

APLICACIÓN DEL IMPUESTO AL VALOR AGREGADO A UNA TASA DIFERENTE DE LA GENERAL DE ESTA CONTRIBUCIÓN PARA LAS OPERACIONES DE ENAJENACIÓN DE VIVIENDA E INTERESES DERIVADOS DE CRÉDITOS HIPOTECARIOS

Por: Lic. Mauricio Estrada Avilés

SUMARIO: I. Introducción, II. Antecedentes del Impuesto al Valor Agregado, III. Naturaleza del Tributo al Valor Agregado, IV. Definición, V. Incidencia económica en el proceso económico, VI. Elementos del Impuesto al Valor Agregado, VII. Transacciones de enajenación de vivienda y pago de intereses por créditos hipotecarios, VIII. Conclusiones, IX. Fuentes de información.

RESUMEN: El impuesto al valor agregado representa la segunda fuente de recursos económicos por lo que es necesario contar con un diseño de contribución que permita elevar su potencial recaudatorio para las finanzas públicas, lo que se logrará a través de la supresión de tratamientos especiales y de las exenciones que privan en su ámbito de aplicación.

PALABRAS CLAVE: Impuesto al valor agregado, exención, enajenación, vivienda, crédito, hipoteca, intereses, finanzas, recaudación, gasto, estado.

ABSTRACT: The Value Added Tax is the second source of funds so it is necessary to have a design that will raise its contribution revenue potential for public finances, which is achieved through the elimination of special treatments and exemptions that prevail in its scope.

KEYWORDS: Value-Added Tax, exemption, transfer, housing, loan, mortgage, interest, finances, collection, expenditure, state.

I. INTRODUCCIÓN

El pasado 8 de septiembre de 2013, el titular del Poder Ejecutivo Federal presentó una iniciativa de modificaciones a diversas leyes tributarias, así como al Código Fiscal de la Federación, las cuales en su conjunto y en el ambiente político fueron denominadas como "Reforma Hacendaria 2014".

Previamente a su presentación, en diversos foros fueron discutidos los aspectos que debería comprender un verdadero cambio de fondo al sistema tributario nacional, con la finalidad de que éste se constituyera en un factor detonante del crecimiento económico del país y en elemento redistribuidor del ingreso a favor de las clases socialmente más débiles.

Con distintos matices, el diagnóstico alrededor del tema era coincidente en puntos específicos, en adición a un pretendido incremento en la tasa del impuesto al valor agregado o de los actos y actividades gravados por esta contribución –que fue lo que mayoritariamente despertó más polémica- encontrándose dentro de los más relevantes los mencionados a continuación:

- ❖ Eficiencia en la actividad recaudatoria de los órganos competentes
- ❖ Fortalecimiento del federalismo fiscal
- ❖ Correcta política presupuestaria que implica la eficiencia y transparencia en el ejercicio del gasto público
- ❖ Revisión de la política de tratamientos y regímenes especiales en el sistema impositivo que generan “agujeros” en la recaudación, mermándola sustancialmente

De la iniciativa en comento, destacaron por su notoria difusión en los medios de comunicación electrónicos e impresos:

En materia del impuesto al valor agregado, la eliminación de la exención a las importaciones temporales, las enajenaciones de bienes ubicados físicamente en el país entre residentes en el extranjero y que fueron importados temporalmente para su transformación, lo que innegablemente incidirá en la industria maquiladora nacional; así como en relación a la venta de vivienda y el pago de intereses derivados de créditos hipotecarios.

Respecto al impuesto sobre la renta llamaron la atención las propuestas en el sentido de incrementar la tasa efectiva del tributo para determinados sectores de contribuyentes, la restricción de los tratamientos especiales que hasta la fecha prevalecían en este ámbito, como es el caso del área agropecuaria, gravar los dividendos y enajenaciones de acciones que cotizan en bolsa o mercados financieros.

Tratándose de impuestos especiales, generaron amplia controversia los gravámenes referidos a refrescos y bebidas análogas, y en general, en alimentos a los cuales se considera que elevan sobremanera los niveles de sobrepeso en la población.

Finalmente, en lo tocante al Código Fiscal de la Federación, la supresión del dictamen para efectos fiscales, la incorporación de la calificación de los actos generadores de las contribuciones por parte de las autoridades fiscales con base en el predominio del fondo sobre la forma, y la reforma al modelo de auditorías para verificar el cumplimiento de las obligaciones tributarias de los causantes, resultaron cuestiones polémicas.

En este trabajo será abordada una temática vinculada con dos puntos específicos de los antes enunciados y en relación con el Impuesto al Valor Agregado: si bien la iniciativa del Presidente de la República contemplaba gravar, a la tasa general de dicho impuesto, los actos y activi-

dades relativos a la enajenación de vivienda y el pago de los intereses generados por la contratación de créditos hipotecarios, habida cuenta que a la fecha de elaboración del presente artículo, la Comisión de Hacienda de la Cámara de Diputados dictaminó la iniciativa de marras desechando estos supuestos, aquí sostendremos la viabilidad de sujetarlos a una tributación cuantitativamente menor, en función de la experiencia internacional acerca de dichas cuestiones y teniendo siempre en cuenta la necesidad de más recursos económicos a fin de que el Estado pueda sufragar el gasto público.

Previamente y toda vez que la estructura del impuesto al valor agregado no es de tan fácil comprensión, sobre todo para las personas con formación profesional eminentemente jurídica, serán realizadas algunas reflexiones sobre el particular, que permitan adquirir un panorama más cabal de esta figura impositiva.

II. ANTECEDENTES DEL IMPUESTO AL VALOR AGREGADO

El impuesto de mérito es una creación de Francia, quien lo instituyó en su sistema fiscal desde el año de 1954, y por espacio de más de 15 años, fue el único país que contaba con una contribución de esta naturaleza; no obstante, cabe señalar que los primeros intentos de diseño de un solo tributo sobre las ventas mercantiles, que abarcara diferentes fuentes de actividades económicas en forma simultánea, provienen de 1919, a partir de la Primera Guerra Mundial.¹

Su establecimiento en México fue realizado a través de la iniciativa presentada por el entonces Presidente de la República, José López Portillo, siendo aprobado en el año de 1978, sin embargo entró en vigor hasta 1980, y el motivo esencial para ello fue la implicación de cambios significativos en el sistema tributario nacional, en primer lugar, por la eliminación de 18 impuestos entonces vigentes.

