

INGRESOS POR ENAJENACIÓN DE BIENES INMUEBLES. ¿VENDISTE TU CASA HABITACIÓN?

Landin Vázquez Martha Cristina (1), Velázquez Morales Martha Leticia (2)

1 [Licenciatura en Contador Público, Universidad de Guanajuato, DCEA, Campus Guanajuato] | Dirección de correo electrónico: [mc.landinvazquez@ugto.mx]

2 [Departamento de Gestión y Dirección de Empresas, División de Ciencias Económico Administrativas, Campus Guanajuato, Universidad de Guanajuato] | Dirección de correo electrónico: [marthavm@ugto.mx]

Resumen

El tratamiento de leyes fiscales en nuestro país es un tema álgido, mismo que los contribuyentes no deben omitir ni evadir a fin de cumplir con sus obligaciones y de esta manera contribuir y hacer uso de los bienes y servicios públicos; en esta investigación se dará enfoque a cuál es el tratamiento fiscal que debe efectuarse por la obtención de ingreso mediante el rubro de enajenación de casa habitación, reconociendo que dicho tratamiento no es muy conocido por los contribuyentes y aquellos que llegan a ejercerlo se basa únicamente una vez durante sus ejercicios fiscales o a lo largo de su vida; se resaltarán aspectos importantes, entre los cuales el fedatario público será el interventor más destacado en esta operación según sus obligaciones.

Abstract

The treatment of fiscal laws in our country is a culminating topic itself, that the contributors must neither omit nor to evade in order to expire with his obligations and hereby helping and using the goods and public services; in this investigation one will give approach to which it is the fiscal treatment that must be effected by the obtaining revenue by means of the item of alienation of dwelling, recognizing that the above mentioned treatment is not very known by the contributors and those who manage to exercise it it is based only once during his fiscal years or along his life; there will be highlighted important aspects, between which the public fedatario will be the inspector most emphasized in this operation as his obligations.

Palabras Clave

Propiedad; transmisión; ISR; notario público; CFDI

Keywords

Property; transmission; ISR; notary Public; CFDI

INTRODUCCIÓN

Actualmente los contribuyentes tienen un gran papel socioeconómico, ya que a través de la carga impositiva de su tributación contribuyen de manera significativa en el uso y aprovechamiento de bienes y servicios de dominio público.

Para efectos de esta investigación a la casa habitación se le conceptualizó en los términos de que el común de la gente la entiende, es decir, como el lugar adecuado en el que vivirá una familia.

Análisis de artículos en leyes federales

CFF Art 14. Que se entiende por enajenación de bienes:

I. Toda transmisión de propiedad, aun en la que el enajenante se reserve el dominio del bien enajenado

VII. La transmisión de dominio de un bien tangible o del derecho para adquirirlo que se efectúe a través de enajenación de títulos de crédito, o de la cesión de derechos que los representen.

LISR Art 119. Capítulo IV. Define los ingresos por enajenación de bienes

LISR Art 128. Define a los contribuyentes que obtengan ingresos por la enajenación de bienes, deberán informar a las autoridades fiscales, a través de los medios y formatos electrónicos.

CCF Art 750- 751. Clasificación de los Bienes, se define que se considera un bien inmueble.

LISR Art 93 Frac. XIX. El inciso a) de la fracción XIX define los ingresos derivados de la enajenación de la casa habitación del contribuyente.

El antepenúltimo párrafo establece; que, para gozar de la exención, el contribuyente deberá declarar el ingreso proveniente de la enajenación de su casa habitación (declaración anual).

LISR Art 150. El monto de la enajenación de casa habitación se deberá informar en la declaración anual siempre que la suma de los ingresos anuales, incluyendo los exentos y los que hayan pagado impuesto definitivo, sea superior a \$500,000.

RISR Art 262. Se definen las obligaciones a cumplir para las P.F obligadas a informar en su declaración sus ingresos exentos.

RISR Art 154. Para efectos del artículo 93, fracción XIX, inciso a) de la Ley, se considera que la casa habitación del contribuyente comprende además la superficie del terreno que no exceda de tres veces el área cubierta por las construcciones que integran la casa habitación.

