

Tratamiento fiscal del arrendamiento de bienes inmuebles



Asesor
Fiscal,
Jurídico
y Laboral

Lic. Carmen Mendoza

L.C. y E.F. Francisco
Brito Márquez

- Generalidades
 - ¿Qué es arrendamiento?
 - Contrato
 - Características
 - ¿Qué es el arrendamiento puro y financiero?

- ISR

- Personas Morales

- Acumulación de ingresos
 - Deducciones
 - RESICO
 - Cálculo del impuesto

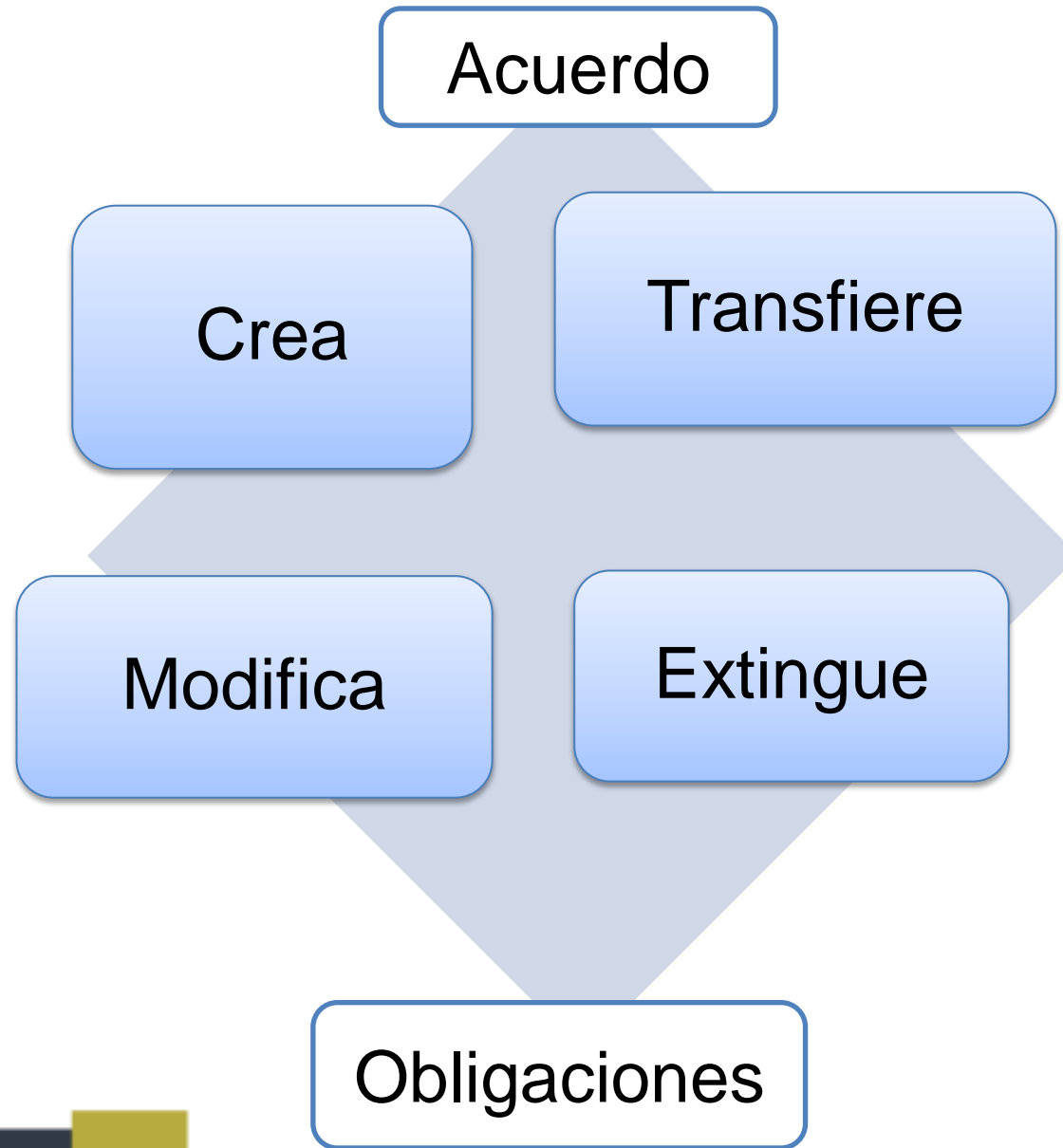
- Personas Físicas

- * Acumulación de ingresos
 - * Tipos de deducciones
 - * Retenciones
 - * RESICO
 - * Pagos provisionales
 - * Declaración anual
 - * Deducciones personales

