

Notarías: Tratamiento Fiscal de Impuestos Federales Propios y Retenidos (ISR, IVA) y Actos Vulnerables

Por: JOSE EMILIANO
COTOÑETO AGUILAR



CONSTITUCIÓN POLÍTICA DE LOS ESTADOS UNIDOS MEXICANOS

La Carta Magna o Norma Suprema, que no ley, establece como una de las obligaciones de los mexicanos... “Artículo 31 Fracción IV, ... contribuir para los gastos públicos.”



No obstante lo anterior, en las leyes fiscales, tal obligación no es únicamente de aplicación para los mexicanos, ya que en dichas leyes no se habla de ciudadanía, sino de residencia. Por lo tanto, la obligación de contribuir, se hace extensiva no solo a los extranjeros que habiten en la República Mexicana, sino también a los mexicanos que residan en el extranjero... Ley del Impuesto Sobre la Renta “Artículo 1° Las personas físicas y morales...”





Como se desprende de la lectura del artículo mencionado, tampoco es exclusivo de las personas físicas, sino que, como es obvio, también de las personas jurídicas colectivas, a las que, por supuesto, tampoco se les puede llamar “mexicanas”, en el entendido de que la nacionalidad es un atributo que debe reconocer el Derecho, como hecho circunstancial que es (*ius soli* o *ius sanguinis*), y no a merced de un acto jurídico, la Constitución de la Persona Moral de que se trate, en el entendido que las dos circunstancias antes mencionadas, que confieren la nacionalidad, son inherentes a los seres humanos y no a las personas (conceptos que, aunque ambos se subsumen en un solo ente, son de naturaleza diferente).

La Ley del IVA es más clara al respecto, ya que habla de las dos clases de personas que... “Artículo 1°
... en territorio nacional realicen los actos y actividades...”



EL NOTARIO

De la definición que de este Fedatario hace el Artículo 44 “... Profesional del Derecho investido de fe ...” obtenemos la naturaleza de este, como un operador jurídico con ubicación dual en el mundo del Derecho ... de la primera parte de la frase definitoria; esto es, es un profesional del Derecho, por lo tanto, no pertenece a ningún organigrama del ente estatal, pero de la segunda parte de dicha definición, desprendemos su ubicación como operador jurídico dentro del ámbito del Derecho Público, dado su carácter de delegatario de la fe del Estado (único titular de la Fe Pública).



Es esta segunda ubicación que de su carácter hace el derecho, lo que representa la materia de nuestro estudio, en razón de las obligaciones que le son inherentes, como coadyuvante del Fisco, tanto federal como local. Al respecto, confirma esta afirmación, el contenido del Artículo 47 de la mencionada Ley, la que, a contrario sensu, establece la naturaleza del Notario en materia fiscal, al rezar... “Artículo 47.- Queda prohibido a los Notarios... IX. Recibir y conservar en depósito... a) El dinero o cheques destinados al pago de gastos, impuestos, contribuciones o derechos causados...” además de que, para ello, el solicitante de sus servicios le debe exhibir documentos para satisfacer requisitos administrativos y fiscales (artículo 103 V).



OBLIGACIONES FISCALES DE LOS NOTARIOS, EN RELACIÓN CON LAS ESCRITURAS QUE SE OTORGAN ANTE SU FE



I.- Como se indicó en el capítulo anterior, el Notario como coadyuvante del Fisco, tiene a su cargo calcular, recibir en depósito y enterar, las contribuciones que se causan por las escrituras otorgadas ante su fe, entendiéndose por escrituras aquellas que, como lo establece el Artículo 101 de la Ley del Notariado “... el instrumento original que el Notario asienta en folios, para hacer constar uno o más actos jurídicos.”

GOBIERNO DEL DISTRITO FEDERAL
Secretaría de Finanzas
Tesorería

CDMX

FECHA DE CORTE
13/Octubre/2015

M² de suelo (terreno) 201.00	M² de suelo construcción 221.00	Uso / Tipo H-02	IMPUESTO REAL \$948.06
Valor unitario por M² \$1,198.45	Valor unitario por M² \$4,364.87	Clase 4	IMPUESTO ORDINADO POR EL COF \$472.06
Valor del suelo \$380,131.45	Valor de la construcción \$817,650.88	Valor actual \$577,781.54	COL. & PAGOS TRAZAS SINDICIS \$473.00

PAGO ANUAL ANTICIPADO (DEL 1 AL 31 DE ENERO)
Vencimiento: 31/ENE/16
Código de Cuenta: 8007633376000Y570BDH
Importe: \$2,606.00

PAGO ANUAL ANTICIPADO (DEL 1 AL 29 DE FEBRERO)
Vencimiento: 29/FEB/16
Código de Cuenta: 80076333760000E7UGAR
Importe: \$2,883.00

PAGO por BIMESTRE
Vencimiento: 29/FEB/16
Código de Cuenta: 8007633376000E887AM
Importe: \$473.00

ESTADO DE CUENTA
07635376000-6

MANZANA
SECCIÓN

Propiedad de Declaración de Valor Catastral y pago del Impuesto Predial que se emite con fundamento en los artículos 16, 126, 127, 136, 130 y 131 del Código Fiscal del Distrito Federal.

SACM

DERECHOS POR EL SUMINISTRO DE AGUA

Carga del Bimestre: \$ 1,369.00
Fecha Límite de Pago: 28-820-2011
Número de Cuenta: 22-40-994-998-91-008-9

PROPIETARIO: LPO JIMENEZ E. SA METROPOLITANA SA DE CV
DIRECCIÓN: 65 SEPTO 601 LARDO C.P. 03400, BENITO JUAREZ
ENTRE CALLE: CASTILLA Y CALLE: BOLEYAR

IMPUESTO ANUAL PAGAR: \$2,606.00
IMPUESTO ANUAL PAGAR: \$1,333.00
IMPUESTO ANUAL PAGAR: \$1,369.00

MANZANA ALTO 625-074
COSTA FIJA

CENTRO DE CONTACTO Y ATENCIÓN
01 5000-014-8016 Y 00-54-33-10

FECHA DE CORTE: 30 DE NOVIEMBRE DE 2015

SACM

Carga del Bimestre: \$ 1,369.00
Fecha Límite de Pago: 28-820-2011

II.- Dichas obligaciones implican aspectos fiscales, tanto federales como locales, que nacen desde el momento en el que, para requisitar la escritura (generalmente traslativa de dominio), el prestatario de sus servicios le debe exhibir los comprobantes del pago del impuesto predial y de derechos por servicio de agua.

