

UNIVERSIDAD AUTÓNOMA DE BAJA CALIFORNIA
FACULTAD DE CONTABILIDAD Y ADMINISTRACIÓN



**Tratamiento fiscal de la compra venta de bienes inmuebles por
personas físicas no empresarias**

**Tesis que para obtener el grado de
MAESTRO EN CONTADURÍA**

**Presenta:
Seidi Iliana Pérez Chavira**

**Director de tesis:
M.I. Plácido Valenciana Moreno**

RESUMEN

El trabajo que se presenta a continuación, es una alternativa para las personas que enajenan bienes inmuebles y que sin ser contribuyentes puedan por si solos realizar esta transferencia, sin la intervención de una persona especializada en el ramo de los bienes raíces.

Las leyes fiscales aplicables son las correspondientes a diciembre de 2005 que contemplan capítulos específicos cuando se trata de compraventas de bienes inmuebles realizadas por personas físicas con actividad empresarial, de igual forma las realizadas por personas físicas no contribuyentes, sin embargo es desconocido o poco divulgado el tratamiento que se le da a este tipo de operación.

Por consiguiente el objetivo de esta investigación consiste en dar a conocer a las personas físicas no empresarias, el procedimiento para llevar a cabo este tipo de transacciones con la finalidad de que puedan obtener beneficios en tiempo y dinero.

Se realizó en primer lugar, mediante una revisión de los antecedentes jurídicos y fiscales el concepto de compraventa, los sujetos que intervienen, el contrato que lo rige, las leyes que le aplican; en un segundo término se analizó el procedimiento fiscal que se sigue en determinadas situaciones de compraventa de bienes inmuebles. En un tercer paso, se llevaron a cabo entrevistas con personas especializadas en el ramo de los bienes raíces con el objetivo de conformar un procedimiento, fácil y sencillo que otorgue beneficios en tiempo y dinero a las personas que lo realizan la compraventa.

Esta tesis esta estructurada en cuatro capítulos. En el capítulo I se planteó el problema de la investigación realizada, sus objetivos, importancia y imitaciones del estudio, la propuesta metodológica y la definición de términos.

En el capítulo II se analizaron las disposiciones jurídicos y fiscales de la compraventa de bienes inmuebles.

En los capítulos III y IV se muestran ejemplos prácticos y una serie de opciones que nos dan la base para la determinación de un procedimiento esquemático que nos presentara los beneficios que tiene este trabajo.

DEDICATORIAS

A Enrique mi hijo, por todo el tiempo robado a su niñez, pero se que un día recogeremos frutos de ello.

A mi esposo, por su amor, apoyo, comprensión y ayuda para realizar mis trabajos de la escuela.

A mi mamá, por que ha sido una pieza fundamental para mi desarrollo personal y profesional.

AGRADECIMIENTOS

A todas las personas que han compartido todo momento, que me han aportado riqueza, que día a día me ayudan a ser mejor como ser humano, para así conducirme como un profesional con éxito.

Índice

	Página
RESUMEN	2
DEDICATORIAS	3
AGRADECIMIENTOS	4
CAPÍTULO I. INTRODUCCIÓN	
1.1 Planteamiento del problema	7
1.2 Objetivos de la investigación	8
1.3 Importancia y Limitaciones del Estudio	8
1.4 Metodología	9
1.5 Definición de términos	9
CAPÍTULO II. COMPRA VENTA DE BIENES INMUEBLES POR PERSONAS FÍSICAS NO EMPRESARIAS	
2.1 Normatividad jurídica	16
2.2 Normatividad fiscal	23
2.2.1 Ley del Impuesto sobre la Renta 2005	23
2.2.2 Ley del Impuesto al Valor Agregado 2005	29
2.2.3 Ley de Hacienda del Estado de Baja California 2005	31
2.2.4 Ley de Hacienda Municipal del Estado de Baja California 2005	36
2.3 Registro público de la propiedad	44
CAPÍTULO III. DETERMINACIÓN DEL IMPUESTO SOBRE LA RENTA EN LA ENAJENACIÓN DE INMUEBLES POR PERSONAS FÍSICAS NO EMPRESARIAS	
3.1 Introducción al caso práctico	45

3.2 Formas fiscales	54
CAPITULO IV. BENEFICIOS DE ENAJENAR UN BIEN INMUEBLE	54
CONCLUSIONES	57
FUENTES CONSULTADAS	58
ANEXOS	60

CAPÍTULO I. INTRODUCCIÓN

1.1 PLANTEAMIENTO DEL PROBLEMA

El artículo 14 del Código Fiscal de la Federación define el concepto de enajenación, el cual en términos generales representa cualquier transmisión de propiedad.

La transmisión de propiedad puede ser de un bien inmueble, aquellos que no se pueden trasladar de un lugar a otro sin alterar en algún modo, su forma o sustancia, siéndolo unos por su naturaleza, otros por disposición legal expresa en atención a su destino (Artículo 750 del Código Civil); o de un bien mueble, cuerpos que pueden trasladarse de un lugar a otro, ya se muevan por si mismos, ya para efectos de una fuerza exterior o por determinación de la ley (Código Civil artículo 752-753) se puede dar mediante varias figuras jurídicas, por adjudicación; por aportación a una sociedad o asociación; por fideicomiso; por cesión; por herencia, en propiedad plena o con reserva de dominio, siendo la más frecuente la compraventa, una de las figuras de derecho a las que mas recurre el legislador para imponer contribuciones.

La más común es sin duda la compraventa de bienes muebles, ¿pero qué sucede con la de bienes inmuebles? ,es una figura rodeada de complicaciones de interpretación dado lo amplio de su significado, lo que obliga a que para efectos fiscales se señalen varias formas de compraventa de inmuebles, que en el derecho común no encontraríamos, refiriéndonos en este caso a quien realiza el acto.

Una persona física que no realiza actividades empresariales o que realizándolas enajena bienes no sujetos a esa actividad empresarial debe tributar por esos bienes enajenados en un capítulo especial. La pregunta sería: ¿Por qué tipo de operaciones se tributaría en este régimen?, siendo la respuesta, aquellos casos en los que una persona física enajene un inmueble (edificio, terreno o ambos), acciones de una empresa o bienes muebles personales (casa, cama o un automóvil).

Aquí las leyes fiscales contemplan capítulos específicos cuando se trata de compraventas de bienes inmuebles realizadas por personas físicas con actividad empresarial, pero se desconoce el tratamiento fiscal con las de bienes inmuebles realizadas por personas físicas no empresarias, surgiendo la duda de cómo distinguir una de otra.

Tratándose de compraventas de bienes inmuebles, la naturaleza mercantil o no mercantil de la operación, por regla general, nos permitirá definir qué disposiciones habremos de aplicar (Artículo 75 del Código de Comercio), con excepción a esta generalidad tenemos que las compraventas ocasionales

de inmuebles de personas físicas no empresarias se sujeta a un trato especial, sujetas al Capítulo IV del Título IV de la Ley del Impuesto Sobre la Renta.

Actualmente existe poca información acerca del tratamiento fiscal que se aplica a la compraventa de bienes inmuebles por personas físicas no empresarias, conduciendo a que la realización de una operación tan sencilla se convierta en complicada y costosa. En base a lo anterior, a continuación se manejarán conceptos y procedimientos que nos ayudarán a conocer la aplicación fiscal y el procedimiento a seguir, de una manera fácil para las personas que no hacen de esta operación su actividad principal.

1.2 OBJETIVOS DE LA INVESTIGACIÓN

- Revisar la normatividad jurídica fiscal vigente de la compraventa de bienes inmuebles por personas físicas no empresarias.
- Ejemplificar los procedimientos para el tratamiento fiscal en la compraventa de bienes inmuebles por personas físicas no empresarias.
- Destacar los beneficios de las diversas formas de tramitar la operaciones de enajenación de inmuebles.

1.3 IMPORTANCIA Y LIMITACIONES DEL ESTUDIO

La compra-venta es una operación que se realiza frecuentemente, sea de bienes muebles o inmuebles, la de bienes muebles es de uso cotidiano, mientras que la segunda ha llegado a causar confusión entre quien la realiza. Se encuentra fundamentada en el artículo 2248 del Código Civil, no obstante lo generalizado del uso de este acto jurídico, existe un desconocimiento del régimen a que están sujetas en materia fiscal las compraventas cuyo objeto principal es un bien inmueble.

Este inconveniente viene asociado a que se presenten dos situaciones: a) Que la compra-venta de un bien inmueble quede incompleta, esto porque generalmente se realiza la operación entre las partes interesadas, haciéndose entrega del pago y de los documentos que amparan el dominio que la parte vendedora tiene sobre el inmueble pero no se efectúan contratos, pago de impuestos, ni cambios en el Registro Público de la Propiedad y de Comercio; otra sería b) Cuando una persona física desea vender o comprar un bien inmueble, el primer paso que lleva a cabo una vez que las partes convienen en realizar la operación, es asistir ante notario para que formalice el acto, situación que representa un costo adicional al valor de la operación que en ocasiones

resulta el motivo principal del porque no se concluye con el tramite, sin preguntarse si se podría ejecutar sin la intervención de éste.

Por ello, la utilidad de la elección de este trabajo de investigación, lo constituye el destacar los beneficios que se obtienen al conocer las disposiciones fiscales vigentes, relacionadas con las operaciones de compra-venta de bienes inmuebles por personas físicas, que no tienen una actividad comercial y desconocen los procedimientos jurídicos y fiscales a seguir en este proceso.

1.4 METODOLOGIA

Este trabajo fue realizado mediante la revisión de los antecedentes jurídicos de la compra-venta. Su finalidad, las personas involucradas, el objeto, las restricciones a la misma.

Como segundo paso y debido a que esta investigación esta orientada a personas que no hacen de esta operación su actividad principal, se procedió a definir algunos términos que sirvieran de base para la comprensión de este documento.

Para la comprensión del estudio realizado fue necesario incluir algunos ejemplos de situaciones que se presentan cuando se lleva acabo una compraventa de un bien inmueble.

Como nuestro propósito es esquematizar el cálculo fiscal y enumerar los procedimientos jurídicos fiscales que se tienen que llevar a cabo para la concertación de la compraventa, se entrevistaron a notarios públicos, licenciados en derecho y contadores públicos para conocer la secuencia que llevan en un caso de este tipo y el costo-beneficio que para ellos representa. Lo anterior para poder ofrecer a nuestros lectores algunas ventajas que podrían obtener al conocer el tratamiento jurídico fiscal de la compraventa de un bien inmueble.

1.5 DEFINICIÓN DE TÉRMINOS

Al orientarse este trabajo a personas físicas cuya actividad principal no es el comercio, es importante identificar los conceptos que se manejarán en el transcurso del presente documento.

Acreditable.- (acreditar una cuenta) Abonar. Asentar partidas en su "haber". (Mancera, 1991)

Acreditar.- Abonar una partida en un libro de cuenta. Dar seguridad de que alguna persona o cosa es lo que representa o aparece. Salir fiador de una persona, abonarla. Dar testimonio en documento fehaciente de que una persona tiene facultades para desempeñar comisión, encargo diplomático, oficial, comercial o de cualquier otro género.

(De Pina Vara Rafael, 1993: 44)

Acreeador.- Titular de un derecho establecido sobre una expresión crédito ría, en virtud de la cual el ordenamiento jurídico le otorga la facultad de exigir a otra persona (deudor) del cumplimiento de un determinado deber jurídico.

(A. Aguerri Saúl, 1982)

Activo.- El total de los bienes materiales, créditos y derechos de una persona, de una sociedad, de una corporación, de una asociación, de una sucesión o de una empresa cualquiera.

Convencionalmente, en la época de clausura de los libros de contabilidad, se acostumbra clasificar como partidas del activo los saldos deudores de ciertas cuentas, aun cuando no representen valores realizables, tales como los saldos por concepto de gastos y cargos diferidos.

(Mancera, 1991)

Activo fijo.- Las propiedades, bienes materiales, o derechos que en el curso normal de los negocios no están destinados a la venta, sino que representan la inversión del capital de una empresa en las cosas usadas o aprovechadas por ella, de modo continuo, permanente o semipermanente, en la producción o en la fabricación de artículos para la venta o en la prestación de servicios a la propia negociación, a su clientela o al público en general. Activo fijo intangible. Es el formado por valores definidos pero que no tienen representación física, tales como: patentes, marcas, concesiones, crédito mercantil, etc.

(Mancera, 1991)

Acto de comercio.- Denomínese acto de comercio a la expresión de la voluntad humana susceptible de producir efectos jurídicos dentro del ámbito de la realidad reservada a la regulación de la legislación mercantil.

Estos actos jurídicos se encuentran expresamente reglamentados, de manera enunciativa, que no taxativa, en dicha legislación mercantil, así como en otro tipo de leyes que sin ser mercantiles contemplan tal tipo de normas

(Instituto de Investigaciones Jurídicas de la Universidad Nacional Autónoma de México, 1988)

Autoridad.- Potestad legalmente conferida y recibida para ejercer una función pública, para dictar al efecto resoluciones cuya obediencia es indeclinable bajo

la amenaza de una sanción y la posibilidad legal de su ejecución forzosa en caso necesario.

(De Pina Vara Rafael, 1993: 113)

Autoridad fiscal.- Dícese del representante del poder público que está facultado para recaudar impuestos, controlar a los causantes, imponer sanciones prevista por el Código Fiscal, interpretar disposiciones de la ley, etc.

(Mancera, 1991)

Bien.- Cosa material o inmaterial susceptible de producir algún beneficio de carácter patrimonial.

(De Pina Vara Rafael, 1993: 122)

Bienes.- Es algo apto para la satisfacción de una necesidad. Los bienes pueden ser materiales o inmateriales, de orden moral, estimables o no en dinero, de naturaleza sentimental o intelectual, y así sucesivamente. Como las necesidades humanas son infinitamente numerosas y variadas, y como por bien debe entenderse todo lo que pueda satisfacerlas, total o parcialmente, de ello se sigue que también los bienes son en número infinito.

(Pallares Eduardo, 1991)

Bienes inmuebles.- Se tienen como tales aquéllos que no se pueden trasladar de un lugar a otro sin alterar, en algún modo, su forma o sustancia, siéndolo, unos, por su naturaleza, otros, por disposición legal expresa, en atención a su destino (artículos 750 a 751 del Código Civil para el Distrito Federal).

