



Propuesta de normativa administrativa fiscal para el arrendamiento de vivienda: Caracterización y evasión de ISR

López-Villa, Benia Guadalupe¹ & López-Torres, Virginia Guadalupe²

¹ Universidad Autónoma de Baja California, Facultad de Ciencias Administrativas y Sociales
Mexicali, Baja California, México, dcampos@uabc.edu.mx, Av. Álvaro Obregón S/N Col. Nueva Mexicali
C.P. 21100, (+52) 662 362 82 43

² Universidad Autónoma de Baja California, Facultad de Ciencias Administrativas y Sociales
Mexicali, Baja California, México, jjmoreno@uabc.edu.mx, Av. Álvaro Obregón S/N Col. Nueva Mexicali
C.P. 21100, (+52) 686 551 82 00

Información del artículo arbitrado e indexado en Latindex:

Revisión por pares

Fecha de publicación: Julio 2019

Resumen

La nueva forma de hacer negocios ha evolucionado rápidamente, pero las legislaciones fiscales no se encuentran preparadas para estos cambios, a consecuencia de ello se encuentra la economía informal. Con las actuales formas de hospedarse o alquilar mediante el uso de las plataformas como airbnb, donde las formalidades del servicio no están al alcance las autoridades. El régimen de arrendamiento es el régimen con más evasión en México, en la presente investigación se realiza una estimación de la evasión del alquiler de casa habitación de ISR de personas físicas en la ciudad de Ensenada, Baja California, a fin de revelar a cuánto ascienden los ingresos tributarios que la federación está dejando percibir así como proponer medidas para la disminución de la evasión.

Palabras Clave: arrendamiento, impuestos, evasión, airbnb

Abstract

The New way of doing business is evolve quickly, but tax legislation is not prepared for these changes, as a result is the informal economy. With the current ways of host or renting through the use of the platforms such as Airbnb, where the formalities of the service are not available to the authorities. The lease regime is the most evasion regime in Mexico, in this investigation an estimate is made of the evasion of the leasing of house room of ISR of natural persons in the city of Ensenada, Baja California, in order to reveal to the amount the tax revenues that the federation is leaving to perceive as well as proposing measures to reduce the evasion.

Key Words:leasing, taxes, evasión, airbn

1. INTRODUCCIÓN

En la actualidad, la economía digital ha revolucionado la forma de hacer negocios, debido a que los productos y servicios se van relacionando cada vez más con la tecnología, como lo podemos observar en las plataformas de software dedicadas a la oferta de alojamientos a particulares; entre los principales a nivel mundial se encuentran HomeAway y Airbnb, esta última destaca por tener presencia en más de 190 países como lo señala Pacheco, 2017.

Debido a la veloz innovación y el rápido crecimiento de la economía digital, es interesante cuestionar si las regulaciones normativas actuales son las adecuadas para identificar y fiscalizar a los contribuyentes que utilizan este tipo de plataformas en línea.

Ahora, haciendo especial énfasis en el municipio de Ensenada, Baja California, el motor de búsqueda de HomeAway arroja 170 opciones de alquiler y Airbnb señala tener más de 300, teniendo la opción de rentar casas, departamentos, espacios compartidos, por días o meses, pueden incluir o no servicio de limpieza. Dependiendo de las características específicas de alquiler, podría encuadrar dentro de régimen de actividad empresarial como servicio de hospedaje, o en el supuesto de ser arrendamiento de casa habitación, tributar de forma diferente.

Derivado de lo anterior, ¿la autoridad cuenta con las herramientas necesarias para detectar este tipo de negocios digitales?

En México uno de los regímenes que más destacan por su evasión, es el régimen de arrendamiento cuya evasión asciende a 73.50% de la recaudación efectiva de Impuestos Sobre la Renta (ISR), según estudios de Universidad de las Américas Puebla (2016). Dicho régimen también destaca por tener la menor concentración de contribuyentes, en 2018 representó el 0.71% (SAT, n.d.).

Ochoa (2014), define la evasión como la conducta ilícita por el ocultamiento de todo o parte del hecho imponible, que realiza el sujeto pasivo, para evitar el pago de la deuda tributaria, estando obligado por la ley, por lo cual existe la economía informal que afecta negativamente al correcto funcionamiento del sector público;

perjudica la oferta de educación, atención médica y servicios en general, además, quienes pagan impuestos se enfrentan a competencia desleal (Mickiewicz et al., 2017).

De lo antes mencionado nace la importancia de implementar medidas normativas para mejorar los procesos de fiscalización y evitar pérdidas recaudatorias por el desarrollo de los nuevos modelos de negocios.

