

# Impuesto empresarial a tasa única (IETU)

## Arrendamiento de bienes inmuebles

Personas físicas

2008

## Índice

Introducción	3
Obligación al pago del IETU	4
Qué declaraciones se presentan	4
Cómo se calculan las declaraciones mensuales del IETU	4
Cuándo se presentan las declaraciones mensuales	6
Herramienta de ayuda para el cálculo mensual del IETU	7
Cómo se paga y declara el IETU	8
Presentación mensual de listado de conceptos que sirvieron de base para calcular el impuesto	11
Qué datos se deben reportar en el listado de conceptos que sirvieron de base para calcular el impuesto	12
Créditos que pueden disminuirse del IETU	12
Crédito fiscal por deducciones superiores a los ingresos (pérdida)	12
Crédito por salarios y aportaciones de seguridad social	13
Otros créditos	14
Declaración anual	14
Otras obligaciones	14
Diferimiento de 3% de los pagos provisionales del IETU correspondientes al periodo de febrero a junio de 2008	15
Servicios gratuitos y confidenciales	16

## Introducción

El 1 de enero de 2008 entró en vigor el impuesto empresarial a tasa única (IETU), que no considera regímenes especiales ni deducciones o beneficios extraordinarios. Este impuesto busca evitar y desalentar las planeaciones fiscales que tienen por objeto eludir el pago del impuesto sobre la renta.

Para facilitar el correcto y oportuno cumplimiento de las obligaciones que derivan del IETU, en este folleto se describe el procedimiento para calcularlo, las deducciones autorizadas, las tasas, los créditos fiscales que pueden restarse, entre otros temas.

Asimismo, se incluye un caso práctico para calcular el IETU y se informa sobre el uso de la herramienta de ayuda disponible en el Portal de Internet del SAT; también se explica el procedimiento para presentar el listado de conceptos que sirvieron de base para calcular el impuesto y, en general, las obligaciones que tienen los contribuyentes sujetos a este impuesto.

## Obligación al pago del IETU

Las personas que obtengan ingresos por rentar casas, edificios, locales comerciales, departamentos, bodegas, entre otros bienes inmuebles, deben pagar el impuesto empresarial a tasa única (IETU).

## Qué declaraciones se presentan

- Declaraciones mensuales.
- Declaración anual.

## Cómo se calculan las declaraciones mensuales del IETU

Para calcular las declaraciones mensuales del IETU, deberá realizar el siguiente procedimiento:

## Ejemplo para calcular la declaración mensual de marzo 2008

	Concepto	Cantidades
Sume todas las rentas cobradas del periodo comprendido desde el primer día del año (2008) hasta el último día del mes por el que realiza el pago, incluyendo intereses o cualquier otro concepto como anticipos o depósitos.	Rentas cobradas en enero y febrero 2008	50,000.00
	Más: Rentas cobradas en marzo 2008	25,000.00
A la suma de las rentas cobradas, reste los gastos o inversiones del mismo periodo que haya realizado en los inmuebles que rente, como son, entre otros:	Menos: Deducciones (predial y gastos de mantenimiento de enero y febrero 2008:	5,000.00
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Impuesto predial.</li> <li>• Los derechos por consumo de agua pagados por usted.</li> <li>• Contribuciones locales.</li> <li>• Gastos de mantenimiento.</li> <li>• Comisiones y honorarios pagados.</li> <li>• Inversiones en construcciones, incluidas las adiciones y mejoras al bien inmueble.</li> <li>• Una deducción adicional consistente en las inversiones nuevas relacionadas con los inmuebles adquiridos en el periodo del 1 de septiembre al 31 de diciembre del 2007, hasta por el monto del precio efectivamente pagado por estas inversiones en dicho periodo.</li> </ul>	Menos: Deducciones de marzo 2008 (mantenimiento)	1,500.00
Para que pueda restar o deducir los gastos antes citados, es indispensable que los haya efectivamente pagado en el periodo que los deduce y además, deberá contar con las facturas correspondientes que reúnan todos los requisitos fiscales	Igual: Base del impuesto empresarial a tasa única	68,500.00
La diferencia que obtenga de realizar la resta de los puntos que anteceden multiplíquela por la tasa del IETU correspondiente al año 2008 (16.5%), de 17% en 2009, y de 17.5% en 2010.	Por: Tasa del IETU aplicable en 2008	16.5%
	Igual: IETU determinado del periodo	11,302.50

