VIII CURSO DE ACTUALIZACIÓN Y CONVIVENCIA NOTARIAL, PUERTO VALLARTA, JALISCO, JULIO DE 2017.

MAESTRO JOSÉ ANTONIO MANZANERO ESCUTIA. PRESIDENTE DEL COLEGIO NACIONAL DEL NOTARIADO MEXICANO.

PONENCIA: CASOS PRÁCTICOS DE ISR E IVA NO PREVISTOS EN SUS LEYES, NI REGLAMENTOS.

Por: Jorge Iván Limón Álvarez.

El Notario José Antonio Manzanero Escutia, Presidente del Colegio Nacional del Notariado Mexicano nos acompañó y enalteció el *VIII Curso de Actualización y Convivencia Notarial* siendo un extraordinario y magnifico ponente, compartiéndonos el tema "Casos Prácticos de ISR e IVA no previstos en sus Leyes, ni Reglamentos", de cual es un experto.

Introducción

No todos los casos de cálculos de impuestos que se encuentran en el día a día están resueltos o previstos en leyes o reglamentos. Y sin el afán de imponer criterios, porque es importante precisar que no siempre se tienen los mismos puntos de vista, es que, el presente trabajo trata de recopilaciones de casos prácticos en los que los Notarios están inmersos ineludiblemente.

Siempre hay que ir con pies de plomo tratándose de materia fiscal, finalmente, los Notarios también son responsables solidarios, al momento de calcular, retener y enterar los impuestos de los contribuyentes.

Por lo tanto, es trascendente conocer los siguientes casos prácticos a efectos de esclarecer algunas dudas y hacer algunas precisiones en la función notarial.

¿Qué hacer cuando existen distintas fechas de adquisición y se necesita un costo de adquisición proporcional?

En una demolición de construcciones, se lleva a cabo una fusión de predios donde posteriormente se constituye un régimen de condominio y se va a vender una unidad privativa.

Se compra el primer terreno en el año de 1990 y el segundo en 1995. La fusión se realiza en el año 2000, por tanto se tienen entonces tres fechas de adquisición y tres costos diferentes; y al constituirse en Régimen de Condominio se va a vender un departamento. No existe una norma, un artículo o algún reglamento que señale el procedimiento para llevar a cabo dicho cálculo. ¿Qué se hace entonces? Se toma en cuenta la fecha de adquisición más antigua, se suma la fecha en que se adquirió el segundo inmueble, se actualiza y ajusta sobre la base del Índice Nacional de Precios al Consumidor o al factor de Ajuste Anual, según lo que más le convenga al contribuyente, y cuando se divide la ganancia gravable después de haberla comparado con la contraprestación, se divide también entre el mayor número de años en la antigüedad y ese será el costo, el porcentaje de un diviso de la unidad privativa que se va a enajenar.

Pero resulta, por ejemplo, que uno de los inmuebles que se fusionó tenía construcciones y fueron demolidas, ¿qué se hace con el valor de las construcciones? Quien adquiere un terreno, su valor siempre se actualiza sin ningún otro proceso, la tierra siempre tiene o sufre un proceso de actualización; en cambio la construcción se deprecia a razón de un 3% por año.

Esto también resulta trascendente porque si se tiene un título de propiedad que dice que se compró un inmueble en el año de 1995 en $10´000,000 y no dice cuánto corresponde al suelo y cuánto a la construcción, el reglamento nos dice que si el título no menciona cuánto costó la tierra y cuánto la construcción, lo primero que tenemos que hacer es ir al valor de avalúo, de la época de adquisición, y tomar los porcentajes o proporciones que ahí aparezcan.

¿Si no tengo el valor de avalúo? El segundo criterio es: el Valor Catastral y sólo en defecto de esto sería 20-80 u 80-20, ¿por qué es importante? Porque la construcción sufre un fenómeno de depreciación a razón de un tres por ciento anual, en cambio, la tierra se actualiza, y no es igual que se tome un 20% para el suelo y 80% para la construcción, si el valor de avalúo de cuando se adquirió marca otra proporción, se puede dar un mejor costo de deducción al contribuyente. Entonces, primera idea que llama la atención es: No aplicar de cajón 20-80, o al revés, 20-80, esa es la última posibilidad.

La construcción tampoco debe nada más de depreciarse y ajustarse hasta el momento en que ésta existió y cuando fue demolida, lo que hay que hacer es tomar en cuenta la construcción desde que se adquirió y hasta el momento de la enajenación y así si surge un proceso de actualización, antes de depreciación. No está en ninguna ley ni en ninguna norma.