RISR Art 155. Documentos comprobatorios para acreditar que el inmueble es la casa habitación del contribuyente.

LISR Art 120-121. Se definen las deducciones de las personas físicas que obtengan ingresos por la enajenación de bienes.

CFF Art 29. Obligaciones de expedir documentos mediante documentos digitales por los ingresos que se perciban.

LISR Art 122. Contribuyentes que sufran pérdidas en la enajenación de bienes inmuebles.

LISR Art 123-124. Define la actualización del costo comprobado de adquisición.

RISR Art 208. Define que se considerara costo de adquisición.

LISR Art 6. Factor de aplicación para el ajuste o actualización de los valores de bienes.

LISR Art 125. Define los contribuyentes podrán solicitar la práctica de un avalúo por corredor público titulado.

RCFF Art 3. Se definen las reglas en cuanto avalúos para efectos fiscales.

LISR Art 126-127. Define la efectuación de pago provisional de los contribuyentes que obtengan ingresos por la enajenación de bienes inmuebles.

RISR Art. 200 Reglas para calcular la ganancia y los pagos provisionales de ingresos por la enajenación de inmuebles.

RISR Art 203. Enajenación de bienes se pacte el pago en parcialidades

RISR Art 212. Casos en que los notarios, corredores, jueces y demás fedatarios, quedan relevados u obligados de efectuar el cálculo y entero del impuesto.

LFPIORPI Art 17 Frac. XI- XII De las Actividades Vulnerables.

LIVA Art 9. Se definen las exenciones tratándose de enajenación.

- I. El suelo
- II. Construcciones adheridas al suelo, destinadas o utilizadas para casa habitación. Cuando sólo parte de las construcciones se utilicen o destinen a casa habitación, no se pagará el impuesto por dicha parte.

RIVA Art 28. Se consideran como casa habitación los asilos y orfanatorios.

Obligaciones del notario público

R.S.M Capítulo 3.15. De los ingresos por enajenación de bienes

Para los efectos del artículo 120, fracción III, inciso b) de la Ley del ISR, las personas físicas que no hubieran obtenido ingresos acumulables en cualquiera de los cuatro ejercicios previos a aquél en que se realice la enajenación, podrán determinar la tasa en términos de la fracción III, inciso b), segundo párrafo del referido artículo, respecto de los ejercicios en los cuales no obtuvieron ingresos.

R.S.M 2.7.1.23. CFDI en operaciones traslativas de dominio de bienes inmuebles celebradas ante notario público

En aquellas operaciones traslativas de dominio de bienes inmuebles celebradas ante notarios públicos, los adquirentes de dichos bienes comprobarán el costo de adquisición para los efectos de deducibilidad y acreditamiento, con el CFDI que dichos notarios expidan por los ingresos que perciban.

R.S.M. 3.15.3. Responsabilidad solidaria de fedatarios públicos en la enajenación de inmuebles a plazos

En los casos de enajenación de inmuebles los fedatarios públicos, únicamente serán responsables solidarios, en los términos del artículo 26, fracción I del CFF, del ISR y, en su caso, del IVA.

R.S.M 3.15.4 Tarifa para el cálculo de pagos provisionales en la enajenación de inmuebles

En el Anexo 8, la tarifa que resulta aplicable para el cálculo de los pagos provisionales efectuar tratándose de enajenaciones de inmuebles.

R.S.M 3.15.5. Documento para acreditar el cumplimiento de la obligación de entregar al contribuyente la información relativa a la determinación del cálculo del ISR de operaciones consignadas en escrituras públicas.

R.S.M 3.15.6. Procedimiento para cumplir la obligación de los fedatarios públicos de pagar el ISR y el IVA.

Los fedatarios públicos que por disposición legal tengan funciones notariales, realizarán el entero de los pagos del ISR, así como del IVA.

Asimismo, dichos fedatarios se encontrarán relevados de presentar la declaración anual informativa a través del programa electrónico "DeclaraNOT.

R.S.M 3.15.8. Entero del ISR por enajenación de inmuebles ubicados en entidades federativas suscritas al Convenio de Colaboración Administrativa en Materia Fiscal Federal.

