

Puntos clave del régimen de arrendamiento

Mtra. Josselyn Villa Lizárraga

TAXES

Introducción

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.

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.

Partes del arrendamiento

TAXES

1. **Arrendador** el que da el bien para su uso o goce temporal
2. **Arrendatario** el que disfruta del uso o goce temporal del bien a cambio de un pago

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.

Contrato de arrendamiento

El contrato de arrendamiento debe otorgarse por escrito

El contrato deberá contener, cuando menos las siguientes estipulaciones:

- I. Nombres del arrendador y arrendatario.
- II. La ubicación del inmueble.
- III. 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.
- IV. El monto de la renta.
- V. La garantía, en su caso.
- VI. La mención expresa del destino habitacional del inmueble arrendado.
- VII. El término del contrato.
- VIII. Las obligaciones que el arrendador y arrendatario contraigan adicionalmente a las establecidas en la Ley.

Impuestos aplicables al regimen de arrendamiento



- PREDIAL
- ISR
- IVA

Régimen de arrendamiento

TAXES

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 habitacionales, locales comerciales y bodegas, entre otros.

TITULO IV CAPÍTULO III
DE LOS INGRESOS POR ARRENDAMIENTO Y EN GENERAL
POR OTORGAR EL USO O GOCE TEMPORAL DE BIENES
INMUEBLES

114-118

Ingresos

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

¿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 casahabitación. **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.**

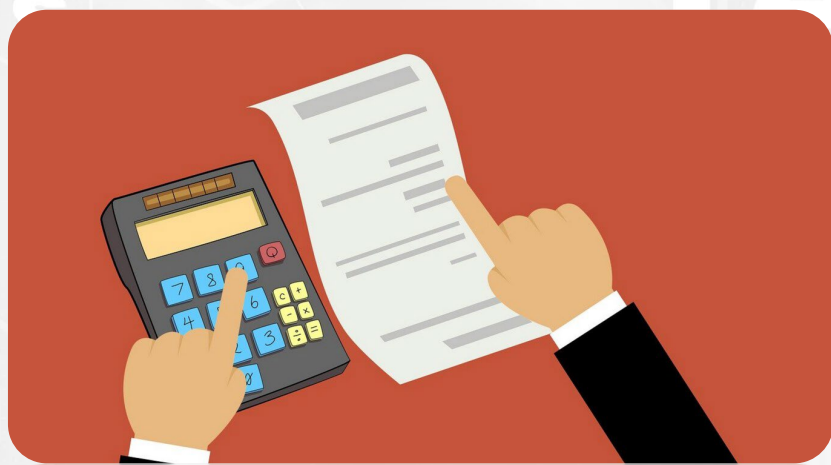
Deducciones del régimen

TAXES

- Opcional
- Comprobable

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



- 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 amporen los bienes respectivos.**
- VI. Las **inversiones en construcciones, incluyendo adiciones y mejoras.**

Ingreso \$10,000

Gastos \$ 4,500

Base imp \$ 5,500

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.

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.**

TAXES

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

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.



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

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.**

$$10 \text{ UMAS} = \$1,037.40 \times 30.4$$

\$31,536 mensual

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

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%

	Deducción comprobable	Deducción opcional 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	\$ 6332.06	
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

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.

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

enta: Renta correspondiente : [REDACTED]	Subtotal	\$16,698.81
506.	IVA 8.00%	\$1,335.90
e mil cuatrocientos setenta y cuatro Pesos con 23/100 MXN	ISR	\$1,669.88
[REDACTED]	IVA Ret	\$890.60
	TOTAL	\$15,474.23

Las **personas morales obligadas a efectuar la retención podrán optar por no proporcionar el comprobante fiscal** a que se refiere el párrafo anterior, **siempre que la persona física que haya otorgado el uso o goce temporal de bienes les expida un comprobante fiscal que cumpla con los requisitos a que se refieren los artículos 29 y 29-A del Código Fiscal de la Federación** y en el comprobante se señale expresamente el monto del impuesto retenido. En este caso, las personas físicas que expidan el comprobante fiscal podrán considerarlo como comprobante de retención del impuesto y efectuar el acreditamiento del mismo en los términos de las disposiciones fiscales.

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.** *Tratándose de juicios de arrendamiento inmobiliario en los que se condene al arrendatario al pago de las rentas vencidas, la autoridad judicial requerirá al acreedor que compruebe haber emitido los comprobantes fiscales a que se refiere esta fracción. En caso de que el acreedor no acredite haber emitido dichos comprobantes, la autoridad judicial deberá informar al Servicio de Administración Tributaria la omisión mencionada en un plazo máximo de 5 días contados a partir del vencimiento del plazo que la autoridad judicial haya otorgado al acreedor para cumplir el requerimiento*

CFDI de arrendamiento

TAXES

...

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



• **Arrendamiento PF a PF**

Subtotal	\$10,000
IVA 16 %	<u>\$ 1,600</u>
Total	\$11,160

• **Arrendamiento PF a PM**

Subtotal	\$10,000
IVA 16 %	\$1,600
RET ISR	\$1,000
RET IVA	<u>\$1066.67</u>
Total	\$9533.33

Renta correspondiente al mes de junio 2023 del inmueble con numero predial XX2020



DECLARACION PROVISIONAL DE DEFENSA DE IMPUESTOS FEDERALES

SHCP SAT

Nombre: _____

Tipos de declaración: Mensual
Forma de presentación: 003 Internet

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: 0423 0005 4600 3401 7212 Importe total a pagar: \$3,600

Vigente hasta: 23/02/2022

- 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



Ingresos a declarar

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

Quando 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

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



FISCALIZADOS

Entre los negocios y los impuestos

“Detrás de una gran empresa
existe una política de
cumplimiento”

Vía redes sociales de
CONCANACO SERVYTUR



www.concanaco.com.mx



www.concanaco.com.mx