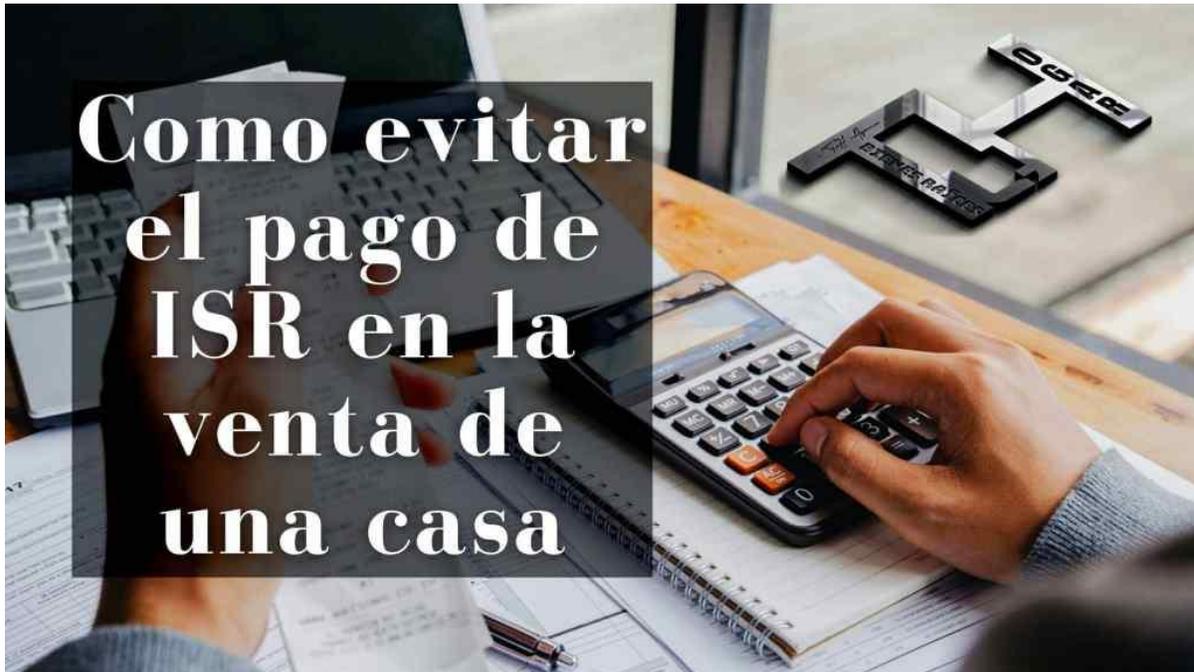


Como evitar el pago de ISR en la venta de una casa



¿Qué es el ISR?

Entre los gastos que se generan en la compraventa de un inmueble, el importe del Impuesto Sobre la Renta (ISR) es responsabilidad del vendedor que realiza sus actividades económicas como persona física o persona moral no lucrativa. Este tributo consiste en un gravamen directo por la enajenación de inmuebles, es decir, se tiene que tributar al estado mexicano un determinado monto de la ganancia que se obtiene por la venta de una propiedad. (ojo, lo paga el propietario de la casa, no el intermediario en la venta del inmueble)

¿Como exentar el ISR?



Sin embargo, es posible reducir el valor del ISR que se tendrá que pagar o, simplemente, evitar esta tributación. Para obtener uno de estos beneficios hay que tener en cuenta lo que se menciona en seguida.

Se tiene que ser una [persona física o moral](#).

Aquí te dejamos un enlace para la [inscripción del RFC como persona física](#).

Una de las primeras condiciones que se deben cumplir es que el propietario o vendedor no haya vendido algún otro bien durante los tres años anteriores.

Se encuentran exentos de pagar el ISR los ingresos obtenidos por la [enajenación](#) de casa habitación hasta por un monto de 700,000 Udis Este valor equivale aproximadamente a \$5,082,087.50 pesos, ya que el valor de la Udi cambia cada día (te dejamos un enlace donde podrás hacer la [conversión de Udis a pesos mexicanos](#)); siempre que acredite ante un notario público, que el vendedor habita la casa que es objeto de la transacción. Así pues, se necesitará los siguientes documentos al nombre del dueño o, como alternativa, al nombre de su cónyuge o descendientes o ascendientes en línea directa (hijos, nietos, padres o abuelos):

1) credencial de elector, en donde se especifica el domicilio del inmueble;
2) recibos de luz y teléfono; recuerda que tiene que estar vinculado el RFC como persona física en los recibos de luz y teléfono, esto es obligatorio para exentar el ISR.

3) estados de cuenta de servicios proveídos por instituciones del sistema financiero del país, por ejemplo, cuentas bancarias.

Cabe recordar que la exención únicamente se puede hacer una vez cada tres años, por tanto, si el impuesto que se tiene que pagar es reducido, lo más conveniente es pagarlo para no perder la oportunidad de utilizar esta facultad en una futura ocasión más oportuna.

Deducción del ISR



En los casos en que no se pueda exentar -por ya haberlo hecho en un periodo de 3 años, por superar el monto establecido por la ley o al no ser la casa

habitación del contribuyente- podrán deducirse algunos conceptos que tomará en cuenta el notario para calcular el impuesto correspondiente.

Para hacerlo deberá entregarse al notario facturas por estos conceptos. Algunas de estas facturas se obtienen al momento de la compra y otras durante el tiempo que se habita el inmueble.

Cabe destacar que no podrán recuperarse si no se solicitaron en su momento.

- Costo comprobado de adquisición. (Lo que al vendedor le costó adquirir el inmueble). Se acredita, para inmuebles adquiridos antes de abril de 2014, con la escritura correspondiente. Y a partir de entonces, con un complemento de la factura del notario (CFDI) con información de cuándo se adquirió de una persona física. Es muy importante asegurarse de contar con la factura del notario desde la compra del inmueble, pues de lo contrario no podrá deducirse al momento de la venta.
- Inversiones en construcciones, mejoras y ampliaciones. Se acreditan con las facturas correspondientes con el aviso de terminación de obra o con un avalúo (en este último caso solo al 80%). La recomendación aquí es siempre contar con las facturas en regla y dar todos los avisos para evitar algún problema en lo futuro.
- Gastos notariales. Estos, como decíamos antes, se acreditan con la factura correspondiente.
- Comisiones y mediaciones. Esto se refiere a la cantidad que se les paga a los mediadores o “corredores” inmobiliarios. Como decíamos, para deducir estos gastos deberá exigirse una factura al momento de la compra; si no se cuenta con ella, no habrá deducibilidad de este concepto.

¿En qué casos debes pagar el impuesto sobre la renta?

Cuando obtengas ingresos en México por cualquiera de los siguientes conceptos se debe pagar ISR:

Salarios; honorarios; remuneraciones a miembros de consejos, administradores, comisarios y gerentes; arrendamiento de inmuebles y muebles; contratos de servicio turístico de tiempo compartido; enajenación de acciones; arrendamiento financiero; regalías, asistencia técnica y publicidad; intereses; premios; actividades artísticas, deportivas o espectáculos públicos; remanente distribuible de personas morales con fines no lucrativos; dividendos, utilidades, remesas y ganancias distribuidas por personas morales; venta de bienes inmuebles; construcción de obras, instalación, mantenimiento o montaje en bienes inmuebles, inspección o supervisión y otros ingresos.

Como puedes ver, es recomendable preguntar al notario todo lo relacionado con la exención y deducción del ISR desde la adquisición del inmueble, pues al momento de la compraventa tal vez ya no se puedan conseguir los documentos necesarios.