



Asesor
Fiscal,
Jurídico
y Laboral

Aspectos legales y corporativos de la transmisión inmobiliaria

Mtra. Edith Ávila Romo

Asesora certificada
Directora de Comunidades e
Igualdad Sustantiva

Temario

- 1) Marco legal de la propiedad** (35 min)
 - Análisis de la documentación (propietario, comprador, intermediario)
 - Derecho registral y trámites ante el Registro Público de la Propiedad

- 2) Cumplimiento y sanciones de la Norma 247-SE-2021** (40 min)
 - En la prestación del servicio inmobiliario
 - En contratos de compra-venta
 - Para inmuebles según su edad

- 3) Principios de la valuación inmobiliaria** (35 min)
 - Usos de suelo
 - Interpretación del avalúo: quién lo elabora, finalidad y utilidad
 - Diferencia con la Opinión de Valor de mercado

- 4) El arrendamiento habitacional** (35 min)
 - Nuevas modalidades de renta temporal y sus riesgos
 - Importancia del perfil de arrendatario
 - Pólizas jurídicas
 - Conflictos y controversias

- 5) Mercado inmobiliario** (35 min)
 - Numeralia y prospectiva de viviendas que faltan
 - Aviso de privacidad y datos sensibles
 - Profesionalización de la intermediación inmobiliaria

1) MARCO LEGAL DE LA PROPIEDAD

¿Soy propietario legal de la propiedad? O ¿Soy propietario sin escriturar?

¿Soy dueño con mi contrato privado de compra venta? O ¿Soy dueño porque la casa era de mi familia y siempre he vivido ahí?

¿Soy dueño porque la casa estaba vacía y la ocupo hace 40 años?
O ¿soy dueño por qué la compré en remate?

1.1 ANÁLISIS DE LA DOCUMENTACIÓN.

Un expediente de propiedad debe incluir la siguiente documentación si eres:

A. PROPIETARIO persona física:

- Copia de 2 identificaciones oficiales con Fotografía y firma
- Copia de Acta de Matrimonio (ya sea por separación de bienes o sociedad conyugal)
- CURP
- Cédula fiscal - RFC

B. PROPIETARIO persona moral:

- Copia de Escritura constitutiva
- Copia del Poder Notarial del Apoderado que firmará
- Generales del Apoderado o representante legal (datos de contacto)
- Copia de identificación oficial con fotografía y firma del apoderado o representante legal

C. DEL INMUEBLE:

TODOS	<ol style="list-style-type: none">1. Escritura de la propiedad legible, incluyendo página con sellos de inscripción en el RPP2. Boleta predial último bimestre pagada o no3. Boleta de agua último bimestre pagada o no4. Avalúo bancario (último)5. Constancia de folio (RPP)
Casa (sola) Industria Bodega Edificio	<ol style="list-style-type: none">1. Planos arquitectónicos2. Licencia de construcción (si usted construyó)3. Aviso de terminación de obra (si usted construyó)4. Alineamiento y número oficial (si es casa)
Departamentos casas, locales u oficinas en condominio	<ol style="list-style-type: none">1. Reglamento de condominio2. Tabla de valores e indivisos3. carta de No Adeudo de mantenimiento4. Escritura de constitución de Régimen de Condominio5. Planos de planta tipo
Terrenos	<ol style="list-style-type: none">1. Croquis de localización2. Croquis de terreno3. Permisos de demolición (si hubo construcción anterior)4. Constancia del uso de suelo5. Alineamiento y número oficial

D. INMUEBLE CON RENTA VIGENTE:

TODOS	<ol style="list-style-type: none">1. Último contrato de arrendamiento, aunque esté vencido2. último mes pagado de renta3. derecho de tanto (para aviso o renuncia en caso de venta)
Edificio o inmueble de productos	<ol style="list-style-type: none">1. Relación de ingresos por rentas2. Relación de gastos mensuales3. Relación de unidades disponibles4. Vencimientos de contratos

E. CUANDO HAY UN APODERADO:

Poder notarial para actos de dominio (vigente)

F. INMUEBLE CON HIPOTECA:

- Si está vigente:
 1. Escritura de la hipoteca
 2. Último comprobante de pago
 3. Tabla de amortización
- Si ya está pagada pero no liberada:
 1. Escritura de la hipoteca
 2. Último comprobante de pago
- Si ya está liberada: Escritura de liberación o cancelación de hipoteca

G. INMUEBLE SIN ESCRITURA:

- Contrato privado de compra venta
- Datos de localización del vendedor
- Carta del vendedor de autorización de cesión de derechos (remates)

1.2. DERECHO REGISTRAL Y TRÁMITES ANTE EL REGISTRO PÚBLICO DE LA PROPIEDAD

DERECHO REGISTRAL:

Institución que da publicidad a los actos jurídicos que así lo requieren.

Es la parte del Derecho Civil que especifica los modos de adquirir y perder una propiedad.

PRINCIPIOS REGISTRALES:

Publicidad, Inscripción, Especialidad, Consentimiento, tracto sucesivo (concatenación de eventos lógicos en el tiempo), rogación (el RPP no actúa de muto propio, se pagan derechos), prioridad (primeros en tiempo, primeros en derecho), legalidad (basado en la Ley y documentos auténticos).

TITULO DE PROPIEDAD

Es una escritura pública, un documento escrito en que se registra un acto jurídico, entre los principales de materia inmobiliaria:

Compra-venta

Adjudicación

Donación

Cesión de derechos

Aceptación de herencia

Registrado ante un Fedatario Público y por consecuencia inscrito en el Registro Público de la Propiedad.

¿Cuáles son los componentes de un título de propiedad?

