

NOTARIOS PÚBLICOS

Obligaciones fiscales por los servicios
que ofrecen y análisis de su régimen fiscal

Pérez Chávez • Fol Olguín

Presentamos a nuestros lectores una edición dirigida a los notarios públicos y demás personas interesadas en la materia, misma que consta de dos apartados; en el primero se comentan las obligaciones fiscales que deben cumplir los notarios, corredores y demás fedatarios que por disposición legal tienen funciones notariales, las cuales se contienen en las disposiciones fiscales siguientes:

1. Código Fiscal de la Federación y su Reglamento.
2. Ley del Impuesto sobre la Renta y su Reglamento.
3. Ley del Impuesto al Valor Agregado y su Reglamento.
4. Ley del Impuesto Especial sobre Producción y Servicios y su Reglamento.
5. Ley de Ingresos de la Federación para el Ejercicio Fiscal de 2024.
6. Resolución Miscelánea Fiscal para 2024, publicada en el DOF del 29 de diciembre de 2023.
7. Código Fiscal de la Ciudad de México.

También se incluyen las obligaciones que deben cumplir los notarios públicos contenidas en la Ley Antilavado de Dinero.

En el segundo apartado de esta obra incluimos el tratamiento fiscal que deberán atender los notarios públicos, a saber:

1. Cuando tributan por conducto de una sociedad civil.
En este caso deben tributar de la misma forma que lo hacen las sociedades mercantiles, es decir, en el régimen general de la LISR.
2. Cuando tributan en forma individual.
En este supuesto, deben tributar en el régimen fiscal de las personas físicas con actividades empresariales y profesionales.

En ambos casos, se incluye el tratamiento fiscal que deberán atender los notarios públicos para efectos del ISR y del IVA.

En la medida de lo posible el marco teórico se complementa con casos prácticos que permitirán al lector un mejor entendimiento.

Esta obra se dirige a los notarios, corredores y demás fedatarios que por disposición legal tienen funciones notariales, a los estudiantes y profesores de la materia fiscal, a los despachos de contadores públicos y en general a cualquier persona interesada en el tema.

Consulta todo nuestro fondo editorial en
www.tax.com.mx

C ONTENIDO

Abreviaturas utilizadas	13
Introducción	15

**APARTADO I
OBLIGACIONES FISCALES DE LOS
NOTARIOS PUBLICOS**

» CAPITULO I

*OBLIGACIONES FISCALES DE LOS NOTARIOS PUBLICOS CONTENIDAS EN EL
CODIGO FISCAL DE LA FEDERACION*

1. Residentes en territorio nacional	23
2. Domicilio fiscal	25
3. Concepto de enajenación de bienes	26
4. Enajenación en territorio nacional	27
5. Casos en que no hay enajenación	27
a) En fusión de sociedades	27
b) En escisión de sociedades	33

6.	Representación de las personas físicas o morales ante las autoridades fiscales	40
7.	Documentos que deben contener la e.firma del notario público.	42
8.	Opción a personas morales de utilizar la e.firma propia o del representante . . .	49
9.	Responsables solidarios con los contribuyentes	49
10.	Obligaciones de los notarios públicos	59
	a) Inscripción o avisos al RFC por fusión, escisión o liquidación de personas morales	59
	b) Escrituras públicas en que se hagan constar actas constitutivas y demás actas de asamblea de personas morales, cuyos socios o accionistas y sus representantes legales deban solicitar su inscripción en el RFC.	66
	c) Declaración informativa de operaciones consignadas en escritura pública.	67
11.	Requisitos que deben contener los comprobantes fiscales (CFDI)	68
12.	Conservación de actas constitutivas de personas morales, de actas en las que se haga constar el aumento o disminución del capital social, la fusión o la escisión de sociedades	74
13.	Responsabilidad solidaria de servidores y notarios públicos.	75