¿Qué hacer cuando se vende una casa habitación por uso enajenante en $6´000,000 de pesos?

Se adquirió hace 3 años una casa habitación por $6´000,000.00. El terreno mide 1000 metros y la construcción 250 metros, esto, en términos de la Ley de Impuesto Sobre la Renta, Artículo 93 fracción XIX, inciso a), menciona que la enajenación de casa habitación del contribuyente, está exenta cuando no excede de 700,000 UDIS. Para efectos del presente ejemplo se supondrá el valor que de la UDI está en $4´025,000.00 pesos. Por lo tanto si se vende en $6´000,000 hay un porcentaje que no está exento.

Pero, el Reglamento de la Ley de Impuesto Sobre la Renta, dice en el Artículo 154 que si el área de construcción excede en más de tres veces el área del terreno, eso tampoco está exento y aquí hay dos posibles vertientes, que se van a tener que gravar: uno por el exceso del metraje y otro por el tema del precio.

Se tiene entonces una construcción de 250 metros, ¿hasta cuánto se puede tener? Tres tantos, o sea 750, pero entonces el terreno excede en 250 y esa parte se tiene que gravar y el precio en que se está vendiendo es de $6´000,000.00, por tanto en este ejemplo se tienen $4´000,000.00 exentos, por lo que se tienen que gravar dos.

¿Cómo calculamos el impuesto? Hay que hacer dos ejercicios: uno por la parte de exceso de la construcción, otro por el excedente en el precio exento y el que salga más alto, ese es el que se tomará en cuenta.

¿Se puede utilizar un CFDI a nombre de la suegra, como un elemento documental de exención?

Esto es, se va a vender un departamento cuyo precio de venta es de $3, 500,000.00. En ese departamento viven los esposos, dos hijos y la suegra, y por ende el comprobante fiscal del servicio de luz que expide la CFE está a nombre de ésta, ¿lo podemos utilizar?

Para ello hay que precisar lo siguiente: ¿Qué parentesco se tiene con la/el esposa (o)?, ninguno. ¿Cuál es la fuente, el origen del parentesco que se tendría con la hermana de la/el esposa (o)? Matrimonio, la /el cuñada(o) es pariente, la suegra es pariente de la/el esposa(o), ¿qué tipo de parentesco es? Afinidad. Entonces, el Artículo 155 del Reglamento de la Ley de Impuesto Sobre la Renta, último párrafo, nos dice a nombre de quién deben o pueden estar los comprobantes documentales para acreditar casa habitación, esto puede ser:

- A nombre del contribuyente,
- De ascendientes o descendientes,

Entonces, ¿a nombre de quién está el comprobante fiscal digital de pago de la CFE? A nombre de la suegra. Ella ¿es mi pariente? Sí.

¿Si se le dona a la suegra, esa donación está exenta? ¿Si se le dona a un ascendiente por afinidad, esta donación está exenta?

Tanto en el reglamento como en la ley, no se distingue el tipo de parentesco y lo peor es que la autoridad fiscal no hace la distinción.

El SAT dice que solamente aplica al parentesco por consanguinidad, no está precisamente escrito, no está previsto en ninguna Regla Miscelánea ni mucho menos, pero es hoy el criterio imperante. Por lo tanto si se presenta el recibo expedido por la CFE a nombre de la suegra para acreditar que se trata de una casa habitación o se quiere celebrar una donación con la suegra, ésta va a estar gravada, ese es el criterio hoy del SAT.

¿Cómo se calcula el ISR, cuando hay distintas fechas de adquisición de terreno y de construcción y al hacer el cálculo tenemos una pérdida en uno de los dos segmentos?

El Artículo 200 del actual Reglamento de la Ley de Impuesto Sobre la Renta es el que regula este caso. Se compró un terreno en el año del 2000 el cual se construyó en el 2005 y en 2017 se va a vender esa propiedad, que es una fábrica. ¿Cómo se calcula el impuesto? Se toma en cuenta el costo del terreno del año 2000 y se actualiza hasta el año de la venta. La construcción se acabó de edificar en 2005, entonces desde esa fecha en adelante se hace la deducción del 3% de depreciación por cada año y lo que resulte se actualiza.

