

“Cálculo del impuesto sobre Adquisición de Bienes Inmuebles en la Organización de la Hacienda Pública Municipal”

Ingresos del Estado Mexicano

Se definen de manera general y sencilla **“como todas aquellas entradas de dinero que recibe el Estado y que le permiten financiar la satisfacción de necesidades colectivas, es decir, que le permiten financiar el gasto público y cumplir su función dentro de la sociedad”**

El Origen y volumen de los ingresos del Estado han variado a lo largo de la historia de nuestro país , en nuestros días las fuentes de ingreso se han diversificado sin embargo a continuación se precisa como se encuentran integrados estos ingresos:

- 1. Recursos Federales**
- 2. Recursos Estatales**
- 3. Recursos Propios o Municipales**
- 4. Recursos Provenientes del Financiamiento, endeudamiento o empréstitos**



GOBIERNO DEL
ESTADO DE MÉXICO



EDOMÉX
DECISIONES FIRMES,
RESULTADOS FUERTES.

IHAEM

INSTITUTO HACENDARIO
DEL ESTADO DE MÉXICO

Clasificación de los Ingresos Públicos Según el Criterio Financiero

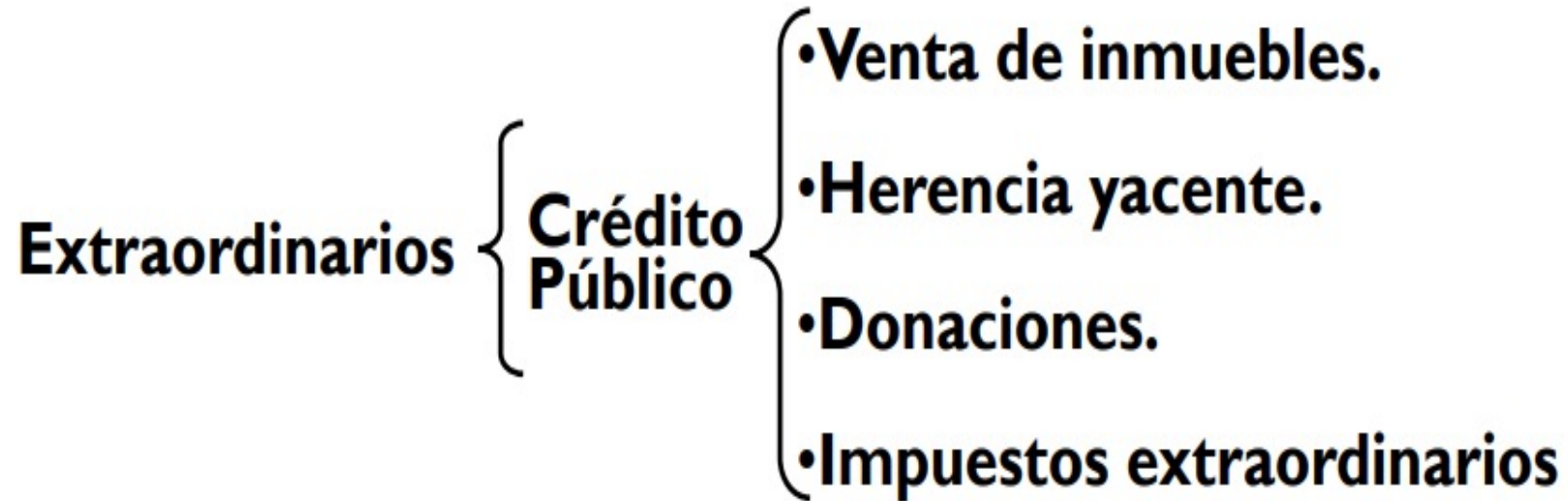
A. De acuerdo a su Periodicidad.

B. De acuerdo a la Economía.

A. Clasificación de los ingresos públicos De acuerdo a su Periodicidad



A. Clasificación de los ingresos públicos De acuerdo a su Periodicidad



INGRESOS ORDINARIOS

Son aquellos que el Estado recibe en forma periódica, puede repetir su recaudación periodo tras periodo, y su generación no agota la fuente de donde provienen ni compromete el patrimonio actual o futuro del Estado y sus entes.

