



EVASIÓN FISCAL EN EL IMPUESTO SOBRE LA RENTA DE PERSONAS FÍSICAS CON INGRESOS POR ARRENDAMIENTO

Estudio elaborado por:

David Cantalá*
Alejandro Castañeda
Jaime Sempere

Enero 2006

*Profesores adscritos al Centro de Estudios Económicos de El Colegio de México. La responsabilidad del contenido es exclusiva del equipo y no representa la posición de la institución que representan.

CONTENIDO:

Resumen Ejecutivo.....	3
Capítulo 1. Diagnóstico del ISR Personas Físicas con Ingresos por Arrendamiento.....	7
Capítulo 2. Estimación de la evasión en ISR de personas físicas por arrendamientos.....	17
Capítulo 3. Recomendaciones para abatir la evasión en el ISR de las personas físicas con ingresos por arrendamiento.....	39
Anexos.....	45

Resumen ejecutivo

**Evasión en Impuesto Sobre la Renta de las Personas Físicas con
Ingresos por Arrendamiento**

OBJETIVO Y METODOLOGÍA

El objetivo de este trabajo es estimar la magnitud de la evasión fiscal en el Impuesto Sobre la Renta de Personas Físicas con ingresos por arrendamiento. El ejercicio correspondió al año fiscal de 2002.

La metodología de estimación consiste en calcular el valor bruto de la producción de arrendamientos de edificios residenciales y no residenciales, sumarle la renta de la tierra, restarle las rentas imputadas y los arrendamientos correspondientes a personas morales. El monto resultante de estas operaciones aritméticas sería la estimación del importe de arrendamientos de las personas físicas. Posteriormente, al restarle a este monto una estimación de las deducciones autorizadas por la Ley del ISR se tendrá la base gravable potencial estimada. Al aplicar a este monto una estimación de la tasa efectiva del impuesto se tendrá la estimación de la recaudación potencial por ISR de arrendamientos de las personas físicas. En este estudio se usan datos del sistema de Cuentas Nacionales, del Censo Económico, de la Encuesta Nacional de Ingresos y gastos de los Hogares (ENIGH) y del propio Servicio de Administración Tributaria (SAT).

PRINCIPALES RESULTADOS

La evasión fiscal estimada en México en el Impuesto sobre la renta de las personas físicas con ingresos por arrendamiento es de 10,260,665 miles de pesos. Ello representa un 0.2% del Producto Interno Bruto (PIB). La tasa de evasión es de 64%.

Considerando que la base de contribuyentes potencial fuera la resultante a partir de los 792,377 reportados por la ENIGH (Instituto Nacional de Estadística Geografía e Informática, INEGI) que mencionaron recibir ingresos por arrendamientos en 2002, la tasa de evasión sería únicamente del 12.7% para los contribuyentes que presentaron declaraciones al Servicio de Administración Tributaria. Por lo tanto, un componente muy

importante de la evasión fiscal en este tipo de ingresos se debe a la no declaración de los mismos.

RECOMENDACIONES DE POLÍTICA

Hay que incentivar la declaración haciéndola más simple y menos costosa en términos administrativos.

Por otro lado, una forma de incentivar la declaración y que tendría un costo político muy bajo es el establecimiento de una casilla en el formato de la declaración donde se solicite datos sobre la vivienda en que tiene la residencia habitual el contribuyente. La información que se puede solicitar es el tipo de titularidad de la vivienda habitual del contribuyente (si es rentada, prestada, o es propia) y el Registro Federal de Causantes del arrendador, en caso de que la vivienda sea rentada. Esta información permitiría detectar la existencia de contratos de arrendamiento, al menos, para todos aquellos casos en que el arrendatario está obligado a completar declaración del ISR. Esta medida requiere de cambios legales que permitan al arrendatario tener acceso a esta información. El esfuerzo del SAT para simplificar las declaraciones de ingresos es muy relevante. Sin embargo, se considera que este nuevo trámite no representa una complicación para el contribuyente.

Es necesario tener una mejor información de las características de las viviendas arrendadas para que los auditores puedan estimar mejor las rentas sin necesidad de ir a las viviendas que se declaran rentadas. Para ello, sería necesario que los arrendatarios proporcionaran en su declaración el número de registro catastral de la vivienda en que declaran que habitan en régimen de arrendamiento y que el catastro fuera lo suficientemente detallado (acerca de las características de las viviendas) para que se pueda acceder a la información necesaria para dirigir mejor las auditorias.

La existencia de este catastro no es responsabilidad de la Administración Tributaria. Es necesario que las autoridades que manejan los catastros se comprometan en la

modernización de éstos. En otros países existen catastros que incluyen fotografía digital del inmueble y mucha información adicional. Una consulta rápida a un catastro moderno puede proporcionar al SAT información inmediata y muy precisa sobre el valor de los arrendamientos.

Por lo tanto, una recomendación adicional es profundizar los mecanismos de coordinación entre el SAT y gobiernos de los estados y municipios para lograr un mejoramiento del catastro.

Capítulo 1

Diagnóstico del ISR Personas Físicas con Ingresos por Arrendamiento.

1.1 Introducción

El Impuesto Sobre la Renta es una de las mayores fuentes de recaudación en México y en la mayoría de los países de la Organización para la Cooperación y el Desarrollo Económico (OCDE). En México en 2004 representó aproximadamente el 4.5% del PIB (ver cuadro 1.1)

Cuadro 1.1¹

Ingresos Tributarios como porcentaje del PIB

Concepto	1981-1990	1991-2000	1981-2000	2001-2003	2004
Total Ingresos Tributarios	10.4	10.5	10.5	11.3	10.0
ISR	4.3	4.6	4.5	5.0	4.5
IVA	3.0	3.0	3.0	3.6	3.7
IEPS*	2.1	1.6	1.9	1.9	1.1
Importaciones	0.7	0.8	0.7	0.4	0.4
Otros Impuestos	0.3	0.5	0.4	0.4	0.3

*Incluye IEPS petroleros

Todos los países cuyas estadísticas se muestran en el cuadro 1.2, con la excepción de Chile y Argentina, tienen mayor recaudación en ISR relativa al PIB que México. En particular los socios de México en el TLC casi triplican la recaudación de ISR como porcentaje del PIB de México (Canadá, de hecho, la triplica). El desempeño de México en términos de recaudación de ISR no es comparable con el de países más avanzados. En este sentido se deben analizar las causas de este desempeño para tratar de establecer medidas correctoras. Una de estas causas (quizá la más importante) es, sin duda, la desigual distribución del ingreso en México. Otras, más relacionadas con el presente estudio, tienen que ver con la evasión fiscal.

¹ Elaboración propia con cifras de la Secretaría de Hacienda y Crédito Público (SHCP), www.shcp.gob.mx; Estadísticas Oportunas de Finanzas y Deuda Pública; cifras mensuales 2004. Además cifras INEGI, www.inegi.gob.mx; Banco de Información Económica.

El Impuesto Sobre la Renta grava el conjunto total de ingresos o renta universal obtenida por los sujetos que pueden ser personas físicas o morales. Este concepto de renta incluye los ingresos obtenidos por arrendamiento de los bienes inmuebles propiedad de los sujetos al impuesto.

Cuadro 1.2

RECAUDACIÓN/ PIB (2003) OTROS PAÍSES

Concepto	Canadá	E.U.	España**	Francia	Chile	Argentina***
1. Recaudación	28.59	18.77	22.52	26.83	17.88	17.73
2. ISR	15.47	11.05	10.33	10.27	4.41	4.91
2.1 ISRPF	11.89	9.00		8.07		3.18
2.2 ISR emp.	3.23	2.05		2.20		1.72
3. Contrib. A la Seg. Soc.	5.75	7.04	13.35	18.45	1.46	3.15
4. Imp. A la Propiedad	3.51	3.09	2.49	4.34	0.73	2.35
5. Imp. Dom. Bienes y Servicios	8.54	4.44	9.70	11.11	11.27	5.25
5.1 I.V.A.	5.09	2.13	5.76	7.09	8.22	3.26
5.2 Imp. Especiales s/producción	1.88	1.10		2.48	2.19	1.70
5.3 Otros	1.58	1.21	3.93	1.54	0.85	0.29
6. Comercio Exterior	0.24	0.19		0.01	0.64	0.59
7. Otros Impuestos	0.12			0.01	0.84	4.64

Nota: La suma de los parciales puede no coincidir con el total. Cada cifra fue calculada según los datos originales, excepto el rubro 5.3 Otros / PIB que se obtuvo por la diferencia, ya que no se reportó información.

Para algunos países no hubo información correspondiente a los rubros 6. Comercio Exterior y 7. Otros impuestos.

En Estados Unidos no se aplica el IVA

Fuente: *Government Finance Statistics Yearbook, IMF, 2003*

International Financial Statistics, June 2004, International Monetary Fund

United States in Billions of Dollars/Year Ending September 30/Cash Reporter

** Para el año 2002.

***Para el año 2001.

Este capítulo de ingresos es de difícil control por parte de las autoridades tributarias al tratarse de transacciones cuya existencia no se percibe fácilmente (por surgir de un contrato privado entre dos agentes económicos) y no existe en muchos casos el incentivo a declararlas (en particular, cuando el arrendatario no puede deducir fiscalmente el costo del arrendamiento). Esto dificulta la inferencia sobre los montos de arrendamiento por parte de los auditores fiscales.

Alrededor del 13% de las viviendas habitadas en México están rentadas². Este dato indica que los ingresos por arrendamiento (que, además, incluyen arrendamientos comerciales y rentas de la tierra) son importantes y que los ingresos fiscales derivados de este concepto de ingreso también lo son. Es por ello que el análisis de los montos y causas de la evasión fiscal en ingresos por arrendamiento es relevante.

El objetivo de este estudio es realizar el análisis de la evasión fiscal en el Impuesto Sobre la Renta de las personas físicas por ingresos procedentes del arrendamiento. En este capítulo realizamos un análisis de la ley del ISR en lo que respecta a ingresos por arrendamiento comparándola con otras legislaciones.

1.2 Arrendamientos en la Ley del ISR

1.2.1 Ingresos por arrendamiento de bienes inmuebles

Los ingresos por arrendamiento de bienes inmuebles son aquéllos que percibe el titular de los mismos por otorgar a título oneroso su uso o goce temporal, cualquiera que sea su utilización: terreno, casa habitación, inmuebles con uso comercial o industrial.

Tres impuestos gravan estos ingresos. El impuesto al valor agregado se aplica a rentas de casas habitación amuebladas y establecimientos comerciales e industriales. El impuesto al activo se aplica cuando se le da un uso comercial o industrial al inmueble alquilado y el objeto de este estudio es el impuesto sobre la renta (contemplado en el Título IV, Capítulo III de la ley del ISR).

En los últimos años, los mayores cambios a la ley del ISR relativos a ingresos por arrendamiento afectaron las tasas marginales de impuesto, en particular la mayor tasa marginal bajó de 35% en 2002 a 30% en 2005. Por otro lado, la reforma fiscal de 2005

² Ver el XII Censo General de Población y Vivienda, 2000. (INEGI)

añade la posibilidad de deducir el impuesto local pagado sobre los ingresos por arrendamiento de bienes inmuebles (ver cambio en el Art. 142, fracción I).

1.2.2 El ISRPF sobre los ingresos por arrendamiento de bienes inmuebles

El Art.142 de la ley del ISR establece que el ISR se paga sobre las ganancias obtenidas en concepto de arrendamiento, es decir, la diferencia entre las rentas cobradas menos las deducciones, que pueden ser:

- a) Los gastos relacionados al edificio arrendado, indispensables para la obtención de los recursos, o bien
- b) El 35% de los ingresos brutos por arrendamiento y el impuesto predial de los inmuebles correspondientes.

Es criterio del contribuyente escoger una u otra opción.

Si el arrendador únicamente tiene ingresos derivados de la renta de inmuebles para casa habitación, debe rendir declaraciones trimestrales, sino, debe presentarlas mensualmente; en todo caso se complementan con la declaración anual.

Cuando el contribuyente opta por la opción a), es decir, por una imposición sobre las ganancias efectivamente realizadas, el Art. 142 de la ley del ISR considera deducibles los siguientes gastos o inversiones:

1. Los impuestos locales que graven la titularidad u otorgamiento de uso temporal de los inmuebles (predial, contribuciones locales...).
2. Los gastos de mantenimiento y consumo de agua pagados por el arrendador.
3. Los intereses reales pagados por préstamos para la compra, construcción o mejoras del bien inmueble.
4. Los salarios, comisiones y honorarios pagados, así como las cuotas al IMSS e INFONAVIT.
5. Las primas de seguro que amparan el bien

6. Las inversiones de construcción, incluyendo adiciones y mejoras, por un monto de 5% anual.

Cuando los ingresos provienen del subarrendamiento de un inmueble, las ganancias son la diferencia entre las rentas cobradas y el arrendamiento pagado por el contribuyente.

A estas ganancias, se le aplica la tarifa mensual/ trimestral del Art. 113 de la Ley del ISR, o 114 cuando le es otorgado un subsidio al contribuyente, para calcular el monto del impuesto provisional. Además, cuando el arrendatario es una persona moral, ésta retiene el ISR de parte del arrendatario por un monto de 10% de la renta bruta. Sin embargo, el pago provisional del impuesto no es obligatorio si las rentas (no las ganancias) no exceden mensualmente de diez salarios mínimos generales vigentes en el Distrito Federal, elevados al mes.