(De Pina Vara Rafael, 1993: 125)

Bienes muebles.- De acuerdo con el artículo 752 del Código Civil para el Distrito Federal los bienes son muebles por su naturaleza o por disposición de ley.

Son bienes muebles por su naturaleza los muebles que pueden trasladarse de un lugar a otro, ya se muevan por sí mismos, ya por efecto de una fuerza exterior (artículos 753 del código citado).

Por disposición de la ley son bienes muebles las obligaciones y los derechos o acciones que tienen por objeto cosas muebles o cantidades exigibles en virtud de acción personal (artículo 754 del código citado).

(De Pina Vara Rafael, 1993: 125)

Comprador.- Persona física o moral que se obliga a pagar por la propiedad de una cosa o derecho un precio cierto y en dinero.

<http://www.impuestum.com/glosario/>

Compraventa.- Contrato por el que uno de los contratantes se obliga a transferir la propiedad de una cosa o derecho, y el otro a su vez se obliga a pagar por ellos un precio cierto y en dinero.

(Código Civil para el Distrito Federal, 2000; artículo 2248)

Contrato.- Es el acuerdo de dos o más personas para crear, transferir, modificar o extinguir obligaciones. Los convenios que producen o transfieren las obligaciones y derechos toman el nombre de contratos.

(Código Civil para el Distrito Federal, 2000; artículos 1792 y 1793)

Contribución.- El tributo impuesto a los ciudadanos y habitantes de un país, para subvenir a los gastos del Estado.

(Mancera, 1991)

Costo.- Es el precio y gastos que tiene una cosa, sin considerar ninguna ganancia. La suma pagada o que se ha asumido la obligación de pagar por la adquisición o la producción de una partida del activo o por adiciones o mejoras a la misma.

(Mancera, 1991)

Crédito exigible.- Aquel cuyo importe o prestación puede reclamar ya el titular; bien por ser puro, o por haberse cumplido el plazo o la condición.

(Cabanellas Guillermo, 1989)

Declaración.- Manifestación de saber, o de no saber, hecha por cualquier persona hábil, interrogada por autoridad competente con ocasión de un proceso o de un expediente administrativo.

(De Pina Vara Rafael, 1997: 203)

Declaración.- Manifestación escrita que se presenta a las autoridades fiscales para la liquidación y pago de impuestos.

(Mancera, 1991)

Deuda.- Obligación que uno tiene de pagar, satisfacer o reintegrar a otro.

(Mancera, 1991)

Donación.- Contrato por el que una persona, denominada donante, transfiere a otra llamada donatario gratuitamente, una parte o la universalidad de sus bienes presentes, reservándose lo necesario para vivir.

(Instituto de Investigaciones Jurídicas de la Universidad Nacional Autónoma de México, 1988)

Enajenación.- La transmisión de la propiedad de una cosa a cambio de otra (como en la compraventa o en la permuta) o gratuitamente (como en la donación y el préstamo sin interés). Demencia, locura.

(Cabanellas Guillermo, 1989)

Escritura pública.- Documento extendido ante un notario, escribano u otro fedatario oficial, con atribuciones legales para dar fe de un acto o contrato jurídico cumplido por el compareciente y actuante o por las partes estipulantes.

(Cabanellas Guillermo, 1989)

Ganancia.- Genéricamente utilidad, provecho, beneficio. Adquisición de bienes mediante el trabajo o actividad lucrativa.

(Cabanellas Guillermo, 1989)

Gastos.- Consumo. En su sentido más amplio, los gastos representan todos los costos deducibles del ejercicio. En los estados de ingresos o de pérdidas, con frecuencia se distingue entre los diversos tipos de costo - gastos por medio de rubros o títulos que contienen términos como costo, gastos, o pérdida; por ejemplo costo de mercancía o de servicios vendidos, gastos de operación, gastos de venta y administración y pérdida en la venta de inmuebles.

(Mancera, 1991)

Impuesto.- Es la obligación coactiva y sin contraprestación de efectuar una transmisión de valores económicos (casi siempre es dinero) a favor del Estado y de las entidades autorizadas jurídicamente para recibirlos, por un sujeto económico, con fundamento en una ley, siendo fijadas las condiciones de la prestación en forma autoritaria y unilateral por el sujeto activo de la obligación tributaria.

(Instituto de Investigaciones Jurídicas Universidad Nacional Autónoma de México, 1988)

Impuesto marginal.- Es el resultado de aplicar la tasa que corresponde en la tarifa del artículo 113 de la Ley del Impuesto sobre la Renta al ingreso excedente del límite inferior.

(Ley del Impuesto sobre la Renta, artículo 114)

Índice nacional de precios al consumidor.- Variaciones de precios en artículos y grupos de artículos de consumo familiar calculado de manera quincenal por el Banco de México y publicados en el Diario Oficial de la Federación, para los efectos correspondientes.

(De Pina Vara Rafael, 1997)

Ingreso.- Renta, utilidad o beneficio. El concepto de ingreso, implica la idea de una cifra neta -a diferencia de productos y percepciones, que sugieren cifras brutas - que se obtienen como resultado de restar de los productos, o de los productos de operación, el costo de la mercancía vendida, otros gastos y pérdidas, o parte de ellos. El término ingreso y sus sinónimos van generalmente seguidos de una expresión que los define como bruto; de operación; neto, etc.

(Mancera, 1991)

Ingreso acumulable.- Aquel que debe adicionarse a otros para causar un impuesto. Ejemplo: si una empresa obtiene ingresos por la venta de los productos que fabrica y por la renta de una parte de sus inmuebles, ambos ingresos deben acumularse para que, ya consolidados causen el impuesto correspondiente.

(Franco Díaz Eduardo, 1983)

Ingresos brutos.- Aquel que no considera disminuciones por ningún concepto. Ingreso total.

(Franco Díaz, Eduardo, 1983)

Ingresos nominales.- Para efectos fiscales se entiende por ingresos nominales los ingresos acumulables excepto la ganancia inflacionaria, así como los ingresos por intereses y la ganancia cambiaria, sin restarle el componente inflacionario.

(Franco Díaz, Eduardo, 1983)

Liberación de gravámenes.- Acto en virtud del cual un individuo queda libre de un gravamen; generalmente es a través de un certificado donde se asienta tal liberación.

(Instituto de Investigaciones Jurídicas de la Universidad Autónoma de México, 1988)

Jurisprudencia.- Es la interpretación, con carácter obligatorio que hacen los jueces de los preceptos legales.

(Instituto de Investigaciones Jurídicas de la Universidad Nacional Autónoma de México, 1988)

Obligación.- En términos fiscales se puede definir como el vínculo jurídico existente entre el Estado y los Contribuyentes, los que se comprometen a contribuir al gasto público pagando sus impuestos. Artículo 31, fracción IV Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos.

<http://www.impuestum.com/glosario/>

Patrimonio.- Suma de bienes y riquezas que pertenecen a una persona. Es el conjunto de derechos y obligaciones que corresponden a un solo titular.

(De Pina Vara Rafael, 1997: 380)

Persona física.- Llamada también natural, es el ser humano, hombre o mujer. El derecho moderno no admite posibilidad de la existencia de una persona que carezca de la capacidad jurídica en abstracto.

(De Pina Vara Rafael, 1997: 384)

Persona física.- Aquella que presta sus servicios de manera dependiente o independiente o bien desarrolla alguna actividad empresarial. Se clasifican de acuerdo a la forma de obtención de los ingresos (sueldos y salarios, honorarios, arrendamiento, enajenación de bienes, actividades empresariales, además de otros) y no constituyen una asociación o sociedad. Dentro de la ley del ISR integran el Título IV.

<http://www.impuestum.com/glosario/>

Registro público de la propiedad.- Es una oficina pública que tiene por objeto dar a conocer cuál es la situación jurídica de los bienes, primordialmente inmuebles, que se inscriben en él.

(Instituto de Investigaciones Jurídicas de la Universidad Nacional Autónoma de México, 1988)

Vendedor.- Persona física o moral que se obliga a transferir la propiedad de una cosa o derecho.

<http://www.impuestum.com/glosario/>

CAPÍTULO II. COMPRA VENTA DE BIENES INMUEBLES POR PERSONAS FÍSICAS NO EMPRESARIAS

La transmisión de la propiedad en cualquiera de sus modalidades, implica obligaciones jurídico-fiscales a cargo del adquirente, enajenante y terceros (notario, corredor, juez, fedatario), por ello, es indispensable el conocimiento de los aspectos más importantes, pues normalmente estas operaciones se realizan entre personas físicas que no realizan actividades empresariales.

2.1 NORMATIVIDAD JURIDICA

Formas de adquirir.- Un bien se puede adquirir mediante varias figuras jurídicas, en propiedad plena o con reserva de dominio, siendo la mas frecuente la compra-venta; mediante la adjudicación; por aportación a una sociedad o asociación; por fideicomiso; por cesión; por herencia, entre otras.

Compra-venta.- De acuerdo al Artículo 2248 del Código Civil se dice que: Habrá compraventa cuando uno de los contratantes se obliga a transferir la propiedad de una cosa o derecho, y el otro a su vez se obliga a pagar por ellos un precio cierto y en dinero.

Esto nos indica dos situaciones principales: propiedad de una cosa o de un derecho.

Elementos personales:

- Comprador
- Vendedor

Incapacidades especiales:

- Incapacidades especiales a extranjeros para comprar inmuebles en zonas fronterizas y costeras.
- Los consortes entre si cuando están casados por sociedad conyugal.
- En caso de derecho al tanto a favor de los demás.
- Los magistrados, los jueces, el ministerio público, los defensores oficiales, los abogados, los procuradores y los peritos no pueden comprar los bienes que son objeto de los juicios en que intervengan. Tampoco podrán ser cesionarios de los derechos que se tengan sobre los citados bienes.
- No pueden comprar los bienes de cuya venta o administración se hallen encargados:

- Los tutores y curadores;
- Los mandatarios;
- Los ejecutores testamentarios y los que fueren nombrados en caso de intestado;
- Los interventores nombrados por el testador o por los herederos;
- Los representantes, administradores e interventores en caso de ausencia;
- Los empleados público;
- Los peritos y los corredores no pueden comprar los bienes en cuya venta han intervenido.

Obligaciones del vendedor:

- Conservar la cosa.
- Hacer la entrega de la cosa.
- Transmitir la propiedad de la cosa.
- Garantizar por el hecho personal.
- Garantizar los vicios ocultos.
- Garantizar por la evicción.

Obligaciones del comprador:

- Pagar el precio.
- Recibir la cosa.

La entrega puede ser real, jurídica o virtual.

- La entrega real consiste en la entrega material de la cosa vendida, o en la entrega del título si se trata de un derecho.
- Hay entrega jurídica cuando, aún sin estar entregada materialmente la cosa, la ley considera recibida por el comprador.
- Desde el momento en que el comprador acepte que la cosa vendida quede a su disposición, se tendrá por virtualmente recibido de ella, y el vendedor que la conserve en su poder solo tendrá los derechos y obligaciones de depositario.

El artículo 747 del Código Civil nos dice que son cosas o bienes cualquiera que pueda ser objeto de apropiación y que no estén excluidas del comercio.

Bienes Muebles:

Los bienes son muebles por su naturaleza o por disposición de la Ley.

Son muebles por su naturaleza, los cuerpos que pueden trasladarse de un lugar a otro, ya se muevan por si mismos, ya por efecto de una fuerza exterior.

Son bienes muebles por determinación de la Ley, las obligaciones y los derechos o acciones que tienen por objeto cosas muebles o cantidades exigibles en virtud de acción personal.

- I. Por igual razón se reputan muebles las acciones que cada socio tiene en las asociaciones o sociedades, aún cuando a éstas pertenezcan algunos bienes muebles.
- II. Las embarcaciones de todo género son bienes muebles.
- III. Los materiales procedentes de la demolición de un edificio, y los que se hubieren acopiado para repararlo o para construir uno nuevo, serán muebles mientras no se hayan empleado en la fabricación.
- IV. Los derechos de autor se consideran bienes muebles.
- V. En general, son bienes muebles todos los demás no considerados por la Ley como inmuebles.

(Artículo 752-759 del Código Civil)

Los bienes muebles son fungibles o no fungibles: los primeros pueden ser reemplazados por otros de la misma especie, calidad y cantidad; los no fungibles son los que no pueden ser sustituidos por otros de la misma especie, calidad y cantidad.

Bienes Inmuebles:

- I. El suelo y las construcciones adheridas a él;
- II. Las plantas y árboles, mientras estuvieren unidos a la tierra, y los frutos pendientes de los mismos árboles y plantas, mientras no sean separados de ellos por cosechas o cortes regulares;
- III. Todo lo que esté unido a un inmueble de una manera fija, de modo que no pueda separarse sin deterioro del mismo inmueble o del objeto a el adherido;
- IV. Las estatuas, relieves, pinturas u otros objetos de ornamentación, colocados en edificios o heredados por el dueño del inmueble, en tal forma que revele el propósito de unirlos de un modo permanente al fundo;
- V. Los palomares, colmenas, estanques de peces o criaderos análogos, cuando el propietario los conserve con el propósito de

mantenerlos unidos a la finca y formando parte de ella de un modo permanente;

- VI. Las máquinas, vasos, instrumentos o utensilios destinados por el propietario de la finca, directa y exclusivamente, a la industria o explotación de la misma;
- VII. Los abonos destinados al cultivo de una heredad, que estén en las tierras donde hayan de utilizarse, y las semillas necesarias para el cultivo de la finca;
- VIII. Los aparatos eléctricos y accesorios adheridos al suelo o a los edificios por el dueño de éstos, salvo convenio en contrario;
- IX. Los manantiales, estanques, aljibes y corrientes de agua, así como los acueductos y las cañerías de cualquiera especie que sirvan para conducir los líquidos o gases a una finca o para extraerlos de ella;
- X. Los animales que formen el pie de cría en los predios rústicos destinados total o parcialmente al ramo de ganadería así como las bestias de trabajo indispensables en el cultivo de la finca, mientras están destinadas a ese objeto;
- XI. Los diques y construcciones que, aun cuando sean flotantes, estén destinados por su objeto y condiciones a permanecer en un punto fijo de un río, lago o costa;
- XII. Los derechos reales sobre inmuebles;
- XIII. El material rodante de los ferrocarriles, las líneas telefónicas y telegráficas y las estaciones radiotelegráficas fijas.