- Proemio. Marca el inicio de la escritura pública
- Antecedentes. Consigna toda la información del propietario y el inmueble (fiscal, jurídica, catastral, urbana, registral)
- Cláusulas
- Certificación
- Autorización
- Anotaciones marginales
- Datos registrales

REGISTRO PÚBLICO DE LA PROPIEDAD Y DE COMERCIO: Informa a todo aquel que lo consulte

¿Qué es el FOLIO REAL? Es un número asignado a cada inmueble, único e irrepetible, en el cual constan todas las anotaciones y datos de identificación del bien, así como asientos de los actos jurídicos o hechos que en ellos incidan.

¿Qué es la Constancia de Gravamen? Documento que reporta la situación jurídica registral respecto a la existencia o inexistencia de obligaciones de derecho (hipoteca).

¿Qué es la constancia de antecedentes registrales?

Historial de actos inscritos de un inmueble o persona moral (asociaciones civiles, sociedades mercantiles, fundaciones, sociedades anónimas, cooperativas, y todas las que permita la ley)

¿Qué es el certificado de No Propiedad?

Documento oficial que certifica que una persona o empresa cuenta con bienes inmuebles

¿Desde cuándo se tiene los registros de los inmuebles en el RPPyC?

Desde 1871 a la fecha

Búsqueda por medios electrónicos: antecedentes registrales de un inmueble o persona moral de 1980 a la fecha

Búsqueda oficial (por ventanilla): de inmuebles inscritos a partir de 1981 y hasta 1979

2) CUMPLIMIENTO Y SANCIONES DE LA NORMA 247-SE-2021

Se publicó el 22 de marzo de 2022 en el DOF

Entra en vigor y será exigible a partir del 18 de septiembre de 2022

Prácticas comerciales y Requisitos de información comercial Y la publicidad de bienes inmuebles destinados a CASA HABITACIÓN y elementos mínimos que deben contener los contratos relacionados.

(Fragmento de la presentación sobre la norma a la AMPI por la SE-DGN)

- Establece Requisitos informativos para comercialización de bienes inmuebles destinados a casa habitación más elementos mínimos de los contratos de compraventa de esos inmuebles para garantizar los derechos de los consumidores.
- Aplicable a proveedores que sean: fraccionadores, constructores, promotores y toda persona que intervenga en la asesoría y venta al público de inmuebles casa habitación.
- Es de observancia general y obligatoria para personas físicas y morales que se dediquen directa o indirectamente a la comercialización en la República Mexicana.

2.1 EN LA PRESTACIÓN DEL SERVICIO INMOBILIARIO

Para algunos dueños de franquicia inmobiliaria y otros activos en asociaciones como la AMPI y APCI, esta norma no es la solución.

Ha provocado “nerviosismo” entre los menos capacitados.

Y los contratos de prestación de servicios se tenían que registrar en Profeco desde hace más de 14 años.

Los proveedores pueden de manera voluntaria acudir a evidenciar el cumplimiento de la NOM, sin perjuicio de las facultades de verificación y vigilancia de Profeco u otras autoridades competentes.

Las empresas desarrolladoras tendrán la obligación de informar de dónde vienen los recursos para la construcción de sus inmuebles. Y el consumidor tendrá el derecho a elegir su notario.

2.2 EN CONTRATOS DE COMPRA – VENTA

La norma busca regular los anticipos y depósitos, las preventas y los requisitos aplicables a los contratos de adhesión.

También abarca otros contratos de dominio: promesa y preventa.

Con la NOM 247 deben inscribirse en un registro público de contratos de adhesión, con la intención de que no incluyan cláusulas abusivas en contra del consumidor.

2.3 PARA INMUEBLES SEGÚN SU EDAD

La NOM 247 no hace distinción por la edad de uso del inmueble y todos deben acatar la normatividad actualizada.

Los desarrollos deben tener una garantía de 5 años contra fallas estructurales. Actualmente es 1 año.

Y en caso de no ser reparadas, el consumidor tiene la opción de exigir hasta 20% sobre el costo de la compra venta.

SANCIONES

La norma no establece sanciones específicas y las penalizaciones estarán reguladas por medio de una tabla de valores.

Se calcularán con base al valor de la operación de vivienda y no podrán superar los 6 millones 914 mil 992 pesos, según el artículo 133 de la Ley Federal de Protección al Consumidor.

La reincidencia de un infractor a infracciones del mismo precepto legal, durante el primer año, contado a partir de la primera infracción da lugar a la suspensión o cancelación de operaciones del proveedor.

PUBLICIDAD

“El que por anuncios u ofrecimientos hechos al público se compromete a alguna prestación a favor de quien llene determinadas condiciones o desempeñe cierto servicio, contrae la obligación de cumplir lo prometido”.

Artículo 1850 y 1861 Código Civil

La publicidad engañosa es uno de los argumentos del por qué se diseñó esta norma. Esta publicidad dolosa generalmente está presente en vivienda de nivel medio: apartamentos de 3.5 a 10 mdp.

Exagerar las características de la propiedad, los metros habitables e incluso poner logotipos de instituciones de vivienda como Fovissste e Infonavit para avalar la promoción de ventas. Está prohibido.

3) PRINCIPIOS DE LA VALUACIÓN INMOBILIARIA

¿Qué es la valuación inmobiliaria?

La cantidad que los compradores estarían dispuestos a pagar y los vendedores a aceptar. Es el valor estimado de una propiedad a partir del cual se establece un precio de mercado.

Por ejemplo: los remates inmobiliarios reflejan un precio y no el valor del inmueble.

