

ASPECTOS FISCALES EN EL ARRENDAMIENTO





En términos fiscales se define al arrendamiento como al acto por el cual el propietario de un bien inmueble (casa, edificio, departamento, local comercial, terreno o bodega) autoriza a otra persona para que utilice esta propiedad, es decir, otorga el uso o goce temporal del mismo, a cambio de recibir una cantidad periódica de dinero (renta).

El arrendamiento actualiza el pago de:

1. Impuesto Sobre la Renta (ISR)
2. Impuesto al Valor Agregado (IVA)

El IVA en el arrendamiento solo se causa en:

- a) Inmuebles Comerciales
- b) Inmuebles Habitacionales AMUEBLADOS.



OBLIGACIONES FISCALES DEL ARRENDADOR

1. Tramitar RFC
2. Tramitar e.firma
3. Llevar contabilidad (si optas por aplicar la deducción ciega o RESICO es contabilidad simplificada).
4. Expedir comprobantes electrónicos cuando recibas el importe de las rentas en las cuales debes anotar el tipo de inmueble, dirección, el número de cuenta predial del inmueble de que se trate.
5. Hacer su declaración (mensual o trimestral) y pagar los impuestos que correspondan.
6. Presentar aviso al Servicio de Administración Tributaria y actualizar su información cuando exista un cambio de domicilio, aumento o disminución de obligaciones (cuando exista cambio en la actividad económica) o suspensión de actividades.



DEDUCCIONES EN EL ARRENDAMIENTO

Al momento de realizar deducciones por los ingresos obtenidos de la renta de bienes inmuebles se puede realizar bajo tres esquemas:

1.Régimen Tradicional: Serán deducibles los conceptos considerados en el artículo 115 de la Ley del Impuesto sobre la Renta, considerando los porcentajes de deducibilidad que marca la Ley.

2.Régimen Simplificado: 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 que se pueden realizar de manera tradicional. Los arrendadores que opten por esta opción tendrán la opción de deducir el monto de las erogaciones por concepto del impuesto predial.

3.Régimen Simplificado de Confianza (RESICO): No existen deducciones, sin embargo, la tasa del impuesto es muy baja, por lo que el monto del impuesto a pagar disminuye drásticamente.



Deducciones con comprobantes (tradicional)

- Impuesto predial
- Gastos de remodelaciones, mejoras o mantenimiento
- Servicios como: agua pagada por el arrendador
- Intereses reales
- Primas de seguros que amparen los bienes arrendados.

Régimen Simplificado de Confianza

El Régimen Simplificado de Confianza es una simplificación administrativa para que el pago del impuesto sobre la renta (ISR) se realice de forma sencilla, rápida y eficaz.



RESICO

Tazas aplicables

Mensuale

Ingresos Mensuales amparados por comprobantes fiscales efectivamente cobrados, sin IVA		Tasa aplicable
5	Hasta 25,000	1.00%
	Hasta 50,000	1.10%
	Hasta 83,333.33	1.50%
	Hasta 208,333.33	2.00%
	Hasta 3,500,000.00	2.50%

Anuales

Ingresos Anuales amparados por comprobantes fiscales efectivamente cobrados, sin IVA		Tasa aplicable
	Hasta 300,000	1.00%
	Hasta 600,000	1.10%
	Hasta 1,000,000	1.50%
	Hasta 2,500,000	2.00%
	Hasta 3,500,000	2.50%

Limitaciones para ser RESICO:

1. Ingresos menores a 3.5 mdp al año
2. No ser socios de personas morales
3. No ser partes relacionadas de directores o accionistas de persona moral
4. NO hay posibilidad de deducción de ningún tipo de gasto para ninguna actividad, inclusive fuera del arrendamiento.





CONSIDERACIONES **IMPORTANTES**

En la práctica muchos arrendadores no se encuentran registrados ante el Servicio de Administración Tributaria y en consecuencia omiten cumplir con las obligaciones establecidas por Ley; sin embargo, a pesar de lo que pueda pensarse, esto puede traer graves consecuencias.

Derivado de la reforma fiscal al artículo 118 del Impuesto sobre la renta a partir del 2019, en cualquier controversia judicial, los jueces podrán solicitar al arrendador que compruebe haber emitido los comprobantes fiscales emitidos por el pago de las rentas.



