

25

Aspectos Generales del Régimen de Arrendamiento

Mtra. Margarita Carranza Albarán

Líder de Impuestos Corporativos en TLC Asociados.



En este mes de la abeja:
Bee en cumplimiento,
Bee en HUB TLC.

Introducción



En este mes de la abeja:
**Bee en cumplimiento,
Bee en HUB TLC.**

Los antecedentes de la figura del arrendamiento inicio desde el Derecho Romano, llego a México a través del derecho español que trajeron los conquistadores y fue hasta la aparición de nuestro primer Código Civil (en 1871) cuando se establece como tal esa figura jurídica.



En este mes de la abeja:
Bee en cumplimiento,
Bee en HUB TLC.

Arrendamiento

“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.”

Artículo 2398 CCF.





En este mes de la abeja:
Bee en cumplimiento,
Bee en HUB TLC.

Partes del arrendamiento



1

Arrendador es la persona propietaria
del bien inmueble

2

Arrendatario es la persona que
paga por disfrutar del bien inmueble



En este mes de la abeja:
Bee en cumplimiento,
Bee en HUB TLC.

Obligaciones y derechos de las partes

Arrendador

- Otorgar contrato de arrendamiento por escrito
- Derecho a que se le paguen las rentas en lugar, tiempo y modo convenido
- Está obligado a entregar el bien arrendado en el tiempo convenido y condiciones optimas
- Garantizar una posesión útil, sin vicios o defectos

Arrendatario

- Satisfacer la renta en la forma y tiempo convenidos
- Responder de los perjuicios que la cosa arrendada sufra por su culpa o negligencia, la de sus familiares, sirvientes o subarrendatarios
- A servirse de la cosa solamente para el uso convenido o conforme a la naturaleza y destino de ella.



En este mes de la abeja:
Bee en cumplimiento,
Bee en HUB TLC.

Contrato de arrendamiento

El contrato de arrendamiento debe otorgarse por escrito, el contrato deberá contener, cuando menos las siguientes estipulaciones:

1. Nombres del arrendador y arrendatario.
2. La ubicación del inmueble.
3. Descripción detallada del inmueble objeto del contrato y de las instalaciones y accesorios con que cuenta para el uso y goce del mismo, así como el estado que guardan.
4. El monto de la renta.
5. La garantía, en su caso.
6. La mención expresa del destino habitacional del inmueble arrendado.
7. El término del contrato.
8. Las obligaciones que el arrendador y arrendatario contraigan adicionalmente a las establecidas en la Ley.





En este mes de la abeja:
Bee en cumplimiento,
Bee en HUB TLC.

Impuestos aplicables al régimen de arrendamiento



Predial



ISR



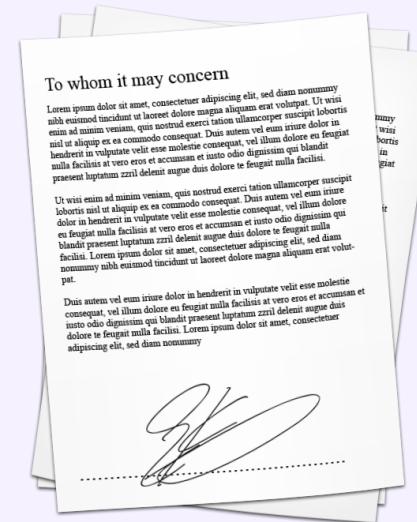
IVA



En este mes de la abeja:
Bee en cumplimiento,
Bee en HUB TLC.

Régimen de arrendamiento

El Régimen de Arrendamiento es la **modalidad fiscal** que permite a las personas físicas obtener ingresos por otorgar en renta o alquiler bienes inmuebles como casa habitación, departamentos comerciales y bodegas, entre otros.





En este mes de la abeja:
Bee en cumplimiento,
Bee en HUB TLC.

CAPÍTULO III

DE LOS INGRESOS POR ARRENDAMIENTO Y EN

GENERAL POR OTORGAR EL USO O GOCE TEMPORAL

DE BIENES INMUEBLES

114-118 LISR

Ingresos



En este mes de la abeja:
Bee en cumplimiento,
Bee en HUB TLC.

