

Aspectos fiscales básicos de la copropiedad

➤ **L.C.P.C. y P.C.FI. JUAN CARLOS TELLO ZANABRIA**
INTEGRANTE DE LA COMISIÓN TÉCNICA DE INVESTIGACIÓN FISCAL DEL COLEGIO DE CONTADORES PÚBLICOS DE MÉXICO



Preámbulo

Existen diversas circunstancias por las cuales las personas físicas obtienen sus ingresos en copropiedad. Un ejemplo común es cuando varias personas son dueñas de un bien inmueble; este bien puede generar ingresos por arrendamiento que deben declararse; no obstante, puede causar confusión la manera en la que deben declararse los impuestos y quién debe ser el responsable de cumplir las obligaciones fiscales. Otro ejemplo es el de la venta de un inmueble que también es poseído en copropiedad por varias personas.

Las disposiciones fiscales prevén estas circunstancias y establecen los mecanismos y las operaciones que se deben llevar a cabo para cumplir con el pago de impuestos y en general con las obligaciones fiscales que tienen las personas con ingresos en copropiedad.

En este trabajo se analizan las principales obligaciones fiscales que aplican para las personas físicas que obtienen ingresos en copropiedad.

Definición de copropiedad

Copropiedad:¹

Hay copropiedad cuando una cosa o un derecho pertenecen proindiviso a varias personas.

Aspectos fiscales de la copropiedad

Los ingresos por copropiedad se pueden dar en los siguientes regímenes:

1. Actividades empresariales.
2. Arrendamiento.
3. Enajenación de bienes.

1. Artículo 938 del Código Civil Federal.

Designación de un representante común de la copropiedad

Se debe designar a uno de los copropietarios como representante común, el cual debe llevar los libros, expedir los comprobantes fiscales (CFDI) y recabar la documentación que determinen las disposiciones fiscales, así como cumplir con las obligaciones en materia de retención de impuestos.²

No hay disposiciones fiscales que establezcan la obligación de protocolizar la designación del representante común; bastará entonces que los copropietarios alcancen el acuerdo de la persona que será el representante, y al momento de que esta persona se inscriba en el RFC se señale que actuará como representante común de las actividades empresariales o del arrendamiento, dependiendo del régimen que le corresponda.

La plataforma del SAT permitirá que se señale si la actividad se efectúa de manera individual o en copropiedad; al manifestar que se trata de una copropiedad se deberá manifestar si es copropietario en su carácter de representante común o de representado y se deberá asignar el porcentaje que corresponde a la copropiedad.

Todos los dueños se deberán registrar en el RFC (o en caso de ya estar registrados deberán actualizar su situación fiscal) y precisar la actividad de actividades empresariales o arrendamiento, según corresponda, en su carácter de representados de la copropiedad.

Actividades empresariales en copropiedad

El representante común designado determinará la utilidad fiscal o la pérdida fiscal de las actividades empresariales en copropiedad y cumplirá por cuenta de los copropietarios representados las obligaciones consignadas en la Ley del ISR, incluso la de efectuar pagos provisionales.³

Ejemplo del cálculo de un pago provisional en copropiedad

Negociación: Ferreteria "Los Hermanos"
Personas físicas con actividad empresarial en copropiedad.

Concepto	Dueño A 34% Representante	Dueño B 33% Representado	Dueño C 33% Representado	Total 100%
----------	---------------------------------	--------------------------------	--------------------------------	---------------

Datos pagos provisionales ISR.

Ventas	4,500,000		4,500,000
Compras	2,000,000		2,000,000
Gastos	1,000,000		1,000,000
Utilidad	1,500,000		1,500,000
(-) Límite inferior	1,166,200		1,166,200
(=) Excedente	333,800		333,800
(x) Tasa impuesto	0.34		0.34
(=) Impuesto marginal	113,492		113,492
(+) Cuota fija	304,204		304,204
(=) Impuesto causado	417,696		417,696
(-) PP anteriores	385,375		385,375
(=) Impuesto a cargo	32,321		32,321

2. Primer párrafo del artículo 92 de la Ley del ISR.

3. Artículo 108 de la Ley del ISR.

Como puede apreciarse en el ejemplo anterior, el representante de la copropiedad es quien debe calcular y enterar los pagos provisionales del ISR.

En caso de que los demás copropietarios (los representados) no tuvieran otros ingresos o sólo tuvieran ingresos por los que no sea obligatorio efectuar pagos provisionales (por ejemplo, ingresos por salarios), entonces ellos no estarían obligados a realizar pagos provisionales (ni siquiera de las declaraciones comúnmente conocidas como “declaraciones en ceros”), pues la obligación recae directamente en el representante común.

Ingresos para la declaración anual

Para el impuesto del ejercicio, los copropietarios considerarán la utilidad fiscal o la pérdida fiscal en la parte proporcional que de la misma les corresponda y acreditarán, en esa misma proporción, el monto de los pagos provisionales efectuados por el representante.⁴

Ejemplo de la asignación de utilidad o pérdida para los copropietarios

Negociación: Ferretería "Los Hermanos"
Personas físicas con actividad empresarial en copropiedad.

Concepto	Dueño A 34% Representante	Dueño B 33% Representado	Dueño C 33% Representado	Total 100%
----------	---------------------------------	--------------------------------	--------------------------------	---------------

Datos para declaración anual ISR.