En la declaración anual, se agrega lo anterior con todos los ingresos y deducciones de otras fuentes de ingreso, y se deducen las deducciones personales del Art. 109 de la Ley del ISR (o gastos personales): gastos de transporte escolar obligatorio, honorarios médicos y dentales, gastos hospitalarios, primas por seguros de gastos médicos, gastos de funerales por un salario mínimo anualizado, donativos a instituciones autorizadas, intereses reales pagados por crédito hipotecarios destinados a casa habitación, depósitos en las cuentas personales especiales para el ahorro, primas de contrato de seguro para planes de pensiones, adquisición de acciones de sociedad de inversión, aportaciones complementarias de retiro, etc. A esta base gravable se le aplican las tarifas anuales del Art. 177 para el cálculo del ISR anual, al cual se le restan los pagos provisionales.

1.2.3 Gasto fiscal

El que los contribuyentes dispongan de la posibilidad de deducir el 35% de las rentas brutas [opción b)] puede implicar la existencia de una pérdida de recaudación fiscal, o gasto fiscal. Podemos decir que existirá un gasto fiscal si el monto de los gastos que la ley permite deducir (sin contar el predial) es menor que el 35% por ciento de los ingresos brutos.

1.3 Comparación Internacional

En esta sección se compara la legislación mexicana en ISR sobre arrendamientos con otras legislaciones. La comparación incluye países de derecho anglo-sajón (Estados Unidos) y romano (Francia) y de América Latina (Chile). Además, también se incluye el caso de España que es particularmente interesante por haber evolucionado rápidamente en las últimas décadas.

Como aspecto menos importante de comparación, podemos señalar que la legislación española³ define de una forma diferente a la mexicana lo que se considera gastos necesarios para la obtención de los ingresos por arrendamiento. La diferencia en este concepto es que las inversiones en los inmuebles correspondientes (incluyendo la compra de los mismos) se pueden deducir a través de amortizaciones. Otra diferencia es que el ingreso gravable se reduce en un 50% en los arrendamientos de bienes inmuebles dedicados a vivienda.

En España existe una diferencia fundamental con la legislación mexicana que sirve para incrementar la recaudación por ISR de estos ingresos. Dicha diferencia se encuentra en el Art. 87 de la ley española del IRPF que contempla que en los casos de bienes inmuebles urbanos se imputa una renta del dos por ciento del valor catastral, cuando dichos inmuebles no estén destinados a actividades económicas, ni sean generadores de rendimientos del capital inmobiliario y no son vivienda habitual. Ello funciona como un pago mínimo por concepto de rentas procedentes del arrendamiento de inmuebles. Este pago tiene el mismo rol que el Impuesto al Activo para ingresos de rentas de inmuebles con un uso comercial o industrial.

Por otro lado, también en España, con el objetivo de controlar mejor las rentas de arrendamiento se establecen algunos requisitos de información en el formato de declaración

³ La legislación española define los ingresos por arrendamientos (genéricamente, los ingresos procedentes del capital inmobiliario) en el Art. 20 de la Ley del Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas y las deducciones posibles a estos ingresos en el Art. 21.

del IRPF para 2004⁴. Estos requisitos se resumen en el establecimiento de una casilla en el formato de la declaración que solicita datos sobre la vivienda en que tiene la residencia habitual el contribuyente. En esta casilla se tiene que especificar una clave de titularidad (si es propietario único, mancomunado o si está en régimen de arrendamiento) y el número de inscripción en el catastro. Dado que con el número de inscripción en el catastro aparecen localizaciones en mapa, titularidades e incluso fotografías del inmueble correspondiente, esta información es suficiente para determinar si hubo un contrato de arrendamiento, entre qué personas lo hubo e, incluso, inferir el monto del mismo por medio de la localización y de las fotografías del inmueble. Esto permite controlar los contratos de arrendamiento que vinculan a personas que presentan declaración de IRPF.

La legislación de los Estados Unidos⁵, al igual que la española, es más general al definir las deducciones o gastos necesarios para la obtención de los ingresos por arrendamiento y es muy detallada en la forma como se amortizan las inversiones en el inmueble arrendado.

El caso de Francia es similar, salvo que la posibilidad de amortizaciones se limita a la compra de inmuebles nuevos destinados a ser alquilados a terceros. En contraposición con las dos legislaciones comentadas anteriormente, la ley da la opción de escoger un régimen fiscal simplificado a los arrendadores cuyos ingresos por este concepto no rebasen 15,000 Euros⁶ anuales. Dicho régimen les permite una deducción fija de 40% de sus ingresos por arrendamiento. Este monto es más elevado que el 35% estipulado en el Art. 142 de la ley del ISR mexicana. Sin embargo, las condiciones de mercado son distintas en los dos países. Por lo tanto, sería erróneo sacar conclusiones de una sencilla comparación entre estas tasas.

La ley Chilena del impuesto sobre la renta evalúa el ingreso gravable por arrendamientos como el ingreso bruto menos los gastos necesarios para su obtención (y, de hecho, impone llevar una contabilidad real cuando el arrendamiento es en concepto de vivienda)⁷. Sin

⁴ Estos requisitos se establecen por la Orden de Economía y Hacienda 583/2005 del 9 de marzo que regula el modelo de declaración del IRPF para 2004 (ver Boletín Oficial del Estado Español del 14-marzo-2005).

⁵ Ver la publicación 527 del IRS en www.irs.gov/publications/p527/ar02.html para una exposición didáctica del tratamiento fiscal de los ingresos por arrendamiento de personas físicas en los Estados Unidos.

⁶ Un euro es aproximadamente 12.85 pesos al 19 de Enero de 2006.

⁷ Art. 20- 1°- c

embargo, también deja la posibilidad a pequeños contribuyentes de pagar el impuesto por una renta calculada en función del avalúo fiscal del bien raíz: 10%, 7% o 4% dependiendo de la naturaleza del mismo (terreno agrícola o urbano)⁸. También se contempla la posibilidad de amortización del valor de adquisición del inmueble con reglas muy detalladas, la deducción de impuestos territoriales y la acreditación de los intereses pagados sobre deudas relacionadas con el bien raíz⁹.

En cuanto a la escala de gravamen, las leyes mexicanas y chilenas son parecidas en la forma en que se gravan los altos ingresos, pues se les aplican tasas relativamente bajas comparadas con las tasas que se aplican en países más desarrollados. Sin embargo, la ley mexicana impone una tasa más alta que la chilena sobre los ingresos bajos.

1.4 Conclusiones: Algunas recomendaciones para la ampliación de la base tributaria.

La legislación internacional es bastante homogénea en cuanto al tratamiento de los ingresos por arrendamiento. La mexicana es algo más cautelosa en cuanto a la posibilidad de deducción de algunos gastos. En particular, en lo que se refiere a la depreciación a través de amortizaciones del valor de los inmuebles involucrados.

Por otra parte, el hecho de que los contribuyentes dispongan de la opción de deducción del 35% del ingreso bruto por arrendamientos puede implicar la existencia de una pérdida de recaudación fiscal o gasto fiscal.

En el caso particular de los arrendamientos, se considera que dos factores ayudarían mucho a ampliar la base de contribuyentes. El primero está asociado a los requisitos de información establecidos en la forma de declaración de IRPF en España. Es decir, una casilla en el formato de la declaración que solicite suficientes datos sobre la vivienda en

⁸ Art. 20- 1º- b, d

⁹ Art. 31- 1º, 55 bis

que tiene la residencia habitual el contribuyente. Un segundo factor sería la información suficiente proporcionada por un eficiente registro de la propiedad inmobiliaria.

Capítulo 2

Estimación de la evasión en ISR de personas físicas por arrendamientos

2.1 Introducción

La forma usual de medir la evasión fiscal en un impuesto es estimando la recaudación potencial con base en diversas variables y supuestos y compararla con la recaudación observada (ver Slemrod J. y S. Yitzhaki, 2002).

En México, existen dos fuentes de información razonablemente completas y confiables, sobre montos de arrendamientos desde el punto de vista del arrendador obligado al pago del impuesto. Éstas son la Encuesta Nacional de Ingresos y Gastos de los Hogares (ENIGH) en su apartado de ingresos y El Sistema de Cuentas Nacionales de México, en su cuenta por sectores institucionales (cuenta de utilización del ingreso disponible) y en su cuenta de bienes y servicios (cuentas de valor bruto y valor agregado de producción).

Existen también otras fuentes de información sobre características generales del uso de viviendas (Censo General de Población y Vivienda), del monto del arrendamiento como gasto (la parte de gasto de la ENIGH, la encuesta industrial, la matriz de insumo producto, etc.), datos aislados (datos de la cámara de la construcción), etc. Sin embargo, estos datos no son útiles para estimar bases potenciales.

El año para el que se realiza el presente estudio es 2002. La razón es que el último año en el que se reporta la información que proviene del Sistema de Cuentas Nacionales de INEGI es el año 2003. Por otro lado, estudiar este año tiene la ventaja adicional de que se mantiene compatibilidad con la ENIGH cuyo único año coincidente más reciente es el de 2002 (pues para 2004 ya no hay datos de Cuentas Nacionales).

En la siguiente sección se presentan los problemas para usar la parte del ingreso de la ENIGH. La tercera sección expone los problemas para utilizar la cuenta por sectores institucionales (la cuenta de utilización del ingreso disponible). La cuarta sección expone la metodología que finalmente fue seleccionada como la más adecuada para el objetivo de este estudio. La quinta sección presenta la estimación de la evasión.

2.2 Problemas para usar la parte de ingreso de la ENIGH.

En la ENIGH del 2002, se reportan 792,377 perceptores de ingreso por arrendamiento.

Por otro lado, se hicieron algunas estimaciones preliminares de recaudación potencial con los datos de ingreso de la ENIGH (ver Anexo 2) correspondientes a 2002. Las estimaciones resultaron en un ingreso fiscal potencial muy parecido a la recaudación observada efectiva obtenida en 2002. Esta similitud es inconsistente, dada las grandes diferencias en los ingresos de los perceptores reportados en la ENIGH y los declarados por los contribuyentes que efectivamente completaron sus declaraciones al SAT. Por otro lado, resulta inconsistente que sean necesarios 792,377 perceptores de la ENIGH para obtener aproximadamente la misma recaudación que obtiene el SAT de 326,621 declarantes.

La parte de ingresos de la ENIGH presenta problemas de valoración de los ingresos que la hacen poco útil para este estudio.

Este efecto de se puede corregir mediante la expansión de los ingresos con algún criterio definido (por ejemplo, multiplicándolos por el factor que hace que el total de los ingresos de la ENIGH coincida con el total del ingreso nacional disponible de los hogares en las cuentas nacionales). El problema de cualquier expansión es que se estarían haciendo supuestos muy importantes acerca de la distribución del ingreso que, dada la progresividad de la escala del ISRPF, tendría consecuencias muy importantes sobre la estimación.

2.3 Enfoque basado en la Cuenta por Sectores Institucionales (Cuenta de Utilización del Ingreso Disponible del Sistema de Cuentas Nacionales).

Otra alternativa para estimar la base potencial de arrendamientos de personas físicas es utilizar la Cuenta por Sectores Institucionales en su sección de utilización del ingreso disponible del Sistema de Cuentas Nacionales. En particular, el cuadro de consumo final, tanto de los hogares como de las instituciones privadas sin fines de lucro, gastado en el mercado interior clasificado según objeto. En este cuadro se encuentra el rubro *alquileres brutos, mantenimiento, reparaciones y servicios*.

El mayor problema para utilizar esta cuenta es que se refiere sólo al consumo final de los hogares y de las instituciones privadas sin fines de lucro. Por lo tanto, no incluye el gasto de arrendamiento por parte de las empresas (sociedades no financieras en cuentas nacionales). En particular, no incluye los ingresos por arrendamientos que obtienen las personas físicas al rentarles a las personas morales. Por otro lado, esta cuenta incluye el rubro de mantenimiento, reparaciones y servicios y, en caso de usarla para estimar la base gravable potencial de arrendamientos, sería necesario encontrar una manera de descontar el valor de este rubro.

No se usará esta cuenta para realizar las estimaciones ya que la metodología que se presenta en la siguiente sección no tiene estos problemas.

2.4 Metodología a usar en este Estudio. Cuentas Nacionales.

La metodología de estimación, de forma esquemática, consiste en calcular el valor bruto de la producción de arrendamientos de edificios residenciales y no residenciales, sumarle la renta de la tierra, restarle las rentas imputadas y los arrendamientos correspondientes a personas morales. El monto resultante a estas operaciones aritméticas sería la estimación del importe de arrendamientos de las personas físicas. Posteriormente, al restarle a este monto una estimación de las deducciones autorizadas por la Ley del ISR se tendría una

base gravable potencial estimada. Al aplicarle a esta cantidad la tasa efectiva del impuesto se tendrá la estimación de la recaudación potencial por ISR de arrendamientos de las personas físicas. A continuación se analizan los detalles técnicos y ajustes necesarios para estimar la recaudación potencial.

2.4.1. Estimación del valor bruto de producción de arrendamientos de inmuebles.

Para estimar el valor bruto de producción de arrendamientos de inmuebles se utilizan los datos de la rama 67 de Cuentas Nacionales (*Actividades Inmobiliarias y de Alquiler*). En particular, los grupos 6701 y 6711 que corresponden a *alquiler de viviendas* y a *alquiler de edificios no residenciales*.

El grupo 6711 *alquiler de edificios no residenciales* incluye los ingresos por arrendamientos que se obtienen de personas morales. Ello hace este procedimiento más completo que el basado en la cuenta de consumo de los hogares.

Se usa el valor bruto de la producción de arrendamientos como sucedáneo de las ventas totales que realizan las personas que arriendan inmuebles. El concepto de ventas totales es además un concepto cercano al de ingresos brutos por arrendamiento. No se usa valor agregado porque en éste se descuenta el consumo intermedio. Como la ley permite la deducción de algunos gastos que se incluyen en el consumo intermedio, no parece apropiado iniciar con una base que, de entrada, no incorpora algunas de las deducciones. Entre las diferencias de ventas totales y valor de la producción están los inventarios y la construcción de activos para uso propio.

