



**OCAMPO ROMERO**  

---

**A B O G A D O S**

# **IMPUESTO SOBRE ADQUISICION DE INMUEBLES (ISAI)**

**PRESENTACIÓN PARA LA COMISIÓN FISCAL DEL COLEGIO DE CONTADORES  
PÚBLICOS DE BC.  
MARTES 4 DE NOVIEMBRE 2008**



- INTRODUCCIÓN AL IMPUESTO**
- PRINCIPALES REFORMAS AL ISABI-ISAI**
- MOTIVOS DE LAS REFORMAS.**
- NUEVOS CAMBIOS A LA DISPOSICIÓN**
- CONTRADICCIÓN ENTRE 1 Y 4 TCC  
RESERVADE LEY, SUJETO**
- CAMBIOS RELEVANTES Y PUNTOS FINOS A  
PARTIR 8 AGO 2008**



## INTRODUCCION AL ISAI

La finalidad del tributo es gravar la transferencia de propiedad a los adquirentes de bienes Inmuebles dentro del territorio del Estado de Baja California, toda vez que el legislador considera la adquisición de bienes inmuebles y la celebración de contratos de fideicomiso son hechos imponibles que reflejan capacidad contributiva de las Personas Físicas y Morales que participen en dicha operación.



## FUNDAMENTO

La disposición se encuentra regulada por el artículo **75 Bis B**, de la Ley de Hacienda Municipal para el Estado de Baja California.

La potestad tributaria municipal es indirecta pues es establecida por la legislatura del estado en los términos del 115 F IV de la CPEUM.



## **PRINCIPALES REFORMAS AL ISABI – ISAI (ÚLTIMOS AÑOS)**

- Exclusión de las arrendadoras financieras.
- Reforma para eliminar la el beneficio, subsistiendo otros problemas.
- Reciente reforma del P.O. 8 de Agosto de 2008
- Posible reforma próxima por el objeto del impuesto en relación a los “fideicomisos”



## **MOTIVOS DE LA REFORMA:**

Debido a la redacción y alcance de la disposición muchos contribuyentes litigaron la Constitucionalidad del impuesto obteniendo resoluciones favorables que los desincorporaban del pago de la contribución.

El litigio en principio era relativamente fácil y en sus ultimas versiones se volvió más técnico.



El pasado 08 de Agosto del 2008, fue publicado en el Periódico Oficial del estado de Baja California, decreto que modifica el artículo 75 bis B de la ley de Hacienda del estado de Baja California que establece el Impuesto sobre Adquisición de Inmuebles, o bien "ISAI" por sus iniciales.

Con la reforma aludida el legislador pretendió detener los efectos de los amparos que algunos despachos hemos ganado en contra de la mencionada contribución.



Vale la pena analizar los cambios que surgen a partir de la reforma de la citada Ley, para analizar el alcance de las nuevas obligaciones contenidas bajo la disposición.

Empezando por el cambio al nombre de la disposición en sí, antiguamente referida como ISABI (Impuesto Sobre Adquisición de Bienes Inmuebles), pasa a ser ISAI (Impuesto Sobre Adquisición de Inmuebles).



## **CAMBIOS EN LOS SUJETOS DEL IMPUESTO**

La principal diferencia con el impuesto anterior, es que únicamente son sujetos del impuesto los adquirentes de bienes inmuebles, sus derechos o la celebración de operaciones fiduciarias, mientras que en la anterior disposición podían ser sujetos de la contribución los enajenantes del bien o bien los adquirentes.



## DE LA TRANSCRIPCIÓN LITERAL DE LA LEY ANTERIOR DE LAS REFORMAS, A LA ACTUAL, PODEMOS APRECIAR LOS CAMBIOS EN CUANTO A LOS SUJETOS DE LA CONTRIBUCIÓN

### ISABI

Fracción I.- Están obligados al pago de este impuesto las personas físicas o morales que adquieran o enajenan inmuebles que consistan en el suelo o en el suelo y las construcciones adheridas a él, ubicados en el territorio del Estado, así como los derechos reales o posesorios independientemente del nombre que le asigne la Ley que regule el acto que les de origen.