Fundamentalmente trajo consigo la abrogación del **Impuesto sobre Ingresos Mercantiles**, cuya principal inconveniencia radicaba en el **efecto en cascada** que generaba en cada una de las etapas del proceso de producción y comercialización de bienes y servicios; efectivamente, su incidencia económica era acumulativa, es decir, aumentaba a medida que se prolongaba este proceso, afectando al consumidor final toda vez que aumentaba los precios en aproximadamente un 40 ó 45%.

Pero además de incrementar el valor de los bienes y servicios, afectaba aquellos mayormente consumidos por la población, pues generalmente los mismos eran producidos o distribuidos por medianas o pequeñas empresas, con poco capital para que por sí mismas llevaran a cabo la totalidad de las fases del proceso económico, sin mencionar su posición de enorme des-

¹ En la actualidad, en más del 80% de las naciones del mundo existe el Impuesto al Valor Agregado con análogas características estructurales en cada uno de ellos. Cfr. MABARAK CERECEDO, Doricela, *Derecho Fiscal Aplicado. Estudio Específico de los Impuestos*, McGraw-Hill, México, 2008, pp. 364-365.

ventaja competitiva hacia los grandes grupos corporativos, quienes sí abarcaban la integridad del mismo, y por consiguiente, podían ofrecer mejores precios debido a la disminución en la acumulación del gravamen dado el menor número de intermediarios entre productores y consumidores finales.

A nivel mundial, los impuestos que gravan el consumo asumen tres diferentes modalidades:²

- Los que recaen sobre las operaciones de compraventa al **comienzo** del proceso de producción o distribución de bienes económicos; tal es el caso de Canadá
- Los que gravan las citadas operaciones al **final**, como sucede en los Estados Unidos de Norteamérica
- Los que se causan **en cada una** de las transacciones económicas de la cadena de producción y consumo, siendo este precisamente el caso del impuesto al valor agregado adoptado por México.³

La tasa con la que nació el tributo fue del 10% y las exenciones representaban alrededor de un 40% del consumo final; no obstante, con posterioridad fueron sustituidas por la tasa del 0%. Cabe señalar que en lo relativo a la participación en este impuesto entre las entidades federativas y la Federación, la nueva legislación surgió conjuntamente con la expedición de una nueva Ley de Coordinación Fiscal.

III. NATURALEZA DEL TRIBUTO AL VALOR AGREGADO

Si bien el impuesto puede ser estudiado como un fenómeno genérico, lo cierto es que los sistemas fiscales están constituidos por una diversidad de figuras impositivas, y no obstante que cada una de ellas cuenta con atributos distintivos es factible realizar esquemas clasificatorios que agrupen a las que comparten características comunes entre sí.

La labor de clasificación acerca de los aspectos que vienen a ser el objeto de estudio de cualquier ciencia no es un ejercicio meramente especulativo de carácter teórico, sino que reviste una notoria importancia práctica, sobre todo en lo que se refiere al mundo del Derecho, ya que permite al operador jurídico realizar su correcta aplicación al entender la naturaleza y fines pretendidos por las normas jurídicas previsoras de los tributos.

² SÁNCHEZ MIRANDA, Arnulfo, *Aplicación Práctica del Impuesto al Valor Agregado*, quinta edición, Isef, México, 2010, p. 22

³ Si bien es cierto que el actual impuesto al valor agregado comparte esta última característica con el extinto impuesto sobre ingresos mercantiles que le antecedió, el efecto en cascada fue eliminado mediante la mecánica de traslación y acreditamiento, consistentes en que, cuando el comerciante trasladara el IVA a su cliente, recuperaría el que, a su vez, pagó a su proveedor, enterando al fisco únicamente la diferencia entre el IVA que cobra y el que paga. Más adelante se ahondará sobre estos aspectos en forma particular.

En el transcurso del tiempo, han sido elaboradas múltiples clasificaciones sobre los impuestos en general, siendo la más útil para propósitos de este estudio, además de ser la de mayor antigüedad, la que distingue entre **directos** e **indirectos**.

Esta corriente de pensamiento se origina fundamentalmente de tres criterios de pensamiento:⁴

- **Criterio de la incidencia impositiva.** Para esta postura, son impuestos directos aquellos en los que existe identidad en el sujeto que los causa y quien paga, de tal suerte que repercute en el patrimonio de esa misma persona; de ahí que sea afirmado, en relación con este tipo de contribuciones, que no es dable al contribuyente transmitir sus efectos impositivos a individuos diversos.

Mientras que serán indirectos los que asuman una cualidad contraria, esto es, un sujeto será quien lo cause, pero repercutirán en la esfera de otra persona, que será la que a final de cuentas satisfaga su pago, siendo evidente que en este caso el causante sí puede trasladar sus consecuencias económicas.

- **Criterio del hecho generador y del padrón.** De conformidad con esta tesis, serán impuestos directos los que gravan actividades realizadas en forma constante y permanente, por lo cual permiten la existencia de un padrón de contribuyentes, pues es necesario tener el registro de los recursos económicos controlados por los contribuyentes a efecto de verificar el debido cumplimiento del cúmulo de obligaciones impuestas por su conducto.

En el caso de los indirectos, por tratarse de tributos que gravan actividades aisladas y esporádicas, no es necesario el levantamiento de un padrón de causantes, y de igual manera, no precisan del registro constante de las operaciones efectuadas para propósitos de inspección administrativa.

- **Criterio de la capacidad contributiva.** Quienes sostienen la validez de este posicionamiento, afirman que los impuestos directos recaen sobre manifestaciones inmediatas de capacidad contributiva, como son la riqueza, el ingreso y el patrimonio; por su parte, los indirectos gravan manifestaciones mediatas de la riqueza, tales como el consumo y las transferencias o movimientos de capital.

De acuerdo con la clasificación expuesta, es de inferir que el tributo materia de estas reflexiones puede categorizarse como uno de carácter indirecto, ya que es trasladable por el sujeto que lo cause a otras personas, a fin de que sean estas quienes soporten la carga fiscal en sus peculios; también será una contribución indirecta, ya que no requiere el levantamiento de un padrón de contribuyentes, al no ser indispensable para propósitos de su fiscalización, el con-

⁴ MEHL, Lucien, *Elementos de Ciencia Fiscal*, Bosch Editores, Barcelona, 1964, pp. 95-101

tar con un registro de sujetos obligados; por último, y sin discusión alguna, impone gravamen sobre la manifestación mediata de riqueza por excelencia, el consumo.

