



**Universidad Nacional Autónoma de México**  
**Programa de Especializaciones en Ciencias de la Administración**

**Tesina**

**Título de la Tesina**  
**“Beneficios fiscales de los Fideicomisos de Inmuebles”**

**Que para obtener el grado de:**

**Especialista en: Fiscal**

**Presenta: Diana Zúñiga Torres**

**Tutor: C.P. y M.D.F. Jorge Santamaría García**

**México, D.F. a 04 de junio de 2013.**



Universidad Nacional  
Autónoma de México



**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.

## Tabla de contenido

Introducción .....	4
Objetivo General .....	5
Objetivos específicos .....	6
Justificación.....	7
CAPÍTULO 1. Antecedentes.....	8
1.1 El fideicomiso en Roma. ....	8
1.2 El trust anglosajón.....	11
1.3 El fideicomiso en México. ....	13
CAPÍTULO 2. Fideicomiso .....	15
2.1 Concepto .....	15
2.2. Elementos del fideicomiso. ....	16
2.3 Objeto del fideicomiso .....	17
2.4 Tipos de fideicomiso. ....	18
CAPÍTULO 3. Ingresos pasivos.....	20
3.1 Tipos básicos de los ingresos. ....	20
3.2 Características de los ingresos pasivos.....	21
3.3 Tipos de ingresos pasivos.....	21
3.4 Beneficios de los ingresos pasivos. ....	22
CAPÍTULO 4. Uso o goce de inmuebles a través de fideicomiso. ....	24
4.1 De las personas físicas.....	24
a) Definición de arrendamiento y subarrendamiento. ....	24
b) Definición certificados de aportación no amortizables. ....	25
c) Aspectos fiscales en el otorgamiento del uso o goce. ....	25
d) Aspectos fiscales del fideicomiso para arrendamiento de inmuebles.....	27
4.2 De las personas morales. ....	30
a) Certificados de participación.....	30
b) Fideicomisos inmobiliarios. ....	32
c) FIBRAS.....	33

d) Regla particular de Resolución Miscelánea Fiscal.....	36
Conclusiones.....	38
Bibliografía .....	41

## **Introducción**

El presente trabajo tiene como finalidad exponer los elementos necesarios desde el punto de vista jurídico, mercantil y fiscal de los fideicomisos inmobiliarios para conocer los efectos en materia impositiva cuando se otorga el uso o goce temporal de bienes inmuebles por personas físicas y morales.

Se tratará de manera muy general algunos antecedentes de la fideicomiso así como de las finalidades que se persigue al conformarlo, y sus efectos para los involucrados.

Se abordará el tema de ingresos pasivos desde el punto de vista financiero, concepto poco abordado por tesis y autores, y que hoy en día son un método importante para alcanzar la independencia financiera.

En este trabajo se exponen las diferencias en tratamiento fiscal cuando las personas físicas otorgan el uso o goce temporal de bienes inmuebles conforme al Título IV, capítulo III y cuando lo hacen mediante la figura del fideicomiso.

Así mismo presenta un panorama de la naturaleza jurídica, los sujetos participantes, los incentivos fiscales, la normatividad y los beneficios de este reciente instrumento de financiamiento y de inversión llamado FIBRA.

## **Objetivo General**

Evaluar la efectiva existencia de los beneficios fiscales en materia de Impuesto sobre la Renta cuando personas físicas y personas morales obtengan ingresos por otorgar el uso o goce temporal de bienes inmuebles a través de fideicomiso.

## **Objetivos específicos**

1. Analizar la figura de fideicomiso de actividad empresarial en Impuesto sobre la Renta cuando por medio de éste se obtengan ingresos por el otorgamiento del uso o goce temporal de bienes inmuebles para definir los posibles beneficios fiscales.
2. Determinar con base en la regla I.3.1.9. de la Resolución Miscelánea Fiscal para 2013 la conveniencia de considerar que no se realizan actividades empresariales a través del fideicomiso para otorgar el uso o goce temporal de bienes inmuebles
3. Calificar las diferencias que existen para las personas físicas cuando otorgan el uso o goce temporal de bienes inmuebles conforme al Título IV, capítulo III de la ley del Impuesto sobre la Renta y cuando lo hacen a través de fideicomiso.

## **Justificación.**

El presente trabajo es importante porque pretende poder informar y servir como fuente de consulta para todos aquellos que estén interesados en conocer las opciones y posibles beneficios fiscales que pueden tener las personas físicas y personas morales que otorguen el uso y goce temporal de bienes inmuebles.

Conocer la reciente figura de las FIBRAS; ya que independientemente si son empresas medianas o grandes, lo importante es aprovechar este vehículo de inversión, sus estímulos fiscales y fomentar la inversión en el mercado inmobiliario mexicano.



## CAPÍTULO 1. Antecedentes

### 1.1 El fideicomiso en Roma.

Como suele suceder con innumerables figuras del derecho, por nuestra tradición, con el fin de encontrar los antecedentes del fideicomiso, es necesario remontarnos al Derecho Romano.

El derecho de las XII tablas era demasiado rígido en su aplicación. No obstante las imperfecciones, “la Ley de las XII Tablas significó un gran progreso, a tal grado que puede decirse que dicha Ley fue fundamental en la fundación de la ciudad romana” (Petit, 2001, pág. 38 y 39). También se debe tomar en cuenta que las incapacidades eran demasiadas, ya que las personas que carecían de *testamenti factio pasiva*<sup>1</sup> era un gran número. A partir de esto se creyó conveniente crear un mecanismo que permitiera a las personas que carecían de dicha capacidad, disfrutar de los bienes de sus ascendientes o simplemente de las personas que de alguna manera querían beneficiarlos. Así aparece la *Fiducia* como medio de eludir las restricciones de la Ley en materia de sucesiones, en virtud de la cual se transmite la propiedad a una persona capaz de heredar, que a su vez promete entregarla a la persona que no puede adquirirla de manera sucesoria (Roalandini, 1998, pág. 24).

*Lato Sensu*, a través de la *Fiducia* el *accipiens*, persona que recibía la propiedad del bien transmitido mediante una *mancipatio* (forma solemne de transmitir la propiedad) o una *in jure cessio* (modalidad de adquirir la propiedad ante un Magistrado), acompañada de un *pactum fiduciae* por el que se obligaba frente al *tradens* a retransmitirlo una vez que se hubiesen realizado ciertos fines al mismo tradens o a un tercero. (Villagordoa, 2003, pág. 2).

Por otro lado, si un testador quería favorecer a un sujeto que no tenía la *testamenti factio pasiva* empleaba el *fideicommissum* y así, aquél se veía obligado a pedir a su heredero fuera su ejecutor para dar al incapaz un objeto particular o parte del acervo hereditario. En este caso, al heredero se le denominaba Fiduciario y al que recibía el beneficio de dicho bien se le llamaba Fideicomisario. “No obstante que en la última etapa de la vida romana la

---

<sup>1</sup> Capacidad para suceder por testamento.

fiducia cayó en desuso, se encuentra en esta institución el antecedente más remoto del fideicomiso” (Villagordoa, 2003, pág. 3).

En Roma también se encuentra el *Pactum fiducia*, mediante el cual una de las partes (fiduciario) al recibir de la otra (fiduciante) una cosa en forma de *manipatio* o la *in iure cessio*, asume la obligación de hacer uso de aquella con un fin determinado y, al menos por regla general, restituirla una vez logrado el fin.

Roalandini (1998, pág. 25, 26 y 27) menciona que en virtud del *Pactum fiduciae* se transmitía la propiedad a través de las formas solenes del *ius civile*:

- *Manipatio*. El adquirente toma el objeto y declara ser su propietario a través del Derecho Civil por haberlo comprado con ayuda del cobre y la balanza y golpeaba en la balanza con una pieza, también de cobre que entregaba al adquirente simulando el precio.
- *In iure cessio*. Exige la presencia del magistrado frente a quien comparecían cedente y adquirente con el bien. El adquirente afirmaba ser propietario del objeto, según el Derecho Civil, el Magistrado preguntaba al cedente si no se oponía a la afirmación. Y en caso de no existir oposición, el Magistrado sancionaba y declaraba propietario al adquirente.

