

¿Qué impuestos tengo que pagar si vendo una propiedad?



¿Cuánto se paga de impuesto por vender una propiedad?

Cumplir con nuestras obligaciones fiscales, es algo que siempre nos da un poco de nerviosismo, especialmente cuando no hemos tenido oportunidad de investigar a fondo o consultar a los especialistas.

Los impuestos por compraventa de un bien inmueble están perfectamente bien establecidos tanto en la ley del Impuesto sobre la renta, como en las leyes de los Estados.

Son los siguientes:

ISR o Impuesto sobre la Renta



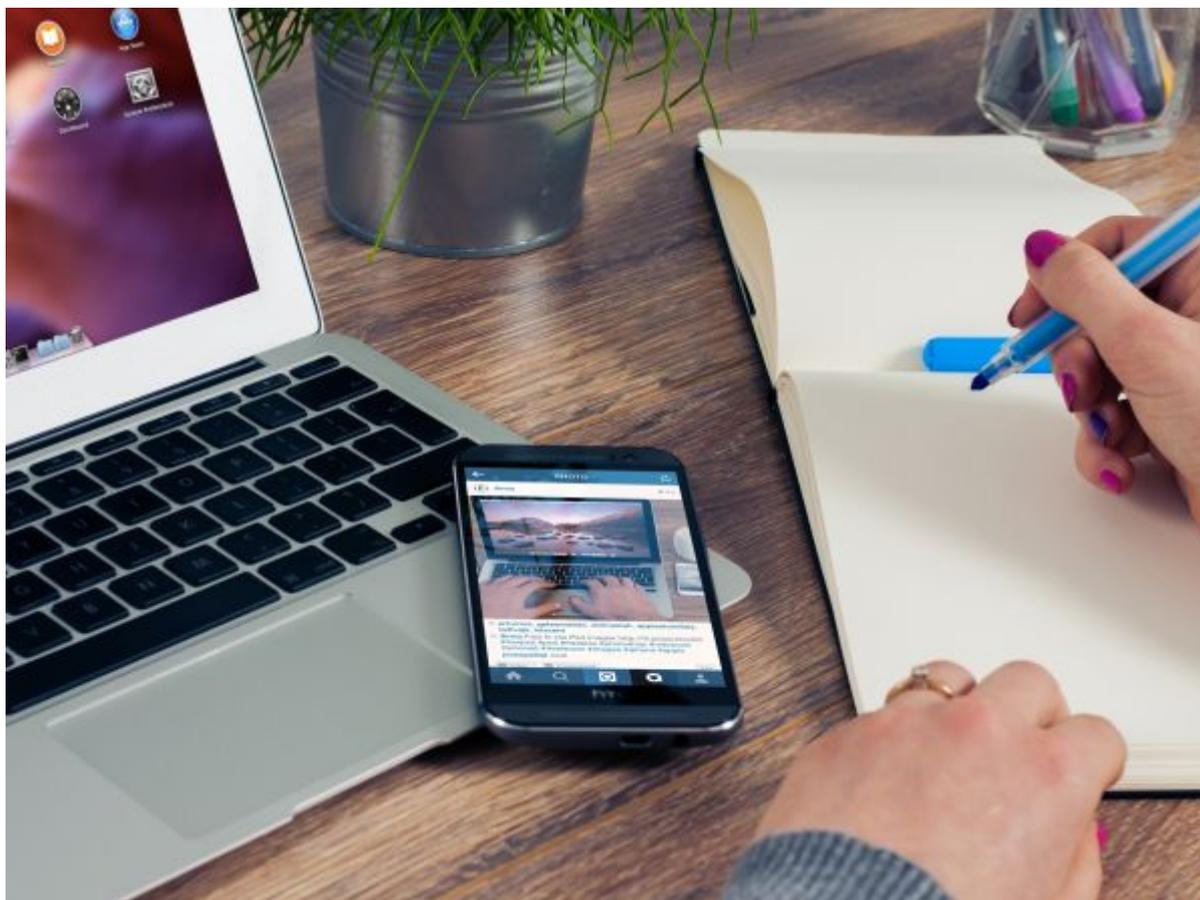
Si vendes una propiedad, te corresponde el pago del ISR o Impuesto sobre la Renta.

Es el impuesto por la utilidad obtenida durante el tiempo que tuviste la propiedad del inmueble, es decir, la diferencia entre la cantidad que manifestaste a la compra del predio y la cantidad de venta que se manifiesta al momento de la venta.

Sobre esta diferencia se aplica una tabla de factores de actualización de valores, que se manejan dentro de un programa emitido por el SAT (Servicio de Administración Tributaria)

El Notario Público que lleve la fe pública de la compraventa ingresa los datos y el programa arroja con exactitud el ISR que te corresponde pagar como vendedor.

Impuesto Cédular



En algunos estados de la república como el nuestro, se promulgó un impuesto local similar al ISR. Este también se debe pagar al momento de celebrar una compraventa de bien inmueble.

El impuesto cedular, se calcula de manera similar al ISR federal, pero con factores de actualización y de carga impositiva diferentes, y al igual que el ISR, solo tendrás el beneficio de exentarlo si no has vendido ninguna propiedad que hayas manifestado como casa-habitación en los últimos 3 años.

En todos los casos, una buena asesoría inmobiliaria y legal, pueden ayudarte a ahorrar en ocasiones mucho dinero.

Los documentos que necesitarás presentar al Notario Público, para comprobar que el inmueble ha sido tu casa-habitación es uno de los siguientes:

- recibo de luz con RFC a tu nombre y la dirección correcta del inmueble, o
- IFE con la dirección de la casa, o
- estado de cuenta bancario o de casa comercial a tu nombre y con la dirección exacta del predio

Quién realiza el pago de los impuestos si vendo mi propiedad

El pago de todos los impuestos correspondientes a la compraventa de una propiedad, así como el resto de los gastos de una escritura, le corresponden por ley, al Notario Público.

Al Notario Público en su calidad de retenedor y obligado solidario junto con las partes, le corresponde al momento de la [firma de la escritura de compraventa](#), retener todos los impuestos a cargo de la parte vendedora, junto con los demás gastos e impuestos de la compraventa.



Autor
Lic. Jorge Semerena