

Dos tópicos sobre la Ley del Impuesto sobre la Renta

Lic. Gabriel A. Híjar Zuloaga

Una Ley que constantemente nos inquieta en su aplicación diaria, es la Ley del Impuesto sobre la Renta. En esta colaboración trataré un tema que he denominado “La alcancía” y otro, de un aspecto tal vez poco usado en la tarea diaria Notarial, “La compraventa a plazo”.

El primero se refiere a un estímulo fiscal, poco aprovechado, pero que puede a la larga dar un beneficio y tranquilidad al Notario, cansado y de edad avanzada, en los últimos años de su vida y aún pueda ser útil por sus seres queridos, que continúan el diario acontecer de la vida.

El otro tópico, que tampoco ha sido explotado, pues la mayoría de los Notarios autorizantes seguimos un método tradicional, es el de la celebración de un supuesto contrato de Promesa de Compraventa, pero disfrazado de un contrato informal de Compraventa, en el que existen elementos de ejecución y donde generalmente se omiten los pagos del Impuesto sobre la Renta, pues a la celebración del contrato definitivo manifiestan las partes al Notario que la compraventa definitiva se acaba de celebrar, sin hacer mención alguna del Contrato o Acuerdo previo.

La alcancía

Un estímulo fiscal es incitar a los causantes a aprovecharse de una situación concreta en su beneficio.

Actualmente, la Ley del Impuesto sobre la Renta, para los causantes a que se refiere el Título IV de la Ley, de las Personas Físicas, señala dos estímulos fiscales, aunque los preceptos legales, señalan tres, que serán materia de estos comentarios y son: "Las cuentas personales para el ahorro y primas de seguros para retiro".

Tienen su marco legal en los artículos 165 de la Ley y 174 del Reglamento de la misma Ley.

Con el objeto de analizar los requisitos a que se refieren dichas disposiciones legales, estimo conveniente transcribir las mismas:

ARTÍCULO 165.- Cuentas personales para el ahorro y primas de seguros para retiro.

Los contribuyentes a que se refiere el Título IV, de esta Ley, que efectúen depósitos en las cuentas personales especiales para el ahorro, realicen pagos de primas de contratos de seguro que tengan como base planes de pensiones relacionados con la edad, jubilación o retiro que al efecto autoriza la Secretaría de Hacienda y Crédito Público mediante disposiciones de carácter general, o bien adquieran acciones de las sociedades de inversión que sean identificables en los términos que también señale la propia Secretaría, mediante disposiciones de carácter general, podrán restar el importe de dichos depósitos, pagos o adquisiciones, de la cantidad a la que se le aplicaría la tarifa del Artículo 141 de esta Ley, de no haber efectuado las operaciones mencionadas, correspondiente al ejercicio en que éstos se efectuaron o al ejercicio inmediato anterior, cuando se efectúen antes de que se presente la declaración respectiva, de conformidad con las reglas que a continuación se expresan:

I.- MONTO MÁXIMO.- El importe de los depósitos, pagos o adquisiciones a que se refiere este Artículo, no podrán exceder en el año de calendario

de que se trate, del equivalente a \$ 46,639.00 (esta cantidad es variable y va en aumento cada año; en el año en curso, hasta el mes de febrero, es por la cantidad de \$ 62,496.26), considerando todos los conceptos.

INVERSIÓN EN ACCIONES DE SOCIEDADES DE INVERSIÓN.- Las acciones de las sociedades de inversión a que se refiere este artículo quedarán en custodia de la sociedad de inversión a la que correspondan, no pudiendo ser enajenadas a terceros, reembolsadas o recompradas por dicha sociedad, antes de haber transcurrido un plazo de cinco años, contado a partir de la fecha de su adquisición, salvo en el caso de fallecimiento del titular de las acciones.