Los bienes muebles, por su naturaleza, que se hayan considerado como inmuebles conforme a lo dispuesto en varias fracciones del artículo anterior, recobran su calidad de muebles cuando el mismo dueño los separe del edificio, salvo el caso de que en el valor de éste se haya computado el de aquellos, para constituir algún derecho real a favor de un tercero.

(Artículo 750-751 del Código Civil)

Análisis jurídico de la compraventa

Por su esencia la compraventa es traslativa de dominio, por lo tanto, se entiende que se transmite uso, goce y disfrute contra el pago de precio cierto y en dinero.

Es un contrato principal por la simple razón de que no necesita de la existencia de otro para tener efectos legales y perfeccionamiento pleno, es independiente en sí.

Es bilateral porque vincula al pago de un precio cierto y en dinero, por lo tanto tiene derechos y obligaciones hacia ambas partes.

Se considera conmutativo en casi todas las veces, ya que tendríamos que atender a la negociación en concreto para su estudio, esto es tienen ambas partes la cuantía exacta y precisa; por lo tanto, por la misma celebración del contrato se tendrá como perfeccionado.

Por regla general, la venta es perfecta y obligatoria para las partes cuando se han convenido sobre la cosa y su precio aunque la primera no ha sido entregada ni el segundo satisfecho. (Artículo 2249 del Código Civil)

Por tanto, no se necesita la entrega para su perfeccionamiento ya que solo vincula la convención de las partes sobre la cosa y el precio, por consecuencia es un contrato consensual en oposición a real, así como es también consensual en oposición al formal. (Artículo 2316 del Código civil).

El contrato de compraventa no requiere para su validez formalidad alguna especial, sino cuando recae sobre un inmueble.

Por lo tanto si la compraventa es sobre un bien inmueble sí existe la obligación de formalizarlo, pagando los contratantes por mitad los gastos de escritura y registro, salvo convenio en contrario.

Formalidades para la adquisición de un bien inmueble.-

El artículo 2317 Código Civil Federal dispone que las enajenaciones de bienes inmuebles cuyo valor de avalúo no exceda del equivalente a trescientos sesenta y cinco veces el salario mínimo general vigente podrán otorgarse en documento privado firmado por los contratantes ante dos testigos cuyas firmas se ratifiquen ante notario, juez competente o Registro público de la propiedad.

Asimismo el artículo 2320 del mismo ordenamiento establece que si el valor del avalúo del inmueble excede de trescientos sesenta y cinco veces el salario mínimo general en el momento de su operación su venta se hará en escritura pública.

Para el caso particular de Baja California, nuestro Código Civil señala:

La enajenación de bienes inmuebles cuyo valor convencional no sea mayor de la cantidad que resulte de multiplicar por siete mil el importe del salario mínimo diario vigente en el estado de Baja California la constitución o transmisión de derechos reales estimados hasta la mínima cantidad o que garanticen un crédito no mayor de dicha suma, podrán otorgarse en documento privado firmado por los contratantes ante dos testigos cuyas firmas se ratifiquen ante notario, juez de paz, registro público de la propiedad o catastro municipal. Para el ejercicio 2005 sería un salario mínimo de cuarenta y seis pesos con ochenta centavos, multiplicada por siete mil, resultando la cantidad de trescientos veintisiete mil seiscientos pesos.

En los casos de los contratos por lo que el gobierno del estado, municipios y organismos descentralizados enajenen terrenos o casas para la construcción del patrimonio familiar o para personas de escasos recursos económicos hasta por el mismo valor, podrán otorgarse en documento privado sin los requisitos de testigos y de ratificación de firmas.

Si el valor del inmueble excede de siete mil salarios mínimos general en Baja California, su venta se hará en escritura pública.

Tratándose de bienes ya inscritos en el Registro y cuyo valor no exceda de siete mil pesos, cuando la venta sea al contado puede hacerse transmitiendo el dominio por endoso puesto en el certificado de propiedad que el registrador tiene obligación de expedir al vendedor a cuyo favor estén inscritos los bienes.

El endoso será ratificado ante el registrador, quien tiene obligación de cerciorarse de la identidad de las partes y de autenticidad de las firmas y previa comprobación de que están cubiertos los impuestos correspondientes a la compraventa realizada en esta forma, hará una nueva inscripción de los bienes vendidos a favor del comprador.

Los contratantes pagarán por mitad los gastos de escritura y registro, salvo que las partes pactaran lo contrario.

Si un mismo inmueble fuera vendido por el mismo vendedor a diversas personas, prevalecerá la venta que primero se haya registrado; y si ninguna lo ha sido, predominará la venta al que se halle en posesión de la cosa.

Es importante señalar que antes del 28 de junio de 2002, el importe máximo era de trece mil salarios mínimos, el cual fue reformado por iniciativa de los notarios públicos para quedar como anteriormente se describió.

Figuras afines:

- Se parece a la permuta, pero en ella, la contraprestación se cubre con otra cosa y en la compraventa con dinero.

- En la compraventa cuando el comprador sufre la evicción de la cosa el vendedor paga daños y perjuicios; en la permuta podrá reivindicar la que el le dio.
- La compraventa es un acto de dominio, el arrendamiento de administración.
- El precio por el uso en el arrendamiento no es por fuerza el dinero.
- El contrato de compra-venta en un contrato instantáneo, el arrendamiento de tracto sucesivo.

Especies de compraventa:

- Compra-venta civil y mercantil.- de acuerdo a su naturaleza.
- Compra- venta privada y pública.- la pública requiere de la inscripción ante el Registro Público de la Propiedad.
- Compra-venta común y especial.- alguna característica sufre modificación y la hace especial.
- Compra-venta voluntaria y necesaria.- necesaria en caso de embargos.

Modalidades del contrato de compra-venta de un inmueble:

- a) Por unidad de medida.- por precio y definido.
- b) A precio alzado, fijan un precio, aunque después se resulte una medición menor.

Momento en que surte efecto la compra-venta:

Las compras de cosas que se acostumbra gustar, pesar o medir, surten efectos después que se hayan gustado, pesado o medido los objetos vendidos.

Ventas a la vista o por acervo, aún cuando sea de cosas que se suelen contar, pesar o medir, se entenderá realizada luego que los contratantes acuerden el precio, y el comprador no podrá pedir la rescisión del contrato alegando no haber encontrado en el acervo, la cantidad, peso o medida que el calculaba, excepto si el vendedor presentare el acervo como especie homogénea, y ocultare en el especies de inferior clase y calidad de las que están a la vista.

La venta de uno o más inmuebles se hiciera por precio alzado y sin estimar especialmente sus partes o medidas, no habrá lugar a la rescisión, aunque en la entrega hubiere falta o exceso.

En el caso de bienes inmuebles cuando se formaliza el contrato, es decir, se inscribe en el Registro público de la propiedad y del comercio.

Son nulas las ventas que produzcan la concentración o acaparamiento, en pocas manos, de artículos de consumo necesario, y que tengan por objeto obtener el alza de los precios de esos artículos.

2.2 NORMATIVIDAD FISCAL

La compra-venta no está definida dentro de la materia fiscal, el Código Fiscal de la Federación, en los términos del artículo 14 hace referencia de ella como un tipo de “enajenación”, representando toda transmisión de propiedad, aún en la que el enajenante se reserve el dominio del bien enajenado, exceptuando los casos de escisión y fusión que marca el 14-A del citado Código.

Define como enajenación: las adjudicaciones, aún cuando se realicen a favor del acreedor; la aportación a una sociedad o asociación; el arrendamiento financiero; y el fideicomiso.

2.2.1 LEY DEL IMPUESTO SOBRE LA RENTA

La Ley del impuesto sobre la renta en su artículo 146 del Capítulo IV del Título IV considera ingresos por enajenación de bienes, los que deriven de los casos previstos en el Código Fiscal de la Federación artículo 14, y en caso de que exista permuta se considerará que hay dos enajenaciones.

Permuta.- es un contrato por medio del cual se intercambia un bien por otro, cada uno de los contratantes se obliga a dar una cosa por otra. Es permuta si el pago es en dinero y en especie, siendo la especie mayor que la de dinero. En caso de que la permuta se trate de un bien inmueble, deberá elevarse a escritura pública.

Ingresos.-

Se consideraran como ingreso el monto de la contraprestación obtenida, inclusive en crédito, con motivo de la enajenación, cuando por la naturaleza de la transmisión no haya contraprestación, se atenderá al valor de avalúo practicado por persona autorizada por la Secretaria de Hacienda y Crédito Público. En el caso de expropiación el ingreso será la indemnización.

No se consideraran ingresos por enajenación los que deriven de la transmisión de propiedad de bienes por causa de muerte, donación o fusión de sociedades.

Donación.- se entiende por donación al contrato por el cual una persona transfiere a otra, una parte o la totalidad de sus bienes en forma gratuita.

- La donación puede hacerse verbalmente o por escrito.
- No puede hacerse donación verbal más que de los bienes muebles, y solo producirá efectos legales cuando el valor de los muebles no pase de doscientos pesos.
- Si el valor de los muebles excede de doscientos pesos, pero no de cinco mil, la donación debe hacerse por escrito.
- Si excede de cinco mil pesos, la donación se reducirá a escritura pública.
- La donación de bienes raíces se hará en la misma forma que para su venta exige la ley.
- La donación solo podrá llevarse a cabo entre vivos.

(Artículos 2332 del Código Civil)

Fusión de sociedades.- es un acto jurídico mediante el cual se unen los patrimonios de dos o más sociedades, cuyos titulares desaparecen o en algunos casos uno de ellos sobrevive, para componerse en una organización unitaria que los sustituye dentro del mundo comercial, pudiendo ser esta organización resultado de la creación de una nueva sociedad o de la absorción hecha por parte del ente que sobrevive.

(José de Jesús Gómez Cotero)

Ingresos exentos:

De acuerdo con el inciso a) de la fracción XV del artículo 109 de la Ley del Impuesto sobre la Renta, están exentos los ingresos derivados de la enajenación de la casa habitación del contribuyente.

De acuerdo con el Reglamento de la ley del Impuesto sobre la renta en sus artículos 129 y 130, los contribuyentes podrán acreditar ante el fedatario público con el que se protocolice la operación, que la enajenación del inmueble se trata de su casa habitación, presentando la credencial de lector expedida por el Instituto Federal Electoral, en la que coincidan el domicilio del bien inmueble a enajenar, con el que aparezca en dicha credencial. O bien con cualquiera de los siguientes documentos, siempre que se encuentren a nombre del contribuyente, al de su cónyuge o al de sus ascendientes o descendientes consanguíneos en línea recta:

- Comprobantes de pagos efectuados por la prestación de servicios de energía, telefónicos o gas.

- Estados de cuenta que proporcionen las instituciones que componen el sistema financiero o por casas comerciales y de tarjetas de crédito no bancarias.

Se entiende que el terreno en donde se encuentra la construcción forma parte de la misma, siempre que la superficie del terreno no exceda de tres veces el área cubierta por la edificación, por el excedente se pagará el impuesto correspondiente a la enajenación. En este caso las bardas perimetrales y las construcciones accesorios no formaran parte.

Sin embargo, el antepenúltimo párrafo del referido artículo 109 de la Ley del Impuesto Sobre la Renta establece que para gozar de la exención, el contribuyente deberá declarar el ingreso proveniente de la enajenación de su casa habitación cuando este obligado a ello en los términos del tercer párrafo del artículo 175 de la referida ley. Se señala que los contribuyentes que en el ejercicio hayan obtenido ingresos totales, incluyendo aquéllos por los que no se esté obligado al pago del impuesto y por los que se pagó impuesto definitivo superiores a \$ 1,500,000.00, deberán declarar la totalidad de sus ingresos, incluidos aquéllos por los que no se esté obligado al pago del impuesto por concepto de viáticos, de enajenaciones de casa habitación, por herencia, por legado y por los que se haya pagado definitivo por concepto de premios.

La fracción LXII de disposiciones transitorias de 2002, señala que a partir de 2003 será de \$ 500,000.00. Por lo que si los ingresos totales del contribuyente fueron superiores a este monto, incluyendo el de enajenación de casa habitación y este último no fue declarado, no se gozará de la exención si la omisión fue descubierta por la autoridad fiscal.

La enajenación de parcelas, sobre las que se hubiera adoptado el dominio pleno o de los derechos comuneros, siempre y cuando sea la primera transmisión que se efectúe por los ejidatarios o comuneros y la misma se realice en los términos de la legislación de la materia. Artículo 109, fracción XXV de la ley del impuesto sobre la renta.

Deducciones.- De acuerdo al artículo 148 de la Ley del impuesto sobre la renta pueden realizarse las siguientes deducciones:

a) El costo de adquisición, entendiéndose por éste la contraprestación que se haya pagado para adquirir el bien, sin incluir intereses u otras erogaciones.

1) Costo comprobado de adquisición de un inmueble. Se determinará restando al costo total la parte correspondiente al terreno y el resultado será el costo de construcción. Este se disminuirá a razón del 3% anual por cada año transcurrido entre la fecha de adquisición y la de enajenación; en ningún caso dicho costo será inferior al 20% del costo inicial. El costo de construcción resultante al igual que el costo del terreno, se actualizarán por el período

comprendido desde el mes en que se realizó la adquisición y hasta el mes inmediato anterior a aquél en que se efectúa la enajenación.

Cuando no se pueda efectuar la separación del costo del terreno y de la construcción se considerará como costo del terreno el 20% del costo total o considerar la proporción que se haya dado en el avalúo practicado a la fecha de la adquisición del bien de que se trate, o considerar las proporciones que aparezcan en los valores catastrales que correspondan a la fecha de adquisición.

En el caso de inmuebles, el costo actualizado será cuando menos el 10% del monto de la enajenación de que se trate.