Ejemplos:

(ISR) Impuesto Sobre la Renta

(IVA) Impuesto al Valor agregado



GOBIERNO DEL
ESTADO DE MÉXICO



EDOMÉX
DECISIONES FIRMES,
RESULTADOS FUERTES.

IHAEM

INSTITUTO HACENDARIO
DEL ESTADO DE MÉXICO

INGRESOS EXTRAORDINARIOS

Para el Derecho Financiero Mexicano:

Son aquellos recursos de carácter excepcional que provienen de la enajenación de bienes nacionales, de la concertación de créditos externos e internos o de la emisión de moneda así mismo pueden ser percepciones que provienen de actos eventuales, para cubrir gastos también eventuales.

INGRESOS EXTRAORDINARIOS EN LA ADMINISTRACIÓN MUNICIPAL

Son los Ingresos que se autorizan excepcionalmente para promover el pago de gastos accidentales o extraordinarios, o cuando los ingresos ordinarios son insuficientes para cubrir las necesidades del municipio.

INGRESOS EXTRAORDINARIOS EN LA ADMINISTRACIÓN MUNICIPAL

Bajo este concepto se consideran en forma general los siguientes:

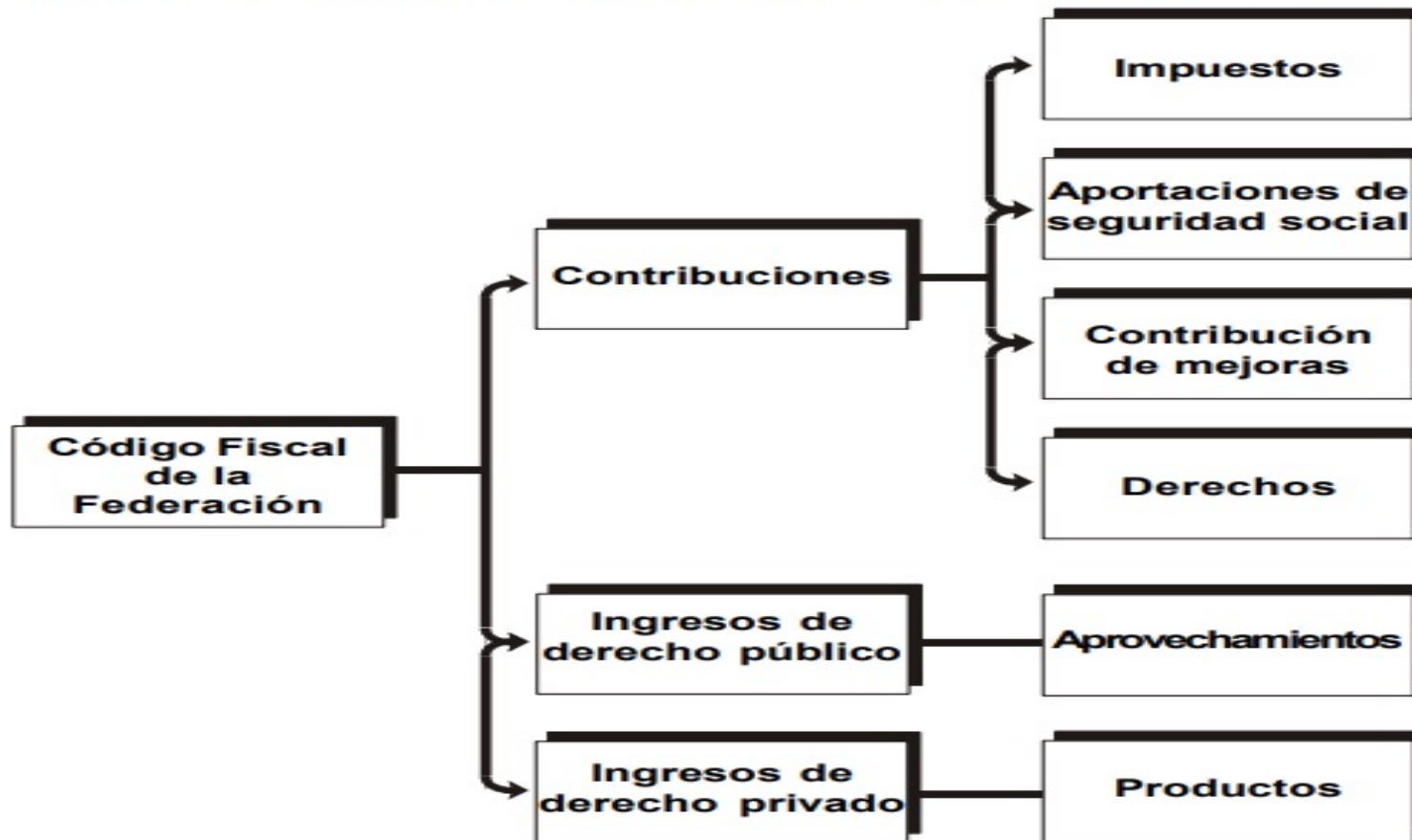
- a) Aquellos que con ese carácter y excepcionalmente decreten las autoridades competentes a propuesta del municipio para el pago de obras o servicios.**
- b) Los que procedan de préstamos, financiamientos y obligaciones que adquiera el municipio para fines de interés público con autorización y aprobación de los Ayuntamientos respectivos y conforme a lo que establezcan las leyes vigentes.**
- c) Las aportaciones del gobierno federal. d) Las aportaciones del Gobierno del Estado**