II.- INGRESOS ACUMULABLES.- Las cantidades que se depositen en las cuentas personales, se paguen por los contratos de seguros, o se inviertan en acciones de las sociedades de inversión, a que se refiere este artículo, así como los intereses, reservas, sumas o cualquier cantidad que obtengan por concepto de dividendos, enajenación de las acciones de las sociedades de inversión, indemnizaciones o préstamos que deriven de esas cuentas, de los contratos respectivos o de las acciones de las sociedades de inversión, deberán considerarse como ingresos acumulables del contribuyente en su declaración correspondiente al año de calendario en que sean recibidas o retiradas de su cuenta especial para el ahorro, del contrato de seguro de que se trate o de la sociedad de inversión de la que se hayan adquirido las acciones.- En ningún caso, la tasa aplicable a las cantidades acumulables en los términos de esta fracción, será mayor que la tasa de impuesto que hubiere correspondido al contribuyente en el año en que efectuó los depósitos, los pagos de la prima o la adquisición de las acciones de no haberlos recibido.

FALLECIMIENTO DE CONTRIBUYENTE

En los casos de fallecimiento del titular de la cuenta especial para el ahorro, del asegurado o del adquirente de las acciones, a que se refiere este artículo, el beneficiario designado o heredero estará obligado a acumular a sus ingresos, los retiros que efectúe de la cuenta, contrato o sociedad de inversión, según sea el caso.

SOCIEDAD CONYUGAL

Las personas que hubieren contraído matrimonio bajo el régimen de sociedad conyugal, podrán considerar la cuenta especial o la inversión en acciones a que se refiere este artículo, como de ambos cónyuges en la proporción que les corresponda, o bien de sólo uno de ellos, en cuyo caso los depósitos, inversiones y retiros se considerarán en su totalidad de dichas personas.- Esta opción se deberá ejercer para cada cuenta o inversión al momento de su apertura o realización y no podrá variarse.

PLANES CON SEGURO DE VIDA

Los contribuyentes que realicen pagos de primas de contratos de seguro que tengan como base planes de pensiones relacionados con la edad, jubilación o retiro y además aseguren la vida del contratante, no podrán efectuar la deducción a que se refiere el primer párrafo de este artículo por la parte de la prima que corresponda al componente de vida.- La institución de seguros deberá desglosar en el contrato del seguro respectivo la parte de la prima que cubre el seguro de vida.- A la cantidad que pague la institución de seguros a los beneficiarios designados o a los herederos como consecuencia del fallecimiento del asegurado, se le dará el tratamiento que establece el Artículo 77, Fracción XXII primer párrafo de esta Ley, por la parte que corresponde al seguro de vida.- Las instituciones de seguros que efectúen pagos para cubrir la prima que corresponda al componente de vida con cargo a los fondos constituidos para cubrir la pensión, jubilación o retiro del asegurado, deberán retener como pago provisional el impuesto que resulte en los términos del artículo 135 de esta Ley.

Artículo 174 del reglamento de la ley del impuesto sobre la renta.

REQUISITOS DE LAS CUENTAS PERSONALES ESPECIALES PARA EL AHORRO

Para los efectos del artículo 165 de la Ley, se considerarán cuentas personales especiales para el ahorro, cualquier depósito o inversión que efectúe el contribuyente en una institución de crédito, siempre que éste manifieste por escrito a dicha institución que el depósito o la inversión se efectúa en

los términos del artículo señalado.-En este caso, la institución de crédito, deberá asentar en la documentación que ampare la operación respecto a la leyenda "se constituye en los términos del artículo 165 de la Ley del Impuesto sobre la Renta" y estará obligada a efectuar las retenciones que procedan en los términos de la Ley referida.

Las cantidades depositadas o invertidas en las cuentas a que se refiere este artículo y los intereses que generen, en ningún caso, se podrán ceder o dar en garantía".

Del Título VI de la Ley del Impuesto sobre la Renta, que habla de los estímulos fiscales, sólo queda el que se refiere al Artículo 165, que se refiere a las "Cuentas personales para el ahorro y primas de seguros para retiro", aunque el enunciado es así, del cuerpo del relacionado artículo, aparece otra forma diversa de estímulo fiscal: la "Adquisición de Acciones de las Sociedades de Inversión", que es una forma diversa a las del enunciado del artículo.

