



Régimen Fiscal de Arrendamiento de Inmuebles

1. Introducción

La presente nota parte de la descripción del régimen fiscal de arrendamiento de inmuebles¹, siguiendo con la identificación de las principales problemáticas asociadas a dicho régimen; señalando algunas consideraciones que pudieran representar áreas de oportunidad en el sentido de hacer un sistema tributario mexicano más equitativo y terminar con un caso práctico a fin de dar mayor claridad al tema mostrando los procedimientos para determinar los impuestos que deben pagarse en el régimen de arrendamiento de inmuebles.

2. Régimen Fiscal de Arrendamiento de Inmuebles

De acuerdo con el Código Civil Federal, el primer párrafo del artículo 2398, establece 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 precio cierto.”

En tanto, el diccionario de la Real Academia de la Lengua Española define a los inmuebles, como “bienes contruidos para casa, que también pueden ser utilizados como negocio para uso comercial, industrial o de servicios”.

Dicho lo anterior, para efectos fiscales cuando una persona otorga el uso o goce temporal de un bien inmueble, dicha persona se encuentra obligada al pago de diversos impuestos a nivel Federal, como son: Impuesto Sobre la Renta (ISR), Impuesto Empresarial a Tasa Única (IETU) y el Impuesto al Valor Agregado (IVA), los cuales se describen a continuación (ver Anexo).

¹ Revisión de los principales impuestos como son el Impuesto Sobre la Renta (ISR), el Impuesto Empresarial a Tasa Única (IETU) y el Impuesto al Valor Agregado (IVA).

3. Problemáticas del Régimen Fiscal de Arrendamiento de Inmuebles

3.1 Mayor evasión por asimetría fiscal entre el arrendador y el arrendatario.

Uno de los principales problemas del régimen de arrendamiento de inmuebles es la evasión fiscal, según estudios dados a conocer por el Servicio de Administración Tributaria (SAT)² la tasa de evasión de ISR para personas físicas en este sector fue del 64% para 2002.

La elevada tasa de evasión para el régimen en estudio, podría asociarse a la asimetría fiscal entre el arrendador y el inquilino; es decir, la Ley del ISR obliga al arrendador a entregar comprobantes fiscales a los inquilinos por los ingresos derivados del arrendamiento de inmuebles, pero del lado del inquilino la Ley de ISR no permite que los contribuyentes puedan deducir este tipo de gastos cuando el arrendamiento es para uso de casa habitación.

Esta asimetría fiscal implica que los contribuyentes –trabajador, empresario, maestro, profesionista, comerciante, o de cualquier índole– no puedan deducir (disminuir) de sus ingresos los gastos realizados por arrendamiento de casa habitación.

Dicha situación podría implicar varios escenarios: tratándose del inquilino al no poder deducir los gastos por arrendamiento de casa habitación no le es necesario solicitar el comprobante fiscal al arrendador; y, éste al no entregar dicho comprobante no declara al SAT los ingresos percibidos, evadiendo así el pago del impuesto.

Dicho lo anterior, los ingresos por servicios inmobiliarios y de alquiler de bienes inmuebles tienen poca participación en la recaudación total del Impuesto Sobre la Renta; sin embargo, su tasa de evasión es elevada, de acuerdo con el estudio elaborado por el Colegio de México, principalmente por el difícil control que existe por parte de la autoridad al tratarse de operaciones sin incentivo a que se declaren, tomando en cuenta por una parte que el pago efectuado por el uso o goce temporal de casa habitación no es deducible y por otra que dichos ingresos si están contemplados en la Ley del Impuesto Sobre la Renta para generar un tributo.

3.2 Limitación en el potencial de recaudación por beneficios fiscales.

Una posible problemática al régimen de arrendamiento de inmuebles, se refiere al monto que se deja de recaudar por la exención del IVA a casa habitación, que de acuerdo con el Presupuesto de Gastos Fiscales, la renuncia recaudatoria asciende a 17 mil 740 mdp³.

Por lo anterior, se puede inferir que la problemática actual del régimen fiscal de arrendamiento de inmuebles representa un deterioro del potencial de recaudación por la renuncia recaudatoria al otorgar beneficios fiscales.

Una evaluación por parte de la SHCP sobre la exención del IVA al arrendamiento de bienes inmuebles para uso habitacional, podría hacer evidente la inequidad en el sistema tributario mexicano o en su defecto justificar la pérdida recaudatoria en la medida en que dicha exención represente un beneficio a los sectores de la población más vulnerables.

² Evasión Fiscal en el ISR de Personas Físicas con Ingresos por Arrendamiento, El Colegio de México; y Evasión Global de Impuestos: Impuesto Sobre la Renta, Impuesto al Valor Agregado e Impuesto Especial sobre Producción y Servicio no Petrolero.