Es importante mencionar que solía aplicarse para transmitir derechos reales que no podían transmitirse por medio de la *manipatio*. Sólo los bienes no fungibles lograban ser objeto de estos contratos.

Al hablar de la fiducia se necesitaba tomar en cuenta los elementos:

- El real o material, éste que versa sobre la transmisión de la propiedad, de que no necesariamente implica el de la posesión, que podía quedar en poder del fideicomitente.
- El elemento obligacional, ya que el *Pactum fiducia* era una convención exenta de formalidades, distinta y adjunta a la *manipatio*.

El fiduciario pasa a ser el dueño pudiendo en dado caso celebrar válidamente un acto violando la fe depositada en él. Hecho que sucedió.

“El cumplimiento del encargo no era jurídicamente obligatorio si no simplemente una cuestión de honor, por lo que no era fácil exigir el cumplimiento del pacto señalado” (Roalandini, 1998, págs. 25, 26 y 27)

Según Eugene Petit (2001 pág. 17) “poco a poco se fue esta medida en el Derecho Romano hasta que por su importancia hubo necesidad de establecer un pretor especial, el *fideicommissarius*.”

El pretor tenía la función de aminorar el rigorismo de las formas legales establecidas, aplicando principios de equidad, empezó a concederle al fiduciante una acción pretoriana in facto, que con el tiempo se convirtió en una acción de derecho. La *actio fiduciare directa* otorgada al enajenante en contra del fiduciario en rendición de cuentas y su opuesta al *actio fiduciaria contraria*, concedida al fiduciario para resarcirse de los años que hubiera causado la tenencia dominical de la cosa, en ejercicio de lo convenido. Esta *actio fiduciae* era infamante y de carácter delictivo.

Tomando como referencia a Acosta & Almazán (2002, pág. 2 y 3) se tiene que dentro del Pactum Fiduciario se podía distinguir dos:

- Pactum Fiduciae Cum creditore contracta.
- Pactum Fiduciae Cum amico contracta.

El Pactum Fiduciae Cum creditore tenía como fin otorgar al acreedor una garantía real. Era una enajenación segura que constituye, incluso, un antecedente de la prenda y la hipoteca. En este Pactum Fiduciae se transmitía la propiedad. Por ejemplo en el momento del pago, el acreedor estaba obligado a transferir nuevamente la propiedad del objeto al deudor. En caso de incumplimiento de la deuda fiduciariamente garantizada, la propiedad se consolidaba en el acreedor fiduciario, aunque el valor del bien transmitido fuera mayor (Acosta Romero & Almazán Alanís, 2002, pág. 2 y 3).

Se puede decir que con la enajenación con fiducia resultaban las siguientes consecuencias:

- Si el deudor paga, el acreedor debe transferirle al moroso nuevamente la propiedad del objeto teniéndola durante un año.
- Si el deudor no pagar, el acreedor propietario del objeto puede venderla y pagarse o consolidar la propiedad.

Se trataba de un negocio inter vivos y la causa directa es el aseguramiento del cumplimiento de una obligación.

El Pactum Fiduciae Cum amico consistía en la transmisión de la propiedad para que quien recibía el bien pudiera usarlo y disfrutarlo gratuitamente para con posterioridad retransmitirlos en virtud del Pactum Fiduciae. Como puede observarse esta figura se observaba en el comodato. (Villagordoa, 2003, pág. 3).

### *1.2 El trust anglosajón.*

Definitivamente no se puede hablar de antecedentes históricos del fideicomiso sin discutir y tomar en cuenta el trust anglosajón.

Su desarrollo inicia en Inglaterra en el siglo XIII, donde las corporaciones religiosas poseían grandes extensiones de tierra, mismas que resultaban improductivas, y tanto la nobleza como el rey buscaban impedir la acumulación de tierras en manos muertas o improductivas, por lo que se expidió en 1217 el Statute of Mortmain (Villagordoa, 2003, pág. 15).

Desafortunadamente el temor a las confiscaciones que podían darse en consecuencia de las guerras y persecuciones políticas, y el deseo de encontrar un mecanismo para que las corporaciones religiosas gozaran y poseyeran bienes raíces, eludiendo la prohibición que imponían las leyes contra las manos muertas, trajo como consecuencia el surgimiento de los uses. (Somex, 1982, pág. 10)

Si se considera al use como el antecedente más remoto de la figura que se estudia, bien vale la pena adentrarse a sus orígenes y su desarrollo y remontarse a la Inglaterra medieval.

En virtud de los uses se hacía un traspaso a un tercero denominado feoffee to use, quien debía poseer las tierras para uso de las corporaciones. Para ello, los Tribunales del Derecho común reconocían que quien tenía el título era el adquirente fiduciario (feoffee to use) y declaraban, por lo tanto, que no había violación a las leyes señaladas. (Domínguez Martínez, 2006, pág. 142 y 143).

Para los uses no era necesario que existiera una tercera persona, ya que podía constituirse cuando el feoffee to use declarara que poseía el bien de su propiedad en beneficio de otra persona. Tal vez, según los tratadistas Rodolfo Batiza y Marcial Luján (2009, pág. 7 y 8), su primera y general utilización haya ocurrido en el siglo XIII como resultado de las transmisiones de tierras “para el uso” de los frailes franciscanos, a quienes las reglas de la orden prohibían, en lo individual o comunalmente la propiedad de bienes.

Por otra parte cabe señalar que en un principio el derecho inglés se formaba únicamente por el Common Law, el cual, en ocasiones resultaba insuficiente por lo que los particulares echaban mano de la equidad como solución al problema de asuntos sin resolver, y ante la repetición de esta práctica surge el Equity Law, cuyos principios se fundamentan sólidamente en la idea de justicia, así mismo surgen órganos procesales con aptitud exclusiva para aplicar este tipo de derecho no legislado. Puesto que no se buscaba desconocer las resoluciones de los Tribunales del Derecho que aplicaba el Common Law, si no más bien aplicar a éstas normas de equidad. (Acosta Romero & Almazán Alanís, 2002, pág. 6 y 7)

“Con posterioridad, durante la segunda mitad del siglo XVII, a los antiguos uses se les conoció como trust, situación que no modificó la estructura de dicha institución jurídica porque únicamente fue un cambio de nombre”. (Somex, 1982, pág. 20 y 21)

En la actualidad la constitución de un trust puede, en casos especiales, dar origen a la celebración de un contrato entre el creador (settlor) y el encargado de desempeñarlo (trustee) si éste se obliga a desempeñar actos diversos de los que implica el normal cumplimiento de sus funciones. (Batiza, 1954, pág. 40)

Por tradición en el Derecho Inglés solamente las personas físicas podían fungir como trustee, pero en el incipiente Derecho estadounidense se comenzó a permitir que las personas morales desempeñaran ese cargo, “circunstancia que es considerada como la gran aportación hecha a favor del desarrollo del trust”. (Batiza & Luján, 2009, pág. 37)

### *1.3 El fideicomiso en México.*

Los primeros indicios para la incorporación al Derecho Mexicano sobre la figura del fideicomiso datan de fines del siglo XIX y principios del XX, como consecuencia del incremento de la actividad comercial en Estados Unidos de América. No se puede negar que la fuente directa del fideicomiso mexicano ha sido el trust anglosajón.

Aún antes de que la legislación mexicana adoptara la figura del fideicomiso, “el trust anglosajón se utilizó en los arreglos de la deuda pública exterior de México, así como para la emisión de obligaciones destinada a consolidar la deuda de los ferrocarriles nacionales” (Villagordoa, 2003, pág. 44).

El trust celebrado en Estados Unidos únicamente surtió efectos en territorio nacional, por lo que no podemos considerarlo como un antecedente legislativo o doctrinal. Sin embargo, la utilización de este instrumento jurídico que indudablemente resolvió una problemática en esa época, suscitó en los políticos y juristas la inquietud por incorporar una figura que a simple vista era irreconciliable con nuestra tradición romanista, pero que demostraba sus bondades en beneficio de la colectividad.

