Guillen Pujol

Fecha: 25 de noviembre de 2026

# Florida elimina impuesto de ventas en alquileres comerciales: guía para propietarios e inquilinos

Share this post

**Por la redacción de Guillen Pujol CPA Group**

El 30 de junio de 2025, el gobernador de Florida, Ron DeSantis, firmó la **House Bill 7031** (Proyecto de Ley de la Cámara 7031). Esta medida deroga el impuesto estatal sobre las ventas, que tenía un tipo del 2 % y elimina la facultad de los gobiernos locales para aplicar recargos discrecionales (*surtaxes* en inglés) sobre los pagos de arrendamientos comerciales. La derogación entra en vigor el 1 de octubre de 2025 y está programada para su codificación en las **Session Laws of Florida de 2025**, pendiente de publicación oficial. El Departamento de Ingresos de Florida (DOR, por sus siglas en inglés) formalizó las pautas de implementación mediante la Publicación de Información Tributaria (TIP) 25A01-04, difundida el 24 de julio de 2025.

Este cambio pone fin a una política que estuvo vigente por más de cinco décadas. Desde 1969, Florida había sido el único estado en todo EE. UU. que aplicaba un impuesto estatal sobre arrendamientos comerciales. Aunque ciudades como Nueva York imponen tributos similares a nivel local, el impuesto estatal de Florida—sumado a recargos municipales—aumentaba entre 6% y 7.5% el costo del alquiler. Muchos dueños de negocios no anticiparon esta carga, especialmente al trasladar operaciones desde otros estados.

Con la derogación, propietarios, inquilinos, profesionales del sector inmobiliario comercial y demás actores deberán revisar contratos de arrendamiento, procesos de facturación y obligaciones de reporte fiscal para adaptarse al nuevo entorno.

## El impuesto sobre ventas en la renta deja de aplicarse a partir del 1 de octubre de 2025

A partir del 1 de octubre de 2025, los pagos de arrendamientos comerciales ya no estarán sujetos ni al impuesto estatal a las ventas ni a los recargos locales discrecionales, siempre que el período de ocupación inicie en o después de esa fecha.

Esto aplica a:

# Florida elimina impuesto de ventas en alquileres comerciales: guía para propietarios e inquilinos

- Arrendamientos de oficinas, locales minoristas (retail, en inglés) o almacenes/bodegas.
- Unidades de autoalmacenamiento (self-storage, en inglés) e instalaciones industriales.
- Licencias de uso compartido de espacios comerciales—por ejemplo, quioscos, máquinas expendedoras o sillas/estaciones de estilista en salones.

Lo determinante es la fecha de inicio de la ocupación, no la fecha de pago. Ejemplos:

- La renta pagada en septiembre para un periodo de octubre no es gravable.
- La renta pagada en octubre para un periodo de septiembre sí sigue gravada.

## ¿A quiénes afecta y cómo impacta?

La derogación del impuesto a la renta comercial en Florida repercute en un espectro amplio de participantes en el mercado de arrendamientos:

La eliminación del impuesto sobre arrendamientos comerciales en Florida impacta a un amplio espectro de participantes del mercado:

- **Propietarios y administradores de inmuebles comerciales**
  Ya no estarán obligados a aplicar impuestos estatales o recargos locales en pagos de renta para ocupaciones que inicien el 1 de octubre de 2025 o después. Esto cambia la manera en que se registra y reporta el ingreso por arrendamiento.
- **Inquilinos comerciales (en especial aquellos con grandes espacios o contratos multianuales)**
  Verán una reducción directa en sus costos de ocupación. En la práctica, el gasto total de renta bajará entre 6% y 7.5%, según la jurisdicción donde antes se aplicaban recargos.
- **Empresas que se trasladan desde otros estados**
  Ya no enfrentarán un gravamen inesperado sobre los arrendamientos comerciales, lo que simplifica la elaboración de presupuestos y las negociaciones de contrato al instalarse en Florida.
- **Negocios con esquemas de uso compartido (sillas de estilista, licencias de quiosco o espacios para vending)**
  Estos acuerdos, que anteriormente estaban sujetos a impuesto, ahora quedarán exentos siempre que correspondan a períodos de ocupación posteriores al 1 de octubre de 2025.
- **Contratos empaquetados o de uso mixto**
  Deberán recalcular asignaciones: las porciones que antes estaban sujetas a impuesto pueden pasar a

# Florida elimina impuesto de ventas en alquileres comerciales: guía para propietarios e inquilinos

ser totalmente exentas, dependiendo de cómo se use y facture el espacio.

En función de lo anterior, propietarios e inquilinos en estas categorías deberían evaluar pasos concretos para proteger recursos y garantizar el cumplimiento bajo las nuevas reglas—por ejemplo, actualizar cláusulas de impuestos en los contratos, ajustar sistemas de facturación y revisar calendarios de reporte.

## Puntos clave para propietarios e inquilinos

## Obligaciones de declaración vigentes hasta septiembre

Los propietarios deben seguir presentando declaraciones de impuestos hasta septiembre de 2025, de acuerdo con la frecuencia de reporte que tengan establecida (mensual, trimestral, semestral o anual). Tras la última declaración, el Departamento de Ingresos de Florida (DOR) actualizará automáticamente el estatus de la cuenta, incluso si ya no hay impuestos a pagar.