Sin embargo, no se cuenta con información de valor bruto de la producción a nivel de grupo. El nivel más desagregado en el que se reporta el valor bruto de la producción es a nivel de rama. El problema se puede resolver extrapolando el valor bruto de la producción y el valor agregado a nivel de la rama 67 a los grupos 6701 y 6711. En otras palabras, se calcula la participación del valor agregado en el valor bruto de la producción para la rama 67 y se usa este número para estimar el nivel de valor bruto de la producción de los grupos

6701 y 6711, utilizando los datos de valor agregado a nivel de grupo. La siguiente fórmula ilustra el procedimiento:

$$1) \text{ Valor Bruto de la Producción(Grupo)} = \left(\frac{\text{VALORBRUTO DE LA PRODUCCIÓN (RAMA)}}{\text{VALOR AGREGADO (RAMA)}} \right) * \text{VALOR AGREGADO (GRUPO)}$$

Dado que el valor agregado del grupo 6701, tomado de manera individual, alcanza el 78 % del valor agregado de la rama y que los dos grupos, tomados de manera conjunta, alcanzan el 93 % del valor agregado de la rama, la relación entre valor bruto de la producción y valor agregado de la rama refleja de forma bastante precisa la composición que existe en estos grupos.

2.4.2. Renta de la tierra.

Adicionalmente, se tendría que agregar los ingresos que los hogares tienen por renta de la tierra. Esto se debe a que la renta de terrenos no está incluida en la partida de alquileres de inmuebles y sí es parte de la base gravable de IRPF por arrendamientos.

El rubro de renta de tierra se obtendría de la cuenta de hogares por sectores institucionales. Esta cuenta tiene un apartado de las rentas de la propiedad por cobrar que incluye intereses, dividendos, retiros de cuasi-sociedades y alquiler de tierras y terrenos dentro del país.

2.4.3. Rentas imputadas por vivienda propia y vivienda prestada

Una vez estimado el valor bruto de la producción a nivel de los grupos 6701 y 6711 y después de agregar el valor de la renta de la tierra, se tiene que deducir el valor imputado de alquiler para vivienda propia y el valor estimado de los arrendamientos para vivienda prestada. En caso de no hacer este ajuste, se estaría sobreestimando la base gravable potencial por arrendamientos ya que el Sistema de Cuentas Nacionales asigna un ingreso imputado a las personas que tienen vivienda propia y ese ingreso no es parte de la base gravable por arrendamientos del IRPF. Asimismo, en el caso de vivienda prestada, el Sistema de Cuentas Nacionales también asigna un ingreso imputado que no forma parte de la base gravable que queremos estimar. Los datos censales del año 2000 nos dan una idea aproximada de los montos, estos reportan que el 78.3% de las viviendas cubiertas por el

Censo General de Población y Vivienda del 2000 son propias y un 8 % se reporta como vivienda prestada.

El problema referente a vivienda propia se resuelve utilizando la cuenta de hogares de cuentas nacionales. De acuerdo al manual del Sistema de Cuentas Nacionales, el excedente bruto de operación de esta cuenta se refiere al valor imputado de la renta de los hogares que son propietarios de las viviendas. Este número sería sustraído del valor bruto de la producción de los grupos 6701 y 6711.

En referencia a vivienda prestada y de acuerdo al INEGI, el alquiler imputado por concepto de vivienda prestada se incluye en el rubro de remuneraciones en especie cuando es parte de las remuneraciones percibidas por algún miembro del hogar (es decir, cuando la vivienda se presta como contraprestación por algún servicio). Sin embargo, si la vivienda es prestada por otro hogar o sector institucional, sin mediar una contraprestación, no es posible cuantificarlo en cuentas nacionales y, por consiguiente, no está contabilizado. Sería necesario cuantificar cuánto de las remuneraciones en especie se debe a vivienda prestada. Sin embargo, el nivel de agregación de la cuenta de remuneraciones en especie es tal que no permite estimar cuánto se debe exactamente al concepto referido

Respecto a vivienda prestada, se realizó el ajuste utilizando la información de la ENIGH. Se utilizan los datos de gasto en vivienda de la ENIGH para el año 2002. La ENIGH reporta el gasto en renta para aquellos hogares que rentan vivienda. También reporta, para el caso de vivienda prestada, el monto del arrendamiento que se hubiera pagado por esa vivienda en caso de que, en vez de prestada, la vivienda fuera arrendada. Se suman el gasto en vivienda arrendada y el valor de arrendamientos correspondiente a vivienda prestada para obtener el valor de arrendamientos de vivienda no propia. A partir de estos datos se calcula el porcentaje del valor de arrendamiento correspondiente a vivienda prestada respecto al total de vivienda no propia. Este porcentaje se utiliza junto con la información de Cuentas Nacionales, para obtener la estimación del valor imputado de ingresos por arrendamiento de vivienda prestada en Cuentas Nacionales.

La información que se utiliza de Cuentas Nacionales corresponde a los datos de valor bruto de la producción del grupo 6701 (correspondientes a arrendamiento de vivienda). A este dato se le resta el monto del excedente bruto de operación de hogares (que corresponde a la estimación del valor de arrendamientos de vivienda propia) y se obtiene el valor de arrendamientos de vivienda no propia. Al valor de arrendamientos de vivienda no propia se le aplica el porcentaje del valor de arrendamiento correspondiente a vivienda prestada respecto al total de vivienda no propia, obtenido con datos de la ENIGH, y se obtiene una estimación del valor de arrendamiento de vivienda prestada.

Finalmente, de los datos de valor bruto de la producción de los grupos 6701 y 6711, a los que se les agregó el monto estimado de renta de la tierra, se deduce el monto del excedente bruto de operación de hogares (que corresponde a la estimación del valor de arrendamientos de vivienda propia) y el valor estimado de arrendamientos de vivienda prestada. El valor obtenido es una estimación de ingreso total por arrendamientos que estaría (potencialmente) sujeta a impuestos.

2.4.4. Cálculo del valor de arrendamientos de las Personas Morales.

Una vez estimado el ingreso potencial total por arrendamientos (es decir, el valor bruto de producción de arrendamientos de edificios residenciales y no residenciales, más la renta de la tierra, menos las rentas imputadas de vivienda propia y de vivienda prestada) se deben hacer ajustes adicionales. Esta estimación del ingreso potencial total por arrendamientos incluye los ingresos por arrendamiento de las personas físicas pero también los de las personas morales. Por lo tanto, el ingreso por arrendamiento de las personas morales debe ser descontado.

Para estimar el ingreso por arrendamiento de las personas morales se utilizan los datos del Censo Económico de 1999. La información del Censo Económico se capturó de acuerdo a la clasificación del Sistema de Clasificación Industrial de América del Norte (SCIAN). La clasificación SCIAN se considera única por parte del INEGI porque la base conceptual sobre la que fue construida es la de agrupación de unidades económicas que tienen procesos

de producción similares. Las clases están delimitadas en función de las diferencias en procesos de producción. Esta metodología permite que los productos e insumos se clasifiquen de manera consistente. Al haber mucha similitud entre productos dentro de una clase, se pueden efectuar estudios de productividad de mejor manera pues hablamos de productividad de productos altamente similares. La metodología establece que en la construcción del SCIAN se prestó particular atención a desarrollar clasificaciones para actividades de servicios en general (ver metodología Censos Económicos 1999, INEGI pág. 31). De acuerdo con este planteamiento el SCIAN es ideal para medir de manera precisa las actividades económicas de arrendamiento.

Se utilizan datos del Censo Económico de 1999 correspondientes a ingresos de arrendadoras de inmuebles registrados en el censo. En concreto, se consideran los datos de valor bruto de la producción de la rama 5311 *alquiler sin intermediarios de viviendas y otros inmuebles*.

El Censo Económico también proporciona información concerniente a ingresos por arrendamiento por parte de empresas censadas en otros rubros de actividad económica (distintos al ramo inmobiliario). Ello permite completar la información acerca de arrendamientos por parte de empresas arrendadoras con los datos de *alquiler de maquinaria y otros bienes muebles e inmuebles* correspondiente a los ingresos que tienen todas las empresas (distintas a las del ramo inmobiliario). El Censo Económico agrega los ingresos por arrendamientos de bienes muebles e inmuebles. Por lo tanto, es necesario realizar una estimación de cuánto de este total corresponde a arrendamiento de bienes inmuebles.

Para estimar el monto de arrendamientos de bienes inmuebles, se utiliza, para la mayoría de los sectores, la información de cuentas nacionales sobre los grupos¹⁰ 6701 (Alquiler de viviendas), 6711 (Alquiler de edificios no residenciales), 6731 (Alquiler de equipo de transporte), 6732 (Equipo electrónico y servicio de procesamiento de datos), 6733 (Alquiler de otro tipo de maquinaria y equipo en general) y 6741 (Alquiler de efectos personales y

¹⁰ En Cuentas Nacionales se le llama rama a los datos a 2 dígitos, grupos a datos a 4 dígitos, esta terminología es distinta a la utilizada en el Censo Económico en la clasificación SCIAN.

enseres domésticos). Los dos primeros grupos corresponden a arrendamientos de bienes inmuebles y los últimos cuatro a arrendamientos de bienes muebles.

Se obtiene la relación de cuánto del total de arrendamientos corresponde a bienes inmuebles (97.5 % véase el Anexo 1) y se aplica a la información obtenida, para cada uno de los sectores (a dos dígitos) del Censo Económico, referente a *alquiler de maquinaria y otros bienes muebles e inmuebles* que se presenta en el rubro *ingresos totales derivados de la actividad*. Es posible que las empresas reporten ingresos por arrendamiento de bienes inmuebles en el rubro *otros ingresos no derivados de la actividad*. Sin embargo, se considera que la información utilizada es adecuada por dos razones: Primero, la pregunta de ingresos por arrendamiento se efectúa a todos los sectores de actividad reportados en el censo, lo que indica que no sólo se realiza a empresas que se dedican a la actividad de arrendamientos. Por lo tanto, lo más probable es que las empresas respondan a esta pregunta incorporando sus ingresos por arrendamiento. Segundo, de acuerdo a las definiciones que se encuentran en la página 15 de la Síntesis Metodológica de los Censos Económicos (INEGI 2003), se menciona como ingresos no derivados de la actividad a los siguientes: cuotas y aportaciones, dividendos, subsidios, operaciones financieras, entre otros. En la definición del censo se incluye como alquiler de maquinaria y otros bienes muebles e inmuebles a los ingresos recibidos por el establecimiento por el alquiler de locales, edificios, vehículos, equipo de cómputo, maquinaria, etcétera.

El resultado es la estimación del monto de alquiler de bienes inmuebles. Se exime de aplicar esta cifra a los sectores de *Transporte correos y almacenamiento* (sectores 48-49). Para estos sectores, no parece pertinente aplicar el porcentaje obtenido de cuentas nacionales dado que una buena parte del equipo que se usa en estos sectores corresponde a bienes muebles. Asimismo, para las ramas 5321, 5322, 5323 y 5324 (*alquiler de automóviles, camiones y otros transportes terrestres, alquiler de artículos para el hogar, centros generales de alquiler, alquiler de maquinaria y equipo industrial, comercial y de servicios*) que se dedican fundamentalmente al arrendamiento de bienes muebles, resulta poco adecuado aplicar este porcentaje (97.5 %). Para las ramas 5321, 5322, 5323 y 5324

se aplica (sin la posibilidad de contar con información adicional) un porcentaje del 20% para bienes inmuebles y para los sectores de *transporte correos y almacenamiento* se aplica un porcentaje del 50 %¹¹. Para el resto de las ramas incluidas en el sector 53, las ramas 5312, 5313 y 5331 (*inmobiliarias y corredores de bienes raíces, servicios relacionados con los servicios inmobiliarios, servicios de alquiler de marcas, patentes y franquicias*) se considera el mismo porcentaje de 97.5 % para bienes inmuebles¹².

Para obtener el porcentaje para el sector 53, se calcula un promedio ponderado (por la participación en la producción del sector sin incluir la rama 5311) de las distintas ramas. Para los demás sectores se aplica el porcentaje del 97.5 %.

Los ingresos que aparecen en el Censo Económico no corresponden a valor bruto de la producción (que es el concepto utilizado en esta metodología para estimar bases gravables potenciales). Usar ingresos, en lugar de valor bruto de producción, sería inconsistente con la metodología que se ha planteado para calcular el ingreso potencial total por arrendamientos.

Respecto a producción bruta total, el glosario del Censo Económico de 1999 la define como: “El valor de los bienes y servicios producidos o comercializados por la unidad económica como resultado del ejercicio de sus actividades durante el año de referencia, tales como el valor de los productos elaborados, las obras ejecutadas, los ingresos por la prestación de servicios, alquiler de maquinaria y equipo y otros bienes muebles e inmuebles, el valor de los activos fijos producidos para uso propio y el margen bruto de comercialización, entre otros”. Incluye la variación de existencias de productos en proceso. Por su parte, la definición de ingresos derivados de la actividad indica que: “Son las percepciones obtenidas por la unidad económica debido a la venta de productos elaborados, comercialización de mercancías y la prestación de servicios, de acuerdo con el valor de facturación, incluyendo los impuestos indirectos (excepto el IVA) y deduciendo

¹¹ Estos porcentajes se aplican de manera *ad-hoc*, pues se cuenta con información adicional que nos permita precisar estas cifras. Los cálculos finales no se alteran considerablemente si se le aplica el 97.5 % a estas ramas y sectores. Se hace la corrección por consistencia metodológica.

¹² La rama 5311 se elimina de estos cálculos pues su valor bruto de la producción se incorpora aparte, como se mencionó previamente.

todas las concesiones otorgadas a los clientes, tales como: bonificaciones, descuentos, entre otros”.

Como se puede observar en las dos definiciones anteriores, existe una diferencia entre los ingresos totales y el valor de la producción bruta. Entre los rubros que marcan la diferencia están la variación de existencias y el valor de los activos fijos producidos para uso propio.