(Artículos 148, 151 de la Ley del Impuesto sobre la renta y 197 del Reglamento de la Ley del Impuesto sobre la Renta)

No se disminuirá el costo de adquisición en función de los años transcurridos (depreciación), respecto de los siguientes bienes:

- Las obras de arte.
- Los automóviles cuya antigüedad de año modelo sea de 25 o más años a la fecha de la enajenación.
- Los metales y piedras preciosas, las perlas y las manufacturas de joyería hechas con cualquiera de los citados bienes, siempre que dichos metales, piedras y perlas representen más del 50% del valor de las materias primas incorporadas.

Atendiéndose a bienes distintos de los señalados anteriormente, los contribuyentes podrán no disminuir el costo de adquisición en función de los años transcurridos, sólo mediante autorización previa de la autoridad fiscal.

(Artículo 199 del Reglamento de la Ley del Impuesto sobre la renta).

2) El artículo 152 de la Ley del Impuesto sobre la renta nos marca que en el caso de bienes adquiridos por herencia, legado o donación, se considera como costo de adquisición, el que haya pagado el autor de la sucesión o el donante, y como fecha de adquisición, la que haya correspondido a estos últimos. Si el autor de la sucesión o el donante adquirió dichos bienes a título gratuito, se aplicará la misma regla.

Cuando la donación haya pagado el Impuesto sobre la Renta, se considerará como costo de adquisición el valor del avalúo que haya servido para calcular dicho impuesto y como fecha de adquisición aquella en la que se pagó el impuesto mencionado.

En el caso de inmuebles sobre los que un ejidatario hubiere adquirido el dominio pleno, en los términos de la Ley Agraria, que hubieran sido adquirido por legado, herencia o donación, se podrá considerar lo siguiente:

1. Como costo de adquisición de dicho ejidatario, el valor de avalúo referido a la fecha de expedición del título de propiedad por parte del Registro Agrario Nacional.
2. Como fecha de adquisición la que se señala anteriormente.

(Artículo 200 del Reglamento al Impuesto sobre la Renta)

3) Tratándose de bienes adquiridos en rifa o sorteo antes del 1 de enero de 1981, el que haya servido para efectos del impuesto federal sobre loterías, rifas, sorteos y juegos permitidos, y a partir de la fecha antes citada, el que haya servido para efectos del impuesto. Si para determinar la base de los mencionados impuestos se practicó avalúo, éste servirá como costo referido a la fecha de adquisición.

(Artículo 195 del Reglamento de la Ley del Impuesto sobre la renta).

4) Bienes adquiridos por donación hecha por la Federación, Estados, Distrito Federal, Municipios u organismos descentralizados, el costo de adquisición que dicho bien haya tenido para el donante. Si no pudiera determinarse el costo que el bien tuvo para el donante, se considerará costo de adquisición del donatario el 80% del valor de avalúo practicado al bien de que se trate referido al momento de la donación.

(Artículo 195 del Reglamento de la Ley del Impuesto sobre la renta).

5) Bienes adquiridos por prescripción, se determinará su costo conforme al avalúo que haya servido de base para el pago de impuestos con motivo de la adquisición, disminuido por las erogaciones efectuadas de contribuciones locales y federales, excepto el Impuesto sobre la renta, gastos notariales, juicios, avalúos, comisiones y mediaciones. Si en la fecha en que se adquirió no procedía la realización de avalúo, se efectuará uno referido al momento en que la prescripción se hubiera consumado, independientemente de la fecha de la sentencia que la declare. Cuando no pueda determinarse la fecha en que se consumó la prescripción adquisitiva, se tomará como tal aquélla en que se haya interpuesto la demanda

(Artículo 195 del Reglamento de la Ley del Impuesto sobre la Renta).

b) Construcciones, mejoras y ampliaciones en el inmueble; actualizados desde el mes en que se realizó la adquisición y hasta el mes inmediato anterior a aquél en que se efectúa la enajenación.

Cuando el enajenante no pueda comprobar el costo de las inversiones hechas, se considerará como costo el valor que se contenga en el aviso de terminación de obra. Cuando dicho aviso precise la proporción del valor de las inversiones hechas en construcciones, mejoras y ampliaciones del inmueble que corresponde al terreno y la que se refiere a la construcción, el contribuyente considerará únicamente como costo, el valor que corresponda a la construcción.

Las autoridades fiscales podrán ordenar, practicar o tomar en cuenta el avalúo de las inversiones por los conceptos mencionados, referidos a la fecha en la que se hayan terminado. Cuando el valor de avalúo sea inferior en más de un 10% de la cantidad que se contenga en el aviso de terminación de obra, se considerará el monto del avalúo como costo de las inversiones.

En el caso de que no se consigne el valor correspondiente en el aviso de terminación de obra o de que no exista la obligación de dar dicho aviso, se considerará como costo de las inversiones en construcciones, mejoras y ampliaciones del inmueble, el 80% del valor de avalúo que al efecto se practique por persona autorizada, referido a la fecha en la que las mismas se hayan terminado.

(Artículo 192 del Reglamento de la Ley del Impuesto sobre la renta).

c) Los gastos notariales, impuestos y derechos, por escrituras de adquisición y de enajenación, así como el impuesto local por los ingresos por enajenación de bienes inmuebles pagados por el enajenante, asimismo los pagos efectuados con motivo del avalúo.

d) Las comisiones y mediaciones pagadas por el enajenante.

Lo mencionado en los incisos c) y d) se actualizarán desde el mes en que se efectuó la erogación y hasta el mes inmediato anterior a la enajenación.

(Artículo 148 de la Ley del Impuesto sobre la renta).

La regla 3.15.1 de la Resolución Miscelánea para 2005, da la opción a actualizar las deducciones de acuerdo a ley o bien aplicando la tabla contenida en el Anexo 9 de la presente Resolución (Anexo 1)

El Capítulo IV del Título IV "De los ingresos por enajenación de bienes", no prevé la obligación de expedir comprobantes con requisitos fiscales, incluso tratándose de las operaciones celebradas ante notario, en donde se hagan constar en escritura pública; por lo cual no es necesario que los comprobantes sean impresos por establecimientos autorizados (Regla 2.4.5. de la Resolución miscelánea 2005).

Cabe señalar el caso de las operaciones amparadas bajo escritura pública, en donde esta última representa por sí misma al comprobante fiscal que

soporta la operación; de igual forma, en las enajenaciones de bienes muebles celebradas bajo un contrato de compra venta privado, acompañadas del endoso de la factura correspondiente en su caso y del comprobante de pago, serán válidas para efectos fiscales a los que haya lugar.

Los ingresos por enajenación de bienes, se acumulan a partir de la recepción efectiva del pago de la contraprestación en enajenaciones a plazos o en una sola exhibición, disposición expresa en el artículo 147 de la Ley del Impuesto sobre la renta.

Pérdida en enajenación de bienes inmuebles.- El artículo 149 de la Ley del Impuesto sobre la Renta contempla que los contribuyentes que sufran pérdidas por la enajenación de bienes inmuebles las disminuirán conforme a lo siguiente:

- I. La pérdida se disminuirá entre el número de años transcurridos entre la fecha de adquisición y de enajenación del bien de que se trate; cuando el número de años transcurridos exceda de diez, solamente se considerarán diez años.. El resultado que se obtenga será la parte de la pérdida que podrá disminuirse de los demás ingresos, excepto de los Ingresos por Salarios y en general por la prestación de un Servicio Personal Subordinado y de los Ingresos por Arrendamiento del Título IV, que el contribuyente deba acumular en la declaración anual de ese mismo año o en los siguientes tres años de calendario.
- II. La parte de la pérdida no disminuida conforme a la fracción anterior se multiplicará por la tasa del impuesto que corresponda al contribuyente en el año de calendario en el año de calendario en que se sufra la pérdida; cuando en la declaración de dicho año no resulte impuesto, se considerará la tasa correspondiente al año de calendario siguiente en que resulte impuesto, sin exceder de tres. El resultado que se obtenga conforme a esta fracción, podrá acreditarse en los años de calendario a que se refiere la fracción anterior, contra la cantidad que resulte de aplicar la tasa de impuesto correspondiente al año de que se trate al total de la ganancia por la enajenación de bienes que se obtenga en el mismo año.

La tasa a que se refiere el párrafo anterior se calculará dividiendo el impuesto que hubiera correspondido al contribuyente en la declaración anual de que se trate, entre la cantidad a la cual se aplicó la tarifa del artículo 177 de la Ley del Impuesto sobre la Renta para obtener dicho impuesto; el cociente así obtenido se multiplicará por 100 y el producto se expresa en por ciento.

Cuando el contribuyente en un año de calendario no deduzca la parte de la pérdida a que se refiere la fracción I anterior o no efectúe el acreditamiento a que se refiere la fracción II, pudiéndolo haber hecho, perderá el derecho a hacerlo en años posteriores hasta por la cantidad en la que pudo haberlo hecho.

2.2.2 LEY DEL IMPUESTO AL VALOR AGREGADO

En el caso concreto de las personas físicas no empresarias, el artículo 8 de la Ley del impuesto al Valor Agregado considera por enajenación de bienes, todos los casos previstos en el Código Fiscal de la Federación en su artículo 14; no obstante, prevé la inexistencia de la misma en el caso de la transmisión de propiedad por causa de muerte, así como la donación (con excepción de las realizadas por empresas para las cuales el donativo no sea deducible para efectos del impuesto sobre la renta).

Existen enajenaciones exentas para las personas físicas no empresarias, entre las cuales destacan las siguientes:

- suelo (terreno),
- construcciones adheridas al suelo destinadas o utilizadas para casa habitación, salvo los hoteles. Cuando sólo parte de las construcciones se utilicen o destinen a casa-habitación, no se pagará el impuesto por dicha parte, y
- bienes muebles usados, con excepción de los enajenados por empresas (personas físicas y morales que realicen actividades empresariales)

(Artículo 9 de la Ley del Impuesto al Valor Agregado)

El artículo 21 del Reglamento al Impuesto al Valor Agregado considera que son casas habitación, las construcciones adheridas al suelo que sean utilizadas para este fin cuando menos los dos últimos años anteriores a la fecha de enajenación. También son casas habitación los asilos y orfanatos.

Tratándose de construcciones nuevas, se atenderá al destino para el cual se construyó, considerando las especificaciones del inmueble y en su defecto las licencias o permisos de construcción.

O bien que el que adquiere la propiedad declare que la destinará a ese fin, siempre que se garantice el impuesto que le hubiera correspondido a la misma. La cual se devolverá al adquirente cuando éste la destine por más de seis meses a casa habitación, contados desde la fecha en que éste recibe el inmueble.

Igualmente se considerarán como destinadas a casa habitación las instalaciones y áreas cuyos usos estén exclusivamente dedicados a sus moradores, siempre que sean con fines no lucrativos.

En relación al pago del impuesto por enajenación de bienes, la obligación de enterarlo está relacionada con la naturaleza del acto, como sigue:

Acto accidental: Lo enterará mediante declaración definitiva que presentará en las oficinas autorizadas, dentro de los 15 días hábiles siguientes a aquél en que

se obtenga la contraprestación, sin acreditamiento alguno, además estarán a lo siguiente:

- No será necesaria la formulación de la declaración mensual, ni se llevará contabilidad.
- Deberá expedirse un comprobante con requisitos fiscales. Obligación contraria a las disposiciones contenidas en la Ley del impuesto sobre la renta. Conservar la documentación correspondiente durante cinco años.
- En la enajenación de inmuebles celebradas ante notario, corredor, juez; dichos fedatarios están obligados a efectuar el cálculo y entero del impuesto.

(Artículo 33 de la Ley del Impuesto al Valor Agregado)

Acto cotidiano: El contribuyente se encuentra obligado a presentar declaración mensual del impuesto al valor agregado, en este caso se entenderá que la obligación del entero, es a cargo del propio contribuyente cuando haya sido efectivamente pagado en el mes de que se trate. Tratándose de las enajenaciones de inmuebles, necesariamente se harán constar en escritura pública, el valor del suelo, construcciones por las que se esté obligado al pago del impuesto al valor agregado y en su caso, aquéllas exentas del mismo, así como el monto del gravamen trasladado expresamente y por separado del valor del bien, siendo esta escritura el comprobante fiscal de la operación.

(Artículo 4 fracción IV,5 de la Ley del Impuesto al Valor Agregado y 10 del Reglamento del Impuesto al Valor Agregado)

Cuando la contraprestación que se cobre por la enajenación de bienes inmuebles, no sea en efectivo ni en cheques, sino total o parcialmente en otros bienes o servicios, se considerará como valor de éstos el de mercado o en su defecto el del avalúo.

En las permutas y pagos en especie, el impuesto al valor agregado se deberá pagar por cada bien cuya propiedad se transmita.

(Artículo 34 de la Ley del Impuesto al Valor Agregado)

2.2.3 LEY DE HACIENDA DEL ESTADO DE BAJA CALIFORNIA

El Gobierno Federal, por conducto de la Secretaría de Hacienda y Crédito Público, y el Gobierno del Estado de Baja California tienen celebrado Convenio

de Colaboración Administrativa en Materia Fiscal Federal que entró en vigor el 1 de enero de 1997 (Anexo 3).

Al cual en el transcurso de los años se le han incorporado diversos anexos que sirven de apoyo para la correcta interpretación de este convenio, para lograr este objetivo se adiciona el Anexo número 7 al Convenio de Colaboración Administrativa en Materia Fiscal Federal que celebran el gobierno federal, por conducto de la Secretaría de Hacienda y Crédito Público, y el Gobierno del Estado de Baja California.

A través de este documento se coordina el Estado con la Federación para ejercer las funciones operativas de administración de los ingresos derivados del impuesto sobre la renta, tratándose de contribuyentes del régimen intermedio y los ingresos por la ganancia de la enajenación de terrenos, construcciones o terrenos y construcciones, ubicados dentro de la circunscripción territorial del estado.

En la Ley del Impuesto sobre la Renta, vigente a partir del 1 de enero de 2002, se estableció un nuevo régimen fiscal denominado “Del régimen intermedio de las personas físicas con actividades empresariales”, con la finalidad de facilitar el cumplimiento de las obligaciones fiscales para las personas físicas con actividades empresariales, cuyos ingresos en el ejercicio inmediato anterior hubieran sido inferiores a los 4 millones de pesos.

