

Ingresos por arrendamiento de personas físicas

Mtra. Patricia Gutiérrez Moreno

Ingresos por arrendamiento

Se consideran ingresos al otorgar el uso o goce de un bien inmueble, aquellos del arrendamiento o subarrendamiento y los ingresos que deriven de los rendimientos de certificados de participación inmobiliaria no amortizables.

(Título IV, Capítulo Tercero, Artículo 114, La Ley del Impuesto sobre la Renta)



Obligación de expedir recibos por las rentas o ingresos cobrados: Los arrendatarios deben expedir comprobantes fiscales por las rentas percibidas, los cuales deben contar con requisitos fiscales.

Cuando la renta sea pagada a un fideicomiso, la institución fiduciaria debe expedir los comprobantes fiscales, realizar la retención y el entero correspondiente.

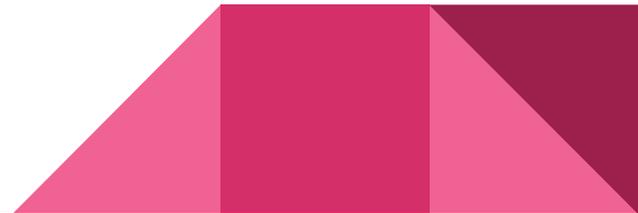
Los ingresos gravados son los cobrados en el período dispuesto, así deducir los gastos siguientes:

1. Impuesto predial y contribuciones locales
2. Gastos de mantenimiento
3. Intereses reales sobre préstamos
4. Salarios, comisiones y honorarios
5. Primas de seguros
6. Inversiones en construcciones, adiciones y mejoras



Las deducciones deben reunir los requisitos de comprobación que establecen las disposiciones fiscales, así como de estar efectivamente pagados. Cuando las deducciones no se efectúen dentro del período al que correspondan, se podrán efectuar en los siguientes períodos del mismo ejercicio o al presentar la declaración anual.

Existe una deducción opcional que podrá aplicarse tratándose de ingresos por arrendamiento, es decir, optar por deducir el 35% de los ingresos en substitución de las deducciones marcadas en aquel capítulo, y deducir solamente el impuesto predial pagado.



Si las deducciones son superiores a los ingresos, la diferencia podrá deducirse de los demás ingresos del ejercicio, excepto de los provenientes por concepto de salarios o actividad empresarial o profesional. Los contribuyentes cuyos ingresos mensuales no excedan de diez salarios mínimos generales, vigentes en la Ciudad de México, podrán realizar los pagos provisionales de forma trimestral.





La renta de casa habitación es una actividad exenta del IVA, salvo que ésta se otorgue amueblada, caso en el que se pagará el impuesto aún cuando se celebren contratos distintos por los bienes muebles e inmuebles. Para todos los demás bienes inmuebles la renta estará gravada con IVA.

Aquellos contribuyentes que realicen actos exentos de IVA, como la renta de casa habitación, no podrán acreditar el IVA de los gastos relacionados con dichos actos; este IVA no acreditable, se convierte en un gasto deducible.

Pagos provisionales

¿Qué son los pagos provisionales?

Los pagos provisionales del ISR son, anticipos que se hacen al Fisco para llegar al pago anual, con menor presión impositiva y financiera.

Los pagos provisionales deben ser realizados mensualmente. Además, se debe presentar, como límite, el día 17 del mes siguiente al que corresponda el pago.



Pagos provisionales de ISR para personas físicas

Las personas físicas están obligadas a pagar mensualmente ISR en forma de pago provisional. Esto tiene un doble objetivo:

1. El SAT se asegura de recaudar el ISR anticipadamente
2. El contribuyente paga únicamente una diferencia u obtiene devolución por saldo a favor tras la presentación de la declaración anual de ISR.



¿Cómo calcular el pago provisional?

Para calcular el pago provisional del impuesto sobre la renta, se debe hacer lo siguiente:

Calcular la utilidad o ganancia: al total de ingresos obtenidos en el periodo, se le deben restar las deducciones o gastos correspondientes al mismo periodo.

Al resultado se le debe restar las pérdidas fiscales de años anteriores que no disminuyeron.

Con este resultado, se le debe aplicar la tarifa y tabla de los artículos 96 y 97 respectivamente de la [Ley del Impuesto sobre la Renta](#) que corresponda según el periodo de pago.