Ventas				4,500,000
Compras				2,000,000
Gastos				1,000,000
Utilidad				1,500,000
Pagos provisionales efectuados por el representante				417,696
Utilidad por copropiedad	510,000	495,000	495,000	1,500,000
(+) Salarios	450,000	340,000	230,000	
(=) Ingresos acumulables	960,000	835,000	725,000	
(-) Límite inferior	874,650	458,132	458,132	
(=) Excedente	85,350	376,868	266,868	
(x) Tasa impuesto	0.32	0.3	0.3	
(=) Impuesto marginal	27,312	113,060	80,060	
(+) Cuota fija	210,908	85,953	85,953	
(=) Impuesto anual causado	238,220	199,013	166,013	
Pagos en				
(-) proporción de copropiedad	142,017	137,840	137,840	417,696
(-) ISR retenido salarios	88,500	55,000	28,000	
(=) Impuesto a cargo	7,704	6,173	173	

4. Artículo 108 de la Ley del ISR.

Arrendamiento en copropiedad

Tanto el representante común como los representados, por la parte proporcional de ingresos que corresponda a cada uno, deberán presentar las declaraciones de pagos provisionales y del ejercicio. En este caso, cada contribuyente podrá deducir la parte proporcional de las deducciones relativas al periodo por el que se presenta la declaración.⁵

A diferencia del régimen de las actividades empresariales, donde el representante común tiene obligación de declarar en los pagos provisionales la totalidad de los ingresos obtenidos y, hasta el cierre del ejercicio informar a los copropietarios la utilidad o pérdida obtenida en el ejercicio y el importe de los pagos provisionales que les corresponda acreditar, en el régimen de arrendamiento cada copropietario debe declarar en los pagos provisionales el monto de los ingresos y de las deducciones que les corresponda.

No obstante, el representante común, de acuerdo con el artículo 92 de la Ley del ISR, conserva la obligación de expedir los CFDI por los ingresos que se obtengan, de solicitar los CFDI por las erogaciones que se efectúen y de cumplir las demás disposiciones fiscales a que se encuentren obligados.

Ejemplo de cómo se asignan los ingresos en arrendamiento para los pagos provisionales
**Edificio habitacional "Inmuebles López"
Arrendamiento**

Concepto	Dueño A 34% Representante	Dueño B 33% Representado	Dueño C 33% Representado	Total 100%
----------	---------------------------------	--------------------------------	--------------------------------	---------------

Datos generales

Ingresos				4,500,000
Deducciones				1,500,000
Predial				<u>500,000</u>
Utilidad				2,500,000

Datos pagos provisionales ISR.

Ingresos	1,530,000	1,485,000	1,485,000	4,500,000
(-) Deducciones	510,000	495,000	495,000	1,500,000
(-) Predial	<u>170,000</u>	<u>165,000</u>	<u>165,000</u>	<u>500,000</u>
(=) Utilidad	850,000	825,000	825,000	2,500,000

Datos pagos provisionales ISR (considerando deducción opcional)

Ingresos	1,530,000	1,485,000	1,485,000	4,500,000
(-) Deducción opcional	535,500	519,750	519,750	1,575,000
(-) Predial	<u>170,000</u>	<u>165,000</u>	<u>165,000</u>	<u>500,000</u>
(=) Utilidad	824,500	800,250	800,250	2,425,000

5. Artículo 145 del Reglamento de la Ley del ISR.

Enajenación de bienes en copropiedad

También para el caso de la enajenación de bienes que se tengan en copropiedad, tanto el representante común como los representados, por la parte proporcional de ingresos y deducciones que le corresponda a cada uno, deberán presentar las declaraciones de pagos provisionales y del ejercicio. En el caso particular de la enajenación de un bien inmueble, el pago provisional se efectúa mediante la retención que en su caso haga el fedatario.

Efectos fiscales en materia del IVA

Se deberá designar a un representante común ante las autoridades fiscales, y será este representante quien cumpla por cuenta de todos los copropietarios las obligaciones de la Ley del IVA.

Conclusión

Los ingresos en copropiedad pueden darse en actividades empresariales, en el otorgamiento del uso o goce temporal de bienes (sobre todo los inmuebles) y en la enajenación de bienes, generalmente también los bienes inmuebles.

Se debe designar un representante común, quien será el responsable de cumplir las obligaciones fiscales en materia de ISR y de IVA.

En el caso del régimen de las actividades empresariales, los representados no están obligados a presentar declaraciones de pagos provisionales por sus ingresos en copropiedad, será hasta la declaración anual cuando declaren la utilidad o pérdida que se hubiera determinado de acuerdo con su participación; asimismo, podrán acreditarse, en la misma proporción, los pagos provisionales que hubiera efectuado el representante en común. Si se trata del régimen de arrendamiento, cada uno de los copropietarios deberá presentar declaraciones de pagos provisionales considerando los ingresos y las deducciones en la proporción que les corresponda; no obstante, el representante común deberá cumplir las demás obligaciones fiscales, como la expedición de CFDI y efectuar las retenciones de contribuciones que correspondan.

En el caso del régimen de enajenación de bienes, cada copropietario deberá enterar el impuesto que le corresponda de acuerdo con su participación.