Con base en los documentos antes mencionados, así como del análisis del título de propiedad que al efecto también se le exhiba, el Notario debe imponerse de la ausencia de adeudos por contribuciones, de la naturaleza que sean, respecto del inmueble que vaya a ser objeto del acto traslativo de dominio.



Una vez cerciorado de lo anterior, en materia de contribuciones, y de otros aspectos civiles y administrativos, tales como la libertad de gravámenes y el uso de suelo que tenga autorizado el inmueble de que se trate, el Notario autoriza la firma de la escritura correspondiente, momento a partir del cual, empiezan a correr los plazos para que el Notario haga el entero de las cantidades que por concepto de impuestos le fueron depositadas, antes o al mismo tiempo de la celebración del acto por el cual se trasladó el dominio del bien inmueble de que se trate, de una persona a otra.



IMPUESTOS FEDERALES

SAT



IMPUESTOS FEDERALES



De los impuestos antes mencionados, unos son federales y el otro es local. Los impuestos federales no siempre se causan, depende de tres factores: El sujeto, el objeto y el acto.

Los impuestos federales que en su caso se causan son el ISR y el IVA.

El primero de esos impuestos que puede ser causado por la escritura de que se trate, es el ISR, que es, dentro del ámbito de los impuestos federales, un impuesto directo, porque grava la modificación patrimonial del sujeto. Asimismo, el Impuesto Sobre la Renta, puede ser causado, tanto por el que enajena, como por el que adquiere. De esa circunstancia se deriva la existencia de dos clases de ISR: por enajenación y por adquisición.



Cuando se causa el ISR por enajenación, en relación al sujeto: El ISR por enajenación se causa cuando el sujeto enajenante, NO HABITA el inmueble objeto de la enajenación, puesto que carece de los elementos documentales para acreditar tal circunstancia, que son aquellos que indica el artículo 155 del Reglamento de la Ley del Impuesto Sobre la Renta, en relación con el artículo 93, Fracción XIX inciso a) de la Ley mencionada.

A contrario sensu, dicho impuesto no se causa, si el inmueble objeto de la operación, es casa habitación del enajenante, y lo demuestra con la exhibición de la documentación antes mencionada.



El propio artículo, en su fracción e inciso mencionado, establece como condición para la exención:
a).- “Que el precio del inmueble no exceda del equivalente a 700,000 UDIS”.



b).- Que el enajenante, durante los 5 años anteriores a la fecha de la enajenación, no haya enajenado un inmueble habitacional, por el cual haya exentado el ISR.





En relación con el objeto: El ISR por enajenación se causa SIEMPRE, cuando el objeto de la enajenación es un inmueble de uso distinto al habitacional.

También se causa el ISR por enajenación, cuando, independientemente del uso para el que esté destinado el inmueble de que se trate, éste sea un TERRENO SIN CONSTRUCCIONES.



En relación con el acto: El ISR por enajenación se causa cuando el acto que constituye la enajenación, es un acto oneroso, esto es, aquel acto que implica una utilidad para el enajenante, como la Compraventa, la Permuta, la Cesión de Derechos a Título Oneroso, la Venta Judicial, etc.

A contrario sensu, el ISR por enajenación no se causa en relación con el acto, cuando éste es gratuito, esto es, no implica una utilidad para el enajenante, como la Donación (entre ascendientes, descendientes y cónyuges): Artículo 93 XXIII, incisos a) y b); la Herencia o el Legado: Artículo 93 XXII; los premios obtenidos con motivo de un Concurso: Artículo 93 XXIV, ítem más.



¿QUÉ SE ENTIENDE POR ENAJENACIÓN?



El Artículo 119 de la Ley del Impuesto Sobre la Renta, considera al ingreso por enajenación como objeto del ISR, aquellos ingresos derivados de lo que el Código Fiscal de la Federación en su Artículo 14, entiende por enajenación.

A contrario sensu, el Artículo 143 del mismo Código, indica cuales son aquellos casos en los que, tratándose de la transmisión de la propiedad de bienes por fusión o escisión de sociedades no se considera que hay enajenación.

CÁLCULO DEL ISR CUANDO HAY INGRESO POR ENAJENACIÓN REALIZADO POR EL NOTARIO

Tarifa aplicable durante 2019 para el cálculo de los pagos provisionales mensuales.

Limite inferior	Limite superior	Cuando el ingreso exceda	Por ciento para aplicarse sobre el excedente del limite inferior
\$	\$	\$	%
0.01	578.52	0.00	1.92
578.53	4,910.18	11.11	6.40
4,910.19	8,629.20	288.33	10.88
8,629.21	10,031.07	692.96	16.00
10,031.08	12,009.94	917.26	17.92
12,009.95	24,222.31	1,271.87	21.36
24,222.32	38,177.69	3,880.44	23.52
38,177.70	72,887.50	7,162.74	30.00
72,887.51	97,183.33	17,575.69	32.00
97,183.34	291,550.00	25,350.35	34.00
291,550.01	En adelante	91,435.02	35.00

Al respecto, comparto 2 ejercicios del cálculo de ISR por enajenación

TERRENO Y CONSTRUCCIÓN (misma fecha)

