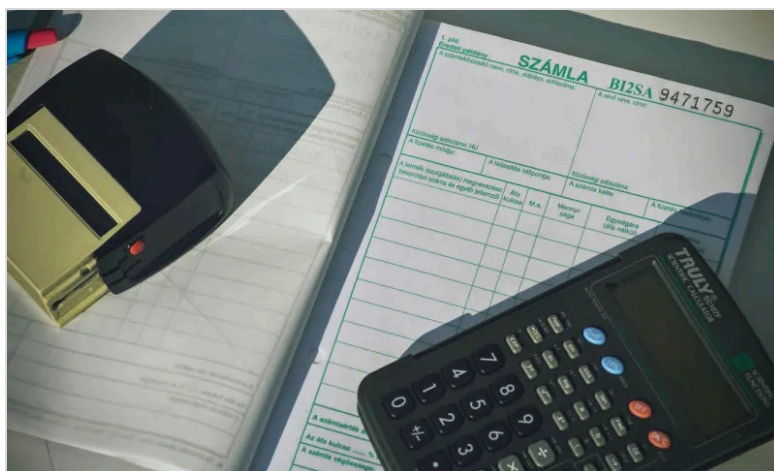


L U M B R E



Impuestos de la renta: CFDI, IVA y retenciones sin sustos

Materia: Oficinas en renta

07/10/2026

Antes de empezar

Qué impuestos paga cada quien en una renta de oficinas, qué retiene el inquilino persona moral cuando el arrendador es persona física, cómo se emite el CFDI correcto y qué preguntas hacerle a tu contador.

QUÉ APRENDERÁS

- Entender el flujo fiscal de una renta de oficinas en México: IVA, retenciones de ISR cuando el arrendador es persona física y el CFDI correcto.

El pago que no factura ni retiene: el error que se hereda por años



En arrendamiento, la administración no decide los impuestos: pero es quien recibe el pago, quien ve la factura y quien puede detectar el hoyo antes que el auditor.

VIDEO

Cómo hacer una FACTURA de ARRENDAMIENTO (Persona Física a Persona Moral) | SAT

Video externo de apoyo (ANRO Contadores en YouTube): paso a paso del CFDI de arrendamiento cuando el arrendador es persona física y el inquilino es persona moral.



Escanea para verlo en Lumbre

<https://www.youtube.com/watch?v=l5EV7Q0Gwtc>

El edificio es de una familia: doña Remedios y sus hermanos, personas físicas, rentan tres pisos a dos empresas y una A.C. Marisol recibe los pagos, concilia el banco y arma el reporte mensual. Nadie le pidió ocuparse de «lo del SAT»... hasta que la empresa del piso 4 le preguntó por qué su contador no encontraba las retenciones de ISR en su contabilidad.

La administradora no es contadora, y no debe factificar por el propietario sin poder. Pero es la persona que **ve pasar todo el dinero**, y por eso es la única que puede detectar a tiempo los tres errores que se heredan por años en edificios con arrendadores personas físicas: pagos sin factura, IVA que nadie trasladó y retenciones que nadie enteró.

Este objeto te da el mapa fiscal completo del arrendamiento de oficinas en México: quién paga qué, quién retiene a quién, qué CFDI se necesita y con qué preguntas exactas sentarte con el contador.

Qué vas a aprender

Al terminar este objeto puedes: explicar el tratamiento de IVA e ISR en una renta de oficinas según quién arrienda (física o moral), identificar las retenciones que la persona moral inquilina debe practicarle a un arrendador persona física, y pedir el CFDI correcto en cada pago.

El mapa: quién es quién ante el SAT en esta operación

Regla de oro: estas reglas tienen versiones, topes y excepciones (ingresos totales, régimen del arrendador, destino del uso). El mapa sirve para hablar con el contador con las preguntas correctas, no para declarar por tu cuenta.