Premisas:

- Los bienes valen por lo que cuesta producirlos
- Los inmuebles requieren mantenimiento y produce flujo de efectivo
- Impacta al medio ambiente
- Escaso (principio económico)
- **“Efecto dotación”**: en economía del comportamiento es el principio por el cual las personas le asignan un valor mayor a un bien únicamente por el hecho de poseerlo

Objetivos de la valuación:

- a) Estimar un valor
- b) El objeto es un bien

Factores que influyen en una valuación:

- Factores que crean valor: utilidad, escasez, demanda y poder adquisitivo
- Factores que modifican el valor de un inmueble: físicos como fenómenos meteorológicos, económicos como el estancamiento o menos demanda, sociales, políticos y legales (como ordenamientos de SEDUVI)

3.1. USO DE SUELO

Es un dictamen escrito que especifica a través de la secretaria de planeación urbana o los gobiernos municipales el uso o usos permitidos para un terreno o predio.

De acuerdo a las normas de la CDMX el uso de suelo se clasifica en:

TIPO A	únicamente 2 viviendas, comercio y servicio básico compatible con vivienda y comercio.
TIPO B	viviendas sin exceder en 50 unidades, comercio básico de más de 500 m2 de terreno, talleres y servicios automotrices, servicios de educación hasta nivel bachillerato, salón de fiestas y uso industrial.
TIPO C	viviendas de más de 50 unidades, tiendas de autoservicio y centros comerciales, restaurantes y comercios con venta de bebidas alcohólicas, hospitales, centro de postgrado y universidades, instalaciones deportivas de gran influencia, salón de fiestas de usos múltiples y clínicas médicas.

En forma general, se clasifica en:

Suelo urbano:

- Habitacional (H)
- Habitacional con comercio en planta baja (HC)
- Habitacional mixto (HM)
- Habitacional con oficinas (HO)
- Equipamiento (E)
- Industria (I)
- Áreas Verdes (AV)
- Espacios Abiertos (EA)
- Centro de Barrio (CB)

Otros factores a considerar en el uso de suelo habitacional urbano son:

- Densidad Alta: 1 vivienda por cada 33m² de terreno
- M- Densidad Media: 2 vivienda por cada 50 m² de terreno
- Densidad Baja: 1 vivienda por cada 100 m² de terreno
- MB- Densidad Muy Baja: 1 vivienda por cada 200m² de terreno
- R- Densidad restringida: 1 vivienda por cada 500m² de terreno

Suelo de conservación: Rescate Ecológico (RE), Preservación Ecológica (PE), Producción Rural Agroindustrial (PRA)

Comunidades y poblados rurales: Habitación rural (HR), Habitación rural de baja densidad (HRB), Habitación rural con comercio y servicios (HRC), Equipamiento Rural (ER)

Es muy sencillo consultarlo en Línea: Ingresar al portal de SEDUVI

Ejemplo:

H/3/20/500 en un predio de 1000 m²

H: habitacional (uso de suelo)

3: Tres niveles contando la Planta Baja (niveles máximos de construcción)

20: mínimo 20% de área libre en todo el terreno (área libre mínima)

500: m² por vivienda, en un predio de mil m² solamente se construyen 2 viviendas (densidad de vivienda)

3.2 INTERPRETACIÓN DEL AVALÚO: QUIÉN LO ELABORA, FINALIDAD Y UTILIDAD

Los avalúos solamente pueden realizarlos los peritos valuadores autorizados, en cuya cédula profesional se le autorice como valuador. Por esto, generalmente son arquitectos o ingenieros.

Si el avalúo es fiscal, es muy especializado y solamente lo realizan los valuadores autorizados y registrados ante la autoridad fiscal.

- Avalúo **catastral**: valor del inmueble para calcular el pago del impuesto predial
- Avalúo **comercial**: generalmente lo utilizan los bancos para los préstamos hipotecarios
- Avalúo **fiscal**: valor del inmueble para el pago de obligaciones fiscales, generalmente los notarios lo realizan con sus valuadores antes de un testimonio o escritura de compra-venta, de aceptación de herencia o donación de inmueble.

3.3 DIFERENCIA CON LA OPINIÓN DE VALOR DE MERCADO

La Opinión de Valor de Mercado puede realizarla cualquier profesional con conocimiento básico y la capacidad de hacer una comparación entre inmuebles similares en un rango determinado de territorio, es decir, es una misma colonia o calle.

No sustituye ningún avalúo profesional y se utiliza principalmente para ajustar el precio de venta por parte del propietario (por el “Efecto dotación”).

La opinión de valor es una parte del avalúo profesional, sin el detalle de valoración de materiales utilizados y remodelaciones o mejoras.

4) EL ARRENDAMIENTO HABITACIONAL

Una de las partes contratantes se obliga a conceder el uso o goce temporal de una cosa y la otra a pagar por ese uso o goce a un precio cierto. Art. 2398 Código Civil

Relevantes:

- Los contratos para casa habitación son mínimo de 1 año (Art. 2398 y 2448 CC)
- Prorrogable a voluntad del arrendatario por 1 año más (Art. 2448 CC)
- Debe constar por escrito (Art. 2406 CC)
- Solamente puede usarse para el fin determinado
- Obligación de entregar recibos en caso contrario se tienen por pagados.
- No más de un mes de depósito (Art. 2448 E del CC)
- Notificación por 30 días en Casa habitación y de un año en local comercial (Art. 2478 CC)
- El uso de pagarés no es recomendable porque los regula el código de comercio
- La figura del fiador es lo más recomendable por los derechos de orden y excusión
- Antes los contratos de arrendamiento no se tenían que adherir a la Profeco, con la entrada en vigor de la NOM 247 si

¿CUÁNTO PUEDE AUMENTAR LA RENTA DE UN AÑO A OTRO?