Bases constitucionales que regulan la obtención de ingresos

De acuerdo con nuestra Constitución, el artículo 31 fracción IV6 , señala que la potestad tributaria se divide en la Federación, los Estados y los Municipios, como se muestra en el siguiente cuadro:

Órdenes de Gobierno	Disposición Constitucional
<i>Federación</i>	Art. 31 IV. Obligación del ciudadano de contribuir para el Gasto Público Federal. Art. 73 VII. Facultad para imponer contribuciones necesarias para cubrir el presupuesto. Art. 73 XXIX. Materias tributarias reservadas en forma expresa a la Federación. Art. 131. Materias tributarias reservadas en forma expresa a la Federación (Comercio Exterior).
<i>Estado</i>	Art. 31 IV. Obligación del ciudadano de contribuir para el Gasto Público Estatal. Arts. 117 y 118. Restricciones expresa a la potestad tributaria de los Estados. Art. 124. Las facultades que no estén expresamente a la Federación, se entienden reservadas a los Estados. En consecuencia, los Estados tienen un poder tributario genérico, con la limitante de no gravar las materias exclusivas de la Federación.
<i>Municipio</i>	Art. 31 IV. Obligación del ciudadano de contribuir para el Gasto Público Municipal. Art. 115 IV. Conformación de la Hacienda Pública Municipal. - Contribuciones que las legislaturas establezcan a favor de los Municipios. - Contribuciones que establezcan los Estados Sobre: * Propiedad Inmobiliaria * Su división, consolidación, traslación o mejora * Su fraccionamiento * La prestación de servicios públicos a cargo del Municipio

Clasificación de las Contribuciones e Ingresos Fiscales según el Código Fiscal de la Federación



¿Qué son las contribuciones?

Son los ingresos que percibe el Estado, reconocidas en la ley, mediante aportaciones obligatorias que son exigidas a los ciudadanos y que sirven para que el gobierno pueda cumplir con su función pública; o dicho de otra manera, para que satisfaga las necesidades de un gobierno y así cumplir con la funciones básicas que regulan la convivencia de los ciudadanos, como la educación, la salud, la impartición de justicia, promoción del desarrollo económico, etc.

¿Fundamento legal de las contribuciones?

Conforme a la ley, en el artículo 2º, primer párrafo, del Código Fiscal de la Federación se establece: "Las contribuciones se clasifican en:

- 1. Impuestos.**
- 2. Aportaciones de seguridad social.**
- 3. Contribuciones de mejoras.**
- 4. Derechos.**

¿Qué son los impuestos según la ley fiscal?

De acuerdo con el **artículo 2º, fracción I**, del **Código Fiscal de la Federación**, los "impuestos son las contribuciones establecidas en la ley que deben pagar las personas físicas y morales que se encuentren en la situación jurídica o de hecho prevista por la misma y que sean distintas a las señaladas en las fracciones II, III y IV de este artículo".