IV. DEFINICIÓN

El impuesto al valor agregado es un impuesto que grava precisamente el valor incorporado en cada una de las etapas del proceso económico de producción, circulación y distribución, de bienes y servicios, por la realización de actividades que constituyen su objeto.

“El concepto **valor agregado** es una expresión muy afortunada, pues con esa denominación se designa un impuesto con el cual se pretenden gravar los nuevos agregados de riqueza, a medida que éstos se van presentando en cada fase del proceso productivo y comercializador de un producto.”⁵

V. INCIDENCIA ECONÓMICA EN EL PROCESO ECONÓMICO

La enorme ventaja que un impuesto como el del valor agregado representa es que no perjudica el costo de los bienes y servicios ofertados, ni tampoco su precio.

Esto es así ya que afecta cada etapa de la cadena productiva, **únicamente en el valor que se agrega o añade en cada una de ellas**; pero también porque el productor, por el hecho de transmitirlo al adquirente o cliente, no soporta la carga económica, sino será el consumidor final. A continuación es ilustrada a través de una serie de ejemplos numéricos, la incidencia económica del IVA, tratándose de los productores y el consumidor final:⁶

⁵ MABARAK CERECEDO, Doricela, *Op. cit.*, p. 366

⁶ Ejemplos tomados de SÁNCHEZ MIRANDA, Arnulfo, *Op. cit.*, pp. 27 y 28

COMPAÑÍA "A"			
	Importe		
Vende a Cía. "B"	300	IVA trasladado	48
Compra a tasa cero	200	IVA acreditable	0
		IVA a pagar	48
COMPAÑÍA "B"			
	Importe		
Vende a Cía. "C"	500	IVA trasladado	80
Compra a Cía. "A"	300	IVA acreditable	48
		IVA a pagar	32
COMPAÑÍA "C"			
	Importe		
Vende a consumidor final	800	IVA trasladado	128
Compra a Cía. "B"	500	IVA acreditable	80
		IVA a pagar	48
CONSUMIDOR FINAL			
	Importe		
Compró a Cía. "C"	800	IVA trasladado	128

Es así que el consumidor final paga \$ 800.00 por la compra más \$ 128.00 de IVA que le fue trasladado, cubriendo un total de \$ 928.00

Toda vez que no participa en el proceso productivo no puede acreditar el impuesto, siendo quien debe soportar en definitiva su carga económica. Nótese que cada impuesto al valor agregado pagado por las empresas se cubren con los que trasladaron y cobraron cuando vendieron sus productos a sus respectivos clientes, de tal forma que no incidieron en su patrimonio, solamente fueron administradores, recaudadores y lo enteraron al fisco, siendo el consumidor final o sujeto económico quien verdaderamente lo soportó en su patrimonio.

SUMA DE IVA PAGADO POR CADA COMPAÑÍA	
Compañía "A"	48
Compañía "B"	32
Compañía "C"	48
TOTAL PAGADO	128

Resulta importante enfatizar que el impuesto que nos ocupa no es aplicable exclusivamente a operaciones de comercio, sino también a los actos civiles de contenido económico, como el arrendamiento de inmuebles, la prestación de servicios profesionales independientes, entre los más comunes.

VI. ELEMENTOS DEL IMPUESTO AL VALOR AGREGADO

1. SUJETOS

Son contribuyentes del gravamen tributario en cuestión, las personas físicas y morales que realicen, **en territorio nacional**, los actos o actividades a que hace referencia la propia norma, sin distinguir entre quienes sean residentes para efectos fiscales, o de nacionalidad mexicana o extranjera.

Si bien la obligación de contribuir al gasto público, de acuerdo con el texto constitucional, expresamente está establecida para los mexicanos, en la fracción IV del artículo 31, por lo cual aparentemente los extranjeros estarían excluidos de la misma, empero esto no es así, ya que por virtud del diverso numeral 73, fracción VII, de la Constitución, el Congreso de la Unión tiene las más amplias facultades para establecer todas las contribuciones necesarias para cubrir el gasto público; por tanto, en ejercicio de la atribución de trato pueden establecerse obligaciones fiscales a cargo de personas de nacionalidad extranjera a través de las diversas leyes en la materia, como de hecho sucede realmente.⁷

Por lo tanto, en materia del impuesto al valor agregado solo basta considerar el lugar donde se lleven a cabo los actos y actividades gravados, que será siempre el territorio nacional, para que sea actualizada su causación y eventual obligación de pago.

El artículo 8 del Código Fiscal de la Federación señala que se entenderá por México, país o territorio nacional, para propósitos fiscales, lo que al efecto señale el artículo 42 constitucional. Es así que el dispositivo indicado remite, a su vez, al precepto apuntado de la propia Ley Fundamental para determinar los conceptos anteriores.

De conformidad con el artículo constitucional en cuestión, el territorio nacional comprende:

- El de las partes integrantes de la Federación
- El de las islas, incluyendo los arrecifes y cayos de mares adyacentes

⁷ Además, en el ámbito internacional, la obligación a cargo de los extranjeros, de contribuir impositivamente en países en los que no tengan la condición de nacionales, puede inferirse de instrumentos de carácter internacional. Sobre el particular está el Pacto de San José, o Convención Americana de los Derechos Humanos, que en su artículo 22.1, relativo al *Derecho de circulación y de residencia*, estatuye que toda persona que se halle legalmente en el territorio de un Estado, tiene derecho a circular por el mismo y a residir en él con sujeción a las disposiciones legales, dentro de las cuales indudablemente estarán las de índole tributaria.

- El de las islas de Guadalupe y las de Revillagigedo, situadas en el Océano Pacífico
- La plataforma continental y los zócalos submarinos de las islas, arrecifes y cayos
- Las aguas de los mares territoriales y las marítimas interiores
- El espacio situado sobre territorio nacional.