Dentro de los antecedentes más relevantes para la incorporación de la figura del fideicomiso en la legislación mexicana así como su posterior desarrollo, se destacan los siguientes:

- Proyecto Limantour.
- Proyecto Creel.
- Ley General de Instituciones de Crédito y Establecimientos Bancarios de 1926.

- Ley de Bancos de Fideicomiso de 1926 y Ley General de Instituciones de Crédito y establecimientos bancarios de 1926.
  - Ley General de Instituciones de Crédito de 1932
  - Ley General de Títulos y Operaciones de Crédito de 1932.
  - Ley General de instituciones de crédito y Organizaciones auxiliares de 1941.
  - Ley Reglamentaria del Servicio Público de Banca y Crédito de 1982.
  - Ley Reglamentaria del Servicio Público de Banca y Crédito de 1985.
  - Ley de Instituciones de Crédito de 1990.
- (Batiza & Luján, 2009, pág. 77)

De acuerdo con Batiza (1954, pág. 66), la Ley de Bancos de Fideicomiso recoge una nueva influencia: la del jurista panameño Ricardo J. Alfaro, al hacer suya la antijurídica versión del fideicomiso como un mandato irrevocable transmisor de bienes, más tarde abandonada por su autor. La ley vigente conservando en su articulado rastros visibles de la estructuración panameña, elimina la noción del mandato para consagrar la concepción de: afectación (para la ley mexicana “destino”) de bienes a un fin determinado.

En la evolución del fideicomiso en México se distinguen así tres etapas: en la primera hay una ausencia de concepto; en la intermedia, la admisión del régimen contractual; y en el último la de una imprecisa y vaga nota de destinación que nada aclara sobre su naturaleza realizada por acto entre vivos.

En la Ley General de Títulos y Operaciones de Crédito de 1932 y que está vigente actualmente, se establece la regulación sustantiva del fideicomiso. Desde su publicación a la fecha ha sufrido diversas modificaciones, las de mayor relevancia son las correspondientes a las del 23 de mayo de 2000 y 13 de junio de 2003.

Considero que con lo señalado en el presente capítulo, quedan establecidos en forma meridiana los antecedentes de la figura del fideicomiso en general desde su origen hasta su incorporación al Derecho Mexicano.

## CAPÍTULO 2. Fideicomiso

### 2.1 Concepto

Etimológicamente deriva de la palabra FIDEICOMMISSUM: FIDES: Fe, Confianza.- COMMISSUM: Encargo o Encomienda. Es decir es un “acto de confianza” (Villagordoa, 2003, pág. 8)

A continuación se enunciarán algunas definiciones de fideicomiso desde el punto de vista de varios autores, esto con la finalidad de determinar los elementos comunes en todas las definiciones y conocer así sus efectos.

Domínguez Martínez (1994, pág. 6) apunta que el fideicomiso es un negocio jurídico por el que el fideicomitente destina ciertos bienes o derechos a un fin lícito y determinado con el encargo de éste de ejecutar los actos tendientes a la realización de ese fin, a una institución fiduciaria la que obliga a ello.

Habrá fideicomiso cuando una persona (fiduciante) transmite, o se obligue a transmitir la propiedad fiduciaria de bienes determinados o determinables a otra (fiduciario), quien se obliga a ejercerla en beneficio de quien se designe el contrato (beneficiario), y a transmitirlo al cumpliendo de un plazo o condición al fiduciante, al beneficiario o al fideicomitente. (Lisoprawski & Kiper, 1995, pág. 299)

Un fideicomiso es un acto jurídico que se formaliza a través de un contrato, mediante el cual una persona (física o moral), denominada “fideicomitente”, transmite ciertos bienes a una institución, llamada “fiduciaria”, para que con dichos bienes se cumpla un fin lícito y determinado, a favor del beneficiario del fideicomiso, denominado, “fideicomisario”. (Alvarado Cerda, 2011, pág. 5)



Artículo 381. En virtud del fideicomiso, el fideicomitente destina ciertos bienes a un fin lícito determinado, encomendando la realización de ese fin a una institución fiduciaria. (Ley General de Títulos y Operaciones de Crédito, 1932)

El fideicomiso es un acto jurídico por medio del cual:

- Una persona física o moral (fideicomitente) transmite y afecta de bienes y derechos a la realización de un fin, a otra que los recibe (fiduciario);
- El fin que debe ser lícito (no contrario a leyes de orden público o buenas costumbres) y determinado (debe estar especificado).
- La realización del fin podrá o no tener un beneficiario a quien se denomina fideicomisario.

## 2.2. Elementos del fideicomiso.

Los sujetos intervinientes en el fideicomiso generalmente son tres. Tradicionalmente tanto en el Pacto Fiduciaie romano como en las adaptaciones efectuadas en el derecho comparado los sujetos son:

- a) El fideicomitente. El primero y principal de los sujetos actuantes en el fideicomiso, a quien corresponde en primer lugar destinar los bienes a un fin lícito y determinado y en segundo término, encargar la realización de ese fin a una Institución fiduciaria. (Domínguez Martínez J. A., 1994, pág. 7)
- b) La institución fiduciaria. El status de la fiduciaria en el fideicomiso, es por demás interesante, la institución de crédito expresamente autorizado, que recibe del fideicomitente los bienes para cumplir con los fines establecidos en el fideicomiso. (Art. 385.- LGTOC<sup>2</sup>)

---

<sup>2</sup> Ley General de Títulos y Operaciones de Crédito.

Las instituciones de crédito sólo podrán realizar las operaciones siguientes:  
(Art. 46 LIC) (...)

XV. Practicar las operaciones de fideicomiso a que se refiere la Ley General de Títulos y Operaciones de Crédito, y llevar a cabo mandatos y comisiones.

- c) El fideicomisario. Es el beneficiario en el fideicomiso, pueden ser personas físicas o morales que tengan la capacidad necesario para recibir el provecho que el fideicomiso implica. (Domínguez Martínez J. A., 1994, pág. 11)

### *2.3 Objeto del fideicomiso*

Es objeto del fideicomiso toda clase de bienes y derechos, salvo aquellos que, conforme a la ley, sean estrictamente personales de su titular.

Por cuanto hace a sus requisitos, la ley sustantiva específica es omisa al respecto, por lo que se debe recurrir al derecho común, según la cual la cosa objeto del contrato debe: existir en la naturaleza; determinada o determinable en cuanto a su especie; estar en el comercio, las cosas pueden estar fuera del comercio por su naturaleza o por disposición de la ley: por su naturaleza está fuera del comercio las que no pueden ser poseídas por algún individuo exclusivamente, y por disposición de la ley las que esta declara irreductiblemente a propiedad particular (Arts.747,748 y 749 “CCF”).

Los bienes que comúnmente se aportan a un fideicomiso son los siguientes:

Patrimonio Fideicomiso: Son los bienes que el fideicomitente transmite al fiduciario para cumplir con los fines del fideicomiso.

Los bienes que comúnmente se aportan al fideicomiso son los siguientes;

- Dinero para realizar inversiones
- Acciones

- Inmuebles
- Muebles

Los bienes y derechos que integran el patrimonio fideicomitado salen del patrimonio del fideicomitente para colocarse en una situación de patrimonio de afectación, de cual será titular el fiduciario.

