



Declaración Anual por Arrendamiento Personas Físicas

Arrendamiento

C.P. Y M.I. IVONNE
CEBALLOS
MARTÍNEZ



De los ingresos por arrendamiento

El Título IV de la LISR, en su Capítulo III regula el régimen aplicable a ingresos por el otorgamiento del uso o goce temporal de bienes inmuebles, al que deben atender las personas físicas.

BIENES INMUEBLES

I. *El suelo y las construcciones adheridas a él;*

...

III. *Todo lo que esté unido a un inmueble de una manera fija, de modo que no pueda separarse sin deterioro del mismo inmueble o del objeto a él adherido; ...*

Artículo 750 Código Civil

- Los bienes inmuebles son caracterizados por su posición fija
- No se puede transportar de un lugar a otro por sus características
- Su traslado supondría su destrucción o deterioro, ya que forma parte del terreno.

CASA HABITACIÓN



DEPARTAMENTOS



EDIFICIOS / OFICINAS



TERRENOS



Objeto

Art. 114.- Se consideran ingresos de este capítulo:

Arrendamiento.

Subarrendamiento.

Usufructo oneroso.

Rendimientos de certificados de participación inmobiliaria no amortizables.

Arrendamiento

Es el contrato en virtud del cual, una persona llamada “arrendador” concede a ótra, “arrendatario”, el uso o goce temporal de una cosa, mediante el pago de un precio.

Artículo 2398
CC

Subarrendamiento

Es un contrato especial, en virtud del cual, el arrendatario con el consentimiento del arrendador, concede el uso o goce del bien rentado a otra persona (subarrendatario).

Artículo 2480
CC

Usufructo

Es el derecho de usar temporalmente las cosas de otro y disfrutar de aquello que produzcan.

Artículo 980
CC

Artículo 114. Se consideran ingresos por otorgar el uso o goce temporal de bienes inmuebles, los siguientes:

Ingresos	Comentarios
<p>Fracción I LSIR</p> <p>Los provenientes del arrendamiento o subarrendamiento y en general por el otorgamiento a título oneroso, el uso o goce temporal de bienes inmuebles, en cualquier otra forma.</p>	<p>Conforme al Título Sexto, Capítulo I del Código Civil Federal (Cc), artículo 2398 al 2411</p> <p>existe arrendamiento cuando las 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.</p> <p>La renta puede consistir en una suma de dinero o en cualquiera otra cosa equivalente, con tal que sea cierta y determinada.</p> <p>El que no es dueño de la cosa puede arrendarla si tiene facultad para celebrar ese contrato, ya sea en virtud de autorización del dueño, o por disposición de la ley</p>

Ingresos

Fracción II LSIR

Los rendimientos de certificados de participación inmobiliaria no amortizables



Comentarios

Los Certificados de Participación son títulos emitidos por instituciones fiduciarias que representan una participación sobre un conjunto de valores o bienes constituidos en fideicomisos y otorgan derechos sobre los productos que se obtengan de esos bienes o valores.

Los Certificados de Participación pueden ser inmobiliarios y se colocan en el mercado bursátil por instituciones crediticias con cargo a un fideicomiso cuyo patrimonio se integra por bienes inmuebles.

No amortizables: es cuando al extinguirse el Fideicomiso base de la emisión, la sociedad emisora no paga el valor nominal sino que adjudica o vende los bienes fideicomitidos y distribuye entre los tenedores de los títulos el producto neto de la venta.

Lo que caracteriza a estos Certificados es que cumplen con las generalidades de los Títulos de Crédito. Otorgan flexibilidad. Se puede transmitir con endoso. Y son títulos de copropiedad autónomos.

Fuentes: Comisión Nacional Bancaria y de Valores (CNBV) Bolsa Mexicana de Valores (BMV).

Veamos que nos dice el Código Civil Federal

Artículo 2666

*El **hospedaje** es el contrato en el que una parte conocida como anfitrión u hospedero, presta albergue a otra conocida como huésped u hospedado, esto mediante una retribución convenida, comprendiendo o no, según se estipule, alimentos y demás gastos.*

Artículo 2398

*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.*



El hospedaje se refiere al albergue que se otorga dentro de un establecimiento donde el contrato atiende precisamente al servicio que se ofrece mientras que el arrendamiento al uso o goce del bien en particular plenamente identificado.

las autoridades fiscales se han pronunciado en el sentido de dar el tratamiento de actividad empresarial a los servicios de hospedaje a través de Internet mediante plataformas digitales, considerando como práctica fiscal indebida los casos en que se aplique un tratamiento fiscal diferente.

Los Criterios No Vinculativos que Servicio de Administración Tributaria (SAT) emitió con relación a lo anterior, el 21 de agosto de 2019 a través de la modificación al Anexo 3 de la Resolución Miscelánea Fiscal para 2019, son los siguientes:

41/ISR/NV Servicios de hospedaje a través de plataformas tecnológicas. Se encuentran sujetos al pago de ISR.

La Ley del ISR en sus artículos 16 y 90, señala que las personas físicas y morales residentes en México se encuentran obligadas al pago del ISR por los ingresos que obtengan en efectivo, en bienes, devengado, en crédito, en servicios o de cualquier otro tipo.

Asimismo, el artículo 100, párrafos primero y segundo, de la Ley del ISR, establece que están obligadas al pago del ISR las personas físicas residentes en el país o en el extranjero con establecimiento permanente en el país, que perciban ingresos derivados de la realización de actividades empresariales. La fracción I del citado artículo, señala que se consideran ingresos por actividades empresariales, los provenientes de la realización de actividades comerciales.

En relación con lo anterior, el artículo 16, fracción I del CFF señala que se entenderá por actividades empresariales, entre otras, las comerciales que son las que de conformidad con las leyes federales tienen ese carácter.