El presente trabajo muestra una estimación de la pérdida recaudatoria y el nivel de evasión fiscal de ISR, régimen de arrendamiento haciendo énfasis en el alquiler de vivienda en el municipio de Ensenada, Baja California, mediante la aplicación de una encuesta a arrendatarios. Partiendo de la hipótesis de que probablemente, las personas físicas en el régimen de arrendamiento evaden el pago de impuestos debido a que las personas arrendatarias pagan en efectivo la renta y no solicitan factura electrónica.

2. MARCO TEÓRICO

La definición legal de arrendamiento la encontramos en el artículo 2398 del Código Civil Federal (CCF), donde establece que hay arrendamiento cuando las dos partes contratantes se obligan recíprocamente, una, a conceder el uso o goce temporal de una cosa, y la otra, a pagar por ese uso o goce un precio cierto (Cámara de Diputados, 2017).

La ley de ISR en el título IV, capítulo III, conformado por los artículos 114, 115, 116, 117 y 118, establece las disposiciones fiscales para personas físicas pertenecientes a régimen de arrendamiento y en general por otorgar el uso o goce temporal de bienes inmuebles, donde señala lo que se considera ingreso para este capítulo, las deducciones aplicables, forma de pago y obligaciones.

Por otra parte, el artículo 151 de la misma ley, establece las deducciones personales que la persona física podrá considerar en su declaración anual, en el cual se limita el monto total de las deducciones personales que podrán efectuar los contribuyentes, estas no podrán exceder de la cantidad que resulte menor entre cinco salarios mínimos generales elevados al

año (UMAS), que ascienden para 2019 a 154,194 pesos y para 2018 a 147,095 pesos, así como a su vez no deberán exceder del 15% del total de los ingresos del contribuyente, incluyendo aquéllos por los que no se pague el impuesto (excepto los donativos, las aportaciones complementarias al retiro y los estímulos fiscales).

Adicional a las deducciones establecidas en el artículo 151 de la Ley de ISR, las personas físicas podrán deducir en su declaración de ISR del ejercicio, bajo la figura de estímulo fiscal establecido en el Decreto, por el que se otorga un estímulo fiscal a las personas físicas en relación con los pagos por servicios educativos (DOF del 26 de diciembre de 2013), pagos por servicios de enseñanza correspondientes a los tipos de educación básico y medio superior a que se refiere la Ley General de Educación, efectuados por el contribuyente para sí, para su cónyuge o para la persona con quien viva en concubinato y para sus ascendientes o sus descendientes en línea recta.

En el marco regulatorio de Ecuador, encontramos que el artículo 10 de la Ley de

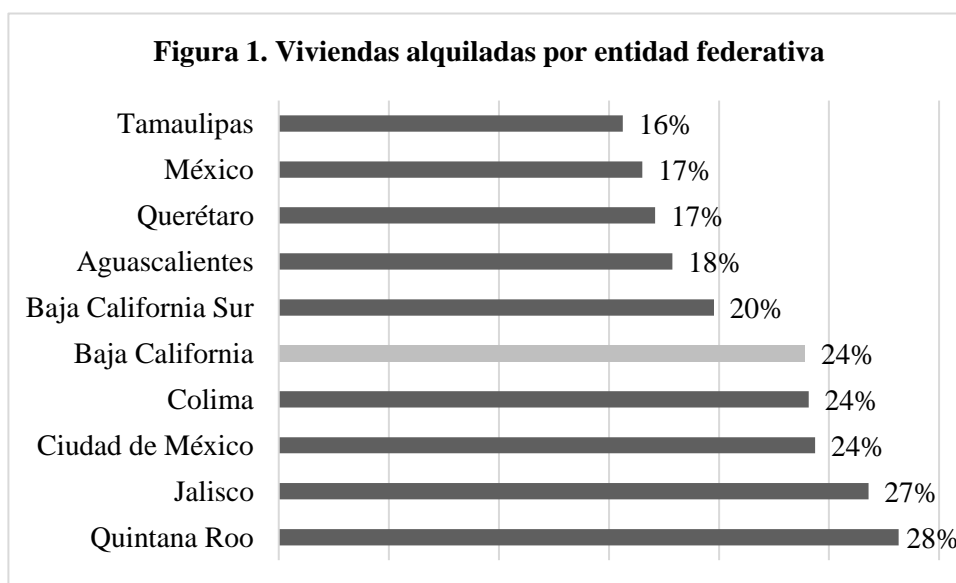
Régimen Tributario Interno de Ecuador, numeral 16, establece que las personas naturales podrán realizar deducciones personales hasta el 50% del total de los ingresos gravados, sin que supere 1.3 veces la fracción básica desgravada del Impuesto a la Renta de personas naturales, la que asciende para 2019 a 14,703 dls y para 2018 14,651 dls.

En México solo el 67.72% de las viviendas son propias, el 15.92% esta alquilada, y 14.09% es prestada (INEGI, 2015). Las entidades federativas con mayor tendencia a la renta son Ciudad de México (20.6%), Querétaro (11.9 %), Estado de México (10.7%), Puebla (7.9%) y Nuevo León (6.8%) (Lamundi & Sociedad Hipotecaria Federal, 2018).

