



Tratamiento fiscal de los ingresos obtenidos por otorgar el uso o goce temporal de bienes inmuebles en México

Tax treatment of income obtained by granting the temporary use or enjoyment of real estate in Mexico

Presentado

30/04/2025

Aceptado

07/08/2025

María del Carmen Ruiz Núñez
Profesora a Tiempo Completo adscrita
al Departamento de Contaduría y Finanzas
Universidad de Guadalajara, México
delcarmen.ruiz@academicos.udg.mx,
<https://orcid.org/0000-0001-6515-8640>

Gloria Ruiz Núñez
Profesora de Asignatura adscrita al
Departamento de Contaduría y Finanzas
Universidad de Guadalajara, México
gloria.ruiz@academicos.udg.mx,
<https://orcid.org/0009-0001-4051-4183>

RESUMEN

El tratamiento fiscal de los ingresos generados por el uso o goce temporal de bienes inmuebles es un tema de gran relevancia en el ámbito financiero y tributario en México debido a que actualmente para el cumplimiento de obligaciones fiscales por los ingresos obtenidos por otorgar el uso o goce temporal de bienes inmuebles se debe cumplir con varias leyes. El objetivo de este estudio consistió en que se analizaron los conceptos de arrendamiento en diferentes normatividades, también las características en forma comparativa de los dos regímenes fiscales que actualmente se contemplan en la Ley del Impuesto Sobre la Renta: Régimen Simplificado de Confianza y el Capítulo III De los ingresos por arrendamiento y en general por otorgar el uso o goce temporal de bienes inmuebles. La investigación



realizada es cualitativa porque se observaron diferentes publicaciones para analizar los conceptos de arrendamiento y los dos regímenes para el cumplimiento de obligaciones fiscales. Los principales hallazgos de la investigación señalan que el concepto de arrendamiento tiene algunas similitudes en diferentes normatividades y las características que contemplan más diferencias entre los regímenes revisados destacan: actividades, deducciones, obligaciones, pagos provisionales, retenciones y otra información.

Palabras clave: tratamiento fiscal, obligaciones, uso de bienes, inmuebles, simplificado

ABSTRACT

The tax treatment of income generated from the temporary use or enjoyment of real estate is a highly relevant issue in the financial and tax spheres in Mexico. Currently, compliance with tax obligations for income obtained from granting the temporary requirements of real estate requires compliance with several laws. The objective of this study was to analyze the concepts of leasing in different regulations, as well as the comparative characteristics of the two tax regimes currently contemplated in the Income Tax Law: The Simplified Trust Regime and Chapter III, "On Income from Leasing and, in General, from Granting the Temporary Use or Enjoyment of Real Estate." The research conducted is qualitative because different publications were analyzed to analyze the concepts of leasing and the two regimes for complying with tax obligations. The main findings of the research indicate that the concept of leasing has some similarities across different regulations, and the characteristics that contemplate the greatest differences between the regimes reviewed include activities, deductions, obligations, provisional payments, withholdings, and other information.

Keywords: tax treatment, obligations, use of assets, real estate, simplified

INTRODUCCIÓN

El tratamiento fiscal de los ingresos generados por el uso o goce temporal de bienes inmuebles es un tema de gran relevancia en el ámbito financiero y tributario en México. Este tipo de ingresos, que pueden surgir de arrendamientos, alquileres o cualquier otra forma de cesión del uso de propiedades, se encuentran regulados por la legislación fiscal mexicana, específicamente en la Ley del Impuesto sobre la Renta (ISR).

En México el sector inmobiliario juega un papel importante en la economía, es fundamental entender cómo se gravan los ingresos y cuáles son las obligaciones fiscales que deben cumplir los arrendatarios.

La correcta identificación y declaración de estos ingresos no solo asegura el cumplimiento de las obligaciones fiscales, sino que permite a los contribuyentes aprovechar ciertos beneficios y deducciones que podrían optimizar su carga tributaria. Por ello la importancia del tema no solo para los propietarios de bienes inmuebles, sino también para asesores fiscales y contables que buscan otorgar un servicio integral hacia sus clientes.

Como antecedentes relacionados sobre el tema de arrendamiento, se revisaron algunas investigaciones publicadas en años recientes, el estudio de Álvarez (2017) "Implicaciones de la nueva NIIF16: El futuro de los arrendamientos" que se enfoca en la Norma Internacional de Información Financiera 16 que aplica al arrendamiento, Guarda (2012) "Arrendamiento de bienes inmuebles, su tratamiento en el impuesto al valor agregado" que aborda principalmente el Impuesto al Valor Agregado para el arrendamiento en Argentina, Medina (2014) "Beneficios fiscales de la derogación del Impuesto Empresarial a Tasa Única (IETU) y el Impuesto a los Depósitos en Efectivo (IDE) para las personas físicas con ingresos provenientes del arrendamiento y en general por otorgar el uso o goce temporal de bienes inmuebles" con énfasis en el Impuesto Empresarial a Tasa Única y el Impuesto a los Depósitos en Efectivo señala las ventajas para los contribuyentes por la actividad de arrendamiento por la derogación de esos impuestos, Montiel (2020) "Análisis de la capacidad contributiva en México 2020" menciona un estudio detallado del presupuesto de ingresos de la federación y el presupuesto de egresos así como la situación económica y fiscal de un segmento de la población.

