



# J.A. Del Río

Certified Public Accountants

*Helping companies do business in Latin America®*

Fiscal Department /  
Departamento Fiscal

Newsletter / Boletín Informativo 17  
October / Octubre 2019

www.jadelrio.com 

## **New SAT criterion on lodging services through technology platforms (Income Tax and VAT)**

On August 21st, 2019 the Mexican tax authority published the first amendment resolution to the Miscellaneous Tax Resolution (MTR) for 2019, which includes amendments to Exhibit 3 thereof titled “Non-mandatory Criterion of Tax Provisions”; as part of these amendments, criterion number 41 was added to the Income Tax Act, titled “Lodging Services through technology platforms. These are subject to payment of Income Tax” and criterion number 10 of the Value Added Tax Act, titled: “Real estate used for lodging, through environmental platforms.”

Next, we shall proceed to briefly explain each, however it is important to mention that the following analysis is applicable only to those individuals who, as part of their economic activities, provide lodging services through technology platforms such as: Airbnb, Trivago, Expedia, etc, as these new criteria are addressed to this sector of economic activities offered by individuals in Mexico.

### **41/ISR/NV. Lodging services through technology platforms. Subject to the payment of Income Tax**

Income Tax Act establishes that individuals shall determine and pay Income Tax depending on the tax regime they are under, that is, depending on the activities they perform, for example: wages (Title IV, chapter I), business activities (Title IV, chapter II), income on leases (Title IV, Chapter III), revenues from the sale of goods (Title IV, chapter IV), and so forth.

With regards to Chapter III “income from leases (...)” article 114 sets forth what shall be understood as rendering the temporary use of real property: (author’s emphasis)

I. Those obtained from lease or sub-lease and in general, for granting the temporary use of real property

## **Nuevo criterio del SAT sobre los servicios de hospedaje a través de las plataformas tecnológicas (ISR e IVA)**

El pasado 21 de agosto de 2019 la autoridad fiscal mexicana publicó la primera resolución de modificaciones a la Resolución Miscelánea Fiscal (RMF) para 2019, dentro de la cual comprende las modificaciones a su Anexo 3 titulado “Criterios No Vinculativos de las Disposiciones Fiscales”; como parte de estas modificaciones realizó la adición del criterio número 41 de la Ley del Impuesto sobre la renta (ISR), titulado: “Servicios de hospedaje a través de plataformas tecnológicas. Se encuentran sujetos al pago de ISR”, y criterio número 10 de la Ley del Impuesto al Valor Agregado (LIVA), titulado: “Bienes inmuebles destinados a hospedaje, a través de plataformas ecológicas.”

A continuación, procederemos a explicar brevemente cada uno de ellos, sin embargo, es importante mencionar, que el siguiente análisis es aplicable únicamente a aquellas personas física que como parte de sus actividades económicas preste servicios de hospedaje a través de plataformas tecnológicas como lo son, Airbnb, Trivago, Expedia, etc, ya que estos nuevos criterios se encuentran dirigidos a este tipo sector de actividades económicas que presten las personas físicas en México.

### **41/ISR/NV. Servicios de hospedaje a través de plataformas tecnológicas. Se encuentran sujetos al pago de ISR**

La LISR establece que las personas físicas determinarán y pagarán el ISR dependiendo del régimen fiscal en que tributen, es decir, dependiendo de las actividades que lleven a cabo, por ejemplo: ingresos por sueldos (Título IV, capítulo I), actividades empresariales (Título IV, capítulo II), ingresos por arrendamientos (Título IV, Capítulo III), ingresos por enajenación de bienes (Título IV,

capítulo IV), y así sucesivamente.

Hablando particularmente del Capítulo III “ingresos por arrendamiento (...)” se establece en el artículo 114 lo que se entenderá por ingresos por otorgar el uso o goce temporal de bienes inmuebles: (el énfasis es del autor)

I. Los provenientes del arrendamiento o subarrendamiento y en general por otorgar a título oneroso el uso o goce temporal de bienes inmuebles, en cualquier otra forma.

II. (...)

Con esta definición, la Ley no deja lugar a dudas de lo que se consideran ingresos por arrendamientos.

Esto es relevante toda vez que aquellas personas físicas que reciban ingresos por arrendamientos en México podrán determinar su utilidad fiscal de dos formas distintas que posteriormente servirá de base para el cálculo de sus impuestos:

**Opción 1 – Ingresos menos deducciones autorizadas**

La primera opción consiste en considerar como utilidad fiscal, la diferencia que resulte de disminuir a los ingresos las deducciones autorizadas por la ley entra las que se encuentran: el pago del impuesto predial, los gastos de mantenimiento, los intereses reales pagados, salarios, comisiones, etc., seguros y las inversiones en construcciones.