La encuesta intercensal 2015 de INEGI, revela que el 15.92% de las viviendas particulares habitadas en México (casa, departamento, vivienda en vecindad o cuarto en azotea y de clase no especificada) se encuentran alquiladas (viviendas cuyos residentes la ocupan a cambio de un pago convenido con la dueña o dueño) y se representa en 5.08 millones de viviendas.

El estado de Baja California se encuentra en el quinto lugar porcentual respecto a su población (figura 1), de estados con más alquiler con un

23.91%, lo anteceden Quintana Roo, Jalisco, Ciudad de México y Colima (INEGI, 2015).



Fuente: Elaboración propia con datos de INEGI.

En Baja California se estima existen 961,533 viviendas particulares habitadas

(excluye locales no construidos para habitación, viviendas móviles y refugios), de los cuales el

60.99% es propia, el 23.91% es alquilada, el 13.32% es prestada, el 1.48% se encuentra en otra situación y el 0.29% no está especificado (INEGI, 2015).

Datos de encuesta intercensal 2015 de INEGI, arrojan que en el municipio de Ensenada se concentra el 14.68% de la población de Baja California con 486,639 habitantes como se

observa en la tabla 1. Por otra parte, el catálogo de localidades de SEDESOL nos señala que la población total en la ciudad de Ensenada para 2010 es de 279,765 habitantes, de los cuales 139,411 son hombres y 140,354 mujeres; así como también, señala que las viviendas particulares habitadas ascienden a 80,442 hogares.

Tabla 1. Datos demográficos de Baja California

| Clave del municipio | Municipio | Habitantes | Porcentaje |
|---------------------|--------------------|---------------------|----------------|
| 1 | Ensenada | 486,639.00 | 14.68% |
| 2 | Mexicali | 988,417.00 | 29.81% |
| 3 | Tecate | 102,406.00 | 3.09% |
| 4 | Tijuana | 1,641,570.00 | 49.51% |
| 5 | Playas de Rosarito | 96,734.00 | 2.92% |
| Total | | 3,315,766.00 | 100.00% |

Fuente: INEGI, 2015

Ensenada se caracteriza por ser una ciudad turística, recibir a estudiantes de movilidad o que llegan a estudiar en sus centros de formación de posgrado, que se ven en la necesidad de alquilar un lugar donde hospedarse, la actual situación de Ensenada es que las personas que arrendan sus viviendas, o estudios, en su mayoría no están en la formalidad, ya que no expiden comprobantes fiscales, y exigen el pago de alquiler en efectivo.

3. MÉTODO

3.1 Diseño

El método científico aplicado en el presente trabajo es deductivo, ya que se analizará de manera general los factores que generan evasión, y se aplicará enfocado en el régimen de arrendamiento de personas físicas. Se aplicará un diseño de investigación no experimental, donde se analice y observe la perspectiva de los arrendadores y arrendatarios. Asimismo, la variable dependiente será la evasión de ISR en arrendamiento y las variables independientes serán el método de pago de renta y la expedición de comprobantes.

La Universidad de las Américas Puebla (2016) realizó un cálculo de la evasión por medio de una fórmula, utilizando variables estimadas como número de estratos, arrendamiento neto, deducciones autorizadas, deducciones por estrato y tasa efectiva de ISR recaudado. Para la determinación de la base gravable se disminuye el 37% de deducciones personales que corresponden 35% de deducción ciega y 2% de predial.

El alcance de la investigación será exploratorio, ya que es un problema poco estudiado, debido a que la evasión en arrendamiento por su naturaleza ilícita, dificulta obtener información; con los datos obtenidos de la aplicación de la encuesta se correlacionará la evasión de impuestos con métodos de pago y tipos de comprobantes expedidos por el arrendador.

3.2 Población

La aplicación del instrumento de recolección de datos se realizó a una muestra seleccionada de arrendatarios durante el periodo de junio 2018 a marzo 2019 (Hernandez et al., 2010). Las

personas a quienes se les aplicó el instrumento fueron hombres y mujeres de cualquier edad que cumplieron con la característica de arrendar una vivienda en el periodo de 2018 - 2019.

El número de viviendas habitadas en Ensenada es de 80,442, del cual el 23.91% corresponde a alquiler, lo que representa una población de 19,234 viviendas habitadas alquiladas en la ciudad de Ensenada; con estos datos, la muestra asciende a 149 viviendas alquiladas factibles a aplicar el instrumento, con un 8% de error.

3.3 Entorno

La aplicación de encuestas se lleva a cabo en la ciudad de Ensenada, Baja California, México.