Escenario	IVA	ISR del arrendador	Retenciones del inquilino
Persona física arrienda a persona moral (oficina sin amueblar)	Se traslada IVA 16 % sobre la renta (y sobre mantenimiento si es parte del precio pactado)	Renta por uso temporal de inmueble: paga ISR, típicamente con deducción de gastos o deducción automática según régimen	La moral retiene 10 % de ISR mensual y entera su declaración; además retiene dos terceras partes del IVA, según reglas del CFF
Persona moral arrienda a persona moral	La arrendadora traslada IVA y lo entera; factura CFDI completo	Dentro de su régimen general	No aplica retención de ISR por la renta
Persona física arrienda a persona física	Dependiendo del régimen y del uso	El arrendador declara según su régimen	Sin retención típica entre físicas: todo sobre el arrendador
Oficina AMUEBLADA o con servicios integrados	Generalmente gravado con IVA; el tratamiento puede cambiar de régimen (actividad empresarial)	Según régimen del arrendador	Verificar con contador: no es el mismo paquete que arrendamiento puro

VIDEO

¿TIENES en RENTA una casa o local? Estas son tus OBLIGACIONES con el SAT

Video externo de apoyo (Expansión en YouTube): obligaciones fiscales de quien renta un inmueble en México.



Escanea para verlo en Lumbre

<https://www.youtube.com/watch?v=vqG62vnnBgA>

El CFDI de renta: los cinco campos que delatan si está bien hecho

- 1. Emisor y receptor correctos:** emite quien recibe el dinero (el arrendador o su representante con facultades), no la administradora «por comodidad» sin poder notarial.
- 2. Clave del producto:** arrendamiento (inmobiliario), no «honorarios» ni «servicios profesionales» genéricos; con el código de unidad (tiempo) y la periodicidad del

pago.

3. **Desglose del precio:** renta, mantenimiento, cajones o bodega por separado si se cobran distinto; el IVA al 16 % trasladado en su línea.
4. **Cadena de retenciones:** cuando aplica, el CFDI (o su complemento) debe mostrar el ISR retenido (10 %) y la retención de IVA (dos terceras partes): si el inquilino retiene pero el documento no lo refleja, el arrendador no podrá acreditar lo ya retenido.
5. **Complemento de pago cuando el cobro es posterior:** el recibo de banco no sustituye el CFDI; los pagos en parcialidades llevan su complemento.

1. Doña Remedios (persona física, arrendadora) renta un piso a una S.A. (persona moral). La renta mensual es 60,000 \$ más IVA. ¿Qué debe verse en el flujo del pago, en números redondos?

- ☐ La S.A. paga 69,600 completos a doña Remedios y ella ya verá cómo declararlos
- ☐ La S.A. retiene 6,000 de ISR (10 %), retiene 2/3 del IVA (6,400 de 9,600), y le paga a doña Remedios $60,000 + 9,600 \text{ IVA} - \text{retenciones} = 57,200$ netos; las retenciones se enteran ante el SAT con documentos que lo demuestren
- ☐ La S.A. solo retiene el IVA: 9,600, y entrega el resto
- ☐ Doña Remedios retiene a la S.A. el ISR a la inversa

2. Si el arrendador es persona moral, el inquilino persona moral debe retenerle el 10 % de ISR cada mes.

- ☐ Verdadero
- ☐ Falso

3. El IVA de la renta se _____ (lo carga el arrendador en su factura) y, cuando el arrendador es persona física, el inquilino persona moral le _____ una parte mediante retención.

Los tres hoyos fiscales heredados (y cómo detectarlos desde la administración)

- **Pago sin CFDI:** el arrendador «prefiere así» y el inquilino deduce sin documento. Detección: cualquier cargo al depósito o transferencia sin factura asociada en la conciliación mensual. Consecuencia: para el inquilino, gasto no deducible; para el propietario, riesgo de omisión con años de atraso.
- **Retención documentada a medias:** la moral retiene el ISR pero no le entrega al arrendador constancia, o el CFDI no muestra la retención. Detección: el arrendador pregunta en junio «¿por qué mis depósitos están 10 % abajo?». Sin constancia, nadie acredita nada.