Se vende en $20´000,000.00 de los cuales $10´000,000.00 corresponden a la tierra y $10´000,000.00 a la construcción. Y resulta que, el costo actualizado de suelo es de $11´000,000.00 y se vende en $10´000,000.00, por tanto se puede decir que hay una pérdida de un millón en el segmento terreno. La construcción se vende en $10´000,000.00 y hay una ganancia de $2´000,000.00. Esto es, hay una pérdida en el terreno pero ganancia en la construcción, ¿cómo calcular el impuesto? ¿Se compensan los resultados? Si tengo una pérdida en el terreno, ¿en qué momento se suma la ganancia de la construcción?, ¿antes de dividir entre el número de años o después de dividir entre el número de años?

El Artículo 200 fracción primera del Reglamento dice: *"Se sumarán las ganancias obtenidas…"* ¿Qué presume entonces este artículo del Reglamento? Que en los dos segmentos del cálculo hay una ganancia, pero no dice cuando en uno hay pérdida.

Si se siguen el cálculo en la mecánica de sumar negativo contra positivo y que en pocas palabras se compensa, se paga menos del pago provisional.

Lo que se puede hacer es que si no hay ganancia en los dos segmentos, se deja de aplicar el artículo del Reglamento, porque ya no se está en ese supuesto, dado a que el supuesto dice que tiene que haber distintas fechas de adquisición y suma de ganancias, si no tengo ganancias.

Entonces hay que olvidar del segmento en que hay pérdida, irse al que obtuvo ganancia y aplicar el Artículo 126 sólo en construcción. Así el contribuyente va a poder utilizar la pérdida en su declaración del próximo año, porque el pago que se calcula, retiene y entera es un pago provisional y se tomará a cuenta en la anual de ese contribuyente. Esto es una propuesta.

¿Qué hacer cuando viene una persona física que escrituró en Mayo del 2014 y no tiene CFDI con complemento?

¿Qué sucede cuando el contribuyente que hoy enajena no tiene complemento? ¿Cómo se calcula el impuesto?, ¿el Notario está legitimado para tomar en cuenta la escritura y en ausencia del complemento CFDI tomar como fecha y costo de adquisición la misma? No.

¿A partir de cuándo surge la obligación de expedir los medios complementos? A partir del 01 de Abril de 2014. ¿A partir de cuándo el Notario se libera de la obligación de generar complementos en los casos que prevé la Regla 2.7.1.23. ?

Una Modificación a la Miscelánea Fiscal que se publica en Diciembre de 2014 y que plenamente entró en vigor el 01 de Enero de 2015, dice en qué casos el Notario no está obligado a expedir complemento.

Por ejemplo, cuando hay una adquisición a título gratuito. Juan Pérez le regala a su esposa un departamento, en Diciembre se hace la donación y en Enero se divorcia. Su mujer, en Enero, vende ese departamento. La escritura de donación, ¿le sirve como costo y fecha de adquisición? No, porque habrá que remontarse a la fecha donde el inmueble tuvo un costo oneroso, a la fecha de adquisición del donante, por eso en una donación no se necesita el complemento.

Otro ejemplo al respecto. El papá de Juan Pérez murió hace 6 años y Juan en Julio 2017 hace la adjudicación por herencia a su favor de ese bien y simultáneamente lo vende. Cuando hace la adjudicación por herencia, ¿se genera complemento? No, porque la escritura de adjudicación no sirve como fecha ni como costo de adquisición; nos tenemos que remontar a la fecha y al costo oneroso que tuvo el de cujus, porque si éste a su vez adquirió por donación o por herencia el inmueble, nos tenemos que estar remontando a la más remota fecha y costo de adquisición onerosos.

Por eso tampoco sirve en una adjudicación por remate; porque por ejemplo, se remata un inmueble por sentencia en 2010 y hasta 2017 se hace la escritura de adjudicación, ¿se genera complemento? Por supuesto que no, porque la escritura de adjudicación es en 2017, ¿cuándo se adquiere el inmueble? En la fecha en que se aprueba el remate, o sea 2010, entonces tampoco en la escritura de adjudicación hay que hacer complemento.

Otro ejemplo, cuando vende una persona moral, ¿generamos complemento? Pues no. Es una persona quien compra al INFONAVIT un inmueble que recuperó o que le compra al Municipio, persona moral. ¿Se emite un CFDI? No. Y entonces el contribuyente cuando vaya a vender, ¿con qué acredita su fecha y costo de adquisición?

Pasó con un Notario que hizo una escritura en Mayo del 2014; una señorita compró un terreno en $3´000,000 de pesos en Mayo del 2014 y lo va a vender en 2017 a un desarrollador; otro Notario revisa la escritura y la ve impecable. Acto seguido le solicita el complemento, el cual la vendedora no tiene, así que el Notario le sugiere que vaya con quien le hizo la escritura de 2014 y se lo solicite.

