deducirá anualmente por opción de compra)}$$

Por lo que, en los dos años siguientes se deducirá:

	Tercer año	Cuarto año
Monto original de la inversión	75,000.00	75,000.00
Opción de compra	<u>2,500.00</u>	<u>2,500.00</u>
	77,500.00	77,500.00

Depreciación acumulada al término del contrato.	150,000.00
Depreciación al tercer año.	77,500.00
Depreciación al cuarto año.	<u>77,500.00</u>
Monto original de la inversión con opción de compra.	305,000.00

b) Si se opta por prorrogar el contrato por un plazo cierto con pagos inferiores a los fijados inicialmente, en igual forma el importe de esta opción deberá considerarse como complemento del monto original de la inversión, y deducirse como si se tratara de la opción de compra por parte del arrendatario.

Las rentas a un año es de:  $17,714.22 * 12 = 212,570.64$

El 75% de las rentas es de:  $212,570.64 * .75 = 159,427.98$



Así el monto de la opción de prórroga (159,427.98) se considera complemento del monto original de la inversión, de acuerdo con el artículo 50 de la LISR, por lo que ahora el monto es de \$459,428.00.

Al término del contrato se tiene una depreciación acumulada de \$150,000.00.

El monto de la opción de prórroga de acuerdo con el artículo 50 de la LISR fracción I se deducirá anualmente de la siguiente manera.

Importe de la opción de prórroga entre el número de años que faltan para terminar de deducir el monto original de la inversión.

$$\frac{159,428.00}{2} = 79,714.00 \text{ (Cantidad que se deducirá anualmente por opción de prórroga).}$$

Por lo que , en los dos años siguientes se deducirá:

	Tercer año	Cuarto año
Monto original de la inversión.	75,000.00	75,000.00
Opción de prórroga.	<u>79,714.00</u>	<u>79,714.00</u>
	154,714.00	154,714.00
Depreciación acumulada al término del contrato.		150,000.00
Depreciación al tercer año.		154,714.00
Depreciación al cuarto año.		<u>154,714.00</u>
Monto original de la inversión con opción de prórroga.		459,428.00

c) Si se opta por enajenar los bienes a un tercero y el producto de la venta es de \$120,000.00 entonces la participación del arrendatario es:

$$120,000.00 * 99\% = 118,800.00$$

De acuerdo con el artículo 50 de la LISR, la cantidad a deducir en el ejercicio en que se ejerza la opción es de:

Pagos efectuados (rentas pactadas)	425,141.40
( - ) Cantidades ya deducidas (Interés + depreciación)	<u>275,141.40</u>
( = ) Cantidad por deducir	150,000.00
( - ) Ingresos obtenidos por la participación	<u>118,800.00</u>
( = ) Neto deducible	31,200.00

Como en el citado artículo no se menciona si las cantidades ya deducidas deben ser a valores nominales o actualizados y si la diferencia obtenida es susceptible de ser actualizada, deben ajustarse las deducciones que se hicieron suponiendo que se tratara de una compra. Por lo tanto si las cantidades ya deducidas corresponden a los intereses y a la depreciación; en el primero de los casos se dedujeron los intereses restandoles el componente inflacionario de las deudas, por lo que únicamente deberá restarse los intereses que se hicieron deducibles. La depreciación se debió tomar actualizada, por lo que deberá considerarse incluyendo la actualización. Por lo que se tendría:

Pagos efectuados (rentas pactadas)	425,141.40
(-) Cantidades ya deducidas (Interés deducible + dep act.)	<u>220,930.65</u>
(=) Cantidad por deducir	204,210.75
(-) Ingresos obtenidos por la participación	<u>118,800.00</u>
(=) Neto deducible	85,410.75

De acuerdo con el artículo 7-B de la LISR fracción 3, para calcular el componente inflacionario de las deudas se multiplica el factor de ajuste mensual por la suma de saldos promedios mensuales de deudas contratadas con el sistema financiero.

