

## NUEVAS DIPOSICIONES DEL SAT PARA EL ARRENDAMIENTO

**Arrendamiento Seguro**, en su interés por dar claridad a las disposiciones del SAT para la facturación de los ingresos percibidos por el arrendamiento, le hace saber a nuestros clientes las modificaciones al contenido del artículo 118 de la ley del impuesto sobre la renta, las cuales están marcadas en rojo en los siguientes párrafos.

### Antecedentes

Para el SAT, la evasión de Impuesto Sobre la Renta por concepto de ingresos por arrendamiento representa 0.1% del PIB. Además, según un estudio de la Universidad de las Américas Puebla, en 2016 la tasa de evasión del pago de dicho impuesto por parte de las personas físicas que obtienen ingresos por este concepto fue de 73.5%.

### Artículo 118 de la Ley del impuesto sobre la renta

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

- I. Solicitar su inscripción en el Registro Federal de Contribuyentes.
- II. Llevar contabilidad de conformidad con el Código Fiscal de la Federación y su Reglamento. No quedan comprendidos en lo dispuesto en esta fracción quienes opten por la deducción del 35% a que se refiere el artículo 115\* de esta Ley.
- III. Expedir comprobantes fiscales por las contraprestaciones recibidas.

Tratándose de juicios de arrendamiento inmobiliario en los que se condene al arrendatario al pago de las rentas vencidas, la autoridad judicial requerirá al acreedor que compruebe haber emitido los comprobantes fiscales a que se refiere esta fracción. En caso de que el acreedor no acredite haber emitido dichos comprobantes, la autoridad judicial deberá informar al Servicio de Administración Tributaria la omisión mencionada 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.

La información a que se refiere el párrafo anterior deberá enviarse al órgano desconcentrado mencionado de conformidad con las reglas de carácter general que al efecto emita dicho órgano.

\*Artículo 115 de la Ley de ISR: ... 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 este artículo se refiere. Quienes ejercen esta opción podrán deducir, además, 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...

### Nota Importante:

Los inmuebles **habitacionales**, únicamente causan ISR.  
Los inmuebles **habitacionales amueblados**, los inmuebles **comerciales e industriales**, causan ISR e IVA del 16%.

**Si usted cliente de arrendamiento seguro, ya cuenta con contador que se encarga de realizar sus declaraciones mensuales y anuales, no dude en contactarlo a la brevedad para que lo asesore con respecto a esta obligación, si por el contrario usted no cuenta con contador o se encuentra inactivo, con gusto lo podremos asesorar.**

### Calculo del ISR por pagar de forma mensual

Como calcular el ISR de un inmueble con el beneficio que otorga el artículo 115 de la Ley del ISR (deducción ciega)

Límite inferior	Límite superior	Cuota fija	Por ciento para aplicarse sobre el excedente del límite inferior
\$ 0.01	\$ 578.52	\$ 0.00	01.92 %
\$ 578.53	\$ 4,910.18	\$ 11.11	06.40 %
\$ 4,910.19	\$ 8,629.20	\$ 288.33	10.88 %
\$ 8,629.21	\$ 10,031.07	\$ 692.96	16.00 %
\$ 10,031.08	\$ 12,009.94	\$ 917.26	17.92 %
\$ 12,009.95	\$ 24,222.31	\$ 1,271.87	21.36 %
\$ 24,222.32	\$ 38,177.69	\$ 3,880.44	23.52 %
\$ 38,177.70	\$ 72,887.50	\$ 7,162.74	30.00 %
\$ 72,887.51	\$ 97,183.33	\$ 17,575.69	32.00 %
\$ 97,183.34	\$ 291,550.00	\$ 25,350.35	34.00 %
\$ 291,550.01	En adelante	\$ 91,435.02	35.00 %

Ejemplo para una renta de \$15,000.00 o puede ser también una renta de \$9,500.00 y otra de \$5,500.00 o 3 inmuebles de \$5,000.00 (finalmente lo que se calcula es el ingreso total por rentas)

Ingreso por Renta	\$15,000.00	
-		
Deducción Ciega (35%)	\$5,250.00	\$15,000 x .35 = Deducción ciega
=	-----	
Base Gravable	\$9,750.00	Base gravable = Ingreso por renta – Deducción ciega

Ahora deberá establecer en que rango se encuentra el monto gravable de ISR dentro de la tabla

Límite inferior	Límite superior	Cuota fija	Por ciento para aplicarse sobre el excedente del límite inferior
\$ 8,629.21	\$ 10,031.07	\$ 692.96	16.00 %

