

E-book

# Copropiedad

Por Dr. José Padilla Hernández



FISCAL<sup>360°</sup>

El Portal del mundo de los Negocios



# Acerca del autor

---



## **Dr. José Padilla Hernández**

Socio de Impuestos en Ruíz Ripoll y Asociados y Articulista en Fiscal 360.

Licenciado en Contaduría egresado de la UNAM. Durante 20 años el Dr. Padilla ha participado como especialista de impuestos en auditorías de Estados Financieros en compañías de los sectores de servicios, manufacturero, y comercial. De igual manera, ha sido consultor del área de impuestos federales y de contribuciones de seguridad social de forma independiente.

El Dr. Padilla cuenta con una Maestría en Administración de las Contribuciones por parte de la UNAM y un Doctorado en Ciencias de lo fiscal en el Instituto de Especialización para Ejecutivos.

También, es miembro del Consejo Académico de Elaboración de Reactivos de los Exámenes de Certificación Profesional del IMCP y Socio del Colegio de Contadores Públicos de México, A.C. desde 2004 a la fecha, cumpliendo de manera cabal con la Norma de Educación Profesional Continua.



@DrPpPadilla



José Padilla Hernández

# Objetivo



El objetivo del presente, es dar a conocer en qué consiste la copropiedad, así como conocer su aplicación en el ámbito fiscal y, los distintos regímenes fiscales en que se puede tributar bajo dicha figura.

Asimismo, ejemplificar la utilidad que tiene por cuanto hace a su implementación en el ámbito de los negocios, con el objetivo de ilustrar los posibles beneficios fiscales que se pudieran obtener por su aplicación, atendiendo a las disposiciones legales a que haya lugar.

¿Sabías que por medio de la copropiedad se pueden obtener beneficios fiscales a través de su implementación?

# Introducción

En la copropiedad es necesaria la conjunción de dos o más personas, las cuales son propietarias de un mismo bien –mueble o inmueble- o de un derecho. La propiedad del bien respecto a cada persona es “pro-indiviso”, es decir, que no es posible identificar físicamente hablando de bienes tangibles, la parte que corresponde a cada copropietario pues en la copropiedad “todos son dueños de todo.”

## Fundamento legal

### **Artículo 938. Código Civil Federal.**

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



# Descripción

El hecho de que un bien o un derecho pertenezca proindiviso a dos o más personas (copropietarios) no implica que no pueda hacerse una distribución matemática de la copropiedad. Al respecto, es posible asignar un porcentaje cada uno de los copropietarios, en función del cual se puede valorar económicamente el importe que forma parte del patrimonio de cada sujeto. Dicho porcentaje es conocido como **parte alícuota**, el cual permite valorar en pesos la parte que corresponde a cada uno de los copropietarios.

Supongamos el caso de un bien inmueble que tiene un valor de avalúo de \$2'300,000, el cual está en copropiedad, en la forma siguiente:

Copropietario	Parte alícuota	Importe
A	50%	1'150,000
B	30%	690,000
C	20%	460,000
<b>Total</b>		<b>2'300,000</b>

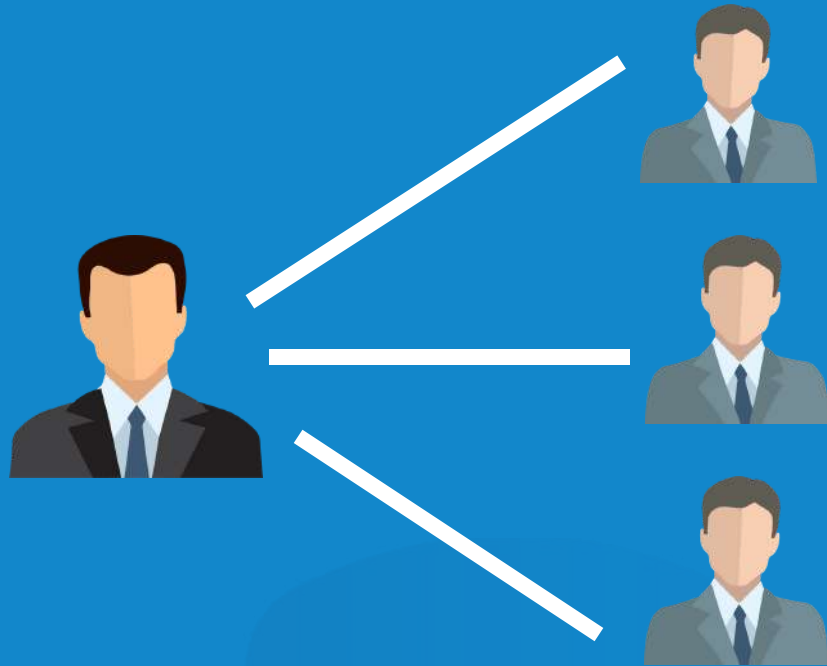
Para este caso, también es válido distribuirlo en función de los metros que comprende el inmueble.

