



CURSO FISCAL INMOBILIARIO BÁSICO

ACTUALIZADO A 07 FEBRERO 2014



ACTIVIDADES INMOBILIARIAS QUE GENERAN IMPUESTOS

■ COMPRAVENTA

■ ARRENDAMIENTO

VENDEDOR

COMPRADOR

ARRENDADOR
(Propietario)

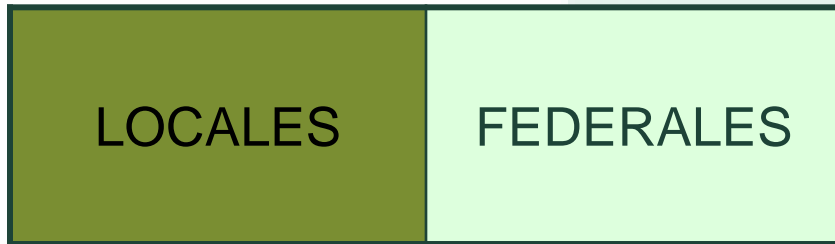
ARRENDATARIO
(Inquilino)

■ POSESION

■ DERECHOS POR SERVICIOS

TIPOS DE IMPUESTOS APLICABLES

■ COMPRAVENTA



■ ARRENDAMIENTO



■ POSESION



■ DERECHOS POR SERVICIOS

COMPRAVENTA (PERSONAS FISICAS)

■ VENDEDOR

IMPUESTO
SOBRE LA
RENTA (I.S.R.)
(Federal SHCP)

PRESENTACION DE
DECLARACION

■ COMPRADOR

IMPUESTO SOBRE ADQUISICION DE
BIENES INMUEBLES (D.F.)

DERECHOS POR CERTIFICADO DE
LIBERTAD DE GRAVAMENES (RPP D.F.)

AVALUO

INFORME ADEUDOS TESORERIA
(PREDIAL Y AGUA) Y ZONIFICACION

HONORARIOS NOTARIO

I.V.A. SOBRE HONORARIOS NOTARIO

DERECHOS DE INSCRIPCION EN RPP DE
LA COMPRAVENTA

TRAMITES Y GESTORIA

I.V.A. EN SU CASO

COMPRAVENTA (PERSONAS FISICAS)

■ VENDEDOR

IMPUESTO
SOBRE LA
RENTA (I.S.R.)
(Federal SHCP)

PRESENTACION DE
DECLARACION

■ COMPRADOR

IMPUESTO SOBRE ADQUISICION DE
BIENES INMUEBLES (D.F.)

DERECHOS POR CERTIFICADO DE
LIBERTAD DE GRAVAMENES (RPP D.F.)

AVALUO

INFORME ADEUDOS TESORERIA (PREDIAL
Y AGUA) Y ZONIFICACION

HONORARIOS NOTARIO

I.V.A. SOBRE HONORARIOS NOTARIO

DERECHOS DE INSCRIPCION EN RPP DE
LA COMPRAVENTA

TRAMITES Y GESTORIA

I.V.A. EN SU CASO

CALCULO DE I.S.R.

EJEMPLO, VENTA CASA HABITACION

Fecha adquisición:	22 Noviembre de 1982
Precio de adquisición:	\$ 4´200,000.- M.N.
Adquirente:	Juan Gómez
Régimen Matrimonio:	Separación Bienes
Precio de Venta:	\$ 3´500,000.- M.N.
Fecha de Venta:	7 de FEB de 2014

CALCULO DE I.S.R. EJEMPLO, VENTA CASA HABITACION

Precio de venta

Menos

Precio de compra

= Utilidad

CALCULO DE I.S.R. EJEMPLO, VENTA CASA HABITACION

PRIMER PASO:

Ajustar el costo de adquisición:

- Depreciar construcciones
- Ajustar por inflación

CALCULO DE I.S.R. EJEMPLO, VENTA CASA HABITACION

Costo Adquisición: \$ 4'200,000 (Viejos pesos)

80% Construcción

20% Terreno

\$ 3,360.-

\$ 840.-

INPC

		2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017
INPC	Enero	100.2280000	104.2840000	107.678000				
	Febrero	100.6040000	104.4960000	108.208000				
	Marzo	100.7970000	104.5560000	109.002000				
	Abril	100.7890000	104.2280000	109.074000				
	Mayo	100.0460000	103.8990000	108.7110000				
	Junio	100.0410000	104.3780000	108.6450000				
	Julio	100.5210000	104.9640000	108.6090000				
	Agosto	100.6800000	105.2790000	108.9180000				
	Septiembre	100.9270000	105.7430000	109.3280000				
	Octubre	101.6080000	106.2780000	109.8480000				
	Noviembre	102.7070000	107.0000000	110.8720000				
	Diciembre	103.5510000	107.2460000	111.5080000				

