

REQUISITOS FISCALES EN LA TRANSMISIÓN DE INMUEBLES

NOT. ROGELIO MAGAÑA LUNA

I. COMPRA-VENTA:

COMPRADOR:

Persona física:

1. LOCALES: Impuesto Sobre Adquisición de Inmuebles (T.D.)
134 a 147 CF D.F.
113 a 117 CF Edo. de Mex.
Derechos de Registro... 217 CF D.F.

2. FEDERALES:

A) ISR por adquisición de bienes,...

- Cuando el valor del Avalúo excede en más de un 10% del precio
- 153 1er. párrafo LISR
 - 155 IV
 - 157 pago provisional: 20% sobre diferencia...
**Obligación de los Notarios
de Calcularlo y enterarlo**
157 2º Párr.

208 Regl. ISR (antiguo 129A): NO APLICA CUANDO:

- I. La venta se realice mediante programas de fomento de vivienda de organismos descentralizados de la Federación (INFONAVIT, FOVISSTE,...) del D.F. o de los Estados.

- II. Se trate de elevar a escritura pública contratos privados de Compraventa o de Promesa de Compraventa, siempre que se cumpla con lo siguiente:
- a) Que el contrato de promesa de compraventa se hubiera celebrado ante Fedatario Público.
 - b) Que el contrato privado se hubiera timbrado,
 - Se hubieran registrado dentro de los 6 meses ante las Autoridades Fiscales Locales, a fin de que se expidieran al comprador o promitente comprador, las boletas de contribuciones...
 - O bien, se hubiera pagado el impuesto local de Adquisición de Inmuebles, correspondiente a dicho contrato.
 - c) "Que, en su caso, el valor del inmueble que se consideró para efectos de registrar el contrato privado de promesa o de compraventa ante las autoridades locales, o bien para pagar el impuesto local de adquisición de inmuebles correspondiente a dicho contrato, no exceda en más de un 10%, al precio de la enajenación sin considerar el importe de los intereses como parte de dicho precio.
- III. Cuando el adquirente en el contrato que se eleva a escritura pública sea una persona distinta de la que adquirió o tenía derecho a adquirir conforme a un contrato privado de promesa de compraventa o de compraventa, deberá cumplirse con lo previsto en la fracción anterior y acreditarse, además, que se pagó el impuesto por enajenación de bienes, por las cesiones de derechos que se hubieran pactado por el inmueble de que se trate, o bien, que por dichas operaciones se presentó declaración en los términos del tercer párrafo del artículo 154 de la Ley.

En el caso de cumplirse con lo previsto por las fracciones anteriores los fedatarios públicos dejarán de calcular el impuesto por la adquisición de bienes, y señalarán en la propia escritura, las razones por las cuales no efectuaron dicho cálculo".

- B) IVA: Por construcciones no habitacionales:
(OFICINAS, COMERCIOS, BODEGAS, TALLERES,...)

8	Concepto de Enajenación: (14 CFF)
9 I	Exento suelo,
II	Exentas construcciones habitacionales.
12	Base: El precio (de las construcciones)

- 33 **Obligación de Notarios de calcular y enterar, cuando la enajenación sea “en forma accidental” y “en escritura pública”...**
- 48 Regl: **Nos releva a los Notarios de la obligación de calcular y enterar el IVA, cuando la enajenación se realice por contribuyentes que deban presentar declaraciones del ejercicio de este impuesto y exhiban copia sellada de las últimas declaraciones de pago provisional y del ejercicio. Tratándose del primer ejercicio deberán presentar copia sellada de la última declaración de pago provisional.”**

ART. 21 REGL.: QUÉ INMUEBLES SE CONSIDERAN HABITACIONALES:

“Para los efectos de la fracción II del artículo 9º de la Ley, se considera que son casas habitación, las construcciones adheridas al suelo **que sean utilizadas para ese fin cuando menos los dos últimos años anteriores a la fecha de enajenación.** También son casas habitación los asilos y orfanatorios.