3.4 Análisis estadístico

Los datos se analizaron con estadística descriptiva, con base a los montos de renta pagados obtenidos del instrumento aplicado, para determinar el ISR potencial, así como también considerando la emisión de facturación electrónica (dato obtenido del instrumento aplicado) para estimar la evasión.

4. RESULTADOS

De la revisión del marco legal, específicamente en el apartado de las deducciones personales destinadas a la vivienda y características particulares de México y Ecuador, se observa una diferencia considerable en el monto anual máximo a deducir por este concepto, ya que en México este corresponde a cinco SMG elevados al año (salarios mínimos generales), ahora UMAS (unidad de medida y actualización) que asciende a 147, 095 pesos, o el 15% de los

ingresos anuales al año, sin considerar las deducciones por beneficios fiscales que tienen sus propias limitantes.

En Ecuador el límite máximo por el total de las deducciones personales es 1.3 veces la fracción básica correspondiente a 281,932 pesos, o el 50% de los ingresos gravados del contribuyente; y específicamente para el rubro de vivienda la deducción máxima es de .325 veces la fracción básica que hace a 70,483 pesos.

En la tabla 2, se observa los límites máximos para deducir en Ecuador y en la tabla 3 los de México, para realizar la comparación se señaló cuantas veces se podría deducir el salario mínimo correspondiente de cada país, en México este es de 47 veces sin considerar alguna otra deducción limitada por las 5 UMAS, para Ecuador se pueden deducir hasta 8 veces el salario mínimo, y en conjunto con las demás deducciones 33 veces, como se observa México tiene mejor beneficio en cuanto al monto máximo por deducir, pero en este caso solo se refiere al pago de intereses reales por créditos hipotecario, donde solo se considera la parte de la población que encuadra en este hecho, y solo se podrá adicionar a este monto de deducción el pago de colegiaturas establecidas en el decreto, donativos y aportaciones para el retiro.

Para el caso de Ecuador, el monto máximo a deducir es menor al de México, pero el beneficio es para una población mayor de contribuyentes, ya que para este caso encuadran los que adquieran créditos hipotecarios, los que alquilen y quienes paguen el impuesto predial, además dentro de las deducciones personales se encuentran gastos básicos y cotidianos como lo son alimentos y vestimenta entre otros.

Tabla 2. Límite de deducciones personales Ecuador art.10 LRTI.

| Razón. | Descripción. | Límite de gastos personales veces la fracción básica. | Valor Fracción Básica 2018 (11,310 dlls). | Equivalencia de límites en pesos mexicanos (TC 19.24 pesos m.n.). | Representación de veces que se podría deducir de un salario mensual. |
|---------------------|---|---|---|---|--|
| Gastos de vivienda | 1. Arriendo de un único inmueble usado para vivienda | 0.325 | 3,662.7 | 70,483.12 | 8.28 |
| | 2. Los intereses de préstamos hipotecarios otorgados por instituciones autorizadas, destinados a la ampliación, remodelación, restauración, adquisición o construcción, de una única vivienda | | | | |
| | 3. Impuestos prediales de un único bien inmueble en el cual habita y que sea de su propiedad | | | | |
| Gastos de educación | 1. Matrícula y pensión en todos los niveles del sistema educativo. | 0.325 | 3,662.75 | 70,483.12 | 8.28 |
| | 2. Útiles y textos escolares. | | | | |
| | 3. Servicios de educación especial para personas discapacitadas. | | | | |
| | 4. Servicios prestados por centros de cuidado infantil. | | | | |
| | 5. Uniformes. | | | | |
| | *Arte y cultura incorporados a partir del ejercicio 2018. | | | | |
| Gastos de salud | 1. Honorarios de médicos y profesionales de la salud con título profesional. | 1.3 | 14,651.00 | 281,932.49 | 33.12 |
| | 2. Servicios de salud prestados por clínicas, hospitales, laboratorios clínicos y farmacias. | | | | |
| | 3. Medicamentos, insumos médicos, lentes y prótesis. | | | | |
| | 4. Medicina propagada y prima de seguro médico en contratos individuales y corporativos. | | | | |

Fuente: elaboración propia

Tabla 3. Límite de deducciones personales México art.151 LISR.

| Razón. | Descripción. | Límite de gastos. | Valor límite de gastos. | Representación de veces que se podría deducir de un salario mensual. |
|-----------|---|-------------------|-------------------------|--|
| Vivienda. | Intereses reales devengados y efectivamente pagados por créditos hipotecarios, destinados a tu casa habitación, cuando el crédito del inmueble no exceda de 750,000 unidades de inversión (UDIS). | | | |

