

FEME |

FEDERACIÓN MEXICANA DE
ADMINISTRADORES DE
CONDOMINIOS Y EDIFICIOS

¿QUÉ OTRAS OBLIGACIONES FISCALES TIENEN LOS ADMINISTRADORES DE CONDOMINIOS?

Fuente: <https://acortar.link/uNvPlt>


Contacto

Site
www.feme.mx

Email
contacto@feme.mx

Teléfono
55- 8421 - 5555

Redes Sociales

   FEMEMexico



RÉGIMEN FISCAL DE LOS CONDOMINIOS

Un condominio se define como la agrupación de lotes de terrenos, departamentos, viviendas, casas, o locales de un inmueble con salida propia a la vía pública para su uso comercial, habitacional, industrial o mixtos que, así como cuentan con un derecho singular sobre dicho inmueble, cuentan aparte con un derecho de copropiedad como jardines, andadores, escaleras etc.

¿Qué elementos integran un Condominio?

- **Administrador:** es la persona física o moral designado por la asamblea para desempeñar la función de administración de un condominio.
- **Asamblea:** es el órgano supremo del condominio, conformada por la reunión de todos los condóminos para resolver asuntos de interés común respecto del condominio.
- **Condómino:** es la persona física o jurídico-colectiva, que tiene la propiedad o la titularidad de los derechos fideicomitidos sobre uno o varias unidades de propiedad exclusiva en un inmueble afecto al régimen de propiedad en condominio.

¿Los condominios deben inscribirse en el RFC?

Sólo pueden inscribirse en el RFC los condominios con personalidad jurídica propia. En el país, sólo algunos estados como Baja California Sur, Jalisco, Sinaloa y Querétaro reconocen al régimen en condominio como una entidad con personalidad jurídica propia.

En este sentido, el SAT establece en la regla 3.1.21 de la resolución miscelánea fiscal para 2021, que aquellas personas morales del régimen en condominio reconocidas por las legislaciones locales podrán inscribirse al RFC y tributar en el título III de la Ley de ISR "Del régimen de personas morales con fines no lucrativos".

Inclusive aquellos condominios que en su momento fueron inscritos por el SAT en el RFC sin personalidad jurídica propia, **pueden solicitar la cancelación de su RFC** y las obligaciones activas cumpliendo ciertas condiciones.



¿Qué hacer si el condominio no tiene personalidad jurídica propia?

Puede constituirse una Asociación Civil (A.C.) que administre las cuotas condominiales. El artículo 79, fracción XVIII de la LISR da el carácter de no contribuyentes del ISR a las "Asociaciones civiles de colonos y las asociaciones civiles que se dediquen exclusivamente a la administración de un inmueble de propiedad en condominio". Ser "no contribuyente" no exime de obligaciones como llevar contabilidad y pagar ISR por actividades diferentes a la administración de las cuotas condominiales.

¿Qué actividades si causan ISR en una A.C.?

Los condominios pagarán ISR cuando enajenen bienes distintos de su activo fijo o presten servicios a personas distintas de sus integrantes (condóminos), siempre que dichos ingresos excedan del 5% de los ingresos totales de la persona moral en el ejercicio de que se trate.

Así mismo, deberán pagar ISR si se determina un remanente distribuible ficto mediante declaración donde se determine el remanente a más tardar 15 de febrero de cada año. Por este remanente deberán expedir constancias a sus integrantes.

El cálculo de ISR será aplicando las disposiciones del Título IV de la LISR (personas físicas) o el Título II si la mayoría de sus integrantes son personas morales (artículo 80, sexto párrafo, de la LISR).

Cuando perciban ingresos de los mencionados en los Capítulos IV (enajenación de bienes), VI (intereses) y VII (obtención de premios) del Título IV de la LISR, la retención que se les efectúe tendrá el carácter de pago definitivo (artículo 81, primer párrafo, de la LISR).

¿Qué es un remanente distribuible ficto?

Las personas no lucrativas del Título III de la LISR pudieran obtener "ganancias ficticias" por las que deben pagar ISR como si fuesen contribuyentes. Los siguientes supuestos se consideran remanente distribuible ficto:

- **El importe de las erogaciones que efectúen y no sean deducibles**, en los términos del Título IV de la LISR, salvo cuando dicha circunstancia se deba a que no se cuenta con un Comprobante Fiscal Digital por Internet (CFDI) que reúna requisitos fiscales, o se hubieran realizado en efectivo por pagos superiores a \$2,000.00; y
- **Los préstamos efectuados a sus socios o integrantes**, o a los cónyuges, ascendientes o descendientes en línea recta de estos.