La copropiedad puede existir entre personas físicas o personas morales; sin embargo, la Ley del Impuesto sobre la Renta sólo regula la copropiedad cuando es llevada a cabo entre personas físicas.

No obstante, las personas morales pueden realizar transacciones a través de la copropiedad y aun cuando la Ley del ISR no señala expresamente dicha situación, sí le es aplicable dicha ley.

# Formas en que puede constituirse una copropiedad

Acto unilateral



Acto bilateral



# Aspectos legales y fiscales

La explotación de un bien o un derecho tendrá efectos fiscales, toda vez que al generarse un rendimiento (ingreso), estos serán atribuibles a cada copropietario y tendrán que ser declarados al fisco, por ende, les serán aplicables las disposiciones fiscales respectivas, sean federales o locales.

✓ A través de la copropiedad se pueden obtener **ingresos por arrendamiento** y, en general, por otorgar el uso o goce temporal de bienes inmuebles, de conformidad con lo que dispone el artículo 114 de la Ley del Impuesto sobre la Renta.



✓ A través de la copropiedad se pueden obtener **ingresos por enajenación de inmuebles**, de conformidad con lo que dispone el artículo 119 de la Ley del Impuesto sobre la Renta.



✓ A través de la copropiedad se pueden obtener **ingresos por adquisición**, de conformidad con lo que dispone el artículo 130 de la Ley del Impuesto sobre la Renta.



# Aspectos legales y fiscales

✓ A través de la copropiedad se pueden obtener **ingresos por actividades empresariales**, de conformidad con lo que disponen los artículos 108 y 111 de la Ley del Impuesto sobre la Renta.



✓ A través de la copropiedad se pueden obtener **ingresos por otros ingresos**, de conformidad con lo que dispone la Ley del Impuesto sobre la Renta.



De conformidad con lo dispuesto en el artículo 92 de la LISR, cuando los ingresos de las personas físicas deriven de bienes en copropiedad, se deberá designar a uno de los copropietarios como representante común, quien cumplirá por cuenta de los demás copropietarios con las obligaciones fiscales.



# Aspectos legales y fiscales

El representante común cumplirá las obligaciones siguientes por las operaciones de la copropiedad:

1. Llevar los libros correspondientes.
2. Expedir y recabar la documentación que determinen las disposiciones fiscales.
3. Conservar los libros y la documentación antes referidos.
4. Cumplir con las obligaciones en materia de retención de impuestos conforme a la LISR.

Los demás copropietarios deberán responder solidariamente por el incumplimiento de las obligaciones del representante común.

# Obligaciones del representante común y los representados

Conforme a los artículos 92, primer párrafo y 108, ambos de la LISR y 142, 145, 196, 201, 219, 236 del RLISR, las obligaciones en materia de declaraciones del ISR, las podemos resumir como a continuación se presenta:

OBLIGACIÓN DE PRESENTAR PAGOS PROVISIONALES DERIVADOS DE LA OBTENCIÓN DE INGRESOS POR:						
	¿Presenta declaración anual?	Actividades empresariales	Arrendamiento	Enajenación de bienes	Por adquisición de bienes	De los demás ingresos
Representante Común	SI	SI	SI	SI	SI	SI
Representados	SI	NO	SI	SI	SI	SI

Por lo que hace a los ingresos y deducciones se considerarán en la parte proporcional que corresponda a cada copropietario.

## Tratamiento en IVA

El artículo 32, párrafo tercero, de la LIVA, establece que los contribuyentes que tengan en copropiedad una negociación y los integrantes de una sociedad conyugal, designarán representante común previo aviso de tal designación ante las autoridades fiscales, y será éste quien a nombre de los copropietarios o de los consortes, según se trate, cumpla con las obligaciones establecidas en esta Ley.

