

CFC

Consultores **Fiscales** del Centro S.C.

BOLETIN 03/2021



COMENTARIOS RESPECTO A LA EXCENCIÓN DE LA ENAJENACIÓN DE CASA HABITACIÓN LEY DE ISR

EL artículo 93 fracción XIX inciso a).- de la ley de Impuesto sobre la renta, de aplicación Federal, en toda la república mexicana, establece una exención respecto a las enajenaciones de casa habitación, considerando lo siguiente:

Requisitos: 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 provisional en los términos del capítulo IV de este título. Considerando las deducciones en la proporción que resulte de dividir el excedente entre el monto de la contraprestación obtenida. El cálculo y entero del impuesto que corresponda al pago provisional se realizará por el fedatario público conforme a dicho capítulo.

+52 (461) 612 09 20 • 613 55 44 contacto@consultoresfc.mx

Vicente Rivapalacio No. 301 Col. Alameda C.P. 38050 Celaya, Guanajuato, México

www.consultoresfc.mx

• Calidad • Eficiencia



CFC

Consultores **Fiscales** del Centro S.C.

Caso 1		caso 2	
MONTO DE LA VENTA	\$ 1,500,000.-	\$ 5,000,000	
EXCENCION	4,789,470	4,789,470.-	
(700,000 X 6.8428 valor UDIS)		Excedente \$ 210,530.-	4.2%
Enajenación totalmente exenta		(-) Menos deducciones	
		En proporción.-	

Condición adicional para quedar Excenta:

La exención prevista en este inciso será aplicable, siempre que durante los tres 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, quien protocolice la operación.

Resolución Miscelanea:

Cumplimiento de la obligación de parte del fedatario público de señalar si el contribuyente ha enajenado alguna casa habitación

Cumplimiento de la obligación del fedatario público de señalar si el contribuyente ha enajenado alguna casa habitación

3.11.5. Para los efectos del artículo 93, fracción XIX, inciso a), último párrafo de la Ley del ISR, la obligación del fedatario público para consultar al SAT si previamente el contribuyente ha enajenado alguna casa habitación durante los tres años inmediatos anteriores a la fecha de enajenación de que se trate, se tendrá por cumplida siempre que realice la consulta a través del Portal del SAT e incluya en la escritura pública correspondiente el resultado de dicha consulta o agregue al apéndice, la impresión de la misma y de su resultado. El fedatario deberá comunicarle al enajenante que dará aviso al SAT de la operación efectuada, para la cual indicará el monto de la contraprestación y, en su caso, el ISR retenido. LISR 93, RLISR 15

 +52 (461) 612 09 20 • 613 55 44  contacto@consultoresfc.mx

 Vicente Rivapalacio No. 301 Col. Alameda C.P. 38050 Celaya, Guanajuato, México

www.consultoresfc.mx

• Calidad • Eficiencia



CFC

Consultores **Fiscales** del Centro S.C.

POR SU PARTE EL REGLAMENTO ISR, ESTABLECE CIERTOS REQUISITOS FORMALES QUE ÉL ENAJENANTE HABRÁ DE CUMPLIR, PARA CONSIDERAR EXCENTA LA CASA HABITACIÓN.-

Artículo 154. Para efectos del artículo 93, fracción XIX, inciso a) 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.

Artículo 155. Para efectos del artículo 93, fracción XIX, inciso a) de la Ley, los contribuyentes **deberán acreditar ante el fedatario público que formalice la operación**, que el inmueble objeto de la operación es la casa habitación del contribuyente, **con cualquiera** de los documentos comprobatorios que se mencionan a continuación, siempre que el domicilio consignado en dicha documentación coincida plenamente o, en su caso, con alguno de los elementos fundamentales del domicilio del bien inmueble enajenado utilizados en el instrumento correspondiente y el fedatario público haga constar esta situación cuando formalice la operación:

- I. La credencial para votar, expedida por el Instituto Nacional Electoral;
- II. Los comprobantes fiscales de los pagos efectuados por la prestación de los servicios de energía eléctrica o de telefonía fija, o;
- 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.**

Comentario (CFC).- cualquier estado de cuenta de alguna casa comercial o tienda departamental, puede servir para acreditar el domicilio, y tener acceso a la exención.

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

 +52 (461) 612 09 20 • 613 55 44  contacto@consultoresfc.mx

 Vicente Rivapalacio No. 301 Col. Alameda C.P. 38050 Celaya, Guanajuato, México

www.consultoresfc.mx

• Calidad • Eficiencia