ISR POR ENAJENACION DE TERRENO Y CONSTRUCCION MISMA FECHA OPCION 80-20		
FECHA DE ENAJENACION	13/08/2020	
PRECIO DE ENAJENACION	3,950,000.00	
FECHA DE ADQUISICION	19/10/2007	
PRECIO DE ADQUISICION	895,351.13	
----- T E R R E N O -----		
PRECIO DE ADQUISICION	179,070.23	
INPC DE VENTA: 107.444	INPC DE COMPRA: 64.3274	
FACTOR DE INDICE NACIONAL DE PRECIOS (INPC) = 1.6703		
FACTOR DE LA TABLA DE AJUSTE INFLACIONARIO = 1.63		
FACTOR DE ACTUALIZACION UTILIZADO	1.6703	
PRECIO ACTUALIZADO	299,101.00	
----- C O N S T R U C C I O N -----		
PRECIO DE ADQUISICION	716,280.90	
PORCENTAJE DE LA DEPRECIACION	36 %	
PRECIO APLICANDO LA DEPRECIACION	458,419.78	
INPC DE VENTA: 107.444	INPC DE COMPRA: 64.3274	
FACTOR DE INDICE NACIONAL DE PRECIOS (INPC) = 1.6703		
FACTOR DE LA TABLA DE AJUSTE INFLACIONARIO = 1.63		
FACTOR DE ACTUALIZACION UTILIZADO	1.6703	
PRECIO ACTUALIZADO	765,698.56	
----- D E D U C I B L E S D E L T E R R E N O -----		
FECHA DE IMPUESTOS Y GASTOS NOTARIALES DE ADO	06/12/2007	
CANTIDAD	2,119.80	
INPC DE VENTA: 107.444	INPC DE COMPRA: 65.049	
FACTOR DE INDICE NACIONAL DE PRECIOS (INPC) = 1.6517		
FACTOR DE LA TABLA DE AJUSTE INFLACIONARIO = 1.63		
FACTOR DE ACTUALIZACION UTILIZADO	1.6517	
PRECIO ACTUALIZADO	3,501.27	
FECHA DE IMPUESTOS Y GASTOS NOTARIALES DE ADO	12/11/2007	
CANTIDAD	6,535.80	
INPC DE VENTA: 107.444	INPC DE COMPRA: 64.7812	
FACTOR DE INDICE NACIONAL DE PRECIOS (INPC) = 1.6586		
FACTOR DE LA TABLA DE AJUSTE INFLACIONARIO = 1.63		
FACTOR DE ACTUALIZACION UTILIZADO	1.6586	
PRECIO ACTUALIZADO	10,840.28	
FECHA DE COMISIONES Y MEDIACIONES DE VENTA	07/08/2020	
CANTIDAD	45,820.00	
INPC DE VENTA: 107.444	INPC DE COMPRA: 107.444	
FACTOR DE INDICE NACIONAL DE PRECIOS (INPC) = 1.0		
FACTOR DE LA TABLA DE AJUSTE INFLACIONARIO = 1.0		
FACTOR DE ACTUALIZACION UTILIZADO	1.0	
PRECIO ACTUALIZADO	45,820.00	
TOTAL DE DEDUCIBLES DEL TERRENO	60,161.55	
----- D E D U C I B L E S D E L A C O N S T R U C C I O N -----		
FECHA DE IMPUESTOS Y GASTOS NOTARIALES DE ADO	06/12/2007	
CANTIDAD	8,479.20	
INPC DE VENTA: 107.444	INPC DE COMPRA: 65.049	
FACTOR DE INDICE NACIONAL DE PRECIOS (INPC) = 1.6517		
FACTOR DE LA TABLA DE AJUSTE INFLACIONARIO = 1.63		
FACTOR DE ACTUALIZACION UTILIZADO	1.6517	
PRECIO ACTUALIZADO	14,005.09	
FECHA DE IMPUESTOS Y GASTOS NOTARIALES DE ADO	12/11/2007	
CANTIDAD	26,143.20	
INPC DE VENTA: 107.444	INPC DE COMPRA: 64.7812	
FACTOR DE INDICE NACIONAL DE PRECIOS (INPC) = 1.6586		
FACTOR DE LA TABLA DE AJUSTE INFLACIONARIO = 1.63		
FACTOR DE ACTUALIZACION UTILIZADO	1.6586	
PRECIO ACTUALIZADO	43,361.11	
FECHA DE COMISIONES Y MEDIACIONES DE VENTA	07/08/2020	
CANTIDAD	183,280.00	
INPC DE VENTA: 107.444	INPC DE COMPRA: 107.444	
FACTOR DE INDICE NACIONAL DE PRECIOS (INPC) = 1.0		
FACTOR DE LA TABLA DE AJUSTE INFLACIONARIO = 1.0		
FACTOR DE ACTUALIZACION UTILIZADO	1.0	
PRECIO ACTUALIZADO	183,280.00	
TOTAL DE DEDUCIBLES DE LA CONSTRUCCION	240,646.21	
TOTAL DE DEDUCCIONES ACTUALIZADAS	1,365,607.31	
UTILIDAD ANUAL (UTILIDAD + AÑOS)	2,584,392.69	
NUMERO DE AÑOS TRANSCURRIDOS	12	
UTILIDAD ANUAL (UTILIDAD + AÑOS)	215,366.06	
NUMERO DE ENAJENANTES	1	
----- C A L C U L O D E L I M P U E S T O -----		
NACIONAL: TARIFA DEL ARTICULO 126 DE LA LISR		

ENAJENANTE: 1	PORCENTAJE: 100.0000	UTILIDAD ANUAL: 69,750.00
SE RESTA EL LIMITE INFERIOR = 69,750.00	- 58,922.17 = 10,827.83	
SE MULTIPLICA POR EL PORCENTAJE = 10,827.83	X 0.1088 = 1,178.07	
SE SUMA LA CUOTA FIJA = 1,178.07	+ 3,460.01 = 4,638.08	
SE DIVIDE ENTRE LA UTILIDAD = 4,638.08	+ 69,750.00 = 0.06649574	
----- T E R R E N O -----		
UTILIDAD POR EL PORCENTAJE = 13,950.00	X 1.0 = 13,950.00	
SE MULTIPLICA POR EL COCIENTE = 13,950.00	X 0.06649574 = 927.62	
SE MULTIPLICA POR LOS AÑOS = 927.62	X 20 = 18,552.31	
----- C O N S T R U C C I O N -----		
UTILIDAD POR EL PORCENTAJE = 55,800.00	X 1.0 = 55,800.00	
SE MULTIPLICA POR EL COCIENTE = 55,800.00	X 0.06649574 = 3,710.46	
SE MULTIPLICA POR LOS AÑOS = 3,710.46	X 20 = 74,209.25	
ISR POR ENAJENACION DE BIENES: 92,761.56		
UTILIDAD: 1,395,000.00	5% DE LA UTILIDAD: 69,750.00	
ISR A LA FEDERACION: 23,011.56	ISR A LA ENTIDAD FED: 69,750.00	

TOTAL ISR POR ENAJENACION DE BIENES: 92,761.56		
TOTAL ISR A LA FEDERACION: 23,011.56		
TOTAL ISR A LA ENTIDAD FED: 69,750.00		

ENAJENANTE: 1	PORCENTAJE: 100.0000	UTILIDAD ANUAL: 215,366.06
SE RESTA EL LIMITE INFERIOR = 215,366.06	- 144,119.24 = 71,246.82	
SE MULTIPLICA POR EL PORCENTAJE = 71,246.82	X 0.2136 = 15,218.32	
SE SUMA LA CUOTA FIJA = 15,218.32	+ 5,262.49 = 30,480.81	
SE MULTIPLICA POR LOS AÑOS = 30,480.81	X 12 = 365,769.72	
ISR POR ENAJENACION DE BIENES: 365,769.72		
UTILIDAD: 2,584,392.69	5% DE LA UTILIDAD: 129,219.63	
ISR A LA FEDERACION: 236,550.09	ISR A LA ENTIDAD FED: 129,219.63	