INPC

	1976	1977	1978	1979	1980	1981	1982
Enero	0.031040183	0.039969396	0.047777199	0.056223077	0.068342659	0.08734159	0.114297332
Febrero	0.031620944	0.040851999	0.048463034	0.057031177	0.069922559	0.08948697	0.118788688
Marzo	0.031930427	0.041564577	0.048967375	0.057804886	0.071361092	0.091401185	0.123127202
Abril	0.032153945	0.0421931	0.049511844	0.058322606	0.07260858	0.09346251	0.129800232
Mayo	0.032379373	0.042563715	0.049997083	0.059086772	0.073793032	0.094876204	0.137096053
Junio	0.032509278	0.043085254	0.050684828	0.059742037	0.075256398	0.096202023	0.143700303
Julio	0.032784378	0.043572411	0.05154451	0.060466075	0.077357837	0.097896547	0.151105018
Agosto	0.033097681	0.044466475	0.052058409	0.061381159	0.078960659	0.099913932	0.168061726
Septiembre	0.034226731	0.045255474	0.052652541	0.062133857	0.079837539	0.101772751	0.177032969
Octubre	0.036154324	0.045601256	0.053290615	0.063218967	0.081046816	0.104030846	0.186210533
Noviembre	0.037787716	0.046099867	0.053838897	0.064032797	0.082452877	0.106032942	0.195624985
Diciembre	0.038735272	0.046737941	0.054295484	0.065165661	0.084615448	0.108887079	0.216515209

FACTORES DE AJUSTE

TABLA DE AJUSTE EMITIDA POR CONGRESO DE LA UNION VIGENCIA 15-JUN-2012

Hasta 1 año	1	1 - 2 años	1.04	2 - 3 años	1.08	3 - 4 años	1.13	4 - 5 años	1.2
5 - 6 años	1.24	6 - 7 años	1.29	7 - 8 años	1.34	8 - 9 años	1.4	9 - 10 años	1.46
10 - 11 años	1.54	11 - 12 años	1.61	12 - 13 años	1.74	13 - 14 años	1.94	14 - 15 años	2.3
15 - 16 años	2.66	16 - 17 años	3.36	17 - 18 años	5.09	18 - 19 años	5.62	19 - 20 años	6.04
20 - 21 años	6.72	21 - 22 años	7.93	22 - 23 años	10.07	23 - 24 años	12.34	24 - 25 años	16.6
25 - 26 años	45.97	26 - 27 años	93.93	27 - 28 años	155.84	28 - 29 años	250.52	29 - 30 años	434.38
30 - 31 años	912.39	31 - 32 años	1,193.98	32 - 33 años	1,525.90	33 - 34 años	1,854.83	34 - 35 años	2,182.71
35 - 36 años	2,609.10	36 - 37 años	3,359.65	37 - 38 años	3,763.62	38 - 39 años	4,438.01	39 - 40 años	5,499.45
40 - 41 años	5,863.32	41 - 42 años	6,121.05	42 - 43 años	6,422.82	43 - 44 años	6,756.72	44 - 45 años	6,906.81
45 - 46 años	7,000.49	46 - 47 años	7,218.72	47 - 48 años	7,290.53	48 - 49 años	7,582.20	49 - 50 años	7,715.86
50 - 51 años	7,905.41	51 - 52 años	7,848.51	52 - 53 años	8,271.82	53 - 54 años	8,303.46	54 - 55 años	8,500.62
55 - 56 años	9,092.80	56 - 57 años	9,154.73	57 - 58 años	10,094.02	58 - 59 años	11,827.29	59 - 60 años	12,084.67
60 - 61 años	11,671.89	61 - 62 años	13,585.20	62 - 63 años	16,295.83	63 - 64 años	17,976.93	64 - 65 años	19,883.07
65 - 66 años	21,441.79	66 - 67 años	22,765.88	67 - 68 años	26,820.87	68 - 69 años	30,237.08	69 - 70 años	39,123.55
70 - 71 años	49,299.18	71 - 72 años	54,896.47	72 - 73 años	58,835.23	73 - 74 años	60,390.34	74 - 75 años	59,632.31
75 - 76 años	63,646.02	76 - 77 años	78,301.35	77 - 78 años	83,521.44	78 - 79 años	83,521.44	79 - 80 años	88,278.99
80 - 81 años	94,976.02	81 - 82 años	89,106.71	82 en adelante	78,840.96				

CALCULO DE I.S.R. EJEMPLO, VENTA CASA HABITACION



* AJUSTE AL COSTO DE CONSTRUCCION

COSTO ORIGINAL DE CONST		\$3,360.00
DEPRECIACIÓN ANUAL		3%
DEPRECIACION APLICABLE		80%
DEPRECIACION	\$	2,688.00
COSTO REMANENTE	\$	672.00
FACTOR AJUSTE		1,194
FACTOR INPC		570.08
COSTO AJUSTADO	\$	802,354.56