La codificación impositiva agrega como parte del territorio nacional a la **zona económica exclusiva**, lo que la Constitución no prevé expresamente en su artículo 42, pero sí en el 27, la cual es definida como: **la porción situada fuera del mar territorial y adyacente a este, que se extiende a doscientas millas náuticas, medidas a partir de la línea de base desde la cual se mide el mar territorial.**⁸

2. OBJETO

En términos generales, el objeto de un impuesto puede ser definido como la realidad económica sujeta a imposición, es decir, lo que se grava. Es así que el objeto del Impuesto al Valor Agregado, es decir, lo que grava este tributo, son los siguientes actos o actividades:

- Enajenación de bienes
- Prestación de servicios independientes
- Otorgamiento del uso o goce temporal de bienes
- Importación de bienes y servicios

Quien efectúa los actos o actividades es el sujeto del impuesto, aunque no reciba su carga económica; es el sujeto jurídico del tributo.

A mayor abundamiento de lo expuesto, cabe considerar que en este gravamen, existen dos diferentes sujetos:

- El jurídico. Es el contribuyente, la persona que lleva a cabo los actos y operaciones gravados, consistentes en la enajenación, prestación de servicios independientes, otorgamiento del uso o goce temporal de bienes o importación, empero, hace el traslado del tributo a los adquirentes de los mismos
- El económico. Es quien sufre el efecto del impuesto, pero no es el contribuyente del mismo. Resulta oportuno subrayar que no necesariamente será el último sujeto de la cadena productiva.

⁸ Conviene apuntar que en los Tratados Internacionales, esta zona económica exclusiva es referida como circunscripción donde pueden generarse obligaciones fiscales.

3. BASE GRAVABLE

La base de un tributo es definida como la cantidad o monto a la cual se aplica la cuota, tarifa o tabla, para determinar el monto de la contribución a pagar.

Tratándose del impuesto en estudio, su base es el valor de los actos o actividades gravados, y por valor de los mismos habrá de entenderse el precio o contraprestación pactados, e incluirá: impuestos, intereses, derechos, viáticos, penas convencionales, o cualquier otro concepto que se cobre o cargue al adquirente de los mismos.

4. TASA

La tasa es el porcentaje establecido en cada ley específica, que se aplica a la base, con el propósito de que el Estado reciba una determinada cantidad de dinero por cada unidad tributaria.

En lo concerniente al impuesto al valor agregado, hasta el día de hoy, rigen 3 diferentes tasas:

General. No distingue entre una determinada operación o acto gravado, ni atiende a una circunscripción geográfica, dentro del territorio nacional, en el que se realicen los mismos. Actualmente es del 16%, aplicable al valor del bien, servicio u otorgamiento del uso y goce, pero no forma parte de dicho valor. Ello para que no haya una superposición de tributos que pudiere resultar ruinosa.

Región fronteriza. Se aplica específicamente en una determinada circunscripción territorial, consistente en una faja de 20 kilómetros paralela a las líneas divisorias internacionales del norte y sur del país, así como los estados de:

- Baja California
- Baja California Sur
- Quintana Roo
- Algunas partes del estado de Sonora

En esta circunscripción espacial la tasa es del 11%, aplicable a los valores señalados en la ley.

Tasa del 0%. Aplicable sobre los actos especificados en el artículo 2-A de la respectiva ley del impuesto, principalmente vinculados con el sector primario: alimentos, medicinas, determinados servicios, y la exportación de bienes y servicios.

5. TRASLACIÓN Y ACREDITAMIENTO

La estructura medular para la determinación de la contribución está conformada tanto por el impuesto al valor agregado **trasladado** como el **acreditable**.

El primer concepto está definido en el tercer párrafo del artículo 1o. de la ley de ese tributo, entendiéndose por tal, el cobro o cargo que el contribuyente debe hacer a los adquirentes de los bienes enajenados, de los servicios independientes o a quienes se otorgue el uso o goce temporal, de un monto equivalente al impuesto que esos actos o actividades generaron.

Cabe señalar que el traslado no es violatorio de precios o tarifas, incluidos los oficiales, y pese a que de acuerdo con su particular naturaleza debiera constar por separado a dichos valores, en nuestro país, dado que el tributo en cuestión genera una molestia popular, por esa razón está dispuesto que aquellos deben incluirlo.

Por su parte la figura del acreditamiento, regulada por el artículo 4 de la mencionada ley, consiste en restar o disminuir del impuesto al valor agregado que haya sido trasladado al contribuyente y el que él mismo haya pagado en la importación de bienes o servicios, el impuesto que a su vez él transmitió cuando llevó a cabo actos o actividades de enajenación de bienes, prestación de servicios independientes o cuando otorgó el uso o goce temporal de aquellos.⁹

6. PAGO DEL IMPUESTO

El impuesto se calcula por cada mes de calendario, con excepción de los actos accidentales a que se refiere el artículo 33 de la ley.

Por tanto, los **pagos mensuales son definitivos**, a realizarse mediante declaración ante las autoridades, el día 17 de cada mes al que corresponda el pago, salvo el que deba pagarse por la importación de bienes tangibles, el cual será provisional, mismo que deberá enterarse conjuntamente con el impuesto general de importación, ante la aduana correspondiente.

El procedimiento para el pago está establecido en el artículo 5-D de la ley, y en términos generales, será la diferencia entre el impuesto a cargo del contribuyente y el que se le hubiera trasladado, siempre que este último fuere acreditable; en otras palabras, a todo el impuesto que el contribuyente trasladó con motivo de la realización de los actos y operaciones gravados que efectuó, debe restarle el que le trasladaron, y en función de cuál de estos conceptos sea mayor, dará lugar a un impuesto a cargo o a favor. Invariablemente, de ser el caso, se disminuirá del impuesto a cargo, el que haya sido retenido. Todo lo anterior puede representarse de la siguiente manera:

⁹ El dispositivo legal citado, textualmente señala en relación con el acreditamiento lo siguiente: es el procedimiento consistente en restar el impuesto acreditable, de la cantidad que resulte de aplicar a los valores señalados en la ley, la tasa que corresponda, según sea el caso. Y por impuesto acreditable debe entenderse el impuesto al valor agregado que haya sido trasladado al contribuyente y el que él mismo haya pagado en la importación de bienes o servicios, en el mes de que se trate.