| | | | | |
|---|---|---|--------------|-------|
| | Transporte escolar, solo si es obligatorio. | | | |
| Salud. | Honorarios médicos, dentales y por servicios profesionales en materia de psicología y nutrición. | | | |
| | Gastos hospitalarios y medicinas incluidas en facturas de hospitales (no proceden los comprobantes de farmacias). | | | |
| | Honorarios a enfermeras. | | | |
| | Análisis, estudios clínicos. | | | |
| | Compra o alquiler de aparatos para el restablecimiento o rehabilitación del paciente. | | | |
| | Prótesis. | | | |
| | Compra de lentes ópticos graduados para corregir efectos visuales. | | | |
| | Primas por seguros de gastos médicos, complementarios o independientes de los servicios de salud proporcionados por instituciones públicas de seguridad social. | | | |
| Otros. | Gastos funerarios de tu cónyuge o concubino/a, así como para tus padres, abuelos, hijos y nietos. | 1 UMA elevado al año. | \$29,419.00 | 9.42 |
| | Donativos otorgados a instituciones autorizadas para recibir donativos. | Hasta el 7% de los ingresos acumulables. | | |
| | Aportaciones complementarias de retiro realizadas en la subcuenta de aportaciones voluntarias de tus planes personales de retiro (Afore). | Hasta el 10% de los ingresos acumulables del contribuyente en el ejercicio. | | |
| El monto total de las deducciones no podrá exceder de cinco salarios mínimos generales elevados al año, o del 15% del total de los ingresos del contribuyente, incluyendo aquéllos por los que no se pague el impuesto. | | 5 SMG al año. | \$147,095.00 | 47.12 |
| | | Salario mínimo mensual. | 3,121.47 | |

Fuente: Elaboración propia con datos de LISR

Tabla 4. Límite de deducciones personales por estímulos fiscales (Decreto DOF del 26 de diciembre de 2013).

| Razón. | Descripción. | Límite de gastos. | Valor límite de gastos. | Representación de veces que se podría deducir de un salario mensual. |
|------------|--|----------------------------|-------------------------|--|
| Educación. | Colegiaturas desde nivel preescolar hasta bachillerato o equivalente (88,600). | -Preescolar: 14,200 pesos. | 14,200 | 4.55 |
| | | -Primaria: 12,900 | | |

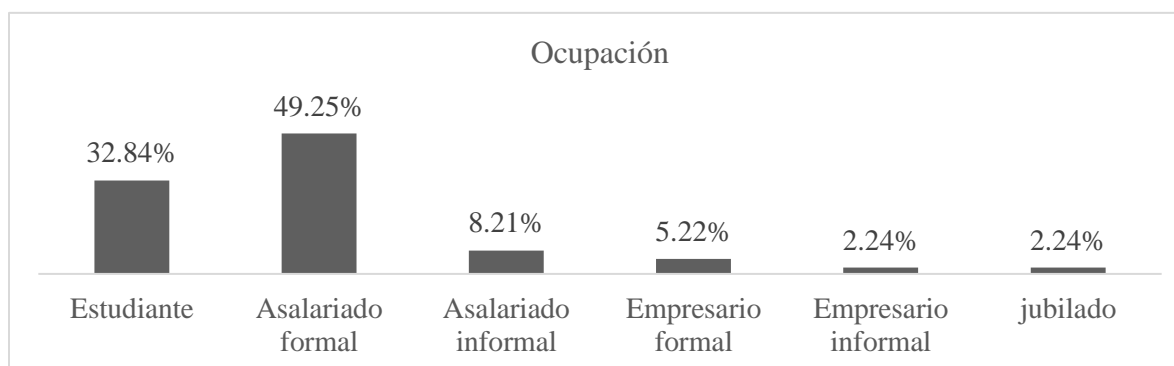
| | | | |
|---|---|---------------|-------|
| | pesos. | 12,900 | 4.13 |
| | -Secundaria: 19,900 pesos. | 19,900 | 6.38 |
| | -Profesional técnico: 17,100 pesos. | 17,100 | 5.48 |
| | -Bachillerato o su equivalente: 24,500 pesos. | 24,500 | 7.85 |
| El monto total de las deducciones no podrá exceder de cinco salarios mínimos generales elevados al año, o del 15% del total de los ingresos del contribuyente, incluyendo aquéllos por los que no se pague el impuesto. | 5 SMG al año. | \$ 147,095.00 | 47.12 |
| | Salario mínimo mensual. | \$3,121.47 | |