Nos referiremos brevemente a cada una de ellas, pero previamente mencionaremos las generalidades comunes aplicables para las tres formas antes señaladas.

El estímulo fiscal tiene un tope máximo, que actualmente asciende a la cantidad de \$62,496.26; es decir, en el año de calendario sólo se podrá tener dicho estímulo, hasta la cantidad antes señalada.

Su funcionamiento es en extremo sencillo: al obtener la utilidad gravable por el ingreso obtenido en el trimestre, se le aplica la tabla a que se refiere el artículo 80 de la Ley, y la cantidad que resulte, es la que hay que enterar a la Tesorería de la Federación. Pero con el estímulo fiscal, a esa misma utilidad gravable se le aplica la tasa indicada por el Artículo 141 de la citada Ley.- Como se verá a simple vista, la primera es más agresiva e impactante al bolsillo del causante; esa cantidad obtenida, por la aplicación de dicha Tabla servirá de estímulo fiscal, igualmente servirá para la apertura de la Cuenta Personal para el Ahorro, el pago de las

primas del Seguro de Retiro o la Adquisición de Acciones de las Sociedades de Inversión.

Un simple e hipotético ejemplo nos determinará el monto del estímulo fiscal:

Una persona que tenga durante el trimestre un ingreso gravable de \$ 60,000.00 a dicha cantidad se le aplica la Tarifa del artículo 141 y la aplicación del subsidio a que se refiere el art. 141 "A".

LÍMITE INFERIOR	\$ 32,439.05	CUOTA FIJA
		\$ 5,581.42
EXCEDENTE	\$ 27,560.95	33%
		\$ 9,095.11
SUMA:	\$ 60,000.00	\$ 14,676.53
SUBSIDIO:		CUOTA FIJA:
		\$ 2,790.71
		40%
		\$ 3,638.04
SUMA		\$ 6,428.75

Después se procede a realizar la resta de dichas operaciones:

		\$ 14,676.53
		\$ -6,428.75
IMPORTE DEL DEPÓSITO, VALOR DE LA PRIMA O ADQUISICIÓN DE ACCIONES		
		\$ 8,247.78
TARIFA ARTÍCULO 80 sobre la base de		\$ 60,000.00
LÍMITE INFERIOR	\$ 31,022.80	CUOTA FIJA
		\$ 7,808.13
EXCEDENTE	\$ 28,977.20	34%
		\$ 9,852.25
SUMA	\$ 60,000.00	\$ 17,660.38
SUBSIDIO		CUOTA FIJA
		\$ 5,210.97
		20%
		\$ 1,970.45
SUMA		\$ 7,181.42

Después se procede a realizar la resta de dichas operaciones:

IMPORTE DEL DEPÓSITO, VALOR DE LA PRIMA O ADQUISICIÓN DE ACCIONES	\$ 8,247.78
CANTIDAD NETA A PAGAR	\$ 2,231.18

Por lo anterior, del ingreso gravable del causante sólo entera la cantidad de \$ 2,231.18 y el remanente de la cantidad de \$ 8,247.78, es el importe del estímulo fiscal.

Con esos números, el causante podrá optar por cualquiera de los tres anteriores caminos:

La Adquisición de Acciones de las Sociedades de Inversión es en extremo sencilla, simplemente el causante las adquiere de ellas, PERO QUEDAN EN CUSTODIA DE LA PROPIA SOCIEDAD DE INVERSIÓN el recibo de la adquisición y custodia, lo guarda el propio causante y en su declaración trimestral le resta dicha suma y acompaña copia del mismo, para cualquier aclaración de la Secretaría, LAS CUALES NO PODRÁN SER ENAJENADAS A TERCEROS, REEMBOLSADAS O RECOMPRADAS POR DICHA SOCIEDAD, ANTES DE HABER TRANSCURRIDO UN PLAZO DE CINCO AÑOS CONTADOS A PARTIR DE LA FECHA DE ADQUISICIÓN, SALVO EN EL CASO DE FALLECIMIENTO DEL TITULAR DE LAS ACCIONES.

