



COMISIÓN FISCAL

GASTOS COMUNES DEDUCIBLES EN UN RÉGIMEN DE PROPIEDAD EN CONDOMINIOS

L.C.P., M.D.F. y M.S.S.
Gerardo Ernesto
Martínez Chávez
Presidente Consejo
Directivo

C.P.C. Fernando
Santana Ballesteros
Vicepresidente
General

C.P.C., M.I. y Abogado
Felipe de Jesús Arias
Rivas Vicepresidente de
Calidad

C.P.C. y M.I. Javier
Pérez López
Vicepresidente de
Asuntos Fiscales
“Por una contaduría
Pública con Excelencia
y Nacionalista”



FNAMCP

ccpudg@ccpudg.org.mx
www.ccpudg.org.mx



INTRODUCCIÓN

El régimen de condominio es esencial para establecer las normas y regulaciones de convivencia y administración en un condominio para mantener el orden, la armonía y el buen funcionamiento de los propietarios que comparten áreas comunes.

Uno de los aspectos importantes de un régimen de condominio es la distribución de responsabilidades y obligaciones entre los condóminos para sufragar los gastos de mantenimiento de las áreas comunes, como son entre otras; áreas verdes, áreas recreativas, estacionamientos, alberca, elevadores, vigilancia, limpieza y reparaciones en general.

La finalidad que persigue el régimen de condominio es que los condominios conozcan hasta donde llegan sus derechos y obligaciones para generar una sana convivencia en beneficio de todos los condóminos residentes.

MARCO NORMATIVO

Código Civil del Estado de Jalisco (CCEJ)
Ley de Impuesto sobre la Renta (LISR).
Reglamento de la Ley de Impuesto sobre la Renta (RISR)
Resolución Miscelánea Fiscal para 2024 (RMF).

DESARROLLO:

Uno de los problemas que enfrentan los condóminos cuando se trata de la deducción de sus cuotas ordinarias de mantenimiento aportadas a la asociación de condóminos es, si estas las pueden considerar como un gasto deducible para efectos de ISR cuando se trata de una propiedad o renta de un espacio para oficina o un local comercial.

En primera instancia veamos las obligaciones en materia legal que se debe cumplir para constituir un régimen de condominio.

El Código Civil del Estado de Jalisco establece:

Artículo 1001 Condominio es el régimen jurídico que integra las modalidades y limitaciones al dominio de un predio o edificación y la reglamentación de su uso y destino, para su aprovechamiento conjunto y simultáneo.

Artículo 1006 Para constituir el régimen de condominio respecto de un predio o edificación, se requiere que quien tenga su libre disposición, solicite y obtenga autorización del municipio donde se localice el inmueble y lo formalice en escritura pública, en la que se hará constar de manera clara entre otras, lo siguiente:

- Antecedentes de propiedad Dimensiones y linderos del terreno que corresponda al condominio.
- La ubicación, medidas y linderos del predio.
- Descripción general de las construcciones y obras de infraestructura.
- Descripción individual de cada unidad privativa.
- Licencias y permisos de construcción.
- Reglamento interior de condominio.

Artículo 1026 Los condóminos deberán contribuir para sufragar los gastos de mantenimiento y operación de las instalaciones y servicios del condominio, como también para constituir y conservar fondos de reserva, en base al porcentaje que sobre el condominio represente cada unidad privativa.

Es de mencionar que 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 3.1.20 de la RMF para 2024, que aquellas personas morales del régimen en condominio reconocidas por las legislaciones locales podrán inscribirse en el Registro Federal de Contribuyentes como una Asociación Civil y tributar en el Régimen de Personas Morales con Fines no Lucrativos de la fracción XVIII del artículo 79 de la LISR con el carácter de no contribuyentes del ISR.

AHORA BIEN QUE SUCEDE PARA EFECTOS FISCALES SI NO SE CONSTITUYE UNA ASOCIACIÓN CIVIL PARA ADMINISTRAR UN CONDOMINIO.

