

# **USUFRUCTO Y NUDA PROPIEDAD VS ARRENDAMIENTO**

**Mtro. Miguel Angel Díaz Pérez**

The image features a green rectangular overlay containing the COFIDE logo. The logo consists of the word "COFIDE" in a large, white, sans-serif font, with a registered trademark symbol (®) to its upper right. Below "COFIDE" is the phrase "CAPACITACIÓN EMPRESARIAL" in a smaller, white, sans-serif font. The background of the entire slide is a photograph of a man in a grey blazer standing behind a desk, gesturing with his right hand. On the desk are two laptops displaying charts, a pen, and some papers. The overall scene suggests a professional training or business meeting environment.

**COFIDE<sup>®</sup>**  
CAPACITACIÓN EMPRESARIAL

---

# Objetivo

El participante al finalizar el evento tendrá los elementos técnicos y jurídicos para conocer el alcance y trascendencia de la reforma fiscal aprobada equiparable a ingresos por arrendamiento; para efectos de dar debido cumplimiento a sus obligaciones fiscales.

# Temario

## **I. INTRODUCCIÓN**

- a. Disposiciones legales en Código Civil Federal
  - i. Arrendamiento
  - ii. Usufructo
  - iii. Nuda propiedad

## **II. REGIMEN FISCAL APLICABLE A INGRESOS POR ARRENDAMIENTO**

- a. Deducción opcional
- b. NO llevar contabilidad
- c. AHORA, se eliminan
- d. Ingreso equiparable al arrendamiento:
  - i. Usufructo
  - ii. Nuda Propiedad
  - iii. Límite de ingresos

# Temario

## **III. NUEVAS OBLIGACIONES**

- a. Llevar CONTABILIDAD
- b. Cuidar el nuevo régimen fiscal de confianza al contribuyente
- c. Trascendencia de la reforma fiscal 2022 en materia

## **IV. CONSIDERACIONES FINALES**

- a. ¿Un nuevo concepto de fiscalización?

# INTRODUCCIÓN

**Material elaborado por:  
Mtro. Miguel Angel Díaz Pérez**

# Disposiciones legales en el Código Civil Federal

# Arrendamiento

- Hay arrendamiento cuando las dos partes contratantes se obligan recíprocamente, una, a conceder el uso o goce temporal de una cosa, y la otra, a pagar por ese uso o goce un precio cierto. (Artículo 2398)
- Son susceptibles de arrendamiento todos los bienes que pueden usarse sin consumirse; excepto aquellos que la ley prohíbe arrendar y los derechos estrictamente personales. (Artículo 2400)

# Usufructo

- El usufructo es el derecho real y temporal de disfrutar de los bienes ajenos. (Artículo 980)
- El usufructo puede constituirse por la ley, por la voluntad del hombre o por prescripción. (Artículo 981)
- Puede constituirse el usufructo a favor de una o de varias personas, simultánea o sucesivamente. (Artículo 982)



# Nuda propiedad

- El concepto de **nuda propiedad** no se encuentra definido en la Legislación Civil mexicana, sino que más bien su definición puede obtenerse después de la interpretación de los artículos de los diversos Códigos Civiles de los Estados y Federal donde va siempre de la mano del usufructo; por ejemplo, en el artículo 2900 del Código Civil Federal, puede hipotecarse la nuda propiedad).
- Dicha definición podría ser entonces: el **derecho de propiedad que tiene una persona sobre un bien en el cual ha constituido un usufructo**, limitando su propio ejercicio de la propiedad a favor de un tercero.
- Podemos concluir que es una propiedad que carece del usufructo; por tanto, es la titularidad de un bien, aunque **no conlleva su goce o posesión**.