En esta materia, mediante modificaciones a la Ley del impuesto sobre la Renta, vigentes a partir del 1 de enero de 2003, el H. Congreso de la Unión estimó conveniente establecer que los contribuyentes que tributen en el citado régimen intermedio, efectúen un pago mensual a la tasa del 5% aplicable a la utilidad fiscal determinada de conformidad con el artículo 127 de la Ley del Impuesto sobre la Renta. El referido pago se entera ante las oficinas autorizadas de la entidad federativa donde los contribuyentes obtengan sus ingresos sin que dicho pago mensual les genere una carga adicional, en virtud de que éstos podrán acreditar dicho impuesto contra los pagos provisionales determinados en el mismo mes de conformidad con el propio artículo 127 de la Ley del Impuesto sobre la Renta.

Por otra parte, el H. Congreso de la Unión consideró procedente establecer que los contribuyentes que obtengan ingresos por la enajenación de terrenos, construcciones o terrenos y construcciones, efectúen un pago por cada enajenación, aplicando la tasa del 5% sobre la ganancia obtenida en los términos del Capítulo IV del Título IV de la Ley del Impuesto sobre la Renta, en las oficinas de las entidades federativas. Dicho pago será acreditable contra el pago provisional que se efectúe en los términos del artículo 154 de la Ley, con lo cual no se genera carga adicional alguna a los contribuyentes.

En este contexto se establece en el presente Anexo, que las entidades federativas percibirán el 100% de los pagos que realicen los contribuyentes del régimen intermedio de las personas físicas con actividades empresariales en los términos de lo dispuesto por el artículo 136-Bis de la Ley del impuesto sobre la renta y que de igual forma percibirán el 100% de los pagos que realicen los contribuyentes personas físicas por la ganancia obtenida derivada de la enajenación de terrenos, construcciones o terrenos y construcciones, ubicados dentro de sus respectivas circunscripciones territoriales en los términos del artículo 154-Bis de la Ley del Impuesto sobre la Renta.

Por lo anterior, la Secretaría y el Estado, con fundamento en la legislación federal a que se refiere el Convenio de Colaboración Administrativa en Materia Fiscal Federal, así como en los artículos 136-Bis de la Sección II del Capítulo II del título IV y 154-Bis del Capítulo IV del Título IV de la Ley del Impuesto sobre la Renta, han acordado suscribir el presente anexo al convenio de colaboración administrativa en materia fiscal federal. Publicado en el diario oficial de la federación el 15 de abril del 2003, adicionando las siguientes:

CLAUSULAS

Primera.- La Secretaría y el estado convienen en coordinarse para que éste ejerza las funciones operativas de administración de los ingresos generados en su territorio derivados del impuesto sobre la renta, tratándose de los contribuyentes que tributen en los términos del artículo 136-Bis, de la Sección II del capítulo II del título IV de la Ley del impuesto sobre la renta, es decir, dentro del régimen intermedio de las personas físicas con actividades empresariales; así como de los contribuyentes que tributen en los términos del artículo 154-Bis, del capítulo IV del título IV de la Ley del impuesto sobre la renta, en relación con los ingresos por la ganancia de la enajenación de terrenos, construcciones o terrenos y construcciones, ubicados dentro de la circunscripción territorial del estado.

Para la administración de los ingresos referidos en el párrafo que antecede, el estado ejercerá las funciones administrativas de recaudación, comprobación, determinación y cobro en los términos de la legislación federal aplicable y conforme a lo dispuesto en las cláusulas siguientes de este Anexo.

Segunda.- En materia de recaudación, comprobación, determinación y cobro de los ingresos referidos en la cláusula primera que antecede, el estado ejercerá las siguientes facultades:

I. Recibir y, en su caso, exigir las declaraciones, avisos y demás documentos que establezcan las disposiciones fiscales y recaudar los pagos respectivos, así como revisar, determinar y cobrar las diferencias que provengan de errores aritméticos.

Asimismo, recibir las declaraciones de establecimientos ubicados en su territorio, distintos a los del domicilio fiscal de la empresa matriz o principal, que presenten por las operaciones que correspondan a dichos establecimientos.

II. Comprobar el cumplimiento de las disposiciones fiscales y determinar el impuesto, su actualización y accesorios a cargo de los contribuyentes, responsables solidarios y demás obligados, con motivo del ejercicio de sus facultades.

Asimismo, el Estado será el conducto para proporcionar a la Secretaría la información que ésta requiera para el ejercicio de las facultades de comprobación de sus autoridades competentes, de los registros que lleve el Registro Público de la Propiedad y del Comercio o la unidad administrativa que realice funciones similares, con que cuente el propio Estado y los municipios.

De igual manera, el Estado suministrará a la Secretaría con la periodicidad que se determine, los datos de los padrones de contribuyentes que utilicen para el control de contribuciones locales. Dicha información se tomará también en consideración para la programación de los actos de comprobación a que se refiere este Anexo.

III. Las establecidas en el artículo 41 del código fiscal de la federación. Para el ejercicio de estas facultades, el estado llevará a cabo el control del total de obligaciones de los contribuyentes y para tal efecto, la secretaria le proporcionará la información sobre las transacciones que reciba de los mismos.

IV. Notificar los actos administrativos y las resoluciones dictadas por él mismo que determinen los ingresos de referencia y sus accesorios, requerimientos o solicitudes de informes también emitidos por el propio estado, así como recaudar, en su caso, el importe correspondiente.

V. Llevar a cabo el procedimiento administrativo de ejecución, para hacer efectivos los créditos fiscales con sus correspondientes accesorios que él mismo determine en ejercicio de sus facultades delegadas en este Anexo.

Las declaraciones, el importe de los pagos derivados de los ingresos referidos en la cláusula primera que antecede, y demás documentos, serán recibidos en las oficinas recaudadoras del estado o en las instituciones de crédito que éste autorice.

El estado llevará a cabo los actos de comprobación referidos en esta cláusula conforme al programa operativo anual a que se refiere el Convenio de colaboración administrativa en materia fiscal federal, en los términos establecidos en el código fiscal de la federación y demás disposiciones federales aplicables.

Tercera.- En materia de autorizaciones relacionadas a los ingresos a que se refiere este Anexo, el estado ejercerá la facultad de recibir y resolver las solicitudes presentadas por los contribuyentes de devolución de cantidades pagadas indebidamente al estado por dichos conceptos, o cuando legalmente así proceda, verificar, determinar y cobrar las devoluciones improcedentes e imponer las multas correspondientes.

Cuarta.- En materia de multas en relación con los ingresos de que se trata, el estado ejercerá las siguientes facultades:

I. Imponer las que correspondan por infracciones al código fiscal de la federación y demás disposiciones fiscales federales relacionadas con el cumplimiento de las obligaciones fiscales en materia de los ingresos de que se trata, cuando dichas infracciones hayan sido descubiertas por él mismo.

II. Condonar las multas que imponga en el ejercicio de las facultades que se establecen en este Anexo.

En relación con la comisión o presunta comisión de delitos fiscales de que tenga conocimiento con motivo de sus actuaciones, el estado se obliga a informar en todos los casos a la Secretaría en los términos a que se refiere la cláusula quinta del Convenio de colaboración administrativa en materia fiscal federal.

Quinta.- El Estado ejercerá la facultad de revisar y, en su caso, modificar o revocar las resoluciones administrativas de carácter individual no favorables a un particular, que él mismo haya emitido, en los términos del penúltimo y último párrafo del artículo 36 del código fiscal de la federación.

Sexta.- En materia de recursos administrativos establecidos en el código Fiscal de la federación, el estado tramitará y resolverá los relativos a sus propios actos o resoluciones, emitidos en ejercicio de las facultades que le confiere este Anexo.

Séptima.- En materia de juicios, el estado intervendrá como parte en los que se susciten con motivo de las facultades delegadas en este Anexo. De igual manera, éste asumirá la responsabilidad en la defensa de los mismos, sin perjuicio de la intervención que corresponde a la secretaría.

Para este efecto el Estado contará con la asesoría legal de la Secretaría, en la forma y términos que se le solicite.

Octava.- En materia de consultas relativas a los ingresos referidos en este Anexo, el estado resolverá las que sobre situaciones reales y concretas le hagan los interesados individualmente, conforme a la normatividad emitida al efecto por la Secretaría.

Novena.- El Estado percibirá como incentivo por la realización de las funciones operativas de administración de ingresos materia de este Anexo, el 100% de los pagos del impuesto, su actualización, recargos, multas, honorarios por notificación, gastos de ejecución y la indemnización a que se refiere el séptimo párrafo del artículo 21 del código fiscal de la federación, que realicen los contribuyentes de conformidad con lo dispuesto en los artículos 136-Bis y 154-Bis de la Ley del impuesto sobre la renta.

Para el caso de determinación de créditos fiscales derivados de actos de comprobación efectuados por el estado en materia del impuesto sobre la renta en los términos a que se refiere el convenio de colaboración administrativa en materia fiscal federal, el incentivo que corresponde se aplicará sobre la diferencia entre el impuesto, actualización y accesorios determinados y el incentivo a que se refiere el párrafo anterior, sin tomar en cuenta las multas.

Tratándose de las multas que imponga el estado, le corresponderá como incentivo el 100% de su monto de conformidad con lo dispuesto en el primer párrafo de la presente cláusula y en el segundo párrafo de la fracción V de la cláusula decimacuarta del Convenio de colaboración administrativa en materia fiscal federal.

Décima.- El estado coadyuvará en la aplicación de los programas de la Administración general de asistencia al contribuyente del servicio de administración tributaria, relativos a la difusión de este Anexo y de las demás disposiciones fiscales federales aplicables al mismo, de conformidad con los lineamientos que al efecto acuerden ambas partes.

Décima primera.- Para la rendición de la cuenta comprobada, se estará en lo conducente, a lo dispuesto en la Sección IV del Convenio de Colaboración Administrativa en Materia Fiscal Federal.

Decimosegunda.- El presente Anexo forma parte integrante del Convenio de Colaboración Administrativa en Materia Fiscal Federal, y por lo tanto le son aplicables, en todo lo conducente sus disposiciones, así como las de la legislación fiscal federal correspondiente. Deberá ser publicado tanto en el Periódico Oficial del Estado como en el Diario Oficial de la Federación, y entrará en vigor al día siguiente de su publicación en este último. México, D.F., a 7 de marzo de 2003.

2.2.4 LEY DE HACIENDA MUNICIPAL DEL ESTADO DE BAJA CALIFORNIA

Publicada en el Periódico Oficial del Estado de Baja California, de fecha 31 de diciembre de 1953, cuyo objetivo fundamental es sufragar los gastos de su administración y demás obligaciones a su cargo, con los ingresos, que de

acuerdo con la presente Ley sean aprobados por el Congreso del Estado, para cada ejercicio Fiscal.

Por lo que en la celebración de un contrato de compraventa de bienes inmuebles, es requisito cumplir con el pago de dos impuestos municipales:

2.2.4.1 Impuesto Predial

La Ley de Hacienda Municipal para el Estado de Baja California en su artículo 75-Bis "A", señala que es objeto de este impuesto:

- La propiedad de predios urbanos y rústicos y las construcciones permanentes existentes en ellos.
- La posesión de predios urbanos y rústicos y las construcciones permanentes existentes en ellos:
 1. Cuando no exista propietario.
 2. Cuando se derive de Contratos de Promesa de Venta o Venta de Certificados de Participación inmobiliaria, de vivienda de simple uso o de cualquier otro título similar que autorice la ocupación material del inmueble y que origine derechos posesorios, aún cuando los Contratos, Certificados o Títulos, se hayan celebrado u obtenido con motivo de operaciones de Fideicomiso.
 3. Cuando exista desmembración de la propiedad de manera que una persona tenga la nuda propiedad y otra el usufructo.
 4. Cuando la ejerzan los particulares sobre inmuebles propiedad de la Federación, Estado, Municipios u Organismos Descentralizados y sujetos a exención.

La base del Impuesto cuando se trate de predios urbanos o rústicos, será el mayor de los siguientes valores:

1. El declarado por el contribuyente.
2. Valor Catastral.
3. Valor de la operación de transmisión de dominio.
4. El valor de avalúo que practique la autoridad Fiscal Municipal.

La tasa inicial del Impuesto que corresponde pagar a los propietarios o poseedores de predios urbanos, suburbanos y rústicos que en los Reglamentos

del Catastro Inmobiliario de los Municipios del Estado se clasifiquen como predios no edificados o baldíos y se encuentren comprendidos en éstos, los predios que teniendo construcciones se encuentren en estado de abandono, presentando condiciones de inseguridad y de improductividad, siempre y cuando cuenten con servicios de agua, electricidad y drenaje; entre tanto conserven esa calidad, será ascendente y aumentará automáticamente el 25% (veinticinco por ciento) cada año hasta completar diez años, al final de los cuales se interrumpe.

Los efectos de esta Fracción no serán aplicables:

1. A los predios destinados para su venta o que vendan los fraccionamientos debidamente autorizados en tanto no sean recibidos por el Gobierno del Estado y Municipio.
2. Ni a los predios no edificados que formen parte de una unidad comercial o industrial.

La cuota del Impuesto que resulte con base en los avalúos y modificaciones entrará en vigor a partir del mes siguiente a la fecha en que éstos se hayan notificado

El pago del Impuesto deberá cubrirse anualmente durante los dos primeros meses del año en la Oficina Recaudadora Municipal que corresponda, mediante declaración obligatoria que deberá presentar el contribuyente utilizando las formas que al efecto apruebe la Tesorería Municipal. El pago anticipado del Impuesto, no impide el cobro de diferencias que resulten por cambios en las bases gravables o variación de las cuotas del impuesto.

Los inmuebles responden preferentemente del pago del Impuesto Predial, aún cuando pasen a propiedad o posesión de terceros.

Están exentos del pago del Impuesto Predial:

1. Los predios pertenecientes a la Federación, al Estado y a los Municipios a que se refiere el último párrafo de la Fracción IV del Artículo 115 de la Constitución Federal de la República.

Los Notarios, Jueces y demás funcionarios autorizados por la Ley para dar Fé Pública, no autorizarán ningún contrato o acto que tenga por objeto la enajenación o gravamen de un inmueble o derechos reales sobre el mismo, mientras no se les compruebe con el certificado respectivo que están al corriente en el pago del Impuesto Predial. Si por causas no imputables al enajenante, las autoridades fiscales del Estado, no han empadronado o catastrado el predio, la Tesorería Municipal, podrá permitir a los notarios que otorguen la mencionada autorización definitiva, sin que les sea exhibido el certificado a que se refiere este Artículo.