En el caso de condominios que no se les reconoce personalidad jurídica en la Entidad Federativa donde se encuentra para efectos jurídicos y fiscales, los actos de cobro de cuotas y de mantenimiento y conservación del condominio serán efectuados directamente por los condóminos o por la persona física o moral que sea designado por la Asamblea de Condóminos como Administrador del Condominio, quien deberá de inscribirse en el Registro Federal de Contribuyentes (RFC) y será el responsable de cumplir con las obligaciones fiscales derivadas de la operación.

A CONTINUACIÓN, SE MENCIONAN LAS OBLIGACIONES FISCALES DE LAS PERSONAS MORALES Y DE LAS PERSONAS FÍSICAS.

Disposiciones generales de las personas morales

Artículo 30 del RISR establece que los contribuyentes personas morales que para la realización sus actividades utilicen inmuebles **sujetos al régimen de propiedad en condominio**, podrán deducir la parte proporcional que les corresponda de los gastos comunes que se hubieren realizado en el inmueble, siempre que se cumpla con lo siguiente:

Que los gastos de conservación y mantenimiento sean realizados en nombre y representación de la asamblea general de condóminos por un administrador que cuente con facultades para actuar:

Que el pago de las cuotas de conservación y mantenimiento las realicen los condóminos mediante depósito en la cuenta bancaria que haya constituido la asamblea general de condóminos.

Que los comprobantes fiscales que amparen los gastos de conservación y mantenimiento estén a nombre de la asamblea general de condóminos o del administrador.

Que el administrador recabe los comprobantes fiscales relativos a los gastos de conservación y mantenimiento, y entregue a cada condómino una constancia por periodos mensuales en la que se especifique:

- a) Los folios correspondientes a los comprobantes mencionados y el concepto que ampara cada comprobante, el monto total de dichos comprobantes. y el Impuesto al Valor Agregado respectivo, y
- b) La parte proporcional que corresponde al condómino de que se trate, del gasto total, conforme al por ciento de indiviso que represente cada unidad de propiedad.

La documentación y registros contables deberán conservarse por la asamblea de condóminos o, en su defecto, por los condóminos que opten por deducir los gastos de conservación y mantenimiento.

No se podrá optar por efectuar la deducción de los gastos de conservación y mantenimiento, cuando las personas que presten los servicios de administración carezcan de facultades para actuar en representación de la asamblea general de condóminos.

Cumpliendo con las condicionantes establecidas en el artículo 30 del RISR, el condómino podrá deducir la parte proporcional que le corresponda de los gastos de mantenimiento y conservación que se realizaron en el inmueble, siempre y cuando sea el administrador quien proporcione los comprobantes correspondientes.

Disposiciones generales de las personas físicas

Artículo 143 RISR Deducción de gastos comunes de inmuebles sujetos a régimen de propiedad en condominio.

Los contribuyentes personas físicas con ingresos por actividades empresariales y profesionales y de aquellos que obtengan ingresos por arrendamiento y en general por otorgar el uso o goce temporal de bienes inmuebles de la LISR, que para la realización de sus actividades utilicen inmuebles sujetos al régimen de propiedad en condominio, podrán deducir los gastos comunes siempre que se cumpla con los requisitos establecidos en el artículo 30 del RISR.

OBLIGACIÓN DE EXPEDIR CFDI POR LOS INGRESOS OBTENIDOS.

Artículo 86 de la LISR establece que las personas morales con fines no lucrativos, tendrán la obligación de:

Expedir y recabar los comprobantes fiscales que acrediten las enajenaciones y erogaciones que efectúen, los servicios que presten o el otorgamiento del uso o goce temporal de bienes.

LA DUDA EXISTE SOBRE SI DEBE O NO EXPEDIRSE CFDIS POR LAS CUOTAS DE MANTENIMIENTO RECIBIDAS POR LOS CONDÓMINOS.