La vendedora va al día siguiente, con el complemento en su expresión de PDF y trae todo perfecto: costo, partes, fecha de la escritura, número de la escritura, todo coincide, pero se observa que en ángulo superior derecho la fecha de expedición y generación de ese CFDI había sido ese día a las 10 de la mañana, ¿se puede considerar? ¿Cuándo debió de haberse hecho ese CFDI? En Mayo 2014. Lo hicieron el 14 de Julio de 2017, a las 10 de la mañana y se va utilizar para calcular un impuesto, ¿sirve? Sí. ¿Qué es el complemento? El complemento es información que viaja en un vehículo que se llama CFDI a la panza del SAT.

Una persona adquiere un inmueble estando casado bajo el régimen de Sociedad Conyugal con un extranjero, ¿cómo se calcula el ISR?

Juan Pérez se casa en Diciembre del 2010 con Marie Smith bajo el Régimen de Sociedad Conyugal. En Enero, Marie y Juan se divorcian. Hace 4 años, Juan Pérez compró un lote de terreno y en 2017 lo va a vender, ¿puedo vender él solo? Se entra entonces a la consideración de, ¿qué es la sociedad conyugal? ¿Qué efecto le tenemos? ¿Es una co-propiedad, una de gananciales, sociedad oculta, tiene personalidad jurídica, etc.? No es el propósito de este tema.

Se va a pensar que estando casados en Sociedad Conyugal, Marie Smith y Juan Pérez siguen juntos y los dos van a la Notaría a firmar que fue solo Juan Pérez quien compró un inmueble en la Ciudad de México que ahorita va a vender, ¿entre cuántos enajenantes dividen el ingreso? ¿Uno solo o dos? ¿Ella es vendedora, es dueña, es propietaria? Si no es ni propietaria ni dueña, ¿para qué tiene que ir? ¿Están vendiendo los dos? No. Pero si vendemos los dos, entonces se dividen la contraprestación.

Posturas que se adoptan: Primero venden los dos, él adquirió estando casado con Marie Smith por lo tanto venden los dos. Para que un extranjero adquiera el dominio directo sobre bienes en nuestro país, ¿qué tiene que hacer? Celebrar el famoso convenio "La cláusula CALVO". Entonces quiere decir que ella, ¿sí adquirió o no adquirió derechos? ¿Qué clase de derechos? Y, ¿a qué tiene derechos?

Quizá la solución más fácil sea, si la señora da su autorización en la venta por cualquier eventual derecho que pudiera tener, a lo mejor lo fácil es que se diga que tiene derecho a una cuota de liquidación porque la Sociedad Conyugal es una sociedad de gananciales, no a la propiedad del bien, por lo tanto no vende ella, pero sí da su autorización para tutelar o proteger cualquier derecho que tenga a la cuota de liquidación de esa Sociedad Conyugal. Y entonces al no vender inmueble, no es enajenante, no recibe contraprestación y el impuesto se causa siendo un solo enajenante, esa es quizá la postura más sugerida que menos problemas represente.

Dos personas venden una casa habitación de la cual son copropietarios y el precio es de $15´000.000.00. ¿Pueden estar exentos todos?

Cuando sale a partir de 01 de Enero la Nueva Ley de Impuestos Sobre la Renta y se abroga la anterior, se cuestiona el Artículo 93 que señala el derecho a estar exentos por la venta de una casa habitación solamente a lo equivalente a 700,00 UDIS.

¿Cuántos son los enajenantes? Dos. Es entonces cuando la ley habla de una contraprestación y si son dos personas las que están vendiendo, cada una tiene su contraprestación, es más, en estricto sentido jurídico, hay compraventas, no es una compraventa porque hay relaciones jurídicas de un vendedor con el comprador y otro vendedor con el mismo comprador, pero eso nos lleva a otra consecuencia en particular, si hay compraventas, se pagan dos veces derechos de registro. Entonces si un solo vendedor les vende a dos compradores, hay dos compradores distintos, pero en la práctica decimos que es una compraventa donde hay pluralidad de vendedores o compradores.

Si se vende un lote de terreno donde 5 hermanos son los dueños copropietarios, ¿entre cuántos se divide el ingreso? Pues entre 5, ahí no se discute nada. Pero cuando se trata de reconocer cuántas exenciones hay se criticaba; hoy esto no tiene mayor problema.

