

TRATAMIENTO FISCAL DE LA RENTA Y VENTA DE INMUEBLES ISR E IVA APLICABLES EN OPERACIONES INMOBILIARIAS

Capacitador: Mtro. Miguel Alarcón Díaz

Duración: 4 horas

OBJETIVO:

Analizar el tratamiento fiscal aplicable a las operaciones de renta y venta de bienes inmuebles conforme a las disposiciones vigentes de la Ley del ISR, Ley del IVA, Código Fiscal de la Federación y reglas aplicables, identificando obligaciones, cálculos, deducciones, exenciones, retenciones y riesgos fiscales para personas físicas y personas morales.

DIRIGIDO A:

- Contadores públicos
- Asesores fiscales
- Despachos contables
- Administradores de inmuebles
- Desarrolladores inmobiliarios
- Empresarios del sector inmobiliario
- Auditores
- Personas físicas con actividad de arrendamiento o venta de inmuebles
- Personal administrativo y financiero

1. Marco fiscal de las operaciones inmobiliarias

- Conceptos básicos en materia inmobiliaria
- Diferencia entre arrendamiento, enajenación y actos gravados
- Marco legal aplicable:
 - Ley del ISR
 - Ley del IVA
 - Código Fiscal de la Federación
- Obligaciones fiscales de personas físicas y morales
- Cfdi aplicables en operaciones inmobiliarias
- Riesgos fiscales más comunes en revisiones del sat

2. Tratamiento fiscal del arrendamiento de inmuebles en ISR

- Régimen fiscal aplicable al arrendamiento
- Ingresos acumulables por renta de inmuebles
- Momento de acumulación del ingreso
- Deducciones autorizadas:
 - Deducción ciega del 35%
 - Deducciones comprobadas
 - Intereses, predial, mantenimiento y depreciación
- Pagos provisionales de ISR
- Declaración anual
- Retenciones de isr en arrendamiento
- Arrendamiento a personas morales
- Arrendamiento mediante plataformas digitales
- Casos prácticos de cálculo de ISR

3. IVA en el arrendamiento de inmuebles

- Actos gravados y actos exentos
- Arrendamiento de casa habitación
- Arrendamiento comercial y oficinas

- Iva trasladado y acreditable
- Requisitos para acreditamiento del IVA
- Retenciones de IVA
- Cfdi y complemento de pagos
- Arrendamiento amueblado y sus implicaciones fiscales
- Casos especiales:
 - Airbnb y hospedaje
 - Coworking
 - Locales comerciales
- Casos prácticos de determinación de iva

4. ISR en la venta de inmuebles

- Concepto de enajenación de bienes
- Determinación de la ganancia fiscal
- Costo comprobado de adquisición
- Actualización de inversiones y mejoras
- Deducciones notariales y gastos relacionados
- Exención por venta de casa habitación
- Requisitos para aplicar la exención
- Isr retenido por notario
- Venta de terrenos y construcciones
- Venta de inmuebles por personas morales
- Operaciones entre partes relacionadas
- Casos prácticos de cálculo de isr en venta de inmuebles

5. IVA en la venta de inmuebles

- Enajenación gravada y exenta
- Venta de construcciones destinadas a casa habitación
- Venta de terrenos
- Venta de construcciones comerciales
- Base gravable para iva

- Traslado y acreditamiento del impuesto
- Obligaciones de comprobación fiscal
- Iva en desarrolladoras inmobiliarias
- Tratamiento fiscal en preventas y anticipos
- Casos prácticos de iva en operaciones inmobiliarias

6. Operaciones inmobiliarias y fiscalización del SAT

- Cartas invitación y revisiones electrónicas
- Discrepancia fiscal en operaciones inmobiliarias
- Materialidad y razón de negocios
- Efos y edos en el sector inmobiliario
- Revisión de cfdi y contratos
- Conciliación de ingresos declarados
- Principales errores detectados por la autoridad
- Estrategias preventivas de cumplimiento fiscal

7. Aspectos complementarios y planeación fiscal

- Copropiedad y coposesión de inmuebles
- Usufructo y donación de bienes inmuebles
- Fideicomisos inmobiliarios
- Régimen simplificado de confianza (resico) y bienes inmuebles
- Planeación fiscal permitida en operaciones inmobiliarias
- Efectos fiscales de remodelaciones y ampliaciones
- Impacto fiscal de créditos hipotecarios
- Casos integrales y análisis práctico

8. Obligaciones Antilavado en Operaciones Inmobiliarias (PLD)

- Identificación y conocimiento del cliente
- Determinación de actividades vulnerables y umbrales
- Presentación de avisos ante la autoridad

- Conservación de expedientes y sanciones

Material de apoyo

- Casos prácticos en excel
- Fundamento legal actualizado
- Criterios normativos y jurisprudencias relevantes
- Formatos de contratos y CFDI
- Calculadoras de ISR e IVA inmobiliario