# Casos Prácticos



# Caso Práctico 1

Doña Ilustrísima del Conde, pretende rentar tres departamentos que le heredó su esposo, tanto a ella como a sus 3 hijos en proporciones iguales; sin embargo, está preocupada por el ISR que se generará por dicha actividad, toda vez que estima obtener rentas mensuales fijas por \$100,000.00 durante todo un año.

**CONSULTA:** desea saber si existe alguna estrategia para abatir la carga fiscal derivada de la actividad mencionada.

**RESOLUCIÓN.** A través de la copropiedad se podrán distribuir los ingresos en la parte proporcional que les corresponda. Por lo tanto, el ingreso que corresponderá a cada uno de los copropietarios será de \$25,000.00, además de aplicar por cada uno de ellos una deducción ciega de \$8,750.00, lo cual se traducirá en un ahorro fiscal por los ingresos obtenidos. En este caso, se recomienda que sea Doña Ilustrísima quien sea nombrada representante común.

Además de las cuestiones fiscales es importante cuidar los que versan sobre la Ley de Extinción de Dominio, así como la Ley Antilavado, toda vez que de no observar la aplicación de dichas leyes se pone en riesgo el patrimonio.

## Ley Federal de Extinción de Dominio.

Artículo 5. La acción de extinción de dominio es de carácter real, de contenido patrimonial, y procederá sobre cualquier bien, independientemente de quien lo tenga en su poder, o lo haya adquirido.

Artículo 7. La acción de extinción de dominio se ejercerá, respecto de los bienes a que se refiere el artículo siguiente...

Artículo 8. La acción de extinción de dominio se ejercerá respecto de los bienes relacionados o vinculados con los delitos a que se refiere el artículo anterior, en cualquiera de los supuestos siguientes:

# Caso Práctico 1

III. Aquéllos que estén siendo utilizados para la comisión de delitos por un tercero, si su dueño tuvo conocimiento de ello y no lo notificó a la autoridad por cualquier medio o tampoco hizo algo para impedirlo. Será responsabilidad del Ministerio Público acreditarlo, lo que no podrá fundarse únicamente en la confesión del inculpado del delito;

## Ley Federal para la Prevención e Identificación de Operaciones con Recursos de Procedencia Ilícita.

Artículo 17. Para efectos de esta Ley se entenderán Actividades Vulnerables y, por tanto, objeto de identificación en términos del artículo siguiente, las que a continuación se enlistan:

...

XV. La constitución de derechos personales de uso o goce de bienes inmuebles por un valor mensual superior al equivalente a un mil seiscientos cinco veces el salario mínimo vigente en el Distrito Federal, al día en que se realice el pago o se cumpla la obligación.

Serán objeto de Aviso ante la Secretaría las actividades anteriores, cuando el monto del acto u operación mensual sea igual o superior al equivalente a tres mil doscientas diez veces el salario mínimo vigente en el Distrito Federal.

# Caso Práctico 2

## Ley Federal para la Prevención e Identificación de Operaciones con Recursos de Procedencia Ilícita.

Una sociedad conyugal tiene en propiedad un local comercial en la zona de Polanco, el cual otorgarán en arrendamiento y pretenden cobrar rentas mensuales de \$200,000.00. Comentan que el esposo además es el único que genera otros ingresos.

### CONSULTAN:

- a) ¿Dentro de qué régimen fiscal deben o les conviene tributar?
- b) ¿Cómo deben calcular el pago de ISR en sus pagos provisionales?
- c) Dado que deben cobrar IVA por las rentas ¿quién deberá presentar las declaraciones correspondientes?

# Caso Práctico 2

## Resolución

a) Dado que obtendrán ingresos por otorgar el uso o goce temporal de inmuebles, les corresponde tributar a cada uno en el Título IV, Capítulo III, de la LISR. Sin embargo, el artículo 142 del Reglamento de dicha ley, otorga la **opción** para que sea únicamente el esposo quien tenga la obligación de declarar; **opción** que se considera no es conveniente, toda vez que además de que el ingreso se concentra únicamente en el esposo, se pierde la deducción ciega a que tiene derecho la esposa, teniendo por consecuencia, un ISR superior al que le correspondería por no aplicar de manera integral la ley.

b) El ISR se calcularía de la forma siguiente:

	Esposo (50%)	Esposa (50%)
	Ingresos por arrendamiento	Ingresos por arrendamiento
Menos:	Deducciones autorizadas o Deducción ciega + impuesto predial	Deducciones autorizadas o Deducción ciega + impuesto predial
Igual:	Base para calcular el ISR	Base para calcular el ISR

c) El pago del IVA será el que sea nombrado como representante común ante el Servicio de Administración Tributaria, debiendo presentar únicamente una sola declaración de IVA.

