

Para más información consulte nuestros servicios gratuitos y confidenciales

Consulte:  
sat.gob.mx



Contáctenos desde  
nuestro Portal de internet



Llame a INFOSAT:  
-01 800 46 36 728  
(en México)



-1 877 44 88 728  
(desde Estados Unidos y Canadá)



Redes sociales:

[youtube.com/satmx](https://www.youtube.com/satmx)

[twitter.com/satmx](https://twitter.com/satmx)

[flickr.com/photos/satmx](https://www.flickr.com/photos/satmx)

En facebook,  
búsquenos como SAT México



El contribuyente es el centro de nuestras acciones.  
*Pensar así forma parte de nuestra cultura organizacional.*

Se prohíbe la reproducción total o parcial de esta obra con fines de lucro.

Este documento no establece obligaciones ni crea derechos distintos de los contenidos en las disposiciones fiscales vigentes.

Consulte más  
información  
en internet:  
sólo escanee  
este código



# Percibió ingresos por la venta o enajenación de bienes inmuebles



Cumplir nos beneficia a todos



sat.gob.mx  
gobiernofederal.gob.mx



GOBIERNO  
FEDERAL

SHCP



Vivir Mejor

Cuando venda o enajene un bien inmueble (casa habitación, terreno, edificio o local), debe acudir ante notario público para formalizar la operación, a fin de que tenga validez legal.

La transmisión de la propiedad de un bien inmueble puede darse de distintas maneras; entre ellas encontramos:

- **La compraventa.** Es el contrato mediante el cual el vendedor se obliga a transferir la propiedad de un bien al comprador y éste, a su vez, se obliga a pagar su precio en dinero.
- **La permuta.** Es el trueque de una cosa por otra; el contrato queda configurado desde que las partes se han prometido transferirse recíprocamente la propiedad de una cosa que les pertenece.

## Pago de impuestos por la venta o enajenación de bienes inmuebles



Acudir ante un notario público no es la única obligación que tiene al realizar la venta o enajenación de un bien inmueble, ya que cuando cobra su valor obtiene un ingreso, el cual debe ser declarado al Servicio de Administración Tributaria.

Si obtiene una ganancia por la venta o enajenación del bien inmueble de que se trate, debe pagar, en su caso, los siguientes impuestos:

- Impuesto sobre la renta.
- Impuesto empresarial a tasa única (IETU).
- Impuesto al valor agregado, dependiendo el tipo de bien de que se trate.

Estos impuestos generalmente son calculados, retenidos y enterados en su nombre al SAT por el notario o fedatario público que da legalidad a la compraventa, a excepción del IETU, el cual debe pagar directamente el contribuyente.

El notario o fedatario público debe entregarle una constancia con los ingresos que obtuvo por la venta o enajenación del bien inmueble, así como de la retención de impuestos efectuada y, en su caso, del pago que realizó en su nombre; este documento le sirve para hacer su Declaración Anual correspondiente.

## No olvide presentar su Declaración Anual



Aun cuando el notario o fedatario público haya efectuado un pago provisional (retención) en su nombre, usted está obligado a presentar la Declaración Anual correspondiente al año en que efectuó la enajenación, con la información y cantidades que se señalan en la constancia que le haya expedido el notario o fedatario público por la venta del bien inmueble.

Del impuesto que resulte en su Declaración Anual puede restar la retención efectuada por el notario o fedatario público.

La Declaración Anual de 2012 se presenta a través del Portal de internet del SAT o en cualquier Módulo de Servicios Tributarios del SAT durante el periodo de marzo a abril de 2013, utilizando el programa electrónico DeclaraSAT.