TOTAL ISR POR ENAJENACION DE BIENES: 365,769.72		
TOTAL ISR A LA FEDERACION: 236,550.09		
TOTAL ISR A LA ENTIDAD FED: 129,219.63		

TERRENO Y CONSTRUCCIÓN (diferente fecha)

ISR POR ENAJENACION DE TERRENO Y CONSTRUCCION DIFERENTE FECHA		
FECHA DE ENAJENACION	13/08/2020	
----- T E R R E N O -----		
PRECIO DE ENAJENACION	310,000.00	
FECHA DE ADQUISICION	19/04/1941	
PRECIO DE ADQUISICION	0.00	
INPC DE VENTA: 107.444	+ INPC DE COMPRA: 0.0115	
FACTOR DE INDICE NACIONAL DE PRECIOS (INPC) = 9342.9565		
FACTOR DE LA TABLA DE AJUSTE INFLACIONARIO = 74589.44		
FACTOR DE ACTUALIZACION UTILIZADO	74589.44	
PRECIO ACTUALIZADO	0.75	
PRECIO ACTUALIZADO AL 10% PRECIO DE ENAJENACION	31,000.00	
TOTAL DE DEDUCCIONES ACTUALIZADAS	31,000.00	
UTILIDAD	279,000.00	
NUMERO DE AÑOS TRANSCURRIDOS	20	
UTILIDAD ANUAL (UTILIDAD + AÑOS)	13,950.00	
----- C O N S T R U C C I O N -----		
PRECIO DE ENAJENACION	1,240,000.00	
FECHA DE ADQUISICION	21/03/1944	
PRECIO DE ADQUISICION	2.40	
PORCENTAJE DE LA DEPRECIACION	80 %	
PRECIO APLICANDO LA DEPRECIACION	0.48	
INPC DE VENTA: 107.444	+ INPC DE COMPRA: 0.0115	
FACTOR DE INDICE NACIONAL DE PRECIOS (INPC) = 9342.9565		
FACTOR DE LA TABLA DE AJUSTE INFLACIONARIO = 41084.01		
FACTOR DE ACTUALIZACION UTILIZADO	41084.01	
PRECIO ACTUALIZADO	19,720.32	
PRECIO ACTUALIZADO AL 10% PRECIO DE ENAJENACION	124,000.00	
TOTAL DE DEDUCCIONES ACTUALIZADAS	124,000.00	
UTILIDAD	1,116,000.00	
NUMERO DE AÑOS TRANSCURRIDOS	20	
UTILIDAD ANUAL (UTILIDAD + AÑOS)	55,800.00	
UTILIDAD ANUAL TOTAL	69,750.00	
NUMERO DE ENAJENANTES	1	
----- C A L C U L O D E L I M P U E S T O -----		
NACIONAL: TARIFA DEL ARTICULO 126 DE LA LISR		

ENAJENANTE: 1	PORCENTAJE: 100.0000	UTILIDAD ANUAL: 69,750.00
SE RESTA EL LIMITE INFERIOR = 69,750.00	- 58,922.17 = 10,827.83	
SE MULTIPLICA POR EL PORCENTAJE = 10,827.83	X 0.1088 = 1,178.07	
SE SUMA LA CUOTA FIJA = 1,178.07	+ 3,460.01 = 4,638.08	
SE DIVIDE ENTRE LA UTILIDAD = 4,638.08	+ 69,750.00 = 0.06649574	
----- T E R R E N O -----		
UTILIDAD POR EL PORCENTAJE = 13,950.00	X 1.0 = 13,950.00	
SE MULTIPLICA POR EL COCIENTE = 13,950.00	X 0.06649574 = 927.62	
SE MULTIPLICA POR LOS AÑOS = 927.62	X 20 = 18,552.31	
----- C O N S T R U C C I O N -----		
UTILIDAD POR EL PORCENTAJE = 55,800.00	X 1.0 = 55,800.00	
SE MULTIPLICA POR EL COCIENTE = 55,800.00	X 0.06649574 = 3,710.46	
SE MULTIPLICA POR LOS AÑOS = 3,710.46	X 20 = 74,209.25	
ISR POR ENAJENACION DE BIENES: 92,761.56		
UTILIDAD: 1,395,000.00	5% DE LA UTILIDAD: 69,750.00	
ISR A LA FEDERACION: 23,011.56	ISR A LA ENTIDAD FED: 69,750.00	

TOTAL ISR POR ENAJENACION DE BIENES: 92,761.56		
TOTAL ISR A LA FEDERACION: 23,011.56		
TOTAL ISR A LA ENTIDAD FED: 69,750.00		

ISR POR ADQUISICIÓN

Como ya se indicó, la ganancia también puede estar de lado del adquirente, cuando se ubique en el supuesto que establece el Artículo 130 Fracciones I y III, para las operaciones realizadas ante Notario, así como las que se mencionan en los artículos 125 y 132 de la propia Ley.



Calculadora de ISR

texto texto

Calcula el ISR:	Resultado:
Seleccione Año: <input type="text" value="2020"/>	Límite Inferior: <input type="text"/>
Seleccione Período: <input type="text" value="Mensual"/>	Límite Superior: <input type="text"/>
Ingresa tu sueldo o INGRESOS: <input type="text" value="20000"/>	% Excedente de Límite Inferior: <input type="text"/>
<input type="button" value="Calcular"/>	Impuesto Marginal: <input type="text"/>
	Cuota fija de impuesto: <input type="text"/>

LEY DEL IMPUESTO AL VALOR AGREGADO



El otro impuesto, de los Federales, que se causan y en los que tiene intervención el Notario, es el IVA. En este caso estamos en presencia de un Impuesto Indirecto, por que no grava directamente el ingreso del contribuyente, sino los actos o actividades que éste realice.

En razón de lo anterior, en este impuesto en particular, solo tenemos dos circunstancias de causación, que son: por el objeto y por el acto.

Por el objeto: Se causa el IVA cuando el objeto del acto se trata de las construcciones para uso distinto del habitacional; esto es, locales comerciales, fábricas, naves industriales, item más, y excluyendo al terreno sobre el que están construidas. Artículo 9 de la Ley del Impuesto al Valor Agregado (a contrario sensu).