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.**

Se considerará destinada a casa habitación, cuando en la enajenación de una construcción **el adquirente declare que la destinará a ese fin, siempre que se garantice el impuesto** que hubiera correspondido ante las mismas autoridades recaudadoras autorizadas para recibir las declaraciones de este impuesto. Dichas autoridades ordenarán la cancelación de la garantía cuando por más de seis meses contados a partir de la fecha en que el adquirente reciba el inmueble, éste se destine a casa habitación.(1)

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

(1) Los Notarios debemos exigir no sólo la garantía (fianza, por ejemplo), sino también el oficio de Hacienda aceptando dicha garantía.

**ART. 21-A REGL.: SERVICIOS QUE SE CONSIDERAN COMPREN-
DIDOS EN LA FRACC. II DEL ART. 9º DE LA LEY**

“La prestación de los servicios de construcción de inmuebles destinados a casa habitación, ampliación de ésta, así como la instalación de casas prefabricadas que sean utilizadas para este fin, se consideran comprendidos dentro de lo dispuesto por la fracción 11 del artículo 9º de la Ley, siempre y cuando el prestador del servicio proporcione la mano de obra y materiales.

Tratándose de unidades habitacionales, no se considerarán como destinadas a casa habitación las instalaciones y obras de urbanizaciones, mercados, escuelas, centros o locales comerciales, o cualquier otra obra distinta a las señaladas”.

PERSONA MORAL:

1. DESARROLLADORES INMOBILIARIOS:

27 Regl. ISR: “Para los efectos del artículo 29, fracción II, segundo párrafo de la Ley, los contribuyentes que se dediquen preponderantemente a realizar desarrollos inmobiliarios, podrán optar por deducir el monto original de la inversión de los terrenos en el ejercicio en el que los adquieran, siempre que:

- I. Los terrenos sean destinados a la realización de desarrollos inmobiliarios a más tardar en el ejercicio siguiente a aquél en el que los adquieran.
- II. Los ingresos acumulables correspondientes al ejercicio inmediato anterior provengan de la realización de desarrollos inmobiliarios en cuando menos un noventa por ciento.
Tratándose de contribuyentes que inicien operaciones, podrán ejercer la opción a que se refiere este artículo, siempre que los ingresos acumulables correspondientes a dicho ejercicio provengan de la realización de desarrollos inmobiliarios cuando menos en un noventa por ciento y cumplan con los demás requisitos que se establecen en este artículo.
- III. Al momento de la enajenación del terreno, se considere ingreso acumulable el valor total de la enajenación, en lugar de la ganancia a que se refiere el artículo 20, fracción V de la Ley.
- IV. El monto original de la inversión de los terrenos no se incluya en la estimación de los costos directos e indirectos a que se refiere el artículo 36 de la Ley.
- V. En la escritura pública en la que conste la adquisición de dichos terrenos, se asienten las declaraciones que haga el contribuyente o su representante legal, de lo siguiente:

- a) Que el monto original de la inversión del terreno de referencia se deducirá en el ejercicio de su adquisición.
- b) Que al momento de la enajenación del terreno, se considerará como ingreso acumulable el valor total de la enajenación, en lugar de la ganancia a que se refiere el artículo 20, fracción V de la Ley”.

2. CENTRO HISTÓRICO CORREDOR REFORMA-LA VILLA:

Con fundamento en el Art. 502 del CF D.F., el Jefe de Gobierno del D.F., puede autorizar **SUBSIDIOS HASTA EL 100% en ISAI y 5 AÑOS EN PREDIAL** para los inversionistas (compradores) que construyan o remodelen inmuebles en:

- a) Centro Histórico,
- b) Corredor Reforma, y
- c) Corredor La Villa

- Los **LINEAMIENTOS** (requisitos) se solicitan en la Secretaría de Desarrollo Económico del Gobierno del D.F. (SEDECO).
- Ahí se presenta la solicitud con el proyecto
- Se turna luego a la SEDUVI
- Y posteriormente es la Procuraduría Fiscal del D.F., quien emite la resolución firmada por el Jefe de Gobierno.

VENDEDOR:

IMPUESTO SOBRE LA RENTA POR ENAJENACIÓN DE BIENES: (Cap. IV del Tít. IV)

- Objeto: 146 ISR
14 CFF
- Sujetos: 147 1er. Párrafo
148 1er. Párrafo
154 1er. Párrafo
154 Bis
- Base: 146 2º Párrafo
- Deducciones: 148 I. El costo comprobado de adquisición actualizado. En inmuebles, el costo actualizado será cuando menos 10% del monto de la enajenación...