- **IVA «no pactado»:** el contrato dice «renta 60 mil» sin decir si incluye o no impuestos; cada año alguien cobra el IVA «por sorpresa». Detección: la cláusula de renta sin la frase «más IVA cuando la ley lo exija». Dato: en México, si el precio no dice nada sobre impuestos, se entiende pactado SIN IVA y el comprador/inquilino lo agrega, salvo pacto distinto; mejor es escribirlo.

4. Ordena el circuito mensual limpio de una renta con arrendador persona física.

El arrendador (o su representante facultado) emite el CFDI de renta con IVA trasladado y retenciones reflejadas. _____

La moral calcula retenciones (ISR 10 % + fracción de IVA según reglas), paga el neto al arrendador y programa su entero. _____

El inquilino entrega al arrendador las constancias de retención; el arrendador archiva con su contabilidad. _____

La moral entera las retenciones ante el SAT en su declaración dentro de plazo.

La administradora concilia: pago recibido = CFDI = retención documentada, y lo anota en el reporte mensual de ingresos. _____

ACTIVIDAD
INTERACTIVA
DISPONIBLE EN
LUMBRE

5. Audita estos correos del departamento de contabilidad del inquilino y marca los que tienen hoyo fiscal.



Las cinco preguntas para tu contador

Un buen acuerdo administradora-contador se firma con cinco preguntas: (1) ¿el régimen del propietario cambia algo en esta retención? (2) ¿el mantenimiento facturable va aparte o dentro del precio? (3) ¿qué documento le entrego al inquilino cuando hay retención? (4) ¿el contrato debe decir «más IVA» explícitamente? (5) ¿qué pasa fiscalmente cuando damos meses de gracia o pagamos adecuaciones? Lleva el contrato: el contador no puede adivinar el destino del inmueble ni el desglose del precio.

6. De los pagos del último mes en tu propiedad: ¿cuáles llegaron con CFDI del periodo, cuáles con retención documentada y en cuáles «así se ha hecho siempre»? Escribe las cinco preguntas de la junta con el contador para el régimen real de tu(s) propietario(s).

El hoyo fiscal más común no es evadir: es no documentar algo que sí se pagó. La conciliación mensual de la administradora es la última línea de detección.

Este curso no da asesoría legal ni fiscal

El curso enseña la práctica del mercado mexicano y cita leyes y reglas generales. Cada contrato, tema fiscal o conflicto concreto se decide con la legislación de tu estado y con profesionales (abogado y contador). La regla de oro de la administradora profesional: documentar, verificar y saber a quién llamar a tiempo.

Para dominar este tema

Lo esencial que debes saber

- Arrendador persona física + inquilino persona moral: el inquilino retiene ISR mensual (10 % típico) y una fracción del IVA, y los entera ante el SAT.
- El IVA se traslada en el CFDI; entre morales no opera la retención mensual típica de ISR.
- El CFDI de renta se emite cada periodo con concepto de arrendamiento, IVA y retenciones reflejadas.
- Pago sin factura, retención sin constancia y precio sin «más IVA» son los tres hoyos heredados.

Preguntas clave del tema

1. ¿Qué cambia cuando el arrendador es persona física versus persona moral?
2. ¿Qué cinco campos del CFDI delatan si está bien hecho?
3. ¿Por qué el recibo bancario no sustituye la factura?
4. ¿Qué documento acredita la retención ante el SAT y ante el arrendador?
5. ¿Cómo debe redactarse el precio de la renta para que el IVA no sea sorpresa?

Lo que debes poder hacer

- Detectar en la conciliación mensual cualquier pago sin CFDI o sin retención documentada.
- Explicarle al arrendador, con números, por qué recibió menos de lo pactado (retenciones).
- Llevar a la junta con el contador el contrato y las cinco preguntas clave de flujo fiscal.

Siguiente paso: *Renta caída: cobrar sin pelear* — cuando la factura y la retención están en orden, el único problema restante es que alguien no pague: y aun eso tiene escala profesional.

Referencia curricular

Materia:	Oficinas en renta
-----------------	-------------------

Versión interactiva completa (con actividades, videos y autoevaluación):



<https://empresa.lumbre.lat/object/ofr-r03-0a03>

Material educativo generado desde Lumbre · lumbre.lat