Por el acto: El artículo 8 de la referida Ley, explica lo que se entiende por enajenación, que son todos aquellos señalados por el artículo 14 del Código Fiscal de la Federación, con excepción de los actos por los que se transmite la propiedad por causa de muerte o por donación, esto es, actos gratuitos.



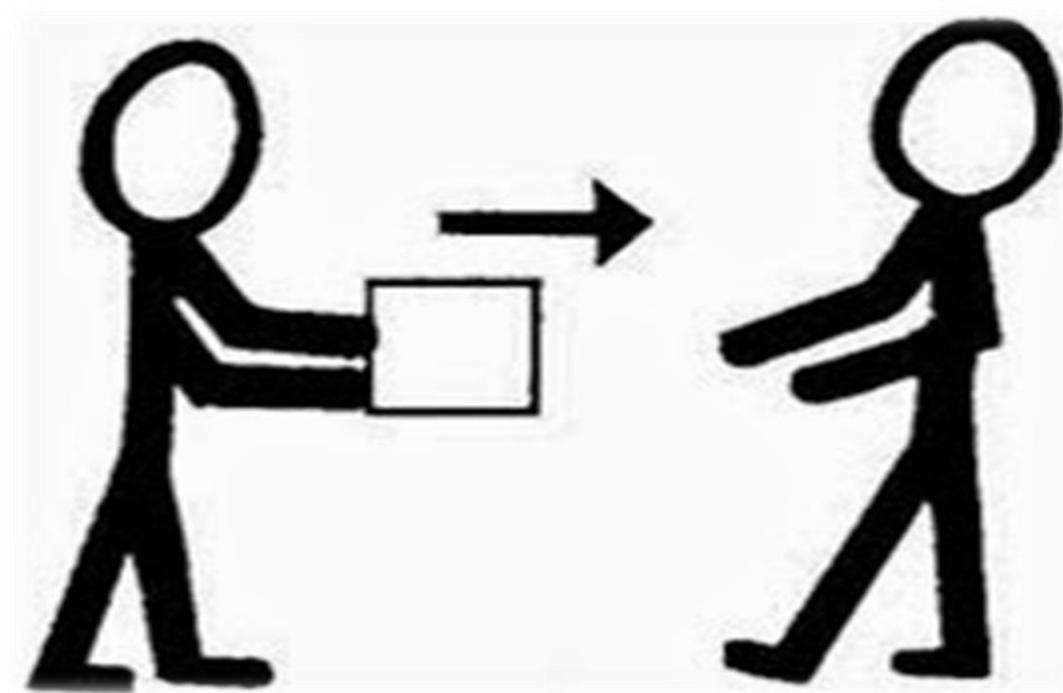
CAUSANTE DEL IVA Y TRASLADO DE LA OBLIGACIÓN

CÁLCULO DEL IVA

TASA DEL 16% SOBRE EL VALOR DE LAS CONSTRUCCIONES DE
USO NO HABITACIONAL

Precio:	5000
Tasa IVA:	16%
IVA:	800

Como en el caso del ISR, el causante del IVA es el enajenante, no obstante, el Artículo 1° de la Ley determina que la obligación de pago la traslada el contribuyente (enajenante) al adquirente, para que este la deposite al notario para su debido entero al Fisco Federal.



TASA DEL IVA

A diferencia del ISR, cuya fórmula para determinar el monto a pagar es tarifaria, en el caso del IVA, y en particular a las operaciones realizadas ante Notario, la fórmula es por una tasa general del 16%.

El plazo para efectuar el pago, según lo que establece el artículo 5-D, es a más tardar el día 17 del mes siguiente al que corresponde el pago, que es aquel en el que, como lo indica el artículo 11 de la propia Ley, es el del momento en el que efectivamente se cobren las contraprestaciones.



BASE PARA EL CÁLCULO DEL IVA

La base para el cálculo de este impuesto, es el valor de las construcciones de uso no habitacional, que reporte el avalúo que al efecto se practique



CÓDIGO FISCAL DE LA FEDERACIÓN

Este ordenamiento legal, en su artículo 14, establece, como ya se indicó, cuales actos se consideran enajenación, para efectos de los impuestos antes analizados.

Asimismo, en su artículo 1°, el mismo ordenamiento determina quienes son sujetos de dichos impuestos, en los que, desde luego, están todas las personas, consideradas tanto las físicas como las morales (estas últimas según listado que de ellas hace el Artículo 25 tanto del Código Civil Federal como el Código Civil de la Ciudad de México). Desde luego con las excepciones que las propias leyes regulatorias de dichos impuestos establecen.

No obstante lo anterior, por su propia naturaleza, cuando los actos los realicen personas morales, el Notario queda excluido de la obligación de que el contribuyente le deposite el impuesto correspondiente.

IMPUESTOS LOCALES

El único impuesto local que se le deposita al Notario por la realización de los actos jurídicos mencionados anteriormente, es el ISAI (Impuesto Sobre Adquisición de Inmuebles), cuya regulación está contenida en el Código Fiscal de la Ciudad de México.



El artículo 112 del ordenamiento legal mencionado, establece quiénes están obligados y en que supuestos, al pago del impuesto mencionado.

El cálculo del impuesto se determina aplicando la tarifa establecida por el artículo 113 de dicho Código: y el 114 del mismo, determina qué se entiende por adquisición para efectos de dicho impuesto.

La base para aplicar la tarifa mencionada es el valor del mismo, considerando 3 opciones (la más alta) según el artículo 116 del multicitado código.

Rango	Límite inferior	Límite superior	Cuota fija	Factor Variable
A	\$0.12	\$102,883.21	\$249.43	0.01275
B	\$102,883.22	\$164,613.09	\$1,496.39	0.02715
C	\$164,613.10	\$246,919.40	\$3,089.65	0.03548
D	\$246,919.41	\$493,838.94	\$5,865.03	0.04139
E	\$493,838.95	\$1,234,597.33	\$15,578.85	0.04598
F	\$1,234,597.34	\$2,469,194.67	\$47,950.00	0.05023
G	\$2,469,194.68	\$4,756,684.04	\$106,889.69	0.05449
H	\$4,756,684.05	\$12,387,198.61	\$225,358.78	0.05667
I	\$12,387,198.62	\$22,843,744.50	\$636,338.30	0.05716
J	\$22,843,744.51	\$45,687,488.98	\$1,204,442.44	0.05767
K	\$45,687,488.99	En adelante	\$2,456,508.09	0.06265