Profesional
Inmobiliario

CALCULO DE I.S.R. EJEMPLO, VENTA CASA HABITACION



* AJUSTE AL COSTO DE TERRENO

COSTO ORIGINAL TERRENO		\$840.00
AÑOS TRANSCURRIDOS		30
DEPRECIACION ANUAL		0%
DEPRECIACION APLICABLE		0%
DEPRECIACION	\$	-
COSTO REMANENTE	\$	840.00
FACTOR AJUSTE		1,193.98
FACTOR INPC		570.08
COSTO AJUSTADO	\$	1,002,943.20



CALCULO DE I.S.R. EJEMPLO, VENTA CASA HABITACION



* COSTO AJUSTADO

COSTO AJUSTADO DEL TERRENO	\$1,002,943.20
COSTO AJUSTADO CONSTRUCCION	\$802,354.56
COSTO AJUSTADO TOTAL	\$1,805,297.76



Profesional
Inmobiliario

CALCULO DE I.S.R. EJEMPLO, VENTA CASA HABITACION



DETERMINACION DE UTILIDAD

PRECIO DE VENTA	\$3,500,000.00
COSTO AJUSTADO	\$1,805,297.76
UTILIDAD TOTAL	\$1,694,702.24



Profesional
Inmobiliario

CALCULO DE I.S.R. EJEMPLO, VENTA CASA HABITACION



DETERMINACION UTILIDAD ANUAL

UTILIDAD TOTAL	\$1,694,702.24
AÑOS TRANSCURRIDOS	31
AÑOS MAXIMOS A DIVIDIR	20
UTILIDAD ANUAL	\$ 84,735.11



Profesional
Inmobiliario

CALCULO DE I.S.R. EJEMPLO, VENTA CASA HABITACION



TARIFA DE I.S.R.

Lím. Inf.	Lím. Sup.	Cuota Fija	%
0.01	5952.84	0	1.92
5,952.85	50,524.92	114.29	6.40
50,524.93	88,793.04	2,966.91	10.88
88,793.05	103,218.00	7,130.48	16.00
103,218.01	123,580.20	9,438.47	17.92
123,580.21	249,243.48	13,087.37	21.36
249,243.49	392,841.96	39,929.05	23.52
392,841.97	750,000.00	73,703.41	30.00
750,000.01	1,000,000.00	180,850.82	32.00
1,000,000.01	3,000,000.00	260,850.81	34.00
3,000,000.01	En adelante	940,850.81	35.00



al
Inmobiliario

CALCULO DE I.S.R. EJEMPLO, VENTA CASA HABITACION



CALCULO DEL IMPUESTO

EXCEDENTE SOBRE LIMITE INFERIOR		\$34,210.18
CUOTA FIJA	\$	2,966.91
PORCENTAJE SOBRE EXCEDENTE		10.88%
IMPUESTO SOBRE EXCEDENTE	\$	3,722.07
IMPUESTO TOTAL POR CADA AÑO	\$	6,688.98
	POR NUMERO DE AÑOS	20
IMPUESTO A RETENER		\$133,779.55



Profesional
Inmobiliario

CALCULO DE I.S.R. EJEMPLO, VENTA CASA HABITACION



CALCULO DEL IMPUESTO A RETENER PARA EL CASO DE LA SOCIEDAD CONYUGAL

UTILIDAD TOTAL	\$	1,694,702.24
AÑOS TRANSCURRIDOS		31 AÑOS
MAXIMOS A DIVIDIR		20
UTILIDAD ANUAL	\$	84,735.11
NUMERO DE VENDEDORES		2
UTILIDAD ANUAL C/U	\$	42,367.55



Profesional
Inmobiliario

CALCULO DE I.S.R. EJEMPLO, VENTA CASA HABITACION



CALCULO DEL IMPUESTO A RETENER

UTILIDAD ANUAL POR C/U	\$ 42,367.55
LIMITE INFERIOR	\$ 5,952.84
EXCEDENTE SOBRE LIMITE INFERIOR	\$ 36,414.72
PORCENTAJE SOBRE EXCEDENTE	6.40%
IMPUESTO SOBRE EXCEDENTE	\$ 2,330.54
CUOTA FIJA	\$ 114.29
TOTAL DE IMPUESTO ANUAL C/U	\$ 2,444.83
NUMERO PROPIETARIOS	2
IMPUESTO ANUAL total	\$ 4,889.66
NUMERO DE AÑOS	20
IMPUESTO A RETENER	\$ 97,793.27



Profesional
Inmobiliario

CONCEPTOS GENERALES

DEDUCCIONES

CONCEPTOS: Se autorizan deducciones siempre a valor actualizado por el periodo transcurrido entre el mes de adquisición o gasto y el mes anterior al de la enajenación:

Costo de adquisición de inmuebles (cuando menos 10 % del costo de la enajenación)

Inversiones en construcciones

Gastos notariales, impuestos, derechos y avalúos

Comisiones por enajenación o adquisición del bien.

CONCEPTOS GENERALES

DEDUCCIONES

Construcciones y mejoras sin comprobantes.