CONCEPTOS	ENERO	FEBRERO	MARZO
El IVA que corresponda al total de actividades realizadas en el mes por el que se efectúa el pago, excepto la importación de bienes tangibles	1000	1050	1000
Menos			
Las cantidades por las que proceda el acreditamiento, en términos de la LIVA, incluyendo el IVA pagado por importaciones	800	900	1200
PAGO MENSUAL PREVIO	200	150	-200
Menos			
En su caso, el impuesto retenido en el mismo período	0	10	20
PAGO MENSUAL o (A FAVOR)	200	140	(220)

El impuesto que corresponda al total de actividades realizadas en el mes por el que se realiza el pago, a excepción de la importación de bienes tangibles
MENOS
Las cantidades por las que proceda el acreditamiento, en términos de la LIVA
IGUAL
PAGO MENSUAL PREVIO
MENOS
Impuesto retenido en dicho período
IGUAL
PAGO MENSUAL

A continuación, véase el siguiente ejemplo numérico en relación con el pago mensual y definitivo del IVA:

VII. TRANSACCIONES DE ENAJENACIÓN DE VIVIENDA Y PAGO DE INTERESES POR CRÉDITOS HIPOTECARIOS

1. Situación vigente en materia del impuesto al valor agregado

La ley señala como actividades afectas al pago del impuesto al valor agregado la enajenación de bienes y la prestación de servicios, por lo que en atención a lo anterior, la venta de viviendas, así como los servicios de préstamos hipotecarios, para adquirir, mejorar, construir o reparar bienes raíces destinados a casa habitación, de los que deriven concomitantemente la obligación de cubrir intereses, también causarían el tributo en cuestión.

Sin embargo, por disposición expresa del ordenamiento legal precitado, las operaciones señaladas están exentas, de ahí que el sujeto pasivo de la relación tributaria está liberado de la obligación fiscal que gravita sobre él, precisamente por mandato del texto de ley.¹⁰

En efecto, el artículo 9, fracción II, establece la exención en comento por la transmisión de la propiedad por lo que hace a casas habitación en los siguientes términos:

“Artículo 9. No se pagará el impuesto en la enajenación de los siguientes bienes:

(...)

II. Construcciones adheridas al suelo, destinadas o utilizadas para casa habitación. Cuando sólo parte de las construcciones se utilicen o destinen a casa habitación, no se pagará el impuesto por dicha parte. Los hoteles no quedan comprendidos en esta fracción.

(...)”

Por otro lado, el numeral 15, fracción X, inciso d), se refiere a los intereses ya pormenorizados de la siguiente forma:

¹⁰ Recuérdese que la *exención* es el instituto del Derecho Tributario por cuya virtud es concedido un privilegio a favor de los sujetos que se ubiquen en el supuesto normativo que la prevé, que se traduce en la supresión del deber de pago de una contribución efectivamente causada, y es otorgada por razones de equidad, conveniencia social o política económica. Es de precisarse que la exención ocurre al mismo tiempo que la realización del hecho generador, por lo cual el crédito fiscal no llega a cuantificarse.

Tratándose de los gravámenes impositivos que estriban sobre el consumo, el otorgamiento de una exención obedece fundamentalmente a eximir de pago artículos o servicios considerados como de primera necesidad, o que no es conveniente someterlos a tributación para no encarecerlos, a fin de no perjudicar al pagador final de los mismos, que salvo contadas excepciones, será el comprador de las mercancías o los usuarios de los servicios.

A efecto de que una exención no incurra en una situación de inconstitucionalidad, deben reunir los atributos de generalidad, abstracción e impersonalidad; amén de que subsistirá hasta en tanto no sea modificada, abrogada o derogada la norma legislativa que la contemple. Vid. CARRASCO IRIARTE, Hugo, *Derecho Fiscal I. Introducción y Generalidades*, cuarta edición, Lure Editores, México, 2004, pp. 238-239.

“Artículo 15. No se pagará el impuesto por la prestación de los siguientes servicios:
(...)
X. Por los que deriven intereses que:
(...)
d) Provengan de créditos hipotecarios o con garantía fiduciaria para la adquisición, ampliación, construcción o reparación de bienes inmuebles destinados a casa habitación.
(...)”

2. Propuesta de eliminación de las exenciones de trato en la iniciativa de reforma hacendaria del Ejecutivo Federal

Dentro de los motivos por los cuales el Presidente de la República consideró conveniente suprimir la exención de que hasta el momento disfrutaban la enajenación de casas habitación, así como el pago de intereses provenientes de créditos hipotecarios, estaba fundamentalmente la finalidad de incrementar el monto de recaudación por concepto del Impuesto al Valor Agregado, respecto de los ingresos tributarios a percibirse en el ejercicio fiscal correspondiente a 2014.

En ese sentido, apuntaba la iniciativa de marras, si bien es ampliamente reconocido que el tributo de mérito es la segunda fuente de percepciones fiscales a las finanzas públicas, sin embargo, a nivel internacional, su recaudación en nuestro país es una de las más bajas, toda vez que representa apenas un 3.74% del producto interno bruto (PIB), mientras que en el resto de las naciones latinoamericanas y en los países pertenecientes a la Organización para la Cooperación y Desarrollo Económicos (OCDE), alcanza entre un 6.5% y 6.9% del PIB, respectivamente. En agravación a la situación anterior, es señalado que el potencial recaudatorio de este gravamen es de tan solo el 35%, de acuerdo con el correlativo coeficiente de eficiencia,¹¹ siendo que en la misma muestra de países antes señalada, el potencial de recaudación gravita entre el 58% y 59%.

Como medidas a instrumentar con la finalidad de revertir el anterior estado de cosas, el titular del Poder Ejecutivo Federal propone un diseño de impuesto al valor agregado en el que sean revisados las excepciones y tratamientos preferenciales, como son la tasa del 0%, imperante para un vasto sector de bienes y servicios; las exenciones, así como las tasas reducidas. Máxime que, según se aduce en el propio texto de la iniciativa, la experiencia ha demostrado que estos mecanismos son insuficientes para favorecer realmente a las familias de menores ingresos, siendo que por el contrario, su aplicación generalizada provoca que la mayoría de los beneficios sean absorbidos por los hogares de mayores ingresos y capacidad contributiva.

¹¹ El mencionado coeficiente de eficiencia es el indicador que mide la relación entre la recaudación observada en materia del impuesto en cuestión, y aquélla que teóricamente se obtendría de aplicarse la tasa general sobre una base amplia de actos, actividades y contribuyentes. En otras palabras, es el instrumento económico que cuantifica la eficiencia recaudatoria tomando como punto de inicio condiciones generales e ideales de aplicación de la figura fiscal de que se trata, comparándolas con el contexto internacional.