1. Dentro de un juicio de arrendamiento inmobiliario



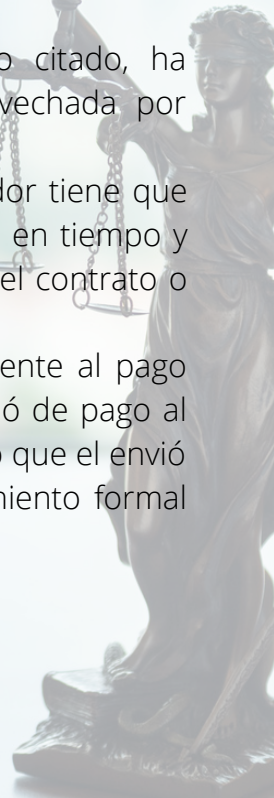
De acuerdo al artículo 2448-E del Código Civil para la Ciudad de México, el arrendador está obligado a entregar un recibo por cada mensualidad que el arrendatario pague; a falta de entrega de recibos de pago de renta por más de tres meses, se entenderá que el pago ha sido efectuado, a esto se le conoce como "PRESUNCIÓN DE PAGO".

La implementación de la presunción de pago, en un inicio pretendía erradicar las abusivas prácticas de algunos arrendadores, que se abstenían de emitir el recibo de pago correspondiente para demandar a sus inquilinos con la excusa de no haber recibido el pago de su renta.

Sin embargo, la interpretación literal del artículo citado, ha provocado que la presunción de pago sea aprovechada por inquilinos morosos.

Para eliminar esta presunción de pago, el arrendador tiene que acreditar haber realizado el requerimiento de pago en tiempo y forma, ya sea mediante las formas establecidas en el contrato o de manera judicial.

En este caso, la emisión de la factura correspondiente al pago mensual puede ayudar a comprobar que se requirió de pago al arrendatario, aún más si se manifiesta en el contrato que el envió del comprobante fiscal, hará las veces de requerimiento formal del pago de la renta mensual que corresponda.

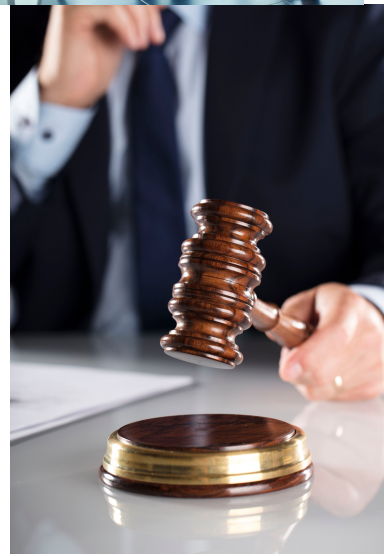


2. Aviso al Servicio de Administración Tributaria.

Además de que, al no acreditar la expedición de los comprobantes fiscales, aumenta el riesgo de que el arrendador no obtenga una sentencia favorable, la autoridad judicial en cumplimiento a las disposiciones de la Ley del Impuesto sobre la renta, deberá informar al Servicio de Administración Tributaria de la omisión, lo anterior, 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.

Recibido el informe de la autoridad judicial, la autoridad administrativa, podrá iniciar las investigaciones y procedimientos para indagar en cuanto a la posible omisión al pago de impuestos.

En el caso en que la autoridad administrativa, considere el incumplimiento del contribuyente (en este caso el arrendador) podrá imponerle un crédito fiscal.





CUMPLIMIENTO DE OBLIGACIONES FISCALES	
VENTAJAS	DESVENTAJAS
Actualmente es más sencillo presentar las declaraciones fiscales.	Omisión en el pago del impuesto.
Dentro del régimen RESICO el arrendador, pagara una tasa menor de impuestos.	
Se evita tener desventajas en un procedimiento judicial de arrendamiento	
Evita la imposición de créditos fiscales, multas y recargos por el incumplimiento de sus obligaciones.	

Se puede pensar que el no reportar los ingresos por el pago de rentas, no tiene repercusiones, además de que evitas el pago de impuestos, sin embargo, como ya se comentó anteriormente, en la actualidad hay mayores facilidades para este sector, disminuyendo la complejidad en la presentación de declaraciones fiscales y disminuyendo en gran medida el impuesto a cargo.





POLIZA DE RENTAS
EN COLABORACIÓN CON
NC&F LAW BUSINESS