“En el fideicomiso se transmiten los bienes que integran su patrimonio al fiduciario, quien está obligado a destinarlos únicamente y exclusivamente a los fines del fideicomiso”.  
(Alvarado Cerda, 2011, pág. 7)

#### *2.4 Tipos de fideicomiso.*

El fideicomiso puede ser utilizado para diversos aspectos, siempre que el fin sea lícito y determinado, entre los que se han usado en la práctica se encuentran los siguientes:

- Fideicomiso con fines testamentarios.
- Fideicomiso de pensión alimenticia.
- Fideicomiso de pensiones o jubilaciones.
- Fideicomiso de inversión extranjera temporal
- Fideicomiso de inmuebles en zona prohibida a favor de extranjeros.
- Fideicomiso para desincorporar empresas paraestatales.
- Fideicomiso de garantía.
- Fideicomiso de inversión.
- Fideicomiso de administración

(Castillo Lara, 2011, págs. 211-215)

Para efectos del estudio que requiere el presente trabajo se debe entender por fideicomiso de administración:

Aquél en que el fideicomitente entrega bienes inmuebles al fiduciario para que se encargue de la celebración de contratos de arrendamiento, del cobro de renta, de la

promoción de juicios de desahucio o lanzamiento, del pago de los diversos impuestos que gravan la propiedad raíz, etc., todo ello en beneficio del beneficiario. (Villegas Hernández & Ortega Ochoa, 1992, pág. 276 Y 277)

Lo que se pretende encuadrar en el concepto de fideicomiso de administración es el hecho de que el fiduciario reciba los bienes materia del mismo para su guarda, conservación y aplicación o distribución de acuerdo a lo pactado en el contrato, como ejemplo de éste tipo de contratos, tenemos los fideicomisos en los que el fiduciario recibe inmuebles y en su caso recursos provenientes de los propios fideicomitentes o de financiamientos que estos obtengan, para administrar dichos recursos y canalizarlos al desarrollo de obras, como pudiera ser de infraestructura carretera, centrales de abastos, centrales camioneras, desarrollos habitacionales para personas de escasos recursos, para desarrollos turísticos, hoteleros y de tiempo compartido, parques industriales, etc.; el fiduciario, como ya dijimos, recibe los recursos, procede a su inversión para que no estén ociosos y de acuerdo a lo establecido celebra los contratos de obra y de supervisión, en su caso y conforme se vaya dando el avance de obra, entregará al contratista por ministraciones el fondo del fideicomiso y una vez concluida la obra, procederá de acuerdo al negocio de que se trate, ya sea a transmitir a los fideicomisarios o a terceros la propiedad de los locales, naves industriales o viviendas que resulten o bien, a recibir el producto de su explotación, para posteriormente distribuirlo entre los fideicomisarios de acuerdo a lo pactado.

## CAPÍTULO 3. Ingresos pasivos

Los ingresos pasivos “constituyen la principal vía hacia la riqueza, aunque irónicamente la menos explorada” (Romero, 2013). A continuación se definirá y explicará la importancia de los denominados ingresos pasivos para entender y distinguir su relación con el tema en estudio del presente trabajo.

### *3.1 Tipos básicos de los ingresos.*

De acuerdo con Antonio Arzola (Arzola, s.f) y Zamora (Zamora, 2010) hay tres clases de ingresos, los ingresos activos, ingresos de portafolio y los ingresos pasivos

- Ingreso Activo o también conocido como Ingreso ganado: es cuando se ingresa dinero mediante un servicio prestado físicamente.
- Ingreso de portafolio o de cartera: Es el ingreso obtenido de activos en papel como acciones bursátiles, opciones sobre acciones, fondos de inversión, instrumentos de deuda, posiciones en mercado de divisas y metales, etc.
- Ingreso pasivo: es un dinero que entra al mes sin que necesariamente se esté prestando un servicio de manera directa. Estos ingresos son para una persona con inteligencia financiera los mejores y los que le darán una mayor seguridad económica.

Los ingresos pasivos son un tipo de ingresos que una persona recibe por ser dueño de una propiedad de alquiler, la participación en sociedad de responsabilidad limitada, o unirse a otras empresas que no requieren su participación activa y directa.

Otros ejemplos de ingresos pasivos son: negocios basados en la web , los intereses pagados de los depósitos bancarios, ganancias de bienes muebles e inmuebles, derechos de autor por realizar un trabajo creativo, bonificación de las participaciones, red de mercadeo o multinivel, y los ingresos de la comercialización de los archivos digitales, tales como software, libros, guiones, o cualquier otro servicio que no implique la participación de mercancía.

### *3.2 Características de los ingresos pasivos.*

- **Debe ser escalable:** este ingreso siempre debe poder crecer, hasta el límite que se quiera y no, hasta donde nos veamos forzosamente obligados.
- **Son pagos de otras personas:** pagos por derechos, uso o goce, disfrute.
- **Son generación de valor:** la estructura de ingresos debe permitir beneficiar a las personas, al punto en que estén interesadas en pagar por el beneficio que reciben.
- **Son sistemas:** debe ser un sistema que transforme una necesidad, combinada con una generación de valor, en dinero.
- **Deben ser lo más automáticos posible:** si los ingresos pasivos requieren mucho trabajo luego de que estén funcionando, quizá no sean tan pasivos.

(Celis Maya, s.f.)

### *3.3 Tipos de ingresos pasivos*

Los ingresos pasivos tiene tres tipos: residual, apalancados, y apalancamiento activo. El tercero, sin embargo, no es exactamente pasivo, sino que puede ser la clave para obtener más ganancias, mientras que trabajas menos. (Zamora, 2010)

Los ingresos residuales son un tipo de ganancia que se obtiene después de un tiempo de hacer el trabajo bien hecho. (Zamora, 2010)

Éstos son algunos ejemplos de la renta residual:

- Las comisiones recibidas cada año por un agente de seguros cada vez que un cliente renueva su póliza.
- Derechos que son recogidos por un fotógrafo cada vez que alguien compra una de sus imágenes de una tienda que los vende. Los ingresos obtenidos por un instructor de aeróbicos de la venta de un video de entrenamiento que produjo para los miembros del gimnasio donde enseña.

Los pagos recibidos por un escritor que produce un libro electrónico y lo vende a través de Internet

El Ingreso Apalancado es un tipo de ganancia obtenida por el esfuerzo y el trabajo de otras personas. (Zamora, 2010)

Éstos son algunos ejemplos de los ingresos de apalancamiento:

- Un margen de beneficio obtenido por una empresa contratista en el trabajo completado por los subcontratistas. Ingresos por franquicias de su negocio.
- Comisión recibida por un las ventas realizadas por las personas que están en la red de mercadeo de una compañía de multinivel debajo del o la distribuidora independiente.
- Los pagos recibidos por un escritor para la venta de su libro electrónico a través de colegas que promovieron la mercancía.

Para efectos fiscales, en la regla de Resolución Miscelánea en la regla en I.3.1.9. que en el siguiente capítulo se analizará, se consideran ingresos pasivos:

(...)los ingresos por intereses, incluso la ganancia cambiaria y la ganancia proveniente de operaciones financieras derivadas de deuda; ganancia por la enajenación de certificados de participación o bursátiles fiduciarios emitidos al amparo de un fideicomiso de inversión en bienes raíces, dividendos; ganancia por la enajenación de acciones; ganancia proveniente de operaciones financieras derivadas de capital; ajuste anual por inflación acumulable; ingresos provenientes del arrendamiento o subarrendamiento y en general por otorgar a título oneroso el uso o goce temporal de bienes inmuebles, en cualquier otra forma. (Resolución Miscelánea Fiscal para 2013)

### *3.4 Beneficios de los ingresos pasivos.*

Los ingresos pasivos son un medio para ganar dinero extra. Generalmente, se utilizan cuando un individuo crea un producto o servicio una vez, pero que va a generar ingresos en el largo plazo. El ahorro de tiempo se puede considerar el mayor beneficio.

Dos aspectos importantes se derivan de la obtención de ingresos pasivos, primero encaminarse hacia la independencia financiera y en segundo lugar permite tener un modelo de diversificación de recursos que servirá para alcanzar objetivos económicos-financieros.



## CAPÍTULO 4. Uso o goce de inmuebles a través de fideicomiso.

### 4.1 De las personas físicas.

Hablando de personas físicas, en las disposiciones fiscales vigentes está regulada la obtención de ingresos por el otorgamiento del uso y goce temporal de bienes inmuebles, específicamente en la Ley del Impuesto sobre la Renta, Título IV, capítulo III.

Relacionando los conceptos tratados en el capítulo anterior, se tiene que el otorgamiento del uso y goce es considerado un ingreso pasivo por el hecho de que lo que se tiene es el activo y durante un periodo de tiempo se obtiene ingreso por permitir que otra persona disfrute del uso del bien.