BENEFICIOS FISCALES

La autoridad local, ha implementado diversos programas de apoyo a la población de escasos recursos de la Ciudad de México. Uno de ellos es aquel instrumentado a través del concepto de “JORNADAS NOTARIALES”



**JORNADA NOTARIAL
2020**

Vigente hasta el
31 de diciembre de 2020

Ahorros de hasta el **80%** en:
Escrituras • Testamentos • Sucesiones

Azafrán 18, esq. Azúcar, Granjas México, Iztacalco, C0400, ☎ 55 7098 5088

dgrt.cdmx.gob.mx @dgrt_cdmx @dgrtcdmx @dgrt.cdmx
atencionciudadana.dgrt@consejeria.cdmx.gob.mx

En dichos programas, las personas que se ubiquen en los supuestos del artículo 275 BIS y 275 TER del Código Fiscal de que se trata, reciben el beneficio de reducciones fiscales que pueden ir desde una reducción del 10% y hasta un 80%, dependiendo del valor catastral del inmueble de que se trate y del tipo de adquisición respectiva:

POR LA ADQUISICIÓN DE SIMPLE TRANSMISIÓN DE PROPIEDAD



ESCRITURACIÓN

PORCENTAJES DE DESCUENTOS Y CONDONACIÓN

VALOR CATASTRAL	DESCUENTO
Hasta \$ 354,960.50	60%
Más de \$ 354,960.51 y hasta \$ 709, 921.00	40%
Más de \$ 709, 921.01 y hasta \$ 1,064,881.00	30%
*Más de \$ 1,064,881.01 y hasta \$1,300,901.50	20%
*Más de \$ 1,300,901.51 y hasta \$ 1,842, 942.50	10%

*Con avalúo comercial

VIGENCIA DEL PROGRAMA HASTA EL 31 DE DICIEMBRE DE 2020

POR LA ADQUISICIÓN POR TRANSMISIÓN POR SUCESIÓN



SUCESIÓN

PORCENTAJES DE DESCUENTOS Y CONDONACIÓN

VALOR CATASTRAL	DESCUENTO
Hasta \$ 1,842,942.50	80%
Más de \$ 1,842,942.51 y hasta \$ 2,168,167.50	40%

VIGENCIA DEL PROGRAMA HASTA EL 31 DE DICIEMBRE DE 2020

OBLIGACIONES FISCALES DE LOS NOTARIOS POR LAS ACTAS QUE LEVANTA DE LOS HECHOS QUE PRESENCIA

Al igual que en los casos anteriores, los prestatarios del servicio notarial, deben depositarle al notario las contribuciones que por concepto de Derechos causen los actos y hechos jurídicos (asentados en escrituras y actas respectivamente), para su debida inscripción en los respectivos Registros Públicos: a) De la Propiedad; y b) Del Comercio. Para que la publicidad que ello procura, haga que el acto o hecho de que se trate, surta efectos frente a terceros.





La diferencia entre unos y otros es que mientras que en los primeros (escrituras), además de los derechos, se causan los impuestos mencionados (tanto federales como locales); en los segundos (actas), solo se causan los referidos derechos de registro.

Las cuotas por la inscripción o registro de los actos y hechos en los Registros Públicos mencionados, así como otros derechos relacionados con la actividad notarial que derivan de la coadyuvancia que lleva a cabo el Archivo General de Notarías, con la labor fedante del Notario, las determina el Artículo 196 y demás relativos del mencionado Código Fiscal de la Ciudad de México.



COMPROBACIÓN DE DEPÓSITOS RECIBIDOS DE CLIENTES PARA QUE NO SE CONSIDEREN INGRESOS ACUMULABLES

BBVA BANCOMER
DEPOSITO CIE

FECHA / HORA : 10-01-2017 / 13:42:20
SUCURSAL : 0050
MOVIMIENTO : 001076048
PLAZA : DISTRITO FEDERAL
EMPRESA : UNIVERSIDAD NACIONAL AUTONOMA [5]
REFERENCIA : 17000262601004116455 [1]
CONVENIO CIE : 1136135 [2]
GUIA CIE : 2839001 [3]

IMPORTE DEL SERVICIO	:\$	1,650.00
COMISION	:\$	0.00
IVA	:\$	0.00
IMPORTE TOTAL MXP	:\$	1,650.00 [4]

>>00>>28>>00>>MBX44X57X7 <<
>>00001000706000408<<
>>13XX42XX20XS<<

ESTIMADO CLIENTE FAVOR DE CONSERVAR ESTE DOCUMENTO PARA CUALQUIER ACLARACION FUTURA

BBVA BANCOMER, S.A. INSTITUCION DE BANCA MULTIPLE,
GRUPO FINANCIERO, AV. PASEO DE LA REFORMA 510,
COL. JUAREZ, DELG. CUAUHTEMOC; C.P. 06600,
MEXICO DF R.F.C. BBA-830831-LJ2

** BBVA BANCOMER, S.A. **
RFC BBA830831LJ2
FECHA HORA CAJERO
10/01/17 14:44 MMD859

DEPOSITO EN EFECTIVO

UBICADO EN: SUC.459 DIAZ OR
IRAPUATO GU

FECHA DE APLICACION: 10/01/17
FOLIO NUMERO:3428 AUT:359794
GUIA CIE 0003363756 [3]
IMPORTE DE PAGO \$2,450.00 [4]
EFEC. DEPOSITADO \$2,500.00
CAMBIO \$50.00
REFER: 17000262601004551992 [1]
CONVENIO: 1136135 [2]

EL PAGO DE :
UNIVERSIDAD NACIONAL AUTONOMA
HA QUEDADO REGISTRADO CONFIRME [5]
EN SU PROX. EDO CTA.

1. Número de referencia (20 dígitos), debe coincidir con el número de referencia que aparece impreso en la Hoja de Preinscripción.
2. Número de CONVENIO CIE (7 dígitos), aparece impreso en la Hoja de Preinscripción.
3. Número de GUIA CIE (7 dígitos), diferente al CONVENIO CIE.
4. Importe depositado.
5. El depósito debe ser realizado a nombre de la UNIVERSIDAD NACIONAL AUTÓNOMA DE MÉXICO.

RESPONSABILIDAD SOLIDARIA EN MATERIA FISCAL

CÁLCULO, DEPÓSITO Y ENTERO DE CONTRIBUCIONES

Como delegatario de la Fe del Estado y más aún como coadyuvante del Fisco, tanto Federal como Local, el Notario responde solidariamente frente a la autoridad fiscal, por los impuestos de los que tuvo obligación de exigir su depósito, para su posterior entero.

