



DATO

Lo que debes saber del Régimen de los ingresos por arrendamiento y en general por otorgar el uso o goce temporal de bienes inmuebles

Estas son sus obligaciones fiscales:

- Inscribirte en el RFC.
- Registrar y mantener actualizada la dirección de correo electrónico y número telefónico.
- Mantener tu información actualizada: cambio de domicilio, aumento o disminución de obligaciones, suspensión de actividades y reanudación de actividades.
- Tramitar tu contraseña, o bien, tu *e.firma*
- Llevar contabilidad.

Fundamento:

Artículo 118, fracción I a III de la Ley del ISR.

Artículo 17-D, en relación con la regla 2.2.1. de la RMF para 2022 y el artículo 27, apartado B, fracción IV del CFF, en relación con la fracción I del apartado A del mismo numeral, todos del CFF.

El SAT define

Deducción ciega:

Es también conocida como deducción opcional, es decir, la opción de deducir el 35% del total de ingresos obtenidos por arrendamiento en sustitución de las deducciones autorizadas.

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 sustitución 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 del la Ley del ISR.

- Expedir CFDI.

NOTA

Ten presente que, de ser el caso, los necesitarás en un juicio de arrendamiento inmobiliario y de no haberlos expedido, se informará al SAT del incumplimiento de la obligación.

Fundamento:

Artículo 118, fracción III, segundo párrafo, de la Ley del ISR.

- Si tienes trabajadores, también debes entregarles un comprobante de nómina por los pagos y retenciones que les hagas.
- Presentar declaraciones mensuales o trimestrales a más tardar el 17 del mes siguiente al que corresponda el pago.

Fundamento:

Artículo 116 primer, tercer y quinto párrafo; Artículo 118 fracción IV de la Ley del ISR.

IMPORTANTE

Si obtienes ingresos por sueldos o salarios, asimilados a salarios o intereses, además de ingresos por arrendamiento de casa habitación, ello NO es impedimento para que optes por presentar declaraciones de forma trimestral, siempre que tus ingresos mensuales por arrendamiento de casa habitación no superen diez salarios mínimos generales vigentes en la Ciudad de México elevados al mes.

Fundamento:

Artículo 116, tercer párrafo, de la Ley del ISR, en relación con la Regla 3.14.2. de la RMF para 2022.

- Presentar declaración anual a más tardar el 30 de abril siguiente de cada ejercicio fiscal.
- Informar al SAT, a más tardar el día 17 del mes siguiente a aquel en que se realice la operación, de las contraprestaciones recibidas en efectivo, así como en piezas de oro o de plata cuyo monto sea superior a \$100,000.00.
- Presentar la DIOT.

Fundamento:

Artículo 118, fracción IV y V; Artículo 150 primer párrafo, de la Ley del ISR.

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.

Artículo 32, fracción VIII de la Ley del IVA.

Fundamento:

Artículo 115 de la Ley del ISR.

- 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.

IMPORTANTE

Esta opción deberás elegirla a más tardar en la fecha en la que presentes la primera declaración provisional que corresponda al año de calendario de que se trate, la cual no podrás variar en los pagos provisionales de dicho año, pudiendo cambiarla al presentar la declaración anual del ejercicio al que corresponda.

Si optaste por la deducción ciega y tienes varios inmuebles, deberás aplicarla respecto de todos ellos, incluidos aquellos en los que seas copropietario.

Fundamento:

Artículo 115, segundo párrafo de la Ley del ISR.

Fundamento:

Artículo 196 del Reglamento 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.

Fundamento:

Artículo 27 de la Ley del ISR.

- 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.

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.

NOTA

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.