### ISAI

A.- Son sujetos del Impuesto previsto de este artículo, las personas físicas y morales que adquieran bienes inmuebles consistentes en el suelo, o en el suelo y las construcciones adheridas a él, ubicados en los Municipios del Estado, así como la adquisición de derechos reales o posesorios sobre los bienes inmuebles.



## LOS SUJETOS DEL IMPUESTO

### ISABI

Son sujetos del Impuesto aquellas personas que enajenen o adquieran un bien inmueble dentro del territorio del Estado.

### ISAI

Son sujetos del Impuesto aquellas personas que adquieran un bien inmueble dentro del territorio del Estado.



## **CONTRADICCIÓN ENTRE EL PRIMER Y CUARTO TRIBUNAL COLEGIADO DEL XV CIRCUITO JUDICIAL.**

La dualidad de sujetos y objetos del impuesto en su versión anterior generó una serie de amparos favorables en primera instancia. En segunda instancia el Primer TCC confirmó las sentencias así como el resto de los TCC, de manera posterior el Cuarto TCC comenzó a negar el tema.

La semana pasada la Segunda Sala Confirma el criterio del Cuarto TCC. Hay que ver que va pasar con la sentencia una vez que se tenga el engrose.



# DESAPARICIÓN DEL OBJETO DUAL DEL IMPUESTO (ISABI)

## ISABI

- La enajenación o adquisición de bienes inmuebles y los derechos sobre los mismos.

## ISAI

- La transmisión de propiedad de bienes inmuebles,
- La adquisición de derechos Reales o posesorios sobre los mismos, así como;
- ...



**DE LA TRANSCRIPCIÓN LITERAL DE LA LEY ANTERIOR DE LAS REFORMAS, A LA ACTUAL, PODEMOS APRECIAR LA DESAPARICIÓN DEL OBJETO DUAL DEL IMPUESTO.**

## **ISABI**

El objeto de este impuesto es la adquisición de inmuebles y los derechos sobre los mismos. Cuando por acuerdo expreso o tácito de las partes, por determinación de la Ley o por resolución de las autoridades de trabajo, judiciales o administrativas, el enajenante se ve obligado al pago, el objeto de este impuesto será la Transmisión de Dominio.

## **ISAI**

Es objeto del impuesto la adquisición de los inmuebles a que se refiere el párrafo anterior.

I.- Para efectos de este impuesto los actos mediante los cuales se adquieren inmuebles, o derechos reales o posesorios serán los siguientes:



## ***SEGUNDO CAMBIO EN EL OBJETO***

***I.- Para efectos de este impuesto los actos mediante los cuales se adquieren bienes inmuebles, o derechos reales o posesorios serán los siguientes:***

*a) La compraventa, aun y cuando el vendedor se reserve la propiedad;*

*b) La prescripción positiva;*

*c) La promesa de adquirir, cuando se pacte que el futuro comprador entrará en posesión o que el futuro vendedor recibirá el precio de la venta o parte de él, antes de que se celebre el contrato prometido; d) La cesión de derechos del comprador o del futuro comprador;*

*e) La dación de pago, liquidación, reducción de capital, pago en especie, utilidades o dividendos, de asociaciones o sociedades civiles o mercantiles*

*f) La fusión de sociedades;*

*g) La escisión de sociedades, cuando no se cumplan los requisitos que señala el artículo 14-B del Código Fiscal de la Federación;*

*h) El fideicomiso;*

*i) La aportación a toda clase de sociedades y asociaciones;*

*j) El usufructo;*

*k) La cesión de derechos del heredero o legatario;*

*l) La Donación, legado y herencia;*

*m) La permuta, por cada adquisición; y,*

*n) Todo acto por el que se adquiera la propiedad o derechos reales o posesorios sobre bienes inmuebles, no enunciados en los incisos anteriores*



## **AUMENTA EL OBJETO DEL IMPUESTO YA QUE SE INCLUYEN LAS OPERACIONES FIDUCIARIAS.**

De manera poco afortunada el legislador tuvo a bien gravar las operaciones fiduciarias en general. Es decir en adición a la enajenación de bienes inmuebles y sus derechos, la **fracción I, inciso H, del inciso A, del artículo 75 Bis B** de la Ley de Hacienda nueva equipara la celebración de un contrato de fideicomiso, con un acto mediante el cual se adquieren derechos reales o posesorios sobre bienes inmuebles, lo cual no acontece en todos los casos pensemos en un fideicomiso de garantía, o bien una FIBRA.