**Opción 2 – Deducción ciega**

La segunda opción consiste en considerar como utilidad fiscal, la diferencia que resulte de disminuir a los ingresos una deducción del 35% del total de los ingresos y además pudiendo deducir el impuesto predial en lugar de las otras deducciones mencionadas en el párrafo anterior. A esta deducción del 35% sobre el total de los ingresos se le conoce también como “deducción ciega”.

Sin embargo, desde el punto de vista de la autoridad fiscal, el arrendamiento que se preste por medio de las plataformas tecnológicas deberá de ser considerado como ingresos por actividades empresariales (capítulo II), y no como ingresos por arrendamientos (capítulo III) impidiendo así que los contribuyentes hagan uso de la deducción ciega mencionada anteriormente y tengan que determinar su utilidad de manera tradicional, es decir, al restar de los ingresos las deducciones autorizadas lo cual pudiera resultar en un mayor pago de impuestos para las personas físicas que prestan estos servicios.

for a price, in any manner.

II. (...)

With this definition, the Law leaves no doubt as to the definition of income from leases.

This is relevant as those individuals receiving income from leases in Mexico may determine their tax profit with two different methods and this shall later be used as grounds for the calculation of taxes:

**Option 1 – Income less authorized deductions**

The first option consists on considering the difference between decreasing deductions authorized by the law from revenues, this includes: payment of property tax, maintenance expenses, real interest paid, salaries, commission, etc., insurance and investment in construction.

**Option 2 – Blind deduction**

The second option consists of considering the difference from decreasing a deduction of 35% from total revenues as a tax profit and in addition, property tax may be deducted in lieu of other deductions listed on the above paragraph. This deduction of 35% over the total revenues is also known as “blind deduction”.

However, from the tax authority’s stand point, lease rendered through technology platforms shall be deemed income from business activities (chapter II) and not income from leases (chapter III) hence preventing taxpayers from using the blind deduction mentioned above and they shall determine their profit in a traditional manner, that is, subtracting authorized deductions from income, which could lead to a larger payment of tax for individuals rendering these services.

At the same time, the same criterion indicates it is an undue tax practice to “advise, counsel, render services or participate in the execution or implementation of blind deduction corresponding to the application of the 35%



rate on the total revenues obtained, making it clear that the authority's stand is that income obtained from the lease of real estate through technology platforms shall be deemed income from business activities in order to refrain from using the benefit of the blind deduction.

NOTE: It is important to mention that this blind deduction benefit only applies to taxpayers obtaining income from leases, but not for legal entities (e.g. corporations, LLC, etc).

### 10/IVA/NV. Real estate for lodging, through technology platforms

On the other hand, the criterion in connection with VAT only establishes that income from the lease rendered by technology platforms shall be subject to a VAT rate of 16% and shall not be deemed tax-exempt activities, therefore, service providers shall transfer the tax to the authority no later than the 17th of the month immediately after, just as any other taxpayer subject to VAT Act.

In fact, said criterion mentions that the following is an "undue practice:"

I. Taxpayers failing to pay the corresponding VAT on granting lodging services through the use of technology platforms.

II. Advising, rendering or participating in the execution or implementation of the no application of the corresponding VAT."

Please contact us if you have any question, our experts will be pleased to assist you.

A su vez, el mismo criterio establece que se considera una práctica fiscal indebida "quien asesore, aconseje, preste servicios o participe en la realización o implementación de la deducción ciega correspondiente a la aplicación de la tasa del 35% sobre el total de ingresos obtenidos", dejando evidente la postura de la autoridad de que se deben considerar como ingresos por actividades empresariales aquellos percibidos por el arrendamiento de bienes inmuebles por medio de plataformas tecnológicas para no hacer uso del beneficio de la deducción ciega.

NOTA: Es importante mencionar que este beneficio de la deducción ciega es únicamente aplicable a contribuyentes personas físicas que reciban ingresos por arrendamientos, pero no para personas morales.

### 10/IVA/NV. Bienes inmuebles destinados a hospedaje, a través de plataformas tecnológicas

Por otro lado, el criterio relacionado con el IVA únicamente viene a precisar que aquellos ingresos por arrendamiento prestados por medio de plataformas electrónicas deberán ser sujetos de la tasa del IVA al 16% y no deberán ser considerados como actividades exentas del impuesto, por lo tanto, los prestadores del servicio deberán enterar el impuesto a la autoridad el día 17 del mes siguiente como cualquier otro contribuyente que sea sujeto de la LIVA.