Para el caso de las Cuentas Personales para el Ahorro, existen las siguientes reglas especiales: 1o.- Que el causante en cada depósito que efectúe, manifieste que se "constituye en los términos del Artículo 165 de la Ley del Impuesto sobre la Renta; y la Institución de Crédito, estará obligada a efectuar las retenciones que procedan.- 2o.- Las cantidades depositadas y los intereses que generen, en NINGÚN CASO SE PODRÁN CEDER O DAR EN GARANTÍA.-3o.- Sigue el mismo mecanismo indicado en el párrafo que antecede, el recibo del depósito, lo guarda el propio causante y en su declaración trimestral le resta dicha suma y

acompaña copia del mismo, para cualquier aclaración de la Secretaría.

Para las Primas del Seguro para Retiro, se pueden seguir dos caminos: a).- Durante la primera anualidad, el causante aprovecha el estímulo fiscal, mediante la Cuenta Especial del Ahorro, al cabo de un año, la retira y la invierte en el pago de la Prima del Seguro para Retiro, abriendo una nueva Cuenta para el Ahorro, por la segunda anualidad y al vencerse ésta, igualmente la retira para pagar la segunda anualidad de la Prima del Seguro y así subsecuentemente. b).- Con el estímulo fiscal de cada trimestre se contrata y se cubre la Prima del Seguro para Retiro.

Este estímulo fiscal tiene a su vez cierta normatividad especial: a).- Aquellos causantes que realicen pagos de primas de Contratos de Seguro, que tengan como base planes de pensiones, relacionados con la edad, jubilación o retiro y ADEMÁS ASEGUREN LA VIDA, NO PODRÁN EFECTUAR DEDUCCIÓN ALGUNA, POR LA PARTE DE LA PRIMA QUE CORRESPONDA AL COMPONENTE DE LA VIDA.- LA INSTITUCIÓN DE SEGUROS DEBERÁ DESGLOSAR EN EL CONTRATO DE SEGURO RESPECTIVO, LA PARTE DE LA PRIMA QUE CUBRE EL SEGURO DE VIDA.

¿Qué pasa con los Depósitos, Seguros o Adquisición de Acciones originados por los estímulos fiscales, cuando se llega el plazo previamente preestablecido, fallece el contribuyente o está casado bajo el régimen de Sociedad Conyugal (Legal)?.- Los preceptos regulatorios nos dan la respuesta específica: Al hacerse efectivos, el ingreso correspondiente será acumulado a los demás que tenga el Contribuyente en su declaración anual del año en que las reciba. EN NINGÚN CASO, LA TASA APLICABLE A LAS CANTIDADES ACUMULADAS, SERÁ MAYOR QUE LA TASA DE IMPUESTO QUE HUBIERE CORRESPONDIDO AL CONTRIBUYENTE EN EL AÑO EN QUE EFECTUARON LOS DEPÓSITOS, LOS PAGOS DE LA PRIMA O LA ADQUISICIÓN DE LAS ACCIONES, DE NO HABERLOS RECIBIDO.

En caso de fallecimiento de los tres supuestos legales, el beneficiario designado o heredero estará obligado a acumular sus ingresos, los retiros que efectúe de la cuenta, contrato o sociedad de inversión.

Los causantes que estuviesen casados, podrán considerar la Cuenta Especial o la inversión en Acciones, como de ambos cónyuges en la proporción que corresponda, o bien a sólo uno de ellos, en este caso, se consideran en su totalidad de él mismo. LA ANTERIOR OPCIÓN, DEBERÁ EFECTUARSE EN EL MOMENTO MISMO DE LA APERTURA DE LA CUENTA O DE LA INVERSIÓN Y NO PODRÁ VARIARSE.