Se consideran ingresos por otorgar el uso o goce temporal de bienes inmuebles, los siguientes:

I. **Los provenientes del arrendamiento o subarrendamiento** y en general por otorgar a título oneroso el uso o goce temporal de bienes inmuebles, en cualquier otra forma.

II. Los rendimientos de certificados de participación inmobiliaria no amortizables

Artículo 114 LISR



En este mes de la abeja:
Bee en cumplimiento,
Bee en HUB TLC.

RESICO

Puedes optar tributar en el Régimen Simplificado de Confianza (RESICO) cuando tus ingresos del año no excedan de \$3,500,000.00 o si el año anterior no rebasaron esa cantidad, solo presenta el aviso de actualización en el RFC. Adicional puedes recibir ingresos por sueldos e intereses, cuando la suma no rebase el monto mencionado.





En este mes de la abeja:
Bee en cumplimiento,
Bee en HUB TLC.

Deducciones del régimen

Opcional

Comprobable





En este mes de la abeja:
Bee en cumplimiento,
Bee en HUB TLC.

Gastos comprobables



- I. Los pagos efectuados por el **impuesto predial** correspondiente al año de calendario sobre dichos inmuebles.
- II. Los gastos de **mantenimiento** que no impliquen adiciones o mejoras al bien de que se trate y por consumo de agua, siempre que no los paguen quienes usen o gocen del inmueble.
- III. Los **intereses reales** pagados por préstamos utilizados para la compra, construcción o mejoras de los bienes inmuebles, siempre y cuando obtenga el comprobante fiscal correspondiente.



En este mes de la abeja:
Bee en cumplimiento,
Bee en HUB TLC.

Gastos comprobables



- IV. Los **salarios, comisiones y honorarios pagados**, así como los impuestos, cuotas o contribuciones que conforme a esta Ley les corresponda cubrir sobre dichos salarios, efectivamente pagados
- V. El importe de las **primas de seguros** que amparen los bienes respectivos.
- VI. Las **inversiones** en construcciones, incluyendo adiciones y mejoras.

Ingreso \$10,000
Gastos \$ 4,500
Base imp \$ 5,500



En este mes de la abeja:
Bee en cumplimiento,
Bee en HUB TLC.

Deducción opcional

Los contribuyentes que otorguen el uso o goce temporal de bienes inmuebles **podrán optar por deducir el 35% de los ingresos** a que se refiere este Capítulo, en substitución de las deducciones a que este artículo se refiere.

Quienes ejercen esta opción podrán deducir, además, el monto de las erogaciones por concepto del impuesto predial

Ingreso	\$10,000
35 %	\$ 3,500
Base imp	\$ 6,500



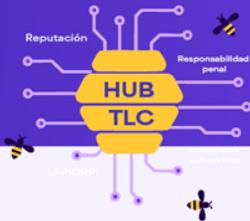
RLISR Artículo 196.



En este mes de la abeja:
Bee en cumplimiento,
Bee en HUB TLC.

Los contribuyentes que opten por efectuar la deducción a que se refiere el artículo 115, párrafo segundo de la Ley, lo deberán hacer por todos los inmuebles por los que otorguen el uso o goce temporal, incluso por aquéllos en los que tengan el carácter de copropietarios, a más tardar en la fecha en la que se presente la primera declaración provisional que corresponda al año de calendario de que se trate, y una vez ejercida **no podrá variarse en los pagos provisionales de dicho año**, pudiendo cambiarse la opción al presentar la declaración anual del ejercicio al que correspondan.

HAGAMOS
UN TRUEQUE



En este mes de la abeja:
Bee en cumplimiento,
Bee en HUB TLC.



Tratándose de subarrendamiento sólo se deducirá el importe de las rentas que pague el arrendatario al arrendador.



En este mes de la abeja:
Bee en cumplimiento,
Bee en HUB TLC.