En México actualmente para el cumplimiento de obligaciones fiscales por los ingresos obtenidos por otorgar el uso o goce temporal de bienes inmuebles se debe cumplir con varias leyes, por lo cual el objetivo principal de esta investigación fue analizar el tratamiento fiscal para las personas físicas que obtienen ingresos por los ingresos provenientes de otorgar el uso o goce temporal de bienes inmuebles. De las leyes aplicables a este concepto de ingresos se revisaron en primer lugar para conceptualizar el término "arrendamiento" se analizó el Código Civil Federal, la NIIF 16, el Código de Comercio, la Ley del Impuesto al Valor Agregado y el Código Fiscal de la Federación. También se observó en la Ley del Impuesto Sobre la Renta las características en forma comparativa de los dos regímenes fiscales que actualmente se contemplan en la Ley del Impuesto Sobre la Renta: Régimen Simplificado de Confianza (RESICO) y el Capítulo III De los ingresos por arrendamiento y en general por otorgar el uso o goce temporal de bienes inmuebles. Los principales hallazgos de la investigación señalan que las características que contemplan más diferencias entre los regímenes fiscales señalados en la Ley del Impuesto Sobre la Renta que aplican en México para cumplir las obligaciones fiscales destacan: actividades, deducciones, obligaciones, pagos provisionales, retenciones y otra información.

METODOLOGÍA

La investigación realizada es cualitativa porque se observaron los conceptos de arrendamiento y las características en el cumplimiento de obligaciones fiscales de la obtención de ingresos por otorgar el uso o goce temporal de bienes inmuebles en México, pues el enfoque cualitativo según Chávez (2012 en Calle, 2023) es “una investigación empírica que investiga un fenómeno contemporáneo en su contexto real, donde los límites entre el fenómeno y el contexto no se muestran de forma precisa, y en el que múltiples fuentes de evidencia son utilizados” (p.1870) para lo cual se revisó el concepto de arrendamiento en legislación aplicable para el cumplimiento de los impuestos correspondientes a esta actividad y otras regulaciones, también se analizaron las características de dos regímenes fiscales aplicables a este concepto de ingresos para lo cual se revisaron tesis, artículos de revistas científicas, libros, normas internacionales de contabilidad, páginas oficiales y diferentes normatividades aplicables en México.

Marco Teórico

Para entender el concepto de arrendamiento se revisaron las normatividades del Código Civil Federal, las Normas Internacionales de Información Financiera 16 (NIIF 16), el Código de Comercio, la Ley del Impuesto al Valor Agregado y el Código Fiscal de la Federación:

El concepto de arrendamiento según el Código Civil Federal menciona el arrendamiento como un contrato para conceder el uso o goce temporal de una cosa por el pago de un precio cierto señalado en el artículo señalado enseguida:

Artículo 2398.- 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. El arrendamiento no puede exceder de diez años para las fincas destinadas a habitación y de veinte años para las fincas destinadas al comercio o a la industria.

En la NIIF 16 se establece lo que se refiere al arrendamiento como la transmisión del derecho al control del uso de un activo en un determinado periodo por una contraprestación señalado en el párrafo B9:

Al inicio de un contrato, una entidad evaluará si el contrato es, o contiene, un arrendamiento. Un contrato es, o contiene, un arrendamiento si transmite el derecho a controlar el uso de un activo identificado por un periodo de tiempo a cambio de una contraprestación.

Por su parte Álvarez (2017) en su estudio detalla sobre el contenido de esta norma

internacional. Por su parte el Código de Comercio menciona el arrendamiento como un acto de comercio porque señala entre otros conceptos a los alquileres verificados con propósito de especulación comercial:

Artículo 75.-“ La ley reputa actos de comercio: I.- Todas las adquisiciones, enajenaciones y alquileres verificados con propósito de especulación comercial, de mantenimientos, artículos, muebles o mercaderías, sea en estado natural, sea después de trabajados o labrados;”

Por otro lado, para la Ley del Impuesto al Valor Agregado el concepto de arrendamiento se estipula en el Capítulo IV Del uso o goce temporal de bienes, cuando una persona permite a otra usar temporalmente bienes tangibles a cambio de una contraprestación señalado en el artículo siguiente:

Artículo 19.- Para los efectos de esta Ley se entiende por uso o goce temporal de bienes, el arrendamiento, el usufructo y cualquier otro acto, independientemente de la forma jurídica que al efecto se utilice, por el que una persona permita a otra usar o gozar temporalmente bienes tangibles, a cambio de una contraprestación. Se dará el tratamiento que está Ley establece para el uso o goce temporal de bienes, a la prestación del servicio de tiempo compartido.

El Código Fiscal de la Federación solo menciona concepto de arrendamiento financiero como un contrato que obliga a otorgar el uso o goce temporal de bienes tangibles por un plazo establecido en pagos parciales de contraprestación equivalentes al valor de los bienes, cargas financieras y accesorios así lo establece el artículo correspondiente:

Artículo 15.- Para efectos fiscales, arrendamiento financiero es el contrato por el cual una persona se obliga a otorgar a otra el uso o goce temporal de bienes tangibles a plazo forzoso, obligándose esta última liquidar, en pagos parciales como contraprestación, una cantidad en dinero determinada o determinable que cubra el valor de adquisición de los bienes, las cargas financieras y los demás accesorios y a adoptar al vencimiento del contrato alguna de las opciones terminales que establece la Ley de la materia.