La Ley le da un trato especial a los Seguros para el Retiro, pues los homologa y le da una exención de pago del Impuesto sobre la Renta, a que se refiere el artículo 77 fracción XXII de la misma Ley.- En cambio, a las Instituciones de Seguros, que efectúen pagos para cubrir la prima que corresponda al componente de vida, con cargo a los fondos constituidos para cubrir la pensión, jubilación o retiro del asegurado, al igual que a los retiros total o parciales de los Depósitos para el Ahorro, y de la venta de las Acciones adquiridas a las Sociedades de Inversión, se les deberán retener como pago provisional el 35% del monto acumulable del impuesto que resulte en los términos del Artículo 135, en relación con el artículo 133 fracción XII, de la propia Ley.

Como corolario de lo anterior, estamos formando una alcancía, con los propios fondos del Erario Público, que se incrementarán en forma periódica y que además produce un interés en el caso de las Cuentas Personales para el Ahorro, el equivalente de los Cetes a 28 días, que se acumula mes a mes al capital y que al cabo de varios años, será una cantidad muy respetable, conforme a los ingresos de cada uno.

La compraventa a plazo

Esta figura jurídica no solamente tiene su contexto civil, sino también otro de carácter fiscal.

La compraventa a plazo es una modalidad del contrato de compraventa, en el que generalmente el precio se cubre a determinado tiempo, en una o varias exhibiciones. El contrato celebrado con esta modalidad es perfecto y obligatorio para las partes; es decir, se transmite la propiedad del objeto vendido, sólo el precio queda pendiente de pago.

En esta modalidad, existe una normatividad especial, en la que válidamente se puede pactar, en el caso de los inmuebles, que la falta de pago de uno o de varios abonos ocasionará la rescisión del Contrato; ésta surtirá efectos contra terceros que hubieren adquirido los bienes, siempre que la cláusula rescisoria se hubiese inscrito en el Registro Público de la Propiedad.

Para el caso de la venta a plazo de bienes muebles, situación que es menos propia de la materia Notarial, también tiene su propia regulación específica: los bienes muebles susceptibles de identificarse, también se puede estipular, la cláusula anteriormente señalada, que también surtirá efectos contra terceros, siempre y cuando haya sido inscrita registralmente.- Pero en el caso de que no sean identificables los bienes muebles, dicha operación no puede inscribirse, válidamente se puede convenir en la cláusula rescisoria, en el caso de incumplimiento por falta de pago del precio, pero dicha cláusula no producirá efectos contra terceros que hayan adquirido de buena fe.

Generalmente, en la práctica diaria, no sólo Notarial, sino desde el punto de vista comercial, tratándose de compraventa a plazo en materia inmobiliaria, tanto por los propios dueños, como de las compañías inmobiliarias intermediarias, como comercializadoras de dichos bienes, usan la figura jurídica del "Contrato de Promesa de Compraventa", que aparentemente

satisface los intereses de las partes, comprador y vendedor; pero en el aspecto jurídico, se cae en graves problemas no sólo jurídicos y económicos, sino también de naturaleza fiscal.

El Contrato Preparatorio de Compraventa o la Promesa de Compraventa, por su propia naturaleza, trae implícito, sólo una obligación de HACER, consistente en celebrar el contrato respectivo de acuerdo con lo ofrecido; para la validez de este contrato, sólo debe constar por escrito y contener los elementos característicos del contrato definitivo y sujetarse a un cierto tiempo.

Pero en la inmensa mayoría de los casos diarios, las llamadas "Promesas de Venta", en que no se contiene exclusivamente una obligación de hacer, sino una obligación de dar o de entregar la cosa y se paga el precio en su totalidad o en parte, satisfaciendo los elementos necesarios para la existencia de la compraventa, estamos en presencia de un contrato informal de compraventa, pues lo único de que carece es la formalidad de la Escritura Pública.