» **CAPITULO II**

OBLIGACIONES FISCALES DE LOS NOTARIOS PUBLICOS CONTENIDAS EN LA LEY DEL IMPUESTO SOBRE LA RENTA

1.	Enajenaciones exentas del pago del ISR para las personas físicas en las que intervienen los notarios públicos	79
	a) Enajenación de la casa habitación del contribuyente.	79
	b) Herencias o legados	82
	c) Enajenación de derechos parcelarios.	82
2.	Ingresos que obtienen las personas físicas por enajenación de bienes inmuebles	82
	a) Ingresos gravables	82
	b) Ingresos no gravables	84
	c) Deducciones autorizadas	84
	d) Disminución de pérdidas y reglas para disminuirlas	89
	• Caso práctico	91
	e) Terreno y construcción adquiridos en distinta fecha	95
	f) Construcciones no comprobadas.	96
	g) Costo de bienes obtenidos en premios o donaciones hechas por la Federación, estados, municipios u organismos descentralizados	96
	h) Costo de bienes adquiridos por prescripción	97
	i) Separación del valor del terreno y la construcción	97
	j) Enajenación de inmuebles de copropietarios.	97
	k) Costo de bienes adquiridos por herencia, legado o donación	98

l) Enajenación de inmuebles por empresarios personas físicas	98
m) Obligación de los notarios, corredores, jueces y demás fedatarios	99
n) Pago provisional por enajenación de inmuebles	99
• Casos prácticos	101
o) Retención y entero del pago provisional del ISR en enajenación de bienes inmuebles consignada en escritura pública	114
3. Impuesto estatal por enajenación de terrenos y construcciones	117
a) Cálculo y entero del impuesto estatal por enajenación de bienes inmuebles consignada en escritura pública	117
• Casos prácticos	118
4. Ingresos de las personas físicas por adquisición de bienes por diferencia con el avalúo	121
a) Pago provisional por adquisición de bienes en operaciones consignadas en escrituras públicas	121
5. Retención y entero del pago provisional del ISR en enajenación de bienes inmuebles, efectuada por residentes en el extranjero, consignada en escritura pública	123

» CAPITULO III

OBLIGACIONES FISCALES DE LOS NOTARIOS PUBLICOS CONTENIDAS EN LA LEY DEL IMPUESTO AL VALOR AGREGADO

1. Actos o actividades gravados por la LIVA	127
2. Tasa general del IVA.	127

3.	Concepto de enajenación	127
4.	Conceptos que no se consideran enajenación	127
5.	Enajenaciones exentas del pago del IVA.	128
	a) Suelo	128
	b) Casa-habitación.	128
6.	Enajenación en territorio nacional	129
7.	Momento en que se considera que se efectúa la enajenación	129
8.	Base del IVA en enajenaciones	130
9.	Cálculo y entero del impuesto en la enajenación de bienes inmuebles consignada en escritura pública	130

» CAPITULO IV

<i>OBLIGACIONES FISCALES DE LOS NOTARIOS PUBLICOS CONTENIDAS EN LA LEY DEL IMPUESTO ESPECIAL SOBRE PRODUCCION Y SERVICIOS</i>	135
---	-----

» CAPITULO V

<i>OBLIGACIONES FISCALES DE LOS NOTARIOS PUBLICOS CONTENIDAS EN LA LEY ANTILAVADO DE DINERO</i>	
1. Disposiciones generales	139

- a) Naturaleza y observancia de la Ley 139
- b) Objeto de la Ley, su Reglamento y las Reglas de Carácter General 139
- c) Entrada en vigor de la Ley y derogación de disposiciones que se opongan a la misma 140
- d) Definición de conceptos para efectos de la Ley, su Reglamento y las Reglas de Carácter General 140
- 2. Actividades Vulnerables 156
 - a) Tabla que muestra las Actividades Vulnerables objeto de identificación, así como si por las mismas se tiene obligación de presentar aviso ante la SHCP 156
 - b) Obligaciones de las personas que realicen Actividades Vulnerables. . . . 169
 - c) Persona encargada del cumplimiento de las obligaciones derivadas de la realización de Actividades Vulnerables 182
 - d) Obligación de los clientes o usuarios de quienes realicen Actividades Vulnerables. 183
 - e) La presentación de Avisos no es violatoria del secreto legal, profesional u otros 183
- 3. Plazos y formas para la presentación de Avisos 184
 - a) Plazo para presentar los Avisos ante la SHCP. 184
 - b) Formatos y contenido de los Avisos. 184
 - c) Facultad de la SHCP para requerir documentación soporte de los Avisos 185
- 4. Uso de efectivo y metales 185
 - a) Tabla que muestra los montos de operaciones por los que se prohíbe usar monedas, billetes o metales preciosos. 185
 - b) Obligación de los notarios públicos de identificar la forma de pago de las operaciones mayores a cierto monto 187

