

Arrendamiento

ARRENDAMIENTO DE INMUEBLES

Personas Físicas — Guía de obligaciones y cálculo de ISR

Arts. 114–118 LISR · Pagos provisionales trimestrales Art. 116 · Vigente 2026

💡 **¿Para qué sirve esta guía?** Le explicamos cómo se calcula su impuesto trimestral, qué puede deducir y cuándo declarar. Consulte siempre a su contador de CONTTAX para aplicar estas reglas a su situación específica.

1. ¿A QUIÉN APLICA?

Tipo de inmueble	¿Genera obligación?	Notas
Casa habitación rentada	Sí — IVA exento (Art. 20 LIVA)	Solo ISR trimestral, no IVA
Local comercial, oficina o bodega rentada	Sí — IVA 16% aplicable	ISR trimestral + IVA mensual
Terreno rentado	Sí — IVA exento si es suelo	Solo ISR trimestral
Inmueble rentado a turistas (Airbnb, etc.)	Sí — plataformas digitales	Régimen especial Art. 18-B LISR

2. FRECUENCIA DE PAGOS: TRIMESTRAL

A diferencia de otros regímenes, el ISR de arrendamiento se paga cada 3 meses. Las fechas límite para 2026 son:

Trimestre	Período que cubre	Fecha límite de pago
1er Trimestre	Enero – Marzo 2026	17 de abril 2026
2do Trimestre	Abril – Junio 2026	17 de julio 2026

Trimestre	Período que cubre	Fecha límite de pago
3er Trimestre	Julio – Septiembre 2026	19 de octubre 2026
4to Trimestre	Octubre – Diciembre 2026	19 de enero 2027

3. ¿CÓMO SE CALCULA EL ISR TRIMESTRAL?

ISR trimestral = Aplicar Tarifa Art. 96 al ingreso mensual promedio × 3

Tiene DOS opciones de deducción. Debe elegir UNA al inicio del año y mantenerla todo el ejercicio:

	OPCIÓN A — Deducción Ciega (35%)	OPCIÓN B — Deducciones Reales
¿Qué es?	Deducir automáticamente el 35% de los ingresos sin comprobantes	Deducir los gastos reales del inmueble con CFDI
Ventaja	Más sencilla — no requiere guardar comprobantes de gastos	Mejor si sus gastos reales superan el 35%
Desventaja	Si sus gastos reales > 35% pierde deducción	Requiere llevar control de todos los gastos
Gastos incluidos	No aplica	Predial + mantenimiento + seguros + intereses hipotecarios + depreciación

Ejemplo comparativo — 1er Trimestre (renta \$15,000/mes)


Concepto	Opción A (ciega 35%)	Opción B (deducciones reales)
Ingresos del trimestre	\$45,000.00	\$45,000.00
Deducción aplicable	\$15,750.00 (35% de \$45,000)	\$2,000.00 (predial + mantenimiento)
Base gravable trimestral	\$29,250.00	\$43,000.00
Base mensual promedio (÷3)	\$9,750.00	\$14,333.33

CONTAX · Excellence in Accounting & Tax Solutions

directorageneral@conttaxci.com · Cel. 221 206 6048 · Oficina 222 227 9102 · consultoresinternacionalesllc.com
10 Norte 201, Barrio Santiago Xicotenco, San Andrés Cholula, Puebla

Documento informativo de uso general. Cada situación fiscal es diferente; consulte a su contador de CONTAX.

Concepto	Opción A (ciega 35%)	Opción B (deducciones reales)
ISR mensual (tarifa Art. 96)	\$743.70	\$1,433.31
ISR TRIMESTRAL A PAGAR	\$2,231.11	\$4,299.94

 **¿Cuándo conviene cada opción?** Opción A conviene cuando sus gastos reales del inmueble son menos del 35% de la renta. Opción B conviene cuando tiene gastos altos: remodelaciones, crédito hipotecario sobre el inmueble, etc.

Sus 4 pasos cada trimestre:

PASO 1	Sume todos los ingresos cobrados en los 3 meses del trimestre.
PASO 2	Calcule su deducción (Opción A: ingresos \times 35%; Opción B: suma de gastos reales con CFDI).
PASO 3	Divida la base entre 3, aplique la Tarifa Art. 96 y multiplique el ISR por 3.
PASO 4	Reste el ISR que le retuvo su inquilino PM (si aplica) y pague antes de la fecha límite.

4. SI SU INQUILINO ES UNA EMPRESA (PERSONA MORAL)

Cuando quien le paga la renta es una empresa, está obligada a retenerle el 10% de ISR cada mes.

Concepto	Importe
Renta mensual	\$15,000.00
ISR retenido por el inquilino PM (10%)	\$1,500.00
Pago neto que recibe	\$13,500.00
Esta retención se descuenta de su declaración trimestral	Solicite siempre el CFDI de retención

5. OBLIGACIONES FISCALES

CONTTAX · Excellence in Accounting & Tax Solutions

directorageneral@conttaxci.com · Cel. 221 206 6048 · Oficina 222 227 9102 · consultoresinternacionalesllc.com
10 Norte 201, Barrio Santiago Xicotenco, San Andrés Cholula, Puebla

Documento informativo de uso general. Cada situación fiscal es diferente; consulte a su contador de CONTTAX.

Obligación	Frecuencia	Fecha límite
Declaración ISR trimestral (Art. 116)	Trimestral	Q1: 17 abr · Q2: 17 jul · Q3: 19 oct · Q4: 19 ene/27
Declaración IVA mensual (solo local comercial)	Mensual	Día 17 del mes siguiente
DIOT (si aplica)	Mensual	Día 17 del mes siguiente
Emitir CFDI de arrendamiento	Mensual (o por cobro)	Al cobrar la renta
Declaración Anual ISR PF	Anual	30 de abril
Conservar comprobantes del inmueble	Permanente	5 años mínimo

CONTAX · Excellence in Accounting & Tax Solutions

directorageneral@contaxci.com · Cel. 221 206 6048 · Oficina 222 227 9102 · consultoresinternacionalesllc.com
 10 Norte 201, Barrio Santiago Xicotenco, San Andrés Cholula, Puebla

Documento informativo de uso general. Cada situación fiscal es diferente; consulte a su contador de CONTAX.