



## Tips notariales para tu vida diaria

### Exención y deducción de ISR en la venta de inmuebles

La costumbre en el mercado inmobiliario es que la totalidad de los gastos de escrituración corre por cuenta del comprador.

Los gastos de escrituración normalmente son:

- El 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, etc.);
- Erogaciones como el pago a gestores, traslados, viáticos, etc.;
- Y finalmente los honorarios del notario.

Por su parte, al vendedor es posible que le corresponda el pago del Impuesto Sobre la Renta por enajenación de bienes, algunos detalles que debes conocer son:

- Es un impuesto sólo lo pagan las personas físicas y en muchos casos lo tiene que retener el notario.
- En el caso de las personas morales el ingreso también está gravado, pero se acumula a sus demás ingresos. Existen también personas morales no lucrativas obligadas a pagar este impuesto como si fueran personas físicas.

Ahora bien, existen una serie **exenciones y deducciones** que pueden realizarse. Es importante señalar que con la exención no se paga el impuesto y con la deducción se pueden incluir gastos que se restan al ingreso para disminuir la ganancia y en consecuencia pagar un impuesto menor.

1. Se encuentran **exentos** de este impuesto los ingresos obtenidos por la enajenación de CASA HABITACIÓN hasta por un monto de 700,000 Udis, POR PERSONA siempre que acredite ser precisamente su casa con los siguientes documentos:
  1. Recibos de luz.
  2. Recibos de teléfono.
  3. Estados de cuenta bancarios, de casas comerciales o de tarjetas de crédito no bancarias.
  4. Credencial para votar con el domicilio indicado.

En todos estos casos el documento podrá estar a nombre del contribuyente, de su cónyuge, de sus ascendientes o de sus descendientes.

2. **Sólo se puede exentar el pago del ISR una vez cada 5 años.**
3. **En los casos en que no puedo exentar** (por ya haberlo hecho otra vez, o por no estar dentro del monto estipulado o no ser casa habitación), para calcular el impuesto correspondiente, **puedo ocupar diversos conceptos deducibles:**
  - a. **COSTO COMPROBADO DE ADQUISICIÓN** (lo que al vendedor le costó adquirir). 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 con dicha información (por ello es fundamental asegurarse de contar con ese documento, pues de lo contrario no se puede deducir).
  - b. **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 solo 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.
  - c. **GASTOS NOTARIALES.** Los cuales se acreditan con la factura correspondiente.
  - d. **COMISIONES Y MEDIACIONES.** Esto se refiere a la cantidad que se le paga a los mediadores o “corredores” inmobiliarios. Es importante exigir la factura, pues si no se cuenta con ella, no habrá deducibilidad de este concepto.

Consulte con su notario de confianza para tener los papeles den regla en caso de que decidamos vender el inmueble inmueble, pues en ese momento tal vez ya no se puedan conseguir los documentos necesarios para la exención o deducción del impuesto.

**Colegio Nacional del Notariado Mexicano**

Twitter: @notariadomex

Para mayor información contacta a:

Rosa María Luebbert

rossy@quadrantcomunicacion.com