- II. El importe actualizado de las inversiones hechas en construcciones, mejoras y ampliaciones... no incluyen los gastos de conservación.
 - III. Los gastos notariales, impuestos y derechos, por escrituras de adquisición y de enajenación, pagados por el enajenante.
 - IV. Las comisiones y mediaciones pagadas por el enajenante, con motivo de la adquisición o de la enajenación.
- 149 (pérdidas)
- Actualizado: 148 I
150
151
152 (Adquiridos por herencia o donación)
 - Pagos Provisionales: 154
154 Bis 5% sobre la ganancia para la Entidad Federativa
154 3er. Párr. Obligación de los Notarios de calcularlo y enterarlo...
154 Bis 3er. Párr. Obligación de los Notarios de calcularlo y enterarlo...
 - Cálculo de Impuesto Anual: 147
 - Exenciones: 1. **El ingreso por la venta de la casa habitación del contribuyente:**
109 XV a)
129 Regl.: Comprobantes
130 Regl.: *El terreno siempre que su superficie no exceda de tres veces el área cubierta por las construcciones que integran la casa habitación, por el excedente se pagará el impuesto correspondiente a la venta del terreno...*
2. **El ingreso por enajenación de derechos parcelarios:**
109 XXV: "Los que deriven de la enajenación de 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.

– VENTA POR RESIDENTES EN EL EXTRANJERO:

– **Obligación de Notarios de calcularlo, hacerlo constar en la escritura y enterarlo...** 189 3er. Párr.

– **Tasas:** 25% sobre el ingreso 189 2º Párr.
33% sobre la ganancia 189 3er. Párr.

– **Residentes en un Territorio Fiscal Preferente:** tasa 40% Art. 205 ISR

– Se considera **Pago Definitivo:** Art. 179 5º. Párr.

Art. 9º CFF. “Se consideran residentes en territorio nacional:

I. A las siguientes personas físicas:

- a) Las que hayan establecido su casa habitación en México. Cuando las personas físicas de que se trate también tengan casa habitación en otro país, se considerarán residentes en México, **si en territorio nacional se encuentra su centro de intereses vitales.** Para estos efectos, se considerará que el centro de intereses vitales está en territorio nacional cuando, entre otros casos, se ubiquen en cualquiera de los siguientes supuestos:
 1. Cuando más del 50% de los ingresos totales que obtenga la persona física en el año de calendario tengan fuente de riqueza en México.
 2. Cuando en el país tengan el centro principal de sus actividades profesionales.
- b) Las de nacionalidad mexicana que sean funcionarios del Estado o trabajadores del mismo, aún cuando su centro de intereses vitales se encuentre en el extranjero.

II. Las personas morales que se hayan constituido de conformidad con las leyes mexicanas, así como las que hayan establecido en México la administración principal del negocio o su sede de dirección efectiva.

Salvo prueba en contrario, se presume que las personas físicas de nacionalidad mexicana, son residentes en territorio nacional.”

– **CASOS ESPECIALES: (REGLAMENTO ISR)**

- 190: Pago en parcialidades:

El Notario presentará la garantía conjuntamente con la declaración del pago provisional.

- 191: Procedimiento para calcular la ganancia y los pagos provisionales, cuando la fecha de adquisición del terreno no coincida con la de la construcción...

Para cuando “las ganancias” tienen diferente antigüedad...

- Se obtendrá por separado “la ganancia” del terreno y “la ganancia” de la construcción.
- “Las ganancias” se dividirán entre el número de años transcurridos, no más de 20, entre la fecha de “adquisición” y “construcción”, respectivamente, y la de venta.
- “La suma” de ambos resultados será la parte de “la ganancia” que se acumulará a los demás ingresos del ejercicio.

– El pago provisional se calculará:

Al monto de “la ganancia” acumulable (1/20 en el terreno y x/_en las construcciones) se le aplicará la tarifa y el resultado se dividirá entre dicha “ganancia” acumulable.