La metodología para estimar el valor bruto de la producción por arrendamientos (para sectores no dedicados a la actividad de arrendamientos) a partir de los ingresos consiste en lo siguiente:

1. Se calcula la relación entre valor bruto de la producción e ingresos totales para la rama 5311.
2. Se usan los ingresos por arrendamiento de bienes inmuebles para todos los sectores (obtenidos a partir de usar la información de Cuentas Nacionales sobre bienes muebles e inmuebles) a dos dígitos, excluyendo la rama 5311 para evitar doble contabilización.
3. Se suma el valor de los ingresos por arrendamiento de bienes inmuebles para todos los sectores.
4. Se multiplica la relación obtenida en 1 por el valor obtenido en 3. El resultado constituye el valor de la producción de arrendamientos de todos los sectores (a dos dígitos)¹³.

El camino adecuado para calcular la relación entre valor de la producción e ingresos totales es utilizar la información proveniente de la rama 5311, pues se usa la información de una rama que se dedica a la actividad de arrendamientos de bienes inmuebles. Por lo tanto, es de esperarse que la relación entre valor bruto de la producción e ingresos totales para la rama 5311 dé un mejor indicador de cómo se administran en esta actividad los inventarios y la construcción de activos fijos para uso propio. Se supone que las empresas dedicadas a esta actividad conocen la tecnología y reflejan más apropiadamente cuál es el manejo óptimo de inventarios y activos fijos.

¹³ El censo en su clasificación de acuerdo al SCIAN, llama sectores a los datos a dos dígitos y llama ramas a datos a cuatro dígitos.

Se consideró también una metodología alternativa para estimar el valor bruto de la producción a nivel de sectores. Esta metodología consiste en lo siguiente:

Obtener los ingresos por alquiler de inmuebles y el valor bruto de la producción para todos los sectores (dos dígitos) incluidos en el Censo. Obtener, para cada sector, el ingreso total derivado de la actividad. Calcular la relación entre valor bruto de la producción e ingreso total derivado de la actividad, para cada sector. Usar la relación obtenida para convertir los ingresos por arrendamiento de bienes inmuebles en valor bruto de la producción de bienes inmuebles. Una vez obtenido el estimado del valor bruto de la producción por alquiler de inmuebles para cada uno de los sectores, se suman.

El defecto de esta metodología es que algunos sectores dedicados a los servicios (*Comercio al por mayor, Comercio al por menor y Servicios financieros y de seguros*) representan una relación atípica entre valor bruto de la producción e ingresos totales. Para estos sectores, la relación entre valor bruto de la producción y los ingresos totales es cercana al 30%. Estos números son considerablemente distintos a aquéllos encontrados en otros sectores cuya relación entre valor bruto de la producción e ingresos totales fluctúa entre 95 y 110%. Asimismo, se encuentra que esta misma relación para la rama 5311 es de 101.6%. Utilizar la relación entre valor bruto de la producción e ingresos totales para esos sectores (comercio al por mayor, comercio al por menor y servicios financieros y de seguros), es inconsistente desde el punto de vista metodológico. Por su parte, como se mencionó anteriormente, utilizar los datos de la rama 5311 tiene la ventaja de utilizar información de una rama que se dedica a la actividad de arrendamientos¹⁴.

Una vez obtenido el valor bruto de la producción de arrendamiento de bienes inmuebles para todos los sectores del censo (bajo la primera metodología), se suma al valor bruto de la producción de la rama 5311 para obtener un estimado del valor bruto de la producción por arrendamientos de bienes inmuebles para las personas morales. Se excluye el valor bruto de la producción de la clase 531115 (Alquiler sin intermediación de teatros, estadios,

¹⁴ A pesar de la distorsión implícita, los resultados finales entre las dos metodologías no varían mucho.

auditorios y similares). La razón está en que, de acuerdo a las tablas comparativas entre SCIAN y Cuentas Nacionales, la clase 531115 no está incluida en los grupos 6701 y 6711, sino en los grupos 7102 (Promotores de box, lucha, frontones e hipódromos) y 7122 (Producción de películas cinematográficas, programación de radio y televisión). Esto implica que los arrendamientos de este tipo de inmuebles se incluyen en grupos distintos a los considerados en este trabajo.

Dado que el valor bruto de producción de arrendamientos de personas morales estimado corresponde a 1998 y la estimación de la recaudación potencial que se pretende realizar corresponde al ejercicio fiscal de 2002, se debe estimar el valor bruto de producción de arrendamiento de personas morales para el año 2002. Ante la ausencia de datos que permitan hacer este cálculo directamente (ya que el Censo Económico utilizado corresponde al publicado en 1999), se considera la proporción de valor bruto de arrendamientos de personas morales sobre el total del valor bruto de los grupos 6701 y 6711 en 1998, como una estimación de la proporción en 2002. Finalmente, se usa este dato para estimar el valor bruto de la producción de arrendamientos de personas morales para el ejercicio fiscal de 2002.

2.4.5. Deducciones autorizadas por el Art. 142 de la Ley del ISR.

Existe disponibilidad de datos de impuesto predial para todos los edificios y terrenos del país. Sin embargo, no se tienen datos de impuesto predial sobre casas arrendadas. Por otro lado, existen deducciones adicionales como son los gastos de reparaciones y mejoras, pero tampoco se cuenta con información sobre estos rubros. También se debe recordar que el Art. 142 de la ley ofrece la opción alternativa de la deducción del 35 % del valor bruto de los arrendamientos más el impuesto predial.

Una solución al problema de estimación de las deducciones autorizadas es el suponer que todos los arrendatarios, si cumplieran plenamente con sus obligaciones fiscales, se comportarían en promedio como lo hacen los que efectivamente presentan sus declaraciones. Bajo ese supuesto, se estima el monto de las deducciones como la deducción

promedio que hacen las personas físicas que presentan al SAT declaraciones por ingresos por arrendamiento.

Este promedio es del 38%. Este resultado es compatible con los incentivos de la ley, es decir, el contribuyente deducirá por lo menos el 35 % (más el predial) que le permite la ley en el caso en que los gastos deducibles sean menores al 35 % de los ingresos por arrendamiento. El 38 % es pues consistente con lo que haría un contribuyente representativo racional. Por lo tanto, se considera este dato como una estimación razonable de las deducciones autorizadas por el Art. 142 de la Ley del ISR.

2.4.6. La tasa efectiva de gravamen.

El cálculo de la base gravable potencial presentado anteriormente se ha hecho con datos agregados. Por lo tanto, es necesario estimar una tasa de gravamen también agregada para que, aplicada a la base potencial resulte en la recaudación potencial. Los únicos datos que nos permiten calcular esta tasa son las bases de datos de las declaraciones presentadas al SAT (que reflejan el comportamiento de aquéllos obtuvieron ingresos por arrendamiento y presentaron declaraciones por ISR).

La tasa que se debe usar para la estimación es la obtenida dividiendo la recaudación obtenida por arrendamientos por los ingresos por arrendamientos netos de deducciones por ese concepto¹⁵. Esta operación da la proporción de los ingresos netos por arrendamiento que se pagaron como impuesto y usar este concepto como tasa efectiva es consistente con el resto de la metodología (basada en agregados).

Los ingresos por arrendamientos netos de deducciones se pueden calcular como el total de los ingresos cobrados por arrendamiento menos el total de deducciones por arrendamiento. Equivalentemente, se pueden calcular como los ingresos acumulables, más los ingresos exentos (dado que para calcular los ingresos acumulables se restaron los ingresos exentos),

¹⁵ La base gravable potencial por arrendamientos se pretende estimar es el total de ingresos por arrendamiento de las personas físicas neto de gastos deducibles por ese concepto. Por lo tanto, la tasa que se está estimando es el concepto adecuado de tasa efectiva sobre ingresos por arrendamientos.

menos las deducciones. En las bases de datos de las declaraciones presentados al SAT los ingresos acumulables por arrendamientos son 30,727,900 miles de pesos, los ingresos exentos son 263,158 miles de pesos y la recaudación de ISR por arrendamientos es 5,765,711 miles de pesos. Por lo tanto, la tasa gravable efectiva es 18.6%.

2.5 Estimación de la Evasión

En el anexo 1 se detallan los cálculos, pero los resultados finales sobre evasión, recaudación potencial, tasa de evasión y porcentajes sobre el PIB se resumen en el siguiente cuadro (ver también gráficas 2.5.1 y 2.5.2):

Estimación de la Evasión en ISR de Arrendamientos Personas Físicas		
	Concepto	Miles de pesos
a	Recaudación Potencial	16,026,376
b	Recaudación Observada	5,765,711
a-b=c	Evasión	10,260,665
c/a	Tasa de evasión	64.0%
d	PIB	6,263,136,643
c/d	Evasión / PIB	0.2%

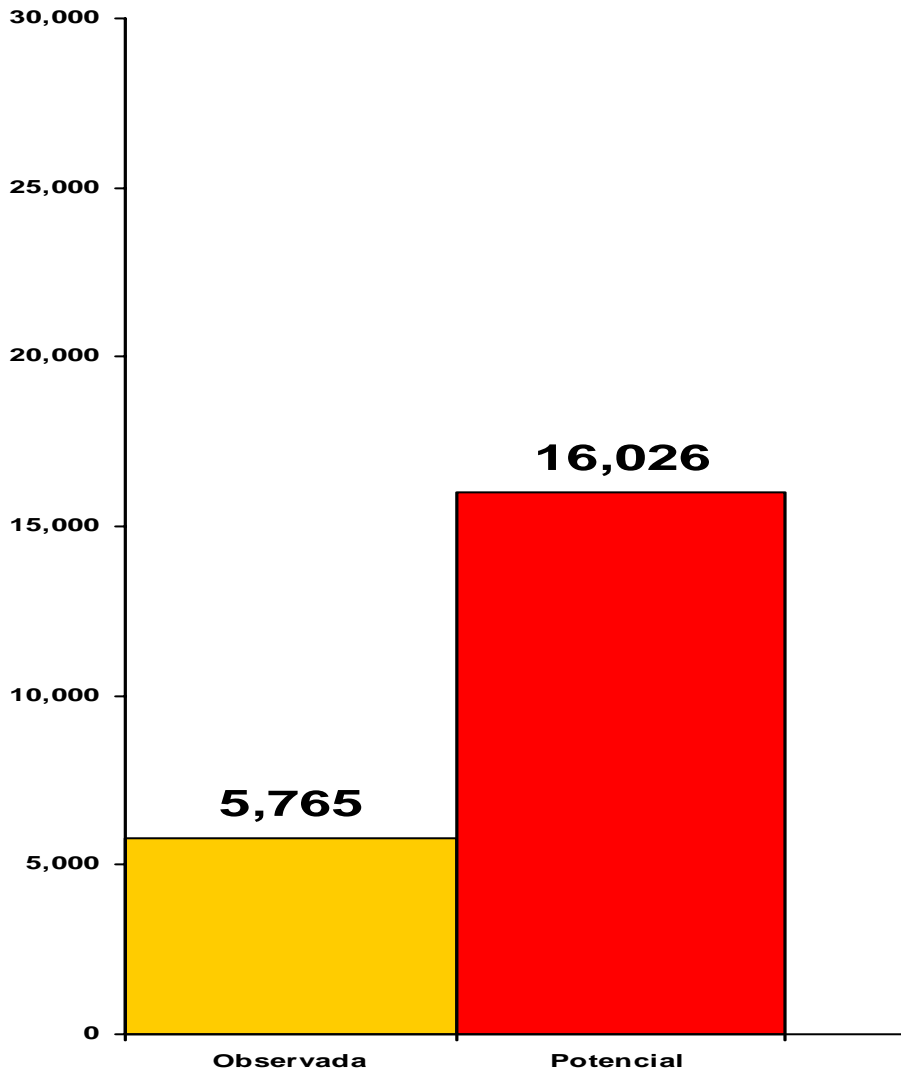
La evasión se compone de aquella que resulta de la infravaloración de las declaraciones presentadas y de la no presentación de declaraciones. Para dar una idea de la importancia de cada uno de estos fenómenos, se supone que la base de contribuyentes potencial fuera la que resultaría a partir de los 792,377 reportados por la ENIGH (INEGI) que mencionaron recibir ingresos por arrendamientos en 2002 (ver gráfica 2.5.3 para ver relación entre contribuyentes reales y potenciales). Se supone también que la distribución y promedio del ingreso son los mismos para los que declaran que para los que no declaran. Entonces la recaudación potencial de aquéllos que aparecen como declarantes en las bases de datos del SAT (326,621 contribuyentes) sería de alrededor de 6,606 millones de pesos¹⁶. La evasión estimada para estos contribuyentes sería de 841 millones de pesos y la tasa de evasión en

¹⁶ Se obtiene este dato dividiendo la recaudación potencial (16,026 millones de pesos) entre el número de los declarantes potenciales (792,377) y multiplicando este número por el número de declarantes observado.

