

FINANZAS PERSONALES

Al vender un inmueble en pareja, puede reducir su carga fiscal

Cuando la enajenación de una casa habitación deja ganancias a un matrimonio, los deberes fiscales son pagados entre ambos e incluso se pueden potenciar beneficios como la exención en el pago del ISR.



Juan Tolentino Morales
20 de agosto de 2018, 19:40



Cuando vendemos una casa, es común buscar un precio de colocación atractivo, que nos deje una buena ganancia. Sin embargo, cuando se tiene una utilidad al enajenar una propiedad, se deben pagar impuestos, concretamente el Impuesto sobre la Renta (ISR), pero ¿qué ocurre cuando dos personas son propietarias de un inmueble, como ocurre en el caso de un matrimonio?

Para saber cómo nos podemos beneficiar de una enajenación en pareja, primero debemos entender el pago del ISR a cabalidad.

El ISR por enajenación de un inmueble en el caso de personas físicas se calcula sobre la ganancia en la venta de un inmueble, y ésta se obtiene como la diferencia entre el precio de compra y el valor de venta, indicó José Antonio Manzanero, presidente del Colegio Nacional del Notariado Mexicano.

“Si tiene una ganancia sobre esa venta, se calcula y paga un impuesto provisional a través del notario (...) Para personas físicas, se toma en cuenta la fecha en que se compró, el precio en que compró y es un ejercicio de actualización con base en factores que publica el gobierno federal, o bien, a través de un cálculo que deriva del Índice Nacional de Precios al Consumidor, para saber lo que se pagó en el pasado por un bien y cuánto representa ahora que se va a vender”, abundó el especialista.

Sin embargo, recuerde que el ISR es un impuesto que se cobra sobre ganancias, por lo que si en una venta no hay utilidades, no hay una carga tributaria.

Como ejemplo de esto, imagine que usted compró un terreno en 1 millón de pesos en el 2000 y quiere venderlo este año, pero al ser una colocación que le urge, lo oferta en 3.5 millones de pesos, cuando su precio de mercado es de 5 millones de pesos.

En este supuesto, con base en los factores de cálculo mencionados por el especialista, fiscalmente la propiedad tendría un valor de 3.7 millones de pesos, pero al venderla en 3.5 millones de pesos se tendría una pérdida fiscal de 200,000 pesos, por lo que no pagaría impuesto, ya que se vendería por debajo del costo actualizado.

Por el contrario, en un escenario donde se venda ese mismo inmueble en 4 millones de pesos, que hoy cuesta 3.7 millones de pesos, habría una ganancia de 300,000 pesos, por lo que sí pagaría impuesto.

La venta en pareja

Una vez entendido el pago del ISR, hay que hablar del caso de las sociedades conyugales que, de manera general, se dividen el pago del ISR en caso de que exista una ganancia.

“No es lo mismo decir que una persona gana sola 1 millón de pesos a que entre varias personas perciban la misma cantidad y eso tiene un efecto en el cálculo (del ISR), porque cuando hay una ganancia entre varias personas, además del procedimiento del cálculo, se ve matizado en que se tiene que dividir entre cada uno de los vendedores o enajenantes para la ganancia, para saber cuál es la parte proporcional que le corresponde a cada quien”, explicó José Antonio Manzanero.

Es decir, cada persona pagará un impuesto en función de qué proporción del inmueble es de su propiedad.

Es importante señalar que, cuando se vende una casa habitación en pareja, una de las dos personas es designada como representante común, quien va a fungir como el responsable de las obligaciones fiscales, refirió por su parte Damián Cecilio Torres, presidente de la Comisión Fiscal Sur del Colegio de Contadores Públicos de México.

Otro punto a favor de la venta en sociedad conyugal es que la exención de pago de ISR a la que se tiene derecho al vender un inmueble, de 700,000 Unidades de inversión del precio de venta (equivalentes a aproximadamente 4.2 millones de pesos), se duplica, por lo que una pareja podría exentar el pago de ISR de un inmueble hasta por poco más de 8.4 millones de pesos, ya que la capacidad de exención de cada uno es de 4.2 millones de pesos.