Así conforme a los conceptos revisados previamente en las diferentes normatividades estas coinciden en que el arrendamiento es un contrato por el cual una persona permite a otra el uso temporal de un bien tangible a cambio de una contraprestación. Por otro lado el tratamiento fiscal para las personas físicas que obtienen ingresos por arrendamiento comprende el cumplimiento de obligaciones fiscales de diferentes leyes que son aplicables a este concepto de ingresos por lo cual según ID (2012) en (González, Espinoza y Rodríguez, 2019 p. 21) menciona que:

Para realizar la recaudación de impuestos se cuenta principalmente con la siguiente legislación con respecto al pago de impuestos del sector servicio en una microempresa, y de un arrendamiento

Ley de Ingresos de la Federación

Ley del Impuesto al Valor Agregado (IVA)

Ley del Impuesto Sobre la Renta (ISR)

Ley del Seguro Social

Ley Federal del Trabajo

Código Fiscal de la Federación

Entonces conforme a lo mencionado en el párrafo anterior se analizó lo que establecen respecto a los ingresos por arrendamiento o por el uso o goce temporal de bienes inmuebles la Ley del Impuesto Sobre la Renta y la Ley del Impuesto al Valor Agregado.

En México el impuesto principal que debe pagar una persona física por los ingresos obtenidos es el Impuesto Sobre la Renta, respecto del cual Salas, Ordaz y Rodríguez (2022) opinan que:

El impuesto sobre la renta en México es bajo, comparado en el ámbito internacional, esto se debe principalmente a la informalidad y a la desigualdad, ya que el ingreso por salarios es bajo, la recomendación es ampliar la base tributaria (p:351)

A su vez se entiende que este impuesto se debe pagar por los ingresos que aumenten el patrimonio del contribuyente como describe Hernández (2013):

Este impuesto grava los ingresos que modifiquen el patrimonio del contribuyente proveniente del producto o rendimiento del capital, del trabajo o de la combinación de ambos; grava la totalidad de ingresos acumulables que deriven de actividades comerciales, industriales, agrícolas, ganaderas o de pesca y el ingreso de las personas físicas constituido en impuesto al producto del trabajo, producto y rendimiento de capital y al ingreso de las personas físicas (p. 87).

En la página web del Sistema de Administración Tributaria (SAT) señala el "Régimen por Arrendamiento para personas que obtienen ingresos por rentar o alquilar bienes inmuebles como pueden ser casas, departamentos, edificios, bodegas o locales comerciales, entre otros", así mismo menciona los beneficios de cumplir las obligaciones fiscales para este régimen.

También el SAT hace alusión a que por las actividades mencionadas se puede elegir cumplir con las obligaciones fiscales en el Régimen Simplificado de Confianza

cumpliendo ciertos requisitos señalados en la ley “ optar por tributar en el Régimen Simplificado de Confianza (RESICO) cuando tus ingresos del año no excedan de \$3`500,000.00 o si el año anterior no rebasaron esa cantidad, solo presenta el aviso de actualización en el RFC,” la adición de los artículos en la Ley del Impuesto Sobre la Renta correspondientes a este último se publicaron en el DOF el 12 de Noviembre de 2021 y entro en vigor a partir del año 2022.

En años recientes en México el desempleo ha ido en aumento por lo cual abundan las micro empresas que aún están en la informalidad por tal motivo las autoridades fiscales han creado diferentes formas de tributación para motivar a esos contribuyentes para que cumplan sus obligaciones fiscales de una manera más sencilla y accesible, como lo menciona Gómez (2015 en Ruiz, Cervantes y Ruiz, 2018)

Debido a la escasez de empleos, en los últimos años se han incrementado los negocios informales, que han representado un importante referente de ingresos en la economía del país, debido a una deficiente fiscalización y “el exceso de regulaciones y trámites burocráticos” se ha vuelto una opción de supervivencia (p. 41)

Conforme a lo mencionado por el SAT se analizó en la Ley del Impuesto Sobre la Renta las dos opciones para cumplir obligaciones fiscales para las personas físicas por la obtención de ingresos por el uso o goce temporal de bienes inmuebles, en primer lugar se revisó el Capítulo II, Sección IV Del Régimen Simplificado de Confianza que abarca del artículo 113-E al 113-J y el Capítulo III De los Ingresos por Arrendamiento y en General por Otorgar el Uso o Goce Temporal de Bienes Inmuebles del artículo 114 al 118.

Entonces algunos puntos relevantes que señala el Régimen Simplificado de Confianza en la Ley del Impuesto Sobre la Renta son los siguientes:

Respecto de las actividades de los contribuyentes del régimen:

Artículo 113-E. Los contribuyentes personas físicas que realicen únicamente actividades empresariales, profesionales u otorguen el uso o goce temporal de bienes, podrán optar por pagar el impuesto sobre la renta en los términos establecidos en esta Sección, siempre que la totalidad de sus ingresos propios de la actividad o las actividades señaladas que realicen, obtenidos en el ejercicio inmediato anterior, no hubieran excedido de la cantidad de tres millones quinientos mil pesos.

En el párrafo tercero del mismo artículo 113-E, señala:

en caso de que los ingresos a que se refiere este artículo excedan de tres millones quinientos mil pesos en cualquier momento del año de

tributación, o se incumpla con alguna de las obligaciones a que se refiere el artículo 113-G de esta Ley, o se actualice el supuesto previsto en el artículo 113-I de la misma Ley relativo a las declaraciones, no les serán aplicables a los contribuyentes las disposiciones de esta Sección.