De hecho, el criterio menciona que "se considera una práctica indebida:

I. Aquellos contribuyentes que omitan el pago del IVA correspondiente por otorgar el hospedaje mediante el uso de plataformas tecnológicas.

II. Quien asesore, aconseje, preste servicios o participe en la realización o implementación de la no aplicación del IVA correspondiente."

En caso de dudas, favor de contactarnos y nuestros expertos estarán encantados de ayudarlo.

**IMPORTANT DISCLAIMER:** This document has been prepared by J. A. Del Río for our clients and professional associates. This document only refers to Mexican law. While every effort has been made to ensure accuracy, no responsibility can be accepted for errors or omissions, however caused. The information contained in this document should not be relied on as advice and should not be regarded as a substitute for detailed advice in individual cases. No responsibility for any loss occasioned to any person acting or refraining from action as a result of material in this document is accepted by the authors or J. A. Del Río. If advice concerning individual problems or other expert assistance is required, we would be pleased to oblige.

**AVISO IMPORTANTE:** Este boletín ha sido preparado por J. A. Del Río para nuestros clientes y asociados profesionales. Este documento se refiere únicamente a la ley mexicana. A pesar de que se ha hecho un esfuerzo para asegurar la precisión de este documento, no podemos aceptar responsabilidad por errores u omisiones, sin importar su causa. La información contenida en esta publicación no debe ser tomada como una opinión y no debe ser considerada como sustituto de una asesoría profesional específica sobre casos particulares. Los autores de J. A. Del Río no asumen responsabilidad alguna por pérdidas ocasionadas a personas que actúen o se abstengan de actuar como resultado del material de este documento. Si necesita asesoría con relación a problemas individuales o cualquier otra asistencia profesional, nos dará mucho gusto proporcionársela.

## About us

**J.A. Del Río S.A. De C.V.** We are a bilingual accounting firm dedicated to helping foreign companies doing business in Latin America.

We provide services to companies across Latin America through our offices strategically located in Mexico, Central America\* and Colombia.

For more information, please visit our website:

[www.jadelrio.com](http://www.jadelrio.com)

## ¿Quiénes somos?

**J.A. Del Río S.A. De C.V.** Es una firma bilingüe de contadores enfocados en ayudar a empresas extranjeras a hacer negocios en Latinoamérica.

Prestamos servicios a empresas en todo Latinoamérica por medio de nuestras oficinas localizadas estratégicamente en las principales ciudades de México, Centroamérica\* y Colombia.

Para mayor información por favor visite nuestro sitio web:

[www.jadelrio.com](http://www.jadelrio.com)

## Our offices / Nuestras Oficinas:

### Guadalajara / Guadalajara

Circ. Agustín Yáñez 2613 Piso 2  
Col. Arcos Vallarta Sur  
Guadalajara, Jalisco.  
México 44500

Tel. +52 (33) 3669-5300

### Guadalajara / Guadalajara

Torre Sterling  
Francisco de Quevedo 117, Piso 4-B  
Col. Arcos Vallarta Sur,  
Guadalajara, Jalisco.  
México 44500

Tel. +52 (33) 3615-2303

### Mexico City / Ciudad de México

Av. Paseo de la Reforma 265, Piso 16  
Col. Cuauhtémoc  
Delegación Cuauhtémoc,  
Ciudad de México,  
México 06500

Tel. +52 (55) 5531-1425

### Monterrey / Monterrey

Torre Comercial América  
Av. Batallón de San Patricio 111  
Piso 7 interior 703  
Col. Valle Oriente  
San Pedro Garza García,  
Nuevo León 66269

Tel. +52 (81) 4624-0145

### León / León

San Mateo, Torre II Blvd.  
Campestre 2502, Piso 5, interior 502  
Col. El Refugio Campestre  
León, Guanajuato 37156

Tel. +52 (447) 1521-730

### Querétaro / Querétaro

Plaza Central Park  
Av. Armando Birlain Shaffler 2001  
Piso 15, interior 2  
Col. Centro Sur  
Santiago de Querétaro,  
Querétaro 76090

Tel. +52 (442) 291 94 63 Ext. 1012

### Bogotá / Bogotá

Edificio Paralelo 108.  
Autopista Norte, Av. Carrera 45.  
No. 108-27, Torre 2, Oficina 1502.  
Bogotá, Colombia

Tel. +57 (1) 44-31-440

\*Oficinas representativas / Representative Offices



Web Site / Sitio Web: [www.jadelrio.com](http://www.jadelrio.com)

Contact Us / Contacto: [contacto@jadelrio.com](mailto:contacto@jadelrio.com)