

15 DE MAYO 2024

NOTA INFORMATIVA

Boletín CLXT Calixto Partners



VENTA DE INMUEBLES Y LA DEVOLUCIÓN DEL PAGO INDEBIDO DE IVA

La Confederación Patronal de la República Mexicana (Coparmex), solicitó al Servicio de Administración Tributaria (SAT) dar a conocer el procedimiento para solicitar el pago de lo indebido en el caso del Impuesto al Valor Agregado (IVA).





Las personas físicas deben pagar ISR por sus ingresos, atendiendo el Título IV de la LISR, entre los que destacan los percibidos por enajenación de bienes inmuebles. La forma del cálculo del ISR escapa de lo tradicional, en el que solo se aplica una tasa o tarifa a la base gravable del impuesto.

El cálculo del ISR por los ingresos de enajenación de inmuebles no es sencillo, por ello, se presentan 10 puntos clave que se deben valorar para tal efecto:

1. Entender el concepto de enajenación para efectos fiscales, porque no solo comprende la compra y venta de un bien, sino abarca otros supuestos de transmisión que se regulan en el numeral 14 del CFF
2. Valorar bajo cuál régimen se debe pagar el ISR. La enajenación de un bien inmueble puede corresponder a un activo que tenga una persona física en el régimen de actividad empresarial, por lo cual se deben seguir las reglas del Capítulo II del Título IV de la LISR
3. Determinar la ganancia en venta de activo si se encuentra en el supuesto anterior, esta se obtiene a grandes rasgos disminuyendo del ingreso obtenido por la enajenación, el saldo pendiente de deducir actualizado
4. Pagar el ISR conforme al Capítulo IV del Título IV de la LISR, en caso de que el inmueble no corresponda a su actividad empresarial



5. Considerar que los ingresos por enajenación de inmuebles fuera de la actividad empresarial del contribuyente se gravan sobre el monto de la contraprestación obtenida, inclusive en crédito. Cuando por la naturaleza de la transmisión no haya contraprestación (donación herencia, etc.), se atenderá al valor de avalúo practicado por persona autorizada por las autoridades fiscales



6. aplicar deducciones. Bajo el régimen de “enajenación de bienes”, el contribuyente puede aplicar deducciones como son: el costo comprobado de adquisición; inversiones hechas en construcciones, mejoras y ampliaciones; gastos notariales, impuestos y derechos; y comisiones y mediaciones

7. determinar el costo de adquisición. Existen casos en los que no se puede determinar la forma precisa el costo de adquisición, entre ellos están: los bienes adquiridos por prescripción, donación, herencia, en rifas o sorteos etc, por lo que el tratamiento para determinarlo se debe analizar por separado

8. Actualizar todas las deducciones aplicables para determinar la ganancia en la enajenación de inmuebles

9. No olvidar las enajenaciones exentas. Existen algunos bienes que pueden enajenar las personas físicas que por su naturaleza están exentos del ISR; por ejemplo, el numeral 93, fracción XIX de la LISR, precisa que no se paga el ISR por la enajenación de la casa habitación, siempre que la contraprestación no exceda de 700,000 Udis y la transmisión se formalice ante fedatario público. Dicha exención comprende tanto la construcción como el terreno, pero para este último solo aplica hasta por el área que no sea superior a tres veces la cubierta por la construcción. Por el excedente, se paga el ISR (art. 154, RLISR)

10. Conservar la documentación que respalde cualquier adicción o mejora al inmueble a enajenar, ya que estos valores inciden en la determinación de la ganancia



Debido a la retención de IVA que realizan los notarios públicos a los compradores de bienes inmuebles cuando la venta es efectuada por una inmobiliaria, quien emite el CFDI con el traslado del IVA y realiza el entero correspondiente.



Plazo para resolución sobre la procedencia de la devolución del pago de lo indebido de IVA

Hay que recordar que una vez solicitada la devolución del pago de lo indebido a través del Formato Electrónico de Devoluciones (FED), la autoridad cuenta con un plazo máximo de 40 días hábiles para resolver sobre su procedencia.

Asimismo, dentro de los 20 días hábiles siguientes a aquel en que se realizó la petición, la autoridad puede efectuar el primer requerimiento de información adicional, otorgando al **contribuyente** 20 días hábiles para solventar este; posteriormente puede solicitar por segunda ocasión información adicional, debiendo hacerlo dentro de los 10 días hábiles siguientes a aquel en que el **contribuyente** solventó el primer requerimiento, en cuyo caso, este último contará con 10 días hábiles para proporcionar lo correspondiente.

Durante el tiempo en que el **contribuyente** sea requerido y proporcione la información o documentación, se suspenderá el cómputo de los 40 días hábiles.

04 ABRIL 2024

DOMINGO	LUNES	MARTES	MÉRCULOS	JUEVES	VIERNES	SÁBADO
31	1	2	3	4	5	6
7	8	9	10	11	12	13
14	15	16	17	18	19	20
21	22	23	24	25	26	27
28	29	30	1	2	3	4

05 MAYO 2024

DOMINGO	LUNES	MARTES	MÉRCULOS	JUEVES	VIERNES	SÁBADO
28	29	30	1	2	3	4
5	6	7	8	9	10	11
12	13	14	15	16	17	18
19	20	21	22	23	24	25
26	27	28	29	30	31	1

06 JUNIO 2024

DOMINGO	LUNES	MARTES	MÉRCULOS	JUEVES	VIERNES	SÁBADO
25	27	28	29	30	31	1
2	3	4	5	6	7	8
9	10	11	12	13	14	15
16	17	18	19	20	21	22
23	24	25	26	27	28	29
30	1	2	3	4	5	6

07 JULIO 2024

DOMINGO	LUNES	MARTES	MÉRCULOS	JUEVES	VIERNES	SÁBADO
30	1	2	3	4	5	6
7	8	9	10	11	12	13
14	15	16	17	18	19	20
21	22	23	24	25	26	27
28	29	30	31	1	2	3

- 1 Se presenta FED
- 1 Resolución de la solicitud, sin requerimiento
- 1 1er requerimiento
- 1 Plazo máximo para solventar requerimiento
- 1 2do requerimiento
- 1 Día inhábil

Nota: El plazo transcurrido entre los requerimientos y en tanto el contribuyente solvente estos, se suspende el plazo de los 40 días hábiles



De igual manera debe considerarse que los días inhábiles previstos en el numeral 12 del Código Fiscal de la Federación, así como los determinados por la autoridad, como lo son los periodos vacacionales no se contabilizan dentro de los 40 días referidos.

El seguimiento a la solicitud de devolución debe efectuarse desde el rubro "Devoluciones y compensaciones", en la opción de "Seguimiento de trámites y requerimientos", en

donde, de ser el caso, también es posible solventar los requerimientos formulados por la autoridad.

Finalmente, para presentar el trámite en comento, los contribuyentes deben contar con su buzón tributario habilitado y e.firma vigente.



CLXT Calixto Partners S.C. presta servicios profesionales de auditoría, consultoría especializada, contabilidad e impuestos, a clientes públicos y privados de diversas industrias.

Con presencia en la Ciudad de México y Querétaro, CLXT Calixto Partners S.C. brinda capacidades y servicios de alta calidad a sus clientes, aportando la experiencia necesaria para hacer frente a los retos más complejos de negocios.

Los profesionales de CLXT Calixto Partners S.C. están comprometidos a lograr resultados significativos.



55 2623 1813
44 2228 2035.

www.clxt.com.mx