Los contribuyentes a que se refiere este artículo calcularán y pagarán el impuesto en forma mensual a más tardar el día 17 del mes inmediato posterior a aquél al que corresponda el pago, y deberán presentar la declaración anual a que se refiere el artículo 113-F de esta Ley. Los contribuyentes determinarán los pagos mensuales considerando el total de los ingresos que perciban por las actividades a que se refiere el primer párrafo de este artículo y estén amparados por los comprobantes fiscales digitales por Internet efectivamente cobrados, sin incluir el impuesto al valor agregado, y sin aplicar deducción alguna, considerando la siguiente tabla:

La tabla mencionada en el artículo 113-E para pagos provisionales consta de dos columnas una con el concepto de: Monto de los ingresos amparados por comprobantes fiscales efectivamente cobrados, sin impuesto al valor agregado (pesos mensuales) con rangos de hasta 25,000.00 el menor y el más alto hasta 3'500,000.00, en la segunda columna establece Tasa aplicable que oscila desde 1.00% hasta 2.50% En el Artículo 113-G menciona las obligaciones:

- I. Solicitar su inscripción en el Registro Federal de Contribuyentes y mantenerlo actualizado.
- II. Contar con firma electrónica avanzada y buzón tributario activo.
- III. Contar con comprobantes fiscales digitales por Internet por la totalidad de sus ingresos efectivamente cobrados.
- IV. Obtener y conservar comprobantes fiscales digitales por Internet que amparen sus gastos e inversiones.
- V. Expedir y entregar a sus clientes comprobantes fiscales digitales por Internet por las operaciones que realicen con los mismos. En el supuesto de que los adquirentes de los bienes, de los servicios o del uso o goce temporal de bienes, no soliciten el comprobante fiscal digital por Internet, los contribuyentes deberán expedir un comprobante global por las operaciones realizadas con el público en general...
- VI. Presentar el pago mensual en términos de esta Sección, a más tardar el día 17 del mes inmediato posterior a aquél al que corresponda el pago.
- VII. Presentar su declaración anual en el mes de abril del año siguiente a aquél al que corresponda la declaración.

En el Artículo 113-F señala la obligación de presentar su declaración anual considerando el total de los ingresos que perciban amparados por los comprobantes fiscales digitales por internet efectivamente cobrados, sin incluir el impuesto al valor agregado y sin aplicar deducción alguna, conforme a la tabla señalada en este artículo.

La tabla mencionada en el artículo 113-F para la declaración anual consta de dos columnas una con el concepto de: Monto de los ingresos amparados por comprobantes fiscales efectivamente cobrados, sin impuesto al valor agregado (pesos anuales) con rangos de hasta 300,000.00 el menor y el más alto hasta 3`500,000.00, en la segunda columna establece Tasa aplicable que oscila desde 1.00% hasta 2.50% Otra información:

Artículo 113-E en el párrafo siete menciona lo siguiente:

Cuando los contribuyentes dejen de tributar conforme a esta Sección, por el incumplimiento de sus obligaciones fiscales, en ningún caso podrán volver a tributar en los términos de la misma. Tratándose de aquellos contribuyentes que hayan excedido el monto de tres millones quinientos mil pesos a que se refiere el primer párrafo de este artículo, podrán volver a tributar conforme a esta Sección, siempre que los ingresos obtenidos en el ejercicio inmediato anterior a aquél de que se trate no excedan de tres millones quinientos mil pesos y hayan estado al corriente en el cumplimiento de sus obligaciones fiscales.

Artículo 113-I. Los contribuyentes que omitan tres o más pagos mensuales en un año calendario consecutivos o no, o bien, no presenten su declaración anual, dejarán de tributar conforme a esta Sección... En caso de que, transcurrido un ejercicio fiscal sin que el contribuyente emita comprobantes fiscales y éste no haya presentado pago mensual alguno, así como tampoco la declaración anual, la autoridad fiscal podrá suspenderlo en el Registro Federal de Contribuyentes, respecto de las actividades a que se refiere el artículo 113-E de esta Ley,...

Los contribuyentes que tributen en esta Sección no podrán aplicar conjuntamente otros tratamientos fiscales que otorguen beneficios o estímulos.

Retenciones:

Artículo 113-J. Cuando los contribuyentes a que se refiere el artículo 113-E de esta Ley realicen actividades empresariales, profesionales u otorguen el uso o goce temporal de bienes, a personas morales, estas últimas deberán retener, como pago mensual, el monto que resulte de aplicar la tasa del 1.25% sobre el monto de los pagos que les efectúen, sin considerar el impuesto al valor agregado, ...

Con respecto al Capítulo III De los ingresos por arrendamiento y en general por otorgar el uso o goce temporal de bienes inmuebles:

Actividades de los contribuyentes del régimen:

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

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 de 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.

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 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 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 substitución de las deducciones a que este artículo se refiere. Quienes ejercen esta opción podrán deducir, impuesto predial de dichos inmuebles ... Tratándose de subarrendamiento sólo se deducirá el importe de las rentas que pague el arrendatario al arrendador.

Pagos provisionales:

Artículo 116. Los contribuyentes que obtengan ingresos de los señalados en este Capítulo por el otorgamiento del uso o goce temporal de bienes inmuebles efectuarán los pagos provisionales mensuales o trimestrales, a más tardar el día 17 del mes inmediato posterior al que corresponda el pago, mediante declaración que presentarán ante las oficinas autorizadas. El pago provisional se determinará aplicando la tarifa que corresponda conforme a lo previsto en el tercer párrafo del artículo 106 de esta Ley, 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, correspondientes al mismo periodo. (Artículo 106 Tercer párrafo: ...Se tomará como base la tarifa del artículo 96 de esta Ley, ...) Los contribuyentes que únicamente obtengan ingresos de los señalados en este Capítulo, cuyo monto mensual no exceda de diez salarios mínimos generales vigentes en el Distrito Federal elevados al mes, podrán efectuar los pagos provisionales de forma trimestral.

Retenciones:

Cuando los ingresos a que se refiere este Capítulo se obtengan por pagos que efectúen las personas morales, éstas deberán retener como pago provisional el monto que resulte de aplicar la tasa del 10% sobre el monto de los mismos, sin deducción alguna, ...

