

Impuestos Por Venta de Inmueble (ISR) e ISAI

La persona Física o Moral que desee vender un Inmueble o Propiedad en México, si tiene al corriente su predial y agua y cuenta con sus ESCRITURAS, está en posibilidad de vender de manera más expedita (en ocasiones, cuando el que vende fue el que construyó el inmueble, se le requerirán de planos, licencia de construcción, número oficial). Ahora bien lo único que debe pagar el vendedor que tiene sus papeles en orden, es el impuesto sobre la renta (ISR POR ENAJENACION), derivado de la ganancia entre el precio en que compro y el precio en que vende, por lo que es recomendable que acuda usted con un notario público para que le indique a cuánto ascendería ese impuesto y no se lleve usted una desagradable sorpresa en el momento de que ya está comprometida su propiedad o hasta haya usted recibido algún anticipo o firmado contrato.

No obstante, la Ley del ISR, en el artículo 109, contempla varias causas por las que este impuesto NO SE PAGARÁ, entre sus fracciones, están las referidas a los bienes inmuebles que cambian de propietario, así las cosas, la persona que se adjudique la propiedad de un inmueble por alguna herencia que le hayan dejado, no pagará ese impuesto, tampoco cuando el inmueble se lo regalen (DONEN) en vida de los propietarios, siempre y cuando se realice entre padres e hijos, hijos a padres o entre esposos casados por el régimen de bienes separados.

EN EL CASO DE VENTA, si el vendedor acredita al notario que haga la escritura de compraventa, que está vendiendo la casa que habita, exhibiéndole recibos de luz, teléfono, estados de cuenta bancarios o de tarjetas de crédito de casas comerciales, documentos que deberán estar a nombre del vendedor, al de su esposo(a) o padres o hijos del que vende y con la dirección de la propiedad que vende, NO PAGARA NINGUN PESO DE IMPUESTO POR VENDER SU CASA, ahora bien, este beneficio sólo se puede obtener una vez cada 5 años (ejercicios fiscales) y sólo sobre casas o departamentos HABITACIONALES, y considerando una regla de 3 a 1, es decir que si mi casa mide 100 metros de construcción, podré exentar 300 metros de terreno, si mi terreno mide más, ejemplo 400 metros, aún con los recibos o estados de cuenta completos, deberá usted pagar el impuesto por los 100 metros excedentes.

Tenga cuidado, antes el Reglamento de la Ley del ISR, hablaba de tener los comprobantes por 2 años, ahora basta sólo con 6 meses, pero le limita a metros (ya explicado) y a hacer uso del beneficio una vez en cada 5 ejercicios fiscales. Pero si su propiedad a vender excede de 1,500,000 udis, en esos casos la Ley si le pide comprobantes por más de 5 años atrás, bastando un comprobante por año. Existe la posibilidad de que si el precio en que vende es muy bajo, por lo menos 10% abajo del valor avalúo o valor catastral (según sea el Estado de la República), aún cuando el vendedor exente su impuesto, se genera un ISR contra y a cargo del que compra tan barato (ISR POR ADQUISICIÓN), de un 20% sobre la diferencia entre el precio y el avalúo, esto lo menciono porque existe la idea errónea de decir un precio menor al pactado al Notario, para que paguen menos impuestos, CUIDADO, esto sería defraudación fiscal, mejor hable con su notario antes de celebrar la operación para que este bien asesorado.

SI LA VENTA ES SOLO TERRENO, O UN INMUEBLE COMERCIAL, NO SE GOZA DEL BENEFICIO DE LA EXENCION Y TRATANDOSE DE INMUEBLES COMERCIALES, EL QUE COMPRA PAGARÁ IVA POR LAS CONSTRUCCIONES.

¿Que es el Impuesto sobre adquisición de Inmuebles (ISAI)?

Si está usted próximo a adquirir un terreno o una casa o departamento seguramente ha escuchado que **uno de los gastos para el que debe estar preparado es el pago del Impuesto sobre Adquisición de Bienes Inmuebles**, también conocido en algunos Estados de la República como **Impuesto sobre Adquisición de Inmuebles o ISAI**, entre otros nombres.