El cociente se multiplicará por el monto de la ganancia acumulable correspondiente al terreno y a la construcción, respectivamente.

Cada resultado se multiplicará por el número de años que corresponda (al terreno y a la construcción).

La suma será el pago provisional...

¿Qué pasa cuándo en uno hay “ganancia” y en otro “pérdida”?

Hacer cálculo normal:

Art. 154 pago provisional.
148 deducciones.

• **192:** Costo de Inversiones. mejoras. adaptaciones y ampliaciones:

1. Comprobar su costo con facturas y recibos que reúnan los requisitos fiscales.

29 CFF

29 A CFF

2. Si no se puede comprobar dicho costo:

Se tomará el valor (de las construcciones...) en el Aviso de Terminación de Obra.

3. Si no se consigna el valor en el Aviso de Terminación de Obra o no existe la obligación de dar dicho Aviso:

El 80% del valor del avalúo referido a la fecha en que se terminó la construcción.

• **195:** Costo de Adquisición de Inmuebles adquiridos por:

a) Rifas o Sorteos

b) Donaciones hechas por la Federación, Estados, D.F., Municipios u Organismos Descentralizados:

I. Tratándose de bienes adquiridos en rifa o sorteo antes del 1º de enero de 1981, el que haya servido para efectos del impuesto federal sobre loterías, rifas, sorteos y juegos permitidos. Tratándose de bienes adquiridos en rifa o sorteo 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.

II. Tratándose de 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”.

• **196:** Costo de Inmuebles adquiridos por Prescripción:

- El avalúo que sirvió de base para pagar impuestos con motivo de la adquisición, disminuido por las deducciones del 156 LISR
- Si en la fecha en que se adquirió, no procedía la realización de Avalúo, se efectuará uno referido a la fecha en que la prescripción se hubiera consumado, independientemente de la fecha de sentencia que la declare.
- Cuando no pueda determinarse la fecha en que se consumó la prescripción, se tomará aquélla en que se haya interpuesto la demanda.

Queda excluido de esta disposición, el caso en que se acuda a la prescripción para purgar vicios en los supuestos del Art. 205 Regl.

• **197:** Cómo se debe proceder cuando no pueda separarse del costo de adquisición, la parte que corresponde al terreno y la que corresponde a la construcción:

- a) Se podrá considerar la proporción que se les haya dado en el avalúo, a la fecha de adquisición, o
- b) Las proporciones que aparezcan en los valores catastrales, a la fecha de adquisición.

• **198:** Cómo se determina la ganancia en el caso de venta de inmuebles en copropiedad:

- Cada copropietario determinará la ganancia conforme al Cap. IV del Tít. IV...
- En el caso de que no pudieran identificarse las deducciones que correspondan a c/copropietario, éstas se harán en forma proporcional...

• **200:** Inmuebles sobre los que un Ejidatario hubiere adquirido el dominio pleno conforme al Art. 82 de la Ley Agraria:

- En caso de inmuebles adquiridos por herencia, legado o donación, sobre los que un Ejidatario hubiere adquirido el dominio pleno en términos del Art. 82 de la Ley Agraria, se podrá considerar:

- I. 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.
 - II. Como fecha de adquisición del ejidatario, la que señala en la fracción anterior”.
- **201: Caso en que los Notarios quedamos relevados de la obligación de calcular y enterar el ISR:** Cuando la enajenación se realice por personas físicas dedicadas a actividades empresariales, y declaren que el inmueble forma parte del activo de la empresa y exhiban copia sellada o copia de acuse de recibo electrónico con sello digital de la declaración correspondiente al último ejercicio. Tratándose del primer ejercicio: copia de la constancia de inscripción en el R.F.C. o de la Solicitud de Inscripción.
 - **Casos en que los Notarios sí debemos efectuar el cálculo entero del ISR:**
 - Cuando las enajenaciones las efectúen “Pequeños Contribuyentes” (Personas físicas que realizan actividades empresariales, que solo enajenen bienes o presten servicios, al público en general, que optan por pagar el ISR en términos de la Secc. III del Capítulo II “De los ingresos por actividades Empresariales y Profesionales”, y que sus ingresos por su actividad empresarial y por intereses del año anterior, no hubieran excedido de \$1’750,000.00 (art. 137 ISR).
 - **202: En qué momento consideran realizada la enajenación, las personas físicas que obtengan ingresos por enajenación de inmuebles por adjudicación judicial o fiduciaria:**
 - En el momento en que se finque el remate, debiendo realizar, en su caso, **el pago provisional en términos del 154.**
 - Puede existir también ISR por adquisición de bienes, por la diferencia de más de un 10% entre el valor del Avalúo y el precio del remate, **debiendo realizar el pago conforme al 157 2º Párr.**
 - **203: En las enajenaciones de inmuebles, en las que un Juez firma la escritura en rebeldía del enajenante, los Notarios debemos de calcular y enterar el ISR...**