- Varía de acuerdo a la ley de la ciudad en la que se encuentre el inmueble.
- En la Ciudad de México, el Artículo 2448-D del Código Civil establece que las viviendas podrán tener un aumento de hasta 10% y no más de esa cantidad.

“Aquellos contratos en que el importe de la renta mensual no exceda de a 5,400 veces la Unidad de Cuenta de la Ciudad de México vigente y no exceda de 9,000 veces la Unidad de Cuenta de la Ciudad de México vigente; el incremento no podrá exceder del 10% de la cantidad pactada como renta mensual” Art. 2448-D del CC.

La cantidad que suele aumentar va de acuerdo a la inflación y suele colocarse entre 5 y 8%. La ley especifica que también se debe ajustar el depósito dado inicialmente ya que debe corresponder al valor de la renta mensual.

4.1 NUEVAS MODALIDADES DE RENTA TEMPORAL Y SUS RIESGOS

- Ley de Extinción de Dominio
- Mayor riesgo a daños y perjuicios
- Hay condominios en cuyos reglamentos se está incluyendo la prohibición a las rentas temporales

4.2 IMPORTANCIA DEL PERFIL DE ARRENDATARIO

- Garantizar una buena selección para el cumplimiento de la obligación adquirida
- Estabilidad laboral y familiar
- Cercanía del fiador
- No antecedentes ni juicios anteriores por controversias de arrendamiento o mercantil

4.3 PÓLIZAS JURÍDICAS

- Es una garantía escrita que entra en vigor cuando comienza el proceso de renta de un inmueble.
- Es realizada por alguna inmobiliaria, aseguradora o despacho
- Se responsabilizan de la investigación del candidato a arrendatario y utilizan su propio modelo de contrato
- aplica cuando existe una falta de pago y cuando el inmueble se abandona sin razón aparente o antes del tiempo acordado
- puede ser un sustituto del fiador o aval
- Mediación anticipada a posibles conflictos

4.4 CONFLICTOS Y CONTROVERSIAS

Ejemplo:

Sept. 2021 - Inquilino solicita la prórroga del contrato

Ago 2022 - Aviso de NO más prórroga al contrato

Sept. 2022 - No se recupera el inmueble

Oct. 2022 - Notificación jurisdicción

Oct. 2022 - Inicia plazo señalado en la ley

Nov. 2022 - Inicia juicio de terminación de contrato

Sin fecha Tiempo indeterminado de resolución

Demanda rescisión por falta de pago en renta, siempre y cuando exista lugar de pago y no sea la propiedad arrendada.

Alternativa a la Controversia por arrendamiento: la mediación

DERECHO DE TANTO

- Indispensable estar al corriente en el pago de renta de casa habitación
- Antigüedad de 3 años en local, oficina, etc (Art. 2447 CC)
- Notificación al inquilino en forma fehaciente: precio, términos, condiciones de compra venta)
- El inquilino tendrá 30 días para manifestar su voluntad acompañando la cantidad solicitada
- Nueva notificación si cambia el precio por más del 10%
- Inquilino cuenta con 60 días para nulificar una operación de compra y venta no notificada y reclamar 50% de las rentas de un año. (En el Estado de México solamente se tiene derecho a reclamar los daños y perjuicios)

5) MERCADO INMOBILIARIO

5.1 NUMERALIA Y PROSPECTIVA DE VIVIENDAS QUE FALTAN

Revisando los datos más recientes sobre vivienda en México, encontramos los resultados que publicó en agosto del año 2021 el INEGI con su Encuesta Nacional de Vivienda, ENVI.

En ella se contabilizaron 35.3 millones de viviendas particulares habitadas, en categorías desagregadas:

57.1%	son propias y ya pagadas
16.4%	rentadas
14.2%	prestadas (familiares, amistades, trabajo)
10.7%	propias pero siguen pagándose
1.7%	vivienda irregular

Vamos a los datos sobre la vivienda rentada, son 5.8 millones de las cuales solamente **54% tiene un contrato de renta vigente.**

Se estima con estos datos de la ENVI que **hacen falta 8.2 millones de viviendas.**

5.2 AVISO DE PRIVACIDAD Y DATOS SENSIBLES

La Ley Federal de Protección de Datos Personales en Posesión de los Particulares (LFPDPPP) está vigente desde el 5 de julio de 2010 con el objetivo de regular el manejo de datos personales en poder de las empresas y particulares que presten un servicio.

Artículo 68. Se sancionará con prisión de seis meses a cinco años al que, con el fin de alcanzar un lucro indebido, trate datos personales mediante el engaño, aprovechándose del error en que se encuentre el titular o la persona autorizada para transmitirlos.

Ejemplos de datos personales:

nombre y apellidos

domicilio

dirección de correo electrónico (nombre.apellido@empresa.com)

número de identificación oficial y nacional

datos de localización (función de localización de un teléfono móvil)

dirección de protocolo de internet (IP)

Como titular de tus datos personales, tienes derecho a acceder a ellos, rectificarlos, a solicitar que se eliminen o cancelen, así como a oponerte a su uso.

A estos derechos se les conoce como **ARCO** y están reconocidos en el artículo 16 de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos.

Los artículos 63 y 64 de la LFPDPPP consideran multas económicas por:

100 a 160,000 veces el valor de la UMA

\$9,622.00 a \$15,395,200.00 para 2022

Por:

- declarar dolosamente la inexistencia de datos personales, cuando exista total o parcialmente en las bases de datos del responsable
- dar tratamiento a los datos personales en contravención a los principios establecidos en la LFPDPPP
- **omitir en el aviso de privacidad**

5.3 PROFESIONALIZACIÓN DE LA INTERMEDIACIÓN INMOBILIARIA

Profesionalizar los procesos de intermediación inmobiliaria es en beneficios de quienes adquieren dónde vivir. La certificación de los profesionales inmobiliarios debería ser obligatoria.

