

CCN NEWSFLASH

México modifica la Ley del Impuesto sobre la Renta que regula la venta de bienes inmuebles mexicanos

#157 marzo - abril 2022 | 4 de abril de 2022

El 12 de noviembre de 2021 se publicó el Decreto por el que se reforman diversas disposiciones de la Ley del Impuesto sobre la Renta y del Reglamento correspondiente, con efectos a partir del 1 de enero de 2022. El Decreto incluye cambios al artículo 160 de la Ley del Impuesto sobre la Renta y establece que para efectos del producto de la enajenación de bienes inmuebles mexicanos, se considera que la fuente de riqueza se encuentra en territorio nacional cuando dichos bienes estén ubicados en México. Esto significa que los residentes no mexicanos que tributan en el extranjero están ahora obligados a pagar el impuesto sobre la renta ("ISR") por los ingresos provenientes de la venta de bienes inmuebles en México. Además, los residentes fiscales en el extranjero también pueden estar sujetos al pago del ISR cuando adquieran bienes inmuebles en México.

En cuanto al impuesto sobre la renta a cargo de los residentes fiscales en el extranjero, la reforma al quinto párrafo del artículo 160 de la Ley del Impuesto sobre la Renta establece que, cuando las autoridades fiscales practiquen un avalúo (en ejercicio de sus facultades de fiscalización y comprobación) que resulte en una valuación superior al 10% del monto del precio de la compraventa, la diferencia total se considerará como un ingreso para el adquirente residente en el extranjero. El impuesto se determinaría entonces aplicando una tasa del 25% sobre el total de dicha diferencia, sin admitirse deducciones, la cual deberá ser retenida y pagada por el vendedor si éste es un residente fiscal mexicano o un residente fiscal extranjero con establecimiento permanente en México. De esta manera, el vendedor asumirá la obligación del comprador de realizar el pago del impuesto requerido. Así, la obligación se convierte en una responsabilidad conjunta del vendedor y del comprador. Es importante señalar que la modificación es congruente con las disposiciones que regulan las adquisiciones a título gratuito, las cuales también generan un impuesto del 25% sobre el valor de la contraprestación pactada a cargo de los adquirentes que residen en el extranjero.

Contacto:

Ramón Concha
Socio
rconcha@ccn-law.com

Fernando Schoeneck
Asociado
fschoeneck@ccn-law.com.mx