Se ha observado que existen plataformas tecnológicas que permiten enlazar a los denominados anfitriones (dueños de inmuebles o representantes de ellos) con los huéspedes (usuarios de la plataforma, es decir, los clientes) con la finalidad de que los anfitriones les presten servicios, principalmente de hospedaje en el país.

Al respecto, se considera que los servicios que los anfitriones ofrecen mediante dichas plataformas, son servicios de hospedaje, y por ende empresariales, por las siguientes razones:

- a) Conforme al artículo 2666 del Código Civil Federal, el contrato de hospedaje se da cuando alguno presta a otro el albergue mediante la retribución convenida, comprometiéndose o no, a proporcionar además otros servicios complementarios (alimentos y demás gastos que origine el hospedaje).
- b) El contrato de hospedaje puede ser tácito, como se estipula en el artículo 2667 del Código Civil Federal, aunque los anfitriones pueden solicitar que los huéspedes firmen un contrato.
- c) En el caso de las plataformas tecnológicas, el servicio de hospedaje se contrata por días determinados, la tarifa se paga por día y no se establece un plazo mínimo para que se otorgue el servicio.

Se ha detectado que algunos contribuyentes que prestan servicios de hospedaje a través de plataformas tecnológicas, no efectúan el pago del ISR que les corresponde por los ingresos que perciben conforme a lo señalado en los párrafos anteriores, aun y cuando conforme a los artículos 16, 90, 100, 106 y 109 de la Ley del ISR, tienen la obligación de hacerlo.

Por lo anterior, se considera que realizan una práctica fiscal indebida:

- I. Aquellos contribuyentes que no acumulen para fines del ISR, el ingreso percibido por actividades empresariales consistentes en la prestación de servicios de hospedaje, cuando utilicen plataformas tecnológicas y no efectúen el pago del impuesto correspondiente.
- II. Quien asesore, aconseje, preste servicios o participe en la realización o implementación de la práctica anterior.

10/IVA/NV Bienes inmuebles destinados a hospedaje, a través de plataformas tecnológicas.

El artículo 1, fracción III de la Ley del IVA establece que las personas físicas y morales que en territorio nacional otorguen el uso o goce temporal de bienes, se encuentran obligadas al pago del impuesto a la tasa del 16%.

El artículo 19, primer párrafo de la citada Ley establece que 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.

Por su parte, el artículo 20, fracción II de la Ley del IVA establece que no se pagará el impuesto por el uso o goce temporal de los inmuebles destinados a casa habitación, no siendo aplicable dicha exención a los inmuebles o parte de ellos en los casos siguientes:

- a) A inmuebles amueblados.*
- b) A inmuebles destinados como hoteles.*
- c) A inmuebles destinados como casas de hospedaje.*

Se ha detectado que existen contribuyentes personas físicas y morales que a través de una plataforma tecnológica otorgan hospedaje, sin pagar el IVA por dicha actividad.

Dado que el hospedaje se excluye de la exención que se aplica por el uso o goce temporal de inmuebles destinados o utilizados exclusivamente para casa habitación, dicha actividad está afecta al pago del IVA.

Derivado de lo anterior, las personas físicas o morales que utilicen plataformas tecnológicas para otorgar el hospedaje antes aludido, deberán pagar el 16% del IVA sobre el monto de la contraprestación pactada.

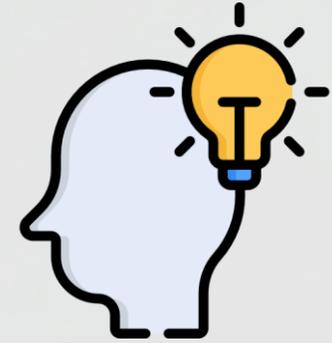
Por lo anterior, se considera que realizan una práctica fiscal indebida:

- I. Aquellos contribuyentes que omitan el pago del IVA correspondiente por otorgar el hospedaje mediante el uso de plataformas tecnológicas.*
- II. Quien asesore, aconseje, preste servicios o participe en la realización o implementación de la práctica anterior.*

Por su parte, la Procuraduría de la Defensa de los Contribuyentes fijó su postura mediante la publicación, el 26 de marzo de 2020, de un criterio sustantivo sobre el servicio de hospedaje que se ofrece a través de plataformas tecnológicas digitales por internet, en el sentido de señalar que el hospedaje en plataformas digitales es una actividad empresarial distinta al arrendamiento de casa habitación amueblad, razón por cual debe tener un tratamiento fiscal distinto.

VALOR AGREGADO. SERVICIO DE HOSPEDAJE QUE SE OFRECE A TRAVÉS DE plataformas TECNOLÓGICAS DIGITALES POR INTERNET, ES UNA ACTIVIDAD EMPRESARIAL DISTINTA AL ARRENDAMIENTO DE CASA HABITACIÓN AMUEBLADA. El artículo 2666 del Código Civil Federal, define al hospedaje como aquel acto jurídico en el que una parte (anfitrión u hospedero), presta a otro (huésped u hospedado) albergue, mediante una retribución convenida, comprendiendo o no, según se estipule, alimentos y demás gastos. Mientras que el arrendamiento, en términos del artículo 2398 del Código Civil Federal, es aquel acto jurídico, en el que las dos partes contratantes se obligan, una (arrendador) a conceder a otra (arrendatario) el uso o goce temporal de una cosa, quien se obliga a pagar un precio cierto y determinado. Si bien es cierto, el uso, goce y disfrute, en términos del artículo 980 del CCF, constituyen derechos reales sobre la propiedad, también lo es que en el hospedaje, sólo se permite al huésped el disfrute del bien inmueble objeto del contrato, es decir, el derecho a disfrutar del bien ajeno, con la obligación de conservarlo, en tanto que en el arrendamiento de casa habitación se otorga el uso y goce del bien inmueble, el cual permite al arrendatario incluso a realizar mejoras. El hospedaje y el arrendamiento tienen formalidades distintas, pues mientras en el hospedaje no se requiere formalidad alguna para la celebración del acto jurídico, su objeto es dar albergue o alojamiento al huésped con servicios adicionales (Vgr. limpieza), requiere de reglas establecidas para prestar el servicio, se fija una hora de entrada y de salida, está prohibida la mejora del inmueble materia de hospedaje, no existe obligación de registrar el servicio de hospedaje ante alguna autoridad; en tanto, el arrendamiento debe constar por escrito, tiene por objeto que el arrendatario establezca su vivienda, no incluye gastos adicionales (Vgr. alimentos, limpieza, luz, agua), se pueden hacer mejoras, existe como regla general un plazo mínimo de arrendamiento, debe registrarse ante la autoridad competente. Para efectos fiscales, el hospedaje y el arrendamiento tiene un tratamiento distinto. Por lo tanto, para PRODECON, cuando se oferte a través de plataformas tecnológicas digitales por Internet el servicio de hospedaje, constituye una actividad empresarial, en la que el huésped sólo disfruta el bien inmueble motivo de contrato, sin que pueda considerarse que tiene el uso y goce temporal de bienes inmuebles como sucede en el arrendamiento de casa habitación.