Declarasat

El declaraSAT es el sistema para la elaboración y presentación de las declaraciones del ISR, que presentan las personas físicas por los ingresos que obtienen:

- Enajenar bienes

♥ **Ejercicio:** Todos

♥ **Declaración:**

- Anuales

♥ **¿Quiénes lo presentan?**

- Personas físicas.

♥ **¿Cuándo se presenta?**

- En el mes de abril del año siguiente que declaras.

♥ **Periodicidad:**

- Anual

♥ **Obligación a cumplir:**

- Calcular y enterar el Impuesto Sobre la Renta del ejercicio para las personas físicas.

♥ **Objetivo:**

- Te sirve para informar al SAT sobre tus ingresos y deducciones anuales por concepto de ISR para personas físicas.

MATERIALES Y MÉTODOS

Criterio 23/ISR/NV Simulación de constancias.

Se considera que realiza una práctica fiscal indebida quien:

I. Constituya o contrate de manera directa o indirecta a una persona física o moral, cuando entre otras para que funjan como retenedores y les efectúen el pago de diversas remuneraciones, y como resultado de ello, ya sea por sí o a través de dicho tercero, omita total o parcialmente el pago de alguna contribución u obtenga un beneficio indebido en perjuicio del fisco federal.

II. acredite, para efectos del ISR, una retención de ISR y no recabe del retenedor la documentación en donde conste la retención y entero correcto de dicho ISR.

III. Asesore, aconseje, preste servicios o participe en la realización o la implementación de cualquiera de las prácticas anteriores.

Criterio 42/ISR/N Ingresos por enajenación de bienes inmuebles destinados a casa habitación.

El artículo 93, fracción XIX, inciso a) de la Ley del ISR establece que no se pagará ISR por la obtención, entre otros, de los ingresos derivados de la enajenación de casa habitación, siempre que el monto de la contraprestación obtenida no exceda de setecientas mil unidades de inversión y la transmisión se formalice ante fedatario público.

La exención prevista en este inciso será aplicable siempre que durante los tres años inmediatos anteriores a la fecha de enajenación de que se trate el contribuyente no hubiere enajenado otra casa habitación por la que hubiera obtenido la exención prevista en este inciso y manifieste, bajo protesta de decir verdad, dichas circunstancias ante el fedatario público ante quien se protocolice la operación.

El fedatario público deberá consultar al Servicio de Administración Tributaria a través de la página de Internet de dicho órgano desconcentrado y de conformidad con las reglas de carácter general que al efecto emita este último, si previamente el contribuyente ha enajenado alguna casa habitación durante los cinco años anteriores a la fecha de la enajenación de que se trate, por la que hubiera obtenido la exención prevista en este inciso y dará aviso al citado órgano desconcentrado de dicha enajenación, indicando el monto de la contraprestación y, en su caso, del impuesto retenido.

El método utilizado para esta investigación fue documental.

RESULTADOS Y DISCUSIÓN

En la enajenación de casa habitación, su mayor impacto es que si se rebasa el monto de ingresos totales anuales (todos los gravados más los exentos) de 500,000 y no se informan en el ejercicio correspondiente éstos se convertirán en ingresos gravados, representando una carga impositiva importante, es decir la autoridad supone que reuniendo los requisitos enumerados se encuentran totalmente exentos, pero.....si se rebasan se tienen que informar y si no se informan se tendrá el castigo de que siempre no y se pagará el impuesto sobre la renta que se determine.

CONCLUSIONES

El papel del Notario Público en esta clase de operaciones, como lo es la venta de casa habitación ya sea exenta, parcialmente gravada o gravada en su totalidad, deberán orientar al sujeto Pasivo (el que compra) y al Activo (el que vende) de sus obligaciones ante el fisco y las de él mismo en cuanto a cumplimiento se refiere, apoyándose con la asesoría del Contador Público, el gremio de abogados en la parte colegiada están muy bien organizados y tienen todos las Tics necesarias para cumplir con todas las legislaciones involucradas en estas.

AGRADECIMIENTOS

Universidad de Guanajuato; por brindar oportunidades de crecimiento a los estudiantes, como lo son los Veranos UG.