Se vende un departamento que vale $5´000,000 y venden 5 hermanos porque ese departamento era de papá y mamá. Para ese inmueble se otorga un testamento y se reconocen los 5 hijos como herederos, ¿pueden vender los hijos antes de adjudicarse? Sí. ¿Si vendieran sin adjudicarse tendrían derecho a dividir el ingreso entre 5 enajenantes? El Artículo 201, último párrafo, del Reglamento, señala que se puede dividir; esa es una reforma que sufre entonces la Ley de Impuesto Sobre la Renta en el año 2002, en donde para poder dividir entre el número de enajenantes era menester que se adjudicaran los herederos.

Si esta la posibilidad de sin haberse adjudicado, son 5 hermanos y venden, entonces el ingreso se divide entre los 5 y por ende también los 5 tendrían derecho a exención de UDIS hasta por 700,000, pero, ¿cuáles son los presupuestos para la exención? Que sea la casa habitación del contribuyente, no obstante ¿5 familias pueden vivir en un departamento de 50 metros? Queda a la consideración.

¿Se puede comprobar con un avalúo las mejoras hechas en un terreno baldío?

Juan Pérez tenía un terreno que estaba inclinado y cuando lo va a vender ya está nivelado, es decir, le hizo una mejora al inmueble; y no tiene comprobante.

Cuando acude ante el Notario, Juan Pérez señala que gastó $5´000,000.00 en nivelarlo, pero no tiene comprobante alguno, por el contrario, le presenta al Notario un avalúo donde dice que el terreno se ha nivelado y que efectivamente ha gastado dicha cantidad de dinero, ¿es válido?

El Artículo 205 del Reglamento pareciera ser que se refiere en términos generales únicamente a construcciones, sin embargo, queda la posibilidad de que una inversión es una mejora a un inmueble que no necesariamente es construcción, por tanto, nivelar un terreno puede considerarse como construcción y entonces se analiza el avalúo y que éste sea válido para efectos fiscales.

El Artículo 3 del Nuevo Reglamento del Código Fiscal de la Federación señala a 4 jugadores que están posibilitados para hacer avalúos fiscales federales, ¿quiénes son?

- Instituciones de Crédito
- INDAABIN
- Corredores Públicos autorizados, y
- Sociedades que dentro su objeto social tengan la posibilidad de hacer avalúos y además la compraventa por ataje de inmuebles.

Y además hay un quinto jugador que no está en el Artículo 3, y ¿quién es? Los peritos valuadores que tengan su cédula profesional como tales emitida por la Secretaría de Educación Pública, esta Secretaría de Estado, puede emitir esta cédula profesional como valuadores a personas físicas o a organizaciones que asimilen a estos peritos valuadores. Esta es una posibilidad de acuerdo con la Miscelánea Fiscal para un quinto elemento para hacer avalúos fiscales federales.

En una adjudicación por remate judicial, ¿qué avalúo y con qué características debe considerarse?

Corresponde hacer una adjudicación de una sentencia en 2010, pero es hasta 2017 cuando se va a formalizar dicha adjudicación, ¿se necesita un avalúo especial para efectos fiscales federales?

El Artículo 213 del Reglamento de la Ley de Impuesto Sobre la Renta dice que se van a causar dos impuestos, por enajenación e ISR por adquisición. Cuando se calcula el ISR por enajenación se calcula al rematado, éste, ¿en qué fecha y en qué precio enajena?

En la fecha en que se aprueba el remate; la Ley Fiscal dice, cuando se finca el remate y por fincar entendemos aprobar, en ese momento fue la fecha cuando fue la venta, ¿cuándo fue la venta? En el 2010. Y, ¿cuándo se va a pagar el impuesto? En 2017. ¿El impuesto se calcula con la actualización y recargos? Claro que no, porque el Artículo 213, primer párrafo, del Reglamento de la Ley de Impuesto Sobre la Renta, establece que el impuesto de renta por enajenación, se venderá en términos del Artículo 126 en la Ley de Impuesto Sobre la Renta; y el 126 dice que debes pagar el impuesto 15 días después de la firma de la escritura o minuta, entonces, ¿hay recargos? No. ¿Qué herramientas se deben tener? ¿Cuándo adquirió el rematado? Hace "x" años, ¿cuándo vende? En el 2010, entonces deben de tener las tarifas, las tablas del año en que se finca y se aprueba el remate, normalmente

tenemos toda la información en la página del SAT. Esa es la primera herramienta que se debe tener; y actualizar sus contribuciones, ¿desde cuándo hasta cuándo?, desde que adquirió el rematado hasta la fecha en que se finca el remate, ¿se causan recargos? No. ¿Actualización? No.