# ¿De dónde procede la nuda propiedad?

- Para llegar al origen del concepto de nuda propiedad hay que explicar antes el significado de **pleno dominio** o **plena propiedad**, que no es más que la titularidad de la propiedad total de un determinado bien.
- Al desglosar esta idea aparecen dos puntos: la **nuda propiedad**, ya definida, y el **usufructo**, que constituye el derecho de uso y disfrute que posee un individuo sobre sobre un bien del que no es propietario.
- De esta manera, surgen **dos derechos diferentes sobre una cosa común**. La persona que reúne en su persona el usufructo y la nuda propiedad será **plena propietaria** de un determinado bien.

# Enajenación de la nuda propiedad

- Se produce especialmente en caso de personas mayores que no tienen herederos o quieren recibir un ingreso extra, sin renunciar a seguir habitando su vivienda.
- En estos casos el comprador se beneficiará de un menor precio de compra en compensación por no poder poseer el inmueble durante unos años, situación que puede tener sentido en caso de inversiones inmobiliarias a medio y largo plazo.
- Un factor trascendental a la hora de calcular el precio de venta de la nuda propiedad es la **esperanza de vida de la persona que se beneficiará del usufructo**.
- Existe una relación inversamente proporcional entre la edad y el precio de este derecho. Así pues, cuanto mayor sea uno, menor será el otro.
- Esto es así porque **el nudo propietario no podrá disfrutar de este bien hasta la defunción del usufructuario**, por eso este término está tan enfocado a personas de avanzada edad. También, porque son los que mayor rédito pueden sacar en este tipo de operaciones.

# **REGIMEN FISCAL APLICABLE A INGRESOS POR ARRENDAMIENTO**

# Deducción opcional VS deducciones autorizadas

- Aplica para personas físicas
- El contribuyente tiene la decisión de aplicar el 35% a los ingresos cobrados, como deducción opcional o,
- Reconocer todas la erogaciones e inversiones que estén asociadas a la obtención del ingreso.
- Como práctica profesional es muy común observar que el contribuyente toma la deducción opcional.

# Fin al beneficio de NO llevar contabilidad

- Con la reforma fiscal 2022, toda persona física que obtenga ingresos por arrendamiento está obligada a llevar contabilidad electrónica para efectos fiscales.
- Modificación a la fracción II del artículo 118 de la Ley del Impuesto Sobre la Renta.
- La persona moral, siempre ha estado obligada a llevar contabilidad electrónica para efectos fiscales.

# Ingreso equiparable al arrendamiento

## **En personas morales (Por reforma fiscal 2022)**

1. Usufructo
2. Nuda propiedad

## **En personas físicas**

1. Rendimiento de certificados de participación inmobiliaria no amortizable
2. subarrendamiento y,
3. En general por otorgar a título oneroso el uso o goce temporal de bienes inmuebles, en cualquier otra forma; por ejemplo: Copropiedad (Art. 145 del RLISR)

# Reforma Fiscal 2022

## Aplicable a Personas Morales



# Alcance y repercusión de la nuda propiedad y el usufructo de bienes

1. Nuevo concepto de ingreso acumulable (Art. 18, fracción XII)
  - a) **El valor del derecho** del usufructo que se determine **en el avalúo** que se deberá practicar por persona autorizada por las autoridades fiscales, **al momento en que se consolide la nuda propiedad y el usufructo** de un bien.
2. Determinación de la ganancia en la nuda propiedad y el usufructo de bienes
  - a) Para tales efectos, el nudo propietario deberá realizar dicho avalúo, acumular el ingreso y presentar la declaración correspondiente.
3. Los notarios, corredores, jueces y otros fedatarios públicos deberán informar al SAT dentro de los 30 días siguientes de la operación.

# Enajenación de derechos de nuda propiedad o usufructo (Párrafo adicionado al art. 19)

Tratándose de bienes en los que se **enajene únicamente el usufructo o la nuda propiedad**, se procederá de la siguiente forma:

Precio obtenido

Menos:

MOI en la proporción del precio que corresponda

Igual:

Ganancia acumulable

La proporción se calculará dividiendo el precio del atributo transmitido entre el valor correspondiente a la totalidad del bien, el cociente obtenido se multiplicará por cien y el producto se expresará en porcentaje.