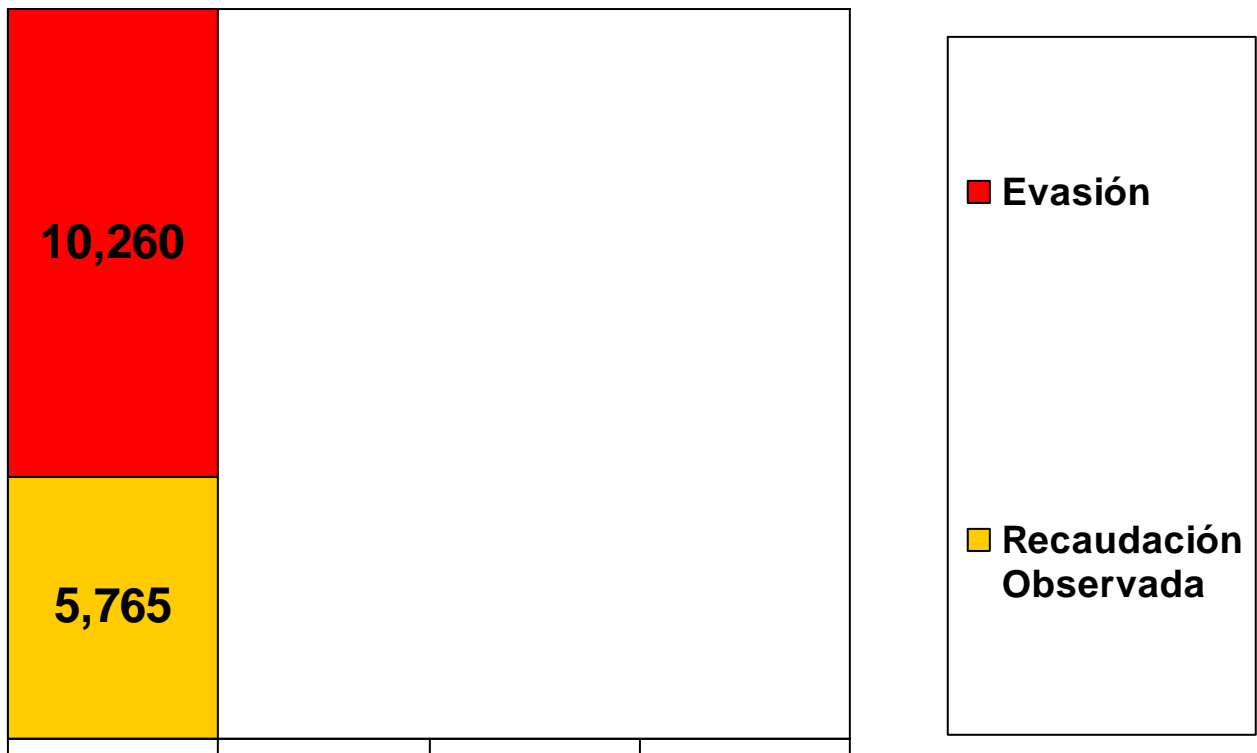
este caso sería únicamente del 12.7% para estos declarantes. Para los que no presentan declaraciones la tasa de evasión es del 100% y deberían contribuir por 9,420 millones de pesos¹⁷ (ver gráficas 2.5.4 y 2.5.5).

¹⁷ Se obtiene de restar 6,606 millones (recaudación potencial de aquellos que presentan declaración) de 16,026 millones de pesos (la recaudación potencial total).

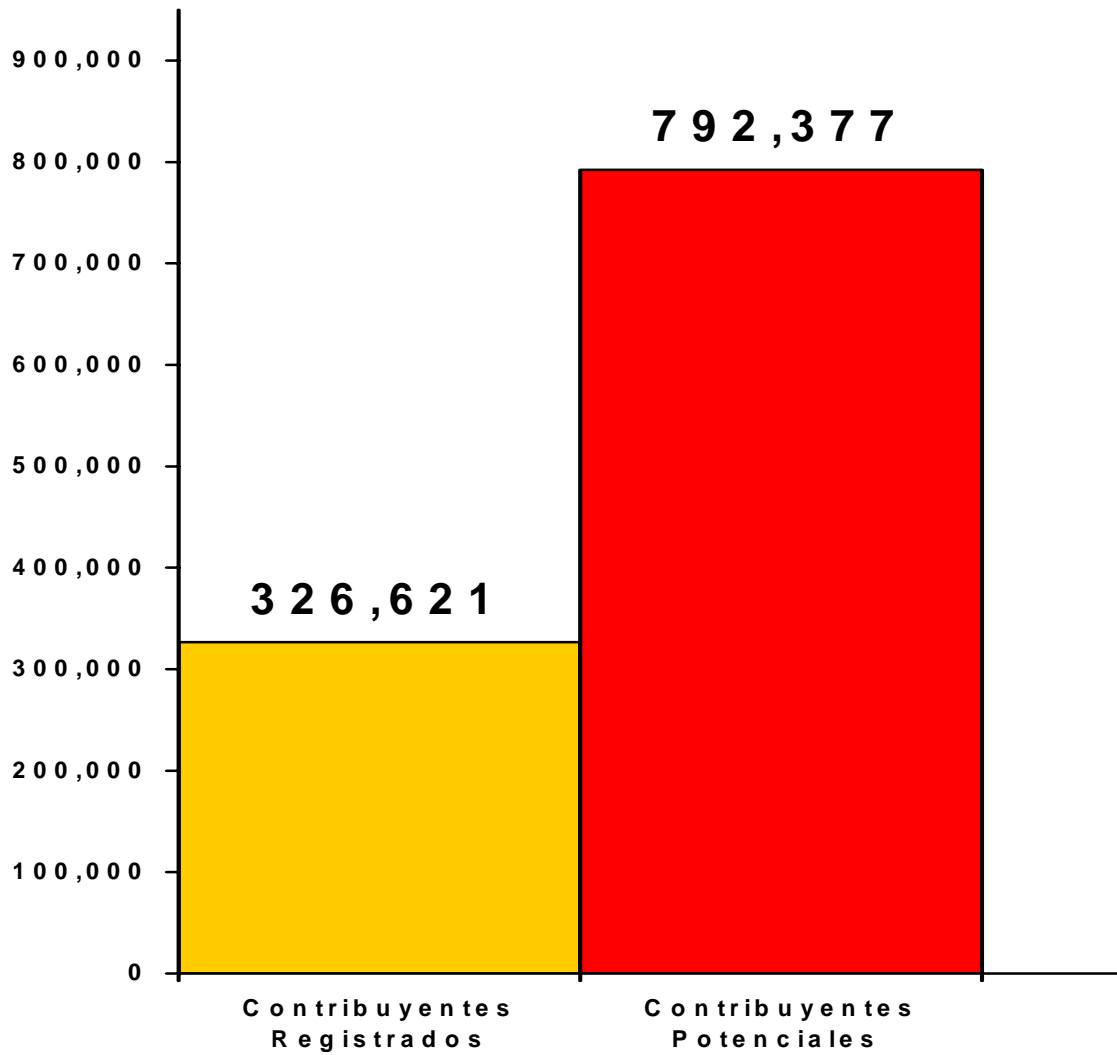
Gráfica 2.5.1
Recaudación fiscal en ISRPF por arrendamientos 2002.
(Millones de pesos).



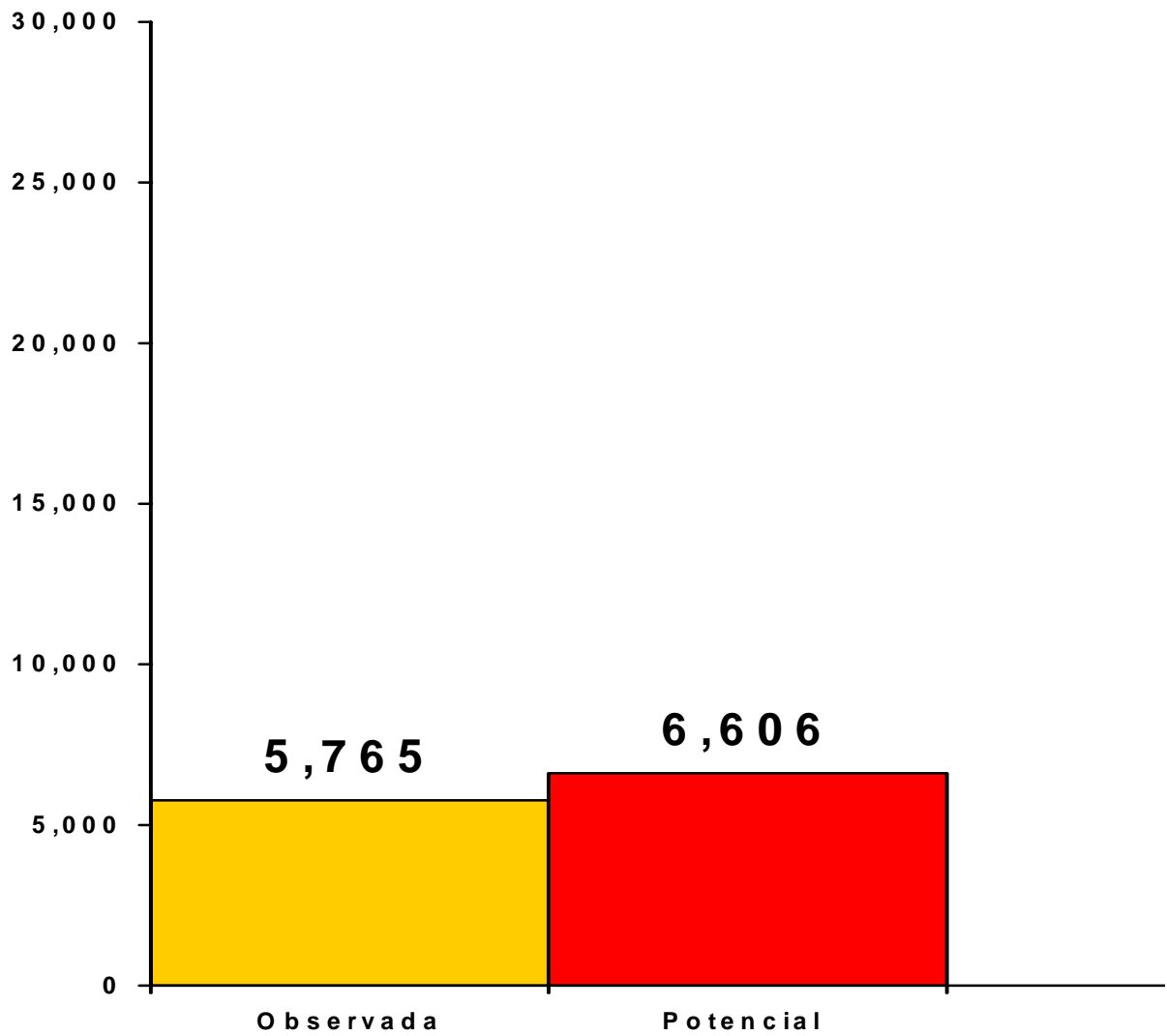
Gráfica 2.5.2
Evasión Fiscal en ISRPF por arrendamientos 2002.
(Millones de pesos).



Gráfica 2.5.3
Contribuyentes Registrados, y Potenciales
según ENIGH.

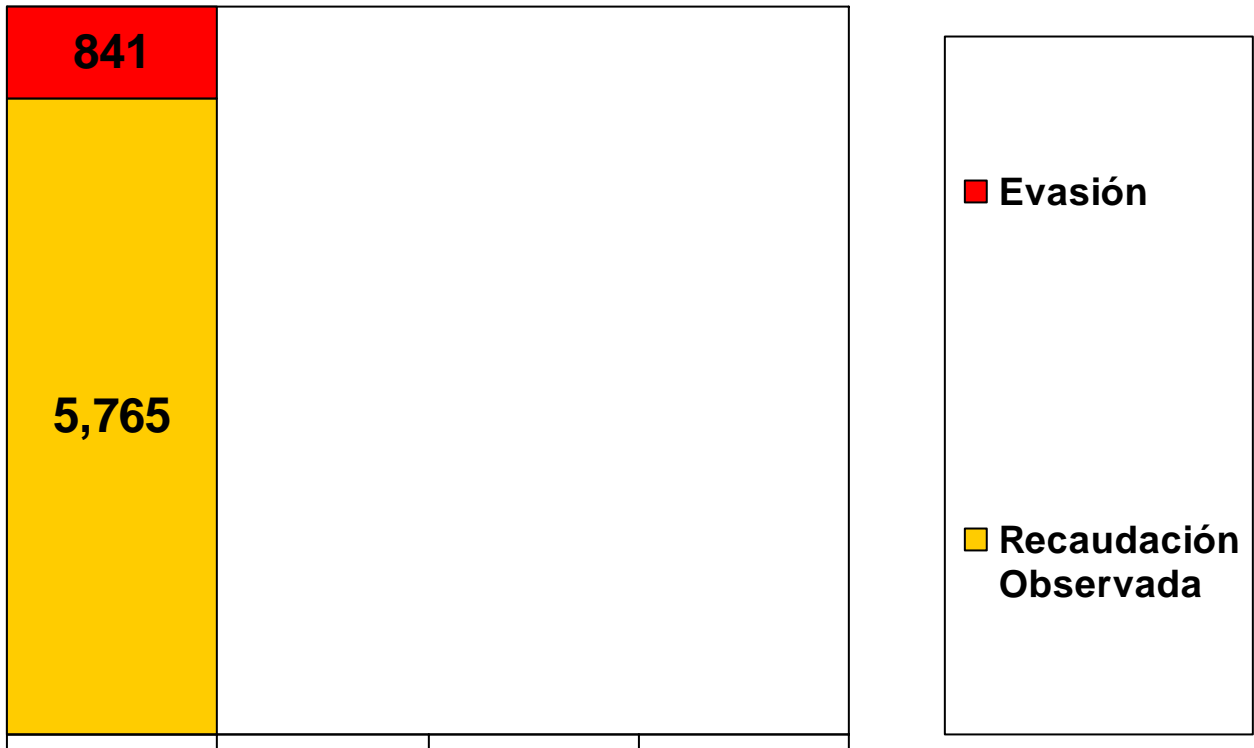


Gráfica 2.5.4
Recaudación fiscal ISRPF arrendamientos únicamente para
contribuyentes registrados, 2002.
(Millones de Pesos)



Gráfica 2.5.5

Evasión Fiscal en ISRPF por arrendamientos únicamente para contribuyentes registrados.
2002.
(Millones de pesos).



Capítulo 3

Recomendaciones para abatir la evasión en el ISR de las personas físicas con ingresos por arrendamiento.