Los Notarios o las autoridades ante quienes se celebren contratos o actos por virtud de los cuales se transmita la propiedad o la posesión de un predio, están obligados a dar aviso a la oficina de Catastro y a la Recaudación de Rentas del lugar de su ubicación, dentro del término de treinta días siguientes a la fecha de la celebración del acto o contrato respectivo.

En el plazo de 15 días, los contribuyentes deberán manifestar a la Recaudación de Rentas de la jurisdicción de los predios, la terminación de nuevas construcciones y de ampliaciones y de modificaciones a las construcciones que tenga cada predio, así como el valor de las mismas.

Igualmente en el mismo plazo, los contratantes deberán manifestar a la Recaudación de Rentas correspondiente a la ubicación de los predios, la celebración de cualquier contrato en cuya virtud se cambie el poseedor o propietario.

Tratándose de construcciones o de contratos no manifestados, se hará el recobro del impuesto por los cinco años anteriores a la fecha del descubrimiento de la ocultación, salvo que el interesado pruebe que la omisión data de fecha posterior.

Para los efectos el Impuesto Predial, el contribuyente está obligado a manifestar su domicilio ante la Oficina Recaudadora de Rentas de la ubicación del predio dentro de los 15 días siguientes a la fecha en que se adquiera el carácter de contribuyente.

En caso de no cumplir con esta obligación, se tendrá como su domicilio, para todos los efectos legales el lugar donde se localice y en defecto de este, el de la ubicación del predio si no es baldío; de serlo, será notificado por edictos.

Las sociedades, agrupaciones, empresas o personas físicas que exploten bosques de comunidades agrarias o de sociedades cooperativas agrícolas, están obligadas a exhibir a las autoridades fiscales del Municipio, las guías contratos o documentos que sean necesarios para definir o establecer el Impuesto Predial correspondiente y su monto.

2.2.4.2 Impuesto sobre adquisición de inmuebles y transmisión de dominio

Se contempla en el artículo 75-Bis "B" de la Ley de Hacienda Municipal para el Estado de Baja California. Establece que están obligados al pago de este impuesto las personas físicas o morales que adquieran o enajenen inmuebles que consistan en el suelo o en el suelo y las construcciones adheridas a él, ubicados en el territorio del Estado, así como los derechos reales o posesorios independientemente del nombre que le asigne la Ley que regule el acto que les de origen.

El objeto de este impuesto es la adquisición de inmuebles y los derechos sobre los mismos. Cuando por acuerdo expreso o tácito de las partes, por determinación de la Ley o por resolución de las autoridades de trabajo, judiciales o administrativas, el enajenante se ve obligado al pago, el objeto de este impuesto será la Transmisión de Dominio.

En ningún caso se gravará dos veces una misma operación con el impuesto a que se refiere el presente artículo, por lo que si se paga por la adquisición no se gravará la transmisión o la inversa, a excepción del contrato de permuta, en virtud de que mediante el se realizan dos adquisiciones.

El impuesto sobre adquisición de inmuebles no se causará cuando los adquirentes sean la Federación, el Estado y los Municipios y sean de los clasificados como bienes del dominio público por el último párrafo de la Fracción IV del Artículo 115 de la Constitución Federal de la República.

No se pagará este impuesto por la adquisición de inmuebles que hagan los arrendatarios financieros al ejercer la opción de compra en los términos del contrato de arrendamiento financiero.

La base para determinar el importe a pagar por concepto de este impuesto, será el que resulte mayor entre:

2. El avalúo que al efecto practique la autoridad fiscal municipal.
3. El valor catastral.
4. El valor del inmueble que resulte de actualizar el precio pactado por el factor que obtenga de dividir el Índice Nacional de Precios al Consumidor del mes inmediato anterior a aquel en que sea exigible el pago, entre el mencionado índice correspondiente al mes anterior a aquel en que se efectuó la adquisición. Las autoridades fiscales estarán facultadas para practicar, ordenar, o tomar en cuenta el avalúo del inmueble referido en la fecha de la adquisición y cuando el valor que resulte de dicho avalúo, exceda en más de un 10% del precio pactado, este no se tomará en cuenta y el impuesto se calculara sobre el valor del avalúo, determinándose las diferencias de impuestos que resulten.

En todo caso, se aplicará una deducción equivalente a un salario mínimo general elevado al año, que rija en el Estado en el momento en que se realice el acto generador.

El valor del inmueble podrá ser el valor de adquisición del mismo disminuido con el valor que se tomó como base para calcular el impuesto en su última adquisición, siempre que la misma se hubiera efectuado dentro de los tres

años anteriores a la adquisición por la que se calcula el impuesto. En este caso no se aplicará la deducción a que se refiere el párrafo anterior.

Para estos fines, se considera que el usufructo y la nuda propiedad tienen un valor, cada uno de ellos, del 50% del valor de la propiedad.

La deducción a que se refiere el párrafo anterior, se realizará conforme a lo siguiente:

Se considerarán como un solo inmueble, los bienes que sean o resulten colindantes, adquiridos por la misma persona en un período de 24 meses. De la suma de los precios o valores de los predios únicamente se tendrá derecho a hacer una sola vez la deducción, la que se calculará al momento en que se realice la primera adquisición. El adquirente deberá manifestar, bajo protesta de decir la verdad, al fedatario ante quien se formalice toda adquisición, si el predio objeto de la operación colinda con otro que hubiera adquirido con anterioridad, para que se ajuste al monto de la deducción, y pagará en su caso, la diferencia de impuesto que corresponda. Esto no es aplicable a las adquisiciones por causa de muerte.

Cuando se adquiera parte de la propiedad o de los derechos de un inmueble, la deducción se hará en la proporción que corresponda a dicha parte.

Tratándose del usufructo o de la nuda propiedad, únicamente se tendrá derecho al 50% de la deducción por cada uno de ellos.

En tratándose de donaciones, herencias y legados que se celebren entre cónyuges en las que se realicen de padres a hijos o de hijos a padres y en las operaciones en que los adquirentes sean Asociaciones Civiles que no persigan fines de lucro, se considerará que el inmueble tiene valor nulo.

Esta previsión no se aplicará a los adquirentes cuando los donatarios, herederos o legatarios cedan sus derechos sobre los bienes gravables;

Tasa del impuesto:

El impuesto sobre Adquisición de Inmuebles y Transmisión de Dominio a pagar será el que resulte de aplicar a la base gravable la tasa del 2%.

Los sujetos obligados al pago de este impuesto, deberán enterarlo aún cuando se realice con reserva de dominio, en la Recaudación de Rentas Municipal, en cuya jurisdicción se encuentre ubicado el inmueble, dentro de los 30 días siguientes de la fecha en que se realice el acto generador, mediante declaración utilizando las formas que al efecto apruebe la Tesorería Municipal, debiendo acompañar el avalúo practicado por perito autorizado.

La falta de formas oficiales no exime al contribuyente de la obligación de enterar el pago en el plazo señalado en el párrafo que antecede.

Los contribuyentes que estén obligados al pago de este impuesto no podrán ser sujetos de impuestos adicionales estatales, ni municipales, por lo que respecta al pago de dicho impuesto.

Esta Ley reconoce como fuentes que origina la adquisición de inmuebles o transmisión de dominio, así como derechos sobre los mismos los siguientes actos:

- a) Todo acto por el que se transmita la propiedad, incluyendo la donación, la que ocurra por causa de muerte y la aportación a toda clase de sociedades y asociaciones.
- b) La compraventa en la que el vendedor se reserve la propiedad aún cuando la transferencia de esta opere con posterioridad.
- c) La promesa de adquirir, cuando se pacte que el futuro comprador entrará en posesión de los bienes o que el futuro vendedor recibirá el precio de la venta o parte de el, antes de que se celebre el contrato prometido.
- d) La cesión de derechos del comprador o del futuro comprador en los casos de los incisos b) y c) que anteceden respectivamente.
- e) Fusión de sociedades.
- f) La dación de pago y la liquidación, reducción de capital, pago en especie de remanentes, utilidades o dividendos de asociaciones o sociedades civiles o mercantiles.
- g) Constitución de usufructo, transmisión de este o de la nuda propiedad, así como la extinción del usufructo temporal.
- h) Prescripción positiva.
- i) La cesión de derechos del heredero o legatario, cuando entre los bienes de la sucesión haya inmuebles, en la parte relativa y en proporción de estos.
- j) Enajenación a través de fideicomisos, en los términos del Código Fiscal de la Federación.

El pago del impuesto deberá hacerse dentro del mismo plazo cuando se realice cualquiera de los supuestos que a continuación se señalan, pidiéndose pagar por anticipado:

- Cuando se constituya o adquiera el usufructo o la nuda propiedad. En el caso de usufructo temporal, cuando se extinga.
- A la adjudicación de los bienes de la sucesión o a los tres años de la muerte del autor de la misma si transcurrido dicho plazo no se hubiera llevado a cabo la adjudicación, así como al cederse los derechos hereditarios o al enajenarse bienes por la sucesión.

En estos dos últimos casos, el impuesto correspondiente a la adquisición por causa de muerte, se causará en el momento en que se realice la cesión o la enajenación, independientemente del que se causo por el cesionario o por el adquirente.

- Tratándose de adquisiciones efectuadas a través de fideicomisos, cuando se realicen los supuestos, de enajenación en los términos del Código Fiscal de la Federación.
- Al protocolizarse o inscribirse el reconocimiento judicial de la prescripción positiva.

En los casos no previstos en los incisos anteriores, cuando los actos de que se trate se eleven a escritura pública o se inscriban en el Registro Público, para poder surtir efectos ante terceros en los términos del derecho común; y si no están sujetos a esta formalidad, al adquirirse el dominio conforme a las Leyes.

Las autoridades judiciales, del trabajo o administrativas, están obligadas a dar aviso anticipado a la Recaudación de Rentas Municipal, que se verificará remate de inmuebles y practicado este, deberán remitirle copia certificada de la diligencia de remate o adjudicación.

Para los efectos del pago del impuesto, en caso de escrituras, adjudicaciones o contratos que se celebren fuera del municipio respectivo, de bienes ubicados en este, el adquirente dentro de los 60 días siguientes a la fecha de suscripción o protocolización de los mismos, deberán presentar su declaración ante la Recaudación de Rentas Municipal, en cuya jurisdicción se encuentra ubicado el o los inmuebles.

Para los efectos de lo previsto anteriormente, los contribuyentes que generen el impuesto sobre adquisición de inmuebles y transmisión de dominio generado por las operaciones de adquisición o transmisión de inmuebles ubicados en el Estado, están obligados a presentar la declaración de la

operación ante la Recaudación de Rentas del Ayuntamiento que corresponda, con quince días naturales de anticipación,

2.3 REGISTRO PÚBLICO DE LA PROPIEDAD Y DE COMERCIO

El artículo 9 del reglamento de la Ley de Organización y Reglamentaria del registro Público de la Propiedad y de Comercio dispone que tratándose de documentos públicos y privados por virtud de los cuales se establezca, declare, reconozca, transmita, modifique o extinga la propiedad de bienes inmuebles, deberá acompañarse la siguiente documentación:

- Deslinde catastral, debidamente autorizado por la Dirección de Catastro;
- Avalúo expedido por la Comisión Estatal de Avalúos, instituciones bancarias o perito valuador autorizado;
- Declaración del impuesto sobre adquisición de bienes inmuebles y transmisión de dominio;
- Declaración del impuesto sobre la renta sobre enajenación de inmuebles;
- Certificado de libertad de gravámenes fiscales expedido por la autoridad correspondiente y que contenga a su vez, sello y firma correspondiente de la Dirección de Catastro municipal, recaudación de Rentas Estatal y Municipal respectivamente, Consejo de Urbanización Municipal (CUME), Junta de Urbanización y Comisión Estatal de servicios Públicos Correspondiente.

Los Notarios, Jueces, y toda persona que se encuentre investida de Fé Pública, así como los funcionarios del Registro Público de la Propiedad y de Comercio, no autorizará actos o contratos de transmisión de dominio o adquisición de propiedad raíz o de derechos reales o posesorios sobre los mismos, ni harán inscripción o anotación alguna de escrituras, actos o contratos sin que el solicitante compruebe lo siguiente:

- a) Que se haya pagado el impuesto a que se refiere la fracción I de este artículo.
- b) Que está al corriente en el pago de todas las obligaciones fiscales a que se encuentre sujeto el inmueble objeto de la operación, hasta el mes en que se realice la autorización o registro.
- c) Que se ha efectuado el deslinde del predio.

Las comprobaciones anteriormente descritas se harán, respeto del primer inciso, mediante la presentación de las declaraciones o recibos oficiales que las sustituyan, debidamente legitimados por la Recaudación de Rentas Municipal que corresponda mismos que deberán contener la impresión de la máquina registradora en cuanto a la segunda por medio de Certificado de Libertad de Gravámenes Fiscales, debidamente firmado por el titular y sello de la dependencia correspondiente; en lo que se refiere a la tercera con el acta o plano expedido por la Dirección de Catastro y Control Urbano o por la dependencia u organismo descentralizado que legalmente lo substituya.

Las autoridades fiscales, de los Ayuntamientos del Estado tendrán la obligación de resolver la aprobación del avalúo presentado respecto de la adquisición o transmisión en el término de siete días naturales. En caso de que las autoridades fiscales no resuelvan en ese plazo se recibirá para los efectos del impuesto que se señala el avalúo de referencia, pudiendo revisarse posteriormente.

Los Peritos valuadores deberán presentar ante la Recaudación de Rentas Municipal del Ayuntamiento que corresponda la documentación oficial que los acredite como legalmente autorizados por la Comisión Nacional Bancaria y de Seguros en los términos de su legislación y en base igualmente a los lineamientos establecidos por el Código de Comercio y el Reglamento de Corredores, para expedir los avalúos. En caso de que no se presenten a acreditar su autorización se rechazarán los avalúos practicados.