Cuando por cualquier causa los contribuyentes no puedan comprobar el costo de las inversiones en construcciones, mejoras y ampliaciones realizadas en un inmueble, podrán considerar como costo de dichas inversiones el 80% del valor de las construcciones que reporte en avalúo que al efecto se practique, referido a la fecha en que las mismas inversiones fueron terminadas, tomando en consideración la antigüedad que el citado avalúo reporte.

CONCEPTO DE PAGO PROVISIONAL DE ISR

- ✓ SE DEBE ACUMULAR AL INGRESO ANUAL EL EQUIVALENTE A UNA VEZ LA UTILIDAD ANUAL OBTENIDA EN EL CALCULO
- ✓ SE DEBE CALCULAR EL IMPUESTO DEL AÑO CALCULANDO LA TASA RESULTANTE UNA VEZ APLICADOS LA TOTALIDAD DE INGRESOS Y DEDUCCIONES
- ✓ LA TASA RESULTANTE SE DEBE APLICAR A LAS UTILIDADES ANUALES RESTANTES Y QUE NO FUERON ACUMULADAS, PARA ASI DETERMINAR SI EL PAGO PROVISIONAL FUE SUFICIENTE, DEFICIENTE O EN EXCESO
- ✓ EN EL CASO DE QUE DURANTE EL MISMO AÑO DE LA VENTA, EL CAUSANTE PAGUE IMPUESTOS A UNA TASA MUY ALTA, PODRA OPTAR POR APLICAR A LAS UTILIDADES ANUALES RESTANTES, LA TASA PROMEDIO A LA QUE HA PAGADO LOS ULTIMOS CINCO AÑOS, INCLUIDO EL DE LA COMPRAVENTA.

CONCEPTOS GENERALES

BIENES HEREDADOS O DONADOS:

Se considerará como costo de adquisición el que haya pagado el autor de la sucesión o el donante así como fecha de adquisición

REQUISITOS PARA EXENCION EN INMUEBLES HABITACIONALES

Para los efectos de la Ley, se considera que la casa habitación del contribuyente comprende además la superficie del terreno **que no exceda de tres veces el área cubierta por las construcciones que integran la casa habitación.**

REQUISITOS PARA EXENCION EN INMUEBLES HABITACIONALES

La casa habitación del contribuyente, siempre que el monto de la contraprestación obtenida no exceda de setecietas mil unidades de inversión y la transmisión se formalice ante fedatario público. Por el excedente se determinará la ganancia y se calcularán el impuesto anual y el pago ... considerando las deducciones en la proporción que resulte de dividir el excedente entre el monto de la contraprestación obtenida.

REQUISITOS PARA EXENCION EN INMUEBLES HABITACIONALES

... La exención prevista en este inciso será aplicable siempre que durante los cinco años inmediatos anteriores a la fecha de enajenación de que se trate el contribuyente no hubiere enajenado otra casa habitación por la que hubiera obtenido la exención prevista en este inciso y manifieste, bajo protesta de decir verdad, dichas circunstancias ante el fedatario público ante quien se protocolice la Operación.

REQUISITOS PARA EXENCION EN INMUEBLES HABITACIONALES

... El fedatario público deberá consultar al Servicio de Administración Tributaria a través de la página de Internet de dicho órgano desconcentrado y de conformidad con las reglas de carácter general que al efecto emita este último, si previamente el contribuyente ha enajenado alguna casa habitación durante los cinco años anteriores a la fecha de enajenación de que se trate, por la que hubiera obtenido la exención prevista en este inciso ...

REQUISITOS PARA EXENCION EN INMUEBLES HABITACIONALES

- DEMOSTRAR “6” MESES DE HABITACION

- I. La credencial de elector, expedida por el instituto Federal Electoral.

- II. Los comprobantes de los pagos efectuados por la prestación de los servicios de energía eléctrica o de telefonía fija.

- III. Los estados de cuenta que proporcionan las instituciones que componen el sistema financiero o por casas comerciales o de tarjetas de crédito no bancarias.

La documentación a que se refieren las fracciones anteriores, deberán estar a nombre del contribuyente, de su cónyuge o de sus ascendientes o descendientes en línea directa.

IMPUESTO APLICABLE A EXTRANJEROS NO RESIDENTES

El impuesto se determinará aplicando la tasa del 25% sobre el total del ingreso obtenido, sin deducción alguna, debiendo efectuar la retención el adquirente si este es residente en el país o residente en el extranjero con establecimiento permanente o base fija en el país, de lo contrario el contribuyente enterará el impuesto correspondiente mediante declaración que presentará ante las oficinas autorizadas dentro de los quince días siguientes a la obtención del ingreso.

IMPUESTO APLICABLE A EXTRANJEROS NO RESIDENTES

Los contribuyentes que tengan representantes en el país que reúnan los requisitos establecidos en el artículo 208 de esta ley, y siempre que la enajenación se consigne en escritura pública.....,podrán optar por aplicar sobre la ganancia obtenida, la tasa máxima (35%) para aplicarse sobre el excedente del límite inferior que establece la tarifa contenida en esta Ley

IMPUESTO APLICABLE A EXTRANJEROS NO RESIDENTES

En las enajenaciones que se consignan en escritura pública no se requiere representante en el país para ejercer la opción a que se refiere el párrafo anterior.