Obligaciones:

Artículo 118. 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. III. Expedir comprobantes fiscales por las contraprestaciones recibidas. IV. Presentar declaraciones provisionales y anual en los términos de esta Ley. V. Informar a las autoridades fiscales, a través de los medios y formatos electrónicos, ... de las contraprestaciones recibidas en efectivo, en moneda nacional, así como en piezas de oro o de plata, cuyo monto sea superior a cien mil pesos.

Por otro lado, en la Ley del Impuesto Sobre la Renta señala la obligación de este impuesto y la tasa aplicable para el arrendamiento:

Artículo 10.- Están obligadas al pago del impuesto al valor agregado establecido en esta Ley, las personas físicas y las morales que, en territorio nacional, realicen los actos o actividades siguientes: ...

III.- Otrorguen el uso o goce temporal de bienes. El impuesto se calculará aplicando a los valores que señala esta Ley, la tasa del 16%.

Así mismo la Ley del Impuesto al Valor Agregado menciona cuales bienes inmuebles son exentos del pago del Impuesto al Valor agregado:

Artículo 20.- No se pagará el impuesto por el uso o goce temporal de los siguientes bienes:

...II.- Inmuebles destinados o utilizados exclusivamente para casa-

habitación. Si un inmueble tuviere varios destinos o usos, no se pagará el impuesto por la parte destinada o utilizada para casa- habitación. Lo dispuesto en esta fracción no es aplicable a los inmuebles o parte de ellos que se proporcionen amueblados o se destinen o utilicen como hoteles o casas de hospedaje.

III.- Fincas dedicadas o utilizadas sólo a fines agrícolas o ganaderos. Artículo 1o.-A.- Están obligados a efectuar la retención del impuesto que se les traslade, los contribuyentes que se ubiquen en alguno de los siguientes supuestos: ...II. Sean personas morales que: a) Reciban servicios personales independientes, o usen o gocen temporalmente bienes, prestados u otorgados por personas físicas, respectivamente.

El monto de la retención de Impuesto al Valor Agregado para el uso o goce temporal de bienes conforme al Reglamento del Impuesto al Valor Agregado es el siguiente:

Artículo 3. Para los efectos del artículo 1o.-A, último párrafo de la Ley, las personas morales obligadas a efectuar la retención del impuesto que se les traslade, lo harán en una cantidad menor, en los casos siguientes: I. La retención se hará por las dos terceras partes del impuesto que se les traslade y que haya sido efectivamente pagado, cuando el impuesto le sea trasladado por personas físicas por las operaciones siguientes: ...c) Otorgamiento del uso o goce temporal de bienes.

RESULTADOS

En la presente investigación se encontraron varias definiciones de arrendamiento en algunas legislaciones como el Código Civil Federal, a NIFF 16, el Código de Comercio, la Ley del Impuesto al Valor Agregado y el Código Fiscal de la Federación que éste último solo menciona el concepto de arrendamiento financiero y las diferentes normatividades coinciden en que el arrendamiento es un contrato por el cual una persona permite a otra el uso temporal de un bien tangible a cambio de una contraprestación.

También se realizó el comparativo entre Régimen Simplificado de Confianza y el Capítulo III De los ingresos por arrendamiento y en general por otorgar el uso o goce temporal de bienes inmuebles, conforme al mismo sobre las dos formas de cumplir con las obligaciones fiscales de acuerdo con la Ley del Impuesto Sobre la Renta mismo que se muestra en la siguiente tabla:

Tabla #1

Comparativo de regímenes para ingresos por otorgar el uso o goce temporal de bienes inmuebles.

Características	Régimen simplificado de confianza (RESICO)	Capítulo III De los ingresos por arrendamiento y en general por otorgar el uso o goce temporal de bienes inmuebles
Actividades	<p>Artículo 113-E</p> <p>Actividades empresariales, profesionales u otorguen el uso o goce temporal de bienes.</p> <p>Siempre que la totalidad de sus ingresos obtenidos en el ejercicio inmediato anterior no hubieran excedido de tres millones quinientos mil pesos</p>	<p>Artículo 114</p> <p>Se consideran ingresos por otorgar el uso o goce temporal de bienes inmuebles:</p> <p>I. Los provenientes del arrendamiento o subarrendamiento</p> <p>II. Los rendimientos de certificados de participación inmobiliaria no amortizables</p>
Deducciones	No aplican	<p>Artículo 115</p> <p>I Pagos efectuados por el impuesto predial, contribuciones locales de mejoras, el impuesto local pagado</p> <p>II Los gastos de mantenimiento que no impliquen adiciones o mejoras al bien</p> <p>III Los intereses reales pagados</p> <p>IV Los salarios, comisiones y honorarios pagados</p> <p>V Primas de seguros</p> <p>VI Las inversiones en construcciones incluyendo adiciones y mejoras Podrán optar por deducir el 35% de los ingresos en substitución de las deducciones, y el impuesto predial de dichos inmuebles Tratándose de subarrendamiento se deducirá el importe de las rentas que pague el arrendatario al arrendador</p>