Con anterioridad la disposición especificaba de manera clara que se gravaban las operaciones fiduciarias cuando se llevaban a cabo operaciones de enajenación de bienes, no obstante la nueva disposición no hace distinción alguna.

Versión anterior de la ley:

- *“j) Enajenación a través de fideicomisos, en los términos del Código Fiscal de la Federación.*
- *(ADICIONADO. P.O. 23 DE JULIO DE 1999)”*

Más que crear un problema de legalidad, a nuestro juicio al día de ahora, todas las operaciones fiduciarias son objeto de la nueva contribución por la falta de precisión del legislador arrojando esta nueva obligación sobre las entidades fiduciarias.

Existe el rumor de la reforma de esta parte de la disposición.



## **BASE DEL IMPUESTO**

La base para determinar el importe a pagar por concepto de este impuesto, será el que resulte mayor entre:

- a) El valor del inmueble que resulte de actualizar el precio pactado;
- b) El valor catastral; y,
- c) El valor comercial del inmueble resultante del avalúo, realizado en los términos del apartado B de este artículo, que al efecto determine el perito valuador autorizado por la autoridad municipal.

Cabe hacer la aclaración que el valor de avalúo del inmueble se sujetará a una serie de reglas y requisitos nuevos para determinar su valor los cuales también eran un elemento que con anterioridad concedían el amparo por no estar reglados estos elementos.



## AVALÚO PROCEDIMIENTO

El avalúo que sirva de base para el cobro del impuesto previsto en este artículo, deberá sujetarse a las normas y reglas de valuación contenidas en los reglamentos municipales aprobados y publicados en el Periódico Oficial del Estado de Baja California, el cual deberá contener por lo menos:

I.- Los métodos o enfoques para la determinación del valor comercial lo son:

- a) Comparativo de mercado;
- b) De costos; y,
- c) De ingresos.

Una vez calculado los valores de acuerdo a los tres enfoques, el valuador en función del bien a valuar y el tipo de valor requerido, deberá aplicar a todos o algunos de ellos en la conclusión del valor comercial.

...



## AVALÚO PROCEDIMIENTO

El avalúo elaborado, deberá de contener las justificaciones de las metodologías y técnicas utilizadas, como también la documentación comprobatoria.

II.- Además, el avalúo deberá contener como mínimo lo siguiente:

Nombre del solicitante, propietario o posesionario;

Clave Catastral del inmueble;

Antecedentes;

Fotografías del inmueble;

Características urbanas;

Descripción general del terreno;

Descripción general del inmueble;

Elementos de la construcción, accesorios y obras complementarias;

Consideraciones previas al avalúo;

Valor físico o directo;

Resumen de valores;

Consideraciones previas a la conclusión; y,

Conclusión.



# TASA

El impuesto sobre adquisición de inmuebles a pagar, será el que resulte de aplicar a la base gravable la tasa del 2%.



## DE LA TRANSCRIPCIÓN LITERAL DE LA LEY ANTERIOR VS A LA ACTUAL, PODEMOS APRECIAR LA CREACIÓN DE LA TASA 0%

### ISABI

IV.- El impuesto sobre adquisición de inmuebles y transmisión de dominio a pagar, será el que resulte de aplicar a la base gravable la tasa del 2%.

En tratándose de donaciones, herencias y legados que se celebren entre cónyuges en las que se realicen de padres a hijos o de hijos a padres y en las operaciones en que los adquirentes sean Asociaciones Civiles que no persigan fines de lucro, se considerará que el inmueble tiene valor nulo.