## Reembolsos requieren acción y documentación

Si se cobra impuesto por error sobre una renta no sujeta a gravamen, el propietario está obligado a reembolsar primero al inquilino antes de solicitar la devolución al DOR mediante el Formulario DR-26S. Los registros que demuestren dicho reembolso deben conservarse por tres años.

## Cambios en el Programa de Crédito Fiscal Escolar de Florida

A partir del 1 de julio de 2025, el estado ya no otorgará nuevos créditos fiscales vinculados al impuesto sobre renta comercial. Los créditos generados antes de esa fecha solo podrán aplicarse a periodos de ocupación anteriores al 1 de octubre.

## Los contratos de arrendamiento deben actualizarse

Las cláusulas que hagan referencia al “impuesto sobre ventas aplicable” o a la “responsabilidad fiscal del inquilino” deben modificarse para reflejar la exención vigente. Los sistemas de facturación también deben ajustar las líneas de cobro, eliminando los impuestos en los periodos exentos para evitar confusión o cobros indebidos.

# Florida elimina impuesto de ventas en alquileres comerciales: guía para propietarios e inquilinos

Con estos cambios, incluso errores menores pueden generar discrepancias en los reportes o retrasar devoluciones. Consultar con un **Contador Público Certificado** (CPA, por sus siglas en inglés) especializado garantiza que cada ajuste—desde el lenguaje contractual hasta la facturación—se implemente con precisión, reduciendo riesgos de incumplimiento o devoluciones rechazadas durante el periodo de auditoría del DOR.

## Propietarios e inquilinos en Florida: un CPA es su mejor aliado tras la eliminación del impuesto a la renta comercial

Comprender qué partes del arrendamiento siguen sujetas a impuestos, cómo asignar pagos que abarcan periodos gravados y no gravados, y cómo presentar correctamente solicitudes de reembolso, requiere asesoría experta. Un Contador Público Certificado puede ayudarte a:

- Evaluar la estructura de tu contrato de arrendamiento y la documentación de facturación.
- Distinguir entre conceptos exentos y gravables en contratos de uso mixto o combinados.
  Preparar solicitudes de reembolso con el Formulario DR-26S, adjuntando la evidencia correspondiente.
- Mantener el cumplimiento normativo durante la ventana de auditoría de tres años del DOR.
- Reestructurar tus reportes financieros conforme a las nuevas regulaciones de Florida.

Incluso si tu negocio se beneficia de la derogación, una transición mal manejada puede derivar en créditos perdidos, devoluciones rechazadas o exposición fiscal innecesaria. Ahí es donde entramos nosotros.

En **Guillen Pujol CPA Group** trabajamos directamente con propietarios de inmuebles comerciales, administradores de arrendamientos y operadores con múltiples entidades para ayudarles a comprender e implementar cambios fiscales como este con precisión y claridad. Ya sea revisando cláusulas de arrendamiento, ajustando plantillas de facturación o preparando las últimas declaraciones hasta septiembre, nos aseguramos de que cierres tu último periodo de reporte con total exactitud.

También apoyamos a clientes con operaciones multiestatales o contratos de arrendamiento con estructuras complejas, documentando correctamente las transiciones bajo la ley de Florida. Si tus pagos pasados incluyen impuesto de renta comercial—o si tus términos actuales contemplan múltiples componentes—te asistimos para gestionar la transición y garantizar que todo quede documentado en cumplimiento con la normativa.

# Florida elimina impuesto de ventas en alquileres comerciales: guía para propietarios e inquilinos

Esto no es solo una actualización regulatoria: es una oportunidad para modernizar sistemas, recuperar fondos elegibles y alinear la gestión financiera con el nuevo entorno fiscal en Florida.

## Sobre nuestra firma

En **Guillen Pujol CPA Group**, nuestra firma en Miami se especializa en planificación fiscal para altos ingresos, servicios de impuestos internacionales, gestión tributaria y asesoría en impuestos sobre ganancias de capital en propiedades de extranjeros (FIRPTA); además, ofrecemos contabilidad tercerizada (outsourced bookkeeping), cumplimiento normativo y servicios de controller, entre otras soluciones de consultoría fiscal y contable. Nuestro equipo de profesionales con amplia experiencia ha ayudado a miles de clientes a navegar regulaciones complejas, incluidas áreas como mantenimiento y cumplimiento corporativo, cumplimiento tributario y estrategias óptimas de gestión fiscal, evaluación del desempeño financiero empresarial y servicios de compilación. Como expertos líderes entre las firmas de CPA en Miami, estamos comprometidos a brindar servicios excepcionales de consultoría fiscal y de negocios, personalizados a tus necesidades.

**Actúa ahora**: ¿Necesitas asesoría fiscal profesional? Contáctanos hoy mismo.

**Nota del editor:** Este artículo forma parte del Info Hub de GPCPAs, una iniciativa que ofrece información y recursos prácticos para comprender los desafíos del sistema tributario estadounidense. Visita nuestro Info Hub, un recurso curado con lo último en noticias fiscales, económicas y empresariales, junto con guías prácticas sobre estrategia tributaria, contabilidad y asesoría de negocios.

**Share this post**