Gracias

Edith Ávila R.
@ed_AvilaRomo
55.23.00.88.94



Asesor
Fiscal,
Jurídico
y Laboral

Aspectos legales y fiscales de la transmisión Inmobiliaria

LC.E.F. Francisco Brito Márquez

Enajenación de bienes Ingresos gravados

Toda transmisión de propiedad, aun en la que el enajenante se reserve el dominio del bien enajenado cuando no hubiera estado afecto a alguna actividad empresarial o profesional.

Obligación de impuestos de compras inmuebles

ISAI

Al momento de comprar un inmueble se debe pagar el Impuesto Sobre Adquisición de Inmuebles (ISAI), también llamado Impuesto Sobre Traslación de Dominio o Impuesto de Adquisición de Inmuebles, el cual es de carácter local y variable conforme a las leyes de cada entidad.



ISR

Personas morales

Asalariados

Personas físicas con
actividad
empresarial

Personas morales
con fines no
lucrativos

**Deducción
personas morales
(costo de ventas)**

Art. 25 LISR. Los contribuyentes podrán efectuar las deducciones siguientes:

I.

I. El costo de lo vendido.

A dark silhouette of several people in a meeting, with one person in the foreground looking towards the right. The background is dark with some faint grid lines.

Costo de venta

Art. 39 LISR.

El costo de las mercancías que se enajenen, así como el de las que integren el inventario final del ejercicio, se determinará conforme al sistema de costeo absorbente sobre la base de costos históricos o predeterminados. **En todo caso, el costo se deducirá en el ejercicio en el que se acumulen los ingresos que se deriven de la enajenación de los bienes de que se trate.**

Deducción desarrollos inmobiliarios

Artículo 30 LISR

Los contribuyentes que realicen obras consistentes en desarrollos inmobiliarios o fraccionamientos de lotes, los que celebren contratos de obra inmueble o de fabricación de bienes de activo fijo de largo proceso de fabricación y los prestadores del servicio turístico del sistema de tiempo compartido, podrán deducir las erogaciones estimadas relativas a los costos directos e indirectos de esas obras o de la prestación del servicio, en los ejercicios en que obtengan los ingresos derivados de las mismas, **en lugar de las deducciones establecidas en los artículos 19 y 25**

¿Entonces donde deduce?

RESICOS

Art. 208

Los contribuyentes RESICOS podrán efectuar las deducciones siguientes:

...

II.Las adquisiciones de mercancías, así como de materias primas

¿Y los terrenos?

Estímulos fiscales (Art.191 LISR)

Los contribuyentes que se dediquen a la construcción y enajenación de desarrollos inmobiliarios, podrán optar por deducir el costo de adquisición de los terrenos en el ejercicio en el que los adquieran, siempre que cumplan con:

- I. Que los terrenos sean destinados a la construcción de desarrollos inmobiliarios, para su enajenación
- II. Que los ingresos acumulables correspondientes provengan de la realización de desarrollos inmobiliarios cuando menos en un ochenta y cinco por ciento
- III. Que al momento de la enajenación del terreno, se considere ingreso acumulable el valor total de la enajenación del terreno de que se trate, en lugar de la ganancia a que se refiere el artículo 18
- IV. Que el costo de adquisición de los terrenos no se incluya en la estimación de los costos directos e indirectos a que se refiere el artículo 30 la LISR
- V. Que en la escritura pública en la que conste la adquisición de dichos terrenos, se asiente la información que establezca el Reglamento de esta Ley

Personas morales que no son desarrollo inmobiliarios (activo fijo art. 19 LISR)



Construcción

- Deducción de inversiones
- Ganancia enajenación de bienes



Terrenos

- Ganancia enajenación de bienes

Ganancia por enajenación de activos fijos

Menos: Ingreso obtenido por la enajenación
Igual: Saldo pendiente de deducir actualizado
Ganancia

Donde: Último INPC de la 1a. mitad del período de uso

Entre: INPC del mes de adquisición
Igual: Factor de actualización

Ganancia por enajenación de terrenos

Ingreso obtenido por la enajenación

Menos: MOI actualizado

Igual: Ganancia

Donde:

INPC del mes anterior al de enajenación

Entre: INPC del mes de adquisición

Igual: Factor de actualización

Artículo 19 LISR

Compra-venta inmuebles
Persona física
ISR

- Deben cumplir con sus obligaciones conforme al Capítulo IV, Título IV de la LISR (arts. 119 al 128 y del 200 al 215 del RISR).
- Si la PF enajena su casa habitación, su ingreso será exento cuando no exceda de 700 mil UDIS y siempre que durante los primeros tres años inmediatos anteriores no hubiere enajenado otra casa habitación.
- Se considerará ingreso el monto de la contraprestación. Si debido a la naturaleza de la operación no existe contraprestación se considerará ingreso, el valor de avalúo.