Al monto final, se le debe restar los pagos provisionales realizados con anterioridad en el mismo año, así como las retenciones del impuesto sobre la renta:

- Deducciones autorizadas Devoluciones, descuentos o bonificaciones sobre venta.
 - Compra de materia prima, productos semiterminados, o terminados que utilicen para prestar servicios, fabricar bienes o para venderlos.
 - Gastos necesarios para ejercer su actividad empresarial.
 - Inversiones.
- 

Pagos provisionales de ISR para personas morales

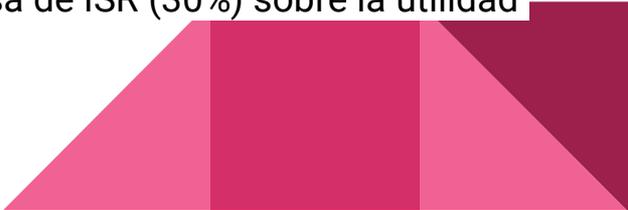
Tras la declaración anual que presentan las personas morales, también deberán calcular el pago provisional de ISR.

Es importante saber que, para poder hacer los pagos provisionales de personas morales, debemos antes calcular el coeficiente de utilidad.

Cálculo de pagos provisionales para personas morales

Tras el cálculo del coeficiente de utilidad, ahora sí podremos determinar los pagos provisionales, que será mucho más simple, porque no hay que realizar las deducciones como sucede en el caso de las personas físicas.

En concreto, los pagos provisionales para personas morales aplica la tasa de ISR (30%) sobre la utilidad fiscal determinada en el periodo a la cual corresponde el pago.



Autorización para disminuir pagos provisionales

Sabemos y tenemos en claro que podemos aplicar algunos cargos pagados a **disminuir los pagos provisionales de ISR así como también ocurría con el IETU**, sin embargo, esta operación no puede ser realizada automáticamente, requiere la autorización del SAT para disminuir los pagos provisionales.



Obligación a cumplir	Personas obligadas	Forma de presentación	Fundamento legal
Pago provisional del ISR, IVA, IEPS y entero de retenciones.	Personas morales	Con el Servicio de Declaraciones y Pagos (pago referenciado) . Pago con línea de captura en los bancos autorizados .	Artículos 10, 12, 14, 71, 72, 74, 75, 84, 87, 96 y 106 de la LISR. Regla 2.8.5.1 de la RMF 2015.
Pago provisional o definitivo del ISR, IVA, IEPS y entero de retenciones, en su caso.	Personas físicas: Actividades empresariales y servicios profesionales. Arrendamiento de bienes inmuebles. Salarios , en su caso, sólo ISR.	Con el Servicio de Declaraciones y Pagos (pago referenciado) . Pago con línea de captura en los bancos autorizados .	Artículos 1-A y 5-D de la LIVA. Regla 2.8.5.1 de la RMF 2015. Artículos 90, 94, 96, 97, 106, 114 y 116 de la LISR; 1-A y 5-F de la LIVA; Regla 2.8.5.1 de la RMF 2015.

DEDUCCIONES PARA ARRENDAMIENTO



ART. 115 LISR. Las personas que obtengan ingresos por los conceptos a que se refiere este capítulo, podrán efectuar las siguientes deducciones:

- I. Los pagos efectuados por el impuesto predial correspondientes al año calendario sobre dichos inmuebles, también por las contribuciones locales de mejoras, de planificación o de cooperación para obras públicas que afecten a los mismos y, en su caso, el impuesto local pagado sobre los ingresos por otorgar el uso o goce temporal de los bienes inmuebles.

- I. Los gastos de mantenimiento que no impliquen adiciones o mejoras al bien de que se trate y por consumo de agua, siempre que no los paguen quienes usen o gocen del inmueble.



III. Los intereses reales pagados por préstamos utilizados para la compra, construcción o mejoras de los bienes inmuebles, siempre y cuando obtenga el comprobante fiscal correspondiente. Se considera interés real el monto en que dichos intereses excedan del ajuste anual por inflación. Para determinar el interés real se aplicará en lo conducente lo dispuesto en el art. 134 de esta ley.

ART. 134. Se determinará multiplicando el saldo promedio diario de la inversión que genere los intereses, por el factor que obtenga al restar la unidad del cociente que resulte de dividir el INPC del mes más reciente del periodo. Cuando el cálculo a que se refiere este párrafo se realice por un periodo inferior a un mes o abarque fracciones del mes se considerará en proporción al número de días por el que se efectúa el cálculo.



V. Los salarios, comisiones y honorarios pagados, así como los impuestos, cuotas o contribuciones que conforme a esta ley, les corresponde cubrir sobre dichos salarios, efectivamente pagados.