3.1 Introducción.

En el capítulo anterior se estima la tasa de evasión en el ISR de las personas físicas con ingresos por arrendamiento en 64%.

La dificultad que existe para la adecuada tributación de los ingresos por arrendamiento reside en el hecho de que los acuerdos entre inquilinos y arrendadores son bilaterales y difíciles de observar. Estas operaciones se declararían únicamente en caso de que las partes tengan incentivos para hacerlo. Cuando se trata de contratos de arrendamiento de inmuebles de uso no comercial que ocurren entre personas físicas, ninguna de las dos partes tiene incentivo para reportar la existencia y el monto de la transacción pactada. Por lo tanto, se cree que el problema de evasión en estos casos es mayor que cuando el uso del inmueble es comercial. Sin embargo, los datos existentes no permiten corroborar esta afirmación.

La evasión se compone de aquella que resulta de la infravaloración de las declaraciones presentadas y de la no presentación de declaraciones. La evasión estimada para los contribuyentes que presentaron declaraciones sería de 841 millones de pesos y la tasa de evasión en este caso sería únicamente del 12.7%. Para los que no presentan declaraciones la tasa de evasión es del 100% y deberían contribuir con 9,420 millones de pesos.

La conclusión de los dos párrafos anteriores es que el grueso de la evasión de ISR de personas físicas con ingresos por arrendamiento parece ocurrir en operaciones donde el contrato de arrendamiento es de uso no comercial y se celebra entre personas físicas y, que, además, esa transacción ni siquiera se declara. Por lo tanto, las recomendaciones serán en el sentido de reducir la evasión cuando el arrendamiento es de uso no comercial y se celebra entre personas físicas, al menos, obligando a declarar la transacción. También se da alguna sugerencia para mejorar la fiscalización cuando el arrendamiento se declara.

3.2 Recomendaciones para abatir el no reporte de ingresos por arrendamiento

Hay varias formas de incentivar el reporte de ingresos por arrendamiento cuando el contrato ocurre entre personas físicas. La primera es permitir que las personas físicas puedan deducir una parte del importe del arrendamiento en sus declaraciones de ISR. El problema aquí es que ello representa un costo fiscal que puede ser elevado y que siempre existe la posibilidad de que las personas físicas lleguen al acuerdo de reducir el importe del arrendamiento por el importe del derecho de la deducción en ISR que obtendría el arrendatario, de tal forma que los incentivos a declarar desaparezcan.

En primer lugar se deben minimizar los costos de declarar este tipo de ingresos y simplificar al máximo su declaración. La declaración de estos ingresos es especialmente costosa para personas físicas que obtienen rendimientos por trabajo y que, por su régimen de tributación, no estarían obligados a realizar declaraciones periódicas. Si se renta una casa habitación que es amueblada, el contribuyente está obligado a pagar IVA y si obtienen una renta superior a 14,508 pesos debe realizar declaraciones con periodicidad, al menos, trimestral. Estas obligaciones se convierten en muchos casos en un costo hundido que conduce a la no declaración.

Un ejemplo de simplificación de la declaración es la opción que da la ley del ISRPF sobre los ingresos por arrendamiento de bienes inmuebles, en su Art. 142, al permitir al contribuyente deducir de la renta cobrada:

- a) Los gastos relacionados al edificio arrendado, indispensables para la obtención de los recursos, o bien
- b) El 35% de los ingresos brutos por arrendamiento y el impuesto predial de los inmuebles correspondientes (la deducción opcional).

La existencia de esta segunda opción genera un gasto fiscal cuando los gastos necesarios para la obtención de los ingresos son menores al 35% del ingreso bruto. Sin embargo, es una simplificación importante para la tributación.

De acuerdo con las bases de datos de las declaraciones presentadas al SAT, al menos, 269,621 contribuyentes (de 326,621) optan por la deducción opcional. Ello implica que una gran mayoría de los contribuyentes que declaran ingresos por arrendamiento encuentran más atractiva esta opción simplificadora que el deducir los gastos autorizados.

Una forma de incentivar la declaración que tendría un costo político muy bajo es el establecimiento de una casilla en el formato de la declaración que solicite datos sobre la vivienda en que tiene la residencia habitual el contribuyente¹⁸. La información que se puede solicitar es el tipo de titularidad de la vivienda habitual del contribuyente (si es rentada, prestada, o es propietario) y el RFC del arrendador, en caso de que la vivienda sea rentada. El reporte de estos datos debe de ser obligatorio para que la declaración de ingresos sea aceptada. Esta información permitiría detectar la existencia de contratos de arrendamiento para todos aquellos casos en que el arrendatario está obligado a completar declaración del ISR.

El problema de esta sugerencia es que sólo motiva a la declaración de contratos de arrendamiento entre personas físicas y para el caso de uso del inmueble como vivienda. Por lo tanto, es muy útil sólo si el grueso de la evasión ocurre en contratos entre personas físicas.

3.3 Recomendaciones para abatir la infravaloración de las declaraciones.

La información obtenida con la reforma planteada en la sección anterior permite controlar la no-presentación de declaración por arrendamiento. Sin embargo, incentivar la no infravaloración en las declaraciones presentadas requiere del uso de información adicional, útil para la política de auditorías.

¹⁸ Esta sugerencia se basa en los requisitos de información del formato de declaración del IRPF español para 2004.

Si se toma en consideración la recomendación presentada en la sección 3.2, se puede procesar la información acerca de la residencia de los arrendatarios, situando sus residencias por áreas de las ciudades (por lo que se tiene información acerca de rentas promedio que se pagan en estas áreas). Estas rentas se compararían con el importe por arrendamiento que declaran los arrendadores (ya que se tendría el RFC de los arrendadores correspondientes) en sus declaraciones. En caso de divergencias importantes se debería proceder a realizar auditorías a los arrendadores.

Aunque ésta puede ser una forma de enfocar las auditorías, el problema de que adolece es la falta de precisión. Para solucionar este problema, se necesita tener una mejor información de las características de las viviendas arrendadas para que los auditores pudieran estimar mejor las rentas sin necesidad de ir a las viviendas que se declaran rentadas. Para ello sería necesario que los arrendatarios proporcionaran en su declaración el número de registro catastral de la vivienda en que declaran que habitan en régimen de arrendamiento. Con un catastro lo suficientemente detallado (acerca de las características de las viviendas) se puede acceder a la información necesaria para dirigir mejor las auditorías. Si embargo la existencia de este catastro no es responsabilidad del SAT.

Se sugiere llegar a un acuerdo con las autoridades que manejan los catastros para la modernización de éstos. En otros países existen catastros que incluyen fotografía digital del inmueble y mucha información adicional. Una consulta rápida a un catastro moderno puede proporcionar al SAT información inmediata y muy precisa sobre el valor de los arrendamientos (información más precisa que aquella obtenida con un cuestionario sobre el inmueble en la declaración fiscal).

La modernización del catastro tiene efectos adicionales sobre la economía pues permitirá tener una base de datos confiable que garantice de mejor manera los derechos de propiedad y reduciría los costos de transacción en compraventa de inmuebles y en disputas judiciales. Si bien un catastro más moderno no es condición suficiente para garantizar los derechos de propiedad (se necesitan reformas judiciales adicionales), garantizar derechos de propiedad es fundamental para promover el desarrollo de una economía como la mexicana.

Para mejorar los catastros se deben profundizar los mecanismos de coordinación entre el SAT y los gobiernos de los estados y municipios.

Bibliografía citada

Slemrod J. y S. Yitzhaki (2002), “Tax Avoidance, Evasión, and Administration”, en Auerbach y Feldstein, eds. *Handbook of Public Economics* vol 3, North Holland.

Fuentes básicas

- Encuesta Nacional de Ingreso y Gasto de los Hogares. INEGI
- Sistema de Cuentas Nacionales de México. INEGI
- Censo Económico de 1999. INEGI.
- Finanzas Públicas Estatales y Municipales de México 2000-2003. INEGI.
- Censo General de Población y Vivienda 2000. INEGI.
- Datos de recaudación fiscal en Impuesto sobre la Renta de personas físicas con ingresos por arrendamiento. SAT.

Anexos

Anexo 1. C3lculo de la evasi3n

1.1 Valor bruto de la producci3n de arrendamientos.

1.1. Inmuebles.

Como se indica en el texto se utilizar3n los datos de los grupos 6701 (*Alquiler de Viviendas*) y 6711 (*Alquiler de Edificios no Residenciales*) del Sistema de Cuentas Nacionales de M3xico. El valor bruto de la producci3n de estos grupos ser3 usado para estimar los ingresos por arrendamiento. Sin embargo, el valor bruto de la producci3n para estos grupos no est3 publicado por INEGI, sino que, 3nicamente est3 publicado el valor agregado. Para obtener una estimaci3n del valor bruto de la producci3n de estos grupos se usan los datos agregados de la rama 67 (que incluye a estos grupos). Esta rama tiene publicado el valor bruto de la producci3n, valor agregado y consumo intermedio. Se utiliza la informaci3n a nivel de rama, para obtener el valor bruto de la producci3n a nivel de grupo. El procedimiento se ilustra en la siguiente f3rmula:

$$(1) \left(\frac{\text{VALOR_BRUTO DE LA PRODUCCI3N (RAMA)}}{\text{VALOR AGREGADO (RAMA)}} \right) * \text{VALOR AGREGADO (GRUPO)}$$

La expresi3n anterior ilustra que para obtener el valor bruto de la producci3n a nivel de grupo se utiliza la informaci3n de valor bruto de la producci3n de la rama, el valor agregado de la rama y el valor agregado a nivel de grupo. En t3rminos m3s expl3citos, para estimar el dato de valor bruto del grupo 6701 correspondiente al a3o 2002 (495,854,348.3), se divide el valor bruto de la producci3n de la rama 67 correspondiente al a3o 2002 (634,056,689) entre el valor agregado de la misma rama para el mismo a3o (564,957,693) y se multiplica este resultado por el valor agregado del grupo 6701 (441,816,534). Los resultados de aplicar esta metodolog3a se explican en el cuadro 1¹⁹.

Cuadro 1
ESTIMACI3N DEL VALOR BRUTO DE LA PRODUCCI3N A NIVEL DE GRUPO
2002

a	b	c	d	e
Concepto	Valor Agregado Bruto (Miles de pesos)	Valor Agregado Bruto (%)	Valor Bruto de la Producci3n (Miles de pesos)	Estimaci3n Valor Bruto de la Producci3n (Miles de pesos)
			634,056,689	c*d
Rama 67	564,957,693	100%		
Grupo 6701	441,816,534	78%		495,854,348
Grupo 6711	83,532,264	15%		93,748,950
Total Grupos 6701 y 6711	525,348,798	93%		589,603,299

FUENTE: Sistema de Cuentas Nacionales de M3xico, INEGI

Una vez obtenidos los valores brutos de la producci3n se procede a hacer los siguientes c3lculos descritos en el texto de metodolog3a.

¹⁹ Se considera que esta metodolog3a para proyectar el Valor Bruto de la Producci3n de los grupos 6701 y 6711 no es imprecisa pues estos dos grupos tomados de manera conjunta alcanzan el 93 % del valor agregado de la rama, lo que implica que la relaci3n entre valor bruto de la producci3n y valor agregado para estos grupos sea muy parecida a la observada a nivel de rama.

1.2 Tierra.

Debido a que la información de los grupos 6701 y 6711 no incluye ingresos por arrendamiento de tierras (sólo se incluye alquileres de viviendas y de edificios no residenciales) es necesario agregar la renta de la tierra. Este dato se obtuvo de la cuenta de hogares por sectores institucionales. Para el ejercicio fiscal de 2002, la renta de la tierra es de 22,368,169 miles de pesos. Agregado al valor bruto de la producción correspondiente al total de los grupos (6701 y 6711), que es de 589,603,298.7, obtenemos el valor estimado del total de arrendamientos (el número es de 611,971,468).

2. Ajuste por vivienda propia y vivienda prestada.

Una vez obtenido este dato es necesario hacer varios ajustes. El primero corresponde a restar el valor imputado de alquiler para vivienda propia. Es necesario deducir este valor pues la información de los grupos 6701 y 6711 lo incluye en sus cuentas y este ingreso no genera potencialmente impuestos por arrendamiento, pues las personas no arriendan a nadie sino que habitan su propia vivienda. De acuerdo al manual del Sistema de Cuentas Nacionales, el excedente bruto de operación de esta cuenta se refiere al valor imputado de la renta de los hogares que son propietarios de las viviendas. Este número (421,440,006 miles de pesos) se sustrae del obtenido en el párrafo anterior, para eliminar de la base gravable el valor de arrendamientos de vivienda propia.

Adicionalmente, hay que reducir el valor de arrendamientos de casas prestadas, no se encuentra información en Cuentas Nacionales que permita hacer el ajuste. Sin embargo, existe información en la ENIGH del año 2002 que permite hacer una estimación. Se utilizan los datos de gasto en vivienda de la ENIGH para el año 2002. De acuerdo a esta información, el gasto en vivienda rentada es de 51,225,216 miles de pesos. En el caso de vivienda prestada (incluyendo acá vivienda como prestación) la ENIGH reporta un monto de 28,992,136 miles de pesos como estimación del valor que se hubiera cobrado de arrendamientos para casas prestadas. El total de valor de arrendamientos para vivienda no propia es de 80,217,351 miles de pesos. El porcentaje de participación del valor de arrendamientos de vivienda prestada en el total del valor de arrendamientos de vivienda no propia es el 36.1 %. Este último dato se utiliza para calcular el valor de la vivienda prestada en cuentas nacionales. Del cuadro 1 se obtiene el valor de la producción de arrendamientos de vivienda (grupo 6701) que alcanza el monto de 495,854,838 miles de pesos. El valor de arrendamientos para vivienda propia es, de acuerdo al párrafo anterior, de 421,440,006 miles de pesos (éste es el excedente bruto de operación). Sustrayendo este último dato del valor de arrendamientos de vivienda para el grupo 6701 se obtienen 74,414,342 miles de pesos. Este último dato corresponde al valor de arrendamientos de vivienda no propia. Para deducir el valor de los arrendamientos de casas prestadas, se aplica el porcentaje obtenido de la ENIGH a este último dato. Realizando esta operación, se estima el valor de arrendamientos para casas prestadas en 26,894,814 miles de pesos. Estos cálculos se ilustran en el siguiente cuadro:

Cuadro 1.1

Estimación del Valor de Alquiler para Casas Prestadas 2002 (miles de pesos)				
ENIGH			SCN	
No propia	80,217,351		No propia	74,414,342
Prestada	28,992,136	36.1 %	Prestada	26,894,814
Alquiler	51,225,216	63.9 %	Alquiler	47,519,529

Fuente: Cuadro 1 ENIGH 2002 y Sistema de Cuentas Nacionales.