Ahora bien, conforme al artículo 141 de la Ley del Impuesto sobre la Renta (LISR) (Ley del Impuesto sobre la Renta, 2002), se consideran ingresos por otorgar el uso o goce temporal de bienes inmuebles, los siguientes:

- Los provenientes del arrendamiento o subarrendamiento y en general por otorgar, a título oneroso, el uso o goce temporal de bienes inmuebles, en cualquier otra forma.
- Los rendimientos de certificados de participación inmobiliaria no amortizables.

#### a) *Definición de arrendamiento y subarrendamiento.*

De acuerdo con el artículo 2398 del CCF<sup>3</sup> (Código Civil Federal, 1928), se entiende que hay arrendamiento cuando las dos partes contratantes se obligan recíprocamente, una, a conceder el uso o goce temporal de una cosa, y la otra, pagar por ese uso o goce un precio cierto.

El artículo 2401 del CCF establece la figura del subarrendamiento y se da cuando el arrendatario (persona que no es dueña del inmueble) la arrienda, con previa autorización del dueño, a un tercero, obligándose a conceder el uso o goce temporal de la cosa, y la otra, a pagar por ese uso o goce un precio cierto.

---

<sup>3</sup> Código Civil Federal

*b) Definición certificados de aportación no amortizables.*

Los certificados de participación se encuentran regulados en la LGTOC, y de acuerdo con la misma, son títulos de crédito que representan (artículo 228-A) (Ley General de Títulos y Operaciones de Crédito, 1932):

- El derecho a una parte alícuota de los frutos o rendimientos y del derecho de propiedad o de titularidad de los valores, derechos o bienes de cualquier clase que tenga en fideicomiso irrevocable para ese propósito la sociedad fiduciaria que los emita.
- O bien, el derecho a una parte alícuota del producto neto que resulte de la venta de dichos bienes, derechos o valores.

De acuerdo con lo anterior, dichos certificados los puede emitir únicamente mediante un fideicomiso.

*c) Aspectos fiscales en el otorgamiento del uso o goce.*

Enfocándome solamente al Impuesto sobre la renta, las personas físicas que obtengan ingresos por arrendamiento, y en general por otorgar el uso o goce temporal de bienes inmuebles, la mayoría están obligadas a efectuar pagos provisionales de ISR.

Conforme a los artículos 143 y 145, fracción IV, de la LISR (Ley del Impuesto sobre la Renta, 2002)“ los contribuyentes que obtengan este tipo de ingresos, efectuarán pagos provisionales mensualmente a cuenta del impuesto del ejercicio, a más tardar el día 17 del mes inmediato posterior a aquel al que corresponda el pago, mediante la presentación de una declaración”.

Conforme al tercer párrafo del artículo 143 de la LISR, los contribuyentes que únicamente obtengan ingresos por arrendamiento y en general por otorgar el uso o goce temporal de bienes inmuebles, “cuyo monto mensual no exceda de 10 salarios mínimos generales vigentes en el Distrito Federal (SMGDF) elevados al mes, no estarán obligados a efectuar pagos provisionales”. (Ley del Impuesto sobre la Renta, 2002)

El pago provisional se determinará aplicando la tarifa mensual que corresponda del artículo 127 de la LISR (el cual nos indica que se aplique la tarifa del artículo 113 de la misma ley), a la diferencia que resulte de disminuir a los ingresos del mes por el que se efectúa el pago, el monto de las deducciones a que se refiere el artículo 142 de la misma, correspondientes al mismo periodo.

#### Determinación de la base para el pago provisional

Ingresos efectivamente percibidos en el mes al que corresponde el pago

(-) Deducciones autorizadas en el mes al que corresponde el pago  
(o, en su caso, la deducción opcional de 35% más el impuesto predial pagado)

(=) Base para el pago provisional

(Se aplica la tarifa mensual del artículo 113 de la LISR)

(=) Pago provisional a cargo

El momento en que se acumularán los ingresos será cuando se cobren efectivamente, los ingresos en crédito se declararán y se calculará el impuesto que les corresponda hasta el año de calendario en el que sean cobrados (artículo 141, segundo párrafo, de la LISR).

Conforme al artículo 106 de la LISR están obligadas al pago del ISR, “las personas físicas residentes en México que obtengan ingresos en efectivo, en bienes, devengado cuando se señale, en crédito, en servicios en los casos que señale en la misma, o de cualquier otro tipo” (Ley del Impuesto sobre la Renta, 2002). Por lo que consideramos que los ingresos por arrendamiento y en general por otorgar el uso o goce temporal de bienes inmuebles, se acumularán también cuando se obtengan en bienes o mediante cualquier otra forma de extinguir las obligaciones.

En cuanto a las deducciones que las personas físicas en comento pueden efectuar, de acuerdo con el artículo 142 de la LISR son las siguientes:

1. Los pagos efectuados por el impuesto predial correspondiente al año de calendario sobre dichos inmuebles.
2. 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.
3. Los intereses reales pagados por préstamos utilizados para la compra, construcción o mejoras de los bienes inmuebles.
4. Los salarios, comisiones y honorarios pagados, así como los impuestos, cuotas o contribuciones que conforme a la ley les corresponda cubrir sobre dichos salarios, efectivamente pagados
5. El importe de las primas de seguros que amparen los bienes respectivos.
6. Las inversiones en construcciones, incluyendo adiciones y mejoras.

En la citada Ley también se encuentra una opción de deducción en sustitución a las deducciones arriba mencionadas. Esta opción se encuentra establecida en el artículo 142.

Cuando los ingresos por arrendamiento y en general por otorgar el uso o goce temporal de bienes inmuebles se obtengan por pagos que efectúen las personas morales, éstas deberán retener como pago provisional el monto que resulte de aplicar la tasa de 10% sobre el monto de los mismos, sin deducción alguna. La persona física a quien le realicen la retención podrá acreditarla contra el ISR que tenga a cargo en el pago provisional del mismo mes, así como contra el impuesto anual. (Ley del Impuesto sobre la Renta, 2002)

*d) Aspectos fiscales del fideicomiso para arrendamiento de inmuebles.*

La figura del fideicomiso como se mencionó en el capítulo 2, es una figura por medio de la cual se puede ejercer diversas actividades para la obtención de ingresos y el arrendamiento de inmuebles es uno de ellos.

Cuando las personas físicas deciden otorgar el uso o goce de inmuebles mediante fideicomiso se atienen a la regulación establecida en la Ley del Impuesto sobre la Renta.

El artículo 144 (Ley del Impuesto sobre la Renta, 2002) establece que en las operaciones de fideicomiso por las que se otorgue 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 excepción de los fideicomisos irrevocables en los cuales el fideicomitente no tenga derecho a readquirir del fiduciario el bien inmueble en tal caso se considera que los ingresos son del fideicomisario desde el momento en el que el fideicomitente pierda el derecho a readquirir el bien inmueble.

La fiduciaria efectuará pagos provisionales por cuenta de aquél a quien corresponda el ingreso durante los meses de mayo, septiembre y enero del siguiente año. El pago provisional será el monto que resulte de aplicar la tasa del 10% sobre los ingresos del cuatrimestre anterior sin deducción alguna.

La fiduciaria entregará a más tardar el 31 de enero de cada año a quien le corresponda el ingreso, constancia de dichos ingresos, deducciones y de los pagos provisionales efectuados y presentará más tardar el 15 de febrero de cada año información respecto del nombre, RFC, rendimientos, pagos provisionales y deducciones

Cuando los ingresos por arrendamiento se obtengan a través de fideicomiso será la fiduciaria quien lleve los libros, expida los recibos y efectúe los pagos provisionales.

En los siguientes esquemas se puede observar el beneficio en pagos provisionales que pueden tener las personas físicas al inclinarse por el fideicomiso:



#### *4.2 De las personas morales.*

La LISR no prevé el tratamiento que se le dará a este tipo de rendimientos (ingresos) cuando se trate de fideicomitentes (o fideicomisarios) personas morales.