¿En qué casos sí? Si se firma la escritura ahora en el 2017 y el Notario se descuidó y no enteró impuesto a los 15 días, ahí sí se pagan actualizaciones y recargos, pero no por la naturaleza misma de la operación, si no por el descuido en la función del Notario; ese es el ISR por enajenación.

¿Qué pasa con el ISR por adquisición? ¿En cuánto se fincó el remate?, se finco en $2´000,000.00, el avalúo que sirvió de base para el remate señalaba que el inmueble costaba $10´000,000.00, mucha gente dice es una ganga, me adjudiqué en $2´000,000 algo que vale $10´000,000, ¿en verdad?

Se remató en $2´000,000.00 algo que vale $10´000,000.00, ¿hay ISR por adquisición? Sí, porque hay $8´000,000.00 de diferencia, porque el avalúo excede en un más del 10% la contraprestación, la contraprestación es el valor en que se finca el remate. Si se causa ISR por adquisición, actualización y recargos, no, misma regla que el ISR por enajenación.

¿Qué tratamiento lleva el ISR por adquisición cuando se desea elevar a escritura pública un contrato privado?

Se celebró un contrato privado en el 2010; Pedro Torres le compra a Juan Pérez en $5´000,000.00 una casa habitación. En ese tiempo Pedro no tiene dinero para escriturar. Se distancian y se pelean, después de siete años, se ponen de acuerdo, esto en el año del 2017 y acuden con un Notario, a formalizar ese contrato privado, ¿qué tratamiento fiscal lleva esa operación?

En 2010, cuando se realizó la venta el inmueble era una casa habitación, se presentan los recibos de luz, agua y demás correspondientes. En 2017 se pretende elevar a escritura pública un contrato privado, se le va a dar la forma omitida al acto jurídico, ¿se reconoce la exención? Esto causa un grave lío porque si se atiende al contenido del Artículo 93 fracción XIX, inciso a), antes 119 fracción XIV, inciso a), el cual señala que se concede la exención cuando se formalice ante Notario la enajenación y ese formalizar es que el acto se celebre en la forma que dice la ley.

Se hace un paréntesis, Juan Pérez le regala a su esposa un bolso con un valor de 3,900 USD. ¿Cuál es la forma para una escritura de donación de un bien mueble que cueste 3,900 USD? Según el Código Civil de la Ciudad de México Artículo 2344, se reduce a escritura pública, sino está hecha la donación a escritura pública, la donación es nula pero no se puede decir que el acto jurídico sea inexistente tiene objeto, lo que le falta en la forma.

Entonces, cuando se habla de forma, señalan autores civilistas: "Forma es la manera en cómo se debe expresar la voluntad en términos de ley para que un acto jurídico sea válido". Luego entonces esa es una reforma que también se hace en el 2012 en la Ley de Impuesto Sobre la Renta, porque, ¿qué se hacía? Se realizaban contratos privados los cuales decían que en esa época se vendió un inmueble que era casa habitación, presentaban los recibos correspondientes y por ende estaban exentos. Se dio cuenta la autoridad fiscal, reforma el artículo respectivo y ahora se refiere a eso, entonces, jamás se puede reconocer o conceder una exención de casa habitación cuando elevamos a escritura pública un contrato privado, sólo se reconoce cuando se celebra la compraventa con la forma que dice la ley, esto es, ante Notario Público. Por lo tanto, esa operación en Materia de ISR por enajenación hay que causarlo, hay que calcular su actualización y sus recargos.

Me voy al tema del adquiriente, ¿qué hacemos? Exactamente igual, va a causar sus impuestos locales con actualización y recargos.

¿Qué se hace con el ISR por adquisición? Aquí en Jalisco en una operación de compraventa normal, ¿cuáles son las bases para calcular el impuesto que se llama de transmisión patrimonial? ¿Qué se necesita? ¿Precio?, ¿valor catastral?, ¿avalúo comercial? En ocasiones dos o tres criterios de base. Qué sucede si su avalúo catastral, hoy dice: Esta propiedad vale $6´000,000.00 y el precio que tenemos de nuestro contrato privado es de $5´000,000.00 del 2010, ¿se causa ISR por adquisición? El avalúo catastral es actual y está en $6´000,000.00 y el precio de hace 07 años está en $5´000,000.00, ¿comparamos el precio del 2010 contra el catastral actual? ¿O se toma un valor catastral pero referido a la fecha del contrato privado para saber si habría ISR por adquisición? Son cosas que no dice ni la ley ni el reglamento.

