



Bcúbico
Derecho, Contabilidad y Finanzas

Fideicomisos de Bienes Raíces

**Consideraciones de Derecho
Fiscal Estratégico¹**

Agosto – Septiembre 2014

¹ Los comentarios que se vierten a continuación son un resumen en sentido amplio de las FIBRAS, si requiere una asesoría especializada adecuada a Usted, por favor comuníquese con Nosotros.

Introducción

Los Fideicomisos de Bienes Raíces (FIBRA) se incorporaron en nuestra legislación sustantiva fiscal en año de 2004, su tratamiento fiscal es un tratamiento fiscal preferencial, no obstante la primer FIBRA operativa vio su génesis en el año 2011, esto hace que este tipo de fideicomisos sean altamente accesibles por haberse incorporado recientemente al mercado de valores; y por sus bondades fiscales y operativas, resultan ser una buena opción para invertir las utilidades del ejercicio para atomizar la carga impositiva de los contribuyentes.² Los comentarios que se vierten a continuación son de manera sucinta, si requiere una asesoría al respecto, por favor comuníquese con Nosotros.

Bienes raíces de permanencia

El *quid* del asunto de las FIBRAS tiene que ver con bienes inmuebles de permanencia, por consiguiente los bienes de las FIBRAS están destinados al arrendamiento. El bien debe ser especializado, el valor lo determina el mercado, se debe contar con portafolios sólidos para tener valor, es decir las FIBRAS tiene bienes de alta rentabilidad.

Estructura de Capital de la FIBRA

Las FIBRAS tienen, por ministerio de Ley, la obligación de que su patrimonio este conformado de la siguiente forma: el 70% de su capital este constituido por bienes destinados al arrendamiento y el otro 30% solamente destinado a adquirir instrumentos de deuda.

² Este comentario es sobre el punto de vista fiscal, para saber de instrumentos idóneos en los cuales invertir en el mercado de valores consulte con un corredor o casa de bolsa.

Distribución de Utilidades

Distribuir cuando menos cada año el 95% de su resultado fiscal.

Tipos de fibras

Fibras públicas (certificados dentro de bolsa) y fibra privada.

Las FIBRAS privadas no operan, se han puesto candados rígidos, diez personas que no sean partes relacionadas entre sí, entre las cuales nadie tenga una portación superior al 20% en el patrimonio del fideicomiso.

Certificados

Los Certificados de Valor emitidos por las FIBRAS son conocidos como certificados bursátiles fiduciarios inmobiliarios (CBFIS), estos son un título de crédito, regulados en la ley del mercado de valores.

El certificado te da derechos de voto, también tiene determinados derechos económicos: 1.- como participante de la fibra (95% del resultado fiscal), 2.- y la opción de vender el certificado.

Requisitos de la FIBRA

- 1.- fiduciaria solo institución de crédito residente en México obligada a emitir los certificados.
- 2.- Regla del 70-30, 70% de su patrimonio en bienes inmuebles y el otro 30 en certificados de la tesorería o instrumentos de deuda.
- 3.- distribución de la utilidad al 95% cada ejercicio fiscal.

Régimen Fiscal

La fibra no es contribuyente de impuestos, puesto que el fideicomiso no es persona; es un régimen de transparencia fiscal, el fideicomiso es una operación de crédito, no es contribuyente pero debe reportar a más tardar el 15 de febrero de cada año quienes le dan recursos (quienes compran sus certificados o aportan bienes inmuebles), y realizan pagos provisionales a cuenta de los adquirientes de los certificados.

Determina su resultado fiscal, atendiendo al título de las personas morales del régimen general de ley. El resultado fiscal se divide entre el número de certificados emitidos por la FIBRA.

Quien acumula la ganancia es el tenedor del certificado, es decir el fideicomisario, los efectos fiscales son para las personas que integran las fibras.

Si es **persona moral** incorpora su ganancia a sus demás ingresos y considera la retención como un pago provisional.

Si es **persona física** lo considera como ingresos provenientes del arrendamiento, los acumula y acredita la retención que le hizo la FIBRA contra el ISR anual a su cargo.

FORMULA DE LA PARTICIPACIÓN DE LOS CERTIFICADOS PARA EFECTOS FISCALES.

Resultado fiscal de la FIBRA

- (/) Número de certificados
- (=) resultado fiscal por certificado
- (X) número de certificados en tenencia o posesión.
- (=) ingreso acumulable o nomina

Naturaleza Jurídica

La FIBRA es un fideicomiso con patrimonio autónomo, con fin específico, a cuyos participantes (las personas tenedoras de los certificados) se les otorgan beneficios fiscales (Quienes aportan bienes y quienes reciben utilidades).

Beneficios Fiscales

A) ENAJENANTE O APORTANTE AL FIDEICOMISO (ISR DIFERIDO A FAVOR DEL FLUJO DE EFECTIVO).

¿Cuándo paga el impuesto por la enajenación o aportación de bienes al fideicomiso?

Las personas que portan en pecunio o bienes³⁴ difieren el ISR, y lo pagarán cuando: 1.- la FIBRA venda los inmuebles, o 2.- el tenedor de los certificados los venda.

Las FIBRAS tiene la prohibición de vender los inmuebles de en cuatro años o incluso de forma indefinida. Compra de inmuebles sólidos.

B) TENEDORES DE LOS CERTIFICADOS

No realizan pagos provisionales por los ingresos obtenidos a través de las fibras. Patrimonios individuales.

C) PLANEACIÓN FISCAL

1.- La enajenación de los certificados está exenta de ISR, si es persona física y la enajenación se realiza a través del mercado de valores (BMV).

2.- Si la enajenación la realiza fondos de pensiones y jubilaciones del extranjero la ganancia está exenta de ISR.

³ Para efectos fiscales las personas que aportan bienes, sin derecho de reversión, se considera que los enajenan.

⁴ Traslado de dominio en la esfera de gobierno local puede generar pago de impuestos. Más no así a nivel Federal.

3.- Si la enajenación se realiza a través del mercado de valores se tiene una exención de IVA.

D) OPERACIONES DE SALES AND LEASE BACK

Fideicomitentes interesados en aportar a la FIBRA pero desean conservar el uso del inmueble, el impuesto derivado de la ganancia de la enajenación esta diferido hasta: 1.-el vencimiento del plazo del contrato de arrendamiento siempre que este no exceda de diez años o 2.- hasta que se vendan los certificados que se obtuvieron de la enajenación.

CONCLUSIONES

- Los beneficios fiscales de las FIBRAS son de: a) Diferimiento para los enajenantes, b) de realización de pagos provisionales, y c) de exención.
- Se tiene ventaja por cuanto se refiere a la tasa de retención del ISR puesto que es del 28%.
- Ingresos preponderantes de arrendamiento.



3cúbico
Derecho, Contabilidad y Finanzas

Contacto:

Jacobo Meraz Sotelo

Socio Director Área Fiscal

T.: +52 (0155) 5211 7222

T.: +52 (0155) 4614 2881

E: jmeraz@3cubicoabogados.tk

www.3cubicoabogados.tk

La información que presenta este trabajo es general y no aborda casos jurídicamente concretos de personas físicas o morales, los comentarios aquí verificados procuran ser oportunos y veraces, no obstante no podemos dar garantía de que esta información sea correcta en la fecha en que se reciba o en el futuro. Nadie debería tomar medidas basadas en la información aquí contenida, para ello debe existir una asesoría y/o consultoría profesional previa.