<p>Al impuesto que resulte conforme al punto anterior, reste, en su caso, los siguientes conceptos:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Crédito por pérdidas que en su caso haya tenido en los últimos cinco años.</li> <li>• Crédito por salarios si tiene trabajadores a su cargo.</li> <li>• El importe de los pagos provisionales mensuales del impuesto sobre la renta que haya efectuado correspondientes al periodo que declara.</li> <li>• El monto del impuesto sobre la renta que le hayan retenido en el periodo que declara.</li> <li>• El importe de los pagos provisionales del IETU efectuados con anterioridad correspondientes al mismo periodo.</li> </ul>	<p><b>Menos:</b> Crédito por pago de salarios, en caso de tener trabajadores 0.00</p> <p><b>Menos:</b> Crédito por pago de aportaciones al IMSS en caso de tener trabajadores 0.00</p> <p><b>Menos:</b> Pagos provisionales de ISR de enero y febrero de 2008 1,554.00</p> <p><b>Menos:</b> Declaración mensual de ISR de marzo de 2008 777.00</p> <p><b>Menos:</b> Retenciones de ISR efectuadas de enero a marzo de 2008 4,500.00</p> <p><b>Menos:</b> Pagos provisionales del IETU de enero y febrero de 2008 2,871.00</p>
<p>La diferencia que resulte es el pago mensual del IETU del periodo correspondiente.</p>	<p><b>Igual</b> <b>IETU neto a cargo de marzo de 2008</b> <b>1,600.50</b></p>

### Cuándo se presentan las declaraciones mensuales

En las mismas fechas en que se presenta el ISR, es decir, a más tardar el día 17 del mes siguiente a aquel al que corresponda el pago.

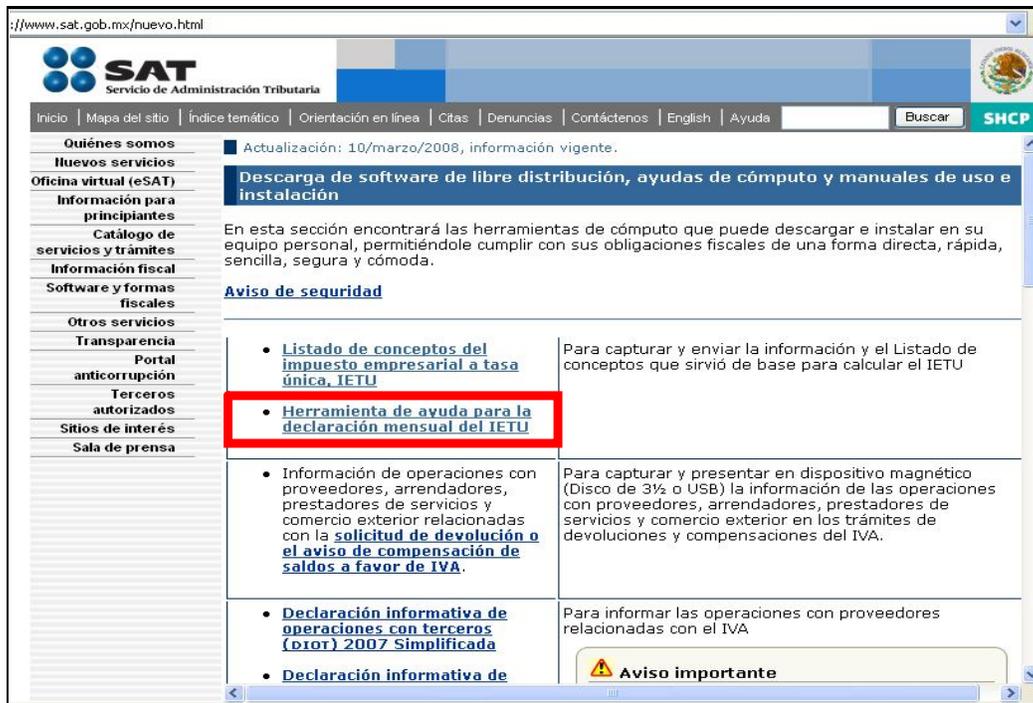
Por otra parte, y de acuerdo con el sexto dígito numérico de su RFC, cuenta con los siguientes días adicionales para efectuar sus declaraciones mensuales:

Sexto dígito numérico del RFC	Fecha límite de pago
1 y 2	Día 17 más un día hábil
3 y 4	Día 17 más dos días hábiles
5 y 6	Día 17 más tres días hábiles
7 y 8	Día 17 más cuatro días hábiles
9 y 0	Día 17 más cinco días hábiles

### Herramienta de ayuda para el cálculo mensual del IETU

Para facilitar el cálculo de su declaración mensual del IETU, en el Portal de Internet del SAT se encuentra a su disposición un programa electrónico para realizarlo de forma automática, solo capturando la información que se solicita.

Para acceder a esta herramienta ingrese a la sección de [Software y formas fiscales](#), en el menú principal del portal del SAT, luego seleccione [Herramienta de ayuda para la declaración mensual del IETU](#).



Actualización: 10/marzo/2008, información vigente.

### Descarga de software de libre distribución, ayudas de cómputo y manuales de uso e instalación

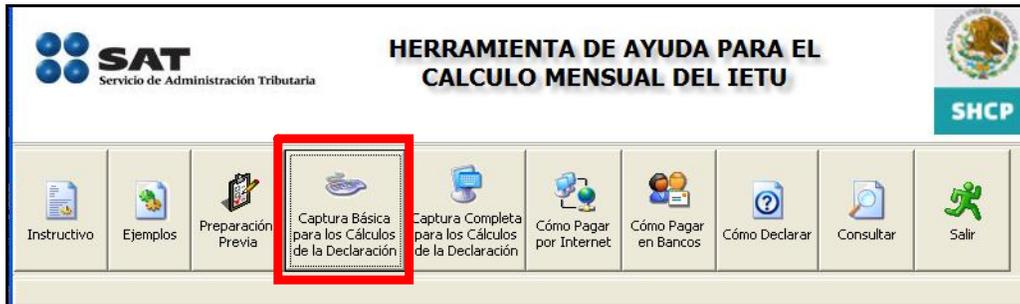
En esta sección encontrará las herramientas de cómputo que puede descargar e instalar en su equipo personal, permitiéndole cumplir con sus obligaciones fiscales de una forma directa, rápida, sencilla, segura y cómoda.

#### Aviso de seguridad

<ul style="list-style-type: none"> <li>• <a href="#">Listado de conceptos del impuesto empresarial a tasa única, IETU</a></li> </ul>	Para capturar y enviar la información y el Listado de conceptos que sirvió de base para calcular el IETU
<ul style="list-style-type: none"> <li>• <b><a href="#">Herramienta de ayuda para la declaración mensual del IETU</a></b></li> </ul>	
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Información de operaciones con proveedores, arrendadores, prestadores de servicios y comercio exterior relacionadas con la <a href="#">solicitud de devolución o el aviso de compensación de saldos a favor de IVA</a>.</li> </ul>	Para capturar y presentar en dispositivo magnético (Disco de 3½ o USB) la información de las operaciones con proveedores, arrendadores, prestadores de servicios y comercio exterior en los trámites de devoluciones y compensaciones del IVA.
<ul style="list-style-type: none"> <li>• <a href="#">Declaración informativa de operaciones con terceros (DIOT) 2007 Simplificada</a></li> <li>• <a href="#">Declaración informativa de</a></li> </ul>	Para informar las operaciones con proveedores relacionadas con el IVA

**Aviso importante**

Una vez que la instale en su equipo seleccione la opción **Captura básica para el cálculo de la declaración**.



Esta herramienta tiene todo lo que necesita para calcular el IETU e incluye ejemplos.

### Cómo se paga y declara el IETU

El pago debe hacerse de la misma manera en que se paga el impuesto sobre la renta, es decir:

**Por Internet**, a través de transferencia de fondos, para lo cual debe tener contratado dicho servicio con cualquier banco autorizado por el SAT y realizar el siguiente procedimiento.

- Ingrese a su portal bancario.
- Capture sus datos generales.
- Seleccione Impuesto al activo / Impuesto empresarial a tasa única y capture el importe que le resultó a cargo.