Cuando el contribuyente ocupe parte del bien inmueble del cual derive el ingreso por otorgar el uso o goce temporal del mismo u otorgue su uso o goce temporal de manera gratuita, **no podrá deducir la parte de los gastos**, así como **tampoco el impuesto predial y los derechos de cooperación de obras públicas** que correspondan proporcionalmente a la unidad por él ocupada o de la otorgada gratuitamente.





En este mes de la abeja:
Bee en cumplimiento,
Bee en HUB TLC.

Pagos provisionales

Artículo 116. Los contribuyentes que obtengan ingresos de los señalados en este Capítulo por el otorgamiento del uso o goce temporal de bienes inmuebles, efectuarán los pagos provisionales **mensuales o trimestrales**, a más tardar el día 17 del mes inmediato posterior al que corresponda el pago, mediante declaración que presentarán ante las oficinas autorizadas.





En este mes de la abeja:
Bee en cumplimiento,
Bee en HUB TLC.

Pagos Trimestrales

Los contribuyentes que únicamente obtengan ingresos de los señalados en este Capítulo, cuyo monto mensual no exceda de diez salarios mínimos generales vigentes en el Distrito Federal elevados al mes, podrán efectuar los pagos provisionales de forma trimestral.

10 UMAS = \$1,131.40 x 30.4
\$34,394.56 mensual



En este mes de la abeja:
**Bee en cumplimiento,
Bee en HUB TLC.**

Límite inferior	Límite superior	Cuota fija	Por ciento para aplicarse sobre el excedente del límite inferior
\$	\$	\$	%
0.01	746.04	0.00	1.92
746.05	6,332.05	14.32	6.40
6,332.06	11,128.01	371.83	10.88
11,128.02	12,935.82	893.63	16.00
12,935.83	15,487.71	1,182.88	17.92
15,487.72	31,236.49	1,640.18	21.36
31,236.50	49,233.00	5,004.12	23.52
49,233.01	93,993.90	9,236.89	30.00
93,993.91	125,325.20	22,665.17	32.00
125,325.21	375,975.61	32,691.18	34.00
375,975.62	En adelante	117,912.32	35.00

De los ingresos por arrendamiento y en general por otorgar el uso o goce temporal de bienes inmuebles

Monto de los ingresos amparados por comprobantes fiscales efectivamente cobrados, sin impuesto al valor agregado (pesos mensuales)	Tasa aplicable
Hasta 25,000.00	1.00%
Hasta 50,000.00	1.10%
Hasta 83,333.33	1.50%
Hasta 208,333.33	2.00%
Hasta 3,500,000.00	2.50%

Régimen Simplificado de Confianza (RESICO)



En este mes de la abeja:
Bee en cumplimiento,
Bee en HUB TLC.

	Deducción comprobable	Deducción optional 35 % directo	RESICO Sin gasto alguno
Ingreso	\$10,000	\$10,000	\$10,000
Gastos comprobables	\$ 3,000	\$ 3,500	
Base gravable	\$ 7,000	\$ 6,500	
LI	\$ 6,332.06	\$ 6,332.06	
Excedente	\$ 667.94	\$ 167.94	
Por ciento 10. 88 %	\$ 72.67	\$ 18.27	
Cuota fija	\$ 371.83	\$ 371.83	
Impuesto a pagar	\$ 444.50	\$ 390.10	\$100



En este mes de la abeja:
Bee en cumplimiento,
Bee en HUB TLC.

Cuando los ingresos a que se refiere este Capítulo se obtengan por **pagos que efectúen las personas morales**, éstas deberán retener como pago provisional el monto que resulte de aplicar la tasa del 10% sobre el monto de los mismos, sin **deducción alguna**, debiendo proporcionar a los contribuyentes comprobante fiscal en el que conste el monto del impuesto retenido; dichas retenciones deberán enterarse, en su caso, conjuntamente con las señaladas en el artículo 96 de esta Ley. El impuesto retenido en los términos de este párrafo podrá acreditarse contra el que resulte de conformidad con el segundo párrafo de este artículo.