Obligaciones	<p>Artículo 113-G</p> <p>I. Inscripción en el Registro Federal de Contribuyentes y mantenerlo actualizado</p> <p>II. Contar con firma electrónica avanzada</p> <p>III. Contar con comprobantes fiscales por internet</p> <p>IV. Obtener y conservar comprobantes fiscales digitales por internet</p> <p>V. Expedir y entregar a sus clientes comprobantes fiscales digitales por internet</p> <p>VI. Presentar pago mensual</p> <p>VII. Presentar declaración anual</p>	<p>Artículo 118</p> <p>I. Inscripción en el Registro Federal de Contribuyentes</p> <p>II. Llevar contabilidad de conformidad con el Código Fiscal de la Federación y su Reglamento</p> <p>III. Expedir comprobantes fiscales por las contraprestaciones recibidas</p> <p>IV. Presentar declaraciones provisionales y anual</p> <p>V. Informar a las autoridades fiscales de la contraprestaciones recibidas en efectivo, en moneda nacional, así como en piezas de oro de plata, cuyo monto sea superior a cien mil pesos</p>
Pagos Provisionales	<p>Artículo 113-E</p> <p>Determinarán pagos mensuales considerando el total de ingresos sin incluir el impuesto al valor agregado y sin aplicar deducción alguna, considerando la Tabla artículo 113-E</p>	<p>Artículo 116</p> <p>Efectuarán los pagos provisionales mensuales o trimestrales. El pago provisional se determinará aplicando la tarifa que corresponde en el tercer párrafo del artículo 106 de esta ley (tarifa del artículo 96 de esta ley), a la diferencia que resulte de disminuir a los ingresos del mes o del trimestre el monto de las deducciones</p>
Retenciones	<p>Artículo 113-J</p> <p>Los contribuyentes a que se refiere el artículo 113-E realicen actividades empresariales, profesionales y otorguen el uso o goce temporal de bienes, a personas morales, estas últimas deberán retener el monto que resulte de aplicar la tasa del 1.25%</p>	<p>Artículo 116</p> <p>Cuando los ingresos a que se refiere se obtengan por pagos que efectúen las personas morales, éstas deberán retener la tasa del 10% sobre el monto de los mismos, sin deducción alguna</p>

Otra información	Artículo 113-I Los contribuyentes que omitan tres o más pagos mensuales en un año calendario, no presenten declaración anual, dejarán de tributar conforme a esta sección Los contribuyentes que tributen en esta sección no podrán aplicar conjuntamente otros tratamientos fiscales que otorguen beneficios o estímulos.	No se menciona
------------------	--	----------------

Nota: Elaboración en base a la Ley del Impuesto Sobre la Renta

Conforme al análisis de características que se muestran en la Tabla 1, las diferencias más notables entre ambas opciones se describen a continuación:

En el aspecto de actividades el RESICO menciona otras actividades además de que otorguen el uso o goce temporal de bienes y la totalidad de sus ingresos no hubieran excedido de tres millones quinientos mil pesos.

Para el concepto de deducciones en RESICO no aplican, sin embargo, para el Capítulo III, menciona varios conceptos de deducciones como impuesto predial, contribuciones locales de mejoras, impuesto local pagado, gasto de mantenimiento, intereses reales, salarios, comisiones y honorarios, primas de seguros, inversiones en construcciones, adiciones y mejoras; además podrán optar por deducir el 35% de los ingresos y podrán deducir además el impuesto predial.

Respecto a las obligaciones RESICO señala: solicitar su inscripción en el Registro Federal de Contribuyentes y mantenerlo actualizado, contar con firma electrónica avanzada y buzón tributario activo, contar con comprobantes fiscales digitales por Internet por la totalidad de sus ingresos efectivamente cobrados, obtener y conservar comprobantes fiscales digitales por Internet que amparen sus gastos e inversiones, expedir y entregar a sus clientes comprobantes fiscales digitales por Internet por las operaciones que realicen con los mismos. Presentar el pago mensual en términos de esta Sección, a más tardar el día 17 del mes inmediato posterior a aquél al que corresponda el pago, presentar su declaración anual en el mes de abril del año siguiente aquél al que corresponda la declaración; el Capítulo III menciona: solicitar su inscripción en el Registro Federal de Contribuyentes, llevar contabilidad de conformidad con el Código Fiscal de la Federación y su Reglamento, expedir comprobantes fiscales por las contraprestaciones recibidas, presentar declaraciones provisionales y anual en los términos de esta Ley, informar a las autoridades fiscales,

a través de los medios y formatos electrónicos de las contraprestaciones recibidas en efectivo, en moneda nacional, así como en piezas de oro o de plata, cuyo monto sea superior a cien mil pesos.

Por otra parte, los pagos provisionales para RESICO determinarán los pagos mensuales considerando el total de los ingresos que perciban por las actividades a que se refiere el primer párrafo de este artículo y estén amparados por los comprobantes fiscales digitales por Internet efectivamente cobrados, sin incluir el impuesto al valor agregado, y sin aplicar deducción alguna, considerando la tabla del artículo 113-E; sin embargo, en el Capítulo III el pago provisional es diferente señala lo siguiente: efectuarán los pagos provisionales mensuales o trimestrales, el pago provisional se determinará aplicando la tarifa que corresponda conforme a lo previsto en el tercer párrafo del artículo 106 de esta Ley (Artículo 106 Tercer párrafo señala que se tomará como base la tarifa del artículo 96 de esta Ley), 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, correspondientes al mismo periodo.

Los contribuyentes que únicamente obtengan ingresos de los señalados en este Capítulo, cuyo monto mensual no exceda de diez salarios mínimos generales vigentes en el Distrito Federal elevados al mes, podrán efectuar los pagos provisionales de forma trimestral.

En ambos regímenes aplican retenciones, por su parte en el RESICO menciona que cuando los contribuyentes a que se refiere el artículo 113-E de esta Ley realicen actividades empresariales, profesionales u otorguen el uso o goce temporal de bienes, a personas

A su vez el RESICO señala otra información: que los contribuyentes que omitan tres o más pagos mensuales en un año calendario consecutivos o no, o bien, no presenten su declaración anual, dejarán de tributar conforme a esta Sección, en caso de que, transcurrido un ejercicio fiscal sin que el contribuyente emita comprobantes fiscales y éste no haya presentado pago mensual alguno, o la declaración anual, la autoridad fiscal podrá suspenderlo en el Registro Federal de Contribuyentes, respecto de las actividades a que se refiere el artículo 113-E de esta Ley, los contribuyentes que tributen en esta Sección no podrán aplicar conjuntamente otros tratamientos fiscales que otorguen beneficios o estímulos. Para el Capítulo III no se menciona otra información.