Fuente: Elaboración propias con datos DOF del 26 de diciembre de 2013

4.1 Perfil del arrendatario

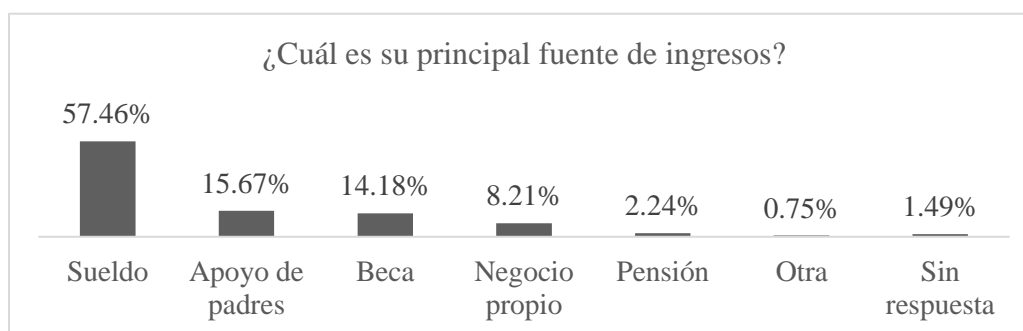
Los datos obtenidos a través de las 134 encuestas aplicadas, arrojan que la edad de los encuestados es de 19 años como mínimo a 65

años como máximo, siendo la media de 29 años que se interpreta como una población en su mayoría joven, donde el 61.9% mujer y 38.15 hombres, donde su ocupación principal es asalariado formal.



Referente a la personalidad fiscal el 96.15% señaló ser persona física y el resto (3.85%) reveló no saber, de los cuales el 97% es de

nacionalidad mexicana y el 3% extranjeros, donde su principal fuente de ingresos proviene de un salario.



Referente a la negociación del alquiler 87.18% reveló no solicitar al arrendador factura electrónica, y el 12.82% solicitó al arrendador

factura por los pagos realizados, donde algunas de las causas fueron para comprobar el pago. La decisión de la renta se basó un 46.05% por la

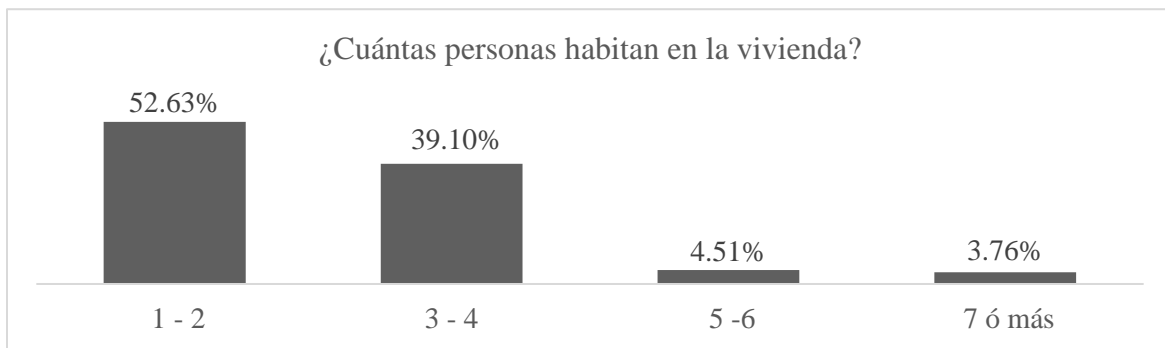
ubicación, un 38.16% por el precio, 10.53% por las condiciones y un 5.26% en otras características.

4.2 Perfil del arrendador.

Los arrendatarios señalan que el 50.65% de los arrendadores son mujeres, y el 49.35% son hombres, de los cuales el 76.06% son personas físicas, el 4.23% corresponde a personas morales y el 19.72% indicó no saber; así como también los arrendatarios revelan que del 26.39% su actividad principal es el alquiler, y el 25% además de arrendadores son asalariados.

4.3 Perfil del bien inmueble.

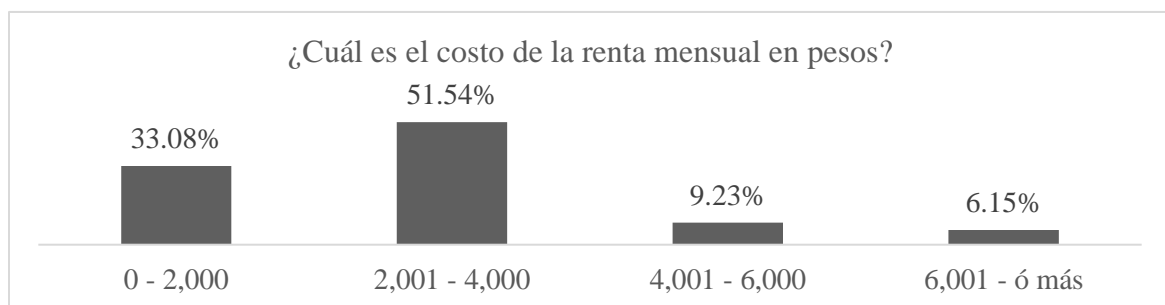
El 48.5% de los arrendatarios revelaron vivir en departamento, el 44% en casa habitación y el 7.5% en un cuarto de estudio; el 71.21% de ellos viven en zona residencial, el 13.64% en la periferia, el 9.09% en zona comercial y el 6.06% en zona rural. El 44.90% indicó que el equipamiento es nulo, el 30.77% indicó que a vivienda es semi-amueblada y el 24.36% indicó que la vivienda se encuentra amueblada.