INMIGRANTE

La calidad migratoria de inmigrante es otorgada a los extranjeros que tienen la intención de inmigrar a México, o residir permanentemente en este país. Normalmente, la intención final es de obtener la calidad migratoria de residente permanente o inmigrado dentro de la República Mexicana.

INMIGRADO

Esta calidad migratoria permite a los extranjeros a residir de manera definitiva en este país, y a ser considerados de acuerdo a las leyes mexicanas, como ciudadanos mexicanos, excluyendo el derecho al voto.

La calidad migratoria de inmigrante tiene una duración de cinco años, teniendo dicha calidad que ser renovada de manera anual. Después de la cuarta renovación, el extranjero tiene derecho de aplicar ante el Gobierno Mexicano para adquirir la calidad migratoria de residente permanente (inmigrado). La duración de la calidad migratoria de inmigrado es de por vida.

IMPUESTO SOBRE LA RENTA PARA EL ADQUIRENTE DE UN INMUEBLE



Los contribuyentes podrán solicitar la práctica de un avalúo por corredor público titulado o institución de crédito, autorizados por las autoridades fiscales. Dichas autoridades estarán facultadas para practicar, ordenar o tomar en cuenta, el avalúo del bien objeto de enajenación y cuando el valor del avalúo exceda en más de un 10% de la contraprestación pactada por la enajenación, el total de la diferencia se considerará ingreso del adquirente en los términos del Capítulo V del Título IV de esta Ley

(25% impuesto sin deducción.)

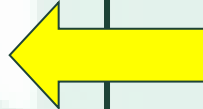


COMPRAVENTA, (PERSONAS FISICAS)

■ VENDEDOR

IMPUESTO
SOBRE LA
RENDA (I.S.R.)
(Federal SHCP)

PRESENTACION DE
DECLARACION



■ COMPRADOR

IMPUESTO SOBRE ADQUISICION DE
BIENES INMUEBLES (D.F.)

DERECHOS POR CERTIFICADO DE
LIBERTAD DE GRAVAMENES (RPP D.F.)

AVALUO

INFORME ADEUDOS TESORERIA (PREDIAL
Y AGUA)

HONORARIOS NOTARIO

I.V.A. SOBRE HONORARIOS NOTARIO

DERECHOS DE INSCRIPCION EN RPP DE
LA COMPRAVENTA

TRAMITES Y GESTORIA

I.V.A. EN SU CASO

■ Presentación de la Declaración del I.S.R.

- La mayoría de los Notarios en el D.F. no hacen ningún cargo por presentar la declaración del Vendedor.
- Algunos Notarios llegan a cobrar alguna cantidad del orden de \$ 1,500.- por presentar la declaración, aún en el caso de exención del Impuesto

COMPRAVENTA, (PERSONAS FISICAS)

■ VENDEDOR

IMPUESTO
SOBRE LA
RENTA (I.S.R.)
(Federal SHCP)
IETU

PRESENTACION DE
DECLARACION

■ COMPRADOR

IMPUESTO SOBRE ADQUISICION DE
BIENES INMUEBLES (D.F.)

DERECHOS POR CERTIFICADO DE
LIBERTAD DE GRAVAMENES (RPP D.F.)

AVALUO

INFORME ADEUDOS TESORERIA (PREDIAL
Y AGUA)

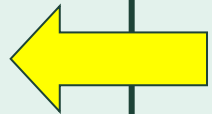
HONORARIOS NOTARIO

I.V.A. SOBRE HONORARIOS NOTARIO

DERECHOS DE INSCRIPCION EN RPP DE
LA COMPRAVENTA

TRAMITES Y GESTORIA

I.V.A. EN SU CASO



IMPUESTO SOBRE ADQUISICION DE INMUEBLES

Rango	Límite Inferior	Límite Superior	Cuota Fija	Factor de Aplicación sobre el excedente de Límite Inferior
A	0.12	90,489.20	200.00	0.01105
B	90,489.21	144,782.67	1,200.00	0.03315
C	144,782.68	217,173.80	3,000.00	0.05526
D	217,173.81	434,347.72	7,000.00	0.03684
E	434,347.73	1,085,869.29	15,000.00	0.03530
F	1,085,869.30	2,171,738.58	38,000.00	0.04328
G	2,171,738.59	4,183,661.31	85,000.00	0.04722
H	4,183,661.32	10,894,951.87	180,000.00	0.04768
I	10,894,951.88	20,091,830.65	500,000.00	0.04812
J	20,091,830.66	En adelante	900,000.00	0.04997

CALCULO DEL IMPUESTO SOBRE ADQUISICIÓN DE INMUEBLES

PRECIO DE ADQUISICIÓN	\$ 3,500,000.00
LIMITE INFERIOR	\$ 2,171,738.59
EXCEDENTE SOBRE LIMITE INFERIOR	\$ 1,328,261.41
FACTOR APLICABLE AL EXCEDENTE	0.04722
IMPUESTO POR EL EXCEDENTE	\$ 62,720.50
CUOTA FIJA	\$ 85,000.00
IMPUESTO A PAGAR	\$ 147,720.50
% DE IMPUESTO SOBRE EL PRECIO	4.18%