# NUEVAS OBLIGACIONES

# Llevar contabilidad

- Artículo 28 del Código Fiscal de la Federación
- Artículo 33 del Reglamento del Código Fiscal de la Federación, en especial el Apartado B.
- Regla Miscelánea 2.8.1.5, (Anexo 24 y NIF'S)

# Cuidar el nuevo régimen fiscal de confianza al contribuyente

- Generalidad
  - Persona moral con ingresos menores a 35 millones de pesos
  - Persona física con ingresos menores a 3.5 millones de pesos
- Para la persona moral es una obligación
- Para la persona física es una opción.

# Trascendencia de la reforma fiscal 2022 en materia

- Con la información que tiene el SAT, estamos observando que está ubicando a las personas morales en el nuevo Régimen Simplificado de Confianza (RESICO)
- Hay que bajar la Constancia de situación fiscal actualizada al día de hoy para cerciorarnos del cambio.
- Motivos por no estar reconocida la persona moral como RESICO
  - A. Los socios o accionistas de la persona moral, también están en otra persona moral
  - B. El SAT tiene identificado operaciones con partes relacionadas
  - C. Existe una persona moral como accionista de la empres
  - D. De darse cualquier supuesto arriba descrito, la persona moral debe tributar en el régimen general de Ley.

# Trascendencia de la reforma fiscal 2022 en materia

- En el caso de persona física, primero sugerimos elaborar un análisis del impacto que tendrían las deducciones aplicables en materia, para obtener el ingreso; así como, la aplicación de deducciones personales en la declaración anual (Cada caso es único, no podemos generalizar), versus el ISR que pagaría de tomar la opción de tributar como RESICO.
- En caso que la decisión sea tributar como RESICO, el contribuyente deberá presentar un aviso a más tardar el 31 de enero de 2022, bajo el procedimiento descrito en **ficha de trámite 71/CFF** “Aviso de actualización de actividades económicas y obligaciones”, contenida en el Anexo 1-A.

**Personas**

Empresas

Nuevos contribuyentes

Residentes en el extranjero

Buscar



**GOBIERNO DE MÉXICO**

**HACIENDA**  
SECRETARÍA DE HACIENDA Y CRÉDITO PÚBLICO

**SAT**  
SERVICIO DE ADMINISTRACIÓN TRIBUTARIA

**Trámites y servicios**  
Para personas físicas



**Buzón Tributario**



Declaraciones



Factura electrónica



**Trámites del RFC**



Adeudos fiscales



Devoluciones y compensaciones



Otros trámites y servicios



Comercio exterior

Minisio de Padrón de Importadores y Exportadores

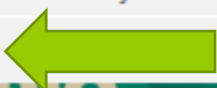
Obtén tu cédula de identificación fiscal

Reimprime tus acuses del RFC y genera tu Constancia...

Obtén tu RFC

Inscribe a tus trabajadores en el RFC

Ver más..



**Facilita tu Buzón Tributario**

- Formulario de registro
- Videotutorial
- Servicios disponibles del Buzón
- Mis notificaciones
- Mis comunicados



Inscripción al RFC



Actualización en el RFC



- ✓ Modificación de la clave del RFC para asalariados
- ✓ Presenta el aviso de actualización de actividades económicas y obligaciones 
- ✓ Presenta el aviso de apertura de sucesión
- ✓ Presenta el aviso de cancelación en el RFC de una Persona en caso de fallecimiento
- ✓ Presenta el aviso de suspensión y reanudación de actividades de tus trabajadores (asalariados)
- ✓ Presenta el cambio de domicilio o apertura donde fabricas, produces, envasas o almacenas bebidas alcohólicas
- ✓ Presenta tu aviso de apertura de establecimientos
- ✓ Presenta tu aviso de cierre de establecimiento
- ✓ Presenta tu aviso de corrección o cambio de nombre
- ✓ Presenta tu aviso de inicio de procedimiento de concurso mercantil
- ✓ Presenta tu aviso de reanudación de actividades
- ✓ Presenta tu aviso de suspensión de actividades

## ¿Cuándo se presenta?

Dentro del mes siguiente a aquél en que se dé la situación jurídica o de hecho que lo motive. Cuando cambios de residencia fiscal, al momento del cambio y con no más de dos meses de anticipación.