³ Esta cifra incluye la venta, renta y pago de intereses de créditos hipotecarios de vivienda, por lo que no es posible determinar la cifra particular al arrendamiento de inmuebles para uso habitacional.

3.3 Aumento de la carga administrativa e incremento del pago de impuestos.

Con la entrada en vigor del Impuesto Empresarial a Tasa Única, a partir de 2008 los contribuyentes del régimen fiscal de arrendamiento de inmuebles fueron sujetos de nuevas obligaciones fiscales que se tradujeron en una mayor carga administrativa e impositiva.

Hasta 2007, el régimen de arrendamiento se consideraba un régimen fiscal sencillo en el sentido de que en la mayoría de los casos no era necesario llevar el registro de los gastos, toda vez que los contribuyentes optaban por la deducción ciega es decir sin comprobantes fiscales. Con la entrada en vigor del IETU la carga administrativa de estos contribuyentes se incrementa toda vez que ahora resulta necesario llevar el control sobre los gastos además de calcular un nuevo impuesto que implícitamente se traduce en mayor pago de impuestos como resultado de que el IETU nulifica el beneficio de la deducción ciega otorgado vía ISR.

3.4 Baja recaudación.

En materia de recaudación, de acuerdo con los datos disponibles de la Secretaría de Hacienda y Crédito Público, al IV trimestre de 2012, en donde reporta la recaudación de los impuestos por sector de actividad económica, el rubro “Servicios inmobiliarios y de alquiler de bienes muebles e intangibles” para efectos del ISR muestra una captación de 21 mil 340 millones de pesos (mdp) monto que representa 2.81% del total de recaudación, en tanto para IVA, dicho rubro asciende a 14 mil 675 mdp, significando 2.53% del total captado por dicho impuesto⁴.

4. Consideraciones finales

Actualmente el régimen fiscal de arrendamiento de inmuebles se caracteriza por una alta evasión fiscal, detrimento en su potencial recaudatorio derivado de beneficios fiscales, complejidad para la determinación de los impuestos y baja recaudación; factores que abonan para que nuestro sistema tributario sea inequitativo además de debilitar los ingresos públicos.

Por lo anterior, resulta necesario que en el corto plazo se realicen adecuaciones al régimen fiscal de arrendamiento de inmuebles, con la finalidad de combatir la evasión, otorgar mayor equidad en los contribuyentes sujetos a este régimen y simplificar el cálculo de sus impuestos. Para ello, se presentan algunas posibilidades que podrían contribuir a resolver las problemáticas asociadas al régimen en comento.

- **Combate a la evasión fiscal.** Posibilidad para que los pagos hechos por arrendamiento de una casa habitación, los contribuyentes puedan deducir parte de dichos gastos en su declaración anual del Impuesto Sobre la Renta, como sucede actualmente con los pagos de colegiaturas⁵.
- **Mayor equidad.** Limitar la exención del pago del IVA por arrendamiento de inmuebles a casa habitación, con la finalidad de que dicha exención beneficie principalmente a los sectores de la población más vulnerables.
- **Simplificación tributaria.** Tratándose del régimen de arrendamiento de inmuebles para personas físicas, podría unificarse el pago del ISR y del IETU en un solo impuesto, con ello el cálculo se simplificaría mediante reglas claras y establecidas en una sola ley impositiva.

⁴ Cabe señalar que no existen datos desglosados por sector de actividad económica en lo que se refiere al Impuesto Empresarial a Tasa Única.

⁵ Ver nota “Gastos Fiscales Asociados a las Personas Físicas en la Declaración Anual 2011”. notacefp/027/2012, disponible en: <http://www.cefp.gob.mx/publicaciones/nota/2012/abril/notacefp0272012.pdf>

Anexo

I. Impuesto Sobre la Renta

Cuando un contribuyente percibe ingresos por el otorgamiento del uso o goce temporal de un bien inmueble ya sea para uso habitacional o para uso comercial, éste debe pagar el Impuesto Sobre la Renta de acuerdo con las siguientes características:

Para efectos de determinar el ISR, la mecánica establece que de los ingresos obtenidos por otorgar el uso o goce temporal de bienes inmuebles sin importar su uso, los contribuyentes pueden deducir (disminuir) los gastos que se originen relacionados con los inmuebles que se arrenden; dichas deducciones se clasifican en dos opciones:

Deducciones en ISR por Arrendamiento de Inmuebles	
Opción 1	Opción 2
<ul style="list-style-type: none">• El impuesto predial.• Los gastos de mantenimiento, el consumo de agua.• Los intereses reales pagados por préstamos utilizados para la compra, construcción o mejoras de los bienes inmuebles.• Los salarios, comisiones y honorarios pagados, así como cuotas al IMSS e Infonavit.• El importe de las primas de seguros que amparen los bienes respectivos.• Las inversiones en construcciones, incluyendo adiciones y mejoras.	<ul style="list-style-type: none">• El impuesto predial.• Deducción del 35% de los ingresos brutos por rentas sin comprobación alguna (deducción ciega).