PERSONAS MORALES CON FINES NO LUCRATIVOS:

(Tít. III del ISR)

- 93 Las personas morales a que se refieren los artículos 95 y 102, así como las Sociedades de Inversión de Fondos para el Retiro, no son contribuyentes del ISR, salvo por lo dispuesto en el Art. 94. Sus integrantes considerarán como remanente distribuible los ingresos que éstos les entreguen en efectivo o en bienes.

- 95 **QUIÉNES SON PERSONAS MORALES CON FINES NO LUCRATIVOS:**

I. SINDICATOS

II. ASOCIACIONES PATRONALES

III. CÁMARAS DE COMERCIO, INDUSTRIA...

IV. COLEGIOS DE PROFESIONALES...

V. ...

V. INSTITUTO DE ASISTENCIA O DE BENEFICENCIA, AUTORIZADAS POR LA LEY;

LAS SOCIEDADES O ASOCIACIONES CIVILES SIN FINES DE LUCRO Y AUTORIZADAS PARA RECIBIR DONATIVOS, ETC.

- 94 **LAS PERSONAS MORALES DEL TIT. III, EXCEPTO:**

1. Las del 102: Partidos y Asociaciones Políticas,
2. Las Afores,
3. Donatarias Autorizadas

Serán contribuyentes del ISR cuando perciban ingresos de los mencionados en los Capítulos:

IV Enajenación de Bienes.

VI y VII del Título IV, aplicando las disposiciones de dicho título y la retención que en su caso se efectúe será pago definitivo...

- 154 **Último Párrafo:** Las personas morales a que se refiere el Título III, a excepción de las mencionadas en el artículo 102 y de aquéllas autorizadas para recibir donativos deducibles... que enajenen bienes inmuebles, efectuarán pagos provisionales en los términos de este artículo, los cuales tendrán el carácter de pago definitivo”.

II. DONACIÓN:

1. ISR POR ENAJENACIÓN DE BIENES: No es objeto 146 3er. Párr.

2. ISR POR ADQUISICIÓN DE BIENES:

- Objeto: 155 I
 - Pago Provisional: 157: **20% sobre el ingreso sin deducción alguna**
 - Obligación de los Notarios: **Calculado y enterarlo...** (157 2º Párr.)
 - Exenciones: 109 XIX
- a) • Entre cónyuges, y
• los que reciban los descendientes de sus ascendientes...
 - b) Los que reciban los ascendientes de sus descendientes, **siempre que no los enajenen o donen a otra descendiente en línea recta sin limitación de grado...**
 - c) Los demás donativos, siempre que el valor total de los recibos en un año de calendario no excedan de 3 SM x 365. Por el excedente se pagará el ISR.

3. IVA: NO SE CAUSA 8º, 2º Párr.

Salvo que la donación la realicen empresas para las cuales la donación no sea deducible de ISR...

III. DACIÓN EN PAGO O ADJUDICACIÓN:

Los contribuyentes que adquieran bienes o derechos por dación en pago o adjudicación, que por Ley no puedan conservarlos en propiedad, (BANCOS), no podrán deducidos conforme al art. 29 ISR.

Para determinar la ganancia (o pérdida) al enajenarlos, restarán al ingreso el costo comprobado de adquisición ajustado por el factor de actualización correspondiente al período comprendido **desde el mes en el que el bien o derecho fue adquirido por dación en pago o adjudicación** y hasta el mes inmediato anterior a la enajenación.