## Fundamento Legal

- Código Fiscal de la Federación, artículos 17-D y 27.
- Reglamento del Código Fiscal de la Federación, artículos 29 y 30.
- Resolución Miscelánea Fiscal, reglas 2.4.6., 2.5.2., 2.5.16., 3.5.14., 3.11.11., 3.11.13., 3.11.15., 3.21.4.1., 3.21.5.1. y 3.21.6.1.



INICIAR

### EN LÍNEA

1. **Ingresa** al Portal del SAT.
2. **Selecciona** la modalidad de Persona, el apartado "Trámites del RFC", expande el menú de "Actualización en el RFC", enseguida da clic en la opción "Presenta el aviso de actualización de actividades económicas y obligaciones fiscales como persona física", da clic en iniciar e ingresa con RFC y contraseña.

**¿Puedo realizar el trámite de actualización de actividades económicas y obligaciones fiscales en internet sin la e.firma?**

Sí, utiliza tu Contraseña.

**¿Puedo presentar el aviso de actualización de actividades económicas y obligaciones fiscales en las oficinas del SAT?**

Sí, en Mi @spacio, el horario es de lunes a jueves de 08:30 a 16:00...

**¿Debo presentar el aviso de actualización de actividades económicas y obligaciones fiscales si dejé de realizar actividades económicas?**

El aviso de actualización de actividades económicas y obligaciones...

### Contenidos Relacionados

 [Simulador del cuestionario de actividades económicas y obligaciones fiscales](#)

 [Guía para presentar en línea el aviso de actualización de actividades económicas y obligaciones.](#)

> [Trámites del RFC](#) > Presenta el aviso de actualización de actividades económicas y obligaciones

## por contraseña

RFC:

DIPM621022U69

Contraseña: ?

●●●●●●●●

irma portable:

Clave dinámica

Captcha:



YDZCD1

e.firma

Enviar

<

Enero

2022

>

|    |    |    |    |    |    |    |
|----|----|----|----|----|----|----|
| L  | M  | M  | J  | V  | S  | D  |
|    |    |    |    |    | 1  | 2  |
| 3  | 4  | 5  | 6  | 7  | 8  | 9  |
| 10 | 11 | 12 | 13 | 14 | 15 | 16 |
| 17 | 18 | 19 | 20 | 21 | 22 | 23 |
| 24 | 25 | 26 | 27 | 28 | 29 | 30 |
| 31 |    |    |    |    |    |    |

04/01/2022

Primer apellido :

Segundo apellido:

Estado:

actualización de actividades y obligaciones fiscales.

Estimado contribuyente: Responda el cuestionario únicamente con información de las actividades que actualmente realiza o realizará. No debe incluir datos de actividades que ya no tiene o que dejará de realizar

\* Campos obligatorios

Cancelar

Continuar

▼ Tienes otro tipo de ingreso:

- ☐ Intereses provenientes de inversiones o depósitos del sistema financiero
- ☐ Dividendos
- ☐ Explotación de obras de tu creación
- ☐ Otros ingresos

▼ Optas por Régimen Simplificado de Confianza ya que:

- ☐ Realizas actividades agrícolas, ganaderas, silvícolas y pesqueras
- ☐ Realizas actividades empresariales (entre otras las comerciales, industriales o de servicios)
-  ☐ Cobras rentas por el alquiler de casa habitación, oficinas, locales
- ☐ Prestas servicios profesionales de manera independiente
- ☐ Tu ingreso se asimila a salarios