Con la finalidad de ejemplificar ambas opciones a continuación se muestra un contribuyente que percibe ingresos por arrendamiento de inmuebles por una renta anual de 120 mil pesos aplicando ambas opciones de deducciones:

Cuadro 1

Cálculo de ISR anual por Arrendamiento de Inmuebles

Opción 1		Opción 2	
concepto	Monto	Monto	concepto
Ingresos acumulables	120,000	120,000	Ingresos acumulables
- Deducciones autorizadas	28,800	52,800	- Deducciones autorizadas
Impuesto predial	10,800	10,800	Impuesto predial
Gastos de mantenimiento	8,400	42,000	Deducción ciega (35% de los ingresos)
Adiciones y mejoras	9,600		
= Base gravable	91,200	67,200	= Base gravable
Límite inferior	88,793	50,525	Límite inferior
Excedente del límite inferior	2,407	16,675	Excedente del límite inferior
Porcentaje para aplicarse sobre el excedente del límite inferior	16.00%	10.88%	Porcentaje para aplicarse sobre el excedente del límite inferior
Impuesto marginal	385	1,814	Impuesto marginal
Cuota fija	7,131	2,967	Cuota fija
ISR anual	7,516	4,781	ISR anual

Al aplicar la opción de deducción ciega del 35% de los ingresos brutos, existe un beneficio considerable al disminuir la base gravable del impuesto sobre la renta y en consecuencia el impuesto causado es menor; por esta razón la mayoría de los contribuyentes eligen optar por la deducción sin comprobante alguno, es decir deducción ciega (ver cuadro 1).

II. Impuesto Empresarial a Tasa Única

En septiembre de 2007 el Congreso de la Unión aprobó el Impuesto Empresarial a Tasa Única (IETU), el cual entró en vigor el primero de enero de 2008. Este impuesto fue propuesto por el Ejecutivo Federal bajo el nombre de Contribución Empresarial a Tasa Única (CETU) con la finalidad de incrementar la recaudación en nuestro país a través de la implementación de un impuesto de control sobre los beneficios fiscales otorgados vía el Impuesto sobre la Renta.

Para determinar el IETU, la mecánica permite deducir de los ingresos por arrendamiento los siguientes conceptos:

- Erogaciones que correspondan a la obtención del uso o goce temporal de bienes.
- Contribuciones pagadas, con excepción de IETU, ISR, IDE, IVA, IEPS y de las aportaciones de seguridad social.
- Indemnizaciones por daños y perjuicios y las penas convencionales.
- Donativos no onerosos ni remunerativos.

La principal diferencia entre el ISR y el IETU se refiere a que el beneficio fiscal de la deducción ciega en ISR no es aplicable en IETU. Para efectos de ejemplificar los efectos de la deducción ciega en ambos impuestos, se continúa con el caso práctico utilizado en el apartado anterior.

La mecánica en términos generales para calcular el IETU señala que a los ingresos cobrados menos las deducciones autorizadas⁶ resulta la base gravable que multiplicada por la tasa del impuesto se determina el IETU, a dicho monto se disminuye el ISR efectivamente pagado y la diferencia es el IETU a pagar.

Cuadro 2

Cálculo de IETU anual por Arrendamiento de Inmuebles

Opción 1		Opción 2	
concepto	Monto	Monto	concepto
Ingresos cobrados	120,000	120,000	Ingresos cobrados
- Deducciones pagadas	28,800	28,800	- Deducciones pagadas
Impuesto predial	10,800	10,800	Impuesto predial
Gastos de mantenimiento	8,400	8,400	Gastos de mantenimiento
Adiciones y mejoras	9,600	9,600	Adiciones y mejoras
= Base gravable	91,200	91,200	= Base gravable
Tasa del IETU	17.5%	17.5%	Tasa del IETU
IETU anual	15,960	15,960	IETU anual
-ISR efectivamente pagado (cuadro 1)	7,516	4,781	-ISR efectivamente pagado (cuadro 1)
IETU a pagar	8,444	11,179	IETU a pagar

Si bien el IETU a pagar en la opción 1 resultar menor al de la opción 2, al final del día cuando se suman el ISR y IETU por pagar, el importe total es el mismo en las dos opciones (Ver cuadros 2 y 3):

Cuadro 3

ISR y IETU anual por Arrendamiento de Inmuebles

Opción 1		Opción 2	
concepto	Monto	Monto	concepto
ISR (cuadro 1)	7,516	4,781	ISR (cuadro 1)
IETU (cuadro 2)	8,444	11,179	IETU (cuadro 2)
Total a pagar	15,960	15,960	Total a pagar

Esta situación se deriva de que en IETU se anula el beneficio fiscal de la deducción ciega otorgada vía ISR, lo que implica que desde 2008 con la entrada en vigor del IETU los contribuyentes del régimen de arrendamiento de inmuebles ya sea para uso comercial o casa habitacional, vieron incrementada su carga tributaria.