Otras consideraciones

Para acreditar la fecha de compra y el valor del inmueble que va a vender, es importante contar con un Comprobante Fiscal Digital por Internet (CFDI) con complemento que acredite estos datos, advirtió José Antonio Manzanero.

Hasta el 31 de marzo del 2014, la escritura fungía como comprobante de esta información; sin embargo, a partir del 1 de abril del 2014, se debe tener un CFDI del cual los notarios obtienen la fecha y costo de la propiedad.

“Algunas veces, la empresa vendedora se pasa de lista y no genera esos elementos, por lo que perjudican gravemente al contribuyente porque lo dejan sin elementos comprobatorios de fecha y costos de adquisición de la casa”, enfatizó.

Asimismo, si una pareja vendió una casa habitación en los últimos tres años, no podrá acceder a una exención de impuestos, indicó Damián Cecilio Torres.

juan.tolentino@economista.mx

¿CÓMO FUNCIONA?

El pago de impuestos en la venta de un inmueble en pareja es más eficiente por las siguientes razones:



Cuando hay ganancias, el pago del ISR se distribuye; es decir, los impuestos que comúnmente paga una sola persona los liquidan los dos.



La exención de impuestos de 700,000 Udis se duplica. Así, pueden exentar el pago de ISR por un inmueble de hasta 8.4 millones de pesos, cuando normalmente es hasta por 4.2 millones de pesos.

TENGA EN CUENTA QUE:



Cada persona pagará impuestos en función de qué proporción del inmueble es de su propiedad.



Para el cálculo y exención de impuestos, debe contar con un CFDI a fin de avalar la fecha en que se compró el inmueble y a qué costo, o de lo contrario se podría gravar hasta 90% del costo de venta.



Sólo puede acceder a la exención de impuestos una vez cada tres años.

FUENTE: ENTREVISTADOS. GRÁFICO EE: STAFF.

Archivado en:

[COMPRA DE INMUEBLES](#)

[COMPRA DE VIVIENDA](#)

[CFDI](#)

[ISR](#)

[FINANZAS PERSONALES](#)

LO VUELVE HACER

Por tercer sesión consecutiva, el indicador compuesto Nasdaq registró un nuevo máximo de cierre en las 8,030.04 unidades.

NASDAQ COMPOSITE | PUNTOS



FUENTE: REUTERS GRÁFICO EE: STAFF.

Los índices S&P 500 y Nasdaq establecieron máximos de cierre el martes por tercera sesión consecutiva, con inversores debatiendo si recoger ganancias tras un repunte impulsado por hechos positivos en las disputas comerciales que han golpeado a los mercados durante gran parte del año.

Tras el acuerdo bilateral de Estados Unidos y México por la revisión del Tratado de Libre Comercio de América del Norte (TLCAN), el foco pasó a Canadá, con su principal negociador uniéndose a sus contrapartes en Washington para intentar seguir siendo parte del pacto trilateral.

El Promedio Industrial Dow Jones también cerró con una subida marginal en una típica sesión de verano con poco volumen negociado e inversionistas decidiendo si tomar ganancias o seguir la corriente alcista del mercado.

Las compañías tecnológicas lideraron el avance, contrarrestado por los sectores energético, telecomunicaciones e insumos básicos, entre otros.

La joyería Tiffany & Co reportó resultados mejores a los esperados en el segundo trimestre y elevó su proyección de ganancias anual. Sus acciones subieron 1 por ciento.

Las acciones de Sears Holding Corp subieron 12.6%, tras anunciarse la ampliación de la sociedad Auto Center del minorista con Amazon.com Inc, ahora disponible en todo EU.

MÁS POPULARES

NOTAS

PROTAGONISTAS