**Ayuda**

Estimado contribuyente, te invitamos a cumplir con los siguientes requisitos para mantenerte en el régimen simplificado de confianza: - Tus ingresos anuales no exceden de \$3,500,000.00. - Mantenerte al corriente de tus obligaciones fiscales. - Contar con e.firma y buzón activo. - Considerar tus ingresos hasta que efectivamente los cobres. - Entregar a tus clientes comprobantes fiscales digitales por internet (CFDI)

Regresar

Continuar

Instrucciones: Da clic en la imagen para seleccionar el grupo. Puedes seleccionar más de uno. Pasa el apuntador del mouse sobre las imágenes para obtener más información.

Cobras rentas por el alquiler de casa habitación, oficinas, locales



Regresar

Reiniciar cuestionario

Continuar

> [Trámites del RFC](#) > Presenta el aviso de actualización de actividades económicas y obligaciones

Instrucciones: Da clic sobre el texto del subgrupo para ver el listado de actividades o bien, si se muestra un listado de actividades sin opción de subgrupos, da clic sobre alguna para seleccionarla. Puedes seleccionar más de un subgrupo o más de una actividad; utiliza el ícono con la flecha inversa para realizar otra búsqueda. Pasa el apuntador del mouse sobre el texto de la actividad para obtener más información. Cuentas también con la opción de búsqueda por palabra o parte de la palabra.

Búsqueda rápida por  
palabra o parte de la  
palabra

**Cobras rentas por el alquiler de casa habitación, oficinas, locales**



Alquiler de Viviendas amuebladas

✓ Alquiler de Viviendas no amuebladas

Alquiler de Salones para fiestas y convenciones

✓ Alquiler de Oficinas y locales comerciales

Alquiler de Teatros, estadios, auditorios y similares

Alquiler de Fincas destinadas a fines agrícolas o ganaderos

Alquiler de Otros inmuebles

Alquiler de inmuebles para escuelas, colegios de profesionales e instituciones de asistencia y beneficencia o empresas asociaciones u organismos no comerciales

Regresar

Reiniciar cuestionario

Continuar

Cobras rentas por el alquiler de casa habitación, oficinas, locales

| Descripción                                | Forma en que realizas tu actividad económica | Porcentaje |
|--------------------------------------------|----------------------------------------------|------------|
| Alquiler de Viviendas no amuebladas        | Selecciona opción                            | 0          |
| Alquiler de Oficinas y locales comerciales | Selecciona opción                            | 0          |

¿Cómo realizas tu actividad económica?

Da clic en el recuadro para seleccionar una forma en que realizas tu actividad económica, puedes seleccionar más de una opción.

| La realizo                                                              | Seleccionar                         |
|-------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------|
| Por cuenta propia                                                       | <input checked="" type="checkbox"/> |
| Como representante de copropiedad                                       | <input type="checkbox"/>            |
| Como representado de copropiedad que pagará por cuenta propia           | <input type="checkbox"/>            |
| Como representado de copropiedad que cumplirá a través de representante | <input type="checkbox"/>            |

Cancelar

Listo

Total: 0%

Reiniciar cuestionario



## Actividades económicas

3.- Indica cómo realizas tus actividades y el porcentaje de ingresos que percibes por cada una.

Actividades seleccionadas

| Cobras rentas por el alquiler de casa habitación, oficinas, locales |                                              |                                                                                     |            |                                                                                     |
|---------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------|------------|-------------------------------------------------------------------------------------|
| Descripción                                                         | Forma en que realizas tu actividad económica |                                                                                     | Porcentaje | Borrar                                                                              |
| Alquiler de Viviendas no amuebladas                                 | Por cuenta propia                            |  | 30         |  |
| Alquiler de Oficinas y locales comerciales                          | Por cuenta propia                            |  | 70         |  |

Total: 100%

Regresar

Reiniciar cuestionario

Continuar

## Preguntas complementarias

### 4.- Completa tu información respondiendo las siguientes preguntas:

Instrucciones: Da clic en el recuadro de la respuesta de tu elección, después da clic en el botón Aceptar para que se muestre la siguiente pregunta. En caso de que no haya más preguntas da clic en el botón Continuar.