Compra-venta inmuebles
Persona física ISR deducciones

- **Costo comprobado de adquisición**
- Inversiones en construcciones
- Gastos notariales, impuestos y derechos de adquisición
- Comisiones pagadas por el vendedor con motivo de la adquisición

Compra-venta inmuebles

Persona física

ISR

- DEDUCCIONES

Costo de adquisición
(no podrá ser inferior
al 10% del monto de
enajenación)

Terreno

El CA del terreno se actualiza desde el mes en que adquirió y hasta el mes inmediato anterior a aquel en el que se enajene. Si no es posible identificar el valor se considera como tal:

- 20 % del costo total
- La proporción que haya asignado en el avalúo a la fecha de adquisición del terreno
- Valor catastral al momento de adquisición

Construcción

- Debe disminuir un 3% anual por cada año transcurrido entre la fecha de adquisición y la de enajenación
- El remanente no será inferior al 20% del costo inicial
- El costo resultante se actualizará desde el mes de adquisición y hasta el mes inmediato anterior a aquel en que se efectúe la enajenación

Cálculo del impuesto

①

Ingresos

Menos:

Deducciones

Igual:

Ganancia total

Ganancia total

Entre: Núm. de años transcurridos entre la fecha de adquisición y la enajenación, sin exceder de 20

Igual: **Ganancia acumulable** a los demás ingresos del ejercicio

Ganancia total

Menos: Ganancia acumulable

Igual: **Ganancia no acumulable** sobre la que se aplica la **tasa efectiva del ISR**

ISR aplicable a la ganancia acumulable
Más: ISR de la ganancia no acumulable
Igual: ISR total por enajenación del inmueble

Tasa de ISR

Ingresos acumulables

Menos

Deducciones autorizadas (NO PERSONALES)

Igual

Base gravable

ISR del ejercicio que resulta de aplicar la tarifa

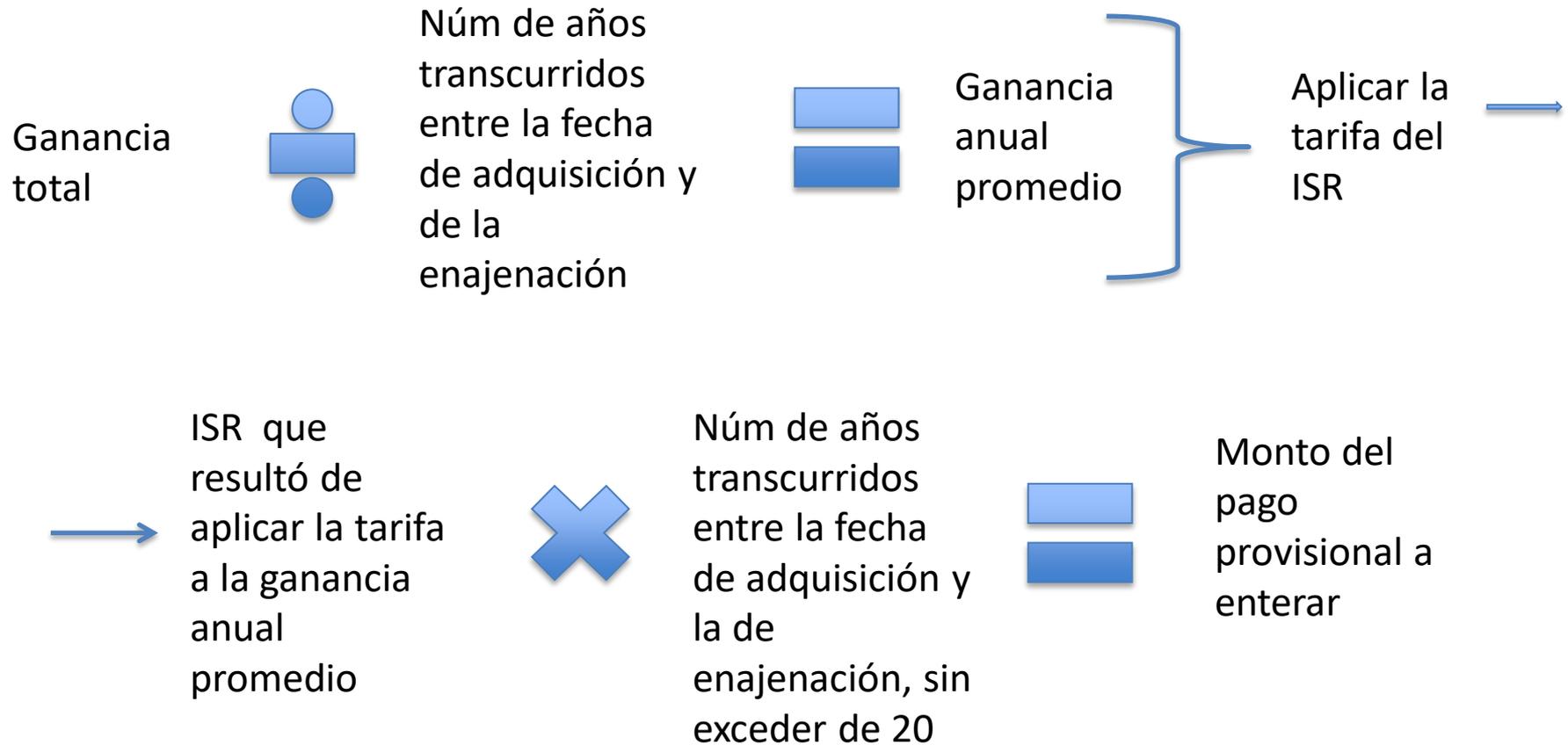
Entre

Base gravable

Igual

Tasa del ISR

Cálculo de pago provisional



Precisiones

El pago provisional. El notario será el responsable de calcularlo y enterarlo dentro de los 15 días siguientes a la firma de la escritura. Queda exceptuados cuando se realice la operación por PF con actividades empresariales, siempre que el inmueble forme parte de su activos

Si se obtuvo pérdida fiscal, ésta será deducible en el año de calendario de que se trate o en los tres siguientes.