Son innumerables las tesis jurisprudenciales de la H. Suprema Corte de Justicia de la Nación en esta materia desde tiempo inmemorable, y para muestra de ello, sólo se cita la siguiente:

COMPRA VENTA A PLAZO, TITULADA PROMESA DE VENTA. Son verdaderas ventas a plazo, aún cuando se les titule en el contrato de promesa de venta, aquellas en que se enajena un predio cuyo valor se debe cubrir en diversos abonos y en el que se estipula que las contribuciones, serán pagadas desde luego, por el comprador y que al acabarse de pagar el precio, se otorgará la escritura pública relativa, entrando el comprador en la posesión de la finca, en el momento de celebrarse el contrato.

En otras se consideran, que habiendo un principio de ejecución de la supuesta promesa de compraventa; es decir, posesión, pago parcial, etc., se está ya en presencia de un Contrato de Compraventa a Plazos, aun cuando esté carente de la forma apropiada.

Las consecuencias jurídicas, en caso de incumplimiento, evidentemente serán muy diversas: en el caso de la verdadera

“Promesa de Compraventa”, el responsable de ello puede ser demandado por los daños y perjuicios que se hayan originado a la otra parte. En cambio, en el Contrato de Compraventa a Plazo, con la cláusula rescisoria de falta de pago debidamente inscrita, afecta hasta los terceros que hayan adquirido el bien inmueble materia del contrato.

¿Qué decir respecto del Contrato de Compraventa a Plazos, malamente llamado y usado como “Promesa de Compraventa”, evidente para los efectos fiscales? La compraventa es perfecta y obligatoria desde que se firma y automáticamente nace el crédito fiscal, una vez que se realizan las situaciones jurídicas o de hecho, previstas en las leyes fiscales vigentes, en cuanto a los sujetos, objetos, base o tarifa; e igualmente empieza a correr el plazo para cubrir dichas contribuciones y transcurrido éste, se hará merecedor a pagar los recargos y multas respectivas.

En muy contadas ocasiones se cubre oportunamente la carga fiscal; en la mayoría de los casos, se omite el pago respectivo y, simplemente, los contratantes comparecen ante el Notario Público, una vez satisfecho la totalidad del precio, a otorgar la correspondiente Escritura de Compraventa.

Esta comparecencia posterior puede traer consecuencias jurídicas e impositivas graves para el propio adquirente, pues podría sufrir el impacto fiscal por la adquisición de un bien inmueble barato; es decir, cuando se declara que el precio de la compraventa, es el mismo declarado en el supuesto Contrato Preparatorio y no obstante de que dicho precio puede ser actualizado; en muchas ocasiones, el precio actualizado, es inferior en más de 10% al avalúo que presentan las partes; entonces, se entiende un ingreso para el adquirente, en los términos de los artículos 102 y 104 de la Ley del Impuesto sobre la Renta, causando un pago provisional del 20% sin deducción alguna y que deberá cubrirse dentro del plazo de quince días, tal como reza el artículo 106 de la misma Ley.

En cambio, si desde el principio se toma el camino legalmente apropiado y se usa la verdadera figura jurídica, que es la Compraventa a Plazos, se tendrán resultados positivos de seguridad jurídica e impositiva.

Esta figura en Materia fiscal, ha sido generalmente olvidada en las pláticas o talleres al respecto, tal vez por el uso desordenado e impropio de la Promesa de Venta, que es lo que me ha animado a hablar de ello.

Encontramos en materia inmobiliaria, su marco jurídico, en el contenido de los artículos 96 de la Ley del Impuesto sobre la Renta, en su párrafo final y en el artículo 113 del Reglamento de dicha Ley, para una mejor comprensión, me permito transcribir dichas disposiciones legales:

PAGO DEL IMPUESTO EN VENTAS A PLAZOS.- Cuando el pago se reciba en parcialidades, el impuesto que corresponda a la parte de la ganancia no acumulable, se podrá pagar en los años de calendario en que efectivamente se reciba el ingreso, siempre que el plazo para obtenerlo, sea mayor a 18 meses y se garantice el interés fiscal.- Para determinar el monto de impuesto a enterar en cada año de calendario, se dividirá el impuesto calculado conforme a la Fracción III entre el ingreso total de la enajenación y el cociente, se multiplicará por los ingresos efectivamente recibidos en cada año de calendario.- La cantidad resultante será el monto del impuesto a enterar por este concepto en la declaración anual.