No se considera como remanente la "nómina no deducible", siempre que se lleve un control dentro de la contabilidad, que de forma detallada muestre tal circunstancia y el desglose de estos, de forma analítica y descriptiva, de cada uno de los pagos por concepto de remuneración exentos (regla 3.10.14. de la RMF).

Y si no se constituye una A.C. ¿Cómo se administra el condominio?

En el caso de condominios donde no se le reconoce personalidad jurídica para los efectos jurídicos y fiscales, los actos son efectuados directamente por los condóminos o por la persona que contraten o designen para su administración. En el último caso, será el administrador del Condominio quien deberá inscribirse en el RFC y quién cumplirá las obligaciones fiscales y legales relacionadas con el mismo.

¿Deben emitirse CFDIS por las cuotas condominales?

No se está obligado a emitir CFDIS por las cuotas condominales. Según el criterio 27/CFF/2017-RF-Comprobantes, de fecha 8 de noviembre de 2017, el SAT se pronunció a favor de una Asociación Civil al establecer que no es necesaria la emisión de CFDIS por las cuotas de mantenimiento. Sin embargo, es una práctica común porque representa un mejor control para la contabilidad, cobranza y prueba de adeudo en los juicios civiles.

Si la persona moral condominio emite un CFDI por cuotas de mantenimiento, los receptores no pueden darle efecto fiscal (deducir o acreditar) al comprobante.



¿Las cuotas condominales causan IVA?

Si los condominios no son contribuyentes del ISR, el cobro de las cuotas tampoco es un acto o actividad sujeta de IVA, sin embargo, observemos lo que establece el artículo 33 del Reglamento a la Ley del IVA:

Para los efectos del artículo 14 de la Ley, tratándose de las cuotas que aporten los propietarios de inmuebles sujetos al régimen de propiedad en condominio o a cualquier otra modalidad en la que se realicen gastos comunes, que se destinen para la constitución o el incremento de los fondos con los cuales se solventan dichos gastos, el impuesto se causa sólo por la parte que se destine a cubrir las contraprestaciones de la persona que tenga a su cargo la administración del inmueble.

Esto significa que los ingresos que el administrador cobra para los "gastos de mantenimiento" no causan IVA, sin embargo, si debe cobrar IVA por sus servicios de administración.

¿Se pueden deducir las cuotas de mantenimiento?

Los artículos 30 y 143 del Reglamento de la Ley del ISR (RLISR) establecen las reglas para poder hacerlo. En resumen, estos artículos establecen que se podrán deducir en forma proporcional (por indiviso) siempre y cuando:

1.- Los comprobantes fiscales que amparen los gastos comunes de conservación y mantenimiento se expidan a nombre de la asamblea general de condóminos o del administrador (quien debe contar con facultades conferidas por la asamblea);

2.- El pago de las cuotas de conservación

Las cuotas de conservación y mantenimiento las realicen los condóminos mediante depósito en la cuenta bancaria que haya constituido la asamblea general de condóminos para tal efecto;

3.- Que el administrador recabe los comprobantes fiscales

Relativos a los gastos comunes y entregue a cada condómino una constancia por periodos mensuales en la que se especifique:



a) Los números correspondientes a los comprobantes mencionados;

y el concepto que ampara cada comprobante, el monto total de dichos comprobantes y el impuesto respectivo, y

b) La parte proporcional que corresponde al condómino;

Tanto del gasto total como del impuesto correspondiente, conforme al por ciento de indiviso que represente cada unidad de propiedad exclusiva en el condominio de que se trate. Igualmente, el administrador deberá entregar a cada condómino una copia de los comprobantes.

4.- La documentación y registros contables deberán conservarse por la asamblea;

de condóminos o, en su defecto, por los condóminos que opten por el acreditamiento de los gastos comunes.

¿Puede acreditarse el IVA de las cuotas condominiales?

El artículo 20 del reglamento de la Ley del IVA (RLIVA) también prevé el acreditamiento del IVA por las cuotas de mantenimiento, cumpliendo las mismas condiciones mencionadas anteriormente para la deducción según la LISR.



Más información

Tel: 55 - 8421 - 5555

Correo: Contacto@feme.mx

Página web: www.feme.mx

Redes sociales: @FEMEMexico