Esto obedece a que el arrendamiento de bienes inmuebles es una operación de tipo civil, mas no mercantil, así que la persona moral no puede aplicar lo dispuesto en el artículo 13 de la LISR ya que sólo regula los fideicomisos con actividades empresariales, además de que el 144 de la misma es sólo para personas físicas. (Cabañas Mendoza, 2012)

Sin embargo, actualmente se tiene la figura del fideicomiso en que las personas morales pueden inclinarse para poder desarrollar la actividad del otorgamiento del uso o goce temporal de bienes inmuebles aprovechando los beneficios fiscales que se deriven.

Los beneficios fiscales son considerados un gasto que el Estado debe absorber, como el costo que implica proteger o dar relevancia a cierta actividad económica. La idea del beneficio es promocionar una conducta.

En relación con lo anterior, el objeto del presente estudio serán los Fideicomisos de Infraestructura y Bienes Raíces, mejor conocidos como FIBRAS, ya que debido a la importancia que estos fideicomisos están tomando tanto en el mercado inmobiliario, como en el mercado de valores, se impone conocer su marco legal y fiscal.

##### *a) Certificados de participación.*

Antes de abordar el análisis concreto de los FIBRAS, se presenta una breve descripción de la naturaleza jurídica de los certificados de participación.

Los Certificados de Participación, conocidos como CPO's o CPI's, según se trate de certificados de participación ordinarios o certificados de participación inmobiliarios, son títulos de crédito emitidos por medio de un fideicomiso.

Los certificados de participación ordinarios, confieren a sus Tenedores los siguientes derechos (Ley General de Títulos y Operaciones de Crédito, 1932, pág. art. 228A):

- A. El derecho a una parte alícuota de los frutos o rendimientos de los valores, derechos o bienes afectados al fideicomiso con ese propósito.
- B. El derecho de participar en la parte alícuota de la propiedad o de titularidad sobre esos bienes, derechos o valores.
- C. El derecho de participar en la parte alícuota del producto neto que resulte de la venta de los bienes, derechos o valores.

Una vez establecida la naturaleza jurídica de los certificados de participación, es importante mencionar los tipos de certificados que establece la LGTOC (art 228 D al 228 I). De conformidad con la ley en cuestión los certificados de participación pueden ser:

- A. Certificados de Participación Ordinarios: Este tipo de Certificados están respaldados por un fideicomiso cuyo patrimonio está integrado por bienes muebles.
- B. Certificados de Participación Inmobiliaria: Este tipo de Certificados amparan la emisión de un fideicomiso cuyo patrimonio está integrado por bienes inmuebles.
- C. Certificados de Participación Amortizables: Este tipo de CP's darán a sus Tenedores, además del derecho a una parte alícuota de los frutos o rendimientos correspondientes, el del reembolso del valor nominal de los títulos al vencimiento del fideicomiso.
- D. Certificados de Participación No Amortizables: Este tipo de CP's no obligan al fideicomiso emisor a hacer pago del valor nominal de ellos a sus Tenedores en ningún tiempo.

Los tenedores de los certificados de participación son las personas que tienen derecho al cobro de los cupones adheridos a los citados certificados. Dichos tenedores nombrarán a un representante común que fingirá como mandatario de éstos. Cabe mencionar que el representante común puede o no ser tenedor de los certificados de participación.



*b) Fideicomisos inmobiliarios.*

Estos fideicomisos tienen su origen en Estados Unidos durante fines de los años sesenta y comienzo de los setenta bajo el nombre de *Real Estate Investment Trust (REIT)*. Fueron creados por el Congreso Norteamericano con el objetivo de impulsar y desarrollar el mercado inmobiliario estadounidense. (Grupo BMV, s.f.)

Las finalidades de establecer un marco normativo viable y eficaz en el cual se pueda desarrollar un mercado de fideicomisos inmobiliarios atractivo tanto para los inversionistas, como para los desarrolladores inmobiliarios en nuestro país son las siguientes:

- Fomentar el desarrollo del mercado inmobiliario en nuestro país, mediante el impulso y financiamiento de proyectos y desarrollos inmobiliarios de gran escala.
- Buscar que los fideicomisos inmobiliarios operen como medio de inversión tanto nacional como extranjero y obtener así, financiamiento para aquellas empresas o individuos que cuentan con activos inmobiliarios, pero requieren liquidez para financiar el desarrollo de sus proyectos.
- Generar una nueva alternativa de inversión permitiendo a pequeños inversionistas acceder al financiamiento de desarrollos de infraestructura y de bienes raíces de gran escala.

Debido al éxito que han tenido estos fideicomisos en otros países, muchos desarrolladores inmobiliarios e inversionistas han buscado impulsar la creación de este mercado y el desarrollo de fideicomisos inmobiliarios en nuestro país. El primer intento por establecer esta figura fue en 2004 con la inclusión, en la Ley del Impuesto Sobre la Renta (Ley del Impuesto Sobre la Renta. Decreto por el que se reforman, adicionan y derogan diversas disposiciones, 2003), de un estímulo fiscal para los fideicomisos cuya única actividad fuera la construcción o adquisición de inmuebles destinados a su enajenación o la concesión de uso o goce temporal de los mismos, así como, la adquisición del derecho para percibir ingresos por otorgar dicho uso o goce.

Esta inclusión de estímulos fiscales en la LISR buscó homologar rasgos de los REIT de Estados Unidos, pero no lo hizo de manera

En el 2006 entró en vigor una Reforma (Decreto por el que se reforman, adicionan y derogan diversas disposiciones, 2005) a la LISR que buscó subsanar las carencias y ampliar la regulación fomentando el desarrollo del mercado inmobiliario y con ello la generación de empleos, “operando como medio de inversión tanto nacional como extranjero y obteniendo financiamiento para aquellos que cuentan con activos inmobiliarios, pero requieren liquidez para financiar el desarrollo de sus proyectos” (Gándara Morales, 2006)

Esta Reforma a la LISR fue un gran avance hacia la delimitación de un marco normativo para los fideicomisos inmobiliarios en nuestro país pues reguló: los requisitos que debían satisfacer los fideicomisos para tener acceso a los beneficios fiscales, los efectos jurídicos y fiscales por la aportación de bienes al fideicomiso por parte del Originador, las obligaciones del fiduciario, las obligaciones de los Tenedores de Certificados de Participación emitidos por el fideicomiso, así como, la compra y venta de estos CPO's.

*c) FIBRAS.*

Un FIBRA es un tipo de fideicomiso cuyo fin es la adquisición o construcción de bienes inmuebles que se destinen al arrendamiento o a la adquisición del derecho a percibir ingresos provenientes del arrendamiento de dichos bienes, así como a otorgar financiamiento para esos fines, que puede emitir valores que coticen en la Bolsa Mexicana de Valores y que está sujeto a un régimen fiscal preferente, previsto en la Ley del Impuesto sobre la Renta. (Martínez Velasco & Sánchez Pérez, 2010)

Ahora bien, debido a que las FIBRAS son figuras que cuentan con estímulos fiscales para fomentar su creación, la legislación fiscal es la que desarrolla los lineamientos que deben observar los fideicomisos para ser considerados fiscal y jurídicamente como FIBRA. Por lo tanto, en el artículo 223 de Ley del Impuesto Sobre la Renta se establecen los requisitos con los que deberán cumplir los fideicomisos que sean constituidos mediante la aportación de bienes inmuebles para acceder a los beneficios fiscales de las FIBRAS:

1. El fideicomiso deberá ser constituido bajo las leyes mexicanas y la fiduciaria deberá ser una institución de crédito residente en México.

2. El fin del fideicomiso deberá ser la adquisición o construcción de bienes inmuebles que se destinen al arrendamiento, la adquisición de derechos de percibir ingresos provenientes del arrendamiento de bienes inmuebles, así como, otorgar financiamientos para esos fines con garantía hipotecaria de los bienes arrendados.

3. El patrimonio deberá destinarse cuando menos en un 70% al fin establecido en el numeral anterior y el remanente se destinará a la adquisición de valores a cargo del Gobierno Federal o en acciones de sociedades de inversión en instrumentos de deuda.