IMPUESTO SOBRE ADQUISICION DE INMUEBLES

En el caso de **adquisiciones por causa de muerte**, se aplicará una tasa de 0% del Impuesto sobre Adquisición de Inmuebles, siempre que el valor del inmueble a la fecha de la escritura de adjudicación no exceda de la suma equivalente a doce mil setenta y tres veces al Salario Mínimo General Vigente en el Distrito Federal;

El valor del inmueble que se considerará para efectos del artículo 113 de este Código, será el que resulte más alto entre:

I. El valor de adquisición;

II. El valor catastral determinado con la aplicación de los valores unitarios a que se refiere el artículo 129 de este Código, o

III. El valor comercial que resulte del avalúo practicado por la autoridad fiscal o por personas registradas o autorizadas por la misma.

COMPRAVENTA, (PERSONAS FISICAS)

■ VENDEDOR

IMPUESTO
SOBRE LA
RENDA (I.S.R.)
IETU
(Federal SHCP)

PRESENTACION DE
DECLARACION

■ COMPRADOR

IMPUESTO SOBRE ADQUISICION DE
BIENES INMUEBLES (D.F.)

DERECHOS POR CERTIFICADO DE
LIBERTAD DE GRAVAMENES (RPP D.F.)

AVALUO

INFORME ADEUDOS TESORERIA (PREDIAL
Y AGUA)

HONORARIOS NOTARIO

I.V.A. SOBRE HONORARIOS NOTARIO

DERECHOS DE INSCRIPCION EN RPP DE
LA COMPRAVENTA

TRAMITES Y GESTORIA

I.V.A. EN SU CASO

ARTICULO 198.-

Certificado de existencia o inexistencia de gravámenes, limitaciones de dominio y anotaciones preventivas hasta por un período de veinte años \$504.00
(Urgente \$1,008.00)

COMPRAVENTA, (PERSONAS FISICAS)

■ VENDEDOR

IMPUESTO
SOBRE LA
RENTA (I.S.R.)

IETU

(Federal SHCP)

PRESENTACION DE
DECLARACION



■ COMPRADOR

IMPUESTO SOBRE ADQUISICION DE
BIENES INMUEBLES (D.F.)

DERECHOS POR CERTIFICADO DE
LIBERTAD DE GRAVAMENES (RPP D.F.)

AVALUO

INFORME ADEUDOS TESORERIA (PREDIAL
Y AGUA) y ZONIFICACION

HONORARIOS NOTARIO

I.V.A. SOBRE HONORARIOS NOTARIO

DERECHOS DE INSCRIPCION EN RPP DE
LA COMPRAVENTA

TRAMITES Y GESTORIA

I.V.A. EN SU CASO



CALCULO DEL COSTO DEL AVALUO

VALOR RESULTADO DEL AVALÚO	\$ 3,500,000.00
HONORARIOS BASE DEL VALUADOR	\$ 1,500.00
PORCENTAJE SOBRE RESULTADO	0.25%
HONORARIOS SEGÚN RESULTADO	\$ 8,750.00
HONORARIOS TOTALES	\$ 10,250.00
IVA SOBRE HONORARIOS 16%	\$ 1,640.00
TOTAL A PAGAR	\$ 11,890.00
% DEL AVALUO SOBRE EL PRECIO	0.34%

COMPRAVENTA, (PERSONAS FISICAS)

■ VENDEDOR

IMPUESTO
SOBRE LA
RENTA (I.S.R.)
(Federal SHCP)

PRESENTACION DE
DECLARACION

■ COMPRADOR

IMPUESTO SOBRE ADQUISICION DE
BIENES INMUEBLES (D.F.)

DERECHOS POR CERTIFICADO DE
LIBERTAD DE GRAVAMENES (RPP D.F.)

AVALUO

INFORME ADEUDOS TESORERIA (PREVIA
Y AGUA) Y ZONIFICACION

HONORARIOS NOTARIO

I.V.A. SOBRE HONORARIOS NOTARIO

DERECHOS DE INSCRIPCION EN RPP DE
LA COMPRAVENTA

TRAMITES Y GESTORIA

I.V.A. EN SU CASO

INFORME DE ADEUDOS (DEROGADO)

Por certificación de zonificación
para usos del suelo..... \$926.00
Art. 235 - III

COMPRAVENTA, (PERSONAS FISICAS)

■ VENDEDOR

IMPUESTO
SOBRE LA
RENTA (I.S.R.)
(Federal SHCP)

PRESENTACION DE
DECLARACION

■ COMPRADOR

IMPUESTO SOBRE ADQUISICION DE
BIENES INMUEBLES (D.F.)

DERECHOS POR CERTIFICADO DE
LIBERTAD DE GRAVAMENES (RPP D.F.)

