



# **CURSO FISCAL INMOBILIARIO BÁSICO**

**ACTUALIZADO A 07 FEBRERO 2014**



# ACTIVIDADES INMOBILIARIAS QUE GENERAN IMPUESTOS

## ■ COMPRAVENTA

## ■ ARRENDAMIENTO

VENDEDOR

COMPRADOR

ARRENDADOR  
(Propietario)

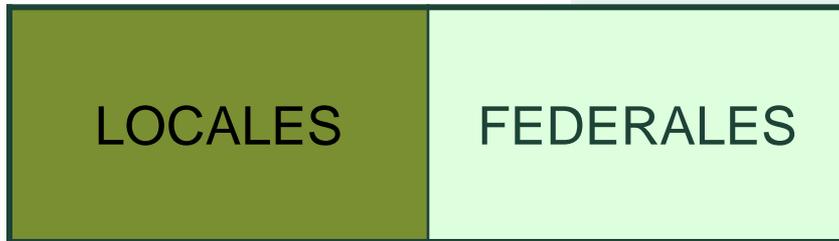
ARRENDATARIO  
(Inquilino)

## ■ POSESION

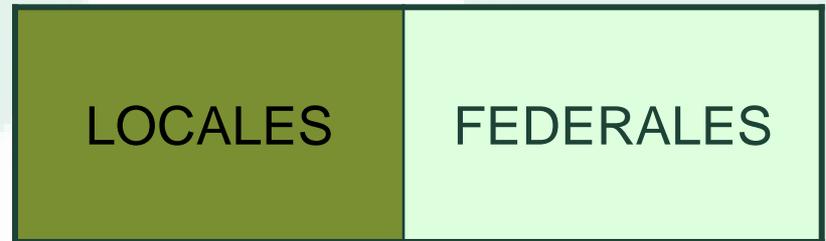
## ■ DERECHOS POR SERVICIOS

# TIPOS DE IMPUESTOS APLICABLES

## ■ COMPRAVENTA



## ■ ARRENDAMIENTO



## ■ POSESION



## ■ DERECHOS POR SERVICIOS

# COMPRAVENTA (PERSONAS FISICAS)

## ■ VENDEDOR

IMPUESTO  
SOBRE LA  
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

# 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:	<b>\$ 4´200,000.- M.N.</b>
Adquirente:	Juan Gómez
Régimen Matrimonio:	Separación Bienes
Precio de Venta:	<b>\$ 3´500,000.- M.N.</b>
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	107.6780000				
	Febrero	100.6040000	104.4960000	108.2080000				
	Marzo	100.7970000	104.5560000	109.0020000				
	Abril	100.7890000	104.2280000	109.0740000				
	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	<b>111.5080000</b>				