Información adicional:

Para el desarrollo de tus actividades:

- ☐ Tendrás trabajadores asalariados (pagarás sueldos y salarios)
- ☐ Pagarás ingresos asimilados a salarios
- ☒ No tendrás trabajadores o asimilados a salarios 

Aceptar

Regresar

Reiniciar cuestionario

Cuestionario

▼ Contribuyente:

▼ Tipo de ingreso:

▼ Cobras rentas por el alquiler de casa habitación, oficinas, locales

▼ Actividades:

▼ Alquiler de Viviendas no amuebladas - 30%

▼ Forma en que realizas el pago de tus impuestos

Por cuenta propia - 30%

▼ Alquiler de Oficinas y locales comerciales - 70%

▼ Forma en que realizas el pago de tus impuestos

Por cuenta propia - 70%

▼ Información adicional:

▼ Para el desarrollo de tus actividades:

No tendrás trabajadores o asimilados a salarios

Cuestionario de actividades económicas y obligaciones de personas físicas

✓ Has finalizado la captura de tu información, por favor revísala.

DIPM621022U69

Nombre

MIGUEL ANGEL DIAZ PEREZ

Resumen

| Régimen 626: Régimen Simplificado de Confianza |                                                |                                            |         |
|------------------------------------------------|------------------------------------------------|--------------------------------------------|---------|
| Clave                                          | Característica                                 | Descripción                                | Estatus |
| 805                                            | Actividad económica                            | Alquiler de Oficinas y locales comerciales | Nueva   |
|                                                | Forma en que realizas el pago de tus impuestos | Por cuenta propia 70%                      | Nueva   |
| 803                                            | Actividad económica                            | Alquiler de Viviendas no amuebladas        | Nueva   |
|                                                | Forma en que realizas el pago de tus impuestos | Por cuenta propia 30%                      | Nueva   |

| Clave | Obligaciones                                                                                   | Próximo vencimiento                                                                         | Estatus |
|-------|------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------|---------|
| 842   | Ajuste anual de ISR correspondiente a la declaración anual. Régimen Simplificado de Confianza. | En el mes de abril del año siguiente al que corresponda la declaración                      | Nueva   |
| 841   | Pago provisional mensual de ISR. Régimen Simplificado de Confianza.                            | A más tardar el día 17 del mes de calendario inmediato posterior a aquél al que corresponda | Nueva   |

# CONSIDERACIONES FINALES

# ¿Un nuevo concepto de fiscalización?

Sin duda; ya que, de tomar la decisión de tributar en el RESICO, toda la determinación del ISR e IVA, es en base a los CFDI emitidos y recibidos, los cuales deben estar efectivamente cobrados y pagados.



**POR SU  
ATENCIÓN  
¡GRACIAS!**

**COFIDE®**  
CAPACITACIÓN EMPRESARIAL

# A NOMBRE DE UN SERVIDOR



**MUCHAS GRACIAS  
POR SU ASISTENCIA Y  
PARTICIPACIÓN**



[miguelangel@corporativodg.mx](mailto:miguelangel@corporativodg.mx)

WhatsApp 55 5401 5385

# CONTÁCTANOS



**PÁGINA WEB**

[www.cofide.mx](http://www.cofide.mx)



**TELÉFONO**

**01 (55) 46 30 46 46**



**DIRECCIÓN**

**Av. Río Churubusco 594 Int. 203, Col.  
Del Carmen Coyoacán, 04100 CDMX**

**SIGUE NUESTRAS REDES SOCIALES**



COFIDE



Cofide SC



Cofide SC



@cofide.mx