IVA

Grava a las enajenaciones de inmuebles que no sean casa habitación (en la parte que no corresponda al suelo) (arts. 8 y 9 de la LIVA)

Se considera como valor gravable, el precio o la contraprestaciones pactadas, así como las cantidades que además se carguen o cobren al adquirente por otros impuestos, derechos, intereses normales o moratorios, penas convencionales o cualquier otro concepto (art. 12 de la LIVA)

Personas Morales con Fines no Lucrativos

Dichas personas cuando enajenen inmuebles, efectuarán pagos provisionales en los términos que lo realizan las personas físicas; dichos pagos tiene el carácter de pagos definitivos. No resulta aplicable a donatarias autorizadas. (art. 126 de LISR)

IVA

Grava a las enajenaciones de inmuebles (en la parte que no corresponda al suelo) (arts. 8 y 9 de la LIVA)

Se considera como valor gravable, el precio o la contraprestaciones pactadas, así como las cantidades que además se carguen o cobren al adquirente por otros impuestos, derechos, intereses normales o moratorios, penas convencionales o cualquier otro concepto (art. 12 de la LIVA)

Donación

Donación → Efectos fiscales → Art. 14 del CFF se entenderá como enajenación cualquier transmisión de propiedad



Quién la recibe

Persona moral

Persona física

Título II: Art. 16
Deben acumular la totalidad de ingresos. Se acumula ya que este modifica de manera positiva el patrimonio

Título III

Donataria autorizada

Donataria no autorizada
(art. 81 de la LISR)

Por regla general están gravados por ISR

Ingreso exento:
art. 93, frac. XII

No acumulan el donativo

Donación → Efectos fiscales → Art. 14 del CFF se entenderá como enajenación cualquier transmisión de propiedad



Quién la otorga

Persona moral

Persona física

Título II: Art. 16 No acumula ya que no se modifica de manera positiva el patrimonio

Título III

Donataria autorizada

Donataria no autorizada (art. 81 de la LISR)

No se considera ingreso por enajenación (art. 119 de la LISR)

Donativos → Personas físicas

Ingreso exento

- 1.- Entre cónyuges
- 2.- Descendientes en línea recta, cualquiera que sea su monto

Interrogantes

1. No se establece temporalidad
2. Cuál será la cuantificación del donativo

- 3.- Ascendientes de sus descendientes en línea recta, siempre que los bienes no se enajenen o se donen por el ascendiente a otro descendiente en línea recta sin limitación de grado
- 4.- Tres veces la UMA elevada al año

Se tendrá que informar en la declaración del ejercicio sobre los donativos que se perciban en la declaración anual

Donación → Persona Física → Ingreso gravado



Capítulo V, Título IV, art. 130, frac. I

Ingreso menos parte exenta

Pago provisional

El ingreso será igual al valor de avalúo

Deducciones

Tasa del 20% sin deducción alguna

El notario realizará la retención

Contribuciones locales

Gastos notariales y gastos por avalúo

Arrendamiento y en general por otorgar el uso o goce temporal de bienes inmuebles

Arrendamiento y otorgamiento del uso o goce temporal de bienes inmuebles

Ingresos

- I. a) Arrendamiento
- b) Subarrendamiento
- c) Otorgamiento a título oneroso del uso o goce

Momento de Acumulación

Cuando sean efectivamente cobrados

Deducciones

1) Deducción Ciega, u Opcional

	Ingresos Gravados
Por	35%
Igual	Deducción Ciega

Adicionalmente podrán deducir:

El impuesto predial pagado del año de calendario

Deducciones autorizadas

Gasto	Observaciones
Impuesto predial	El correspondiente al año calendario
Contribuciones locales de mejoras, de planificación o de cooperación para obras públicas que afecten al inmueble	
Impuesto local pagado sobre los ingresos por otorgar el uso o goce temporal de bienes inmuebles	Para los casos en que la entidad federativa donde se encuentre el inmueble exista esta contribución
Gastos de mantenimiento	Que no impliquen adiciones o mejoras al bien
Consumo de agua	Siempre que no los paguen quienes usen o gocen del inmueble
Intereses reales pagados por préstamos utilizados para la compra, construcción o mejoras del inmueble	Deben corresponder a inmuebles por los cuales se obtienen ingresos acumulables por arrendamiento (art. 172, fracción VIII de LISR)
Salarios, comisiones y honorarios	El total de estos gastos, no podrán exceder del equivalente al 10% de los ingresos por arrendamiento obtenidos en el ejercicio (art. 172, fracción VI de)
Impuestos, cuotas o contribuciones que conforme a la ley corresponda cubrir sobre salarios pagados	
Primas de seguros	Que amparen el bien respectivo
Depreciación de las inversiones en construcciones	Comprende las adiciones y mejoras. Se deducirán conforme al Capítulo X, del Título IV de a razón de un 5% anual (art. 174 de)
Rentas pagadas al arrendador	Sólo procederá en el caso de subarrendamiento del inmueble

Deducciones cuando se arrienda una parte del inmueble

Gasto	Observaciones
Impuesto predial Contribuciones locales de mejoras, de planificación o de cooperación para obras públicas que afecten al inmueble Gastos de mantenimiento Rentas pagadas al arrendador	Se aplica proporcionalmente al número de metros cuadrados que representa la parte arrendada en el total de metros del inmueble, por disposición expresa del antepenúltimo párrafo del artículo 142 de la LISR
Impuesto local pagado sobre los ingresos por otorgar el uso o goce temporal de bienes inmuebles	Se aplica al 100% porque el impuesto local únicamente se determina en función de los ingresos que se obtengan por otorgar el uso o goce temporal del bien
Intereses reales pagados por préstamos utilizados para la compra, construcción o mejoras del inmueble	Deducibles al 100%. La parte arrendada como deducción correspondiente al capítulo, y la parte correspondiente a los metros cuadrados que utilice el contribuyente como casa habitación serán deducibles vía deducción personal
Consumo de agua Salarios, comisiones y honorarios Impuestos, cuotas o contribuciones que conforme a la ley corresponda cubrir sobre salarios pagados Primas de seguros	Aun cuando no existe disposición expresa relativa a este concepto, califican dentro del concepto general de gastos, por lo que serán deducibles proporcionalmente
Deducción de las inversiones en construcciones	De una interpretación literal podría deducirse al 100%, toda vez que de manera expresa no está contemplada en el antepenúltimo párrafo del artículo 142 de la LISR. Además, cabe señalar que la LISR da un tratamiento diverso a los gastos e inversiones.