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	<b>0.195624985</b>
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	<b>1</b>	1 - 2 años	<b>1.04</b>	2 - 3 años	<b>1.08</b>	3 - 4 años	<b>1.13</b>	4 - 5 años	<b>1.2</b>
5 - 6 años	<b>1.24</b>	6 - 7 años	<b>1.29</b>	7 - 8 años	<b>1.34</b>	8 - 9 años	<b>1.4</b>	9 - 10 años	<b>1.46</b>
10 - 11 años	<b>1.54</b>	11 - 12 años	<b>1.61</b>	12 - 13 años	<b>1.74</b>	13 - 14 años	<b>1.94</b>	14 - 15 años	<b>2.3</b>
15 - 16 años	<b>2.66</b>	16 - 17 años	<b>3.36</b>	17 - 18 años	<b>5.09</b>	18 - 19 años	<b>5.62</b>	19 - 20 años	<b>6.04</b>
20 - 21 años	<b>6.72</b>	21 - 22 años	<b>7.93</b>	22 - 23 años	<b>10.07</b>	23 - 24 años	<b>12.34</b>	24 - 25 años	<b>16.6</b>
25 - 26 años	<b>45.97</b>	26 - 27 años	<b>93.93</b>	27 - 28 años	<b>155.84</b>	28 - 29 años	<b>250.52</b>	29 - 30 años	<b>434.38</b>
30 - 31 años	<b>912.39</b>	31 - 32 años	<b>1,193.98</b>	32 - 33 años	<b>1,525.90</b>	33 - 34 años	<b>1,854.83</b>	34 - 35 años	<b>2,182.71</b>
35 - 36 años	<b>2,609.10</b>	36 - 37 años	<b>3,359.65</b>	37 - 38 años	<b>3,763.62</b>	38 - 39 años	<b>4,438.01</b>	39 - 40 años	<b>5,499.45</b>
40 - 41 años	<b>5,863.32</b>	41 - 42 años	<b>6,121.05</b>	42 - 43 años	<b>6,422.82</b>	43 - 44 años	<b>6,756.72</b>	44 - 45 años	<b>6,906.81</b>
45 - 46 años	<b>7,000.49</b>	46 - 47 años	<b>7,218.72</b>	47 - 48 años	<b>7,290.53</b>	48 - 49 años	<b>7,582.20</b>	49 - 50 años	<b>7,715.86</b>
50 - 51 años	<b>7,905.41</b>	51 - 52 años	<b>7,848.51</b>	52 - 53 años	<b>8,271.82</b>	53 - 54 años	<b>8,303.46</b>	54 - 55 años	<b>8,500.62</b>
55 - 56 años	<b>9,092.80</b>	56 - 57 años	<b>9,154.73</b>	57 - 58 años	<b>10,094.02</b>	58 - 59 años	<b>11,827.29</b>	59 - 60 años	<b>12,084.67</b>
60 - 61 años	<b>11,671.89</b>	61 - 62 años	<b>13,585.20</b>	62 - 63 años	<b>16,295.83</b>	63 - 64 años	<b>17,976.93</b>	64 - 65 años	<b>19,883.07</b>
65 - 66 años	<b>21,441.79</b>	66 - 67 años	<b>22,765.88</b>	67 - 68 años	<b>26,820.87</b>	68 - 69 años	<b>30,237.08</b>	69 - 70 años	<b>39,123.55</b>
70 - 71 años	<b>49,299.18</b>	71 - 72 años	<b>54,896.47</b>	72 - 73 años	<b>58,835.23</b>	73 - 74 años	<b>60,390.34</b>	74 - 75 años	<b>59,632.31</b>
75 - 76 años	<b>63,646.02</b>	76 - 77 años	<b>78,301.35</b>	77 - 78 años	<b>83,521.44</b>	78 - 79 años	<b>83,521.44</b>	79 - 80 años	<b>88,278.99</b>
80 - 81 años	<b>94,976.02</b>	81 - 82 años	<b>89,106.71</b>	82 en adelante	<b>78,840.96</b>				

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



## \* AJUSTE AL COSTO DE CONSTRUCCION

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



Profesional  
Inmobiliario

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



## \* AJUSTE AL COSTO DE TERRENO

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



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



## \* COSTO AJUSTADO

<b>COSTO AJUSTADO DEL TERRENO</b>	\$1,002,943.20
<b>COSTO AJUSTADO CONSTRUCCION</b>	\$802,354.56
<b>COSTO AJUSTADO TOTAL</b>	\$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
<b>UTILIDAD TOTAL</b>	<b>\$1,694,702.24</b>



Profesional  
Inmobiliario

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



## DETERMINACION UTILIDAD ANUAL

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



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	\$	<b>2,966.91</b>
PORCENTAJE SOBRE EXCEDENTE		10.88%
IMPUESTO SOBRE EXCEDENTE	\$	<b>3,722.07</b>
<b>IMPUESTO TOTAL POR CADA AÑO</b>	<b>\$</b>	<b>6,688.98</b>
	POR NUMERO DE AÑOS	20
<b>IMPUESTO A RETENER</b>		<b>\$133,779.55</b>



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

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



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 setecientas 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  
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)

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)

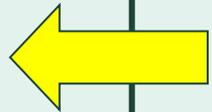
HONORARIOS NOTARIO

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  
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)

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 (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  
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

# **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](mailto:Irobina@quality.com.mx)