EL ISAI, ISABI o Traslado de Dominio

- **ISAI:** Impuesto Sobre la Adquisición Inmuebles.
- **ISABI:** Impuesto Sobre la Adquisición de Bienes Inmuebles.
- **Traslado de Dominio.**

¿Fundamento legal de Impuesto Sobre la Adquisición de Bienes ?

El artículo 115 de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, señala que los municipios percibirán las contribuciones, incluyendo las tasas adicionales que establezca cada estado sobre la propiedad inmobiliaria.

Aquí entran los impuestos cómo el **Predial y el de Adquisición de Bienes Inmuebles**.

¿Qué es el ISAI, ISABI o Traslado de Dominio?

El **Impuesto Sobre Adquisición de Bienes Inmuebles (ISABI)** es una contribución sobre la compra de un terreno, casa o departamento con el fin de avalar ante la Secretaría de Hacienda y Crédito Público (SAT) que el comprador es dueño de la propiedad que se adjudicó.

El impuesto sobre la adquisición del inmueble también se llama traslado de dominio, porque al momento de hacer la compra, uno de los tramites que tienen que hacerse es el cambio de propietario ante la Dirección del Catastro Municipal, donde queda asentado que el predio está ahora a nombre del comprador.

¿Quién paga el ISABI o ISAI?

La persona responsable de pagar el Impuesto Sobre Adquisición de Bienes Inmuebles será **el comprador**, ya que será un beneficio para él y deberá pagarse en tiempo y forma, es probable que este pago deba hacerlo sin ninguna excepción al menos que sea una herencia o fue donada algún tipo de organización sin fines de lucro.

¿Cuándo se tiene que pagar este impuesto?

Se paga **al momento de hacer la escrituración** y lo pagan todas las personas que compren un inmueble. Esto aplica a **construcciones, terrenos o construcciones y terreno.**

Aunque lo correcto sería pagar el impuesto en el momento en que se adquiere el inmueble se puede pagar el impuesto de traslado de dominio dentro de los **primeros 15 días hábiles** después de la compra.

¿Se puede exentar el pago del impuesto?

Si se puede exentar el pago del impuesto sólo en dos circunstancias:

1. Cuando se hereda la propiedad estipulada en el testamento del fallecido o se dona en vida a los familiares del cónyuge.
2. Cuando se vende a una organización o fundación de beneficencia o educación

¿Es un trámite que hará el notario o lo tengo que hacer yo directamente?

El notario incluirá el pago de este impuesto dentro del total del cobro que hará a quien adquirió el bien inmueble, haciendo un desglose de los conceptos por los que se te está cobrando.

Es importante realizar este trámite, sobre todo porque hasta que no se paga, digamos que la propiedad todavía no es tuya legalmente, ya que en el catastro seguirá apareciendo el nombre del dueño anterior. Es decir lo que estás pagando es que la propiedad por fin aparezca a tu nombre.

¿Importa el estado físico del inmueble?

No, el pago de este impuesto no toma en cuenta el estado del inmueble, sólo el valor catastral, es decir, el monto en el que está valuada la propiedad y con el que aparece en los documentos oficiales. Es el monto a partir del cuál calcula también tu **impuesto predial**.

¿Se puede pagar el impuesto Predial a través de la Pagina del Gobierno del Estado México?

La respuesta es Si, pero únicamente los 98 municipios que tienen convenio de Colaboración con el Gobierno del Estado mismos que se enlistan a continuación:

Acambay	Atlautla	Coatepec Harinas
Aculco	Ayapango	Donato Guerra
Almoloya de Alquisiras	Calimaya	Ecatepec de Morelos
Almoloya de Juárez	Capulhuac	El Oro
Almoloya del Río	Chalco	Huehuetoca
Amecameca	Chapa de Mota	Hueypoxtla
Apaxco	Chapultepec	Isidro Fabela
Atizapán	Chiautla	Ixtapaluca
Atizapán de Zaragoza	Chiconcuac	Ixtapan de La Sal
Atlacomulco	Chimalhuacán	Ixtlahuaca