Art. 57 ISR.

Frac. XLVII del Art. 2º Transitorio ISR:

Los contribuyentes personas físicas que tributen conforme al Tít. IV no pagarán el impuesto por la obtención de los ingresos derivados de la enajenación de inmuebles, certificados de vivienda,

derechos de fideicomitente o fideicomisario, que recaigan sobre inmuebles, que realicen los contribuyentes como dación en pago o Adjudicación Judicial o Fiduciaria, por créditos obtenidos con anterioridad a la entrada en vigor de esta disposición (1º/Enc/2002) a contribuyentes (BANCOS) que por disposición legal no puedan conservar la propiedad de dichos bienes o derechos. En estos casos, el adquirente deberá manifestar en el documento que se levante ante Fedatario Público y en el que conste la enajenación que cumplirá con lo dispuesto en el Art. 54-A de la antigua Ley del ISR:

“Los contribuyentes que hubieren adquirido bienes o derechos por dación en pago o adjudicación, que no puedan conservar la propiedad..., no podrán deducidos conforme al Art. 22 (hoy Art. 29 Deducciones autorizadas), para determinar la ganancia o pérdida, en la enajenación, que realicen de los citados bienes o derechos, restarán al ingreso, el costo comprobado de adquisición ajustado por el factor de actualización correspondiente al período del mes en que el bien o derecho fue adquirido por dación en pago o por Adjudicación, y el mes inmediato anterior a la enajenación...”

Antiguo 54-A = al 57 de la nueva Ley del ISR.

IV. ADQUISICIÓN POR PRESCRIPCIÓN:

ISR POR ADQUISICIÓN DE BIENES:

– Objeto: 155 III

Pago provisional: 157 20% sobre ingreso sin deducciones

– Obligación de Notarios de calcularlo y enterarlo. “en operaciones consignadas en escritura pública” 157 2º Párr.

- 205 Regl.: “Tratándose de adquisiciones por prescripción, el valor de los bienes se determinará mediante avalúo referido a la fecha en la que ésta se hubiere consumado, independientemente de la fecha de la sentencia que la declare. En el caso de que no pueda determinarse la fecha en la que se consumó la prescripción adquisitiva, se tomará como tal aquella en la que se haya interpuesto la demanda.

En los casos en que se acuda a la prescripción positiva para purgar vicios de los actos por medio de los cuales

fueron adquiridos bienes, no quedará gravado el ingreso así percibido, **siempre y cuando se hubiera pagado el impuesto correspondiente por dichos actos**".

V. ADQUISICIONES POR HERENCIA:

1. ISR por Enajenación: No es objeto 146 último párrafo
2. **ISR por Adquisición: Exentas:** 109 XVIII
3. **Residentes en el Extranjero** (que adquieran por herencia):
Tasa **25%** sobre valor del avalúo, **sin deducciones...** 189 6º párrafo

VI. INGRESOS EXENTOS SUJETOS A CONDICIÓN:

	<i>Exención:</i>	<i>Condición:</i>
1. Préstamos	(106 2º, Parr.)	106 2º, Párr. 175 3er. Párr. 2º Trans. LXII
2. Premios	(106 2º, Parr.)	106 2º, Párr. 175 3er. Párr. 2º Trans. LXII
3. Donaciones	(109 XIX)	106 2º Párr. 175 3er. Párr. 2º Trans. LXII
4. Enajenación de casa habitación del contr.	(109 XV a))	109 Antep. Párr. 175 3er. Párr. 2º Trans. LXII
5. Herencias o legados	(109 XVIII)	109 Antep. Párr. 175 3er. Párr. 2º Trans. LXII
6. Viáticos	(109 XIII)	109 Antep. Párr. 175 3er. Párr. 2º Trans. LXII

NO ESTARÁN EXENTOS CUANDO LOS INGRESOS CORRESPONDIENTES NO SEAN DECLARADOS, SIEMPRE QUE EN LO INDIVIDUAL O EN SU CONJUNTO EXCEDAN DE \$500,000.00.