!!!En resumen!!!



Aquellos que realicen operaciones a través de plataformas electrónicas deben observar lo dispuesto en la **Sección III, del Capítulo II del Título IV** de la LISR denominada “De los ingresos por la enajenación de bienes o la prestación de servicios a través de Internet, mediante plataformas tecnológicas, aplicaciones informáticas y similares”.

INGRESOS POR ARRENDAMIENTO (Art. 114 LISR.)

Los ingresos se acumulan en el mes en que sean efectivamente cobrados.

Las personas físicas que tributan en el Título IV, Capítulo III de la LISR., por otorgar el uso o goce temporal de inmuebles, determinan sus pagos provisionales considerando únicamente los ingresos efectivamente cobrados en el periodo al que corresponde el mismo, sin tener que acumular los de los meses anteriores como en otros regímenes como, por ejemplo, en actividades empresariales y profesionales.



Artículo 118 LISR

Los contribuyentes que obtengan ingresos de los señalados en este Capítulo, además de efectuar los pagos de este impuesto, tendrán obligaciones:

.....

- IV. Presentar las siguientes declaraciones provisionales y anual en los términos de esta Ley.

The screenshot shows the 'Perfil del contribuyente' page on the SAT website. It features a navigation bar with the SAT logo and the text 'Perfil del contribuyente'. Below this, there is a section titled 'Declaración' with three dropdown menus: 'Ejercicio' (set to 2023), 'Tipo de declaración' (set to Normal), and 'Periodo' (set to Del Ejercicio). Underneath is the 'Ingresos a declarar' section, which lists various income types with checkboxes. The 'Arrendamiento' option is checked and circled in red. Other options include 'Sueldos, salarios y asimilados', 'Enajenación de bienes', 'Adquisición de bienes', 'Intereses', 'Premios', 'Dividendos', 'Demás ingresos', and 'Sólo datos informativos'. To the right, there is a section for 'Actividades empresariales y servicios profesionales' with options for 'Actividad empresarial y servicios profesionales (Honorarios)' and 'Plataformas tecnológicas'. At the bottom, a question asks: '¿Obtuviste ingresos y pagaste impuestos en el extranjero o tienes impuesto pendiente de acreditar?'. The Windows taskbar at the bottom shows the date as May 10, 2024, and the temperature as 32°C.



Versión 5.7.12 - 11/03/2024
Ejercicio: 2023
Tipo de declaración: Normal
Período: Del Ejercicio

GAGA790609M38 | ANTONIO ENRIQUE GALINDO GUERRERO
Vencimiento: 30/04/2024
Inicio | Cerrar Sesión

Ingresos 5

Arrendamiento 5

Pago

Guardar Perfil

Para la precarga de tu declaración anual, el Servicio de Administración Tributaria cuenta con la siguiente información:

- Pagos provisionales y entero de retenciones con fecha de corte: 09/03/2024
- Precarga de la declaración anual inmediata anterior: 02/03/2024
- Precarga de intereses y dividendos con fecha de corte: 16/02/2024
- CFDI'S de nómina (patrón y trabajador) con fecha de corte: N/A
- CFDI'S de deducciones personales con fecha de corte: N/A
- CFDI'S de tipo ingreso y egreso con fecha de corte: N/A

Aceptar



Versión 5.6.21
Ejercicio: 2022
Tipo de declaración: Complementaria
Tipo de complementaria: Modificación de Declaración
Periodo: Del Ejercicio

Declaración Anual

CAOG510210311 | GUILLERMO MARINO CALERO ORTIZ
Inicio | Cerrar Sesión

- Ingresos **1**
- Deducciones personales
- Determinación
- Pago

Arrendamiento **1**

+ Datos iniciales

- Ingresos

Selecciona el tipo de ingreso

Arrendamiento

? Ingresos cobrados

- Arrendamiento
- Selecciona
- Arrendamiento**
- Subarrendamiento
- Ambos

Detalle

+ Datos iniciales

- Ingresos

Selecciona el tipo de ingreso

Arrendamiento

0 [Detalle](#)

0

0

¿Tuviste ingresos por FIBRAS que no hayas informado en pagos provisionales?

+ Deducciones autorizadas 1

+ Estímulos fiscales

- Deducciones autorizadas 1

Arrendamiento

Tipo de deducción

Selecciona !