Código / ClaveProdServ	Descripción / NombreProdServ	Precio	Importe
80131502	Renta Arrendamiento de instalaciones comerciales o industriales	16,698.81	16,698.81

Nota: Renta correspondiente al 15 de Junio del 2023 de 500 pesos mexicanos (500.00 MXN) a nombre de JUAN, Baja California Mexico 22500	Subtotal	\$16,698.81
	IVA 8.00%	\$1,335.90
	ISR	\$1,669.88
	IVA Ret	\$890.60
	TOTAL	\$15,474.23



En este mes de la abeja:
Bee en cumplimiento,
Bee en HUB TLC.

Obligaciones y derechos de las partes

Arrendamiento PF a PF

Subtotal \$10,000
IVA 16 % \$ 1,600

Total \$11,160

Arrendamiento PF a PM

Subtotal \$10,000
IVA 16 % \$1,600
RET ISR \$1,000
RET IVA \$1066.67

Total \$9,533.33

Renta correspondiente al mes de junio 2024 del inmueble con numero
predial XX2020



En este mes de la abeja:
Bee en cumplimiento,
Bee en HUB TLC.

Obligaciones

Además de efectuar los pagos de este impuesto, tendrán las siguientes obligaciones:

- I. Solicitar su inscripción en el Registro Federal de Contribuyentes.
- II. Llevar contabilidad de conformidad con el Código Fiscal de la Federación y su Reglamento.
- III. Expedir comprobantes fiscales por las contraprestaciones recibidas.



En este mes de la abeja:
Bee en cumplimiento,
Bee en HUB TLC.

Obligaciones y derechos de las partes

ACUSE DE RECIBO
DECLARACIÓN PROVISIONAL O DEFINITIVA DE IMPUESTOS FEDERALES

SAT
Servicio de Administración Tributaria

Página 2 de 3

SHCP	RECIBIDO
Nombre:	
Tipo de declaración:	Retención
Tipo de presentación:	Manual
Periodo de la declaración:	Enero
Fecha y hora de presentación:	04/03/2022 11:30
Número de operación:	558500
El contribuyente declara que el importe constante de la cifra indicada sobre recibo, en virtud de que posee haber contratado e iniciar relación de prestación de servicios y aclarar que no se realizan en su caso plazos.	
El contribuyente declara que el pago se realiza en el plazo establecido en la norma de SAT, en conformidad con las disposiciones legales en la materia.	
Al presentar la declaración se declara que el pago es:	
Este aviso es emitido con presentar la recepción de un boleto emitido en el cumplimiento dentro de la plazo establecido. Quedan a cargo de los contribuyentes de presentar la declaración.	
SECCIÓN LÍNEA DE CAPTURA	
El importe a cargo determinado en esta declaración, deberá ser pagado en las instituciones de crédito autorizadas, utilizando para tal efecto la línea de captura que se indica.	
Línea de Captura:	0422 0005 4600 3401 7212 Importe Total: \$3,600
Vigente hasta:	23/03/2022
 	

IV. Presentar declaraciones provisionales y anual en los términos de esta Ley.

V. **Informar** a las **autoridades** fiscales, a través de los medios y formatos electrónicos, que señale el Servicio de Administración Tributaria mediante reglas de carácter general, a más tardar el día 17 del mes inmediato posterior a aquel en el que se **realice la operación de las contraprestaciones recibidas en efectivo, en moneda nacional, así como en piezas de oro o de plata, cuyo monto sea superior a cien mil pesos**



En este mes de la abeja:
Bee en cumplimiento,
Bee en HUB TLC.

Requisitos del CFDI

...

c) Los que se expidan por la obtención de ingresos por arrendamiento y en general por otorgar el uso o goce temporal de bienes inmuebles, deberán **contener el número de cuenta predial del inmueble** de que se trate o, en su caso, los datos de identificación del certificado de participación inmobiliaria no amortizable

29A CFF C



En este mes de la abeja:
Bee en cumplimiento,
Bee en HUB TLC.

