

Régimen de Ingresos por Arrendamiento y en General por el Uso o Goce de Bienes Inmuebles

Este régimen es muy bondadoso, puesto que tiene un beneficio de deducción ciega el cual consiste en deducir el 35% de los ingresos sin comprobante alguno, además de que te exime de la obligación de llevar contabilidad; cabe mencionar que, aunque te exime siempre es necesario llevarla, puesto que lo que no se mide no se controla. A continuación, profundicemos más en el tema:

CAPÍTULO III

DE LOS INGRESOS POR ARRENDAMIENTO Y EN GENERAL POR OTORGAR EL USO O GOCE TEMPORAL DE BIENES INMUEBLES

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

- I. Los provenientes del arrendamiento o subarrendamiento y en general por otorgar a título oneroso el uso o goce temporal de bienes inmuebles, en cualquier otra forma.
- II. Los rendimientos de certificados de participación inmobiliaria no amortizables.

Para los efectos de este capítulo, los ingresos en crédito se declararán y se calculará el impuesto que les corresponda hasta el año calendario en el que sean cobrados.

Artículo 115. 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 correspondiente al año calendario sobre dichos inmuebles, así como 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 bienes inmuebles.

Régimen de Ingresos por Arrendamiento y en General por el Uso o Goce de Bienes Inmuebles

- II. 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 obtengan el comprobante fiscal correspondiente. Se considera interés real el monto en que dichos intereses excedan el ajuste anual por inflación. Para determinar el interés real se aplicará en lo conducente lo dispuesto en el artículo 134 de esta ley.
- IV. Los salarios, comisiones y honorarios pagados, así como los impuestos, cuotas o contribuciones que conforme a esta ley les corresponda 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 este artículo se refiere. Quienes ejercen esta opción podrán deducir, además, el monto de las erogaciones por concepto del impuesto predial de dichos inmuebles correspondientes al año calendario o al periodo durante el cual se obtuvieron los ingresos en el ejercicio según corresponda.

Tratándose de subarrendamiento solo 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 los casos 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.

Régimen de Ingresos por Arrendamiento y en General por el Uso o Goce de Bienes Inmuebles

La parte proporcional a que se refiere el párrafo que antecede, se calculará considerando el número de metros cuadrados de construcción de la unidad por él ocupada u otorgada de manera gratuita en relación con el total de metros cuadrados de construcción del bien inmueble.

Cuando el uso o goce temporal del bien de que se trate no se hubiese otorgado por todo el ejercicio, las deducciones a que se refieren las fracciones I a V de este artículo, 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.

Artículo 116. Los contribuyentes que obtienen ingresos de los señalados en este capítulo por el otorgamiento, uso o goce temporal de bienes inmuebles, efectuarán pagos provisionales mensuales o trimestrales, a más tardar el día 17 del mes inmediato posterior al que corresponda el pago.

El pago provisional se determinará aplicando la tarifa que corresponda conforme a lo previsto en el tercer párrafo del artículo 106 de esta ley (nos remite al artículo 96), a la diferencia que resulte de disminuir a los ingresos del mes o del trimestre, por el que se efectúa el pago, el monto de las deducciones a que se refiere el artículo 115 de la misma, correspondiente al mismo periodo.

Los contribuyentes que únicamente obtengan ingresos de los señalados en este capítulo, cuyo monto mensual no exceda de diez UMA elevados al mes, podrá efectuar pagos provisionales de forma trimestral.

Cuando los ingresos a que se refiere este capítulo se obtengan por pagos que efectúen las personas morales, estas deberán retener como pago provisional el monto que resulte de aplicar la tasa del 10% sobre el monto de los mismos, sin deducción alguna, debiendo proporcionar a los contribuyentes constancias de la retención y comprobante fiscal; dichas retenciones deberán enterarse, en su caso, conjuntamente con las señaladas en el artículo 96 de esta ley. El impuesto retenido en los términos de este párrafo podrá acreditarse contra el que resulte de conformidad con el segundo párrafo de este artículo.

Régimen de Ingresos por Arrendamiento y en General por el Uso o Goce de Bienes Inmuebles

Dentro de este régimen cabe recalcar que tienen un gran beneficio, el cual es, al momento de irse con la deducción ciega, que es deducir sin comprobante alguno el 35% de los ingresos, adicionalmente deducir el pago del impuesto predial, así como no estar obligados a llevar contabilidad conforme al Código Fiscal de la Federación.

Referencias:

Cámara de Diputados del H. Congreso de la Unión, (2013). Ley del Impuesto Sobre la Renta. México.