Para calcular el factor de ajuste mensual de acuerdo con el artículo 7 de la LISR inciso A, se calcula estando la unidad del cociente que resulte de dividir el INPC del mes de que se trate entre el INPC del mes inmediato anterior. Por lo que el factor de ajuste mensual será:

$$\frac{\text{INPC Ene. 1996}}{\text{INPC Dic. 1995}} = \frac{162.5560}{156.9150} = 1.0359 - 1 = .0359$$

Mes		Factor ajuste		Factor de ajuste
Enero	1996	.0359	1997	.0324
Febrero		.0233		.0287
Marzo		.0220		.0242
Abril		.0284		.0212
Mayo		.0182		.0220
Junio		.0181		.0250
Julio		.0158		.0212
Agosto		.0165		.0212
Septiembre		.0173		.0196
Octubre		.0217		.0203
Noviembre		.0217		.0307
Diciembre		.0384		.0360

De acuerdo con el artículo 7-B de la LISR fracción III, párrafo 2, el saldo promedio de deudas contratadas con el sistema financiero, será la suma de los saldos diarios del mes entre el número de días comprendidos en dicho mes.

## Cálculo del componente inflacionario.

Fecha de Pago	Capital Insoluto	Saldo prom Deudas	F A M	C I D		Intereses a cargo	
				Mensual	Anual	Mensual	Anual
31-01-96	300,000	299,719	.0359	10,759 91		9,000 00	
29-02-96	291,286	290,965	.0233	6,779 49		8,738.57	
31-03-96	282,310	282,012	.0220	6,204 26		8,469.30	
30-04-96	273,065	272,748	.0284	7,746.04		8,191 96	
31-05-96	263,543	263,227	0182	4,790.72		7,906 29	
30-06-96	253,735	253,399	0181	4,586 51		7,612.05	
31-07-96	243,633	243,297	.0158	3,844 10		7,308 98	
31-08-96	233,228	232,882	0165	3,842.55		6,996 83	
30-09-96	222,510	222,142	0173	3,843 06		6,675.31	
31-10-96	211,471	211,104	.0217	4,580.97		6,344.14	
30-11-96	200,101	199,711	.0217	4,333.72		6,003 04	
31-12-96	188,390	188,001	.0384	7,219.23	68,530 56	5,651 70	88,898 10
31-01-97	176,327	175,927	.0324	5,700.02		5,289 82	
28-02-97	163,903	163,475	.0287	4,691 74		4,917 09	
31-03-97	151,106	151,473	.0242	3,665.65		4,533 18	
30-04-97	137,925	137,472	.0212	2,914.71		4,137 75	
31-05-97	124,348	123,917	.0220	2,726.16		3,730 45	
30-06-97	110,365	110,461	.0250	2,761 53		3,310 94	
31-07-97	95,961	95,483	.0212	2,024 24		2,878 84	
31-08-97	81,126	80,633	0212	1,709 42		2,433.78	
30-09-97	65,846	65,321	.0196	1,280 29		1,975.37	
31-10-97	50,107	49,584	0203	1,006.55		1,503.19	
30-11-97	33,896	33,339	.0307	1,023.51		1,016.87	
31-12-97	17,198	16,644	.0360	599.17	30,102 69	515 95	36,243.20

Para el cálculo del interés deducible, menciona el artículo 7-B fracción II de la LISR, de los intereses a cargo se restará el componente inflacionario de las deudas inclusive las que no generen intereses.

#### Cálculo del Interés Deducible.

Año	Interés a Cargo	C.I.D.	Interés Deducible
1996	88,898.16	68,530.56	20,367.60
1997	<u>36,243.24</u>	<u>30,102.69</u>	<u>6,140.55</u>
Suma	125,141.40	98,633.25	26,508.15

De acuerdo con el artículo 41 de la LISR en su párrafo séptimo los contribuyentes ajustarán la deducción determinada multiplicandola por el factor de actualización correspondiente al periodo comprendido desde el mes que se adquirió el bien y hasta el último mes de la primera mitad del período en que el bien haya sido utilizado durante el ejercicio por el que se efectue la deducción.