AVALUO

INFORME ADEUDOS TESORERIA (PREDIAL
Y AGUA) Y ZONIFICACION

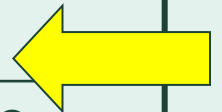
HONORARIOS NOTARIO

I.V.A. SOBRE HONORARIOS NOTARIO

DERECHOS DE INSCRIPCION EN RPP DE
LA COMPRAVENTA

TRAMITES Y GESTORIA

I.V.A. EN SU CASO



ARANCEL DE NOTARIOS 12 MAR 2013

I. En operaciones hasta de \$ 132,791.00, una cuota fija de \$ 4,829.00

II. En operaciones de \$ 132,791.01 en adelante, a la cuota fija señalada en la fracción anterior, se le sumarán las cantidades que resulten de la aplicación progresiva de todos los renglones, hasta fijar el monto en un renglón, de la siguiente tabla:

--	--	--	--	--	--

III.

ARANCEL DE NOTARIOS (FEB 2011) (Operaciones traslativas de dominio)

Valor de la operación.		Factor adicional acumulativo sobre el excedente del límite inferior
Más de	Hasta	
\$ 132,791.01	\$ 265,584.00	1.125 %
\$ 265,584.01	\$ 531,168.00	0.975 %
\$ 531,168.01	\$ 1,062,333.00	0.825 %
\$ 1,062,333.01	\$ 2,124,670.00	0.675 %
\$ 2,124,670.01	\$ 4,249,340.00	0.578 %
\$ 4,249,340.01	\$ 8,498,680.00	0.420 %
\$ 8,498,680.01	\$ 16,997,358.00	0.257 %
\$ 16,997,358.01	En adelante	0.086 %

ARANCEL DE NOTARIOS DEL D.F. EN COMPRAVENTA

MAS DE	HASTA	FACTOR ACUMULATIVO	HONORARIOS DEL RENGLON	HONORARIOS ACUMULADOS
\$ -	\$ 132,791.00		\$ 4,829.00	
\$ 132,791.01	\$ 265,584.00	1.125%	\$ 1,493.92	\$ 1,493.92
\$ 265,584.01	\$ 531,168.00	0.975%	\$ 2,589.44	\$ 4,083.37
\$ 531,168.01	\$ 1,062,333.00	0.825%	\$ 4,382.11	\$ 8,465.48
\$ 1,062,333.01	\$ 2,124,670.00	0.675%	\$ 7,170.77	\$ 15,636.25
\$ 2,124,670.01	\$ 4,249,340.00	0.578%	\$ 12,280.59	\$ 27,916.84
\$ 4,249,340.01	\$ 8,498,680.00	0.420%	\$ 17,847.23	\$ 45,764.07
\$ 8,498,680.01	\$ 16,997,358.00	0.257%	\$ 21,841.60	\$ 67,605.67
\$ 16,997,358.01	\$ 999,000,000.00	0.086%		

CALCULO HONORARIOS DEL NOTARIO



VALOR DE LA COMPRAVENTA	\$	3,500,000.00
HONORARIOS BASE DEL ARANCEL	\$	4,829.00
LIMITE INFERIOR DEL RENGLON	\$	2,124,670.01
EXCEDENTE	\$	1,375,329.99
PORCENTAJE SOBRE EXCEDENTE		0.578%
HONORARIOS SOBRE EXCEDENTE	\$	7949.40
HONORARIOS ACUMULATIVOS	\$	15,636.25
HONORARIOS TOTALES	\$	23,585.65
IVA SOBRE HONORARIOS 16%		\$3,773.70
TOTAL A PAGAR	\$	27,359.35



% DE HONORARIOS SOBRE EL PRECIO

0.78%

COMPRAVENTA, (PERSONAS FISICAS)

■ VENDEDOR

IMPUESTO
SOBRE LA
RENDA (I.S.R.)
(Federal SHCP)

PRESENTACION DE
DECLARACION

■ COMPRADOR

IMPUESTO SOBRE ADQUISICION DE
BIENES INMUEBLES (D.F.)

DERECHOS POR CERTIFICADO DE
LIBERTAD DE GRAVAMENES (RPP D.F.)

AVALUO

INFORME ADEUDOS TESORERIA (PREDIAL
Y AGUA) Y ZONIFICACION

HONORARIOS NOTARIO

I.V.A. SOBRE HONORARIOS NOTARIO

DERECHOS DE INSCRIPCION EN RPP DE
LA COMPRAVENTA

TRAMITES Y GESTORIA

I.V.A. EN SU CASO

DERECHOS DE INSCRIPCION COMPRAVENTA ARTICULO 196

**DERECHOS DE INSCRIPCION
EN EL REGISTRO PUBLICO
DE LA PROPIEDAD**

\$ 14,889.00

COMPRAVENTA, (PERSONAS FISICAS)

■ VENDEDOR

IMPUESTO
SOBRE LA
RENTA (I.S.R.)
(Federal SHCP)

PRESENTACION DE
DECLARACION

■ COMPRADOR

IMPUESTO SOBRE ADQUISICION DE
BIENES INMUEBLES (D.F.)