- Selecciona
- Opcional
- Comprobable

Deducciones autorizadas

Impuesto predial

0

Total de deducciones autorizadas

0

+ Estímulos fiscales

+ Resultado

+ Pagos provisionales

+ Retenciones de ISR

Deducciones (Artículo 115 LISR)

- Impuesto predial correspondiente al ejercicio sobre el inmueble
- Contribuciones locales de mejoras, de planificación o de cooperación para obras públicas que afecten a los bienes
- el impuesto local pagado sobre los ingresos por otorgar el uso o goce temporal de bienes inmuebles
- gastos de mantenimiento que no impliquen adiciones o mejoras al bien, pagados directamente por el arrendador
- el consumo de agua, siempre que no lo pague quien use o goce del inmueble
- intereses reales pagados por préstamos utilizados para la compra, construcción o mejoras de los bienes inmuebles
- salarios, comisiones y honorarios pagados, así como los impuestos, cuotas o contribuciones que conforme les corresponda cubrir sobre dichos salarios
- primas de seguros que amparen los bienes respectivos, y
- depreciación de las inversiones en construcciones, incluyendo adiciones y mejoras.



TOMA NOTA

No es posible que los contribuyentes apliquen alguna deducción diferente a las señaladas, como podrían ser inversiones en automóviles, o gastos relacionados con ellos, equipos de seguridad, etc.



En ocasiones, en los contratos de arrendamiento se pacta que el pago de diversos servicios tales como luz, agua y teléfono sea a cargo del arrendador.

Sin embargo, este tipo de pagos no es estrictamente indispensable para la actividad de arrendamiento, pues además de que éstos no son una condición indispensable para otorgar el uso o goce temporal de un inmueble, tampoco son aprovechados por él sino por el arrendatario quien los aprovecha en la medida que exige el desarrollo de su actividad comercial.

Por lo tanto, aun cuando así se hubiera pactado en el contrato, dicho pago no sería deducible pues no se cumple con el requisito previsto en el artículo 27, fracción I de la LISR.



Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta. Décima Época, Libro XVI, Enero de 2013, Tomo 3 Pág. 2181, Tesis VI.1o.A.46 A (10a.) Tesis Aislada, Registro 2002631

*RENTA. LOS GASTOS EFECTUADOS POR LOS SERVICIOS DE AGUA, ELECTRICIDAD Y TELÉFONO, NO TIENEN EL CARÁCTER DE Estrictamente INDISPENSABLES PARA QUIENES DESEMPEÑAN LA ACTIVIDAD DE ARRENDAMIENTO DE BIENES INMUEBLES, AUN CUANDO SU PAGO SE HAYA PACTADO A CARGO DEL CONTRIBUYENTE EN SU CARÁCTER DE ARRENDADOR EN EL CONTRATO PRIVADO RESPECTIVO; DE AHÍ QUE NO RESULTEN DEDUCIBLES PARA LOS EFECTOS DEL IMPUESTO RELATIVO, AL INCUMPLIRSE CON EL REQUISITO PREVISTO EN EL ARTÍCULO 31, FRACCIÓN I, DE LA LEY DEL MENCIONADO TRIBUTOS (LEGISLACIÓN VIGENTE EN DOS MIL NUEVE). La Suprema Corte de Justicia de la Nación ha establecido que el carácter de estrictamente indispensable de las deducciones, previsto en el artículo 31, fracción I, de la Ley del Impuesto sobre la Renta, debe considerarse en cada caso concreto atendiendo a la consecución del objeto social de la empresa, y con el fin de que se cumplimenten en forma cabal sus actividades, de manera que de no realizarlas, éstas tendrían que disminuirse o suspenderse. Ahora bien, tratándose de contribuyentes que se dedican a la actividad de arrendamiento de inmuebles, los gastos efectuados por el pago de los servicios de agua, electricidad y teléfono no resultan deducibles para efectos del impuesto sobre la renta, al no ser estrictamente indispensables para el otorgamiento del uso o goce temporal de esos bienes, aun cuando se hayan convenido a cargo del arrendador contribuyente, a cuenta del arrendatario, en un contrato privado celebrado con este último. Lo anterior, porque en primer término los efectos interpartes de las obligaciones pactadas en un contrato privado de arrendamiento, y sus eventuales alcances frente a terceros respecto del acto traslativo de uso, no tienen como efecto modificar el objeto social de un contribuyente (arrendamiento) ni la naturaleza u obligaciones específicas derivadas de éste frente al fisco federal, toda vez que los alcances y requisitos de las obligaciones tributarias relacionadas con uno de los elementos esenciales de las contribuciones, como lo es la base del impuesto, necesariamente encuentran su regulación específica en la norma jurídica, conforme al principio de legalidad tributaria contenido en el artículo 31, fracción IV, constitucional y, por ende, es inconcuso que el carácter de estrictamente indispensables de los gastos, en tanto son parte fundamental para la cuantificación de la base del impuesto sobre la renta, no puede estar sujeto en su totalidad y sin restricción alguna a lo que se pacte en un contrato entre particulares, pues es notorio que ese acto privado no tiene los efectos jurídicos de trastocar la naturaleza y obligaciones de los contribuyentes con el Estado. En segundo término, porque de estimarse lo contrario, implicaría que el carácter de estrictamente indispensable de un gasto efectuado por los contribuyentes, quede supeditado a lo que pacten al respecto estos últimos con otro u otros particulares, de tal modo que si a manera de guisa, en un contrato privado de arrendamiento de inmuebles se pacta a cargo del arrendador la prestación de cualquier servicio, el pago de cualquier concepto o la entrega de cualquier bien, aun cuando nada tenga que ver con el arrendamiento de un inmueble, por ese solo hecho se consideraría deducible para efectos del impuesto sobre la renta, lo que además de resultar jurídicamente inadmisibles atento al principio de legalidad tributaria, dejaría al arbitrio de los contribuyentes el determinar qué gastos pueden o no deducir, trastocando con ello la potestad tributaria soberana del Estado, conforme a la cual es al legislador a quien corresponde establecer la forma de cuantificar las contribuciones, además de que se crearía una base ficticia para efectos del impuesto sobre la renta que ya no correspondería a la utilidad fiscal real de un contribuyente, en perjuicio de la sociedad en general, que está interesada en el pago de los impuestos por parte de los gobernados atendiendo a su verdadera capacidad contributiva, a fin de satisfacer de ese modo las necesidades sociales. **En tercer lugar, se considera que el pago de los servicios de agua, electricidad y teléfono que realice el arrendador contribuyente, no es estrictamente indispensable para la actividad de arrendamiento que efectúa, pues además de que éstos no son una condición sine qua non para otorgar el uso o goce temporal de un inmueble,** lo cierto es que tales servicios no son utilizados por el arrendador, sino que su empleo directo es a favor del arrendatario quien los aprovecha en la proporción y medida propia que exige únicamente el desarrollo de su actividad comercial, por lo que no es dable señalar que esos servicios sean estrictamente indispensables para el arrendador, pues la obtención del ingreso de éste deriva directamente del otorgamiento del uso temporal del inmueble, no así del pago de otros servicios que inclusive no son prestados directamente por aquél, ni mucho menos aprovechados por este último.*