V. El importe de las primas de seguros que amparen los bienes respectivos.

VI. Las inversiones en construcciones, incluyendo adiciones y mejoras.

Los contribuyentes que otorguen el uso o goce temporal de bienes inmuebles podrán optar por deducir el 35% de los ingresos a que se refiere este capítulo, en sustitución de las deducciones a que se refiere este artículo. Quienes ejercen esta opción podrán deducir, además, el monto de 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.



Tratándose de subarrendamiento sólo se deducirá el importe de las rentas que pague el arrendatario al arrendador.

Cuando el contribuyente ocupe parte del bien inmueble del cual derive el ingreso por otorgar el uso o goce temporal del mismo u otorgue su uso o goce temporal de manera gratuita, no podrá deducir la parte de los gastos, así como tampoco el impuesto predial y los derechos de cooperación de obras públicas que correspondan proporcionalmente a la unidad por él ocupada o de la otorgada gratuitamente. En el caso de subarrendamiento, el subarrendador no podrá deducir la parte proporcional del importe de las rentas pagadas que correspondan a la unidad que ocupe o que otorgue gratuitamente.

La parte proporcional a que se refiere este párrafo se calculará considerando el número de metros cuadrados por él ocupada u otorgada gratuita con relación del total de la construcción.



Cuando el uso o goce temporal del bien de que trate no se hubiese otorgado por todo el ejercicio, las deducciones a que se refieren las fracciones I a V, se aplicarán únicamente cuando correspondan al periodo por el cual se otorgó el uso o goce temporal del bien inmueble o a los tres meses inmediatos anteriores al en que se otorgue dicho uso o goce.



DECLARACIÓN ANUAL



ART. 150 LISR. Las personas físicas que obtengan ingresos en un año de calendario, a excepción de los exentos y de aquellos por los que se haya pagado impuesto definitivo, están obligadas a pagar su impuesto anual mediante declaración que se presentará en el mes de abril del año siguiente, ante las oficinas autorizadas.

Sujetos liberados de la obligación de presentar declaración anual:

- I. Ingresos acumulables menores a \$400,000.00.
- II. Los intereses reales no excedan de \$100,000.00

ART. 151 LISR. Deducciones personales:

- I. Honorarios médicos, dentales y gastos hospitalarios (\$26,659.60)
- II. Gastos funerales.



- Donativos
- Intereses reales por créditos hipotecarios para la adquisición de casa habitación.
- Gastos de transporte escolar.
- Seguros de gastos médicos.

Nivel educativo	Límite anual de deducción (\$)
Preescolar	14,200
Primaria	12,900
Secundaria	19,900
Profesional técnico	17,100
Bachillerato o su equivalente	24,500

REQUISITOS DE LAS DEDUCCIONES PERSONALES

- CFDI

LÍMITE APLICABLE:

- Hasta por cinco veces el SMG elevado al año, o el 15% del total de ingresos.

CÁLCULO DEL IMPUESTO ANUAL

ART. 152 LISR.

TARIFA ANUAL			
Limite inferior	Limite superior	Cuota fija	Por ciento para aplicarse sobre el excedente del limite inferior
\$	\$	\$	%
0.01	5,952.84	0.00	1.92%
5,952.85	50,524.92	114.29	6.40%
50,524.93	88,793.04	2,966.91	10.88%
88,793.05	103,218.00	7,130.48	16.00%
103,218.01	123,580.20	9,438.47	17.92%
123,580.21	249,243.48	13,087.37	21.36%
249,243.49	392,841.96	39,929.05	23.52%
392,841.97	750,000.00	73,703.41	30.00%
750,000.01	1,000,000.00	180,850.82	32.00%
1,000,000.01	3,000,000.00	260,850.81	34.00%
3,000,000.01	En adelante	940,850.81	35.00%

ACREDITAMIENTOS CONTRA EL IMPUESTO ANUAL:

- I. Pagos provisionales.
- II. ISR acreditable: pagado en el extranjero.

¿Cuándo se presenta la Declaración Anual?

En abril; pero puede presentarse desde febrero o marzo. Cuando se haga en estos meses, se considerará presentada el 1 de abril.

¿Qué impuestos debe declarar?

ISR, Impuesto Empresarial a Tasa Unica (IETU), el IVA no se hace en la declaración anual, sólo se presenta información de los pagos mensuales. Sin embargo, no se tiene que presentar la información cuando por todos los meses haya presentado la Declaración Informativa de Operaciones con Terceros (DIOT).