RFC:  Confirmar RFC:

Apellido paterno:

Apellido materno:

Nombre:

Impuesto:

Mensual  Bimestral  Trimestral  Cuatrimestral  Semestral

2do. ejercicio  En liquidación

Tipo de pago:  Impuesto a cargo:

Ejercicio:  Impuesto a favor:

Periodo:

Cargos adicionales:

Aplicaciones:

El IVA y el ISR los llena en este mismo formato electrónico, de la misma manera que como lo ha hecho anteriormente.

**Por ventanilla bancaria** utilice la hoja de ayuda 5: Arrendamiento, la cual podrá obtener en cualquier Módulo de Servicios al Contribuyente o en el Portal de Internet del SAT dando clic en [Software y formas fiscales: Formas y formatos fiscales: Hojas de ayuda: Hojas de ayuda: Pagos en bancos: Arrendamiento.](#)

Ejemplo del llenado de la hoja de ayuda Arrendamiento

<b>ARRENDAMIENTO</b>												
<b>5</b>												
HOJA DE AYUDA PARA EL PAGO DE CONTRIBUCIONES FEDERALES												
<b>IMPUESTO SOBRE LA RENTA</b>												
ISR personas físicas. Arrendamiento de inmuebles (uso o goce)			<input checked="" type="checkbox"/>									
<b>IMPUESTO AL ACTIVO / IMPUESTO EMPRESARIAL A TASA UNICA</b>												
Impuesto al activo / Impuesto empresarial a tasa única			<input checked="" type="checkbox"/>									
<b>IMPUESTO AL VALOR AGREGADO</b>												
Impuesto al valor agregado			<input checked="" type="checkbox"/>									
<table style="width: 100%; border: none;"> <tr> <td style="width: 60%;"></td> <td style="text-align: center; border-bottom: 1px solid black;"><b>PERÍODO MENSUAL</b></td> <td style="text-align: center; border-bottom: 1px solid black;"><b>EJERCICIO</b></td> </tr> <tr> <td></td> <td style="text-align: center; color: blue;">Marzo</td> <td style="text-align: center; color: blue;">2008</td> </tr> <tr> <td></td> <td style="text-align: center; font-size: small;">Ejemplo Enero</td> <td style="text-align: center; font-size: small;">Ejemplo 2008</td> </tr> </table>					<b>PERÍODO MENSUAL</b>	<b>EJERCICIO</b>		Marzo	2008		Ejemplo Enero	Ejemplo 2008
	<b>PERÍODO MENSUAL</b>	<b>EJERCICIO</b>										
	Marzo	2008										
	Ejemplo Enero	Ejemplo 2008										
<b>TIPO DE PAGO: NORMAL</b>												
Impuesto a favor (IVA)			\$ _____									
<b>IMPUESTO</b>	<b>ISR</b>	<b>IMPAC/ IETU</b>	<b>IVA</b>									
Impuesto a cargo	\$ <u>777</u>	\$ <u>1600</u>	\$ <u>750</u>									
Parte actualizada	\$ _____	\$ _____	\$ _____									
Recargos	\$ _____	\$ _____	\$ _____									
Cantidad a pagar	\$ <u>777</u>	\$ <u>1600</u>	\$ <u>750</u>									
<b>TOTAL A PAGAR</b>			\$ <u>3127</u>									
<b>INSTRUCCIÓN:</b> En caso de que algunos impuestos o conceptos de pago no se encuentren incluidos, o vaya a realizar disminución de aplicaciones o se trate de complementarias o de corrección fiscal, deberá utilizar la hoja de ayuda general.												
<b>ESTA HOJA NO ES UN COMPROBANTE OFICIAL, POR LO CUAL NO SERÁ SELLADA POR EL CAJERO</b>												

## Presentación mensual de listado de conceptos que sirvieron de base para calcular el impuesto

Una vez que hizo la declaración mensual debe presentar, a más tardar en la fecha que se indica a continuación, a través de Internet y mediante el programa electrónico que se encuentra en el Portal de Internet del SAT, el listado de conceptos que sirvieron de base para determinar el impuesto, señalando el número de operación proporcionado por el banco en donde se efectuó el pago y la fecha en que éste se realizó.