4. Los bienes inmuebles que se construyan o adquieran para los fines de la FIBRA no podrán enajenarse antes de haber transcurrido al menos cuatro años de su construcción o adquisición. En caso de incumplirse esta disposición, los bienes que se enajenen no tendrán el tratamiento fiscal preferencial.

5. La fiduciaria deberá emitir CPO's por los bienes que integran el patrimonio del fideicomiso. Estos CPO's deberán colocarse en México entre el gran público inversionista o bien, ser adquiridos por un grupo de inversionistas de al menos 10 personas que no sean partes relacionadas entre sí. Ninguno de estos inversionistas podrá ser propietario en lo individual de más del 20% de la totalidad de los CPO's emitidos.

6. El fideicomiso deberá distribuir a los Tenedores de los CPO's, a más tardar el 15 de marzo, el 95% del resultado fiscal inmediato anterior.

El artículo 224 (Ley del Impuesto sobre la Renta, 2002) establece las obligaciones fiscales que deberá cumplir la fiduciaria:

- El fiduciario determinará en los términos del Título II de esta Ley, el resultado fiscal del ejercicio derivado de los ingresos que generen los bienes, derechos, créditos o valores que integren el patrimonio del fideicomiso.
- El resultado fiscal del ejercicio se dividirá entre el número de certificados de participación que haya emitido el fiduciario por el fideicomiso para determinar el

monto del resultado fiscal correspondiente a cada uno de los referidos certificados en lo individual.

- No se tendrá la obligación de realizar los pagos provisionales del impuesto sobre la renta a los que se refiere el artículo 14 de esta Ley.
- El fiduciario deberá retener a los tenedores de los certificados de participación el impuesto sobre la renta por el resultado fiscal que les distribuya aplicando la tasa del 28% sobre el monto distribuido de dicho resultado, salvo que los tenedores que los reciban estén exentos del pago del impuesto sobre la renta por ese ingreso.

Ahora bien, en cuanto al tema en estudio, cuando se arrienden inmuebles a través del Fideicomiso, operación conocida comúnmente como “*sale and lease back*” se sujetará de acuerdo con la LISR.

En este sentido se establece que los fideicomitentes que aporten bienes inmuebles al fideicomiso y los arrienden de inmediato, podrán diferir el pago del impuesto sobre la renta causado obtenida en la enajenación de los bienes hasta que termine el contrato de arrendamiento, siempre y cuando el mencionado contrato no tenga una duración mayor de diez años; o bien hasta el momento en que el fiduciario enajene los bienes inmuebles aportados, lo que suceda primero (artículo 224 fracción XIV LISR).

En cuanto a las obligaciones de los fideicomitentes tenedores de certificados de participación tratándose de residentes en México y residentes en el extranjero están reguladas en el artículo 224 , fracción V.

Los tenedores de los certificados de participación que sean residentes en México o residentes en el extranjero que tengan establecimiento permanente en el país acumularán el resultado fiscal que les distribuya el fiduciario o el intermediario financiero provenientes de los bienes, derechos, créditos o valores que integren el patrimonio del fideicomiso emisor de dichos certificados, sin deducir el impuesto retenido por ellos, y las ganancias que obtengan por la enajenación de los citados certificados, salvo que estén exentos del pago del impuesto por dichas ganancias, y podrán acreditar el impuesto que se les retenga por dicho resultado y ganancias, contra el impuesto sobre la renta que causen en el ejercicio en que se les distribuya o las obtengan.

Las personas físicas residentes en México considerarán que el resultado fiscal distribuido corresponde a los ingresos a que se refiere la fracción II del artículo 141 de esta Ley.

La retención que se haga a los tenedores de certificados de participación que sean residentes en el extranjero se considerará como pago definitivo del impuesto (Ley del Impuesto sobre la Renta, 2002)

*d) Regla particular de Resolución Miscelánea Fiscal.*

El 28 de diciembre de 2012 se publicó en el Diario Oficial de la Federación (DOF), la Resolución Miscelánea Fiscal para 2013 (RMF-13).

Dentro de las nuevas disposiciones que se encuentran en esta Resolución están descritos los supuestos en que no se realizan actividades empresariales a través de un fideicomiso (regla I.3.1.9.)

La presente regla establece en qué casos se podrá optar por considerar que no se realizan actividades empresariales a través de un fideicomiso, para efectos de los artículos 2o., tercer párrafo, y 13 de la LISR.

Dentro de estos supuestos se encuentra cuando los ingresos pasivos representen cuando menos 90% de la totalidad de los ingresos que se obtengan a través de un fideicomiso, durante el ejercicio fiscal de que se trate.

Con la RMF-13 se adicionó que se considera también ingresos pasivos: la ganancia por la enajenación de certificados de participación o bursátiles fiduciarios emitidos al amparo de un fideicomiso de inversión en bienes raíces.

Al considerar que el fideicomiso por el cual se otorga uso y goce temporal de bienes inmuebles no realiza actividades empresariales, exime al contribuyente a que la utilidad obtenida en estas negociaciones, no deberá ser considerada en forma individual en la parte que corresponda a cada participante, no deberá acumularla, en su caso, a sus demás ingresos acumulables

Para poder determinar si un fideicomiso es empresarial, habrá de concentrarse en las actividades que se realizan, no tanto en la finalidad de dicho contrato.

Existe un criterio jurídico para determinar, cuando un fideicomiso es empresarial, consiste en determinar en cada fideicomiso en particular, si la fiduciaria realiza actividades empresariales (lo cual implica un fin de lucro), al ser esta la que por su propia mediación cumple con los fines del fideicomiso. “En este sentido, si la fiduciaria no realiza actividades empresariales en la consecución de los fines del contrato, el fideicomiso será no empresarial, y en el caso de que sí los efectúe, el fideicomiso será empresarial.” (Amparo directo 2041/99. Banamex, Fideicomiso El Medano, S.A., 2000)

Asimismo, se desprende que la calificación de empresarial o de empresarial no depende en sentido estricto del acto constitutivo del fideicomiso, sino de la actuación de la fiduciaria durante la realización del mismo.

Sin embargo, se puede prever si un fideicomiso será no empresarial, si del contenido del contrato se desprende que es previsible que la fiduciaria no realizará actividad empresarial alguna, en términos del artículo 16 del Código Fiscal de la Federación y del artículo 75 del Código de Comercio, aunque cualquiera de las otras partes (fideicomitente o fideicomisario) si las vayan a realizar.

## **Conclusiones.**

Derivado de la evaluación realizada a lo largo de la investigación sobre el otorgamiento del uso o goce temporal de bienes inmuebles a través de fideicomiso concluyo lo siguiente:

La figura del fideicomiso efectivamente tiene beneficios económicos y fiscales, puesto que es un instrumento fiscal transparente para la persona física o moral que lo celebra ya que las consecuencias jurídicas recaen en los otorgantes de dicho fideicomiso. Ahorro fiscal (pago de impuestos) principal beneficio fiscal.

Cuando a través del fideicomiso se realicen actividades empresariales, corresponderá a la fiduciaria determinar la utilidad o la pérdida fiscal que arrojen dichas actividades por cuenta del conjunto de los fideicomisarios. Agrega que los fideicomisarios acumularán a sus ingresos la utilidad o deducirán la pérdida y pagarán individualmente el impuesto del ejercicio. Pero si se analiza la actividad del otorgamiento del uso o goce temporal de bienes, se puede concluir que se está ante fideicomiso que no realizan actividades empresariales por obtener de éste un ingreso considerado como ingreso pasivo y por tanto beneficiarse con la regla de resolución miscelánea y ya no tener entonces las obligaciones fiscales para el fiduciario.

Cuando las personas físicas decidan otorgar el uso o goce temporal de bienes inmuebles a través de fideicomisos tendrá un ahorro notable en el pago de impuesto sobre la renta por el procedimiento empleado por la fiduciaria para calcular los pagos provisionales. Es una mejor opción que obtener el ingreso conforme al Título IV, capítulo III de la LISR.