SIN EMBARGO, HAY QUE TENER EN CUENTA LO PREVISTO POR LAS REGLAS DE LA RESOLUCIÓN MISCELÁNEA FISCAL PARA 2004, PUBLICADAS EN EL DIARIO OFICIAL EL VIERNES 30 DE ABRIL DEL AÑO 2004.

3.11.8.

3.11.9.

VII. OBLIGACIÓN DE LOS NOTARIOS DE PRESENTAR LAS DECLARACIONES INFORMATIVAS:

1. Art.27 CFF 9º, y 10º Párr.
2. Regla 2.20.3.

VIII. PAGOS:

2.16.2.: “Los notarios, corredores, jueces y demás fedatarios que por disposición legal tengan funciones notariales, **podrán aplicar lo dispuesto en el Capítulo 2.14.** (PAGOS VÍA INTERNET) de esta Resolución respecto de los pagos del IVA o provisionales del ISR, correspondientes a la enajenación y adquisición de bienes que se realicen ante ellos, o de conformidad con las reglas 2.9.1., fracción II (mediante la forma oficial I-A: en ventanilla Bancaria) y 2.9.9., fracción I, último párrafo, de la presente Resolución”.

3.15.4.: “Para los efectos de los artículos 154, tercer párrafo, 157 último párrafo y 189 tercer párrafo de la Ley del ISR así como el noveno y décimo párrafos del artículo 27 del Código, los notarios, corredores, jueces y demás fedatarios que por disposición legal tengan funciones notariales, **que enteren todos los pagos provisionales de ISR** correspondientes a las enajenaciones y adquisiciones en las que intervengan en su carácter de fedatarios a partir del inicio de vigencia de la presente regla y durante el resto del ejercicio **a través de medios electrónicos, “podrán” presentar la información** a que se refieren la citadas disposiciones, correspondientes al ejercicio 2004, a través de la **página electrónica del SAT** en la internet mediante el uso del programa para la presentación de la declaración **informativa múltiple**

“DIM”, anexo 5 “información de operaciones consignadas en escritura pública”, contenido en el citado programa.

La información a que se refiere el párrafo anterior se deberá presentar “por cada” una de la “operaciones” consignadas en escritura pública en las que intervengan los notarios, corredores, jueces y demás fedatarios que por disposición legal tengan funciones notariales, incluso tratándose de enajenaciones exentas o sin impuesto a pagar, dentro de los 15 días siguientes a la fecha a que se firme la minuta o escritura respectiva. El llenado de dicha declaración se realizará de acuerdo con el “instructivo para la presentación de la declaración informativa múltiple” que se encuentra en la página de internet del SAT: <http://www.sat.gob.mx>.

Asimismo, los fedatarios públicos referidos, cuando hayan efectuado pagos tanto a la Federación como a las Entidades Federativas en los programas electrónicos de las instituciones de crédito, de conformidad con el artículo 154-bis de la Ley del ISR, deberán anotar en los campos denominados “fecha de entero” y “número de operación del pago, asignado por el banco” del anexo 5 del programa DIM, los datos correspondientes al pago efectuado a la Federación; y en caso de no haberse efectuado éste último, se deberá anotar los datos correspondientes al pago efectuado a la Entidad Federativa.

Aquellos fedatarios públicos que hayan optado por aplicar lo dispuesto en esta regla, quedarán relevados de presentar, por las operaciones realizadas en el ejercicio de 2004, la declaración informativa a que hace referencia el noveno y décimo párrafos del artículo 27 del Código.”

**Vigésimo
Primero
Transi-
torio:**

“Para los efectos del primer párrafo de la regla 3.15.4. de esta Resolución, la “opción” de pago electrónico podrá tomarse a más tardar el 1 de octubre de 2004.

Asimismo, para los efectos del tercer párrafo de la regla 3.15.4., las operaciones realizadas durante el período del primero de enero de 2004 a la entrada en vigor de la presente Resolución y cuya información no haya sido presentada en la forma I-A ni enviada por medios electrónicos, deberá informarse a través del programa DIM durante el período que comprende los meses de mayo, junio y julio de 2004.”

Nota: Los impuestos y derechos locales por las adquisiciones de inmuebles, verlos en los respectivos Códigos Financieros o Leyes de Hacienda de cada Entidad Federativa.