MDG. Reséndiz Ramírez, Emma del Carmen; Programas de Verano de la Investigación Científica y Dirección de Apoyo a la Investigación y al Posgrado por su apoyo y atención durante el Verano de Investigación Científica 2018, de la Universidad de Guanajuato.

MF. Martha Leticia Velázquez Morales; por la paciencia, tiempo y conocimientos dedicados en apoyo a los estudiantes a fin de que nos formemos como jóvenes investigadores.

REFERENCIAS

1. <https://www.sat.gob.mx/articulo/80184/criterio-42/isr/n>
2. <https://wwwmat.sat.gob.mx/articulo/34903/criterio-23/isr/nv>
3. <http://www.facturanot.com.mx/documentacion/tutoriales/CFDIRetenciones.pdf>
4. <https://archivos.juridicas.unam.mx/www/bjv/libros/9/4488/7.pdf>
5. CCF (Código Civil Federal)
6. LISR (Ley del Impuesto Sobre la Renta)
7. RISR (Reglamento de la Ley del Impuesto Sobre la Renta)
8. LIVA (Ley del Impuesto al Valor Agregado)
9. RIVA (Reglamento de la Ley del Impuesto al Valor Agregado)
10. CFF (Código Fiscal de la Federación)
11. RSM (Resolución Miscelánea)
12. LFPIORPI (Ley Federal para la Prevención e Identificación de Operaciones con Recursos de Procedencia Ilícita).

 <p>FACTURACION ELECTRONICA PARA NOTARIOS</p>	<p>NOTARIA 268 DEL DISTRITO FEDERAL MOLINO N°18 Col. NEXTITLA MIGUEL HIDALGO, MEXICO D.F., C.P. 11345 Tels: 52118787, 52118945 ventas@facturanot.com.mx, CURP: 012345678912345678, REG. PATRONAL: 012345678912345 N° A F FONACOT 012345678912345</p>	<p>Fecha de emisión: 2015-09-14T11:16:36-05:00 Fecha de certificación: Folio fiscal: Folio interno: R00076 usuario: 001</p>
---	---	---

Comprobante Fiscal Digital por Internet que ampara retenciones e información de pagos

Clave y descripción de la retención: **08 - ENAJENACION DE BIENES INMUEBLES CONSIGNADA EN ESCRITURA PUBLICA**

Periodo que ampara la constancia: Mes inicial: **09** Mes final: **09** Ejercicio: **2015**

<p>Datos del Emisor (Retenedor) Nombre: JUAN DE DIOS FLORES TORRES RFC: FOTJ6903088V8 CURP: FOTJ690308HDFLRN01</p>	<p>Datos del Receptor (Tercero) Nombre: BARBOSA JACOME CESAR RFC: BAJC861127AX0 CURP: BAJC861127HDFRCS00</p>
---	---

CSD Emisor: 00001000000300566806 N° Escritura: 012345

CSD SAT:

MONTOS TOTALES			
Operación:	\$ 2,222,222.00	Gravado:	\$ 1,972,222.00
		Exento:	\$ 250,000.00
		Retenido:	\$ 258,696.00

IMPUESTOS RETENIDOS			
Base retención	Tipo de impuesto	Tipo de pago	Monto retenido
\$ 183,422.00	01 (ISR)	Pago provisional	\$ 258,696.00

Importe con letra: (SETECIENTOS DIEZ MIL PESOS 00/100 M.N.)

Sello digital del Emisor:
V=8488222C1K48V0REX5eL1lpV9CqC2EUY95sqCLiQ TA95 l1UBX E46TozHrCNH2FZB025u2EO L8W44B8 du++Gppt:PTES++MR#edm:qLGuo5uX R1ZkZMF
JKAxUS0 Eez21CO D9a5H fLRL ULgf duMTWesMxSRg=

Sello digital del SAT:
Cadena Original del complemento de certificación digital del SAT:
ESTE DOCUMENTO ES UNA REPRESENTACIÓN IMPRESA DE UN DOCUMENTO ELECTRÓNICO DE RETENCIONES E INFORMACIÓN DE PAGOS (DERIP)