Jilotepec	Metepec	Otzoloapan
Jilotzingo	Mexicaltzingo	Otzolotepec
Jiquipilco	Morelos	Ozumba
Jocotitlán	Naucalpan de Juárez	Polotitlán
Joquicingo	Nextlalpan	Rayón
Juchitepec	Nicolás Romero	San Antonio La Isla
La Paz	Nopaltepec	San Felipe Del Progreso
Luvianos	Coyoacán	San José del Rincón
Malinalco	Ocuilan	San Martín de las Pirámides
Melchor Ocampo	Otumba	San Mateo Atenco

¿Municipios que tienen convenio con el Gobierno del Estado México para pago de Impuesto Predial?

San Simón de Guerrero	Tenancingo	Tianguistenco	Villa Victoria
Santo Tomás	Tenango Del Aire	Tlalmanalco	Villa del Carbón
Soyaniquilpan de Juárez	Tenango Del Valle	Toluca	Xalatlaco
Sultepec	Teoloyucán	Tonanitla	Xonacatlán
Tejupilco	Tepetlixpa	Tonatico	Zacualpan
Temamatla	Tepotzotlán	Tultepec	Zinacantepec
Temascalapa	Tequixquiac	Tultitlán	Zumpahuacán
Temascalcingo	Texcaltitlán	Valle de Chalco Solidaridad	Zumpango
Temascaltepec	Texcalyacac	Villa Guerrero	
Temoaya	Tezoyuca	Timilpan	

¿Pago de impuesto Predial a través de la Pagina del Gobierno del Estado México?

← → ↻ <https://sfpya.edomexico.gob.mx/predial/index.jsp> A ☆ ☆ + 👤 ⋮

Lunes 28 de Marzo de 2022

INICIO [Preguntas Frecuentes](#) [Portal de Servicios al Contribuyente](#)



Formulario de Pago Predial

Predial

Paso 1
Ingresar Información

Paso 2
Seleccionar Forma de Pago

Paso 3
Pagar e Imprimir Formato

*Los datos marcados con * son obligatorios*

INGRESE CLAVE CATASTRAL *

☐

No soy un robot



reCAPTCHA
Privacidad - Condiciones

Desde ahora puedes cumplir de manera electrónica con la obligación de pago del Impuesto Predial, ya sea en línea con cargo a tu tarjeta de crédito, o a través de los distintos Centros Autorizados de Pago.

Hoy contamos con procesos ágiles y transparentes para recibir tus pagos.

[Centros Autorizados de Pago](#)



¿Hay alguna manera de exentar el ISAI, ISABI o Traslado de Dominio?

Si, siempre y cuando el inmueble que se está comprando está destinado a albergar organizaciones de beneficencia o instituciones de educación públicas o privadas debidamente acreditadas.

¿En algunos casos el impuesto está incluido en la venta?

Si se esta comprando una casa nueva a alguna constructora, a veces te incluyen escrituración gratis. Y sí, ahí está contemplado éste impuesto. Aunque siempre es bueno preguntar a qué se refieren con escrituración gratis.

¿Si recibo una propiedad en herencia tengo que pagar el Impuesto Sobre la Adquisición del inmueble?

La respuesta es que, sí. Esto sucede porque la propiedad se “traspasa” de una persona a otra y, cómo hemos dicho, éste impuesto sirve para registrar al nuevo dueño como propietario del inmueble.

¿Si recibo una propiedad cómo donación en vida tengo que pagar el Impuesto Sobre la Adquisición del Inmueble?

Algunas veces los dueños de propiedades prefieren hacer la donación de éstas mientras todavía viven. El que recibe pagará el impuesto igual que si estuviera haciendo una compra-venta. Esto es así, porque si no, todas las compraventas se definirían cómo donaciones y nadie pagaría impuestos.

¿Si soy extranjero tengo que pagar el Impuesto Sobre la Adquisición del Inmueble?