Determinación de la depreciación actualizada considerando la opción de compra:

Año	Meses de Util.	Dep. Cont.	I.N.P.C. mes de adq.	I.N.P.C. Ult. mes	Factor act.	Dep. act.
1996	12	75,000	162.556	181.2544	1.1150	83,625.00
1997	12	75,000	162.556	217.7490	1.3395	100,462.50
1998	12	77,500	162.556	312.1864	1.9205	148,838.75
1999	12	<u>77,500</u>	162.556	380.8050	2.3426	<u>181,551.50</u>
Suma		305,000				514,477.75

Por lo tanto los ingresos acumulables de las operaciones de la empresa, se disminuyen con las deducciones autorizadas que trae consigo el arrendamiento financiero (interés deducible y depreciación actualizada), lo que disminuye la base gravable para el ISR.

Ingreso acumulable de 1996	0.00
(-) Deducciones autorizadas:	
Interés deducible	(20,367.60)
Depreciación actualizada	<u>(83,625.00)</u>
Total deducción autorizada	<u>(103,992.60)</u>
Perdida Fiscal	<u>(103,992.60)</u>
Tasa ISR 34%	(35,357.48)

Así con el arrendamiento financiero se tiene la posibilidad de cargar a resultados la depreciación de los bienes y la amortización de la parte proporcional del contrato considerada como carga financiera para efectos fiscales, lo que repercutirá en una disminución de la carga fiscal de la empresa, en la misma proporción en que el fisco absorba los gastos.

Para efectos del IMPAC, como los bienes objeto de arrendamiento financiero se les da el mismo tratamiento que los demás bienes, entonces para calcular el citado impuesto, la Ley del IMPAC menciona en su artículo 2 fracción II, que se calculará el promedio de cada bien actualizando el saldo por deducir en el impuesto sobre la renta al inicio del ejercicio con el siguiente factor:

INPC Del último mes de la primera mitad del ejercicio en que se determine el impuesto entre el INPC del mes de adquisición de los bienes.

**ESTA TESIS NO DEBE  
SALIR DE LA BIBLIOTECA**

O el monto original de la inversión en el caso de bienes adquiridos en el mismo ejercicio. el saldo actualizado se disminuirá con la mitad de la deducción anual de las inversiones actualizadas.

Por lo anterior el calculo es el siguiente:

	Ejercicio 1996	Ejercicio 1997
Sdo por deducir al inicio del ejercicio	300,000.00	225,000.00
I.N.P.C. fecha de adquisición	162.556	152.556
I.N.P.C. último mes de la 1ª mitad del ejercicio	181.2544	217.749
Factor de actualización	1.1150	1.3395
Saldo por deducir actualizado	334,500.00	301,394.75
50% de depreciación actualizada ISR	41,812.50	55,398.75
Promedio A.F. neto actualizado	292,687.50	245,996.00
1.80% Impuesto al activo	5,268.38	4,427.92

Así la adquisición de los bienes en arrendamiento financiero, trae como consecuencia el pago del IMPAC de estos bienes, aunque se obtiene una disminución por concepto de ISR.



El arrendamiento financiero no solo implica una disminución en el pago de impuestos, sino que se tiene que tomar en cuenta el pago por concepto de IMPAC, así también se tiene que tomar en cuenta el rendimiento ue se tiene del bien el cual implica ingresos gravables para efectos del ISR.

## CONCLUSIONES

Después de conocer más a fondo el marco fiscal de arrendamiento financiero, se puede concluir que éste, es una fuente de financiamiento de suma importancia que se ha convertido en una opción de gran utilidad y beneficio para las empresas necesitadas de recursos que financen sus proyectos de inversión.

La ley reglamenta dentro de su articulado, en forma expresa, las operaciones realizadas al amparo del contrato de arrendamiento financiero, siendo en el artículo 15 del CFF donde define al arrendamiento financiero para efectos fiscales.

