



DATO

Lo que debes saber del Régimen de ingresos por la enajenación de bienes

Deducciones autorizadas:

- Impuesto predial del inmueble arrendado.
- Impuesto local pagado sobre los ingresos obtenidos por arrendamiento.
- Contribuciones locales de mejoras, de planificación o de cooperación para obras públicas que afecten a los inmuebles arrendados.
- Gastos de mantenimiento que no adicionen o mejoren el bien arrendado, o por consumo de agua, siempre que no los paguen quienes usen o gocen el inmueble.
- Intereses reales pagados por préstamos que utilices para la compra, construcción o mejoras de los bienes inmuebles arrendados.
- Salarios, comisiones y honorarios pagados, así como los impuestos, cuotas o contribuciones que conforme a la Ley te corresponda pagar sobre estos, como pueden ser las cuotas que hayas pagado como patrón al IMSS.
- Importe de las primas de seguros que protejan los bienes inmuebles arrendados.
- Inversiones como pueden ser: las construcciones, adiciones y mejoras, realizadas en el inmueble arrendado.



Fundamento:

Artículo 115 de la Ley del ISR.

IMPORTANTE

Si optas por la deducción ciega, los contribuyentes que otorguen el uso o goce temporal de bienes inmuebles podrán optar por deducir el 35% de los ingresos, en substitución de las deducciones autorizadas. Además, pueden deducir el monto de las erogaciones por concepto del impuesto predial de dichos inmuebles correspondiente al año de calendario o al periodo durante el cual se obtuvieron los ingresos en el ejercicio según corresponda.

Fundamento:

Artículo 115, segundo párrafo de la Ley del ISR.

Requisitos generales de las deducciones:

- Ser necesarias para la realización de tu actividad.
- Ser restadas por una sola ocasión, independientemente de que estén relacionadas con la obtención de diversos ingresos.
- Contar con CFDI.
- El CFDI deberá ser expedido a más tardar el día en que debas presentar tu declaración del ejercicio y su fecha de expedición deberá corresponder al mismo en el que efectúas la deducción.
- El CFDI de los pagos que realices a contribuyentes que causen el IVA, deberá señalar de forma expresa y por separado dicho impuesto.
- Haber sido pagadas en el ejercicio de que se trate.
- Tratándose de gastos mayores \$2,000.00 deberás realizar su pago a través de transferencia electrónica de fondos o cheque nominativo de cuentas a tu nombre; tarjeta de crédito, débito o servicios, a tu nombre, o monederos electrónicos autorizados por el SAT.
- Estar registradas en tu contabilidad.
- Tratándose de subarrendamiento sólo se deducirá el importe de las rentas que pague el arrendatario al arrendador.

Fundamento:

Artículo 27 de la Ley del ISR.

En caso de que se arriende a una persona moral, ésta deberá retener el 10% del monto de la renta y expedirte el CFDI correspondiente.

Fundamento:

Artículo 116, quinto párrafo de la Ley del ISR.

IMPORTANTE

Si tus ingresos totales del ejercicio inmediato anterior no excedieron de \$4'000,000.00, quedas relevado de presentar la DIOT y de enviar la contabilidad electrónica.

Fundamento:

Regla 2.8.1.17. de la RMF para 2022.