



SECRETARIA DE ADMINISTRACION Y FINANZAS  
DIRECCIÓN GENERAL DE INGRESOS  
DEPARTAMENTO DE ASISTENCIA AL CONTRIBUYENTE

## CUESTIONARIO IMPUESTO CEDULAR ARRENDAMIENTO DE BIENES INMUEBLES

### 1.-¿Quiénes están obligados al pago del Impuesto Cedular de Arrendamiento de Bienes Inmuebles?

Están obligadas al pago del impuesto las personas físicas que perciban ingresos en efectivo, bienes, servicios o en crédito por otorgar el uso o goce temporal de bienes inmuebles ubicados dentro del territorio del Estado.

*Fundamento. Art. 65-L Ley de Hacienda del Estado de Nayarit publicada el 17-11-07 (antes Art. 65-B Ley de Hacienda del Estado de Nayarit 22-12-06)*

### 2.- ¿Cuándo entro en vigor la obligación de pagar el Impuesto Cedular?

A partir del 01 de Enero del 2007.

*Fundamento: Art. Único Transitorio Ley de Hacienda del Estado de Nayarit 22-12-06*

### 3.-¿Si obtengo ingresos en crédito en que momento los declararé?

Se declararán y se calculará el impuesto hasta el mes de calendario en que sean cobrados.

*Fundamento: Art. 65-L 3er. Párrafo Ley de Hacienda del Estado de Nayarit 17-11-07 (antes Art. 65-B 3er. Párrafo Ley de Hacienda del Estado de Nayarit 22-12-06)*

### 4.-¿Qué deducciones podré efectuar?

- Las deducciones que correspondan a lo establecido en los Capítulos III y X, ambos del Título IV y al Título VII, de la Ley del Impuesto Sobre la Renta, es decir las deducciones autorizadas como:

- ⊕ Impuesto Predial
- ⊕ Contribuciones Locales de Mejora
- ⊕ Gastos de Mantenimiento (que no impliquen adiciones o mejoras al bien)
- ⊕ Consumo de Agua (siempre que no lo paguen quienes usan o gocen el bien inmueble)
- ⊕ Los intereses reales pagados por préstamos utilizados para la compra de construcción o mejoras de los bienes inmuebles.
- ⊕ Los salarios, comisiones y honorarios, impuestos, cuotas o contribuciones que conforme a la ley les corresponda cubrir sobre dichos salarios efectivamente pagados, afectos a los inmuebles a que se hace mención.
- ⊕ Las inversiones en construcción.
- ⊕ El importe de las primas que amparen los bienes respectivos.

- Podrán de igual forma optar por la deducción del 35% de los ingresos.

*Fundamento: Art. 65-M Ley de Hacienda del Estado de Nayarit 17-11-07 (antes Art. 65-C Ley de Hacienda del Estado de Nayarit 22-12-06)*

### 5.- ¿Cuáles son la obligaciones que debo de cumplir?

Las establecidas en el Art. 65-Q de la Ley de Hacienda del Estado de Nayarit:

- ⊕ Solicitar su inscripción en el registro estatal de contribuyentes.

**El presente documento no establece obligaciones ni crea derechos distintos de los contenidos en las disposiciones fiscales vigentes.**

SECRETARIA DE ADMINISTRACION Y FINANZAS  
DIRECCIÓN GENERAL DE INGRESOS  
DEPARTAMENTO DE ASISTENCIA AL CONTRIBUYENTE

**CUESTIONARIO IMPUESTO CEDULAR ARRENDAMIENTO DE BIENES INMUEBLES**

- ✦ Llevar contabilidad de conformidad con el CFF y el CFE (No quedan comprendidos quienes opten por la deducción del 35%).
- ✦ Expedir Comprobantes Fiscales con los requisitos que establece.
- ✦ Presentar las declaraciones
- ✦ Las instituciones fiduciarias llevara los libros contables, expedirá los recibos y efectuará los pagos de este impuesto.

*Fundamento: Art. 65-Q Ley de Hacienda del Estado de Nayarit 17-11-07*

**6.- ¿Qué requisitos necesito para darme de alta en el padrón estatal?**

- ✦ Copia de la Credencial del Lector
- ✦ Copia del Comprobante del Domicilio Fiscal
- ✦ Del alta del SAT donde se asiente como Régimen de Arrendamiento de Bienes Inmuebles.
- ✦ Original de cada uno de los documentos en mención para su cotejo
- ✦ Formato de Inscripción al Padrón Estatal.

**7.- ¿Cada cuándo presentare el entero del Impuesto Cedular?**

Se presentarán pagos provisionales a cuenta del Impuesto del Ejercicio a más tardar el día 17 del mes inmediato siguiente al mes que Corresponda el pago.