ARRENDAMIENTO

- **CCF.-** Las partes se obligan, una a conceder el uso o goce temporal de una **cosa**, y la otra, a pagar un precio cierto (art. 2398)
- **LISR.-** Otorgar el uso o goce temporal de bienes **inmuebles**:
 - Subarrendamiento
 - Rendimientos de certificados de participación inmobiliaria no amortizables (fibras ópticas – fideicomisos) (Art. 114)

CONTRATO



CONTRATO

Existencia

Objeto

Consentimiento

Validez

Ausencia de vicios

Capacidad

Motivo o fin

Forma

CARACTERÍSTICAS

- ❖ **Bilateral.**- Consentimiento de ambas partes (arrendador y arrendatario)
- ❖ Debe existir por **escrito** (clausula de subarrendamiento y jurisdicción)
- ❖ **Oneroso.**- Existe un pago (especie o dinero).
- ❖ Indicar las **condiciones** en las que se encuentra el inmueble
- ❖ **Derechos y obligaciones**
- ❖ **Plazo.**-
- ❖ **Renovación** (tácita reconducción)

ARRENDAMIENTO PURO

- ❖ Se otorga el uso o goce temporal de una cosa
- ❖ El plazo será de 10 años para casa habitación y 20 años comercio o industria, como máximo (art. 2398 CCF)
- ❖ El pago se realiza hasta que se entregue el bien sujeto del arrendamiento*

OBLIGACIONES

Arrendador

- ✓ Entregar el inmueble
- ✓ Conservar en buen estado
- ✓ Responder por daños y perjuicios por defectos o vicios ocultos antes de arrendamiento
- ✓ Garantizar el uso o goce pacífico durante el plazo acordado
- ✓ No perturbar al arrendatario
- ✓ Pagar las mejoras

Arrendatario

- ✓ Pagar la renta en tiempo y forma
- ✓ Responder por los perjuicios
- ✓ Usar el inmueble para los fines acordados
- ✓ Avisar las reparaciones

CAUSAS DE TERMINACIÓN

- ❖ Cumplimiento del plazo
- ❖ Rescisión del contrato
 - falta de pago
 - daños en el inmueble
 - existencia de defectos o vicios ocultos
 - cambio de naturaleza
- ❖ Acuerdo de las partes
- ❖ Pérdida, destrucción total del inmueble
- ❖ Caso fortuito o fuerza mayor

CONSECUENCIAS DE TERMINACIÓN

- ❖ Pago de daños y perjuicios
- ❖ Peñas convencionales
- ❖ Penalizaciones
- ❖ No se adquiere el bien pero si el arrendador lo quiere vender, el arrendatario tendrá el derecho de preferencia

ARRENDAMIENTO FINANCIERO O *LEASING*

CFF (Art. 15)

- Otorgar el uso o goce temporal de bienes tangibles
- Plazo forzoso
- Pagos parciales (valor del bien y accesorios)
- Constar por escrito
- Indicar el valor de bien

LGTOC (art. 408)

- Deberán inscribirse en la Sección Única del Registro Único de Garantías Mobiliarias del Registro Público de Comercio

CARACTERÍSTICAS

- ❖ Existe financiamiento en el pago
- ❖ Firma de títulos valor (pagares) por el total
- ❖ Debe existir una garantía o seguro pagadas por el arrendatario
- ❖ No es necesario que se entregue el bien para iniciar el pago
- ❖ En controversia, el contrato debe tener fe pública
- ❖ El buen estado del bien le corresponde al arrendatario (mantenimiento, reparaciones, refacciones)*

Prorrogar el
plazo
*Pago menor

Comprar a
precio menor
* Contrato
* Mercado
(compra)