Deducciones

Subarrendamiento

Exclusivamente:

Las rentas que pague el arrendatario al arrendador

Momentos de acumulación persona moral

Uso o goce temporal de bienes

Lo que ocurra primero:



Se cobre total
o parcialmente

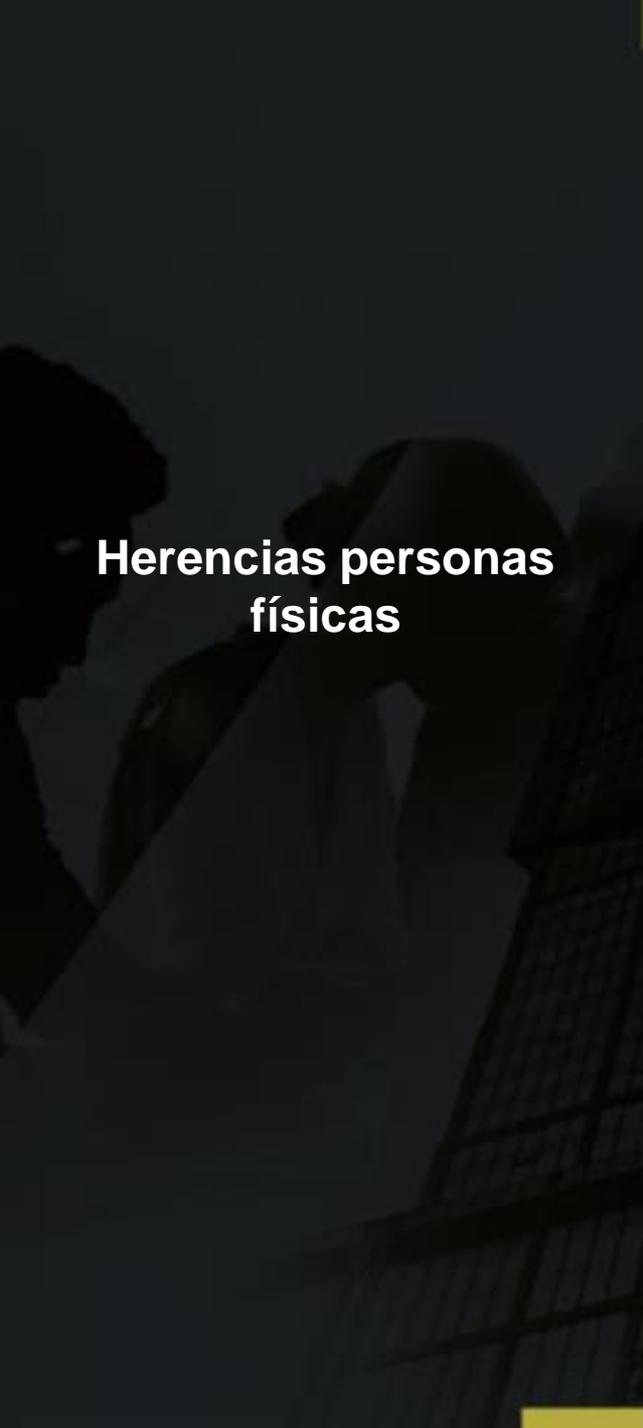


Cuando éstas
sean exigibles



Expedición del
CFDI

Artículo 17 LISR

The left side of the slide features a dark background with silhouettes of several people in a meeting, some with their hands raised as if in discussion. A yellow rectangular shape is positioned at the top left, partially overlapping the dark area.

Herencias personas físicas

De acuerdo con el artículo 1281 del Código Civil Federal la herencia es la sucesión en todos los bienes del difunto y en todos sus derechos y obligaciones que no se extinguen por la muerte.

Herencias

De conformidad con el precepto 93 fracción XII de la LISR este tipo de percepciones se encuentra exentos.

Sin embargo no debe olvidarse que el ordenamiento 150 de la LISR estipula que cuando se perciban ingresos por herencias superiores a 500 mil pesos deben presentar la declaración anual como un dato informativo.

Inmueble enajenado por herencia

En el supuesto de que el bien recibido por la herencia sea enajenado el artículo 124 de la LISR establece que tratándose de bienes adquiridos por herencia se considerará como costo de adquisición la que haya pagado el autor de la sucesión y como fecha de adquisición, la que hubiere correspondido al momento que lo compro el difunto, por lo cual el costo de actualización deberá corresponder desde el momento en que se adquirió por parte del difunto.

Costo de adquisición por herencias

	Ingresos por enajenación de bienes
Menos:	Deducciones incluye costo de adquisición actualizado
Igual:	Ganancia total
Entre:	Número de años de tenencia del bien
Igual:	Ganancia anual promedio y/o ganancia acumulable

CFDI

Enajenación de inmuebles	CFDI
Enajenación de inmueble casa-habitación por persona que cuenta con actividades	Notario público con su complemento (regla 2.7.1.20)
Personas físicas con actividad empresarial, honorarios, uso o goce temporal de bienes propios de la actividad	CFDI del propio contribuyente
Persona moral régimen general o RESICO	CFDI del propio contribuyente

Gracias