*Fundamento: Art. 65-N Ley de Hacienda del Estado de Nayarit 17-11-07 (antes Art. 65-D Ley de Hacienda del Estado de Nayarit 22-12-06)*

**8.- ¿Se presentará Declaración Anual?**

Si se presentará, a más tardar el 30 de abril del año siguiente al que corresponda el pago.

*Fundamento: Art. 65-O Ley de Hacienda del Estado de Nayarit 17-11-07 (antes Art.65-E Ley de Hacienda del Estado de Nayarit 22-12-06)*

**9.-¿Cómo determino mi pago mensual?**

A los ingresos obtenidos por arrendamiento por otorgar el uso o goce temporal de bienes inmuebles, se les resta las deducciones autorizadas o la deducción opcional del 35%, al resultado se le aplicará la tasa establecida para el ejercicio 2008 (2%), para así obtener el Impuesto Cedular, Ejemplo:

INGRESO MENSUAL POR ARRENDAMIENTO	\$8,540.00
(-) DEDUCCIÓN OPCIONAL	2,989.00
(=) BASE GRAVABLE	\$5,551.00
(X) TASA ACTUAL	2%
(=) IMPUESTO CEDULAR	\$ 111.02

*Fundamento: Art. 65-N Ley de Hacienda del Estado de Nayarit.*

**10.-¿Cómo determino mi impuesto anual?**

**SECRETARIA DE ADMINISTRACION Y FINANZAS  
DIRECCIÓN GENERAL DE INGRESOS  
DEPARTAMENTO DE ASISTENCIA AL CONTRIBUYENTE**

**CUESTIONARIO IMPUESTO CEDULAR ARRENDAMIENTO DE BIENES INMUEBLES**

A los Ingresos totales del ejercicio fiscal se le disminuirán las deducciones autorizadas erogadas en dicho ejercicio, o en su caso la deducción opcional del 35% de los ingresos anuales, al resultado se le aplicará la tasa que establezca anualmente la Ley de Ingresos del Estado (2% para 2008), contra el impuesto anual calculado se podrá acreditar el importe de los pagos provisionales efectuados y las retenciones.

Ejemplo:

INGRESO ANUAL POR	\$102,480.00
ARRENDAMIENTO	
(-) DEDUCCIÓN OPCIONAL	35,868.00
(=) BASE GRAVABLE	\$ 66,612.00
(X) TASA ACTUAL	2%
(=) IMPUESTO CEDULAR	\$ 1,332.24
(-) PAGOS PROVISIONALES EFECTUADOS.	492.24
(-) RETENCIÓN 2%	840.00
(=) IMPUESTO CEDULAR A PAGAR	\$ 0.00

**FUNDAMENTO:** ART. 65-O Ley de Hacienda del Estado de Nayarit 17-11-07

**11.-¿Si arrendamos un bien inmueble a una persona moral, nos retendrán impuesto?**

Si, las personas morales deberán retener como pago provisional al monto de los ingresos, sin deducción alguna el 2%.

**Fundamento:** Art. 65-N 2do. Párrafo Ley de Hacienda del Estado de Nayarit 17-11-07 Y Art. 143 5to Párrafo de la Ley del Impuesto sobre la Renta.

**12- ¿La Personal Moral se inscribe en el padrón estatal como retenedor?**

- Si ya tiene asignado el número de cuenta para el pago del Impuesto del 2% s/Nómina no será necesario.
- Si no tiene la obligación del 2% sobre nómina, se deberá de inscribir en las recaudaciones del estado llenando la forma de inscripción con fecha 1-01-08 y en el apartado de otros anotar "retenedor del impuesto cedular", debiendo anexar copia del acta constitutiva, del poder que acredita al representante legal y comprobante de domicilio fiscal.

**13.- ¿ La Persona Moral tiene que entregar una constancia de retenciones?**

Si, deberán proporcionar al arrendador la Constancia de Retenciones que podrán llenarla e imprimirla mediante la pagina de finanzas.

**14.- ¿ La retención que hace la Persona Moral en que fecha deberá enterarla?**

Deberá enterarla ante las recaudaciones del estado a más tardar el día 10 del mes siguiente en que haga la retención el arrendatario P.M.

SECRETARIA DE ADMINISTRACION Y FINANZAS  
DIRECCIÓN GENERAL DE INGRESOS  
DEPARTAMENTO DE ASISTENCIA AL CONTRIBUYENTE

**CUESTIONARIO IMPUESTO CEDULAR ARRENDAMIENTO DE BIENES INMUEBLES**

15.- ¿Cómo y en donde declaro el 2% de retenciones como Persona Moral que realizo de este impuesto?