Ahora bien, entre las razones particulares por las cuales fue propuesta la eliminación de las exenciones apuntadas, destacaron:

Exentar del pago del impuesto al valor agregado la enajenación de casa habitación conlleva que en la venta de propiedades de alto valor, adquiridas por la población de elevados ingresos, se vean favorecidas con esta institución, en detrimento de los intereses recaudatorios legítimos del fisco.

En ese sentido –se apunta- la recepción de ese mismo tratamiento por parte de los intereses derivados de créditos hipotecarios, tratándose de propiedades de alto valor, provoca similar situación que la descrita en el párrafo previo.

En todo caso, cabe tomar en consideración que el Gobierno Federal cuenta con programas sociales tendentes a satisfacer las necesidades de vivienda de los hogares de ingresos bajos y medios, por lo que mantener las exenciones de marras carece de cualquier justificación.

A mayor abundamiento, se ha detectado que el impacto generalizado de estos privilegios únicamente redundará a favor de tan solo el 2% de los hogares de menores ingresos.¹²

3. Dictamen de la Cámara de Diputados, LXII Legislatura

Pese a los argumentos vertidos en la iniciativa presidencial, la Comisión de Hacienda de la Cámara de Diputados del Congreso de la Unión resolvió desechar la propuesta y mantener vigentes, para el año próximo, las exenciones contempladas en los artículos 9, fracción II y 15, fracción X, inciso d), transcritos con antelación. Lo que fue aprobado en lo general por el pleno de la mencionada cámara en sesión celebrada el 17 de octubre de 2013, por 317 votos a favor con 164 en contra, de acuerdo a la siguiente composición en la votación:¹³

¹² LXII LEGISLATURA DE LA CÁMARA DE DIPUTADOS. Gaceta Parlamentaria, Palacio Legislativo de San Lázaro, año XVI, número 3887-IX en <http://gaceta.diputados.gob.mx/PDF/62/2013/oct/20131017-IX.pdf> (13 de octubre de 2013).

¹³ Información estadística disponible en <http://gaceta.diputados.gob.mx/>

Votos	Total	PRI	PAN	PRD	PVEM	PT	PNA	MC	SP
Favor	317	207	0	73	25	2	10	0	0
Contra	164	0	113	23	0	10	0	18	0
Abstención	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Quórum *	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Ausente	18	5	1	4	3	3	0	2	0
Total	<u>499</u>	<u>212</u>	<u>114</u>	<u>100</u>	<u>28</u>	<u>15</u>	<u>10</u>	<u>20</u>	<u>0</u>
*Significa que pasó lista de asistencia y no votó									

Llama la atención que el órgano legislativo, no obstante reconocer abiertamente que la exención a las operaciones de compraventa de casa habitación y respecto al pago de intereses hipotecarios, son absorbidas por los sectores de la población con ingresos cuantitativamente superiores, no expresa las razones de fondo que lo llevaron a determinar su permanencia. Tampoco se contiene pronunciamiento alguno en cuanto a desvirtuar los números presentados por el Ejecutivo para respaldar su propuesta. En efecto, el dictamen de referencia indica lo siguiente sobre el particular:

“(...) Se coincide en que las exenciones a la compra (...) y pago de intereses derivados de hipotecas relacionadas con la vivienda han beneficiado en mayor medida a las propiedades de alto valor, que son las adquiridas por la población de más altos ingresos en el país, lo cual implica que los hogares de mayores ingresos absorban la mayor parte de la renuncia recaudatoria que implica mantener la exención (...)”

“(...) No obstante lo anterior, la Comisión que dictamina considera que en estos momentos no es adecuado gravar la enajenación de casa-habitación, los intereses derivados de créditos hipotecarios o con garantía fiduciaria para la adquisición, ampliación, construcción o reparación de casa-habitación (...)”

“(...) Por las consideraciones anteriores, esta Comisión propone no derogar los artículos 9, fracción II; 15 fracciones (...) X, inciso d) (...) de la Ley del Impuesto al Valor Agregado (...)”¹⁴

Sin la intención de abonar a la especulación en este tema, empero, por lo escuetamente pronunciado por el legislador, en el sentido de que en el momento actual no es conveniente someter a tributación las operaciones enunciadas anteriormente, ello sugiere que terminó ce-

¹⁴ LXII LEGISLATURA DE LA CÁMARA DE DIPUTADOS. *Op. cit.*

diendo a las presiones mediáticas y al sentimiento de impopularidad que esa medida traería consigo, con miras a los procesos electorales ulteriores y no pagar el correspondiente costo político en las urnas.

4. Propuesta de gravar la enajenación de vivienda y el pago de intereses por créditos hipotecarios a una tasa menor a la general del impuesto sobre la renta

Ante todo es de anotar que la eliminación del régimen de exención para los actos de transferencia de dominio relacionados con casas habitación, así como por lo que hace al pago de los intereses por servicios de préstamos hipotecarios, para adquirir, mejorar, construir o reparar inmuebles destinados a ese fin, generó amplia controversia y oposición.

La primera divergencia con la propuesta provino de los desarrolladores inmobiliarios, quienes manifestaron que la supresión de dicho beneficio sin distinción alguno para las operaciones de compraventa, afectaría gravemente la demanda en nuestro país, la cual asciende a 9 millones de viviendas, entre las que están incluidas las casas de interés social, medio y residencial.

Asimismo, enfatizan que el subsidio otorgado a determinado tipo de viviendas se contraería significativamente, toda vez que, aun con el apoyo económico de marras, las personas deberán erogar más dinero para pagar su casa.¹⁵

Con respecto al tema de los créditos hipotecarios, la Asociación Mexicana de Profesionales Inmobiliarios (AMPI) refiere que, de acuerdo con cifras obtenidas a julio de 2013, el total de tales créditos, de acuerdo con información de la Comisión Nacional Bancaria y de Valores, llega a la cifra de 1,209,041, siendo las instituciones de crédito que concentran el mayor número de los mismos, las siguientes: Bancomer con el 26%, Banamex el 18% y Banorte con el 10%.