Se entiende que el arrendamiento financiero es un contrato en el que participan dos partes, una de ellas (el arrendador) está obligado a entregar un bien mueble o inmueble, durante un plazo previamente estipulado e irrevocable para ambas partes, al final del cual se deberá trasladar el dominio a la otra parte, aplicando las opciones que para el efecto marca la Ley General de Organizaciones y Actividades Auxiliares de Crédito en su artículo 27 y que se estipula fiscalmente dentro de la Ley del Impuesto Sobre la Renta.

La otra parte (el arrendatario) se obliga a pagar las cantidades que por concepto de renta se estipulen en el contrato, así como a elegir una de las opciones que marca la ley y las cuales son:

- Opción de compra
- Opción de prórroga del contrato
- Participación en la enajenación a un tercero.

De acuerdo al marco fiscal vigente del ISR, el arrendatario debe considerar parte del monto total del contrato (suma de todas las rentas pactadas originalmente) como costo de adquisición de activo fijo, capitalizable y depreciable como cualquier otra inversión del activo fijo en los términos de la depreciación fiscal marcada por la Ley.

La deducción de inversiones del arrendatario financiero debe ser considerando como monto original de la inversión el valor del bien objeto del contrato. Los pagos por las opciones terminales debe considerarse como complemento del monto original de la inversión, excepto la relativa a la participación en la enajenación a un tercero.

En cuanto a los intereses están sujetos los generados con motivo de operaciones de arrendamiento financiero desde el punto de vista del arrendatario. La deuda atribuible al valor del bien, debe considerarse en el cálculo del componente inflacionario.

El arrendador tiene derecho a calcular el componente inflacionario de los créditos en relación a la cuenta por cobrar del valor del bien, ya que esta corresponde a ingresos que se deben acumular para fines fiscales.

El arrendador también tendrá derecho a deducir en su totalidad el costo de adquisición de bienes objeto de arrendamiento financiero en el ejercicio en que se celebren dichos contratos.

En lo que se refiere a la LIVA, esta considera al arrendamiento financiero como una forma de enajenación, visualizando este tipo de operaciones como una figura legal por la que se transfiere la propiedad de un bien, en concordancia con las otras leyes fiscales. Pero sólo procede la traslación y acreditamiento hasta el momento de su causación, o sea, al celebrar el contrato, en lo que respecta al valor atribuible al bien y hasta la fecha de exigibilidad en relación a los intereses respectivos.

Para efectos del Impuesto al activo considera que los bienes tomados en arrendamiento financiero forman parte del valor del activo del arrendatario, por lo que se debe de tomar en cuenta para su pago.

Mientras que el arrendador financiero no es sujeto del impuesto al activo, por pertenecer al sistema financiero, excepto por el valor de sus bienes otorgados en arrendamiento puro a otros sujetos del impuesto.

Así el contrato de arrendamiento financiero es un medio de financiamiento para muchas empresas que deben considerar y analizar las implicaciones que en su caso tienen este tipo de contratos dentro del marco fiscal.

## BIBLIOGRAFIA

### LIBROS:

Gómez Espineira, Antonio C. Arrendamiento financiero, implicaciones fiscales y contables del arrendamiento. México, I.M.C.P. A.C., 1994.

Haime Levy, Dr.Luis. El arrendamiento financiero, sus repercusiones fiscales y financieras. México, ISEF S.A., 1998.

León Gómez, C.P. Felipe. Análisis fiscal del arrendamiento financiero. México, I.M.C.P. A.C., 1995.

Siu Villanueva, L.C. Carlos. Arrendamiento financiero: estudio contable, fiscal y financiero. México, I.M.C.P. A.C., 1991.

## LEYES CODIGOS Y REGLAMENTOS:

Lechuga Santillan, C.P. Efrain. Fisco Agenda, correlacionada y tematizada. México, ISEF S.A., 1998.

## LIBROS Y REVISTAS:

Benetts Fernández, C.P. Socorro. Revista: nuevo consultorio fiscal.  
México, Facultad de Contaduría y administración- UNAM, 1996.