Requisitos de las deducciones

Cumplir con las señaladas en el artículo 147 de la LISR.



Deducciones, requisitos

Artículo 147

- I. Estrictamente **indispensables** para la obtención de los ingresos.
- II. Deducción de **inversiones** en los términos del artículo 149 de la misma; tratándose de contratos de arrendamiento financiero, artículo 38.
- III. Que **se resten una sola vez**, aun cuando estén relacionadas con la obtención de diversos ingresos.
- IV. Contar con **CFDI** y que los **pagos** cuya contraprestación **exceda de \$2,000**, se efectúen mediante bancos.

Las autoridades fiscales podrán liberar de la obligación de pagar con bancos en poblaciones o zonas rurales sin servicios financieros.

Los pagos se efectúen mediante cheque nominativo deberán contener, la clave en el registro federal de contribuyentes de quien lo expide, así como en el anverso del mismo la expresión "para abono en cuenta del beneficiario".

Artículo 147 LISR

V. Que estén debidamente **registradas** en contabilidad.

VI. Que los **seguros o fianzas** se hagan conforme a las leyes de la materia y correspondan a conceptos deducibles o que en otras leyes se establezca la obligación de contratarlos y siempre que, tratándose de seguros, durante la vigencia de la póliza no se otorguen préstamos por parte de la aseguradora, a persona alguna.

VII. Que se cumplan las obligaciones en materia de **retención y entero de impuestos** a cargo de terceros.

Los pagos de salarios y sus retenciones cuenten con CFDI y se cumpla con las obligaciones a que se refiere el artículo 99, fracciones I (Retener ISR.), II (Cálculo anual) y V (Inscribir al RFC. a trabajadores) de la misma, así como la entrega de subsidio para el empleo y a los trabajadores se les inscriba al IMSS.

VIII. Que a más tardar el último día del ejercicio, **se reúnan los requisitos** para cada deducción. Los CFDI's se obtengan a más tardar el día que vence su declaración anual y su fecha de expedición corresponda al ejercicio. Tratándose de las declaraciones informativas, éstas se presenten en los plazos del citado artículo 76.

Deducciones, requisitos (Artículo 147)

IX. Que hayan sido efectivamente **erogadas** en el ejercicio de que se trate.

Cuando los pagos con cheque, la deducción se efectuará cuando se cobren, siempre que entre la fecha del CFDi y la fecha en que se cobre dicho cheque no hayan transcurrido más de cuatro meses, excepto cuando ambas fechas correspondan al mismo ejercicio.

Tratándose de **intereses pagados en los años anteriores a aquél en el que se inicie el arrendamiento**, éstos se podrán deducir como sigue:

Se sumarán los intereses pagados de cada mes del ejercicio correspondientes a cada uno de los ejercicios improductivos restándoles en su caso el ajuste anual por inflación deducible. La suma obtenida para cada ejercicio improductivo se actualizará.

Los intereses actualizados para cada uno de los ejercicios se sumarán y el resultado así obtenido se dividirá entre el número de años improductivos. El cociente que se obtenga se adicionará a los intereses a cargo en cada uno de los años productivos y el resultado así obtenido será el monto de intereses deducibles en el ejercicio de que se trate.

En los años siguientes al primer año productivo, el cociente obtenido conforme al párrafo anterior se actualizará desde el último mes de la primera mitad del ejercicio en que se empezó a tener ingresos y hasta el último mes de la primera mitad del ejercicio en el que se deducen. Este procedimiento se hará hasta amortizar el total de dichos intereses.

Deducciones, requisitos

Art. 147

X. Que el costo de adquisición declarado o los **intereses** que se deriven de créditos recibidos por el contribuyente, **correspondan a los de mercado**. Cuando excedan del precio de mercado no será deducible el excedente.

XI. Que tratándose de las inversiones **no** se les dé efectos fiscales a su **revaluación**.

XII. Que en el caso de adquisición de **bienes de importación**, se compruebe que se cumplieron los requisitos legales para su importación definitiva. Se considerará como monto de dicha adquisición el que haya sido declarado con motivo de la importación.

Deducciones, requisitos

Art. 147

XIII. Que se deduzcan conforme se devenguen las **pérdidas cambiarias** provenientes de deudas o créditos en moneda extranjera.

El monto del ajuste anual por inflación deducible en los términos del párrafo anterior, se determinará de conformidad con lo previsto en el artículo 44 de esta Ley.

XIV. Que cuando los pagos cuya deducción se pretenda, se hagan a contribuyentes que causen el **impuesto al valor agregado**, dicho impuesto se traslade **en forma expresa y por separado** en el comprobante fiscal.