Información correspondiente al mes de	Se presentará a más tardar el
Enero de 2008	10 de marzo de 2008
Febrero de 2008	10 de abril de 2008
Marzo de 2008	10 de mayo de 2008
Abril de 2008	10 de junio de 2008
Mayo de 2008	10 de julio de 2008

Para llenar el programa electrónico y presentar el listado de conceptos debe de tener a la mano lo siguiente:

- Constancia del RFC o cédula de identificación fiscal.
- CURP.
- Talonario de recibos que haya expedido.
- Constancias de ingresos y retenciones.
- Contabilidad.<sup>1</sup>
- Acuses de recibo de sus declaraciones mensuales presentadas de impuesto sobre la renta e impuesto empresarial a tasa única.
- Bitácora de declaraciones y pagos.
- Si tiene trabajadores y les efectuó pagos por salarios:
  - Recibos de pago de los trabajadores.
  - Nóminas.
  - Constancias de pago de aportaciones de seguridad social

<sup>1</sup> Se puede no llevar contabilidad por el arrendamiento de bienes inmuebles que únicamente tengan como erogación deducible, el impuesto predial relacionado con el inmueble; en caso de que deduzcan otras erogaciones, pueden tener por cumplida esta obligación llevando contabilidad simplificada.

## Qué datos deben reportarse en el listado de conceptos que sirvieron de base para calcular el impuesto

Entre otros, los siguientes:

- Datos de identificación (RFC, CURP, nombre, etcétera).
- Datos generales (señalar si la declaración fue normal o complementaria, fecha de presentación etcétera).
- Datos informativos y razones por las cuales no efectuó pago en caso de que su declaración haya sido en ceros.
- Datos para calcular el IETU (ingresos percibidos en el periodo, deducciones, acreditamientos, impuesto causado, etcétera).

### Créditos que pueden disminuirse del IETU

Los contribuyentes del IETU pueden disminuir del impuesto que les resulte diversos conceptos denominados créditos fiscales, entre otros:

#### Crédito fiscal por deducciones superiores a los ingresos (pérdida)<sup>2</sup>

Cuando sus deducciones anuales autorizadas son superiores a sus ingresos anuales por concepto de renta de bienes inmuebles, tiene derecho a disminuir el crédito fiscal del IETU que le resulte a cargo.

---

<sup>2</sup> Este crédito únicamente se puede determinar al concluir el ejercicio fiscal 2008, ya que se trata de un nuevo impuesto que entró en vigor el 1 de enero, por lo que sólo puede aplicarse, en caso que exista, a partir de los pagos provisionales de 2009.

Ejemplo de la determinación del crédito fiscal por existir deducciones superiores a los ingresos (pérdida)

	Concepto	Cantidades
• A los ingresos reste las deducciones anuales.	Ingresos obtenidos en 2008	1,000.00
• La diferencia multiplíquela por la tasa del IETU de 16.5%.	Deducciones realizadas en 2008	1,800.00
• El resultado es el crédito fiscal que tiene derecho a restar del IETU, de los pagos provisionales y del ejercicio, <b>en los diez años siguientes</b> a aquel en que se originó, hasta agotarlo.	<b>Menos:</b> Diferencia	800.00
• El crédito fiscal se actualizará desde el último mes de la primera mitad del año en el que se determinó (junio) y el último mes del mismo año (diciembre)	<b>Por:</b> tasa	16.5%
• Los contribuyentes tienen la opción de acreditar el crédito fiscal contra el ISR del ejercicio en que se generó, en cuyo caso, ya no podrá acreditarse contra el IETU del ejercicio.	<b>Igual:</b> Crédito fiscal	132.00
	<b>Por:</b> Factor de actualización (estimado)*	1.3342
	<b>Igual:</b> <b>Crédito fiscal actualizado</b>	<b>176.11</b>

\*Cálculo del factor de actualización (estimado).

	Concepto	Cantidades
<b>Entre:</b>	INPC* del último mes del año en que las deducciones fueron mayores que los ingresos (diciembre 2008)	1.5359
	INPC del último mes de la primera mitad del año en que las deducciones fueron mayores que los ingresos (junio 2008)	1.1512
<b>Igual:</b>	<b>Factor de actualización</b>	<b>1.3342</b>

\*El INPC (Índice Nacional de Precios al Consumidor) es un indicador económico que mide la inflación de cada mes y lo publica el Banco de México en el *Diario Oficial de la Federación* los primeros 10 días de cada mes.

