


¿CUANTO IMPUESTO PAGO POR VENDER MI CASA ...

Resumen:


¿CUANTO IMPUESTO PAGO POR Si el vendedor acredita al notario que haga la escritura de compraventa, que está vendiendo la casa que habita, exhibiéndole recibos de luz, teléfono, estados de cuenta bancarios o de tarjetas de crédito de casas comerciales, documentos que deberán estar a nombre del vendedor, al de su esposo(a) o padres o hijos del que vende y con la dirección de la propiedad que vende, **NO PAGARA NINGUN PESO DE IMPUESTO POR VENDER SU CASA**



La persona que quiera vender una casa en México, si tiene al corriente su predial y agua y cuenta con sus ESCRITURAS, está en posibilidad de vender rápidamente (en ocasiones, cuando el que vende fue el que construyó la casa, se le requerirán de planos, licencia de construcción, número oficial). Ahora bien lo único que debe pagar el vendedor que tiene sus papeles en orden, es el impuesto sobre la renta (ISR POR ENAJENACION), derivado de la ganancia entre el precio en que compro y el precio en que vende, por lo que es recomendable que acudas con un notario público para que te indique a cuanto ascendería ese impuesto y no te lleves una sorpresa en el momento de que ya está comprometida tu propiedad o hasta ya hayas recibido algún anticipo. No obstante, la Ley del ISR, en el artículo 109, contempla varias causas por las que este impuesto NO SE PAGARÁ, entre sus fracciones, están las referidas a los bienes inmuebles que cambian de propietario, así las cosas, la persona que se adjudique la propiedad de un inmueble por alguna herencia que le hayan dejado, no pagará ese impuesto, tampoco cuando el inmueble se lo regalen (DONEN) en vida de los propietarios, siempre y cuando se realice entre padres e hijos, hijos a padres o entre esposos casados por el régimen de bienes separados. EN EL CASO DE VENTA, si el vendedor acredita al notario que haga la escritura de compraventa, que está vendiendo la casa que habita, exhibiéndole recibos de luz, teléfono, estados de cuenta bancarios o de tarjetas de crédito de casas comerciales, documentos que deberán estar a nombre del vendedor, al de su esposo(a) o padres o hijos del que vende y con la dirección de la propiedad que vende, **NO PAGARA NINGUN PESO DE IMPUESTO POR VENDER SU CASA**, ahora bien, este beneficio sólo se puede obtener una vez al año (ejercicio fiscal) y sólo sobre casas o departamentos HABITACIONALES, y considerando una regla de 3 a 1, es decir que si mi casa mide 100 metros de construcción, podré exentar 300 metros de terreno, si mi terreno mide más, ejemplo 400 mts, aún con los recibos o estados de cuenta completos, deberás pagar el impuesto por los 100 mts excedentes. Ten cuidado, antes el Reglamento de la Ley del ISR, hablaba de tener los comprobantes por 2 años, ahora basta sólo con 6 meses, pero te limita a metros(ya explicado) y a hacer uso del beneficio una vez en cada ejercicio fiscal(una vez al año calendario).

Pero si tu propiedad a vender excede de 1,500,000 udis, pues en esos casos la Ley si te pide comprobantes por más de 5 años atrás, bastando un comprobante por año. Existe la posibilidad de que si el precio en que vendes es muy bajo, por lo menos 10% abajo del valor avalúo o catastral (según sea el Estado de la República), aún cuando el vendedor exente su impuesto, se genera un ISR contra y a cargo del que compra tan barato (ISR POR ADQUISICIÓN), de un 20% sobre la diferencia entre el precio y el avalúo, esto lo menciono porque existe la idea erronea de decir un precio menor al pactado al Notario, para que paguen menos impuestos, CUIDADO, esto sería defraudación fiscal, mejor hable con su notario antes de celebrar la operación para que este bien asesorado. SI LA VENTA ES SOLO TERRENO, O UN INMUEBLE COMERCIAL, NO SE GOZA DEL BENEFICIO DE LA EXENCION Y TRATANDOSE DE INMUEBLES COMERCIALES, EL QUE COMPRA PAGARÁ IVA POR LAS CONSTRUCCIONES. Saludos Cordiales Lic. Bárbara Ramirez.