PAGO DEL IMPUESTO EN VENTAS A PLAZOS.- Para los efectos del último párrafo del Artículo 96 de la Ley, cuando se pacte el pago en parcialidades, se procederá como sigue: I.- Se determinará la ganancia obtenida en la enajenación y se calculará el pago provisional, aplicando la tarifa del Artículo 141 de la Ley a la parte de la ganancia acumulable.- II.- La parte de la ganancia acumulable, en el año de calendario en que se efectúe la enajenación, con independencia de los ingresos que se perciban por ésta, en dicho año de calendario.- III.- La parte de la ganancia no acumulable, se pagará el Impuesto, conforme a lo dispuesto por el último párrafo del citado Artículo 96.- IV.- El contribuyente garantizará el interés fiscal.- La garantía será igual, a la diferencia que resulte entre el pago

provisional que en los términos del Artículo 103 ciento tres de la Ley correspondería y el pago provisional que se efectúe en los términos de la fracción I de este artículo, más los posibles recargos correspondientes a un año.- Cuando la enajenación a plazos se consigne en escritura pública, el fedatario público, deberá presentar la garantía mencionada, conjuntamente con la declaración del pago provisional.- Antes del vencimiento del plazo de un año, contado a partir de la fecha de la enajenación, el contribuyente deberá renovar la garantía, por la cantidad que le falte a cubrir del impuesto que se cause, sobre la parte de la ganancia no acumulable, más los posibles recargos que se causen por un año más.- La renovación de la garantía, a que se refiere este párrafo, se deberá efectuar cada año, hasta que se termine de pagar el impuesto adeudado y en caso de no hacerlo, el crédito se hará exigible al vencimiento de la garantía no renovada.

A pesar de la falta de claridad y precisión en la redacción de los textos legales, la aplicación de los mismos es sencilla para la actividad Notarial: se calcula en la forma ordinaria, el pago provisional del Impuesto hasta obtener la utilidad; ésta se divide entre los años a considerar entre la adquisición y la venta, los cuales no podrán exceder de 20 años; luego la cantidad así obtenida, se divide entre el número de enajenantes y a cada uno se le aplica la tabla correspondiente y así se obtiene el pago provisional del Impuesto sobre la Renta, que es el único que interesa a la actividad Notarial, pues lo demás, la parte de la ganancia acumulable, será objeto de la declaración anual del causante enajenante.

De acuerdo con las disposiciones legales antes señaladas, para la actividad Notarial, debe tenerse además muy en cuenta los siguientes requisitos: A). EL PLAZO DE LA COMPRAVENTA DEBE SER MAYOR DE DIECIOCHO MESES.- B). GARANTIZAR EL INTERÉS FISCAL, la garantía será IGUAL a la diferencia que resulte entre el pago provisional calculado en los términos señalados en el párrafo precedente y el pago provisional que se efectúe en los términos de la tarifa del artículo 141 de la Ley, a la parte de la ganancia acumulable, MÁS los posibles recargos correspondien-

tes a un año.- C). Cuando la enajenación se consigne en ESCRITURA PÚBLICA, EL NOTARIO DEBERÁ PRESENTAR LA GARANTÍA MENCIONADA CONJUNTAMENTE CON LA DECLARACIÓN DEL PAGO PROVISIONAL; es decir, usando la forma 1-A (informativa).

Para finalizar estos breves comentarios, sólo basta con insistir en que se deje de usar la figura jurídica de la "Promesa de Venta", por los inconvenientes jurídicos e impositivos que engendra; y que en su lugar, se use la figura jurídica apropiada, de la "Compraventa a Plazos", que además de seguridad jurídica, cubre a los intervinientes de problemas impositivos posteriores y evitar las constantes evasiones fiscales en esta materia, ayudando aunque sea en una mínima parte a formar una sana conducta fiscal por parte de los contribuyentes o causantes en el pago del Impuesto sobre la Renta, en materia de enajenación de inmuebles.