Si esta usted en este caso seguramente se preguntará qué es, cómo se calcula y si aplica para todos los estados de la república de la misma forma. En esta entrada de nuestro blog responderemos a todas las preguntas que pueda tener en torno a este tema.

Su nombre puede variar dependiendo del estado en que viva

Una de las primeras cosas que comentaremos sobre este impuesto es que **su nombre puede cambiar dependiendo del estado en el que usted viva**, mientras que en el Estado de Quintana Roo a este impuesto se le denomina Impuesto Sobre Adquisición de Bienes Inmuebles, en el estado de Nuevo León se denomina Impuesto sobre Adquisición de Inmuebles pero, en esencia, son iguales.

Es un impuesto estatal

Independientemente del nombre con que lo conozca, una de las cosas más importantes que debe de saber es que es un **impuesto estatal**. Es decir es facultad cada Estado de la República **definir la tasa que el contribuyente o adquirente deberá pagar** y también es su facultad cobrarlo.

¿Cuándo se genera este impuesto?

El Impuesto sobre Adquisición de Inmuebles o Bienes Inmuebles **se genera, como su nombre lo indica, cuando se adquiere un inmueble**, ya sea un terreno sin construir, o una casa o departamento nuevo o usado.

¿Cuánto se paga por este impuesto?

En párrafos anteriores comentamos que este es un impuesto estatal por lo que cada estado determina la tasa que se pagará. **De manera general la tasa que se paga por este concepto puede ir de 1% hasta más de 4.5%**. En algunos estados la tasa es fija independientemente del valor del inmueble y en algunos estados el monto a pagar depende directamente del valor del inmueble.

En la siguiente tabla le presentamos aquellos estados que tienen una tasa impositiva distinta al 2%.

Estado	Tasa
Campeche	3%
Chiapas	1%
Coahuila	3%
Colima	Tasa progresiva 3%
D.F.	Tasa progresiva de 3.1 a 4.5% + cuota fija
Estado de México	Tasa progresiva de 1.2 a 2.1% + cuota fija
Guanajuato	0.50%
Jalisco	2.5% a 3.0% adicional a la cuota fija.
Puebla	1.80%
San Luis Potosí	1.60%
Veracruz	1.00%

Es importante comentar que **estos valores pueden cambiar en cualquier momento**, por lo que le invitamos a que consulte el valor actualizado con la Secretaría de Finanzas o Tesorería de tu estado o con un notario público de tu confianza.

¿Con quién, cómo y cuándo se paga?

El Impuesto sobre adquisición de inmuebles **se paga al momento que se realiza la escrituración** del terreno, casa o departamento que está usted adquiriendo. **El responsable de pagar este impuesto es la persona que adquiere el bien. El encargado de recibir el pago es el Notario Público** que esté llevando a cabo la escrituración del inmueble.

De tal manera que cuando el notario de su confianza, o el que sea asignado por el banco o institución financiera con que esté usted contratando el crédito hipotecario, le informe el monto que tendrá que pagar por concepto de escrituración, **un porcentaje importante de este monto corresponde al pago del Impuesto sobre Adquisición de Bienes Inmuebles**, el otro componente principal corresponde a los honorarios del propio notario.

Excepciones de pago

Existen algunas excepciones para el pago de este impuesto y dependen del estado en que se esté adquiriendo el bien inmueble por lo que **le recomendamos consultarlas directamente con su notario o en las oficinas de tesorerías o impuestos estatales**. A manera de ejemplo en algunos estados de la república son exentos de este impuesto las adquisiciones de inmuebles parte de instituciones de beneficencia o asistencia e instituciones públicas o privadas de enseñanza reconocidas de manera oficial.

Considéralas en su presupuesto

Si esta usted pensando en adquirir una casa o departamento, nuevo o usado, o un terreno, debe de considerar el pago de este impuesto dentro de los gastos que tendrá que realizar. **Pero ojo, recuerde que este impuesto es cobrado por el notario público al momento de la escrituración.**