Sí, ya que es un impuesto estatal que depende del lugar en el que está la propiedad y no de tu lugar de nacimiento

Fundamento legal del ISR Sobre Adquisición de Bienes Inmuebles

Se regula a partir del artículo 130 de la Ley del Impuesto Sobre la Renta:

Artículo 131. Las personas físicas que obtengan ingresos por adquisición de bienes, podrán efectuar, para el cálculo del impuesto anual, las siguientes **deducciones**:

- I. Las contribuciones locales y federales, con excepción del impuesto sobre la renta, así como los gastos notariales efectuados con motivo de la adquisición.
- II. Los demás gastos efectuados con motivo de juicios en los que se reconozca el derecho a adquirir.
- III. Los pagos efectuados con motivo del avalúo.
- IV. Las comisiones y mediaciones pagadas por el adquirente.

¿El ISR se aplica sobre los ingresos obtenidos por la adquisición de bienes?

Sí, existe un régimen por el cual se debe pagar ISR que no es tan difundido y muchas veces caemos en requerimientos y ajustes del SAT por no estar atentos.

Se trata del **ISR que se aplica sobre los ingresos obtenidos por la adquisición de bienes.** En este caso, sólo se grava a las personas físicas que obtengan ingresos por donación, tesoros, bienes adquiridos por prescripción, construcciones, instalaciones o mejoras permanentes en inmuebles que determinen diferencias entre el valor de avalúos y el de enajenación

¿Existen deducciones autorizadas en la Declaración Anual

Si serán deducible para las **personas físicas** por los ingresos que perciban por adquisición de bienes los siguientes:

- Las contribuciones locales y federales, excepto el ISR.
- Los demás gastos efectuados con motivo de juicios en los que se reconozca el derecho de adquirir.
- Los gastos de avalúo.
- Las comisiones y mediaciones pagadas.

Existe un pago provisional que se deba realizar por ingresos por adquisición de bienes

En el caso de los ingresos por adquisición de bienes, se deberá afrontar como pago provisional a **cuenta del impuesto anual**, el monto que resulte de **aplicar la tasa del 20% sobre el ingreso percibido**, sin deducción alguna.

El pago provisional se hará mediante declaración que presentarán ante las oficinas autorizadas dentro de los 15 días siguientes a la obtención del ingreso.

Para declarar el ISR sobre adquisición de bienes, se deberá utilizar el programa DeclaraSAT por medio del cual se presenta la declaración anual de los ingresos indicados.

¿Qué son y cuánto cuestan las escrituras en el Estado de México en 2022?

Las **escrituras** son un documento legal que se tramita **ante un notario** cuando se realiza una transacción de compra-venta de una propiedad o bien inmueble.

Son muy importantes porque establecen que un nuevo dueño tomará posesión de la propiedad de forma legal y de común acuerdo.

Un cálculo muy general recomendado por el **Colegio Nacional del Notariado Mexicano** es que **los gastos en escrituración pueden llegar a ser entre 4 y 7% del valor de la vivienda en la Zona Metropolitana de la Ciudad de México.**

Esta estimación puede aplicarse rápidamente para el caso del Estado de México, especialmente para los municipios conurbados como Naucalpan, Tlalnepantla, Atizapán de Zaragoza, entre otros

¿Ejemplo de una estimación Rápida de costo de Escrituración?

Solo debes multiplicar el valor de tu vivienda por 5.5%, que es el promedio del rango que calcula el Colegio Nacional del Notariado.

Por ejemplo, para una vivienda que cueste dos millones de pesos multiplicando este monto por 5.5% se estimaría que las escrituras costarían aproximadamente 110 mil pesos.

Esta es la manera más rápida de calcular el costo de las escrituras, sin embargo, es posible realizar una estimación más exacta que presentamos a continuación.

Cálculo del ISAI y pagos de derechos en Edomex.

En el Estado de México debes pagar **dos impuestos para escriturar una casa o departamento:**

- El Impuesto sobre Adquisición de Inmuebles (ISAI) y,
- El Pago de Derechos al Instituto de la Función Registral del Estado de México para inscribir las escrituras.

La **suma de estas dos** tarifas te dirán cuál es el monto a pagar en total. Una vez que se calcula, deberás pagar los honorarios del notario.

Estos dos gastos representan el costo total de las escrituras.

Estimación del ISAI

Se usa la información que se encuentra en el **Código Financiero del Estado de México y Municipios** vigente al 2022.