El Artículo 217 del Reglamento dice, si el avalúo excede en más de un 10% al precio es cuando se causa ISR por adquisición. Pero este mismo Artículo 217 señala en qué casos no se causa este impuesto y el primero de ellos que es muy controversial dice: "Cuando se realice la operación tomando como base un Programa de Vivienda realizado por Federación, Instituciones de Vivienda, Entidades Federativas, el Municipio".

Si se hace una compraventa con un préstamo del INFONAVIT y el avalúo está en millón y medio de pesos, ¿se causa ISR por adquisición? Un grupo opina que no se causa, el precio es un millón y el avalúo es de un millón y medio además se trata de un programa de vivienda. ¿Cuál es la finalidad de INFONAVIT? Otorgar créditos para que la gente tenga vivienda, por lo tanto, se puede inferir que no se trata como tal de un programa de vivienda puesto que el INFONAVIT o el FOVISSSTE no construyen tales unidades y las venden, por lo menos no ahora. Y entonces se calcula, retiene y entera el impuesto.

En el citado Artículo 217, se encontraron ciertas excepciones, las cuales tienen que tener elementos subjetivos, ya que los elementos objetivos los marca la ley. Si se va a hacer una operación, hay que tener un avalúo que refiera la fecha de adquisición para saber si había o no diferencial y si el avalúo que sirvió de base en la operación para pagar el impuesto local o reportar a la autoridad o inscribir al catastro, marca diferencia

del más del 10% de la contraprestación del contrato, no se deja de causar el ISR por adquisición.

Y en este caso este impuesto es del 20%, por el diferencial entre el precio y avalúo, si el precio es un millón y el avalúo está en un millón quinientos, la base va a ser quinientos. Por lo tanto, se va retener el 20% sobre quinientos mil, esto es $100,000.00, ¿qué pasa con el 80% restante? El 20 es el pago proporcional y el 80% se va a acumular como ingreso para el anual.

¿Cómo se determinan valores y cómo se calcula el IVA en el caso de una adjudicación por remate de una oficina?

En 2010 María Sánchez ganó un remate de una oficina y en 2017 acude con un Notario para su adjudicación, el costo de la oficina es de $10´000,000.00 según el avalúo del 2017, ¿se causa el IVA?, ¿en qué momento se causó? y ¿cómo se paga?

El precio del avalúo se compone de $9´000,000.00 para el valor de la construcción y $1´000,000.00 para el valor del suelo, y como el valor catastral sólo indica los $10´000,000.00, María Sánchez hace la sugerencia de intercambiar los valores dados por el avalúo, ¿se puede?

El Artículo 22 del Reglamento de la Ley del IVA de 2014, que está derogado, señalaba que en el caso de una adjudicación por remate y en una enajenación en lo general habría que decir:

- Cuál es el precio de enajenación.
- Decir que en este precio no estaba incluido el IVA.
- Señalar el precio del suelo.
- Señalar el precio de las construcciones de uso habitacional que no pagan IVA.
- Señalar el precio de las construcciones de uso no habitacional que pagan

IVA.
- El monto del impuesto.
- Y decir que ese impuesto se traslada expresamente y por separado al adquiriente, que es el que paga el IVA.

Hay que recodar que, en materia de IVA, el contribuyente que causa el impuesto es el enajenante, pero el que lo paga es el adquiriente.

Y en el segundo párrafo decía que en el caso de adjudicaciones fiduciaria-administrativa se podría tomar la proporción que el avalúo atribuyera al suelo y a las construcciones para los efectos del primer párrafo. Porque no hay un caso donde un Juez en un remate señale: "*Se aprueba el remate de la oficina ubicada en Avenida Vallarta número tal en un valor de 10 millones, de los cuales corresponden uno al suelo, nueve millones a la construcción que en este acto se traslada expresamente y por separado al adjudicatario y en consecuencia el monto del IVA es tanto.*"

Se deroga el Artículo 22, pero no se dieron cuenta que no solo se llevaron el primer párrafo del 22, sino que también derogan el segundo que se refiere a las adjudicaciones, entonces, ¿hoy que se hace? En el particular punto de vista del Notario Manzanero Escutia, se sigue utilizando lo que dice el Artículo 22, porque además sirve de base para que se siga utilizando los avalúos en las adjudicaciones por remate.