Participar en
el precio de
venta según
el contrato

**Opciones
de
terminación**

ISR

PERSONAS MORALES

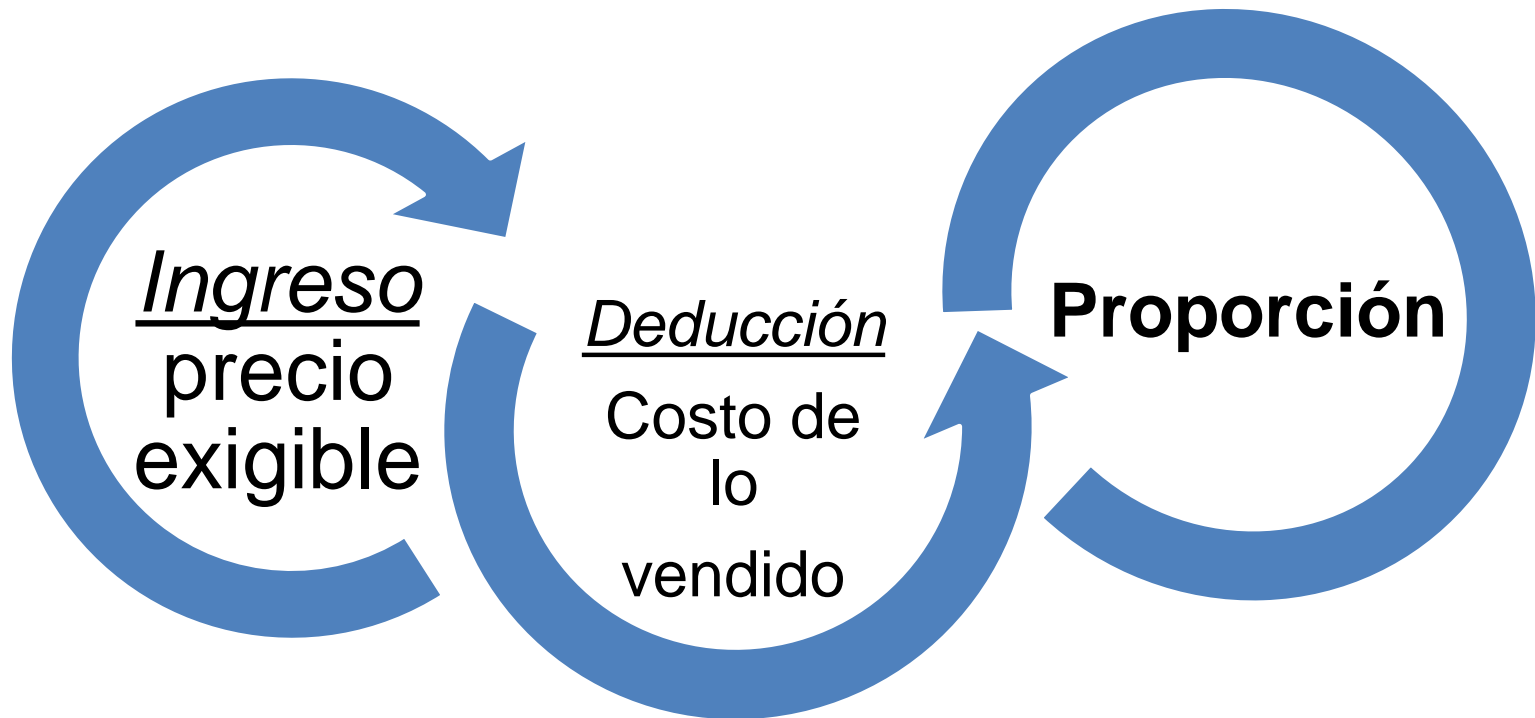
INGRESOS

- ❑ *Puro.*- Momento del cobro (total o parcial)
Sean exigibles por el arrendador
Emisión del CFDI
- ❑ *Financiero.*- Total del precio pactado
El precio exigible durante el ejercicio
*Tiempo compartido u hospedaje (R. 3.2.3.)
- ❑ *Cesión de derechos por uso o goce temporal de inmuebles.*- Se acumulan las rentas devengadas
- ❑ Bienes dados en arrendamiento.- Hubo construcciones
será acumulable el valor que se determine en el avalúo



DEDUCCIÓN

□ Arrendador.- Inventario



RENTA DE CASA HABITACIÓN

□ Arrendatario.-

- Presentar aviso.- Ficha de trámite 72/ISR Anexo 1-A. Documentación:
 - Contrato
 - Estudio comparativo entre los gastos efectuados durante el último ejercicio por concepto de hospedaje y las erogaciones estimadas durante un ejercicio por el arrendamiento de todas las casas habitación
 - Documentación de la estancia
 - *Necesidades especiales de la actividad del contribuyente* (R. 3.3.1.33.)
- Conservar la documentación de la estancia por cada año (5 años)

RESICO-PM

- Ingreso
- Efectivamente cobrado
 - Efectivo
 - Bienes
 - Servicios
- Deducción
 - Gastos e inversiones = artículo 28 (T.II)
 - Porcentajes (art. 209).
 - No es necesario que estén pagados (art. 209, último párrafo)
 - Limite de 3 millones
 - Mayor a 3 millones.- Porcentaje del T.II (R.3.13.14.)