Con el fin de obtener una estimación del valor de arrendamientos, sujeto a la aplicación de impuestos, se deben restar los valores de arrendamientos para casa propia (421,440,006 miles de pesos) y el estimado del valor de arrendamientos para casa prestada (26,894,814 miles de pesos). Los cálculos mencionados en el epígrafe 1.2 y en este epígrafe se ilustran en el siguiente cuadro:

Cuadro 1.2

Estimación de VBP de Arrendamientos Gravable		miles de pesos
A	Estimación del VBP	589,603,299
+ b	Renta de la Tierra	22,368,169
- c	Excedente Bruto de Operación de los Hogares	421,440,006
- d	Valor de Arrendamientos Vivienda Prestada	26,894,814
= e	VBP de Arrendamientos sujeto a Impuestos	163,636,648

Fuente: Cuadro 1, ENIGH y SCN INEGI.

Se obtiene 163,636,648 miles de pesos, como se muestra en el cuadro 1.2. Este último número es la estimación del valor de la producción de arrendamientos sujeta potencialmente a impuestos (incluye los ingresos de arrendamiento de personas morales y físicas).

3. Estimación del valor bruto de producción de arrendamientos de Personas Morales.

Debido a que la investigación está orientada al ISR de personas físicas, es necesario descontar el importe de los ingresos por arrendamientos obtenidos por las personas morales. Para este fin, se utilizan los datos del Censo Económico de 1999, correspondientes a ingresos de arrendadoras de inmuebles. En concreto, se utilizan los datos de valor bruto de la producción de la rama 5311²⁰ *Alquiler sin intermediación de viviendas y otros inmuebles*.

Sin embargo, existen otros sectores que llevan a cabo la actividad de arrendamiento de inmuebles, y que no están registrados en la rama 5311. Para incorporar la información de esas ramas se hizo lo siguiente: Se usó el dato correspondiente a la pregunta del cuestionario del Censo llamada alquiler de maquinaria y otros bienes muebles e inmuebles (correspondientes a ingresos derivados de la actividad) que se incluye en la sección VII llamada Ingresos y Valor de la Producción. El cuestionario del Censo también incluye un rubro llamado Ingresos no derivados de la actividad, es posible que las empresas incluyan en este último rubro los ingresos por arrendamiento de bienes inmuebles. Sin embargo,

²⁰ De acuerdo al INEGI, en la clasificación del SCIAN, a cuatro dígitos se le llama rama. Esta definición no es igual a la de las cuentas nacionales que a cuatro dígitos le llama grupo.

dado que la pregunta incluida en el rubro de ingresos derivados de la actividad es específica respecto a ingresos por arrendamiento de bienes muebles e inmuebles y se aplica a todos los sectores de la economía, es posible que muchas empresas incluyan en este rubro los ingresos por arrendamiento. No hay alguna indicación en el cuestionario de que la pregunta sólo se aplique a los sectores que se dedican a la actividad de arrendamiento o a actividades similares. Por lo tanto, se considera razonable asumir que las empresas hayan respondido a esta pregunta incorporando sus ingresos por arrendamiento. Asimismo, de acuerdo a las definiciones que se encuentran en la página 15 de la Síntesis Metodológica de los Censos Económicos (INEGI 2003), se menciona como ingresos no derivados de la actividad a los siguientes: Cuotas y aportaciones, dividendos, subsidios y operaciones financieras, entre otros.

Por otro lado, se está refiriendo a ingresos por arrendamiento lo cual no es igual a valor bruto de la producción, que es el concepto que se ha estado utilizando. Respecto a producción bruta total el glosario del Censo la define como: “El valor de los bienes y servicios producidos o comercializados por la unidad económica como resultado del ejercicio de sus actividades durante el año de referencia, tales como el valor de los productos elaborados, las obras ejecutadas, los ingresos por la prestación de servicios, alquiler de maquinaria y equipo y otros bienes muebles e inmuebles, el valor de los activos fijos producidos para uso propio y el margen bruto de comercialización, entre otros”. Incluye la variación de existencias de productos en proceso. Por su parte la definición de Ingresos derivados de la actividad indica que: “Son las percepciones obtenidas por la unidad económica debido a la venta de productos elaborados, comercialización de mercancías y la prestación de servicios, de acuerdo con el valor de facturación, incluyendo los impuestos indirectos (excepto el IVA) y deduciendo todas las concesiones otorgadas a los clientes, tales como: bonificaciones, descuentos, entre otros”.

Como se puede observar en las dos definiciones anteriores, existe una diferencia entre los ingresos totales y el valor de la producción bruta. Entre los rubros que marcan la diferencia están la variación de existencias y el valor de los activos fijos producidos para uso propio. Un análisis de los datos de la rama 5311 indica que varios de estos rubros tienen valor positivo y que existe una diferencia entre el valor bruto de la producción de la rama 5311 y los ingresos totales de la misma rama²¹. Con el fin de ser consistentes, se busca tener una estimación de valor bruto de la producción por arrendamientos para todos aquellos sectores que se dedican a otra actividad distinta al arrendamiento, pero que indican que tienen

²¹ Al analizar a detalle los distintos rubros que incluyen el total de ingresos derivados de la actividad para esta rama encontramos que el total es de 8,669,837 miles de pesos. De éstos, el rubro correspondiente a alquiler de bienes muebles e inmuebles es sólo de 437,752 miles de pesos. Por tanto, la mayor parte de los ingresos corresponden a ingresos por la prestación del servicio, que alcanzan el valor de 7,686,081 miles de pesos. En consecuencia, parecería que esta rama esta subvaluando el monto de arrendamientos. Sin embargo, en la página 15 de la Síntesis Metodológica de los Censos Económicos se aclara la confusión. En ella se define a ingresos por la prestación de servicios como: “los ingresos obtenidos por la unidad económica por la prestación de servicios, ... (los) ingresos por servicio de reparación, mantenimiento, y de renta y/o alquiler de bienes muebles e inmuebles se consideran en este renglón siempre y cuando estas últimas actividades sean las principales del establecimiento”. Dada esta definición es de esperarse que parte muy importante de los ingresos por arrendamiento en esta rama estén capturados en el rubro de ingresos por la prestación del servicio.

ingresos por arrendamiento de bienes inmuebles (y muebles pues la pregunta no separa entre los dos rubros de bienes). Esta estimación se detalla a continuación.

3.1 Metodología para estimación de Valor Bruto de Producción por arrendamiento de personas morales.

Como se explica en la sección metodológica, el valor bruto de la producción por arrendamiento de personas morales se obtiene a partir de dos fuentes básicas. Primero se utiliza el valor bruto de la producción de la rama 5311, llamada *alquiler sin intermediarios de viviendas y otros inmuebles*. Adicionalmente, las empresas dedicadas a otras actividades económicas (distintas al ramo inmobiliario) también reportan ingresos por alquiler de bienes muebles e inmuebles.

Ello permite completar la información acerca de arrendamientos por parte de empresas arrendadoras con los datos de *alquiler de maquinaria y otros bienes muebles e inmuebles* correspondiente a los ingresos que tienen todas las empresas (distintas a las del ramo inmobiliario) del censo por este concepto. El Censo Económico agrega los ingresos por arrendamientos de bienes muebles e inmuebles. Por lo tanto, es necesario realizar una estimación de cuánto de este total corresponde a arrendamiento de bienes inmuebles.

No se encontró en el Censo alguna información que permita desagregarlo. Sin embargo, dado que se está trabajando con datos agregados, se considera pertinente utilizar la información de cuentas nacionales relativa a las actividades de arrendamiento de bienes muebles e inmuebles para tener una estimación del tamaño de arrendamiento de bienes muebles y poder descontarlo. Se usan los datos de los grupos 6701, 6711, 6731, 6732, 6733 y 6741 mostrados en el Cuadro 2.

Cuadro 2
Cálculo del Porcentaje atribuible a Bienes Inmuebles, 1998

Concepto	Valor Agregado Bruto (Miles de pesos)	Porcentaje del Total de la Rama (%)	Porcentaje del Total Inmuebles + Muebles (%)
Inmuebles			
6701 Alquiler de viviendas	289,950,818	76.5%	80.3%
6711 Alquiler de edificios no residenciales	62,306,081	16.4%	17.2%
Total inmuebles	352,256,899	93.0%	97.5%
Muebles			
6731 Alquiler de equipo de transporte	2,304,526	0.6%	0.6%
6732 Equipo electrónico y servicios de procesamiento de datos	238,235	0.1%	0.1%
6733 Alquiler de otro tipo de maquinaria y equipo en general	2,829,621	0.7%	0.8%
6741 Alquiler de efectos personales y enseres domésticos	3,583,847	0.9%	1.0%
Total Muebles	8,956,229	2.4%	2.5%
Inmuebles + Muebles	361,213,128	95.3%	100.0%
Otros			
6721 Corredores de bienes raíces	17,749,179	4.7%	
Total			
67 Actividades inmobiliarias y de alquiler	378,962,307	100.0%	

Fuente: Sistema de Cuentas Nacionales de México, INEGI, 2005.

Se considera como arrendamiento de bienes inmuebles a los grupos 6701 y 6711 y como arrendamiento de bienes muebles a los grupos 6731, 6732, 6733 y 6741. El monto total de la suma de los grupos 6701 y 6711 (bienes inmuebles) es de 352,256,899 miles de pesos. El monto total de los grupos de bienes muebles es de 8,956,229 miles de pesos. Si se suman a los arrendamientos de bienes muebles los correspondientes a bienes inmuebles se llega a un total de 361,213,128 miles de pesos. Como se muestra en el cuadro 2 la participación de bienes inmuebles en el total del valor agregado es de 97.5%.

Al aplicar este porcentaje al rubro llamado Ingresos por Alquiler de Bienes Muebles e Inmuebles, se tiene una estimación de los datos por alquiler de bienes inmuebles. El

porcentaje se aplica a nivel de sector en el Censo (dos dígitos). Los cálculos se ilustran en el Cuadro 3.

Cuadro 3 Cálculo de Ingresos por Alquiler de Bienes Inmuebles

a Concepto	b Ingresos por Alquiler de Bienes Muebles e Inmuebles (Miles de pesos)	c Ingresos por Alquiler de Bienes Inmuebles (Miles de Pesos)
		c=b*.975*
11 Agricultura, ganadería, aprovechamiento forestal, pesca y caza	9,211	8,983
21 Minería	179,148	174,706
22 Electricidad, agua y suministro de gas por ductos al consumidor final	73,274	71,457
23 Construcción	1,323,079	1,290,273
31-33 Manufacturas	880,657	858,821
43 Comercio al por mayor	1,697,892	1,655,793
46 Comercio al por menor	674,212	657,495
48-49 Transportes, correos y almacenamiento *	2,792,572	1,396,286
51 Información en medios masivos.	134,957	131,611
52 Servicios financieros y seguros	250,119	243,917
53 Servicios inmobiliarios y de alquiler de bienes muebles e intangibles 1/ *	1,520,171	1,019,898
54 Servicios profesionales científicos y técnicos	89,162	86,951
55 Dirección de corporativos y empresas	309,794	302,113
56 Servicios de apoyo a los negocios y manejo de desechos y servicios de remediación	157,846	153,932
61 Servicios educativos	12,355	12,049
62 Servicios de salud y asistencia social	159,470	155,516
71 Servicios de esparcimiento culturales y deportivos, y otros servicios recreativos.	60,262	58,768
72 Servicios de alojamiento temporal y de preparación de alimentos y bebidas	162,371	158,345
81 Otros servicios excepto actividades del gobierno	176,421	172,047
Total	10,662,973	8,608,961

1/ Excluye la Rama 5311

*En el sector 48-49 se multiplica por 0.5 y en el 53 por 0.6709

Fuente: Censo Económico 1999, INEGI.

Para algunos sectores no es pertinente aplicar la información obtenida de cuentas nacionales, las ramas incluidas dentro del sector 53 incluyen arrendamientos de bienes muebles. Para estas ramas no se considera apropiado aplicar el 97.5 % obtenido de cuentas nacionales. Para las ramas 5321, 5322, 5323 y 5324 (*Alquiler de automóviles, camiones y otros transportes terrestres, Alquiler de artículos para el hogar, Centros generales de alquiler, Alquiler de maquinaria y equipo industrial, comercial y de servicios*) que se dedican fundamentalmente al arrendamiento de bienes muebles, resulta poco adecuado aplicar este porcentaje (97.5 %). Por lo tanto, se les aplica (sin la posibilidad de contar con información adicional) un porcentaje del 20 %²² para bienes inmuebles. Asimismo para los sectores de *Transporte correos y almacenamiento* se aplica un porcentaje del 50 %^{23 24}. Para el resto de las ramas incluidas en el sector 53, las ramas 5312, 5313 y 5331 (*Inmobiliarias y corredores de bienes raíces y Servicios relacionados con los servicios inmobiliarios, Servicios de alquiler de marcas, patentes y franquicias*) se considera el mismo nivel de 97.5 % para bienes inmuebles. Para obtener el porcentaje para el sector 53, se calcula un promedio ponderado (por la participación en el valor agregado del sector²⁵) de las distintas ramas. En el siguiente cuadro se ilustra el resultado: en total las ramas 5321, 5322, 5323 y 5324 participan con un 39.24 % de la producción del sector 53 (sin incluir la rama 5311). Por su parte, las ramas 5312 5313 y 5331 participan con un 60.76 % en la producción del sector. Se usan estos números como ponderadores para obtener el porcentaje de bienes inmuebles en el sector 53.