DISCUSIÓN

Conforme a estudios realizados en México sobre la evasión en cuanto a recaudación del Impuesto Sobre la Renta por los ingresos de arrendamiento se encontró un porcentaje alto “de acuerdo con estudios realizados por la Universidad de las Américas Puebla, se identificó que la tasa de evasión estimada en el ejercicio 2016

de personas físicas que obtienen ingresos por arrendamiento es de 73.5% (0.1% del PIB)" (Gobierno de México, 2019 en Montiel, Hernández, Tenorio y Machuca, 2020 p. 77), se comprende entonces que a partir del año 2022 según la Ley del Impuesto Sobre la Renta entró en vigor el Régimen Simplificado de Confianza una opción más para este concepto de ingresos y que ofrece ventajas para motivar a las personas físicas que obtienen ingresos por este y otros conceptos, que aún están en la informalidad para que se registren y cumplan sus obligaciones fiscales como lo señala la normatividad.

Derivado del estudio realizado se sabe que actualmente en México para los ingresos por otorgar el uso o goce temporal de bienes inmuebles existen dos opciones de tributación en la Ley del Impuesto Sobre la Renta y el contribuyente elegirá aquella que más se adapte a sus necesidades conforme a lo que establecen las leyes aplicables, por lo tanto esto podría tratarse de una planeación fiscal para lo cual González, Espinoza y Rodríguez, (2019) opinan que "tener una planeación fiscal nos ayudará a diseñar estrategias para maximizar los recursos de las empresas; aprovechando los beneficios fiscales y eligiendo el mejor sistema de tributación de acuerdo con sus requerimientos, y cuidando los preceptos legales" (p.21)

Respecto del Impuesto al Valor Agregado, la tasa de impuesto aplicable a los ingresos por arrendamiento en varios países de América Latina no rebasa el 20%, sin embargo en Argentina la tasa impositiva por este impuesto es del 21% como lo menciona en su estudio (Guarda, 2012 p. 12) "la alícuota o tasa del impuesto aplicable ha sufrido variaciones durante la vigencia del impuesto, estando vigente una alícuota general del 21%, porcentaje significativamente superior a la tasa promedio, de aproximadamente 14%, para los países de América latina; como por ejemplo Bolivia con una tasa del 13%, Brasil con 11%, Paraguay con 10% y Chile con un 19%", en México este impuesto está señalado en el artículo 1º. Fracción III para actividades por otorgar el uso o goce temporal de bienes y para lo cual aplica la tasa del 16%, además en el artículo 20 de esta ley establece que no pagarán el impuesto por el uso o goce temporal de bienes para los inmuebles destinados a casa-habitación y fincas dedicadas o utilizadas sólo para fines agrícolas o ganaderos.

CONCLUSIONES

En la revisión de varias definiciones de arrendamiento en algunas legislaciones se encontraron coincidencias en algunos términos, en las normatividades donde se observaron estas similitudes destacan el Código Civil Federal, a NIIF 16, la Ley del Impuesto al Valor Agregado y el Código Fiscal de la Federación.

En el comparativo de las características del Régimen Simplificado de Confianza y el Capítulo III De los ingresos por arrendamiento y en general por otorgar el uso o goce temporal de bienes inmuebles, se encontraron diferencias en las actividades, porque el primero contempla más conceptos por los cuales se puede tributar en ese

régimen en comparación con el régimen del capítulo tres.

También hay diferencias con respecto a las deducciones, en el Régimen Simplificado no se aplican deducciones en los pagos provisionales ni en la declaración anual, mientras tanto en el Capítulo III si contempla varios conceptos de deducciones para la actividad de arrendamiento hasta cuenta con una deducción opcional del 35% aplicado a los ingresos y en la declaración anual además se pueden considerar las deducciones personales.

Por su parte en cuanto a las obligaciones, algunos conceptos coinciden para ambos regímenes en algunas obligaciones como la inscripción en el registro federal de contribuyentes, expedir comprobantes fiscales, presentar pagos provisionales y declaración anual.

Se observaron diferencias en el cálculo del pago provisional, en RESICO el cálculo es más sencillo y cuenta con una tabla solo aplicable para estos contribuyentes, sin embargo, en el Capítulo III el cálculo contempla aplicar la tarifa del artículo 96, así mismo difieren en la declaración anual; en el primero tiene una tabla aplicable para el cálculo anual y los contribuyentes del Capítulo III aplicarán la tarifa del artículo 152. Así también en ambos regímenes contemplan retenciones cuando el ingreso que se obtuvo proviene de una persona moral, para RESICO la retención es del 1.25% y para el Capítulo III la retención es del 10%.

Por otra parte, respecto de otra información, para el Régimen Simplificado de Confianza se contempla que dejarán de tributar en el régimen en caso de omisión de tres o más pagos mensuales en un año de calendario, cuando no presenten declaración anual, no emita comprobantes fiscales en un ejercicio fiscal y no haya presentado pago mensual alguno. Así también no podrán aplicar conjuntamente otros tratamientos fiscales que otorguen beneficios o estímulos.

Por último, ambos regímenes ofrecen diversos beneficios por lo cual los contribuyentes podrán elegir el que les permita tener un tratamiento fiscal adecuado a sus necesidades para el cumplimiento de sus obligaciones fiscales por este concepto de ingresos.