PERSONAS FISICAS

INGRESOS

(Capítulo III, Título IV)

- Propio arrendamiento
- Subarrendamiento
- Rendimientos de certificados de participación inmobiliaria no amortizables (fibras ópticas/fideicomisos)
- Fideicomiso.- Acumula el fideicomitente.
Fideicomisario.- no hay derecho de readquirir por parte del fideicomitente

Crédito.- Se acumula hasta el ejercicio en que se cobran

DEDUCCIONES AUTORIZADAS

- ✓ Impuesto predial del año
- ✓ Contribuciones locales
- ✓ Impuesto local
- ✓ Gastos de mantenimiento
- ✓ Gastos por suministro de agua*
- ✓ Intereses reales (compra, construcción o remodelación)
- ✓ Salarios, comisiones (ISN, cuotas IMSS)
- ✓ Primas de seguros.- No se otorgan prestamos
- ✓ Inversión de construcción (Límites art. 149)
- ✓ Subarrendamiento.- rentas pagadas del arrendatario al arrendador

Uso de una parte del inmueble.- deducción será en proporción. Subarrendamiento no hay deducción de rentas.

REQUISITOS

- Estrictamente indispensables
- Inversiones.- Aplicar porcentajes del artículo 149. No revaluación
- Arrendamiento financiero con artículo 38
- Deducción una vez
- Contar con el CFDI
- Registro contable
- Retener y enterar impuestos a terceros
- Reunir requisitos en el ejercicio. Obtención del CFDI
- Efectivamente pagadas
- Costo comprobado de adquisición e intereses a valor mercado
- Se traslade el IVA y desglose CFDI
- Se apliquen reglas del subsidio a trabajadores

DEDUCCIÓN OPCIONAL

- ✓ 35 % sobre los ingresos. Impuesto predial del año.
Impuesto predial.
- ✓ Todos los inmuebles.
- ✓ Aplicación en la primer declaración del ejercicio.
- ✓ No se puede cambiar la opción en provisiones pero si en la anual (Art. 196 RLISR)

RETENCIÓN DE IMPUESTOS

Arrendamiento



10 % valor



Art. 116, quinto
párrafo LISR

Resico – PF



1.25 %



Art. 113 – J
LISR

RESICO-PF

Uso o goce temporal de bienes (muebles e inmuebles)

Ingresos.- Hasta 3 millones. Salida por superar pueden volver a tributar (ingresos del ejercicio inmediato anterior)
Acumula lo percibido

No tiene deducciones

PAGOS PROVISIONALES

Concepto	
	Ingresos percibidos
(-)	Deducciones autorizadas pagadas/opcional
(=)	Base gravable
(-)	Limite inferior
(=)	Excedente del limite inf.
(X)	% sobre el excedente del limite inf.
(=)	Impuesto marginal
(+)	Cuota fija
(=)	ISR a cargo
(-)	Retenciones PM
(=)	ISR a pagar

Anexo 8 de la
RMISC (DOF. 23-12-23)

Tabla mensual y
trimestral

PAGOS TRIMESTRALES

Ingresos hasta 10 veces UMA elevados al mes

Concepto	Valor
UMA diaria 2024	108.57
Veces aplicar	10
Mensual	30.4
Ingresos máximo mensual	33,005.28

Los pagos provisionales de ISR por arrendamiento los realizaras:

- Mensualmente
- Trimestralmente (cada tres meses)