Ahora deberá calcular el Excedente del limite inferior

Base gravable	\$9,750.00	Base gravable = Renta – Deducción ciega
-		
Limite inferior	\$8,629.21	Limite inferior obtenido de la tabla
=	-----	
Excedente del limite inferior	\$1,120.79	La base gravable = Renta – Deducción ciega
x		
% a aplicarse sobre excedente	16.00%	Porcentaje por aplicar al excedente obtenido de la tabla
=	-----	
Cuota Variable	\$179.32	\$1,120.79 x .16 = Cuota Variable

Por último, deberá calcular el total de la suma de la cuota fija más la cuota variable

Cuota Fija	\$692.96	Cuota fija obtenida de la tabla
+		
Cuota Variable	179.32	Cuota variable
=	-----	
Pago de ISR (mensual)	\$872.28	Pago de ISR = Cuota Fija + Cuota variable

Para el calculo de pago de ISR mensual se deberá de sumar el valor de las rentas de todos sus inmuebles, Ejemplo:

- Si tengo una casa que renta \$9,500.00 y un departamento de \$5,500.00 de igual forma tendré que sumarlos para obtener el total de ingreso por renta de \$15,000.00
- Si tengo tres departamentos que rentan \$5,000.00 de igual forma tendré que sumarlos para obtener el total de ingreso por renta de \$15,000.00

Usted puede consultar un simulador en la página: [www.arrendamiento-seguro.com](http://www.arrendamiento-seguro.com)

## Darse de alta como arrendador ante el SAT

Si usted nunca se ha dado de alta en el SAT o se encuentra como inactivo, será forzoso acudir a una cita programada con la siguiente documentación:

- Identificación oficial vigente
- Comprobante de Domicilio de máximo 3 meses atrás
- CURP
- Acta de Nacimiento
- Memoria USB vacía y limpia (donde se guardarán los certificados electrónicos para poder facturar)

Si usted ya esta inscrito y está como contribuyente activo, la ampliación al **rubro de arrendador** se hace de forma electrónica por internet, no será necesario acudir a ninguna cita

## Arrendamiento Seguro (Contabilidad segura).

Este servicio esta dedicado únicamente para las personas físicas que no estén dadas de alta ante el SAT, que no cuentan ya con el servicio de contador y que pretendan cumplir con sus obligaciones ante el SAT.

Preocupados por las nuevas disposiciones del SAT, ofrecemos a usted un servicio integral para poder cumplir con sus obligaciones en el rubro de arrendamiento, lo que incluye:

- El calculo del impuesto mensual a pagar
- Facturación del arrendamiento en su nombre
- Presentación de sus declaraciones mensuales provisionales
- Pago mensual de sus obligaciones\*
- Presentación de su declaración anual en el rubro de arrendamiento
- Pago de sus complementarios anuales\*

\*El cliente estará obligado a realizar la transferencia de fondos para el pago mensual de ISR e IVA, según aplique o pagos complementarios

El ISR en una renta que no se modifica es fijo durante la vigencia del contrato, y el efecto fiscal se causa al pago.

Costos del servicio:	\$250.00	1 inmueble
	\$200.00	2 inmuebles, costo unitario (por cada inmueble)
	\$150.00	3 inmuebles en adelante, costo unitario (por cada inmueble)

### Ejemplos de Pagos con relación a los ejemplos indicados en este documento

	1 inmueble	2 inmuebles	3 inmuebles
Costo de Renta Propiedad 1	\$15,000.00	\$9,500.00	\$5,000.00
Costo de Renta Propiedad 2	No aplica	\$5,500.00	\$5,000.00
Costo de Renta Propiedad 3	No aplica	No aplica	\$5,000.00
Costo del Servicio	\$250.00	\$400.00	\$450.00
ISR	\$872.28	\$872.28	\$872.28
Total de pago mensual	\$1,122.88	\$1,272.28	\$1,322.28

Dicho pago se deberá realizar antes de el día 10 del siguiente mes al que se declarará el impuesto

### Consecuencias de la no emisión de CFDI's por el arrendamiento

Si una persona arrienda un inmueble y no lo reporta al SAT, la autoridad puede determinar un crédito fiscal a la persona (o multa), e incluso considerar que sus recursos son de procedencia ilegal, adicionalmente no podrá solicitar cobro de las pensiones rentísticas adeudadas a través de juicios de arrendamiento.

En caso de ser requerido por el juzgador y no tener contratado nuestro servicio, será obligación del propietario presentar los CFDI correspondientes en el momento requerido.

#### ATENTAMENTE

Arrendamiento Seguro

55-1106-3635

[info@arrendamiento-seguro.com](mailto:info@arrendamiento-seguro.com)

[www.arrendamiento-seguro.com](http://www.arrendamiento-seguro.com)