REFERENCIAS

Álvarez Pérez, B. (2017). Implicaciones de la nueva NIIF16: El futuro de los arrendamientos. *Revista de contabilidad y tributación*. CEF, 175-186.

<https://revistas.cef.udima.es/index.php/RCyT/article/view/4521/4003>

Calle Mollo, S.E. (2023) Diseños de investigación cualitativa y cuantitativa. *Ciencia Latina Revista Multidisciplinar*. (7)(4)
<https://ciencialatina.org/index.php/cienciala/article/view/7016/10657>

Código Civil Federal (2024) *Diario Oficial de la Federación, H. Congreso de la Unión*. Publicado en cuatro partes el 26 de mayo, 14 de julio, 3 y 31 de agosto de 1928. Última reforma el 17 de enero de 2024. México.
<https://www.diputados.gob.mx/LeyesBiblio/pdf/CCF.pdf>

Código de Comercio (2025) Cámara de Diputados del H. Congreso de la Unión.
https://www.diputados.gob.mx/LeyesBiblio/pdf_mov/Codigo_de_Comercio.pdf

Código Fiscal de la Federación (2021) Código Fiscal de la Federación. *Diario Oficial de la Federación, H. Congreso de la Unión*. Publicado el 31 de diciembre de 1981. Última reforma el 12 de noviembre de 2021.
<https://www.diputados.gob.mx/LeyesBiblio/pdf/CFF.pdf>

González Figueroa, B.R., Espinosa Mosqueda, R., Rodríguez Venegas, R. (2019). La importancia de realizar y ejecutar correctamente una planeación fiscal. *Revista cubana de ciencias económicas EKOTEMAS*, 5(1), 21-41.
<https://www.ekotemas.cu/index.php/ekotemas/article/download/76/67>

Guarda, P. A. (2012). Arrendamiento de bienes inmuebles, su tratamiento en el impuesto al valor agregado (Tesis Doctoral. Universidad Nacional de Mar del Plata; Consejo Profesional de Ciencias Económicas de la Provincia de Buenos Aires).
<https://nulan.mdp.edu.ar/id/eprint/1695/>

Hernández Gutiérrez, M.V. (2013) El sistema Tributario y no tributario de México: Descripción General y Análisis Crítico.
<https://gc.scalahed.com/recursos/files/r161r/w24609w/El%20Sistema%20Tributario%20y%20no%20Tributario%20de%20Mexico.pdf>

Hernández, R., Fernández, C. y Baptista, P. (2014) *Metodología de la investigación* Sexta Edición. McGrawHill. Educación México.

Ley del Impuesto al Valor Agregado (2021) *Diario Oficial de la Federación, H. Congreso de la Unión*. Publicada el 29 de diciembre de 1978. Última reforma 12 de noviembre de 2021.
<https://www.diputados.gob.mx/LeyesBiblio/pdf/LIVA.pdf>

Ley del Impuesto Sobre la Renta (2024). *Diario Oficial de la Federación, H. Congreso de la Unión*. Publicada el 11 de diciembre de 2013. Última reforma 01 abril de 2024.
<https://www.diputados.gob.mx/LeyesBiblio/pdf/LISR.pdf>

Medina Alcántar, O. (2014) Beneficios fiscales de la derogación del Impuesto Empresarial a Tasa Única (IETU) y el Impuesto a los Depósitos en Efectivo (IDE) para las personas físicas con ingresos provenientes del arrendamiento y en general por otorgar el uso o goce temporal de bienes inmuebles. (Tesis Maestría Universidad Autónoma de Aguascalientes)
<http://bdigital.dgse.uaa.mx:8080/xmlui/bitstream/handle/11317/280/396579.pdf?sequence=1&isAllowed=y>

Montiel, Hernández, Tenorio, Machuca (2020) Análisis de la capacidad contributiva en México 2020. *Revista Global de Negocios* (8)(1) 73-87:
https://papers.ssrn.com/sol3/papers.cfm?abstract_id=3694035

Norma Internacional de Información Financiera 16 (NIIF 16) (2016) Comité de Normas Internacionales de Contabilidad (IASB). IFRS Foundation.
<https://www2.deloitte.com/content/dam/Deloitte/cr/Documents/audit/documentos/niif-2019/NIIF%2016%20-%20Arrendamientos.pdf>

Reglamento de la Ley del Impuesto al Valor Agregado (2014) *Diario Oficial de la Federación, H. Congreso de la Unión*. Publicado el 04 de diciembre de 2006. Última reforma 29 de septiembre de 2014.
https://www.diputados.gob.mx/LeyesBiblio/regley/Reg_LIVA_250914.pdf

Ruiz Núñez, M. C., Cervantes Ávalos, M. A., y Ruiz Núñez, G. (2018). Ventajas y desventajas del régimen de incorporación fiscal a cuatro

años de vigencia. *Diagnóstico Fácil Empresarial, Finanzas, Auditoría, Contabilidad, Impuestos, Legal*. Inicio, (9), 40–46.
<https://doi.org/10.32870/dfe.vi9.78>

Salas Chávez, R., Ordaz Mota, C., Rodríguez Ríos, J. C. (2022). Hacia una imposición indirecta en el Sistema Fiscal Mexicano. *LATAM Revista Latinoamericana de Ciencias Sociales y Humanidades*, 3(2), 338-354.

Sistema de Administración Tributaria (2025) Régimen de Arrendamiento.
<https://sat.gob.mx/portal/public/personas-fisicasarrendamiento>

Sistema de Administración Tributaria (2025) Régimen Simplificado de Confianza para personas.
<https://sat.gob.mx/portal/public/personas-fisicas/pf-simplificado-de-confianza>