Aceptar

Reiniciar cuestionario

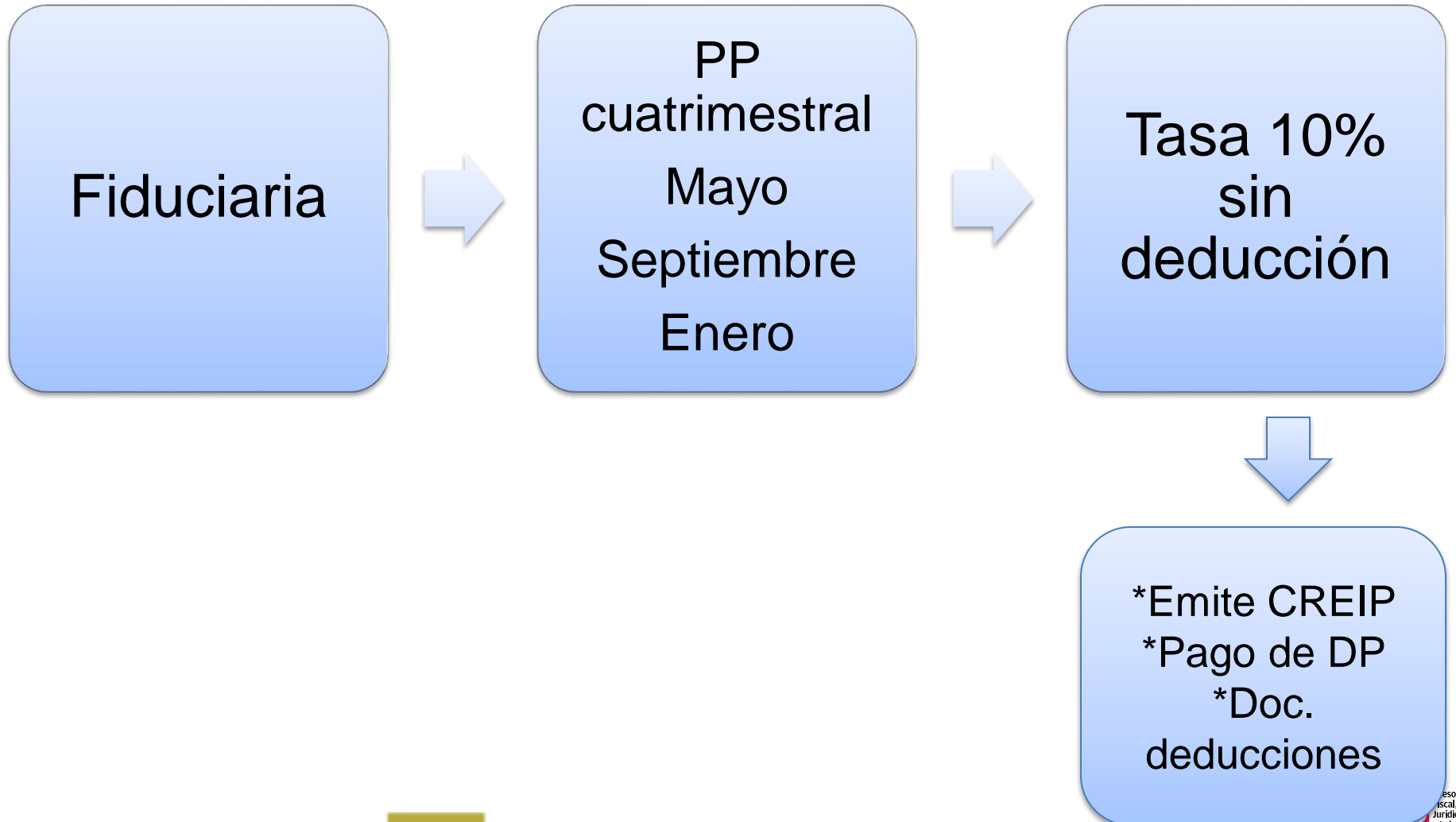
Información

Estimado contribuyente, recuerda que para poder efectuar los pagos provisionales de manera trimestral, únicamente deberás obtener ingresos por arrendamiento y el ingreso mensual por dichas rentas no deberá exceder de 33,005.30 pesos mensuales. Cantidad aplicable en el ejercicio 2024.

Regresar

Aceptar

Ingresos por fideicomiso



DECLARACIÓN ANUAL

	Concepto
	Ingresos anuales percibidos
(-)	Deducción autorizada/ciega
(=)	Ingresos acumulables
(-)	Deducciones personales
(=)	Base gravable
(-)	Limite inferior
(=)	Excedente del limite inf.
(X)	% sobre el excedente del limite inf.
(=)	Impuesto marginal
(+)	Cuota fija
(=)	ISR del ejercicio
(-)	Pagos provisionales
(-)	Retenciones efectuadas
(=)	ISR a cargo/favor

DEDUCCIONES PERSONALES

- Honorarios médicos, dentales y por servicios profesionales en materia de psicología y nutrición
- Donativos. No onerosos ni remunerativos que se otorguen a instituciones autorizadas hasta el 7% de los ingresos acumulables del ejercicio inmediato anterior y 4% para los otorgados a la Federación.
- Gastos de transporte escolar. Aplica cuando este sea obligatorio o cuando se incluya dicho gasto en la colegiatura.
- Primas de seguros de gastos médicos. Beneficiarios sean tanto el contribuyente como su cónyuge, concubina(o), ascendientes o descendientes en línea recta
- Intereses reales efectivamente pagados por créditos hipotecarios
- Impuesto local.- Tasa máxima del 5%

Limitante 10 % ingresos o 5 VUMA

- Aportaciones complementarias de retiro realizadas directamente en la subcuenta de aportaciones complementarias de retiro. *Sin limite*
- Depósitos a cuentas personales especiales para el ahorro; primas de seguros para planes de pensiones (edad, jubilación y retiro). *Hasta 152 mil*
- Gastos funerarios. *1 UMA anual del ejercicio*
- honorarios médicos, dentista, enfermería, análisis clínicos, estudios de laboratorio o prótesis, compra o alquiler de aparatos para el restablecimiento o rehabilitación *Sin limite*
- Lentes ópticos graduados (hasta por un monto de 2 mil 500 pesos).