4.4 Servicio de renta.

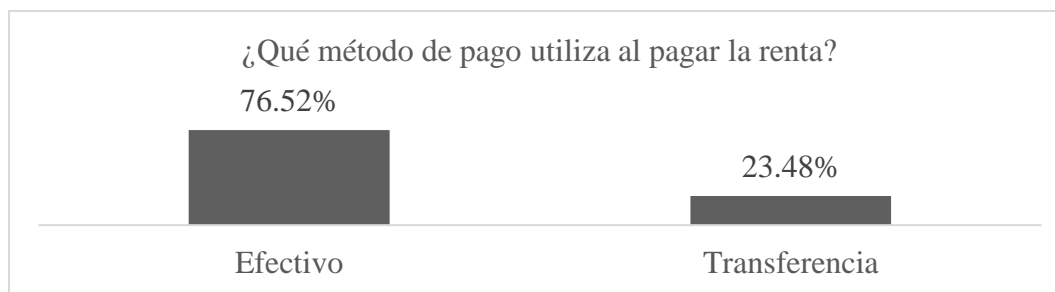
El 62.41% de los arrendadores indicó que tiene contrato, el 58.46% de 6 meses de duración y el 29.23% de 12 meses. El 68.18% señaló que a

renta no incluye servicio básico, el 6.82% mencionó que algunos, y el 25% si cuenta con servicios incluidos en el pago de la renta, que en su 78% incluye luz, agua y telefonía.



El 50.38% de los arrendatarios indicó que no recibe ningún comprobante de pago, el 45.80% recibe un recibo simplificado de pago, solo el 3.05% indicó recibir factura electrónica, y el

.76% recibe otro comprobante de pago. El 73.7% de los arrendatarios realizan el pago de la renta en efectivo, y el 22.6% mediante transferencia electrónica.



El 79.23% de los arrendatarios indicó que si la renta de vivienda se considerara deducción personal solicitaría a su arrendatario factura fiscal, así como también el 26.03% señaló que al realizar el pago en efectivo y no solicitar factura fiscal está apoyando a la informalidad.

4.5 Estimación de la evasión

Para la estimación de la evasión se consideró como deducción el pago del impuesto predial, donde para el cálculo se deberá multiplicar la tasa anual del predio, por el valor catastral de la colonia y por el número de metros cuadrados de la vivienda, como lo establece la Ley de Ingresos del Municipio de Ensenada, Baja California (2017).

Donde se determinó un promedio de las tasas anuales de predios correspondientes a casa habitación de destinos urbanos y suburbanos

establecidos en la Ley de Ingresos del Municipio de Ensenada (2018) de un 0.26%, así como un promedio del valor catastral de las colonias habitadas según art. 85 de la Constitución Política Del Estado Libre Y Soberano De Baja California (2016) por 795.67 pesos.

Los metros mínimos cuadrados por vivienda, se consideran según Reglamento de la Ley de Edificaciones para el Municipio de Ensenada, Baja California (2007) siendo de 52.23 metros cuadrados. Dando como resultado un predial anual promedio pagado por vivienda de 108.67 pesos.

El cálculo del impuesto se realizó de manera individual por cada vivienda alquilada, aplicando la tarifa anual de ISR 2018, considerando una renta mensual promedio de 3,000 pesos, dando como resultado un impuesto anual por vivienda alquilada de 1,223.95 pesos.

| | MENSUAL | ANUAL | |
|------------------------------|---------|-----------|--|
| Ingreso mensual | 3000.00 | 36,000.00 | |
| Deducción ciega 35% opcional | 1075.34 | 12,600.00 | |
| Predial | 108.67 | 108.67 | |
| Base | | 23,291.33 | |
| Límite inferior | | 5,952.85 | |
| Resultado | | 17,338.48 | |
| Tasa | | 6.40% | |
| Resultado | | 1,109.66 | |
| Cuota | | 114.29 | |
| ISR a pagar por arrendatario | | 1,223.95 | |

Fuente: Elaboración propia

Para determinar el ISR potencial de Ensenada, se multiplica el ISR anual de una

vivienda alquilada, por el número promedio de viviendas:

| | |
|--------------------------------------|--------|
| ISR a pagar por arrendador | 1,224 |
| No. Viviendas alquiladas en Ensenada | 19,234 |

Fuente: Elaboración propia

La aplicación de encuestas arrojan que solo el 3.05% emite un comprobante fiscal, el

resto da un comprobante simplificado, con estos datos se concluye que:

| | |
|--------------------------------------|---------------------------------------|
| 3.05% -> Impuesto Recaudado Estimado | 96.95% 22,823,112 -> Evasión Estimada |
|--------------------------------------|---------------------------------------|

Fuente: Elaboración propia

5. CONCLUSIONES.

Se evidencia la necesidad de fortalecer los procesos de fiscalización en el régimen de arrendamiento, ya que como se observa, los contribuyentes reciben efectivo y no expiden comprobantes fiscales. El régimen de arrendamiento al representar el .72% de total de contribuyentes podría no significar una fuente de recaudación importante para la federación, sin embargo, a nivel estatal este ingreso podría ser de bastante ayuda, es un área de oportunidad para hacer un sistema tributario más equitativo.

