

■ SCHEDULE E — INGRESO POR ARRENDAMIENTO

Rentas de Casas y Locales Comerciales

Ingreso por arrendamiento · Schedule E (no Schedule C)

! Material **educativo**. No constituye asesoría fiscal, legal ni contable, ni una consulta personalizada. Cada situación es distinta: las cifras, reglas y deducciones pueden cambiar según tu caso, tu estado y la ley vigente. **Valida siempre tu situación con un preparador de Toro Taxes** antes de tomar decisiones.

1 Tus ingresos: cómo se reportan

Se reporta TODO el ingreso de renta: mensualidades, último mes y rentas adelantadas que recibes en el año, sin importar cómo te paguen — efectivo, cheque, transferencia o app — y **aunque no te emitan 1099**.

Lleva un **registro por propiedad**: rentas cobradas, fechas, recibos de cada gasto y estados de cuenta. Si tienes varias unidades, sepáralas para reportar bien.

El **depósito de seguridad** no se reporta como ingreso si piensas devolverlo; si se vuelve ingreso la parte que te quedas.

Sales tax y renta: por regla general, la renta de bienes raíces —residencial o comercial— **no** genera sales tax. Florida fue el único estado que lo cobraba sobre rentas comerciales, y ese impuesto quedó **derogado desde el 1 de octubre de 2025**. Sí pueden causar impuestos las **rentas de corto plazo / hospedaje** (vacacionales, Airbnb, menos de 6 meses) vía lodging/occupancy tax, y la **renta de equipo o bienes muebles**. Lo que apliques **debe cuadrar** con tu declaración anual: verifica con tu estado, condado y ciudad.

LA PREGUNTA DE ORO PARA SABER SI ALGO ES DEDUCIBLE

Esto que estoy gastando o invirtiendo, ¿lo necesito para generar los ingresos que estoy reportando?

Si la respuesta es sí y puedes demostrarlo, probablemente sea un gasto del negocio. Si es un gasto personal o de uso mixto, solo se deduce la parte del negocio. Sin comprobante y sin registro, una deducción válida se puede perder.

2

Gastos más comunes de tu giro

Interés hipotecario	La parte de interés del pago de la hipoteca de la propiedad.
Impuesto predial	Property tax de la propiedad rentada.
Seguro	Póliza de la propiedad (y seguro de renta si aplica).
Reparaciones y mantenimiento	Arreglos que conservan la propiedad (no la mejoran).
Administración	Honorarios de property management y screening de inquilinos.
Servicios que paga el dueño	Agua, basura, jardinería, áreas comunes.
Cuotas HOA	Cuotas de asociación cuando aplican.
Publicidad	Anuncios para rentar la unidad.
Honorarios profesionales	Legal, contable y de preparación ligados a la renta.
Depreciación	Residencial en 27.5 años; comercial en 39 años.
Viajes / millas	Millas para administrar, cobrar o reparar la propiedad.

Esta lista reúne los gastos más comunes del giro. **Pueden variar** según cómo operes. En todos los casos deberás poder demostrar que el gasto es **ordinario y necesario** — es decir, indispensable para obtener la venta o prestar el servicio. Conserva el comprobante de cada uno.

Esto es Schedule E, no Schedule C. El ingreso de renta normalmente **no paga self-employment tax**. Distingue una **reparación** (se deduce de inmediato) de una **mejora** (se deprecia). El depósito de seguridad no es ingreso mientras pienses devolverlo. Aplican reglas de pérdidas pasivas: por eso es clave revisarlo con tu preparador.

3

Millas vs. gastos reales del vehículo

Hay **dos métodos** para deducir el uso del vehículo en el negocio, y **solo puedes usar uno por vehículo** en el año:

Método de millas (standard mileage)

Multiplicas tus **millas de negocio** por la tarifa del IRS de ese año. Tarifa de negocio: **70¢ por milla en 2025 y 72.5¢ en 2026** (el IRS la actualiza cada año — confirma la del año que declaras).

Método de gastos reales (actual expenses)

Sumas los gastos reales del vehículo (gasolina, aceite, mantenimiento, reparaciones, llantas, seguro, registro y depreciación) y deduces solo el **porcentaje de uso de negocio**.

Si eliges millas, dejas de deducir por separado la gasolina, el mantenimiento, las reparaciones, las llantas, el seguro, el registro y la depreciación: todo eso **ya viene incluido** en la tarifa por milla. Deducir millas y además esos gastos sería duplicar, y no se permite. Sí puedes sumar aparte los **peajes (tolls) y estacionamiento** de negocio, y la parte de negocio del interés del préstamo del auto.

Requisitos y cuándo NO aplica el método de millas:

- Para usar millas, normalmente debes elegirlo el **primer año** que usas el vehículo en el negocio. Si el primer año usas gastos reales con depreciación o Section 179, por lo general **quedas obligado a seguir** con gastos reales en ese vehículo.
- Si **rentas (lease)** el vehículo y empiezas con millas, debes seguir con millas durante **toda la duración del lease**.
- **No** puedes usar millas si operas **5 o más vehículos al mismo tiempo** (flota), ni si ya reclamaste depreciación acelerada o Section 179 en ese vehículo.
- El **traslado de tu casa a un lugar de trabajo fijo (commute) NO es deducible**. Si son de negocio las millas entre trabajos, clientes o puntos de entrega.
- Lleva una **bitácora de millas**: fecha, millas, destino y motivo de negocio. Sin registro, la deducción no se sostiene.

Ejemplo práctico

Manejas **1,500 millas en 2025** para administrar, cobrar e inspeccionar tu propiedad.

Con millas	$1,500 \times \$0.70 = \text{\$1,050}$ de deducción.
-------------------	--

Con gastos reales	Gastos del vehículo prorrateados al uso ligado a la renta.
--------------------------	--

En rentas también puedes deducir los viajes **directamente relacionados** con administrar la propiedad. Guarda la bitácora con fecha, millas y motivo.

4

Cuenta del negocio separada de la personal

Abre y usa una **cuenta bancaria del negocio** separada de tu cuenta personal. Esto aplica **aunque no tengas LLC**: como contratista por cuenta propia, los movimientos del negocio deben estar divididos de los personales.

Mezclar dinero personal y de negocio hace casi imposible demostrar tus ingresos y gastos reales, complica tu contabilidad y debilita tus deducciones ante una revisión. Una cuenta separada + una tarjeta del negocio = registro limpio, deducciones más sólidas y menos riesgo.

¿Listo para revisar tu caso?

Revisamos tus ingresos, gastos y documentos para que reportes bien y aproveches cada deducción que te corresponde.

Agenda: citas.crececontoro.com **Tel:** (405) 803-8335

Visítanos: dentro de Supermercados Morelos · Warr Acres, OK