GRACIAS



Asesor
Fiscal,
Jurídico
y Laboral

CFDI arrendamiento

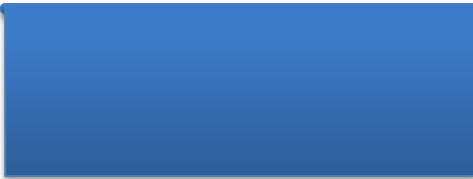
L.C. y E.F. Francisco Brito
Márquez

Las personas que obtengan ingresos por otorgar en renta o alquiler bienes inmuebles como son: casas habitación; departamentos habitacionales; edificios; locales comerciales, bodegas, entre otros.

Descripción del producto	Clave
Alquiler y arrendamiento de propiedades o edificaciones (Arrendamiento de bienes inmuebles)	80131500
Arrendamiento de residencias (Renta de casa habitación)	80131501
Arrendamiento de instalaciones comerciales o industriales (Renta de local comercial)	80131502
Arrendamientos de tierras (Renta de terreno)	80131503
Servicio de alojamiento temporal offshore	80131504
Servicio de arrendamiento de oficinas portátiles o modulares (Renta o alquiler de oficinas portátiles o modulares)	80131505
Servicio de arrendamiento de baños portátiles (Renta o alquiler de baños portátiles)	80131506

Clave unidad	E48 "Unidad de servicio"
Datos adicionales	Cuenta predial
IVA	Objeto de IVA
Arrendadores personas físicas	Retención de ISR (10%), IVA(10.6667%)

RFC emisor:
Nombre emisor:
RFC receptor:
Nombre receptor:
Código postal del receptor:
Régimen fiscal receptor:
Uso CFDI:



General de Ley Personas Morales
Gastos en general.

Folio fiscal:
No. de serie del CSD:
Código postal, fecha y hora de emisión:
Efecto de comprobante:
Régimen fiscal:
Exportación:

0DCAA716-0AAA-47F9-AAA9-1FB48E4865DD
00001000000509684384
07720 2024-07-01 08:18:20
Ingreso
Régimen Simplificado de Confianza
No aplica

Conceptos

Clave del producto y/o servicio	No. identificación	Cantidad	Clave de unidad	Unidad	Valor unitario	Importe	Descuento	Objeto impuesto		
80131500		1.00	E48	Unidad de servicio	244,104.84	244,104.84		SI objeto de impuesto.		
Descripción	RENTA JULIO 2024				Impuesto	Tipo	Base	Tipo Factor	Tasa o Cuota	Importe
Número de pedimento	Número de cuenta predial				IVA	Traslado	244,104.84	Tasa	16.00%	39,056.77
	60100102490067									

Moneda: Peso Mexicano
Forma de pago: Transferencia electrónica de fondos (incluye SPEI)
Método de pago: Pago en una sola exhibición

Subtotal \$ 244,104.84
Impuestos trasladados IVA 16.00% \$ 39,056.77
Total \$ 283,161.61

Sello digital del CFDI:

JiyXys3rVnr42no2J2826VKa836wskmnEyyIGXHjwBTWOFhglCynAhmG/TpV4BbLrTqjWxp4gPBXNTXYxQSAN/xUMiV/XhErGN1yxmAlvg0j115kcvjNNFEpZrdFwQm2PgVcDNSTeKfUW01yoA4VZwcTgGc8brGRv5ErWKDtmLIHHdb8UT8tMdOHGcwCb5sHo8QtPcFFKlpqgEb5X2h+s5gTR1aE2zxX5FmmYGaGZhBazCGvsMGRK/1a0GAAyJSzPzKturthXTnJzArN53DavFJPX1cbqxVh2ngoZ7hbgf1KFBC/a1W/01TFv0surzdWkZUwjGcfYd6orqGL7MA==

Sello digital del SAT:

EMr6TRR1Jc4cJVXIOhKQpX6olyCXWLvqza3jiFDECJ4NpHUBKaqaY/qEN2X6UtEeVHgETx0G1bDKsWSaGz1apHKrmM/b6TwNOYfGBMFvY7VAT+n8ILPG1GKruXv3zF9SYppf2eUoFRE8mXXA16BmTtdQxaHASKSxsFvRlXIB2SMdJ6ZKpwnTp9Aktw7+HDmPg308dFHvfpGRM4xtIK2aVwPq2HN7KUPkBAcmDtcGiUeYgplZgwyg48CBPINmg/947ITd6akG6eHPjAsPvYginNL8ZiBLO+5f+welaHWbzljOwZOkcDalByvTbi1OizsRl1QB2hPvwT9hz1q42w==

Código Original del comprobante de certificación digital del SAT:

RFC emisor: ADA9512132U9
 Nombre emisor: ASESORIA Y DIRECCION AGROINDUSTRIAL
 RFC receptor: SQX981027RY5
 Nombre receptor: SUPER Q
 Código postal del receptor: 76137
 Régimen fiscal receptor: General de Ley Personas Morales
 Uso CFDI: Gastos en general.

Folio fiscal: 149B1D64-B781-4D0D-9AEC-26617BE1B97E
 No. de serie del CSD: 00001000000509684384
 Código postal, fecha y hora de emisión: 07720 2024-07-01 13:36:02
 Efecto de comprobante: Ingreso
 Régimen fiscal: Régimen Simplificado de Confianza
 Exportación: No aplica

Conceptos

Clave del producto y/o servicio	No. identificación	Cantidad	Clave de unidad	Unidad	Valor unitario	Importe	Descuento	Objeto impuesto		
76111501		1.00	E48	Unidad de servicio	500.00	500.00		Si objeto de impuesto.		
Descripción	CONSUMO DE AGUA (DE ACUERDO A CONTRATO)				Impuesto	Tipo	Base	Tipo Factor	Tasa o Cuota	Importe
					IVA	Traslado	500.00	Tasa	16.00%	80.00
Número de pedimento		Número de cuenta predial								
76111500		1.00	E48	Unidad de servicio	1,964.57	1,964.57		Si objeto de impuesto.		
Descripción	GASTOS DE MANTENIMIENTO				Impuesto	Tipo	Base	Tipo Factor	Tasa o Cuota	Importe
					IVA	Traslado	1,964.57	Tasa	16.00%	314.33
Número de pedimento		Número de cuenta predial								

Moneda: Peso Mexicano
 Forma de pago: Transferencia electrónica de fondos (incluye SPEI)
 Método de pago: Pago en una sola exhibición

Subtotal \$ 2,464.57
Impuestos trasladados IVA 16.00% \$ 394.33
Total \$ 2,858.90

Sello digital del CFDI:

mCBQA0HP3PluwKbJvzCQa/NrVvgxEzWGeT11NcjPAYGKqEoDNweBOAP2Bt+PPIjomgDwDRHBXWrdFsNTJayEopqIWvzMv+f30npz6T4BIKICSfYfZmT6ERJeq6mEAjYyKThTY935k1BQVpncEhBEL/qj0qzHpVG69/YOOrl+osFISi8ng69ZyXsV+T6r8kUocuTNnERxa7T8RkIV3ggxwGpmvLLOYdSsd/2WK1cVEXkh3yd2pnNa1w+BuQQtoDI/MR6in0suwM2lrmwGO8yTB0mv7zQZMFJvb7luKGKAZhBBjPPy6pM8bSVk0r2fbQmAtmMwZVrXzmmiWT5Q8A==

Sello digital del SAT:

GM3TXpX+EsgajfnQ90ty4rm7oqghgK3b2cqJ784vnsVVOofqMaDtrAfcD/88C1FiyqqKRj+XVxeZzq7u3NkKsa3OoqKwQWDZGpdITf1v2A/f0pjcm4L+lvwzREdPlmonlk7rdoZrZfqWTw/fXvL4PQ

CFDI POR CUENTA DE TERCERO

Regla 2.7.1.3

Los contribuyentes que actúen como comisionistas o que presten servicios de cobranza, podrán expedir CFDI a nombre y por cuenta de los comitentes o prestatarios con los que tengan celebrado el contrato de comisión o prestación de servicios de cobranza, respecto de las operaciones que realicen en su calidad de comisionistas o prestadores de servicio de cobranza. Para estos efectos, los comprobantes deberán cumplir además de los requisitos a que se refieren los artículos 29 y 29-A del CFF, con la siguiente información:

- I. La clave en el RFC del comitente o del prestatario.
- II. Monto correspondiente a los actos o actividades realizados por cuenta del comitente o prestatario.
- III. Impuesto que se traslada o se retiene por cuenta del comitente o prestatario.
- IV. Tasa del impuesto que se traslada o se retiene por cuenta del comitente o prestatario.