Al respecto el artículo 86 de la LISR no especifica la obligación de expedir comprobante fiscal por las cuotas de mantenimiento recibidas de los condominios, *por lo que la duda existe*, y para tal el SAT emitió un criterio sobre comprobantes y la PRODECON emitió un criterio sustantivo como se describe a continuación:

CRITERIO SAT 27/CFF/2017-RF COMPROBANTES

La asociación de condóminos no se encuentra obligada a la emisión de comprobantes fiscales por internet (CFDI) por el cobro de las cuotas de mantenimiento del condominio debido a que no se encuentra en los supuestos del artículo 86 de la LISR siempre y cuando la asociación civil se dedique exclusivamente a la administración de un inmueble de propiedad en condominio.

CRITERIO SUSTANTIVO PRODECON 16/2022/CTN/CS/SASEN

Las asociaciones civiles dedicadas exclusivamente a la administración de un inmueble propiedad en condominio no están obligados a emitir CFDI únicamente por las cuotas que reciben de los condóminos para sufragar gastos de mantenimiento del inmueble

Consideramos que es correcta la apreciación del SAT y de la PRODECON en los criterios emitidos, toda vez que las cuotas de mantenimiento no corresponden a ingresos propios del condominio, sin embargo, es una práctica común que la administración del condominio expida CFDI porque según su punto de vista, estos generan un mejor control para la contabilidad, cobranza y prueba de adeudo en los juicios civiles, lo que sin duda alguna será observado por el SAT al no coincidir lo facturado con lo manifestado en la declaración anual.

Es de mencionar que si la persona moral condominio emite un CFDI por cuotas de mantenimiento, los receptores no pueden deducirlo para efecto de Impuesto sobre la Renta.

Por otro lado, las personas morales condominios sí deben emitir CFDIS por otros actos o actividades diferentes del cobro de cuotas a condóminos, como son entre otros;

- Enajenaciones y erogaciones que efectúen
- Otorgamiento de uso o goce temporal de bienes
- Servicios prestados.

CONCLUSIÓN

Debe tenerse presente que para deducir las cuotas de mantenimiento en la calidad de condómino de una asociación de condominios, no necesariamente debe obtenerse un CFDI que las ampare por no tener efectos fiscales, por lo que para deducir las cuotas de mantenimiento es suficiente recabarse del administración los documentos de mantenimiento a nombre de la asamblea de condóminos o bien a nombre del administrador; determinado con base al importe total erogado según los comprobantes, la proporción que le corresponde deducir.

ACLARACIÓN

El contenido del presente estudio corresponde ilustrativamente a la opinión de los miembros de la Comisión Fiscal del Colegio de Contadores Públicos Universidad de Guadalajara, A. C. su objetivo es única y exclusivamente el dar a conocer al lector dicha opinión, sin que con ella se pretenda orientar, influir o bien coadyuvar en forma alguna con el interés particular del interesado.

ELABORADO POR LA COMISIÓN FISCAL:

PRESIDENTE:	C.P.C. RAMÓN MACÍAS REYNOSO
VICEPRESIDENTE:	C.P.C. HELIODORO ALBERTO REYNOSO MENDOZA
SECRETARIO:	L.C.P. Y M.I. RAÚL ÁLVAREZ LARIOS
	C.P.C., M.I. Y ABOGADO FELIPE DE JESÚS ARIAS RIVAS
	C.P.C. Y M.I. JAVIER PÉREZ LÓPEZ
	C.P.C., M.I. Y ABOGADO OLIVER MURILLO Y GARCÍA
	C.P.C. Y M.I. CELIA EDITH VELEZ GÓMEZ
	C.P.C. MARIA DE LOURDES DE LA CRUZ PÉREZ
	Doctor en Fiscal JUAN CARLOS DE OBESO ORENDAIN
	L.D. ALEJANDRO IVAN RODRIGUEZ MANZANO

Usted puede consultar éste y otros boletines en: <http://ccpudg.org.mx/servicios/boletines-fiscales/>.