

TEMA: Vivienda

SUBTEMA: SAT tras arrendadores

REFERENCIA: Infobae. (10 de enero de 2020) SAT va tras arrendadores: lo que debes saber si quieres vivir de tus rentas. Recuperado de <https://bit.ly/2ANzfer>

NOTA:

SAT va tras arrendadores: lo que debes saber si quieres vivir de tus rentas

Este año las cosas cambian para los caseros o arrendadores que rentan inmuebles, ya que ahora, deberán emitir facturas si quieren ganar un juicio por rentas vencidas y pagar impuestos.

Es decir, a partir de este 2020, los arrendadores deberán comprobar que han estado emitiendo los Comprobantes Fiscales Digitales (CFDIs) por los ingresos de las rentas. Lo que quiere decir que, si un inquilino no paga la renta y se va a juicio por esa causa, el juez pedirá al arrendador que le muestre los CFDI que amparen sus ingresos. Si no los demuestra, el juez deberá comunicarlo al SAT a más tardar cinco días después del vencimiento del plazo.

Con este nuevo escenario, se obligará a los propietarios de un inmueble que ofrezcan espacios de renta, cumplir con sus obligaciones fiscales.

Las modificaciones fiscales para 2020, se establecieron en los recientes ajustes a la Ley de Impuesto Sobre la Renta (ISR) y la Ley del Impuesto al Valor Agregado (IVA). De acuerdo con la Secretaría de Hacienda y Crédito Público (SHCP) la medida tendrá como objetivo impulsar el cumplimiento de los arrendadores, ya que anteriormente para iniciar un juicio civil por rentas vencidas, sólo era necesario demostrar con un contrato que el inquilino no había pagado la renta.

La propuesta se dio, luego de que la Asociación Mexicana de la Industria de Tecnología revelará que en México hay una tasa muy elevada de evasión del ISR de ingresos por arrendamiento, la cual representa 0.1% del Producto Interno Bruto (PIB).

Las personas que no pagaban impuestos por arrendamiento hasta ahora y que desean comenzar a hacerlo deben formalizar la relación con su arrendatario mediante un contrato.

Además, deberán darse de alta en el Registro Federal del Contribuyente (RFC) y darse de alta también en el régimen de arrendamiento.

Con ello, podrá habilitar los sellos digitales y por cada pago de arrendamiento deberá de emitir un CFDI o factura y si corresponde, trasladar el IVA al arrendatario y cobrarlo.

Pese a que el tema de los impuestos es muy engorroso, también tendrá que presentar sus declaraciones anuales, mediante las declaraciones de pagos provisionales ante el Sistema de Administración Tributaria (SAT).

Roberto Colín, miembro de la Comisión Fiscal 2 del Colegio de Contadores Públicos de México (CCPM), explicó para el diario Reforma, que la tasa de ISR va de 1.92 a 35%, dependiendo del monto de la renta.

El especialista fiscal ejemplificó que por una renta superior a 4,200 pesos se deberá pagar 10% de ISR y por una mayor a 10,200, el 21%. El porcentaje máximo de ISR se aplica para rentas superiores a 150,000 pesos.

Sin embargo, de acuerdo con algunos especialistas, también existe un beneficio fiscal que ofrece el gobierno y se le conoce como deducción ciega.

Con dicho beneficio, el contribuyente tiene la opción de deducir hasta el 35% del valor del ingreso que tenga por arrendamiento. Es decir, si la renta es de 10,000 pesos, el 35% (3,500 pesos) se vuelven deducible.

De acuerdo con el SAT tus obligaciones como arrendador son:

Provisionales de ISR y realizar el pago del impuesto de forma mensual o en su caso trimestral, si tus ingresos mensuales, no superan los \$24,502.40.

Definitivas de IVA.

Realizar el pago del impuesto mensualmente en el caso de que rentes un local comercial o casa habitación amueblada.

Tienes la opción de no presentar la información de IVA en la Declaración Anual de ISR, sólo debes presentar la Declaración informativa de operaciones con terceros (DIOT) en tiempo y forma.

Anual, durante el mes de abril de cada ejercicio.

Informativas:

En el caso de que recibas otros ingresos en efectivo, en moneda nacional, así como en piezas de oro o de plata, cuyo monto sea superior a 100,000 pesos.

En caso de contar con trabajadores a los cuales les efectuaste pagos por sueldos y a las que les realizaste pagos por concepto de subsidio para el empleo (sólo para ejercicios 2016 y anteriores).

COMENTARIO:

Los arrendadores de inmuebles deberán comprobar que han estado emitiendo Comprobantes Fiscales Digitales (CFDIs) a partir de este 2020, esto tiene como objetivo impulsar el cumplimiento de las obligaciones fiscales como caseros.

El código civil federal¹ dicta en su artículo 2398, que 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 cierto precio. Ambas partes tienen derechos y obligaciones, no obstante, debido a que anteriormente solo se requería demostrar con un contrato que el inquilino no había pagado la renta para dar inicio a un juicio civil, ahora será necesario presentar ante el juez los CFDI que amparen sus ingresos.

Es común la evasión fiscal en los temas de arrendamiento, por lo que esta medida contribuirá a que el SAT cuente con información que facilitará sus labores de control y fiscalización, sin mencionar que dará como resultado una mayor recaudación de impuestos.

RESPONSABLE

Cynthia Guadalupe Hernández Rojas

¹ Cámara de Diputados del H. Congreso de la Unión. (2007). Código civil federal.

Recuperado de: <https://bit.ly/2B8y60T>