Es así que más de 1.2 millones de personas pudieron verse afectadas con las modificaciones legales propuestas, habida cuenta que el impuesto se aplicaría sobre los intereses reales de todas las hipotecas que estuvieran pagándose a la fecha.

En apoyo a su postura, relatan que el sector de la vivienda, sumamente afectado por la crisis desencadenada en el 2008 no ha tenido ocasión de recuperarse totalmente, razón por la que no es conveniente imponerle nuevas cargas cuando lo que precisa son todavía de fuertes estímulos; en esa tesitura, es de tomar en consideración que el financiamiento para adquisición de vivienda es débil en el entorno nacional, ya que el crecimiento de la demanda por este servicio disminuye anualmente en vez de aumentar.¹⁶

¹⁵ Partieron del supuesto consistente en que los apoyos gubernamentales concedidos para la adquisición de vivienda de interés social es alrededor del 37.5% sobre el precio de ésta; sin embargo, de haberse aceptado la propuesta del Presidente de la República, los subsidios disminuirían 5.2 puntos porcentuales, al situarse en el 32.2%. Cfr. TORRES, Yuridia. "México, de los primeros países en aplicar IVA a vivienda". *El Economista*, 25 de septiembre de 2013, p. 4.

¹⁶ TORRES, Yuridia. "Créditos hipotecarios, afectados". *El Economista*, 25 de septiembre de 2013, p. 5.

Con ánimo eminentemente conciliatorio entre los posicionamientos aludidos en el presente trabajo, tanto a favor como en contra de las exenciones en materia del impuesto al valor agregado tratándose de los casos antes citados, es de señalar que a cada parte le asisten razones de fondo, así como instrumentos estadísticos y de cifras, para defender su respectiva postura, como ha sido visto en el curso de esta colaboración.

No obstante, en primer lugar es de destacar que cualquier propuesta fiscal tendente a incrementar la recaudación de ingresos tributarios para las arcas públicas no debe ser vista con el propósito medular de provocar una afectación en detrimento de determinados sectores de la población, sino como una medida que permita procurar al Estado los recursos económicos necesarios para sufragar las necesidades públicas.

Con esto en mente, la propuesta de someter a gravamen por concepto de impuesto al valor agregado a las operaciones aquí comentadas es viable, pero en todo caso habrá que matizar determinados aspectos, de acuerdo con lo que se sigue a continuación.

En primer lugar hay que desvirtuar la afirmación que ha permeado en la inteligencia colectiva, en el sentido de que bajo ninguna perspectiva los actos o actividades vinculados con inmuebles cuyo destino es su utilización para fines habitacionales, pueden ser objeto de gravamen tributario alguno.

Esto es así ya que la compraventa de esta clase de bienes, tanto en México como en otras naciones del orbe, por lo general está afecta al pago del impuesto sobre la renta, en el entendido que en función del valor de los mismos, al menos en el caso nacional, existe un rango de exención aplicable.¹⁷

Más aun, en países extranjeros, no solamente son aplicados tributos sobre rendimientos, ganancias o utilidades para el ámbito inmobiliario, también dan origen a otras contribuciones.

Verbigracia, en Estados Unidos el impuesto a la venta de viviendas es aproximadamente del 5% de su valor, pero en algunos estados de la unión americana es posible diferenciar entre un impuesto al valor de la construcción, y otro, relativo al uso del suelo. De igual forma, en la venta de una vivienda, el comprador retiene el 10% de precio convenido, a efecto de cubrir por lo menos en esa medida, la base gravable del impuesto sobre la renta del vendedor; indefectiblemente, al finalizar el ejercicio fiscal de que se trate parte de esta retención es susceptible de acreditación por algún concepto derivado de la transacción.

En el caso de Canadá, el precio de venta de una vivienda es gravado con un 7% del valor total de la propiedad, pero si aquella es nueva y el precio es inferior a 350,000 dólares, el contribuyente tiene a su alcance un reembolso de hasta un 36% del impuesto (hasta 8,750 dólares);

¹⁷ Véase el artículo 109, fracción XIV, inciso a), de la Ley del Impuesto sobre la Renta actualmente en vigor.

esto quiere decir que el tributo efectivo es del orden del 4.5%, en lugar del porcentaje inicialmente apuntado. Conviene resaltar que conforme la casa rebase el tope mencionado, el reembolso se reducirá en un 1% por cada 1,000 dólares adicionales en el precio.

En España, la compraventa de casas habitación causa el impuesto sobre la renta de las personas físicas, por la ganancia patrimonial obtenida, la que deberá acumularse a los demás ingresos que constituyan la base gravable, siempre que aquella se haya generado en un período menor o igual a un año, puesto que si el período de generación supera esta temporalidad, serán aplicados gravámenes progresivos sobre la ganancia. Pero además, la operación de trato está sometida al Impuesto al Valor Agregado, a partir del año 2013, tratándose de viviendas nuevas y a una tasa del 10%.¹⁸

Por lo anteriormente expuesto, se colige que es legítimo para el Estado, en ejercicio de su potestad tributaria, gravar las manifestaciones directas o indirectas de riqueza, ya sea por la vía de la utilidad o rendimientos, o el consumo. Consecuentemente, el hecho de que las personas adquieran propiedades o bienes raíces, aun y cuando se trate de los que estén destinados a vivienda, así como el pago de intereses generados por préstamos hipotecarios que tengan por objeto la adquisición, mejoramiento, construcción o reparación de inmuebles destinados al fin en comento, definitivamente estamos en presencia de actos susceptibles de gravamen por ser indicativos de capacidad contributiva.

Tomando todo lo anterior en consideración, la propuesta del Ejecutivo en el sentido de suprimir el privilegio de exención no estaba equivocada, máxime las cifras económicas en las cuales se basaba para su fundamento.

Donde la iniciativa de mérito sí se excedía, fue en gravar indiscriminadamente la venta de vivienda así como los intereses hipotecarios, a la tasa general del Impuesto al Valor Agregado, sin atender a si eran viviendas nuevas, derivaban de programas sociales o de seguridad social en la materia, o bien, inmuebles usados y, por lo mismo, ya depreciados fiscal y financieramente hablando.

De acuerdo con la experiencia internacional, referida en el sucinto panorama descrito líneas arriba, los actos o actividades indicados sí resultan ser objeto de imposición, pero en forma diferenciada, a una tasa diferente de la general, y privilegiando el que se trate de construcciones nuevas.