IVA

Ley del Impuesto al Valor Agregado

Sujetos	Objeto
Personas físicas y morales que en territorio nacional lleven a cabo actos o actividades:	<ul style="list-style-type: none">• Enajenación de bienes• Prestación de servicios• Uso o goce temporal de bienes• Importación de bienes
Tasa General	<ul style="list-style-type: none">• 16 %

Uso o goce temporal de bienes

Se entiende por uso o goce temporal de bienes, el arrendamiento, el usufructo y cualquier otro acto, independientemente de la forma jurídica que al efecto se utilice, por el que una persona permita a otra usar o gozar temporalmente bienes tangibles, a cambio de una contraprestación

Uso o goce temporal de bienes

- el arrendamiento
- el usufructo
- cualquier otro acto, independientemente de la forma jurídica que al efecto se utilice, **por el que una persona permita a otra usar o gozar temporalmente bienes tangibles, a cambio de una contraprestación**

Arts. 19, 21 y 22, LIVA

Exentos

- Los otorgados por las personas morales autorizadas para recibir donativos deducibles para los efectos del impuesto sobre la renta.
- Inmuebles destinados o utilizados exclusivamente para casa-habitación (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)
- Fincas dedicadas o utilizadas sólo a fines agrícolas o ganaderos
- Libros, periódicos y revistas

Consideraciones

- cuando en el territorio nacional se encuentre el bien en el momento de su entrega material a quien va a realizar su uso o goce
- De considerará el valor de la contraprestación pactada a favor de quien los otorga, así como las cantidades que además se carguen o cobren a quien se otorgue el uso o goce **por otros impuestos, derechos, gastos de mantenimiento, construcciones, reembolsos, intereses normales o moratorios, penas convencionales o cualquier otro concepto**

Arrendamiento de inmuebles amueblados

Cuando se otorgue el uso o goce temporal de un bien inmueble destinado a casa habitación y se proporcione amueblado, se pagará el impuesto por el total de las contraprestaciones, aun cuando se celebren contratos distintos por los bienes muebles e inmuebles.

No se considera amueblada la casa habitación cuando se proporcione con bienes adheridos permanentemente a la construcción, y con los de cocina y baño, alfombras y tapices, lámparas, tanques de gas, calentadores para agua, guardarropa y armarios, cortinas, cortineros, teléfono y aparato de intercomunicación, sistema de clima artificial, sistema para la purificación de aire o agua, chimenea no integrada a la construcción y tendederos para el secado de la ropa.

Depósitos en garantía

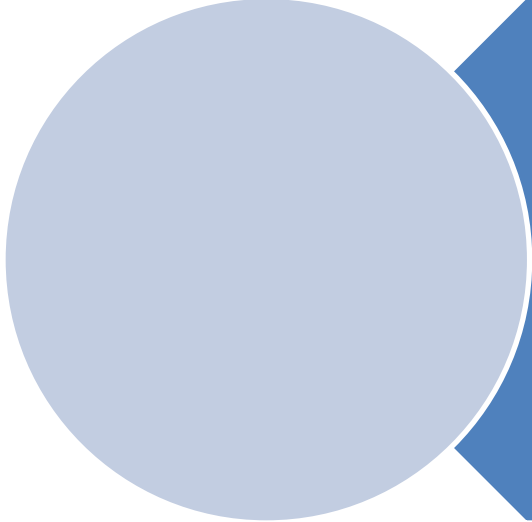
El depósito es un contrato por el cual una persona se obliga hacia otra a recibir una cosa, mueble o inmueble que aquel le confía, y a guardarla para restituirla cuando se la pida

Deposito en garantía para efectos de ISR (16 RLISR)

La LISR grava el incremento al patrimonio, por lo que para definir si un depósito en garantía es objeto del impuesto habrá que distinguir si al materializarse aumenta o no ese haber.

Si el depósito tiene como finalidad garantizar el cumplimiento de las obligaciones pactadas y de llevarse a cabo lo acordado se regresa el bien otorgado, *es evidente que no existe un aumento patrimonial, por ende, no es objeto del gravamen.*

IVA



El impuesto no se causa al no cobrarse efectivamente la contraprestación, a pesar de incluirse al depósito en garantía en el artículo 1-B, primer párrafo de la LIVA.

Depósitos en garantía

No debe realizarse
CFDI por los depósitos

Gracias