XV. Que tratándose de pagos de salarios a trabajadores que tengan derecho al **subsidio para el empleo**, efectivamente se entreguen las cantidades que por dicho subsidio les correspondan y se dé cumplimiento a los requisitos que regulen el subsidio para el empleo.

No deducibles

Art. 148

...

VI. Los salarios, comisiones y honorarios, pagados por quien concede el uso o goce temporal de bienes inmuebles en un año de calendario, en el monto en que excedan, en su conjunto, del 10% de los ingresos anuales obtenidos por conceder el uso o goce temporal de bienes inmuebles.

Deducción Opcional (Artículo 115 LISR)

La ley establece como opción, que, en lugar de tomar las deducciones señaladas, apliquen el equivalente al 35% de los ingresos efectivamente cobrados por el arrendamiento, adicionado de las erogaciones por el impuesto predial.



Quienes ejerzan esta opción debe ser por la totalidad de los inmuebles que otorguen en arrendamiento a partir del primer pago provisional del ejercicio y durante todos los pagos provisionales, pudiendo cambiarla en la declaración anual.

Artículo 196 RLISR

- ❖ Cuando el uso o goce temporal no se hubiese otorgado por todo el ejercicio, las deducciones se aplicarán únicamente por el periodo por el cual se obtuvo el ingreso o a los tres meses inmediatos anteriores al en que se otorgue dicho uso o goce, excepto para el caso de la depreciación de las inversiones, la cual puede tomarse por todo el ejercicio.
- ❖ En el caso de subarrendamiento, únicamente pueden deducirse el importe de las rentas pagadas.
- ❖ Cuando el contribuyente ocupe parte del bien u otorgue su uso de manera gratuita, no puede deducirse la parte de los gastos correspondientes proporcionalmente a la unidad por él ocupada o de la otorgada gratuitamente.
- ❖ En el subarrendamiento, el subarrendador no puede deducir la parte proporcional del importe de las rentas pagadas que correspondan a la unidad que ocupe u otorgue gratuitamente.
- ❖ Para tales efectos, la parte proporcional se calcula considerando el número de metros cuadrados de construcción ocupados u otorgados de manera gratuita en relación con el total de metros cuadrados de construcción del inmueble.

OBLIGACIONES

Artículo 118
LISR

- 1) Inscribirse en el RFC
- 2) llevar contabilidad de conformidad con el CFF y el RCFF.
- 3) Expedir CFDI por las contraprestaciones recibidas
- 4) presentar declaraciones provisionales y del ejercicio
- 5) informar a las autoridades fiscales, a más tardar el 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 \$100,000.00, y
- 6) en el caso de fideicomisos, la institución fiduciaria es la obligada a llevar los libros, emitir los CFDI y efectuar los pagos provisionales

Estos contribuyentes no deben enviar contabilidad, pero sí están obligados a llevarla

Derivado de los cambios legislativos aplicables en 2022 los contribuyentes inscritos en el Régimen de Arrendamiento (RA) están obligados a realizar y presentar contabilidad electrónica en términos del CFF.

La RMF exime a los contribuyentes del Régimen de Arrendamiento con ingresos menores a 4 millones de pesos de presentar contabilidad electrónica, por no los exime de realizarla.

Obligación de llevar contabilidad aún sin presentarla

La Regla 2.8.1.17. de la RMF 2024 indica que los sujetos del Régimen de actividades empresariales y profesionales y Régimen de Arrendamiento con ingresos menores a 4 mdp en el ejercicio anterior quedarán relevados de “**enviar** la contabilidad electrónica e ingresar de forma mensual su información contable en términos de lo señalado en el artículo 28 del CFF”.

Se hace énfasis en “enviar” porque la citada regla no exime textualmente de la realización de la contabilidad, obligación dispuesta en el artículo 110 de la Ley del ISR, sólo de enviarla.

En ese sentido, se cae en un supuesto en donde los contribuyentes de RAEP y RA deben llevar contabilidad electrónica aún si no están obligados a enviarla mensualmente al SAT

Selecciona

- Contribuciones locales de mejoras, de planificación o de cooperación para obras públicas
- Impuesto local pagado sobre los ingresos por otorgar el uso o goce temporal de bienes inmuebles
- Mantenimiento y por consumo de agua
- Los intereses reales pagados por préstamos utilizados para la compra, construcción o mejoras de los bienes inmuebles
- Sueldos, salarios y asimilados
- Sueldos, salarios y prestaciones a trabajadores adultos mayores
- Sueldos, salarios y prestaciones a trabajadores con discapacidad
- Comisiones y honorarios
- Primas de seguros que amparen los bienes
- Inversiones en construcciones, incluyendo adiciones y mejoras
- Monto deducible al 47% (pagos que son ingresos exentos para el trabajador)
- Monto deducible al 53% (pagos que son ingresos exentos para el trabajador)
- Otras deducciones

Selecciona

Guardar **Cancelar**

Concepto	Monto	Eliminar
----------	-------	----------

Cerrar

Arrendamiento

- + Datos iniciales
- + Ingresos
- + Deducciones autorizadas
- + Estímulos fiscales
- + Resultado
- Pagos provisionales
 - Pagos provisionales efectuados en el ejercicio [Detalle](#)
- + Retenciones de ISR

[Guardar](#) [Perfil](#)

Arrendamiento

- + Datos iniciales
- + Ingresos
- + Deducciones autorizadas
- + Estímulos fiscales
- + Resultado
- + Pagos provisionales
- Retenciones de ISR

ISR retenido por personas morales

Detalle

Guardar Perfil

Cuándo el arrendamiento es actividad vulnerable

La Ley Federal para la Prevención e Identificación de Operaciones con Recursos de Procedencia Ilícita (LFPIORPI), regula una serie de actividades que son susceptibles de ser utilizadas para el lavado de dinero y el financiamiento al terrorismo.