5.	Sanciones administrativas	188
a)	Tabla que muestra los sujetos de multas y su importe.	188
b)	Lineamientos para no imponer la primera sanción	190
c)	Causas de cancelación definitiva de la habilitación otorgada al corredor público	190
d)	Revocación de la patente a notarios públicos por infracciones cometidas.	190
6.	Sanciones por proporcionar información falsa o por su alteración.	191

» CAPITULO VI

*OBLIGACIONES FISCALES DE LOS NOTARIOS PUBLICOS CONTENIDAS EN EL
CODIGO FISCAL DE LA CIUDAD DE MEXICO*

1.	Introducción	195
2.	Domicilio fiscal	195
3.	Avalúos para efectos fiscales.	196
4.	Constancias de adeudos del impuesto predial y derechos por el suministro de agua	198
5.	Facultades de las autoridades fiscales	199
6.	Adquisiciones de bienes inmuebles que consten en escritura pública	199
7.	Infracciones y sanciones relacionadas con notarios públicos.	200

APARTADO II
TRATAMIENTO FISCAL DE LOS NOTARIOS PUBLICOS

» CAPITULO I

CUANDO TRIBUTAN POR CONDUCTO DE UNA SOCIEDAD CIVIL

1.	ISR.	207
	a) Antecedentes	207
	b) Entidades que fiscalmente se consideran personas morales	207
	c) Ingresos acumulables	208
	d) Ingresos no acumulables	208
	e) Momento en que se acumulan los ingresos	209
	f) Deducciones autorizadas	211
	• Caso práctico	213
	g) Gastos e inversiones no deducibles	214
	h) Deducción de inversiones en varios ejercicios.	217
	i) Pérdidas fiscales	221
	j) Obligaciones fiscales	222
2.	IVA	229
	a) Actos o actividades gravados	229
	b) Retención de IVA	230
	c) Momento en que se causará el IVA	231

d)	Momento en que será acreditable el IVA	232
e)	Pagos mensuales	232
	• Caso práctico	232
f)	Tratamiento de los saldos a favor del IVA.	234
g)	Concepto de prestación de servicios independientes	234
h)	Prestación de servicios exenta del pago de IVA.	235
i)	Prestación de servicios independientes en territorio nacional	235
j)	Base del IVA en la prestación de servicios independientes	235
k)	Obligaciones fiscales para personas morales sujetas al pago del IVA . . .	236

» **CAPITULO II**

CUANDO TRIBUTAN EN FORMA INDIVIDUAL

1.	ISR.	241
a)	Notarios públicos. Deben tributar en el régimen fiscal de las personas físicas con actividades empresariales y profesionales por los servicios que ofrecen	241
b)	Ingresos acumulables	241
c)	Momento en que deben acumularse los ingresos por actividades profesionales	243
d)	Deducciones autorizadas	243
e)	Requisitos de las deducciones autorizadas	244
f)	Deducción de inversiones.	253
g)	Gastos e inversiones no deducibles	257

h)	Obligaciones fiscales	260
i)	Tratamiento de las pérdidas fiscales.	267
j)	Participación de utilidades a los trabajadores	269
k)	Opción de asimilar a salarios los ingresos por actividades profesionales	270
l)	Servicios profesionales en forma esporádica	270
m)	Régimen simplificado de confianza (RESICO)	271
2.	IVA	274
a)	Prestación de servicios independientes. Acto gravado por la LIVA	274
b)	Concepto de prestación de servicios	274
c)	Prestación de servicios independientes en territorio nacional	274
d)	Mecánica para determinar el IVA por pagar.	275
e)	Momento en que se causa el IVA	275
f)	Base del impuesto en la prestación de servicios independientes	276
g)	Mecánica para determinar el IVA acreditable	276
h)	Momento en que se puede acreditar el IVA	282
i)	Obligaciones para contribuyentes del IVA.	283
j)	Prestación de servicios independientes en forma accidental	285
k)	Cálculo del pago mensual definitivo del IVA	286
	• Caso práctico.	287
l)	Devolución y acreditamiento de saldos a favor del IVA.	288