Lo declarará en conjunto con el 2% sobre nomina en el portal de finanzas como a continuación se señala:

- 1.- Accesa al la Pagina [www.sf-nayarit.gob.mx](http://www.sf-nayarit.gob.mx)
- 2.- Digite el icono impuesto sobre nomina
- 3.- Escriba su numero de cuenta y RFC
- 4.- Llene los espacios establecidos para retenciones anotando el número de retenciones realizadas y el importe del ingreso de la prestación recibida por el cual retuvo el 2%

Ejemplo de llenado:

	Arrendamiento
	Profesionales
	\$6,000.00

5.- Al dar formato de impresión el sistema le determina la retención a pagar ejemplo:

renta del bien inmueble \$ 6,000.00  
(x) % de retención 2%  
**(=) Retención a Enterar \$ 120.00**

6.- Imprimir el formato para realizar el pago de la retención.

16.-¿La retención podrá acreditarse?

El impuesto retenido podrá acreditarse contra el impuesto que resulte en el mes.

Ejemplo:

INGRESO MENSUAL POR ARRENDAMIENTO	\$8,540.00
(-) DEDUCCIÓN OPCIONAL	2,989.00
(=) BASE GRAVABLE	\$5,551.00
(X) TASA ACTUAL	2%
(=) IMPUESTO CEDULAR	\$ 111.02
(-) <b>RETENCIÓN 2%</b>	<b>70.00</b>
(=) IMPUESTO CEDULAR A PAGAR	\$ 41.02

<b>DE BIEN INMUEBLE PERSONA MORAL</b>
<b>\$ 3,500.00</b>
2%
<b>\$ 70.00</b>

SECRETARIA DE ADMINISTRACION Y FINANZAS  
DIRECCIÓN GENERAL DE INGRESOS  
DEPARTAMENTO DE ASISTENCIA AL CONTRIBUYENTE

**CUESTIONARIO IMPUESTO CEDULAR ARRENDAMIENTO DE BIENES INMUEBLES**

**17--¿ En dónde podré efectuar el pago del impuesto cedular por arrendamiento de bienes inmuebles?**

✦ En las Instituciones Bancarias: Banamex, Banorte, BBVABancomer, HSBC, Santander y ScotiaBank Inverlat.

**18-¿ Cómo obtengo el formato para pagar en las instituciones bancarias?**

Para obtener el formato y pagar en ventanilla bancaria o realizar la transferencia electrónica acceda al portal de finanzas [www.sf-nayarit.gob.mx](http://www.sf-nayarit.gob.mx)

✦ **Paso 1: Seleccione el icono Impuesto Cedular**

✦ **Paso 2: Digita su RFC**

✦ **Paso 3: Acceso al Formato**

**F-CAP =** formato cedular arrendamiento provisional ó

**F-CAA =** formato cedular arrendamiento anual

Anteriores; F-CP y F-CA

✦ **Paso 4: Anote su número de registro del padrón estatal, la CURP, el mes a declarar y llene el formato con la información que requiera.**

✦ **Paso 5: Digite el icono de “Impresión de formato o pago en línea”.**

✦ **Paso 6: Imprima su formato en dos tantos y acuda al banco de su preferencia, y/o acceda al portal bancario respectivo para la transferencia electrónica.**

**19-¿Qué tipos de pagos podré utilizar para el entero de mis declaraciones del impuesto cedular?**

➤ Con los siguientes tipos de pago cuando lo realice en el portal de internet o en ventanilla bancaria:

✦ Contado

✦ Cheque

✦ Cheque Electrónico

✦ Tarjeta de Crédito

➤ Cuando acuda a la recaudación por no tener banco en su localidad

✦ Contado

✦ Cheque

**20.- ¿En qué lugares del Estado no existen Bancos?**

✦ San Pedro Lagunillas

✦ Rosamorada

✦ Santa María del Oro

✦ Amatlán de Cañas

✦ Jalcocotán

✦ San Juan de Abajo



SECRETARIA DE ADMINISTRACION Y FINANZAS  
DIRECCIÓN GENERAL DE INGRESOS  
DEPARTAMENTO DE ASISTENCIA AL CONTRIBUYENTE

### **CUESTIONARIO IMPUESTO CEDULAR ARRENDAMIENTO DE BIENES INMUEBLES**

**21.- ¿Los pagos que realice del impuesto cedular al estado podré deducirlos contra mi pago de ISR a la federación?**

Podrá deducirlo solo cuando consideren deducciones autorizadas para determinar la base gravable, de acuerdo a lo establecido en el Art. 142 fracción de la LISR.