Esa obligación es únicamente de los impuestos, no así de los derechos.



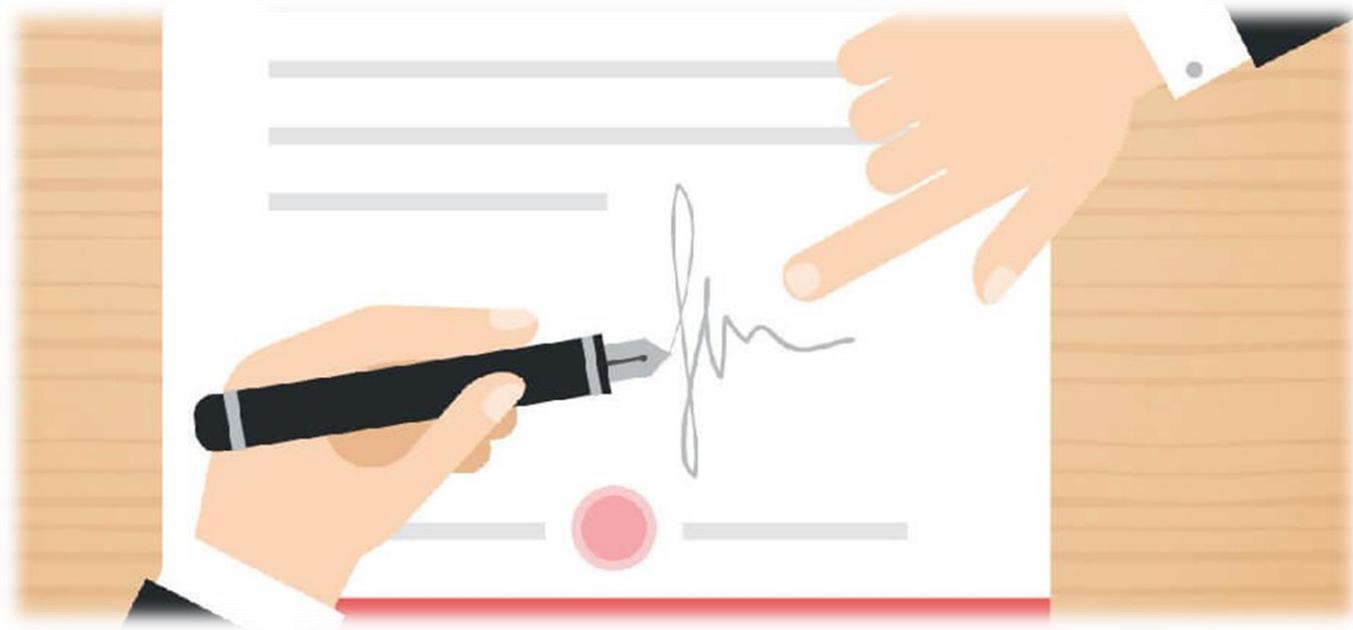
La obligación de informar de sus operaciones al SAT, está contenida en el art. 31 del Código Fiscal de la Federación, en otros ordenamientos legales, y , desde luego en las Resoluciones Misceláneas Fiscales, principalmente y en la actualidad, en la Regla 3.15.6 de la Resolución Miscelánea Fiscal para 2020.



Los efectos fiscales de la protocolización de actos jurídicos determinan no solo su plena existencia y validez, sino también su eficacia, para que dichos actos, logren los efectos que los titulares de los mismos pretendan en su realización.

Respecto de la ratificación de firmas, este es un hecho considerado para su asentamiento en actas, el cual por la naturaleza de los documentos que se puedan ratificar (puesto que los hay que, por disposición de ciertas leyes, no pueden ser ratificados), generalmente no son inscribibles en Registro Público alguno y, consecuentemente, no causan impuestos ni derechos.

FORMALIZACIÓN DE CONTRATOS



Esto puede llevarse a cabo, directamente por la comparecencia de los contratantes ante Notario, o derivado de la acción proforma (otorgamiento y firma de escritura), con las consecuencias fiscales antes estudiadas

PRUEBAS EN LITIGIOS FISCALES

La expedición de testimonios o copias certificadas de actos o hechos asentados en Protocolo Notarial, así como el cotejo de documentos (copias certificadas), son determinantes para establecer la llamada fecha cierta para efectos fiscales.



DECLARACIÓN INFORMATIVA (DECLARANOT)

Selección de operaciones y tipo de declaración 

Tipo de declaración	Mensual
Fecha de presentación de la declaración anterior	
Número de operación o folio anterior	
Seleccione el tipo de operación que declara:	
Enajenación de bienes	No la Presenta
Adquisición de bienes	No la Presenta
Denuncia de presentación de solicitud de inscripción de avisos de liquidación o cancelación de personas morales	No la Presenta
Identificación de socios o accionistas	No la Presenta

Te permite presentar tu declaración correspondiente al reporte de operaciones mensuales o por operación de venta o adquisición de bienes en las que hayas intervenido, así como de socios o accionistas que no acrediten contar con RFC, de omisión de avisos al RFC de personas morales y de aviso de actividades vulnerables.

¿Quiénes lo presentan?

Jueces, Notarios, y demás fedatarios públicos, que tengan intervención en las operaciones antes mencionadas.

¿Cuándo se presenta?

Dentro de los 15 días siguientes a la fecha en que se firme la minuta o escritura respectiva.

Obligación de cumplir declarando la información correspondiente a:

- Enajenación de bienes.
- Adquisición de bienes.
- Omisión de presentación de solicitud de inscripción o de avisos de liquidación o cancelación de personas morales.
- Identificación de socios o accionistas.
- Aviso de actividades vulnerables en la transmisión o constitución de derechos reales sobre inmuebles.

Fundamento Legal

Obligación de presentar tu declaración.