III. Impuesto al Valor Agregado

Tratándose del IVA, el arrendamiento de bienes inmuebles está gravado pero solo para uso comercial, en lo que se refiera al uso para casa habitación se encuentra exenta del pago de este impuesto. Cabe señalar que en el origen del IVA, el motivo para exentar del impuesto el arrendamiento a casa habitación, obedeció a proteger el poder adquisitivo de la mayor parte de la población.

⁶ Para efectos prácticos las deducciones en IETU son iguales a las utilizadas en ISR de la opción 1, las deducciones de la opción 2 no son consideradas debido a que no se permite la deducción ciega en IETU.

Continuando con el caso práctico, para determinar el IVA por arrendamiento de uso comercial la mecánica establece que al ingreso percibido multiplicado por la tasa del impuesto resulta el IVA causado, a dicho monto se le disminuye el IVA pagado por los bienes y servicios adquiridos y el resultado es el impuesto a pagar.

Cuadro 4

IVA por Arrendamiento de Inmuebles para Uso Comercial		
concepto		Monto
Ingresos por arrendamiento	120,000	
IVA Causado (16% de los ingresos)		7,516
Gastos por arrendamiento	18,000	
Gastos de mantenimiento (Ver cuadro 1)	8,400	
Adiciones y mejoras (Ver cuadro 1)	9,600	
IVA acreditable (16% de los gastos)		2,880
IVA a pagar		4,636

En resumen, el caso práctico sobre el régimen fiscal por arrendamiento de inmuebles, incluye los impuestos sobre la renta, empresarial a tasa única y valor agregado, con las siguientes características:

ISR	IETU	IVA
Beneficio fiscal al deducir el 35% sobre los ingresos brutos sin comprobantes fiscales (deducción ciega)	Nulifica el Beneficio de la deducción ciega de ISR incrementando la carga tributaria	Exención del IVA a arrendamiento de casa habitación

FUENTES DE INFORMACIÓN

Centro de Investigación y Documentación de la Casa, A.C. *Estado Actual de la Vivienda en México 2011*. Disponible en <http://www.cidoc.com.mx/estudios.html>

Ley del Impuesto Sobre la Renta. *Capítulo III del título IV*
Reglamento del Impuesto Sobre la Renta.

Centro de Estudios Económicos. El Colegio de México, *Evasión fiscal en el impuesto sobre la renta de personas físicas con ingresos por arrendamiento*. Disponible en ftp://ftp2.sat.gob.mx/asistencia_ftp/publicaciones/ITDweb/C1_2005_eva_fis_isr_pf_ing_arren.pdf

Centro de Estudios Estratégicos. Tecnológico de Monterrey - Campus Ciudad de México, *Evasión Global de Impuestos: Impuesto Sobre la Renta, Impuesto al Valor Agregado e Impuesto Especial sobre Producción y Servicio no Petrolero*. Disponible en ftp://ftp2.sat.gob.mx/asistencia_servicio_ftp/publicaciones/ITDWeb/I2_2009_eva_glob_imp_isr_iva_ieps.pdf

Instituto de Estudios Fiscales (IEF) para la edición española. *Tax Administration in OECD and Selected Non-OECD Countries: Comparative Information Series (2010)*. *La Administración Tributaria en los países de la OCDE y en determinados países no miembros: Serie "Información comparada" (2010)*. pp. 24. Disponible en http://www.ief.es/documentos/recursos/publicaciones/libros/OCDE/24_LaAdmonTributariaEnPaísesOCDE2010.pdf

Agencia Tributaria. Ministerio de Hacienda y Administraciones Públicas. *Manual Práctico Renta 2011*. Disponible en http://www.agenciatributaria.es/static_files/AEAT/DIT/Contenidos_Publicos/CAT/AYUWEB/Biblioteca_Virtual/Manuales_practicos/Renta/Manual_renta_patrimonio_2011_es_es.pdf

Centro de Estudios de las Finanzas Públicas

Director General: Raúl Mejía González

Revisó: Eduardo Licea Arellano

Elaboró: Jorge Alfredo Cortés García