### Crédito por salarios y aportaciones de seguridad social

Si realizó pagos por salarios y aportaciones de seguridad social puede disminuir del pago mensual del IETU la cantidad que resulte de multiplicar el monto de los salarios y de las aportaciones de seguridad social efectivamente pagadas en el ejercicio fiscal por el factor 0.165.

Ejemplo de la determinación del crédito fiscal por salarios y aportaciones de seguridad social

	Concepto	Cantidades
<b>Por:</b>	Erogaciones efectivamente pagadas por salarios	12,000.00
	Factor aplicable para 2008	0,165
<b>Igual:</b>	<b>Crédito por salarios</b>	<b>1,980.00</b>

	Concepto	Cantidades
<b>Por:</b>	Aportaciones de seguridad social del periodo	530.00
	Factor aplicable para el ejercicio de 2008	0,165
<b>Igual:</b>	<b>Crédito por aportaciones de seguridad social</b>	<b>87.45</b>

## Otros créditos

También puede aplicar un crédito fiscal contra el IETU del ejercicio y de los pagos provisionales por las **inversiones que haya adquirido desde el 1 de enero de 1998 y hasta el 31 de diciembre de 2007**.

## Declaración anual

La declaración anual debe presentarse en las mismas fechas y medios en que se presenta el impuesto sobre la renta, es decir, durante el mes de abril.

Derivado de lo anterior, la declaración anual del IETU de 2008 se presenta durante el mes de abril de 2009.

El procedimiento para calcular el impuesto anual es el mismo que se aplica para la determinación de los pagos provisionales.

En esta declaración se calcula el impuesto sobre los ingresos menos las deducciones de todo el año, y a la diferencia se le aplica la tasa del IETU correspondiente al año 2008 (16.5%). Al impuesto determinado se le restan los conceptos que se señalaron para los pagos provisionales, sólo que para la declaración anual se consideran las cifras aplicables a todo el año.

## Otras obligaciones

Además de las obligaciones establecidas en otras disposiciones fiscales, los contribuyentes del IETU tienen las siguientes:

- Llevar la contabilidad y efectuar sus registros, de conformidad con el CFF (las personas físicas arrendadores de bienes inmuebles que únicamente tienen como erogación deducible, para efectos del IETU, el impuesto predial relacionado con el inmueble, pueden no llevar contabilidad).
- Expedir comprobantes por la renta de bienes inmuebles y conservar una copia a disposición de las autoridades fiscales.

- Cuando existan bienes en copropiedad y se obtengan ingresos por concepto de arrendamiento de bienes inmuebles, pueden designar un representante común, previo aviso de tal designación ante las autoridades fiscales, y será éste quien a nombre de los copropietarios cumpla con las obligaciones establecidas en la ley del IETU.
- Los integrantes de una sociedad conyugal que opten porque aquel que obtenga mayores ingresos acumule la totalidad de los ingresos obtenidos, pueden decidir que dicho integrante pague el IETU por todos los ingresos que obtenga la citada sociedad conyugal.

Por los ingresos que deriven de una sucesión, el representante legal efectuará los pagos provisionales mensuales y del ejercicio del IETU que correspondan, por cuenta de los herederos o legatarios.

### **Diferimiento de 3% de los pagos provisionales del IETU correspondientes al periodo de febrero a junio de 2008**

El 4 de marzo de 2008 se publicó en el *Diario Oficial de la Federación* el Decreto por el que se otorgan beneficios fiscales en materia del impuesto sobre la renta y del impuesto empresarial a tasa única, y entre dichos beneficios se encuentra la facilidad de poder diferir 3% del impuesto sobre la renta y del impuesto empresarial a tasa única, correspondientes a los meses de febrero a junio del ejercicio fiscal 2008, sin actualización ni recargos.

Las cantidades que se difieran se cubrirán en la declaración anual de 2008, que se presenta en abril de 2009, sin que se sea necesario hacer declaraciones complementarias de los pagos mensuales por los que se difirió el impuesto.

Si opta por aplicar esta facilidad y desea mayor información utilice nuestros servicios gratuitos y confidenciales (se señalan al final de este folleto).

## Servicios gratuitos y confidenciales



**Consulte:** [www.sat.gob.mx](http://www.sat.gob.mx)



**Contáctenos** desde  
nuestro portal de Internet



**Llame a INFO SAT:** 01 800 46 36 728