# Caso Práctico 3

Cuatro hermanos tienen en propiedad una marca, la cual ya está registrada ante el IMPI y desean explotarla través de un licenciamiento, pero desconocen cuál es el procedimiento legal, así como los efectos fiscales que resultaran de dicha situación. Asimismo, desconocen quién tendría que darse de alta para los efectos fiscales a que haya lugar.

**CONSULTA:** Desean saber si existe alguna forma tanto legal como fiscal para llevar a cabo la explotación de la marca y que el impacto fiscal sea lo menor posible.

## Resolución

1. En primera instancia, se debe de implementar un contrato de copropiedad, en donde se establezca la proporción en que cada uno de ellos será propietario.
2. Se deberá nombrar a uno de ellos como representante común, y será éste quien por cuenta de los otros, cumpla con las obligaciones fiscales.
3. Darse de alta ante el SAT por actividades empresariales y registrar a cada uno de los copropietarios, siendo el representante común quien calcule el ISR como a continuación se describe:

	<b>Ingresos acumulados cobrados del periodo</b>
Menos:	Deducciones pagadas acumuladas del periodo
Igual:	<b>Utilidad repartible</b>
Por:	25% (Proporción que corresponde a cada uno)
Igual:	Base para calcular el ISR que le corresponde a cada uno
Por:	Tarifa artículo 96 de la LISR (tablas acumuladas publicadas por el SAT)
Igual:	ISR correspondiente a cada copropietario (Se entera al SAT la suma de los cuatro)



# Caso Práctico 3

Se ha observado que la aplicación del porcentaje se aplica sobre el monto de los ingresos y de las deducciones, lo cual en términos de ley es incorrecto.

**Comentarios finales:** En este caso es importante mencionarles la importancia que tiene conocer el procedimiento legal por el cual se valúa la marca para asignarle un valor en numerario. Ello dará la pauta para establecer el precio en que se pactará la regalía a cobrar al ceder el derecho de explotación. Para tales efectos, es necesario entonces tener un conocimiento integral por cuanto hace al tema del Capital Intelectual.

## Otros supuestos...

Si el copropietario que es nombrado como representante común tiene además otros ingresos ajenos a la copropiedad ¿qué Comprobante Fiscal Digital por Internet debe emitir?

Si derivado de otorgar en arrendamiento un inmueble se actualiza la figura de la “accesión” ¿cuál es el efecto legal y fiscal?

¿Es conveniente incorporar la copropiedad en el Régimen de Incorporación Fiscal?

¿Los derechos de autor son susceptibles de obtenerse vía copropiedad?

¿Por qué implementar un contrato de copropiedad y no uno de Asociación en Participación?

# Conclusiones

Una vez desarrollado el tema de la copropiedad, nos podemos dar cuenta de que es una figura muy practica y que a través de su reconocimiento, los ingresos se distribuyen en base a las proporciones a que se tiene derecho, obteniéndose los beneficios fiscales respectivos, sin contravenir ninguna disposición.

Desafortunadamente en ocasiones el desconocimiento permite el pago de impuestos en exceso, e incluso, en forma incorrecta.



# Nota del autor

---

\* Este material fue preparado por especialistas de la firma **Ruíz Ripoll, & Asociados S.C**, y contiene temas de interés general, de ninguna forma, debe entenderse como una asesoría de aplicación a casos en particular.

Se recomienda no tomar decisiones en base al presente, sin antes haber sido asesorados en forma personal por especialistas de la firma.

**Se recomienda no tomar decisiones en base al presente, sin antes haber sido asesorados en forma personal por especialistas de la firma.**

## Contacto



[consultor360@ruizripoll.com](mailto:consultor360@ruizripoll.com)



Insurgentes Sur No. 2375  
2° Piso, Col. Tizapan de San Ángel,  
CDMX , 01090,



5662 9592



[www.fiscal360.mx](http://www.fiscal360.mx)



[m.me/fiscal360](https://m.me/fiscal360)

Si te gustó el e-book, te invitamos a seguirnos e inscribirte a nuestro **newsletter** semanal para recibir en tu correo más recursos como éste.