DERECHOS POR CERTIFICADO DE
LIBERTAD DE GRAVAMENES (RPP D.F.)

AVALUO

INFORME ADEUDOS TESORERIA (PREDIAL
Y AGUA) Y ZONIFICACION

HONORARIOS NOTARIO

I.V.A. SOBRE HONORARIOS NOTARIO

DERECHOS DE INSCRIPCION EN RPP DE
LA COMPRAVENTA

TRAMITES Y GESTORIA



I.V.A. EN SU CASO

COMPRAVENTA, (PERSONAS FISICAS)

■ VENDEDOR

IMPUESTO
SOBRE LA
RENTA (I.S.R.)
IETU
(Federal SHCP)

PRESENTACION DE
DECLARACION

■ COMPRADOR

IMPUESTO SOBRE ADQUISICION DE
BIENES INMUEBLES (D.F.)

DERECHOS POR CERTIFICADO DE
LIBERTAD DE GRAVAMENES (RPP D.F.)

AVALUO

INFORME ADEUDOS TESORERIA (PREDIAL
Y AGUA) Y ZONIFICACION

HONORARIOS NOTARIO

I.V.A. SOBRE HONORARIOS NOTARIO

DERECHOS DE INSCRIPCION EN RPP DE
LA COMPRAVENTA

TRAMITES Y GESTORIA

I.V.A. EN SU CASO



IMPUESTO AL VALOR AGREGADO I.V.A.

Todas las transacciones inmobiliarias, tanto en venta como en renta que no se refieran a uso habitacional o terreno, causaran el Impuesto al Valor Agregado a la tasa de 16%. (**IGUAL EN FRONTERA**)

En la compraventa el impuesto se causará sobre el valor de las construcciones únicamente.

LEY DEL IETU

DEROGADO

Profesional
Inmobiliario

IDE

DEROGADO

Profesional
Inmobiliario

Deducción ciega para el ISR arrendamiento



35%

**NO APLICA PARA IETU, SOLO
PARA ISR**



Profesional
Inmobiliario

PREDIAL



Rango	Límite Inferior de Valor Catastral de un Inmueble	Límite Superior de Valor Catastral de un Inmueble	Cuota Fija	Porcentaje Para Aplicarse Sobre el Excedente del Límite Inferior
A	\$0.11	\$162,740.82	\$156.90	0.01566
B	162,740.83	325,481.16	182.39	0.02986
C	325,481.17	650,963.56	230.99	0.09332
D	650,963.57	976,444.70	534.74	0.11452
E	976,444.71	1,301,927.10	907.49	0.11745
F	1,301,927.11	1,627,408.26	1,289.77	0.13651
G	1,627,408.27	1,952,889.39	1,734.08	0.14107
H	1,952,889.40	2,278,371.81	2,193.24	0.15413
I	2,278,371.82	2,603,852.96	2,694.91	0.16120
J	2,603,852.97	2,929,335.38	3,219.60	0.16589
K	2,929,335.39	3,254,816.51	3,759.55	0.17100
L	3,254,816.52	3,580,297.67	4,316.11	0.17564
M	3,580,297.68	3,906,090.04	4,887.78	0.18555
N	3,906,090.05	11,718,268.85	5,492.30	0.20036
O	11,718,268.86	24,663,843.29	21,144.71	0.20046
P	24,663,843.30	En adelante	47,095.07	0.20812



Profesional
Inmobiliario

PREDIAL



1. Los contribuyentes con inmuebles cuyo valor catastral se ubique en los rangos A, B, C y D, pagarán la cuota fija de:

Rango	Cuota
A	\$39.00
B	46.00
C	56.00
D	66.00



Profesional
Inmobiliario

AGUA

Consumo en Litros		Tarifa Clasificación Baja	
Límite Inferior	Límite Superior	Cuota Mínima	Cuota adicional por cada 1,000 litros excedentes al límite inferior
0	10,000	\$39.64	\$0.00
MAYOR A 10,000	20,000	\$39.64	\$7.03
MAYOR A 20,000	30,000	\$109.94	\$14.10
MAYOR A 30,000	50,000	\$250.94	\$19.20
MAYOR A 50,000	70,000	\$634.94	\$32.50
MAYOR A 70,000	90,000	\$1,284.94	\$38.38
MAYOR A 90,000	120,000	\$2,052.54	\$46.64
MAYOR A 120,000		\$3,451.74	\$73.44

AGUA

A esta tarifa se le otorgarán subsidios de acuerdo a la manzana donde se ubique la toma de agua de los usuarios del servicio, misma que podrá ser Popular, Baja, Media o Alta; para tal efecto, la Asamblea emitirá la relación considerando las regiones y manzanas.



LUIS ROBINA IBARRA

Quality Inmobiliaria ROBINA

Tel. 5659 7777

Irobina@quality.com.mx