Razón social:

RFC: M

Folio: I

Remitente: Servicio de Administración Tributaria

Apreciable contribuyente, te informamos que en la emisión de facturas de tipo ingreso por arrendamiento de bienes inmuebles, se debe señalar el número de cuenta predial del inmueble si utilizas alguna de las siguientes claves de productos o servicios:

- 80131500 [Alquiler y arrendamiento de propiedades o edificaciones].
- 80131501 [Arrendamiento de residencias].
- 80131502 [Arrendamiento de instalaciones comerciales o industriales].
- 80131503 [Arrendamiento de tierras].

Por lo anterior, te invitamos a verificar que tus facturas emitidas cumplan con esta disposición, de acuerdo a lo señalado en la legislación fiscal vigente.

Te recordamos que en el SAT estamos comprometidos a brindar un servicio integral y conclusivo, por esta razón continuamos mejorando nuestro proceso de atención a la ciudadanía.

Atentamente

Servicio de Administración Tributaria

Fundamento legal:

Artículo 29-A fracción V., inciso C del Código Fiscal de la Federación.

Artículo 114, fracción I de la Ley del Impuesto sobre la Renta.

Artículo 199 del Reglamento de la Ley del Impuesto sobre la Renta.

Estándar del CFDI, establecido en el Anexo 20.

Guía de llenado del CFDI.

Servicio de Administración Tributaria



En este mes de la abeja:
Bee en cumplimiento,
Bee en HUB TLC.

Ingresos a declarar

-  Sueldos, salarios y asimilados
-  Arrendamiento
-  Enajenación de bienes
-  Adquisición de bienes

Como persona física puedes considerar en tu declaración anual **deducciones personales** como gastos médicos, hospitalarios, dentales, intereses por créditos hipotecarios, entre otros. Y si obtienes saldo a favor, puedes solicitarlo en devolución.



En este mes de la abeja:
Bee en cumplimiento,
Bee en HUB TLC.

Cuando los **ingresos** a que se refiere este Capítulo **sean percibidos a través de operaciones de fideicomiso**, será la institución fiduciaria quien lleve los libros, expida los comprobantes fiscales y efectúe los pagos provisionales. Las personas a las que correspondan los rendimientos deberán solicitar a la institución fiduciaria el comprobante a más tardar el 31 de enero de cada año a quienes correspondan los rendimientos, el comprobante fiscal de dichos rendimientos; de los pagos provisionales efectuados y de las deducciones, correspondientes al año de calendario anterior.



En este mes de la abeja:
Bee en cumplimiento,
Bee en HUB TLC.

¿IVA o no IVA?

Artículo 20.- No se pagará el impuesto por el uso o goce temporal de los siguientes bienes:

I.- Inmuebles destinados o utilizados **exclusivamente para casa habitación**. Si un inmueble tuviere varios destinos o usos, no se pagará el impuesto por la parte destinada o utilizada para casa habitación. Lo dispuesto en esta fracción no es aplicable a los inmuebles o parte de ellos que se proporcionen amueblados o se destinen o utilicen como hoteles o casas de hospedaje.





En este mes de la abeja:
Bee en cumplimiento,
Bee en HUB TLC.

Regla 2.8.1.17 Facilidades para los contribuyentes personas físicas.

Las personas físicas que tributen conforme al Capítulo II, Secciones I y III y Capítulo III del Título IV de la Ley del ISR, cuyos ingresos totales del ejercicio inmediato anterior no hubieran excedido de \$4'000,000.00 (cuatro millones de pesos 00/100 M.N.), o que inicien actividades en el ejercicio y estimen que sus ingresos obtenidos en el mismo no excederán de la cantidad señalada, quedarán relevados de cumplir con las siguientes obligaciones:

- I. Enviar la contabilidad electrónica e ingresar de forma mensual su información contable en términos de lo señalado en el artículo 28 del CFF.
- II. Presentar la Información de Operaciones con Terceros (DIOT) a que se refiere el artículo 32, fracción VIII de la Ley del IVA.

CFF 28, LIVA 32

HAGAMOS ON TRUEQUE



EN VIVO

6:00 PM
Hora Centro

4:00 PM
Hora Noroeste



Escúchanos en:





www.tlcmagazinemexico.com.mx

contacto@tlcmagazinemexico.com.mx