En el **Artículo 115** se encuentra definido la tabla para calcular el ISAI.

Aquí te mostramos la información más relevante. **Usamos solo unos rangos de la siguiente tabla para explicar mejor.**

Tabla para Calcular el ISAI en el Edomex 2022

RANGO	LÍMITE INFERIOR	LÍMITE SUPERIOR	CUOTA FIJA	FACTOR APLICABLE
4	\$532,670	\$913,882	\$8,214	0.01677
5	\$913,883	\$1,567,915	\$15,321	0.01823
6	\$1,567,916	\$2,690,015	\$28,578	0.01982
7	\$2,690,016	\$4,615,162	\$53,306	0.02154
8	\$4,615,163	\$7,918,066	\$99,430	0.02342
9	\$7,918,067	\$13,584,739	\$185,463	0.02547
10	\$13,584,740	\$23,306,845	\$345,936	0.02769

Resumen de los rangos del ISAI por valor de la vivienda

Ejemplo Estimación del ISAI

1. Busca el **valor de la vivienda** en la tabla de **2 millones de pesos**, este valor se encontraría en el **rango 6** que va entre **\$1,567,916 como límite inferior y \$2,690,015 como límite superior**.
2. **Identifica la cuota fija** que se debe pagar para una vivienda de 2 millones de pesos, en el rango 6 es de **\$28,578**.
3. Debe **restarse el valor de la vivienda** (\$2,000,000) **al límite inferior** (\$1,567,916) del rango 6, el resultado es **\$432,084**.
4. **Esta diferencia de \$432,084** debe multiplicarse por el factor aplicable, para el rango 6 es 0.01982, entonces $(\$432,084 \times 0.01982)$ el resultado es **\$8,563.9**.
5. **El monto total del ISAI** es la cuota fija (\$28,578) **más** el factor aplicable (\$8,563.9).
6. Así que el monto total de ISAI debe pagarse por una vivienda de 2 millones de pesos en el Estado de México es de **\$37,141.9**.

Esta es la parte más elaborada de calcular el ISAI, pero también es la más precisa. Solo es necesario conocer el **valor exacto de la vivienda y buscar los rangos en la tabla**.

Ejemplo Pago de Derechos para inscribir las escrituras en el Instituto de la Función Registral del Estado de México.

Este pago se establece en el **Artículo 95 del Código Financiero del Estado de México.**

Aquí te dejamos un resumen.

1. Si el valor de la casa es mayor a \$431,773 y hasta \$2,500,000 el pago que debes realizar es de \$22,155.
2. Si el valor de la casa es mayor a \$2,500,000 y hasta \$5,000,000, el pago que debes realizar es de \$26,586.
3. Si el valor de la casa es mayor a \$5,000,000 y hasta \$7,500,000, el pago que debes realizar es de \$33,233.

nota: Para nuestro ejemplo de una casa de dos millones de pesos deberías pagar \$26,586 por inscripción.

El cálculo final de impuestos y derechos por las escrituras en el Estado de México de una casa de 2 millones de pesos es de:

\$37,141.9 (ISAI) más **\$26,586 (Pago de Derechos)** = **\$63.727.9.**

Este monto de impuestos y derechos representa aproximadamente **el 85% del costo de una escritura**. De acuerdo al Colegio Nacional del Notariado Mexicano, **el 15% restante** es una buena estimación de los honorarios del notario.

Para estimar el **monto total de las escrituras incluyendo los honorarios del notario** solo divide el resultado del cálculo entre 0.85 para obtenerlo:
 $\$63,727.9 / 0.85 = \$74,974.$

El cálculo final de impuestos y derechos por las escrituras en el Estado de México de una casa de 2 millones de pesos es de:

El costo aproximado de escriturar una vivienda en el Estado de México de \$2,000,000 es de \$74,974.

Recuerden que es una estimación que puede cambiar sensiblemente por los honorarios del Notario.

¡Muchas Gracias!

M.A.P. ANTONIO LÓPEZ ARELLANO
Subgerente de Desarrollo Empresarial
de la Cámara Mexicana de la Industria de la Construcción
Delegación EdoMex
TEL: 7222 477243
7226 496188