

# FUNDAMENTOS QUE RESPALDAN LA OBLIGACION DE EMITIR CFDI POR VENTAS DE INMUEBLES POR PERSONAS MORALES Y PERSONAS FÍSICAS EMPRESARIAS

## Artículo 76 de la Ley del ISr:

### TITULO II DE LAS PERSONAS MORALES CAPÍTULO IX DE LAS OBLIGACIONES DE LAS PERSONAS MORALES

**Artículo 76. LISR** *Los contribuyentes que obtengan ingresos de los señalados en este Título, además de las obligaciones establecidas en otros artículos de esta Ley, tendrán las siguientes:*

- I. *Llevar la contabilidad de conformidad con el Código Fiscal de la Federación, su Reglamento y el Reglamento de esta Ley, y efectuar los registros en la misma.*
- II. *Expedir los comprobantes fiscales por las actividades que realicen.*

## Artículo 110, fracción III de la Ley del ISR y 201 del Reglamento:

### TÍTULO IV DE LAS PERSONAS FÍSICAS CAPÍTULO II DE LOS INGRESOS POR ACTIVIDADES EMPRESARIALES Y PROFESIONALES SECCIÓN I DE LAS PERSONAS FÍSICAS CON ACTIVIDADES EMPRESARIALES Y PROFESIONALES

**Artículo 110.** *Los contribuyentes personas físicas sujetos al régimen establecido en esta Sección, además de las obligaciones establecidas en otros artículos de esta Ley y en las demás disposiciones fiscales, tendrán las siguientes:*

.....

- III. *Expedir comprobantes fiscales que acrediten los ingresos que perciban.*

**Artículo 201. RISR.** *Para los efectos del tercer párrafo del artículo 154 de la Ley, los notarios, corredores, jueces y demás fedatarios que por disposición legal tengan funciones notariales, quedan relevados de la obligación de efectuar el cálculo y entero del impuesto a que se refiere dicho artículo, cuando la enajenación de inmuebles se realice por personas físicas dedicadas a actividades empresariales, éstas declaren que el inmueble forma parte del activo de la empresa y exhiban copia sellada o copia del acuse de recibo electrónico con sello digital de la declaración correspondiente al último año de calendario*

## FUNDAMENTOS QUE RESPALDAN LA OBLIGACION DE EMITIR CFDI POR VENTAS DE INMUEBLES POR PERSONAS MORALES Y PERSONAS FÍSICAS EMPRESARIAS

*para el pago del impuesto; tratándose del primer año de calendario deberá presentarse copia de la constancia de inscripción en el Registro Federal de Contribuyentes o, en su defecto, de la solicitud de inscripción en el citado Registro.*

*Cuando las enajenaciones a que se refiere el párrafo anterior sean efectuadas por contribuyentes que tributen en términos de la Sección III del Capítulo II del Título IV de la Ley, los notarios, corredores, jueces y demás fedatarios que por disposición legal tengan funciones notariales, deberán efectuar el cálculo y entero del impuesto en los términos del artículo 154 de la propia Ley.*

### **Artículo 126 Ley del ISR**

**Artículo 126. LISR** *Los contribuyentes que obtengan ingresos por la enajenación de bienes inmuebles, efectuarán pago provisional por cada operación, aplicando la tarifa que se determine conforme al siguiente párrafo a la cantidad que se obtenga de dividir la ganancia entre el número de años transcurridos entre la fecha de adquisición y la de enajenación, sin exceder de 20 años. El resultado que se obtenga conforme a este párrafo se multiplicará por el mismo número de años en que se dividió la ganancia, siendo el resultado el impuesto que corresponda al pago provisional.*

*La tarifa aplicable para el cálculo de los pagos provisionales que se deban efectuar en los términos de este artículo, se determinará tomando como base la tarifa del artículo 96 de esta Ley, sumando las cantidades correspondientes a las columnas relativas al límite inferior, límite superior y cuota fija, que en los términos de dicho artículo resulten para cada uno de los meses del año en que se efectúe la enajenación y que correspondan al mismo renglón identificado por el por ciento para aplicarse sobre el excedente del límite inferior. Tratándose de los meses del mismo año, posteriores a aquél en que se efectúe la enajenación, la tarifa mensual que se considerará para los efectos de este párrafo, será igual a la del mes en que se efectúe la enajenación. Las autoridades fiscales mensualmente realizarán las operaciones aritméticas previstas en este párrafo para calcular la tarifa aplicable en dicho mes, la cual publicará en el Diario Oficial de la Federación.*

## FUNDAMENTOS QUE RESPALDAN LA OBLIGACION DE EMITIR CFDI POR VENTAS DE INMUEBLES POR PERSONAS MORALES Y PERSONAS FÍSICAS EMPRESARIAS

*En operaciones consignadas en escrituras públicas, el pago provisional se hará mediante declaración que se presentará dentro de los quince días siguientes a aquél en que se firme la escritura o minuta. Los notarios, corredores, jueces y demás fedatarios, que por disposición legal tengan funciones notariales, calcularán el impuesto bajo su responsabilidad y lo enterarán en las oficinas autorizadas; así mismo deberán proporcionar al contribuyente que efectúe la operación correspondiente, conforme a las reglas de carácter general que emita el Servicio de Administración Tributaria, la información relativa a la determinación de dicho cálculo y deberá expedir comprobante fiscal, en el que conste la operación, así como el impuesto retenido que fue enterado. Dichos fedatarios, dentro los quince días siguientes a aquel en el que se firme la escritura o minuta, en el mes de febrero de cada año, deberán presentar ante las oficinas autorizadas, la información que al efecto establezca el Código Fiscal de la Federación respecto de las operaciones realizadas en el ejercicio inmediato anterior.*

### **Regla miscelánea I.2.7.1.25.**

#### ***CFDI en operaciones traslativas de dominio de bienes inmuebles celebradas ante notario***

***1.2.7.1.25 RMF 2014.*** Para los efectos de los artículos 29 y 29-A del CFF, en las operaciones traslativas de dominio de bienes inmuebles que se celebren ante notarios públicos, los adquirentes de dichos bienes podrán comprobar el costo de adquisición para efectos de deducción y acreditamiento, con el CFDI que dichos notarios expidan por los ingresos que perciban, siempre y cuando los notarios incorporen a dichos comprobantes el complemento que al efecto publique el SAT en su página de Internet.