El rango de la tasa real del tributo, de acuerdo a lo expuesto con antelación, oscilaría entre un 4% y 7%, aunque existe el antecedente de un 10%, en el caso español.

También se acompañan de estímulos que conduzcan a la recuperación, aunque sea parcial, de la parte de riqueza que es cedida a favor de los intereses del Estado, como pudieran ser acreditamientos y, por supuesto, los planes de vivienda auspiciados por el Estado quedan fuera de cualquier tributación.

¹⁸ Precisamente por la crisis económica por la que atraviesa la nación española se acudió al cobro del impuesto al valor agregado en la compra de casas nuevas.

En esos términos, de insistirse a futuro en gravar actos que hoy en día están exentos, lo recomendable es diseñar un esquema diferenciado y bien estructurado, a fin de aligerar las posibles molestias a causarse en la población; a nadie le gusta pagar impuestos, pero siempre resultarán necesarios para colmar las necesidades sociales, pero entre mejor sea su disposición económica y legislativa, amén de que los recursos percibidos por su conducto sean empleados en forma responsable por las autoridades y para los fines previstos, ello sin duda alguna ayudará a vencer resistencias a ultranza con una consecuente mayor aceptación.

VIII. CONCLUSIONES

1. La considerable disminución en la producción petrolera representa un riesgo para las finanzas estatales, ya que dejarán de percibirse importantes ingresos por ese concepto, motivo por el cual deviene indispensable dirigir la atención hacia otras fuentes de riqueza.
2. Es así que en la actualidad el Estado mexicano requiere de mayores recursos tributarios para estar en condiciones de enfrentar la creciente demanda de bienes y servicios que satisfagan las necesidades colectivas.
3. Como parte de un plan de modificaciones al sistema tributario nacional, el Poder Ejecutivo Federal presentó un paquete de propuestas que, en términos generales, pretende ampliar la base de contribuyentes y un mayor número de objetos sometidos a imposición.
4. Tratándose del Impuesto al Valor Agregado, fue considerado eliminar la exención de que hasta el momento disfrutaban las operaciones de enajenación de inmuebles que sirvan como casa habitación, así como el pago de intereses por los servicios de préstamos hipotecarios destinados para adquirir, mejorar, construir o reparar bienes raíces con ese fin habitacional.
5. En respaldo a la iniciativa de modificaciones puesta a consideración del órgano legislativo federal, se citaron una serie de cifras tendentes a demostrar que el privilegio tributario anotado, en realidad beneficia a la población de mayores ingresos, no así a las clases socialmente más vulnerables.
6. No obstante lo anterior, la Cámara de Diputados del Congreso de la Unión determinó desechar la propuesta de marras, pero sin exponer a detalle los motivos que la llevaron a resolver en ese sentido.
7. En las presentes líneas defendimos la viabilidad de la eliminación del privilegio fiscal precitado para efectos del Impuesto al Valor Agregado, pero no en forma general, sino considerando las siguientes situaciones:

- a) Las operaciones relacionadas con la compraventa de vivienda, así como el pago de intereses por créditos hipotecarios, no sean gravadas a una tasa general del 16%, sino a una menor, a efecto de no encarecer estos bienes y servicios en perjuicio de los consumidores y para no afectar negativamente a los sectores inmobiliario y financiero
 - b) De conformidad con el referente internacional en la materia, la tasa particular de imposición estibaría entre un 4% y 7%, pudiendo inclusive llegar hasta el 10%, para determinadas casas habitación que pudieran estimarse como de lujo
 - c) La causación del impuesto de mérito deberá privilegiar el que se trate de viviendas nuevas
 - d) El establecimiento de un sistema que permita la recuperación de parte del tributo ingresado al erario federal, por vía de acreditamiento
 - e) La exención deberá mantenerse exclusivamente a los planes de vivienda de interés social establecidos por el Estado
8. En todo caso, es imperativo continuar con los esfuerzos de transparencia en la aplicación de las contribuciones por las autoridades estatales de todos los niveles, puesto que está plenamente demostrado que en los países con menor resistencia al pago de impuestos y, concomitantemente, con un mayor grado de cumplimiento en las obligaciones fiscales, son aquellos en los cuales el gobernado recibe a cambio servicios públicos con calidad y eficientes.

IX. Fuentes de Información

A) Bibliografía

ARRIOJA VIZCAÍNO, Adolfo, *Derecho Fiscal*, Themis, México, 2005.

CARRASCO IRIARTE, Hugo, *Derecho Fiscal I. Introducción y Generalidades*, cuarta edición, Iure Editores, México, 2004.

DE LA GARZA, Sergio F. *Derecho Financiero Mexicano*, Porrúa, México, 2008.

MABARAK CERECEDO, Doricela. *Derecho Fiscal Aplicado. Estudio Específico de los Impuestos*, McGraw-Hill, México, 2008.

MEHL, Lucien, *Elementos de Ciencia Fiscal*, Bosch Editores, Barcelona, 1964.

ORTEGA CARREÓN, Carlos, *Derecho Fiscal*, Porrúa, México, 2009.

RODRÍGUEZ LOBATO, Raúl, *Derecho Fiscal*, Oxford, México, 2002.

SÁNCHEZ MIRANDA, Arnulfo, *Aplicación Práctica del Impuesto al Valor Agregado*, quinta edición, Isef, México, 2010.

B) Hemerografía

TORRES, Yuridia. "México, de los primeros países en aplicar IVA a vivienda". *El Economista*, 25 de septiembre de 2013.

TORRES, Yuridia. "Créditos hipotecarios, afectados". *El Economista*, 25 de septiembre de 2013.

C) Sitios de internet

LXII LEGISLATURA DE LA CÁMARA DE DIPUTADOS en <http://gaceta.diputados.gob.mx/>

LXII LEGISLATURA DE LA CÁMARA DE DIPUTADOS. Gaceta Parlamentaria, Palacio Legislativo de San Lázaro, año XVI, número 3887-IX en <http://gaceta.diputados.gob.mx/PDF/62/2013/oct/20131017-IX.pdf> (13 de octubre de 2013).

D) Legislación vigente

Código Fiscal de la Federación

Ley del Diario Oficial de la Federación y Gacetas Gubernamentales

Ley del Impuesto al Valor Agregado

Ley del Impuesto sobre la Renta