Dentro del catálogo de actividades, el artículo 17, fracción XV de la LFPIORPI, señala que es una actividad vulnerable *la constitución de derechos personales de uso o goce de bienes inmuebles*; sin embargo, **no todos los arrendamientos, por sí mismos tienen este carácter**, pues de acuerdo con el mismo precepto **para ser considerados de esta naturaleza, deben ser por un monto mensual igual o superior a las 1,605 veces el valor de la UMA (\$174,254.85, para 2024).**

La misma LFPIORPI establece las siguientes obligaciones para las personas que realicen actividades de arrendamiento:

1.- Integrar los expedientes de Identificación de clientes o usuarios por la constitución de derechos personales de uso o goce de bienes inmuebles por un valor mensual superior o equivalente a 1,605 Unidades de Medida y Actualización (UMA).

Para efectos de la identificación de clientes o usuarios se verificará la identidad con base en credenciales o documentación oficial, recabando copia de dicha documentación. Adicional a lo anterior es necesario solicitar información acerca de si tiene conocimiento de la existencia del dueño beneficiario y, en su caso, que exhiban documentación oficial que permita identificarlo, si obra en su poder; en caso contrario, declarar que no cuenta con ella. En los casos en que se establezca una relación de negocios, solicitar información sobre la actividad u ocupación.

2.- Contar con alta y registro ante el SAT y, en caso de ser persona moral, designar a un representante para el cumplimiento, en términos del artículo 20 de la Ley.

3.- Presentar avisos a más tardar el 17 del mes siguiente en que se realizó el acto u operación a la Unidad de Inteligencia Financiera (UIF), por conducto del SAT, cuando el monto del acto u operación sea igual o superior al equivalente a 3,210 UMA.

En caso de no realizar ningún acto u operación que sea objeto de aviso durante el mes que corresponda, deberá remitir un informe señalando que en el periodo correspondiente no se realizaron actos u operaciones objeto de aviso. Lo anterior puede ejemplificarse de la siguiente forma:

Concepto	Valor de la renta	Mayor ó menor que	Importe	Umbral de identificación
Importe mensual de la renta	\$120,000.00			*No hay obligación
Importe mensual de la renta	\$155,000.00	>	\$154,433.10	*Umbral de identificación Art. 17, frac. XV, primer párrafo
Importe mensual de la renta	\$155,000.00	<	\$308,866.20	*No rebasa el umbral de aviso solo realiza el proceso de identificación Art. 17, frac. XV, segundo párrafo

También se deberá dar seguimiento y agrupar aquellos actos u operaciones mayores equivalentes a 1,605 UMA, y en un periodo de seis meses, en caso de que superen el monto acumulado equivalente a 3,210 UMA. A manera de ejemplo:

Concepto	Mes 1	Mes 2	Mes 3	Mes 4	Mes 5	Mes 6
Importe mensual de la renta	\$155,000.00	\$155,000.00	\$155,000.00	\$155,000.00	\$155,000.00	\$155,000.00
	Mes 1 + Mes 2 = \$310,000 > 308,866.2		Mes 3 + Mes 4 = \$310,000		Mes 5 + Mes 6 = \$310,000	
	Nace la obligación de Alta del Contribuyente					
	Nace obligación de identificación	En caso de persona moral Alta del representante y Presentación de avisos con Operaciones	Presenta Avisos sin operaciones			



4.- Custodiar, proteger, resguardar y evitar la destrucción u ocultamiento de la información y documentación que sirva de soporte a la Actividad Vulnerable, así como la que identifique a sus clientes o usuarios, por un plazo de cinco años contados a partir de la fecha de la realización de la actividad.

5.- Brindar las facilidades necesarias para que se lleven a cabo las visitas de verificación por parte del SAT.

6.- Contar con un documento en el que desarrollen sus lineamientos de identificación de clientes y usuarios, así como los criterios, medidas y procedimientos internos para dar cumplimiento a lo establecido en la Ley, su Reglamento, Reglas de Carácter General y demás disposiciones que de ellas emanen.

Aquellas personas que realizan la actividad de arrendamiento también deben considerar la Restricción de uso de efectivo y metales establecida en la LFPIORPI para liquidar o pagar, así como de aceptar la liquidación o el pago de actos u operaciones mediante el uso de monedas y billetes en moneda nacional o cualquier otra divisa y Metales Preciosos con un límite de 3,210 UMA.

“Extinción de dominio”

Las personas que realizan actividades de arrendamiento deben tener presente que, en materia civil, la **Ley Nacional de Extinción de Dominio**, publicada en el Diario Oficial de la Federación el 9 de agosto de 2019, en su artículo 3 define a la “extinción de dominio” como:

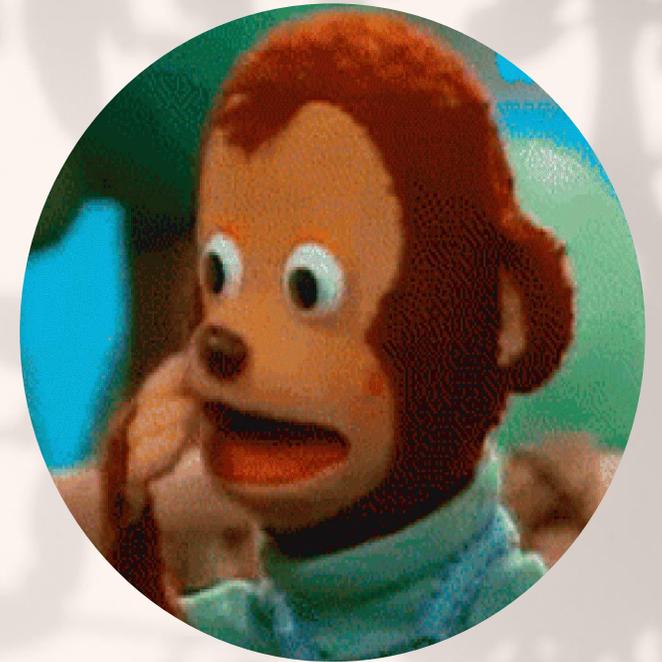


La pérdida de los derechos que tenga una persona en relación con los bienes, declarada por sentencia de la autoridad judicial, sin contraprestación, ni compensación alguna para su propietario o para quien se ostente o comporte como tal (Art. 3 LNED).