La ley no define un tratamiento fiscal específico para las personas morales que otorguen el uso o goce temporal de bienes a través de fideicomiso, se propone que el legislador lo tomara en cuenta para no tener esa laguna en la ley. Sin embargo una de las figuras que tienen como opción para obtener este tipo de ingreso pasivo es la FIBRA.

Actualmente la legislación establece demasiados requisitos para poder operar una FIBRA por lo que se considera necesario que el legislador las exigencias impuestas para que la figura sea más utilizada en el país y se impulse el desarrollo inmobiliario mediante el financiamiento de proyectos y desarrollos inmobiliarios de gran escala; generar un medio de inversión para aquellas empresas o individuos que cuentan con activos inmobiliarios pero requieren liquidez para desarrollar sus proyectos; y, además, generar una nueva alternativa de inversión mediante la cual se permita a pequeños inversionistas participar en el financiamiento de desarrollos de bienes raíces e infraestructura de gran escala.

El beneficio fiscal más importante es que quienes aporten bienes inmuebles a una FIBRA, y a cambio reciban certificados de participación o acciones, respectivamente, podrán diferir el pago del ISR, o la acumulación de la ganancia hasta que vendan sus certificados o acciones, o el fideicomiso o la sociedad a su vez enajene los inmuebles en la proporción de la venta (arts. 224, frac. XIII y 224-A, frac. I, LISR).

La ganancia para efectos del ISR por la enajenación del inmueble al momento de la aportación se determinará de acuerdo con la LISR dependiendo si el que aporta es una persona física o moral, y se considerará como precio de venta el valor que se les hubiese dado a los certificados o acciones. El ISR se calcula aplicando la tasa del 28% sobre la misma y deberá pagarse dentro de los 15 días siguientes a la venta de los certificados o acciones y en la proporción que del total recibidos sean enajenados, o de que el inmueble correspondiente sea vendido por la FIBRA.

El impuesto diferido se actualizará desde el mes en que se hizo la aportación hasta el mes en el cual se enajenen los certificados o acciones, o el fideicomiso o sociedad venda el inmueble.

Si el enajenante es persona moral, la ganancia se acumula en el ejercicio en el que se tiene la obligación de enterar el impuesto y ese pago se considerará como provisional. Tratándose de las físicas que aporten inmuebles no tienen el deber de acumular el ingreso, por lo tanto, el impuesto pagado es definitivo, y la ganancia tampoco se acumula.



Si el inmueble aportado a la FIBRA se renta de inmediato a los fideicomitentes que lo aportaron, el diferimiento en los términos antes comentados, solo se podrá tomar durante la vigencia del arrendamiento sin exceder de 10 años.

Estas conclusiones no son definitivas, y aún queda mucho por estudiar sobre este tema, existen diversas teorías y opiniones en cuanto al tratamiento de los fideicomisos inmobiliarios.

## Bibliografía

- Acosta Romero, M., & Almazán Alanís, P. (2002). *Tratado teórico práctico de Fideicomiso*. México: Porrúa.
- Alvarado Cerda, D. (2011). Aspectos legales y fiscales del fideicomiso. *Boletín Fiscal informativo, RMS Bogarín, Contadores públicos y consultores*.
- Amparo directo 2041/99. Banamex, Fideicomiso El Medano, S.A. (PRIMER TRIBUNAL COLEGIADO EN MATERIA ADMINISTRATIVA DEL PRIMER CIRCUITO 31 de agosto de 2000).
- Arzola, A. (s.f). *Antonio Arzola, Tu coash financiero*. Recuperado el 22 de marzo de 2013, de <http://antonioarzola.net/que-son-los-ingresos-pasivos/>
- Batiza, R. (1954). *Tres estudios sobre el fideicomiso*. México : Imprenta universitaria.
- Batiza, R., & Luján, M. (2009). *El Fideicomiso. Teoría y Práctica* . México : Porrúa.
- Cabañas Mendoza, I. (2012). Arrendamiento de inmuebles en un fideicomiso. Tratamiento fiscal aplicable a las personas físicas. *Talleres PAF* , 52-62.
- Castillo Lara, E. (2011). *El fideicomiso, el fideicomiso de garantía y su ejecución* . México: Limusa.
- Celis Maya, J. (s.f.). *Desarrollo personal*. Recuperado el 18 de abril de 2013, de <http://www.sebascelis.com/ingresos-pasivos/>
- Código Civil Federal*. (1928). México.
- Decreto por el que se reforman, adicionan y derogan diversas disposiciones*. (2005). México: Diario Oficial de la Federación.
- Domínguez Martínez, J. (2006). *El Fideicomiso* . México : Porrúa.
- Domínguez Martínez, J. A. (1994). *Dos aspectos de la esencia del fideicomiso mexicano :acto constitutivo y propiedad conservada por el fidicomitente on la titularidad del fiduciario*. México: Porrúa.
- Erreguerena Albaitero, J. M. (septiembre de 2008). *Academia de Estudios Fiscales*. Recuperado el 13 de abril de 2013, de <http://www.aef.org.mx>
- FIBRA UNO*. (s.f.). Recuperado el 29 de abril de 2013, de [http://fibra-uno.com/?page\\_id=51](http://fibra-uno.com/?page_id=51)
- Gándara Morales, Á. (2006). Fideicomisos de inversión inmobiliaria. *Nuevo Consultorio Fiscal*, 111-117.

- Grupo BMV. (s.f.). Recuperado el 29 de abril de 2013, de <http://www.bmv.com.mx/wb3/wb/BMV/fibras>
- Guzmán Arellanos, B. (2006). Fideicomisos inmobiliarios. *Nuevo Consultorio Fiscal*, 42-50.
- Ley del Impuesto sobre la Renta*. (2002). México.
- Ley del Impuesto Sobre la Renta. Decreto por el que se reforman, adicionan y derogan diversas disposiciones*. (2003). México: Diario Oficial de la Federación.
- Ley General de Títulos y Operaciones de Crédito. (1932).
- Lisoprawski, S., & Kiper, C. (1995). *Fideicomiso. Dominio Fiduciario. Securitización*. Buenos Aires: Depalma .
- Martínez Velasco, J. P., & Sánchez Pérez, R. (15 de diciembre de 2010). *FORTUNA*. Recuperado el 8 de abril de 2013, de <http://revistafortuna.com.mx/contenido/2010/12/15/fibras-por-fin-llegan-al-mercado/>
- Petit, E. (2001). *Tratado elemental del Derecho Romano* (17 ed.). México: Porrúa.
- Resolución Miscelánea Fiscal para 2013*. (s.f.). Recuperado el 2013 de marzo de 11, de [http://www.sat.gob.mx/fiscal/leyes/52\\_24201.html](http://www.sat.gob.mx/fiscal/leyes/52_24201.html)
- Roalandini, J. (1998). *El fideicomiso mexicano*. México : Bancomer SA, Institución de Banca Múltiple.
- Rocha Nuñez, E. (1999). *Las implicaciones fiscales del fideicomiso con actividad empresarial en la Ley del Impuesto sobre la Renta*. México: Universidad Autónoma de Nuevo León.
- Rodríguez Pastra, R. (2013). Resolución Miscelánea Fiscal para 2013. Principales modificaciones. *PAF*, 10-26.
- Romero, F. (28 de enero de 2013). *Finanzas e Inversión*. Recuperado el 22 de marzo de 2013, de <http://www.finanzaseinversion.com/2013/01/que-son-los-ingresos-pasivos.html>
- Somex, B. M. (1982). *Las Instituciones Fiduciarias y el Fideicomiso en México*. México: Fomento Cultural de la Organización Somex.
- Villagordoa, J. M. (2003). *Doctrina general del Fideicomiso* (4 ed.). México: Porrúa.
- Villegas Hernández, E., & Ortega Ochoa, R. (1992). *El nuevo Sistema Financiero Mexicano*. México: Pac.
- Zamora, K. (24 de septiembre de 2010). *KIKEZAMORA.COM*. Recuperado el 18 de abril de 2013, de <http://kikezamora.com>