Una persona física, Juan Pérez, le vende a otra persona física una oficina. ¿Se causa IVA? ¿A quién hay que entregar el CFDI de esta operación?

La respuesta es sí, sin lugar a duda, ¿hay obligación de calcular, retener y enterar? Como regla general, sí. ¿A quién se entrega el correspondiente CFDI de esa operación? ¿Al enajenante? ¿Para qué le sirve ese CFDI? Pues resulta que no le sirve para nada. ¿A quién sí le sirve? Al adquirente, para que pueda acreditar el origen de su contribución.

En la práctica notarial, hay Notarios que lo generan al contribuyente, y en este caso es el vendedor. Pero entonces el comprador, ¿cómo va a poder acreditar su IVA? El contenido de la Regla 2.7.5.4., después de leer el Artículo 33 último párrafo de la Ley del IVA, donde no menciona a quién se le debe entregar, señala la frase *"el Notario expedirá"*. Al contribuyente, que es el vendedor, no le sirve para nada. Pero, ¿qué pasa si se ha emitido un CFDI para el contribuyente enajenante? Por ello la Regla 2.7.5.4., si se generó un complemento para el comprador y en ese complemento están los detalles y los llenaron del IVA, no hay mayor problema, porque esta Regla Miscelánea dice: *"Que cuando en cualquier otro Complemento o Comprobante Fiscal aparezcan los datos de una retención se tendrá por emitido el correspondiente CFDI."*

Juan Pérez le vende a Pedro López, a plazos, un local comercial, con precio de $5´000,000.00, un millón corresponde al suelo, cuatro millones a la construcción. Como es a plazos, al momento de la firma sólo se paga un millón. ¿Cuánto se retiene de IVA?

¿Se retiene el 16% de IVA? El Artículo 11 de la Ley del IVA señala que se entiende por enajenación con el pago efectivo de la compra, ¿cuánto se pagó realmente? ¿5millones? No, solamente uno, entonces hay que pagar en la parte proporcional a través de una regla de tres porque no se pagó el total del precio, solamente se pagó un millón, un pago parcial, entonces a través de una regla de tres representamos un millón respecto de cinco. Por ende, hay que retener sólo el 20%, si se paga un millón del precio, solo sobre el 20%, que son $200,000.00 se retiene el IVA.

¿Se causa IVA por la enajenación de un estacionamiento, una bodega o una jaula que son unidades privativas distintas al departamento?

Juan Pérez constituye un régimen en condominio que tiene 10 departamentos y 20 cajones de estacionamiento. Por tanteo, tiene 30 unidades privativas. Vende a Pedro Pérez un departamento y dos cajones de estacionamiento. Hay compraventas porque se trata de tres objetos.

¿Por el departamento se causa IVA? No, porque es unidad habitacional. ¿Sobre los estacionamientos se causa IVA? ¿El estacionamiento tiene construcciones que son de uso distinto al habitacional? ¿Hay construcciones en un estacionamiento? Todo lo que está construido, pavimentado, el tope, la pintura, es construcción. Y si es construcción, causa IVA.

En cambio, si cuando se constituye el régimen se establece que hay diez unidades privativas, diez departamentos y el departamento uno tiene dos cajones de estacionamiento, cuando se vende, ¿se venden tres cosas? No, se vende una sola cosa que se compone de tres. En este caso se están vendiendo tres, no es que sean accesorios, ¿qué nos dice la Ley del IVA? Y ¿qué nos dice en su caso el Reglamento? *"Que cuando se venden unidades de uso exclusivo, que por sus moradores son utilizados sin ánimo de lucro, no se causa".*

Igual circunstancia, el mismo fundamento, si se compra en 2017 un local comercial y no se quiere pagar IVA, ¿se puede? ¿Qué dice el reglamento? Que se puede no pagar IVA si el local que se va a comprar se va a destinar en el futuro a casa habitación. Se cambia uso de suelo y se va a destinar a uso habitacional. Algo que en el pasado siempre ha sido algo distinto de habitacional y entonces hay que dar una fianza y dedicar cuando menos, seis meses a futuro, es bien habitacional, a ese bien que antes no lo era.

Se trata de casos excepcionales que se encuentran presentes en la práctica notarial, simplemente es una breve reflexión y detalles de aspectos que inciden en la profesión del Notario, y que muchas veces no existe un respaldo en leyes ni en reglamentos y que en el ejercicio diario pueden crear dolores de cabeza.

COLEGIO DE NOTARIOS
DEL ESTADO DE JALISCO

ACTIVIDADES INSTITUCIONALES