Si una persona utiliza la casa o departamento que habita para cometer uno de los delitos contemplados en el párrafo cuarto del artículo 22 de la Constitución, el inmueble puede ser sujeto a extinción de dominio, lo que significa que el propietario dejará de serlo.

Asimismo, señala que el Ministerio Público deberá encargarse de ejercer la acción de extinción de dominio sobre inmuebles en los cuales se hayan llevado a cabo hechos ilícitos o se tenga una presunción de algún delito cometido en el mismo.

Contempla que cuando el inmueble controvertido está en arrendamiento, el arrendador deberá probar que no tuvo participación en dichos hechos o delitos y que desconocía del uso de dicho bien, obligado a exhibir el contrato de arrendamiento, debidamente requisitado con las formalidades de ley, con fecha anterior a la presunción del delito imputado, demostrando adicionalmente la acción de buena fe de no tener conocimiento de la utilización indebida del bien inmueble.



CÁLCULO DEL ISR DEL EJERCICIO

SUELDOS, SALARIOS Y ASIMILADOS A SALARIOS

Sueldos y Salarios

Menos: Ingresos exentos

Igual: Ingresos Gravados por Sueldos y Salarios

Más: Ingresos asimilados a salarios

Igual: Ingresos gravados por sueldos y salarios y asimilados a salarios

ACTIVIDADES EMPRESARIALES Y PROFESIONALES

Ingresos acumulables

Menos: Deducciones autorizadas

Igual: Utilidad Fiscal

Menos: PTU pagada

Menos: Pérdidas fiscales pendientes de aplicar

Igual: Utilidad gravable

ARRENDAMIENTO DE INMUEBLES

Ingresos por arrendamiento

Menos: Deducciones autorizadas

Impuesto predial

Otras deducciones autorizadas

Deducción personal 35%

Igual: Ingreso acumulable

ENAJENACIÓN DE BIENES MUEBLES

Ganancia acumulable

Igual: Ingreso acumulable

ADQUISICIÓN DE BIENES

Ingresos gravados

Igual: Ingresos acumulables

INTERESES

Intereses Reales

Igual: Intereses Gravados por intereses

PREMIOS

Ingresos gravados

Igual: Ingresos acumulables

DIVIDENDOS

Dividendos percibidos

Más: ISR pagado por la sociedad

Igual: Ingreso acumulable

DEMÁS INGRESOS

Ingresos gravados

Igual: Ingresos acumulables

INGRESOS ACUMULABLES DEL EJERCICIO

Menos: Pérdidas a disminuir (excepto capítulo I y II)

Menos: Deducciones personales

Menos: Estímulo por colegiaturas

Igual: Base de ISR

Menos: Limite inferior

Igual: Excedente limite inferior

Por: Por dentro aplicable sobre el excedente del limite inferior

Igual: Impuesto marginal

Más: Cuota fija

Igual: ISR determinado

Más: ISR de enajenación de bienes por la ganancia no acumulable

Menos: Subsidio para el empleo que le correspondió durante el ejercicio

Igual: ISR causado del ejercicio

Menos: Pagos provisionales efectuados en el ejercicio

Menos: ISR retenido durante el ejercicio

Menos: ISR Acreditado por Dividendos

Igual: ISR a cargo del ejercicio

ISR a favor del ejercicio

DISCREPANCIA FISCAL Y CARTAS INVITACIÓN



DISCREPANCIA FISCAL

Artículo 91 LISR. Las personas físicas podrán ser objeto del procedimiento de discrepancia fiscal cuando se compruebe que el monto de las erogaciones en un año de calendario sea superior a los ingresos declarados por el contribuyente, o bien a los que le hubiere correspondido declarar.

Para tal efecto, también se considerarán erogaciones efectuadas por cualquier persona física, las consistentes en gastos, adquisiciones de bienes y depósitos en cuentas bancarias, en inversiones financieras o tarjetas de crédito.

DISCREPANCIA FISCAL

Las erogaciones referidas en el párrafo anterior se presumirán ingresos, cuando se trate de personas físicas que no estén inscritas en el Registro Federal de Contribuyentes, o bien, que estándolo, no presenten las declaraciones a las que están obligadas, o que aun presentándolas, declaren ingresos menores a las erogaciones referidas. Tratándose de contribuyentes que tributen en el Capítulo I del Título IV de la presente Ley y que no estén obligados a presentar declaración anual, se considerarán como ingresos declarados los manifestados por los sujetos que efectúen la retención.

No se tomarán en consideración los depósitos que el contribuyente efectúe en cuentas que no sean propias, que califiquen como erogaciones en los términos de este artículo, cuando se demuestre que dicho depósito se hizo como pago por la adquisición de bienes o de servicios, o como contraprestación para el otorgamiento del uso o goce temporal de bienes o para realizar inversiones financieras ni los traspasos entre cuentas del contribuyente o a cuentas de su cónyuge, de sus ascendientes o descendientes, en línea recta en primer grado.

Gracias



Ivonne Ceballos Martínez
Cel. 951 313 18 69
Correo: ivonneceballos@outlook.com
Facebook: IVONNE CM
Instagram: [ivonneceballosm](https://www.instagram.com/ivonneceballosm)