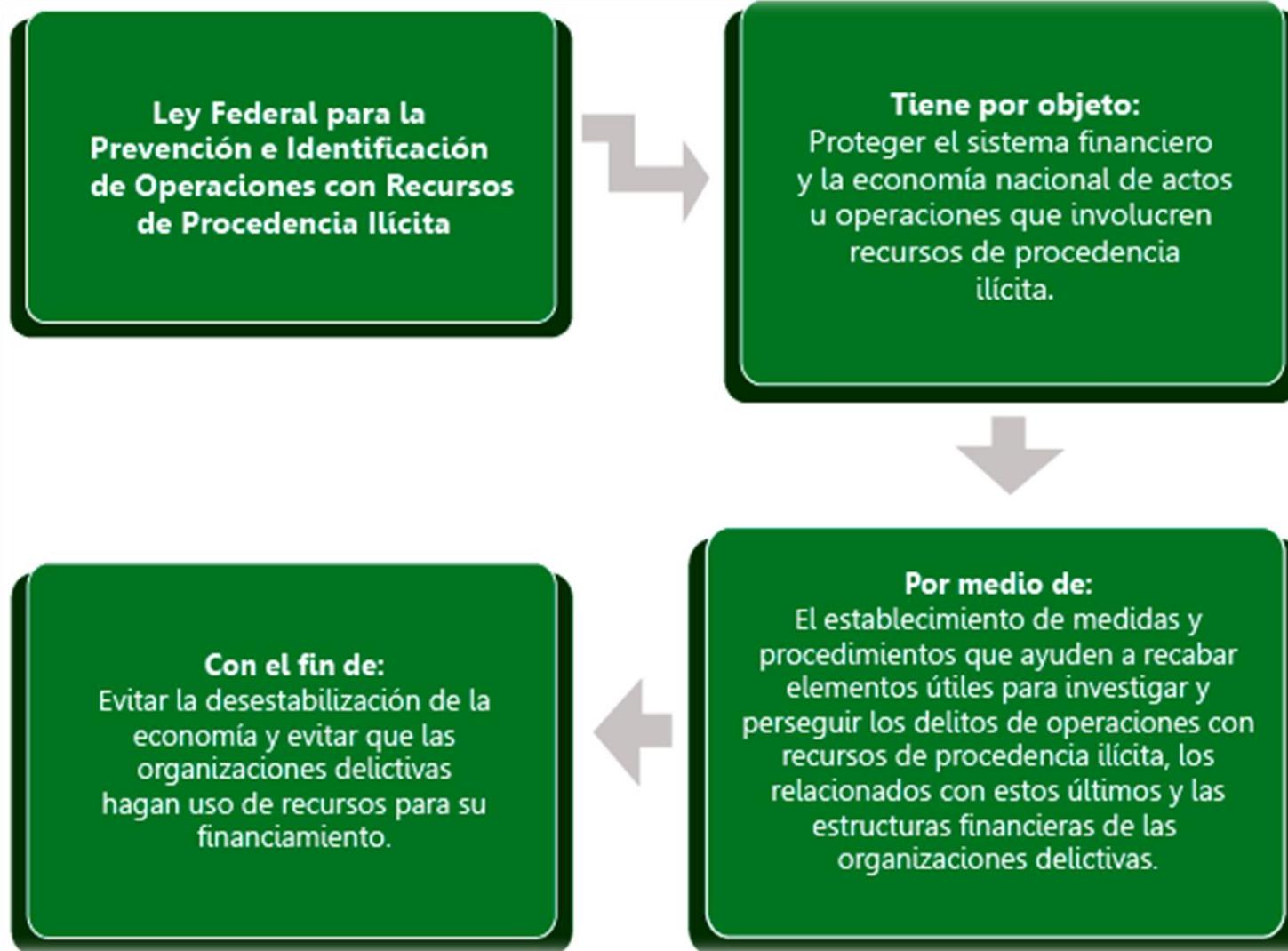
Enajenación y adquisición de bienes.

- Ley de Impuesto sobre la Renta para 2020: Artículos 93, fracción XIX, inciso A, último párrafo, 126 tercer párrafo, 132, segundo párrafo y 160 tercer párrafo.
- Código Fiscal de la Federación para 2020: Artículos 27, apartado B, fracción X, 31 y 32.
- Resolución Miscelánea Fiscal para 2020: Regla 3.15.6.

LEY FEDERAL PARA LA PREVENCIÓN E IDENTIFICACIÓN DE OPERACIONES CON RECURSOS DE PROCEDENCIA ILÍCITA

El 17 de octubre de 2012 se publicó en el Diario Oficial de la Federación la ***Ley Federal para la Prevención e Identificación de Operaciones con Recursos de Procedencia Ilícita***. La Ley tiene por objeto proteger al sistema financiero y la economía nacional, estableciendo medidas y procedimientos para prevenir y detectar actos u operaciones que involucren recursos de procedencia ilícita





UMBRALES DE IDENTIFICACIÓN EN LA PRESTACIÓN DE FE PÚBLICA POR NOTARIOS PÚBLICOS RESPECTO DE:

Actividad	Umbral de Identificación		Umbral de aviso	
	UMA*	M.N.**	UMA*	M.N.**
Transmisión o constitución de derechos reales sobre inmuebles	Siempre	Siempre	16,000	\$1,390,080.00
Otorgamiento de poderes para actos de administración o dominio otorgados con carácter irrevocable	Siempre	Siempre	Siempre	Siempre
Constitución de personas morales y su modificación patrimonial	Siempre	Siempre	8,025	\$697,212.00
Constitución o modificación de fideicomisos traslativos de dominio o de garantía sobre inmuebles	Siempre	Siempre	8,025	\$697,212.00
Otorgamiento de contratos de mutuo o crédito, con o sin garantía	Siempre	Siempre	Siempre	Siempre

RESTRICCIÓN DE USO DE EFECTIVO Y METALES

Actividad	Límite en UMA*	Monto límite en MN**
Compraventa de inmuebles	8,025	\$697,212.00
Compraventa de vehículos, nuevos o usados, ya sean aéreos, marítimos o terrestres	3,210	\$278,884.80
Compraventa de relojes; joyería; metales preciosos y piedras preciosas, ya sea por pieza o por lote y de obras de arte	3,210	\$278,884.80
Adquisición de boletos que permita participar en juegos con apuesta, concursos o sorteos; así como la entrega a pago de premios por haber participado en dichos juegos con apuesta, concursos o sorteos	3,210	\$278,884.80
Servicios de blindaje	3,210	\$278,884.80
Compra venta de acciones o partes sociales	3,210	\$278,884.80
Arrendamiento de inmuebles, nuevos o usados	3,210	\$278,884.80



**POR SU
ATENCIÓN
¡GRACIAS!**

COFIDE®
CAPACITACIÓN EMPRESARIAL

CONTÁCTANOS



PÁGINA WEB

www.cofide.mx



TELÉFONO

01 (55) 46 30 46 46



DIRECCIÓN

Av. Río Churubusco 594 Int. 203, Col.
Del Carmen Coyoacán, 04100 CDMX

SIGUE NUESTRAS REDES SOCIALES



COFIDE



Cofide SC



Cofide SC



@cofide.mx