Debido a la cercanía de los municipios con este tipo de actividades, podría implementarse una recaudación a escala, donde por medio de un acuerdo de colaboración con la federación por medio de la Ley de Coordinación Fiscal para la identificar y fiscalizar a los arrendatarios, teniendo como consecuencia una recaudación más efectiva, y por medio de un convenio solicitar a la federación que retorne al municipio parte de la recaudación.

La informalidad es una consecuencia de la evasión fiscal, para tratar de formalizar este

régimen podrían implementarse beneficios fiscales para los arrendatarios, donde el alquiler podría ser considerado dentro de las deducciones personales, como actualmente se practica en Ecuador, así los arrendadores se verían obligados a emitir facturas y pagar impuestos, y el beneficio de tener deducciones personales beneficiaria a más contribuyentes.

Para futuras línea de investigación se recomienda ampliar la muestra y buscar incluir contribuyentes de otros regímenes, como lo es el servicio de hospedaje dentro del régimen de actividad empresarial.

En relación a la estimación de la evasión del 73.50% que concluye a Universidad de las Américas Puebla se observa que para Ensenada la evasión corresponde a 93.95%, se llevaron a cabo procedimientos distintos para la determinación del valor de las variables y el cálculo de impuesto, pero en ambos casos el porcentaje de evasión es alarmante.

REFERENCIAS

- (2017). Ley de ingresos del Municipio de Ensenada, Baja California. Disponible en: transparencia.ensenada.gob.mx/doc/file9300s229d87.pdf
- Asamblea Nacional Ecuador. (2015). Ley de Régimen Tributario Interno, (Suplemento 463), 1–60. Retrieved from <http://www.arroyoconsultores.net/biblioteca/LEY DE REGIMEN TRIBUTARIO INTERNO-2015.pdf>
- Cámara de Diputados, C. (2017). Código Civil Federal. México, 2017 p. 3.
- Cámara de Diputados.(2016). Ley del impuesto sobre la renta. Disponible en: http://www.diputados.gob.mx/LeyesBiblio/pdf/LISR_301116.pdf
- Hernandez Sampieri, R., Fernandez Collado, C., & Baptista Lucio, M. del P. (2010). *Metodología de la investigación. Metodología de la investigación*. <https://doi.org/10.1016/B978-92-75-32913-9>
- Instituto Nacional de Estadística y Geografía. (2015). *Encuesta Intercensal 2015. World Health Organization*. <https://doi.org/10.1016/B978-92-75-32913-9>
- Lamundi, & Sociedad Hipotecaria Federal. (2018). Informe del Mercado Inmobiliario 2018. Retrieved from <https://www.lamudi.com.mx/Informe-del-Mercado-Inmobiliario-2018/>
- Mickiewicz, T., Rebmann, A., & Sauka, A. (2017). To Pay or Not to Pay? Business Owners' Tax Morale: Testing a Neo-Institutional Framework in a Transition Environment. *Journal of Business Ethics*, 1–19. <https://doi.org/10.1007/s10551-017-3623-2>
- Ochoa León, M. (2014). Elusion o evasión fiscal. *Revista Iberoamericana de Contaduría, Economía y Administración*, 3(5). <https://doi.org/10.5477/cis/reis.145.73>
- PACHECO, R. (2017). México es el país donde Airbnb ha crecido más. Retrieved from <https://www.imagenradio.com.mx/rodrigo-pacheco/mexico-es-el-pais-donde-airbnb-ha-crecido-mas>
- SAT. (n.d.). Sitio de Estadística. Retrieved May 16, 2018, from http://www.sat.gob.mx/cifras_sat/Paginas/datos/vinculo.html?page=IngresosTributarios.html
- Secretaría de Gobernación. (2013). Diario Oficial de la Federación. Disponible en : http://dof.gob.mx/nota_detalle.php?codigo=5328028&fecha=26/12/2013
- Secretaría de Servicios Parlamentarios. (2016). Constitución Política del Estado Libre Y Soberano de Baja California. Disponible en: http://www.congresobc.gob.mx/Parlamentarias/TomosPDF/Leyes/TOMO_I/Constbc_22ABR2016.pdf
- Universidad de las Américas Puebla. (2016). Evasión Global 2017, 3, 175. Retrieved from http://www.sat.gob.mx/administracion_sat/estudios_evasion_fiscal/Documents/Evasion_global2017.pdf