²² Se aplica de manera arbitraria pues no se cuenta con información adicional que permita refinar este dato. Como se menciona en la nota 23 modificar estos números no altera de manera sensible las estimaciones.

²³ Los cálculos finales no se alteran considerablemente si se aplica el 97.5 % a estas ramas y sectores. Se hace la diferencia por consistencia metodológica.

²⁴ Para este dato aplica el mismo comentario anunciado en la nota 22.

²⁵ Sin incluir a la rama 5311.

Cuadro 4

Obtención de los Ponderadores para la Rama 53

Grupo	Producción Bruta (Miles de pesos)	Porcentaje del Total de la Rama (%)
Servicios inmobiliarios		
5312 Inmobiliarias y corredores de bienes raíces	12.141.784	41,2%
5313 Servicios relacionados con los servicios inmobiliarios	5.134.335	17,4%
Total Servicios inmobiliarios	17.276.119	58,6%
Servicios de alquiler de bienes muebles		
5321 Alquiler de automóviles, camiones y otros transportes terrestres	1.951.093	6,6%
5322 Alquiler de artículos para el hogar	3.604.288	12,2%
5323 Centros generales de alquiler	291.572	1,0%
5324 Alquiler de maquinaria y equipo industrial, comercial y de servicios	5.724.765	19,4%
Total Servicios de alquiler de bienes muebles	11.571.718	39,2%
Servicios de alquiler de marcas registradas, patentes y franquicias		
5331 Servicios de alquiler de marcas registradas, patentes y franquicias	644.040	2,2%
Total de la Rama	29.491.877	100,0%
Total Grupos 5312, 5313 y 5331	17.920.159	

Fuente: Elaboración propia con datos de INEGI. CENSOS ECONÓMICOS 1999

En este contexto, se multiplica 0.3924 por 0.20 (el valor que se asume para bienes inmuebles en las ramas de arrendamiento de bienes muebles) y se suma al producto de .6076 por 0.975 (el valor que se asume para bienes inmuebles en las ramas de arrendamiento de bienes inmuebles). Para los demás sectores se aplica el porcentaje del 97.5 %.

Una vez que se obtienen los ingresos de bienes inmuebles es necesario estimar el valor bruto de la producción. Es apropiado utilizar la relación entre valor bruto de la producción e ingresos totales de la rama 5311 como un estimador para obtener el valor bruto de la producción por arrendamientos de bienes inmuebles de las industrias no dedicadas al arrendamiento. El procedimiento sugerido se ilustra en la siguiente fórmula:

$$(2) \left(\frac{\text{VALOR BRUTO DE LA PRODUCCIÓN (5311)}}{\text{INGRESOS TOTALES (5311)}} \right) * \sum_i \text{INGRESOS TOTALES ARRENDAMIENTO (SECTOR}_i)$$

La fórmula anterior propone la relación existente entre el valor bruto de la producción e ingresos totales de la rama 5311 como un ponderador adecuado para estimar el valor bruto de los arrendamientos de bienes inmuebles para los sectores que no tienen como principal actividad la inmobiliaria. La razón está en que es de esperarse que esta rama tenga un comportamiento adecuado en relación al manejo de existencias o la construcción de activos fijos para uso propio en relación a la actividad de arrendamientos. Los actores participantes de esta rama conocen mejor el negocio y tienen, además, un comportamiento optimizador en relación a la tecnología (de arrendamientos) que enfrentan. Este razonamiento inclina a pensar que usar la información de esta rama da una medición precisa de cuál es la relación entre ingresos totales y valor bruto de la producción para aquellas actividades relacionadas con arrendamiento de inmuebles, aunque los sectores que realicen arrendamiento no se dediquen a esto como actividad principal.

Aplicando la metodología mencionada se obtienen los resultados que se muestran en el cuadro 5.

Cuadro 5

Estimación del Valor Bruto de Producción de los Ingresos por Alquiler, 1998.

a	b	c	d	e	f
Concepto	Ingresos por Alquiler de Bienes Inmuebles (Miles de pesos)	Valor Bruto de la Producción (VBP) (Miles de Pesos)	Total de Ingresos Derivados de la Actividad (Miles de pesos)	VBP/Total de Ingresos Derivados (%)	Estimación VBP de los Ingresos por Alquiler (Miles de pesos)
				(c/d)	b*e
5311 Alquiler sin intermediación de viviendas y otros inmuebles		8,804,446	8,669,837	101.6%	
Total 1/	8,608,961				8,742,625

1/ Excluye la Rama 5311

Datos en miles de pesos

Fuente: Censos Económicos de 1999.

Dividiendo el valor bruto de la producción de la rama 5311 (8,804,446) entre el total de ingresos derivados de la actividad de la misma (8,669,837) y multiplicando por la suma de los ingresos por arrendamiento de bienes inmuebles de todo los sectores (8,608,961), se obtiene que el valor de la producción de arrendamientos (de bienes inmuebles) para los sectores (no dedicados a la actividad de arrendamientos) es de 8,742,625.

Con el fin de obtener la estimación del ingreso total por arrendamientos para personas morales, se suma el valor de arrendamientos de bienes inmuebles de todos los sectores no dedicados a arrendamientos, al valor bruto de la producción obtenido de la rama 5311

(7,650,444 miles de pesos²⁶). Agregando ambos números, se encuentra que el valor de los arrendamientos para personas morales es de 16,393,068.7 miles de pesos.

Dado que el dato obtenido corresponde al valor de arrendamientos para personas morales para el año de 1998 (año del Censo utilizado), se procede a usar esta cantidad para obtener un valor de arrendamientos para personas morales en 2002. Para poder hacer el cálculo, es necesario tener también una estimación de valor bruto de la producción para los grupos 6701 y 6711 para el año de 1998. Aplicando la fórmula (1) para el año de 1998, se obtiene un cuadro similar al Cuadro 1, que se muestra a continuación:

Cuadro 6
ESTIMACIÓN DEL VALOR BRUTO DE LA PRODUCCIÓN A NIVEL DE GRUPO
1998

a	b	c	d	e
Concepto	Valor Agregado Bruto (Miles de Pesos)	Valor Agregado Bruto (%)	Valor Bruto de la Producción (Miles de pesos)	Estimación Valor Bruto de la Producción (Miles de pesos)
				c*d
Rama 67	378,962,307	100%	421,600,200	
Grupo 6701	289,950,818	77%		322,573,830
Grupo 6711	62,306,081	16%		69,316,277
Total Grupos 6701 y 6711	352,256,899	93%		391,890,107

Fuente: Sistema de Cuentas Nacionales de México, INEGI.

Una vez obtenida la estimación de valor bruto de la producción de los grupos 6701 y 6711 para el año de 1998 (391,890,107 miles de pesos) se calcula cuál es la participación porcentual de la estimación de valor bruto de la producción correspondiente a personas morales (llamado ingresos por arrendamiento de bienes inmuebles de personas morales) para ese año. Dividiendo 16,393,068.7 entre 391,890,107.1 se obtiene que la participación del valor de arrendamientos de personas morales en el valor de la producción de los grupos 6701 y 6711 para 1998 es de 4.18 %. Usando esta estimación y aplicándola al año 2002 (es decir multiplicando 0.0418 por 589,603,298.7 obtenido en el cuadro 1), se encuentra que el valor de arrendamientos de personas morales estimado para el año 2002 es de 24,663,566 miles de pesos.

²⁶ Se está deduciendo el valor bruto de la producción de la clase 531115 (Alquiler sin intermediación de teatros, estadios, auditorios y similares) que alcanza el monto de 1,154,002 miles de pesos. La razón está en que de acuerdo a la tabla comparativas del SCIAN y Cuentas Nacionales la clase 531115 no está incluida en los grupos 6701 y 6711 sino en los grupos 7102 (Promotores de box, lucha, frontones, hipódromos, etc) y en el grupo 7122 (Producción de películas cinematográficas, programación de radio y televisión y laboratorios de edición). Esto implica que los arrendamientos de este tipo de inmuebles se incluyen en grupos distintos a los considerados en este trabajo. Desafortunadamente, en los grupos 7102 y 7122 no se desagrega entre arrendamientos y los demás rubros que se incluyen en esos grupos. Este hecho impide agregar el valor de arrendamientos incluido en estos grupos a los valores de arrendamiento de los grupos 6701 y 6711. Debido a esto fue necesario descontar el valor de la producción de la clase 531115 de la rama 5311 para mantener la compatibilidad entre el Censo Económico y las Cuentas Nacionales.

4. Estimación de la base gravable potencial del ISR por arrendamientos de personas físicas.

El monto de valor de producción de arrendamientos que sería sujeto a impuestos sobre la renta para personas morales y personas físicas es de 190,531,462 miles de pesos, de acuerdo al cuadro 1.1.

Debido a que el objetivo es obtener una base gravable para personas físicas, es necesario sustraer el valor de producción que se estimó para las personas morales. Usando la estimación de valor de la producción para personas morales obtenida en el epígrafe anterior (24,663,566 miles de pesos), se puede obtener la estimación del valor del arrendamiento para personas físicas tal como se muestra en el cuadro 7:

Cuadro 7

Estimación del VBP de Arrendamientos Personas Físicas

	Concepto	Miles de Pesos
a	VBP de Arrendamientos sujeto a impuestos	163,636,648
b	VBP de Arrendamientos de las Personas Morales	24,663,566
a-b	VBP de Arrendamientos sólo Personas Físicas	138,973,082

Para obtener la base gravable potencial, se debe reducir del valor bruto de producción de arrendamientos de las personas físicas el monto de las deducciones permitidas por la Ley del ISR. Los datos existentes no permiten el cálculo directo de este concepto. Por lo tanto, se considera que la mejor estimación de estas deducciones es la realizada con las bases de datos de las declaraciones presentadas por los contribuyentes al SAT. Ahí se encuentra que la tasa promedio de deducciones en ingresos de arrendamientos de los contribuyentes que presentan su declaración es de 38 % (incluyendo lo erogado por impuesto predial pero sin considerar los ingresos exentos). Ajustando la base gravable por este 38 % de deducible se obtienen los resultados presentados en el cuadro 8.

Cuadro 8.

Estimación de la Base Gravable de ISR Arrendamientos Personas Físicas

Miles de pesos

	Concepto	Miles de pesos
a	VBP de Arrendamientos sólo Personas Físicas	138,973,082
b	Tasa promedio de deducciones autorizadas	38%
a*(1-b)	Base gravable	86,163,311

5. Recaudación potencial.

Los ingresos por arrendamientos netos de deducciones se pueden calcular como el total de los ingresos cobrados por arrendamiento menos el total de deducciones por arrendamiento. Equivalentemente, se pueden calcular como los ingresos acumulables, más los ingresos exentos (dado que para calcular los ingresos acumulables se restaron los ingresos exentos), menos las deducciones. En las bases de datos de declarantes al SAT los ingresos acumulables por arrendamientos son 30,727,900 miles de pesos, los ingresos exentos son 263,158,00 miles de pesos y la recaudación de ISR por arrendamientos es 5,765,711 miles de pesos. Por lo tanto, la tasa gravable efectiva es 18.6%.

Cuadro 9
Miles de pesos

	Concepto	
A	Base gravable	86,163,311
B	Tasa efectiva promedio	18.6%
a*b	Recaudación Potencial	16,026,376

6. Evasión

La recaudación obtenida por el SAT para este mismo año (2002) es de 5,765,711 miles de pesos. La diferencia entre la recaudación potencial y la recaudación observada es la estimación de la evasión. En el cuadro 10 se resumen los datos calculados:

Cuadro 10.

Estimación de la evasión en ISR de Arrendamientos Personas Físicas

	Concepto	Miles de pesos
A	Recaudación Potencial	16,026,376
B	Recaudación Observada	5,765,711
a-b=c	Evasión	10,260,665
c/a	Tasa de evasión	64.0%
D	PIB	6,263,136,643
c/d	Evasión / PIB	0.2%

Anexo 2. Estimación basada en la ENIGH

Para hacer las estimaciones a las que se hace referencia en el texto, se detectaron a los perceptores de ingresos por arrendamiento que aparecen en la ENIGH (perceptores que aparecen con P024 a P028 positivas). Para estos individuos se calculó la suma de sus ingresos gravables (todos menos los exentos según la Ley del ISR). Se redujeron estos ingresos en el 35% tal y como permite el Art. 142 de la Ley del ISR pero sin deducir el impuesto predial (lo cual implica que se está sobrevalorando la base gravable potencial).

Como los ingresos reportados en la ENIGH son supuestamente netos de impuestos, se aplica la escala de gravamen vigente inversa para obtener los ingresos brutos totales por persona. La diferencia entre ingresos brutos y netos es el impuesto que debiera haber pagado el contribuyente. Para calcular el pago de ISR por arrendamiento se aplicó la tasa promedio al ingreso bruto por arrendamiento. Ya que en la ENIGH el ingreso por arrendamiento es neto, este se tuvo que transformar en bruto usando la tasa promedio calculada en el ejercicio anterior. La diferencia entre el ingreso por arrendamiento bruto y el neto es la recaudación potencial por ISR de personas físicas por arrendamiento.