CAPÍTULO III. DETERMINACIÓN DEL IMPUESTO SOBRE LA RENTA EN LA ENAJENACIÓN DE INMUEBLES POR PERSONAS FÍSICAS NO EMPRESARIAS

3.1.1 INTRODUCCIÓN AL CASO PRÁCTICO

Para las personas físicas que no realizan actividades empresariales, el ingreso o contraprestación obtenida por la enajenación es objeto del impuesto sobre la renta, según lo establece el artículo 146 de la Ley del Impuesto sobre la Renta; por ello, en el siguiente cuadro se muestra el régimen fiscal aplicable a los diversos ingresos derivados de este tipo de operaciones.

Enajenación de bienes

Ingreso	<ul style="list-style-type: none"> • El derivado de la transmisión de la propiedad en los casos previstos en el Código Fiscal de la Federación. • En los casos de permuta (se considerarán dos enajenaciones), • El monto de la contraprestación obtenida (inclusive en
---------	--

	crédito), y el valor de avalúo practicado por persona autorizada por las autoridades fiscales (cuando por la naturaleza de la transmisión no haya contraprestación
No ingreso	El derivado de la transmisión de propiedad por: <ul style="list-style-type: none"> • Causa de muerte, • Donación, • Fusión de sociedades
Exento	El derivado de la enajenación de: <ul style="list-style-type: none"> • La casa habitación del contribuyente, • Derechos parcelarios, de las parcelas sobre las que hubiera adoptado el dominio pleno o de los derechos comuneros, siempre y cuando sea la primera transmisión que se efectúe por los ejidatarios o comuneros y la misma se realice en los términos de la legislación de la materia. Artículo 109, fracción XXV de la Ley del Impuesto Sobre la Renta

3.1.2. Cálculo del impuesto anual

Si bien el objeto del impuesto sobre la renta es el ingreso o contraprestación que se obtenga por la enajenación, el impuesto se determina sobre la ganancia.

Para obtener la ganancia sobre la cual se calculará el impuesto anual, se procederá como sigue:

	Ingreso por enajenación de bienes
Menos:	Deducciones autorizadas (artículo 148 de la ley del impuesto sobre la renta)
Igual:	Ganancia total

Determinada la ganancia, se calculará el impuesto sobre la renta anual en los términos del artículo 147 de la Ley del Impuesto Sobre la Renta, como sigue:

Igual: Ganancia total

Entre: Número de años de tenencia del bien. (número de años transcurridos entre la fecha de adquisición y la de enajenación, sin exceder de 20

años).

Igual: Ganancia anual promedio y/o ganancia acumulable. (deberá sumarse a los demás ingresos acumulables del año de calendario de que se trate y se calculará el impuesto correspondiente a los ingresos acumulables en los términos del título IV "de las personas físicas").

La ganancia no acumulable resulta de sustraer a la ganancia total, la ganancia acumulable.

Ganancia no acumulable

Por: Tasa de impuesto

Igual: Impuesto Sobre la Renta por la ganancia no acumulable. Deberá sumarse al impuesto correspondiente a los ingresos acumulables

Donde:

Para determinar la tasa de impuesto, hay dos opciones de cálculo:

Opción "a":

Total de ingresos acumulables obtenidos en el año en que se realizó la enajenación (incluida la ganancia acumulable)

Menos: Deducciones autorizadas. Excepto las relativas a los pagos por honorarios médicos y dentales, gastos hospitalarios y de funerales, así como los donativos no onerosos ni remunerativos señaladas en el artículo 176 de la Ley del Impuesto Sobre la Renta.

Igual: Base gravable

Aplicación de la tarifa del impuesto contenida en el artículo 177 de la Ley del Impuesto Sobre la Renta.

Igual: Impuesto sobre la renta de los ingresos acumulables obtenidos en el año en que se realizó la enajenación

Entre: Base gravable

Igual: Tasa de impuesto

Opción "b":

Suma de las tasas de impuesto calculadas conforme a la opción "a", para los últimos cinco ejercicios (incluido aquél donde se realizó la enajenación). Cuando el contribuyente no hubiera obtenido ingresos acumulables en los cuatro ejercicios previos a aquél en que se realice la enajenación, podrá determinarla con el impuesto que hubiese tenido que pagar de haber acumulado en cada ejercicio la parte de la ganancia acumulable.

Entre: Cinco

Igual: Tasa de impuesto promedio

	Impuesto sobre la renta de los ingresos acumulables
	Total de ingresos acumulables del ejercicio
Menos:	Deducciones personales
Igual:	Base gravable
Aplicación:	Tarifa del impuesto (artículo 177 de la Ley del Impuesto Sobre la Renta)
Igual:	Impuesto sobre la renta de los ingresos acumulables
Más:	Impuesto sobre la renta por la ganancia no acumulable
Igual:	Impuesto del ejercicio
Menos:	Retenciones
Menos:	Pagos provisionales
Igual:	Saldo a cargo o (saldo a favor)

3.1.3 pago provisional

Cuando un contribuyente obtenga ingresos por la enajenación de un bien inmueble, calculará el pago provisional del impuesto sobre la renta en los términos del artículo 154 de la citada ley; (el cual nos señala la aplicación de una tarifa anual o bien la suma de enero a diciembre de la tabla mensual del artículo 113).

	Ganancia
Entre:	
	Número de años entre la fecha de adquisición y de enajenación, sin exceder de 20 años.
Igual:	Resultado por año
	Aplicación de la tarifa contenida en el artículo 113 (suma de las tablas de enero a diciembre) de la Ley del Impuesto Sobre la Renta (Anexo 2) o bien la del Anexo 8 a la Resolución Miscelánea (Anexo 1)
Igual:	Impuesto sobre la Renta
Por:	Número de años transcurridos desde la fecha de adquisición y enajenación.
Igual:	Impuesto correspondiente al pago provisional

La regla 3.15.2 de la Resolución Miscelánea para 2005 nos da la opción de aplicar la tabla y mecánica establecida en el anexo 8 de la presente Resolución, en lugar de la tarifa comprendida en el artículo 113 (suma de los meses de enero a diciembre) de la Ley del impuesto sobre la renta.

El artículo 154-Bis de la Ley del Impuesto sobre la Renta impone a los contribuyentes que enajenen terrenos, construcciones o ambas, un pago por cada operación realizada del 5% sobre la ganancia, y enterarlo directamente a la Entidad Federativa en la cual se encuentre ubicado el inmueble de que se trate, para posteriormente acreditarlo en el pago provisional federal por cada operación.

Para poder cumplir con esta obligación, la Secretaría de Hacienda y Crédito Público celebró con las Entidades Federativas, adiciones al Convenio de Colaboración Administrativa que ya vinculaba a las partes, contenidas en los Anexos 3 y 7, con el objeto de recaudar por parte de dichas Entidades el Impuesto correspondiente.

El 16 de mayo de 2003, se publicó en el Diario Oficial de la Federación el Anexo 1 de la "Segunda Resolución de Modificaciones a la Resolución Miscelánea Fiscal para 2003"; en el cual se modificó la forma oficial 1-A, "Pago provisional de los impuestos sobre la renta y al valor agregado por enajenación y adquisición de bienes", adicionándole una página llamada "Página 2 bis de la forma fiscal 1-A. Información sobre el ISR de entidades federativas".

Cabe señalar que esta forma fiscal es utilizada únicamente por las operaciones consignadas en escrituras públicas, por notarios, corredores, jueces y demás fedatarios que por disposición legal tengan funciones notariales.

Dicha modificación resulta como consecuencia de lo dispuesto por el artículo 154-Bis de la Ley del Impuesto sobre la Renta, donde se indica que, independientemente de haber efectuado el pago provisional contenido en el artículo 154 de la misma ley, los contribuyentes que enajenen terrenos, construcciones o ambos efectuarán un pago provisional por cada operación aplicando la tasa del 5% sobre la ganancia obtenida en los términos del Capítulo IV, "De los ingresos por enajenación de bienes".

El pago aludido se deberá enterar dentro de los 15 días siguientes a la firma de la escritura o minuta, mediante la página 2-bis de la forma oficial 1-A, a presentarse en las oficinas autorizadas de la Entidad Federativa en la cual se encuentre ubicado el inmueble correspondiente. Además, será acreditable contra el pago provisional a efectuar por la misma operación; no obstante, cuando aquél exceda a éste, únicamente se enterará el pago provisional resultante conforme al artículo 154.

Para ejemplificar tenemos que el Señor Enrique Navarro Pérez enajeno un inmueble el 15 de junio de 2005, el cual había adquirido en el mes de Enero de 2000, habiendo pagando por el:

Inmueble	Valor de adquisición
Local comercial	150,000.00

Al momento de la venta realizo los siguientes pasos:

Honorarios al perito valuador por \$1,000.00

Comisiones por la venta de \$ 500.00

El precio de venta fue de \$ 280,000.00

Actualización del Costo

Local	150,000
-------	---------

Factor de Actualización:

Mayo 2005	<u>113.556</u>	1.3093
Enero 2000	86.73	

Costo de adquisición	150,000
Por factor de actualización	<u>1.3093</u>

Costo Actualizado	196,395.71
-------------------	------------

Ingreso Acumulable	280,000.00
--------------------	------------

Menos:

Costo Actualizado	196,395.71
Gastos	<u>1,500.00</u>

Deducciones Autorizadas	197,895.71
-------------------------	------------

Ganancia	82,104.29
----------	-----------

Ganancia	82,104.29
Antigüedad (años)	4

Ganancia Acumulable	20,526.07
Limite Inferior	5,952.84
Excedente	14,573.23
% s/excedente	10%
Impuesto	1,457.32
Cuota Fija	178.56
ISR Tarifa articulo 154	1,635.88

Por:

Numero de años	4
----------------	---

Monto de ISR Pago provisional	6,543.53
-------------------------------	----------

ISR de Entidades Federativas

	Ganancia obtenida en la enajenación	82,104.29
Por:	Tasa aplicable	5%
Igual:	ISR según el artículo 154-Bis de la LISR (A)	4,105.20
Contra:	ISR a cargo en el pago provisional (artículo 154 de la LISR) (B)	6,543.53
Igual:	ISR correspondiente a la Entidad Federativa (A) o (B) el menor	4,105.20

Acreditándose \$ 4,105.20 para el pago ante la Federación, realizándose un pago por \$ 2,438.33.

Impuesto al Valor Agregado según artículo 33 de la Ley al Valor Agregado

Bien

Precio de venta

Local comercial	280,000.00
Tasa (Artículo 1-C, penúltimo párrafo de la Ley del Impuesto al valor Agregado)	15%
Impuesto al Valor Agregado a pagar	42,000.00

3.1.4 Caso Práctico Cálculo anual.

A su vez el señor Enrique Navarro obtuvo ingresos por sueldos y salarios por la cantidad de \$ 180,000, retenciones por \$ 4,500.00 y un proporción de subsidio del 65.85%

Notas: Pago honorarios médicos en el mes de abril por 10,000.00

Cálculo Anual del subsidio no acreditable de Sueldos y salarios

	Subsidio
Ingreso Gravable	180,000.00
Limite Inferior	<u>123,580.21</u>
Excedente	56,419.79
% s/Limite inferior	<u>30%</u>
Impuesto marginal	16,925.94
% de subsidio	<u>40%</u>
Subsidio del impuesto marginal	6,770.37
Subsidio Cuota Fija	<u>10,428.12</u>
Subsidio anual total	<u>17,198.49</u>
% Subsidio Acreditable	68%
% Subsidio No Acreditable	32%
Subsidio anual Acreditable	11,746.57
Subsidio anual no Acreditable	5,451.92

Ganancia Acumulable	20,526.07
Sueldos y salarios	<u>180,000.00</u>
Ingresos Gravables	200,526.07
Menos:	
Deducciones Personales	<u>10,000.00</u>

Base art. 177	190,526.07	190,526.07
---------------	------------	------------

Limite Inferior	<u>103,218.01</u>		<u>123,580.21</u>
Excedente	87,308.06		66,945.86
% s/Limite	<u>30%</u>		<u>30%</u>
Impuesto marginal	26,192.42		20,083.76
			<u>40%</u>
			8,033.50
Cuota Fija	<u>14,747.76</u>		<u>10,428.12</u>
Impuesto a cargo	40,940.18	Subsidio total	18,461.62
		Subsidio no acreditable de salarios	5,451.92
Subsidio anual acreditable	<u>13,009.70</u>	Subsidio anual acreditable	13,009.70
Impuesto anual de los ingresos acumulables	27,930.47		
Ingresos acumulables por enajenación		20,526.07	
Más:			
Otros ingresos acumulables		<u>180,000.00</u>	
Base Gravable		200,526.07	
Base Gravable		200,526.07	
Limite Inferior		<u>103,218.01</u>	
Excedente		97,308.06	
% de ISR		<u>30%</u>	
Impuesto marginal		29,192.42	
Cuota Fija		<u>14,747.76</u>	
ISR Tarifa artículo 177		43,940.18	
Tasa= ISR/Base Gravable		<u><u>21.91%</u></u>	
Ganancia Total		82,104.29	
Menos:			
Parte acumulable		<u>20,526.07</u>	
Ingresos no acumulables		61,578.22	
Por (Tasa)		21.91%	

Impuesto de ingresos no acumulables	13,493.30
Mas:	
Impuesto de ingresos acumulables	<u>27,930.47</u>
Impuesto Total Anual	41,423.77
Menos:	
ISR Pagado	6,543.43
ISR Salarios	<u>12,520.00</u>
Impuesto a cargo	22,360.34

3.2. FORMAS FISCALES

Conforme a los resultados obtenidos en el caso práctico, se procede al llenado de los formatos fiscales. Forma oficial 1-A, "Pago provisional de los impuestos sobre la renta y al valor agregado por enajenación y adquisición de bienes", además del formato 15-C "Pago de impuesto sobre la renta a entidades federativas. Enajenación de bienes inmuebles". Aquí se paga el impuesto que resulte menor ante el Estado.

Cabe señalar, que la forma oficial 1-A, no contiene alguna instrucción en relación con la posibilidad de efectuar el acreditamiento (señalado en el segundo párrafo, del artículo 154-Bis de la LISR); no obstante se deberá efectuar, pues el impuesto a recaudar por la Entidad Federativa está incluido en una forma fiscal independiente (de otra manera se estaría duplicando el pago).

Adicional a estos formatos debe llenarse el Impuesto sobre Traslación de Dominio que para el Estado de Baja California es de un 2%. Este Impuesto se entera ante las oficinas de Tesorería Municipal.

