



Tips notariales para tu vida diaria

El ABC para exentar o deducir el ISR al vender tu casa

La compraventa de un inmueble implica el pago de algunos impuestos tanto para el comprador, como para el vendedor. En el caso del vendedor seguramente has escuchado que es posible exentar o deducir los impuestos, lo cual es cierto, pero existen algunas condiciones que deben cumplirse y que implican contar con documentos que o bien se expidieron al momento de la compra o se acumulan durante el tiempo que se habita el inmueble. A continuación el Colegio Nacional del Notariado Mexicano responde las preguntas clave sobre el tema:

¿Cuáles son los gastos de escrituración? Normalmente corren por cuenta del comprador, y son: impuesto sobre adquisición de inmuebles (que es local y en algunos lugares se denomina impuesto al traslado de dominio); derechos de registro público; derechos por la obtención de certificados o constancias de diversas dependencias (tales como el certificado de libertad de gravámenes, constancias de no adeudo de contribuciones, constancias de uso de suelo, planos catastrales, etc.); erogaciones (pago a gestores, traslados, avalúos, viáticos, etc.); finalmente los honorarios del notario y el correspondiente IVA.

En el caso del vendedor, ¿debe pagar algún impuesto? Cuando una persona obtiene ingresos por la enajenación de un inmueble, es decir su venta, debe pagar el Impuesto Sobre la Renta (ISR). Este impuesto sólo lo pagan las personas físicas y en muchos casos es el propio notario ante el que se realiza la compraventa quien lo retiene.

“Existen algunos casos en los que es posible exentar el pago del ISR o deducir gastos que se restan a la ganancia por la venta del inmueble y, como resultado, se paga un menor impuesto o no se paga nada. En el caso de las personas morales el ingreso también está gravado, pero se acumula junto con sus demás ingresos. Vale la pena mencionar que existen también personas morales no lucrativas obligadas a pagar este impuesto como si fueran personas físicas y hay casos en que algunas personas físicas que tributan con el régimen de actividad empresarial aunque sí causan este impuesto, el notario no se los retiene; en estos casos en particular, por la complejidad del tema, es apropiado acudir a un notario para pedir asesoría”, señaló el Lic. José Antonio Manzanero Escutia, Presidente del Colegio Nacional del Notariado Mexicano.

¿Cómo se puede exentar el pago del ISR?

1. Se encuentran **exentos** de este impuesto los ingresos obtenidos por la venta de **casa habitación** hasta por un monto de 700,000 Udis, **por cada uno de los vendedores**

de que se trate; esto es por cada persona que venda, siempre que acredite que es precisamente la casa en la que habita con los siguientes documentos:

1. Comprobantes fiscales de pagos efectuados de luz.
 2. Comprobantes fiscales de pagos efectuados de teléfono.
 3. Estados de cuenta bancarios, de casas comerciales o de tarjetas de crédito no bancarias.
 4. Credencial para votar que consigne como el domicilio la casa habitación que se vende.
2. Los documentos mencionados podrán estar a nombre del contribuyente, de su cónyuge, de sus ascendientes o descendientes en línea recta.
 3. Sólo se puede exentar **una vez cada 3 años**.

¿Qué se puede deducir en el ISR?

En los casos en que no se pueda exentar (por ya haberlo hecho en un periodo de 3 años, por superar el monto establecido por la ley o no ser casa habitación) podrán deducirse algunos conceptos que tomará en cuenta el notario para calcular el impuesto correspondiente. Para hacerlo deberá entregarse al notario facturas y comprobantes fiscales por estos conceptos. Es muy importante decir, que algunas de estas facturas se obtienen al momento de la compra y otras durante el tiempo que se habita el inmueble y no podrán recuperarse si no se solicitaron en su momento.

1. **Costo comprobado de adquisición** (lo que al vendedor le costó adquirir el inmueble). Se acredita, para inmuebles adquiridos antes de abril de 2014 con la escritura correspondiente y a partir de entonces con un **complemento de la factura del notario (CFDI)** con dicha información. **Es muy importante asegurarse de contar con la factura del notario desde la compra del inmueble**, pues de lo contrario no podrá deducirse al momento de la venta.
2. **Inversiones en construcciones, mejoras y ampliaciones**. Se acreditan con las facturas correspondientes, con el aviso de terminación de obra o con un avalúo (en este último caso sólo al 80%). La recomendación aquí es siempre contar con las facturas en regla y dar todos los avisos para evitar algún problema en lo futuro.
3. **Gastos notariales**. Estos como decíamos antes se acreditan con la factura correspondiente.
4. **Comisiones y mediaciones**. Esto se refiere a la cantidad que se paga a los mediadores o “corredores” inmobiliarios. Como decíamos, para deducir estos gastos deberá exigirse una factura al momento de la compra; si no se cuenta con ella, no habrá deducibilidad de este concepto.

“Como puedes ver, es **recomendable preguntar al notario todo lo relacionado con la exención y deducción del ISR desde la adquisición del inmueble**, pues si no se tiene dicha información y en su caso documentos, quizá ya no se puedan conseguir posteriormente los elementos necesarios. Consulta tu notario de confianza para que te asesore sobre éste y otros temas relacionados con tu patrimonio”, concluyó el Not. Manzanero Escutia.

www.notariadomexicano.org.mx

Para mayor información de prensa contactar a:

Rosa María Luebbert

Quadrant Comunicación

rossy@quadrant.com.mx

044 55 16484004