*Cuando no se proporcione la información de cualquiera de los datos requeridos en el complemento, los adquirentes no podrán deducir o acreditar el costo del bien con base en el CFDI que el notario expida.*

### **Regla miscelánea I.2.8.3.1.1. vigente hasta Diciembre del ejercicio 2013:**

#### ***Documentos que pueden utilizarse como comprobantes fiscales***

***1.2.8.3.1.1. RMF 2013*** Para los efectos del artículo 29-B, fracción III del CFF, los siguientes documentos servirán como comprobantes fiscales por los actos o actividades que se realicen o por los ingresos que perciban, en los siguientes casos:

- I.*** Cuando se trate del pago de contribuciones federales, estatales o municipales, las formas o recibos oficiales emitidos por la

## FUNDAMENTOS QUE RESPALDAN LA OBLIGACION DE EMITIR CFDI POR VENTAS DE INMUEBLES POR PERSONAS MORALES Y PERSONAS FÍSICAS EMPRESARIAS

*dependencia o entidad respectiva, siempre que conste la impresión de la máquina registradora o el sello de la oficina receptora, o bien el sello digital generado a partir de un certificado de sello digital expedido por el SAT o por la dependencia o entidad pública de que se trate. Lo dispuesto en este párrafo no será aplicable tratándose del pago de contribuciones por el uso de autopistas, carreteras o puentes, federales, estatales o municipales.*

*La Federación, las Entidades Federativas, los Municipios y las instituciones que por ley estén obligadas a entregar el importe íntegro de su remanente de operación, así como los organismos descentralizados que no tributen conforme al Título II de la Ley del ISR, podrán estar a lo dispuesto en la presente fracción.*

- II.** *Formas o recibos oficiales que emitan las dependencias públicas federales, estatales o municipales, tratándose del pago de productos o aprovechamientos, siempre que en los mismos conste la impresión de la máquina registradora, el sello de la oficina receptora o bien el sello digital generado a partir de un certificado de sello digital expedido por el SAT o por la dependencia o entidad pública de que se trate, y reúnan como mínimo los requisitos establecidos en el artículo 29-A, fracciones I, III, IV, primer párrafo, V, primer párrafo, VI, primer párrafo y VII primer párrafo del CFF, y los contenidos en la regla II.2.6.1.1., cuando en su caso sean aplicables.*

- III.** *Escritura pública o póliza, en las operaciones que se celebren ante fedatario público y se hagan constar en ellas, sin que queden comprendidos ni los honorarios, ni los gastos derivados de la escrituración.*

### **Artículo Décimo Segundo Transitorio de la 1ª Resolución de Modificaciones a la Resolución Miscelánea Fiscal 2014; Art. 29 fracción VI del CFF y Regla Miscelánea I.2.7.1.4:**

**Décimo Segundo Transitorio de la 1ª Modif a la RMF 2014** *Para los efectos del artículo 29, primer y último párrafos del CFF, los adquirentes de bienes inmuebles a que se refiere la regla I.2.7.1.25., durante el periodo comprendido del 1 de enero al 31 de marzo de 2014, podrán comprobar para efectos de deducción y acreditamiento, el costo de adquisición de dichos inmuebles, con la escritura pública que expida el notario, en donde conste dicho costo, en lugar de usar el CFDI y complemento a que se refiere la mencionada regla.*

## FUNDAMENTOS QUE RESPALDAN LA OBLIGACION DE EMITIR CFDI POR VENTAS DE INMUEBLES POR PERSONAS MORALES Y PERSONAS FÍSICAS EMPRESARIAS

**Artículo 29 CFF.** *Cuando las leyes fiscales establezcan la obligación de expedir comprobantes fiscales por los actos o actividades que realicen, por los ingresos que se perciban o por las retenciones de contribuciones que efectúen, los contribuyentes deberán emitirlos mediante documentos digitales a través de la página de Internet del Servicio de Administración Tributaria. Las personas que adquieran bienes, disfruten de su uso o goce temporal, reciban servicios o aquéllas a las que les hubieren retenido contribuciones deberán solicitar el comprobante fiscal digital por Internet respectivo.*

*Los contribuyentes a que se refiere el párrafo anterior deberán cumplir con las obligaciones siguientes:*

...

VI. *Cumplir con las especificaciones que en materia de informática determine el Servicio de Administración Tributaria mediante reglas de carácter general.*

### **Complementos para incorporar información fiscal en los CFDI**

**1.2.7.1.4. RMF 2014** *Para los efectos del artículo 29, fracción VI del CFF, el SAT publicará en su página de Internet los complementos que permitan a los contribuyentes de sectores o actividades específicas, incorporar requisitos fiscales en los CFDI que emitan.*

*Los complementos que el SAT publique, serán de uso obligatorio para los contribuyentes que les aplique, pasados treinta días naturales, contados a partir de su publicación en la citada página, salvo cuando exista alguna facilidad o disposición que establezca un periodo diferente o los libere de su uso.*