CAPÍTULO IV. BENEFICIOS DE ENAJENAR UN BIEN INMUEBLE

Se realizó investigación para determinar los pasos a seguir una vez realizado una compraventa de un bien inmueble por una persona física no empresaria, resumiéndose en tres opciones:

Acudir a la Notaria.- El Notario cobrará los Impuestos correspondientes al Impuesto sobre la Renta y al Impuesto por Traslación de dominio.

Adicionalmente los honorarios correspondientes que van del 10% al 25% sobre el valor del bien (en nuestro ejemplo sería de 5,000 a 7,000 pesos por tramitología), ello se obtuvo de una investigación por las cinco notarías de la ciudad. Para el cobro del porcentaje se basan en la ubicación y tamaño del bien. Además si es comercial o no.

Solicitar los Servicios de un agente.- A ellos se les entregan los documentos necesarios para realizar los trámites, como son el contrato de compraventa, el pago de impuestos. Su función es la realización de certificación de documentos de avalúos, deslindes, libertad de gravámenes, no adeudos municipales. El agente cobrará en base al servicio, que ya se tiene establecido y va desde dos mil pesos a cinco mil pesos. Los pagos de derechos van por cargo del comprador o enajenante, el agente solo realiza los trámites.

Tramites realizados por el enajenante o comprador.-

Contrato de compraventa. (Original y dos copias)		
Identificación Oficial de los contratantes. (Original y dos copias)		
Deslinde y avalúo (Pago de certificación y derechos ante Catastro y el Ayuntamiento)		800.00
Libertad de gravamen ante el registro Público de la Propiedad		276.00
Libertad de gravámenes ante Catastro		276.00
Pago de no adeudo ante la Comisión Estatal de Servicios Públicos de Ensenada (CESPE)		46.80
Pago de no adeudo ante el Consejo de Urbanización Municipal (CUME)		46.80
Copia del pago del Impuesto Predial ante el Ayuntamiento		
Registro Público de la Propiedad y del Comercio (Pago por inscripción del 10% sobre el avalúo del bien y a su superficie) En este caso fue de seiscientos pesos.		600.00
Total pago de derechos		2,055.60

Para las tres alternativas aplica la condicionante de la ubicación del bien, de si es comercial o no, y si es colindante a un predio ya adquirido. Estas características aumentan el valor en el impuesto estatal, cobrándose derechos adicionales.

CONCLUSIONES

PRIMERA.- Se da la compra-venta cuando uno de los contratantes se obliga a transferir la propiedad de una cosa o un derecho, y el otro a su vez se obliga a pagar por ellos un precio cierto y en dinero. El primero se designa comprador y el segundo vendedor.

SEGUNDA.- Un bien inmueble se puede adquirir mediante varias figuras jurídicas, siendo la mas frecuente la compraventa. Se dice que es un bien inmueble aquel que no se puede trasladar de un lugar a otro sin alterar, en algún modo, su forma o sustancia, siéndolo unos por su naturaleza, otros, por disposición legal expresa, en atención a su destino.

TERCERA. La normatividad aplicable a la compraventa de bienes inmuebles por personas físicas no empresarias se encuentra regulada en la Ley del Impuesto sobre la Renta, la Ley del Impuesto al Activo, Ley del Impuesto al Valor Agregado, Código Fiscal de la Federación, y sus correspondientes reglamentos, Código Fiscal del Estado de Baja California, Código Civil, Convenio de Colaboración Administrativa en Materia Fiscal Federal y la Resolución Miscelánea Fiscal para el año 2005.

CUARTA: Derivado de una pequeña investigación por las cinco notarias de la ciudad, se obtuvo que la tercera alternativa es la que beneficia a los contratantes en cuanto al costo que representa.

FUENTES CONSULTADAS

OBRAS

A. Argeri, Saúl, Diccionario de Derecho Comercial y de la Empresa, Editorial Astrea de Alfredo y Ricardo de Palma, Buenos Aires, 1982.

Barrón Morales Alejandro. Estudio Práctico del Impuesto Sobre la Renta para Personas Físicas. Editorial ISEF, S.A. México. 2002

Cabanellas, Guillermo, Diccionario Enciclopédico de Derecho Usual, Vigésimo primera edición, Editorial Heliasta S.R.L., Buenos Aires, 1989.

De Pina Vara, Rafael, Diccionario de Derecho, Decimonovena edición, Editorial. Porrúa S.A., México, D.F., 1993.

Instituto Superior de Estudios Fiscales. Resolución Miscelánea Fiscal 2002. Editorial ISEF, S.A. México. 2002

Instituto de Investigaciones Jurídicas UNAM, Diccionario Jurídico Mexicano, Segunda edición, Editorial. Porrúa S.A., México, 1988.

Mancera Hermanos y colaboradores, Terminología del Contador, Novena edición, Editorial. Banca y Comercio S.A. de C.V., 1991.

Rojo Chávez Juan José. Aplicaciones y Comentarios a las Leyes del Impuesto Sobre la Renta e Impuesto al activo 1999. Editorial Sistemas de Información Contable y Administrativa Computarizados, S.A. de C.V. Tercera Edición. México. 1999

LEGISLACIÓN

Código Civil para el Estado de Baja California

Código Civil Federal

Ley de Hacienda del Estado de Baja California

Ley de Hacienda Municipal del Estado de Baja California

Ley del Impuesto Sobre la renta 2005

Ley del Impuesto al Valor Agregado 2005

Ley del Impuesto al Activo 2005

Resolución Miscelánea 2005

OTRAS CONSULTAS

http://www.com.ar/~smartsys_com_ar/if/glosario.htm

<http://www.impuestum.com/glosario/>

ANEXO 1

Tarifa aplicable para el cálculo de los pagos provisionales por enajenación de bienes Inmuebles.

La regla Miscelánea 3.15.2 nos menciona que para efectos del artículo 154, segundo párrafo de la Ley del Impuesto sobre la Renta, se da a conocer en el Anexo 8 la tarifa aplicable.

Limite Inferior	Limite Superior	Cuota fija	Por ciento para aplicarse sobre el excedente del limite inferior
\$	\$	\$	%
0.01	5,952.84	0.00	3.00
5,952.85	50,524.92	178.56	10.00
50,524.93	88,793.04	4,635.72	17.00
88,793.05	103,218.00	11,141.52	25.00
103,218.01	En adelante	14,747.76	30.00

ANEXO 2

Tarifa aplicable al Cálculo Anual de los Ingresos Provenientes de Personas Físicas.

Límite inferior	Límite superior	Cuota fija	Por ciento para aplicarse sobre el excedente del límite inferior
\$	\$	\$	%
0.01	5,952.84	0.00	3.00
5,952.85	50,524.92	178.56	10.00
50,524.93	88,793.04	4,635.72	17.00

88,793.05	103,218.00	11,141.52	25.00
103,218.01	En adelante	14,747.76	30.00

ANEXO 3

Tabla para la determinación del subsidio aplicable a la tarifa inmediata anterior.

Límite inferior	Límite superior	Cuota fija	Por ciento de subsidio sobre el impuesto marginal
\$	\$	\$	%
0.01	5,952.84	0.00	50.00
5,952.85	50,524.92	89.28	50.00
50,524.93	88,793.04	2,318.04	50.00
88,793.05	103,218.00	5,570.28	50.00
103,218.01	123,580.20	7,373.88	50.00
123,580.21	249,243.48	10,428.12	40.00
249,243.49	392,841.96	25,507.68	30.00
392,841.97	En adelante	38,431.56	0.00

ANEXO 4

Convenio de Colaboración Administrativa en Materia Fiscal Federal que celebran el gobierno federal, por conducto de la Secretaría de Hacienda y Crédito Público, y el Gobierno del Estado de Baja California.

El Gobierno Federal por conducto de la Secretaría de Hacienda y Crédito Público, a la que en lo sucesivo se denominará la "Secretaría", representada por su titular el C. Dr. Guillermo Ortiz Martínez y el Gobierno del Estado Libre y Soberano de Baja California al que en lo sucesivo se denominará el "Estado", representado por los CC. Lic. Héctor Terán Terán, Lic. Rodolfo Valdez Gutiérrez y Lic. Francisco Arturo Vega de Lamadrid, en su carácter de Gobernador Constitucional, Secretario General de Gobierno y Secretario de Finanzas del Estado, respectivamente, con fundamento en los siguientes artículos de la legislación federal: 25, 26 y 116 fracción VII de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, 31 fracciones II, XI, XIV, XV y XXV de la Ley Orgánica de la Administración Pública Federal, 6o. fracción XVIII del Reglamento Interior de la Secretaría de Hacienda y Crédito Público, en relación con los artículos 13, 14 y 15 de la Ley de Coordinación Fiscal; y en la legislación estatal, en los artículos: 48, 49 fracción XXII y 52 fracción I de la Constitución

Política del Estado de Baja California; 6o., 9o. y 19 fracción I de la Ley Orgánica de la Administración Pública del propio Estado, y

.....

Primera.- El objetivo del presente Convenio es que las funciones de administración de los ingresos federales, que se señalan en la siguiente cláusula, se asuman por parte del Estado, a fin de ejecutar acciones en materia hacendaria dentro del marco de la planeación nacional del desarrollo.

Segunda.- La Secretaría y el Estado convienen coordinarse en:

.....

II. Impuesto sobre la Renta e Impuesto al Activo, en los términos que se establecen en las cláusulas séptima y octava.

.....

Séptima.- Respecto del impuesto sobre la renta de las facultades de comprobación, el Estado tendrá las atribuciones relativas a la verificación del cumplimiento de las disposiciones fiscales, incluyendo las de ordenar y practicar visitas e inspecciones en el domicilio fiscal o establecimientos de los contribuyentes, de los responsables solidarios y de los terceros relacionados con ellos; así como en las oficinas de la autoridad competente. Quedan excluidos del ejercicio de las facultades previstas en esta cláusula, en materia del impuesto sobre la renta, los siguientes contribuyentes:

- a) Los que integran el sistema financiero a que se refiere el último párrafo de la fracción III, del artículo 7o.B de la Ley del Impuesto sobre la Renta.
- b) Las sociedades mercantiles que cuenten con autorización de la Secretaría para operar como controladoras y las controladas, en los términos del Capítulo IV del Título II, de la Ley del Impuesto sobre la Renta.
- c) Los organismos descentralizados y las empresas de participación estatal mayoritaria de la Federación, sujetas a control presupuestal. También quedan excluidos las otras entidades y sujetos respecto de los cuales no tengan competencia las administraciones locales de la Secretaría.

La Secretaría, por conducto de la Administración General de Recaudación, proporcionará al Estado mensualmente, información sobre las solicitudes de inscripción y avisos al Registro Federal de Contribuyentes.

El Estado ejercerá además, las siguientes facultades:

I. En materia de determinación de impuestos omitidos y su actualización, sus accesorios e imposición de multas:

a). Determinar los impuestos omitidos, su actualización, así como sus accesorios a cargo de los contribuyentes fiscalizados por el propio Estado, responsables solidarios y demás obligados con base en hechos que conozca, derivado del ejercicio de sus facultades de comprobación, conforme a la legislación fiscal federal aplicable.

b). Imponer las multas que correspondan por infracciones al Código Fiscal de la Federación y demás disposiciones fiscales federales, que conforme a este Convenio corresponda aplicar a las autoridades fiscales del Estado.

c). Condonar las multas que imponga en el ejercicio de sus facultades delegadas de comprobación de los impuestos.

d). Notificar las resoluciones que determinen los créditos fiscales que se generen con motivo del ejercicio de las facultades a que se refiere esta cláusula.

II. En materia de recaudación:

a). Recaudar el importe de los pagos que se obtengan como resultado de sus actuaciones, así como revisar, determinar y cobrar las diferencias que provengan de errores aritméticos y sus accesorios.

b). Llevar a cabo el procedimiento administrativo de ejecución, a fin de que se hagan efectivos los créditos y sus accesorios que se generen con motivo de los actos a que se refiere esta fracción y la anterior de la presente cláusula.

Las cantidades que correspondan al Estado, como resultado de las acciones en materia de fiscalización de estos impuestos, serán pagadas en las instituciones de crédito que al efecto autorice él mismo o en las oficinas recaudadoras que autorice el propio Estado.

III. En materia de autorizaciones:

a) Recibir y resolver las solicitudes presentadas por los contribuyentes de devolución de cantidades pagadas indebidamente al Estado o cuando legalmente así proceda, verificar, determinar y cobrar las devoluciones improcedentes e imponer las multas correspondientes.

b) Otorgar las correspondientes al pago de créditos fiscales a plazo, ya sea diferido o en parcialidades, con garantía del interés fiscal, en términos del Código Fiscal de la Federación.

IV. En materia de recursos administrativos, el Estado tramitará y resolverá los establecidos en el Código Fiscal de la Federación, en relación con actos o resoluciones del propio Estado, emitidos en ejercicio de las facultades que le confiere este Convenio.

V. En materia de juicios, el Estado intervendrá como parte en los que se susciten con motivo del ejercicio de las facultades delegadas. De igual manera, éste asumirá la responsabilidad en la defensa de los mismos, sin perjuicio de la intervención que corresponde a la Secretaría. Para estos efectos, el Estado contará con la asesoría legal de la Secretaría, en la forma y términos que se le soliciten.

El Estado informará periódicamente a la Secretaría, de acuerdo con los lineamientos que al efecto señale la propia Secretaría, la situación en que se encuentren los juicios en que haya intervenido y de las resoluciones que recaigan sobre los mismos.

Octava.- En materia del Impuesto sobre la Renta el Estado tendrá las siguientes obligaciones:

I. Realizar actos de verificación para mantener actualizado el padrón de contribuyentes, en una proporción anual de 20% de dicho padrón, conforme a los lineamientos y normatividad emitidos para tal efecto.

Para los efectos de esta fracción, se considera padrón de contribuyentes, al registro sistematizado de obligados en los impuestos a que se refiere esta cláusula, así como en las demás contribuciones federales que regule la Secretaría.

II. Cumplir con el programa operativo anual que determine la Secretaría, previamente concertado con el Estado.

III. Llevar a cabo los actos de fiscalización en los términos establecidos en el Código Fiscal de la Federación y demás disposiciones federales aplicables.