### ISAI

IV.- El impuesto sobre adquisición de inmuebles a pagar, será el que resulte de aplicar a la base gravable la tasa del 2%

V.- Se aplicara a la base gravable la tasa del 0%, cuando la adquisición sea por alguno de los siguientes supuestos:



## TASA 0%

Se aplicará a la base gravable la tasa del 0%, cuando la adquisición sea por alguno de los siguientes supuestos:

- a) Por donación, herencia o legado entre cónyuges;
- b) Por donación, herencia o legado que se realicen de padres a hijos o de hijos a padres;
- c) En las operaciones en que los adquirentes sean asociaciones civiles que no persigan fines de lucro; y,
- d) Por la adquisición de terrenos a través de títulos de propiedad, expedidos por el Registro Agrario Nacional que obtengan los ejidatarios.



## **DESAPARICIÓN DE CRÉDITO DE ISABI, PAGADO CON ANTERIORIDAD.**

Con anterioridad a los cambios de la Reforma, se permitía efectuar una disminución del pago del ISABI, cuando la enajenación se llevaba a cabo dentro de un plazo de 3 años posteriores a la última enajenación.

En este caso con la reforma desaparece este beneficio.

Mediante esta desaparición del crédito y las operaciones fiduciarias la recaudación del ISAI para 2008 debe de ser mayor a la de años anteriores.



## **SITUACIÓN DE LOS AMPAROS CON LAS REFORMAS A LA LEY.**

En virtud de que estamos en presencia de un acto formal y materialmente nuevo o bien distinto a la ley anterior, todos los contribuyentes del estado pueden solicitar el amparo sin tener problemas de consentimiento de la reciente reforma, puesto que acaba de entrar en vigor la norma el pasado 8 de agosto 2008.

Las empresas previamente amparadas, deberán de presentar de nueva cuenta el juicio de amparo, con la siguiente adquisición de bienes inmobiliarios, o concentración del contrato fiduciario, si desean seguir gozando del beneficio del no pago de la contribución, ya que este nuevo impuesto es una ley formal distinta de la que ya obtuvieron su amparo



OCAMPO ROMERO  

---

A B O G A D O S

**ACTUALIZACION PROCESAL DE LOS JUICIOS  
DE AMPARO PROMOVIDOS CONTRA EL  
IMPUESTO EMPRESARIAL A TASA UNICA.**



Con fecha 29 de Septiembre del 2008, se publicó una nota periodística a nivel nacional, la cual informaba que Jueces Federales Quinto y Sexto de Distrito del Centro Auxiliar de la Segunda Región, con sede en San Andrés Cholula, Puebla, determinaron como constitucional al Impuesto Empresarial a Tasa Única, resultando en la negación de casi 32 mil amparos interpuestos.

El Consejo de la Judicatura Federal informó en una tarjeta informativa que, a partir de la constitucionalidad del Impuesto, sólo se pagará el que resulte más alto, ya sea el Impuesto sobre la Renta (ISR) o el IETU.



Estas son las primeras sentencias de fondo que emiten Jueces Federales sobre el IETU.

No obstante, la última palabra respecto a la constitucionalidad del IETU la tendrá la Suprema Corte de Justicia de la Nación, ya que es previsible que los quejosos impugnen las decisiones de los Jueces.

De acuerdo con el Consejo de la Judicatura Federal, mil 600 solicitudes de amparo se desecharon por insuficiencia probatoria desde el 14 de abril del 2008, cuando la Judicatura dio a los Juzgados Quinto y Sexto de Cholula la tarea de atender las demandas que se presentaran contra el IETU, ante el elevado número de amparos promovidos en toda la República.



# Nota periodística

“En las casi 32 mil sentencias de este lunes, los juzgadores declararon constitucional la Ley del IETU "porque se prevé en forma clara el objeto del impuesto, al señalarse que consiste en los ingresos 'efectivamente' obtenidos con motivo de las actividades detalladas en la propia legislación".

Además precisaron: "así como que la tasa única que contempla sí atiende la posibilidad de pago de cada sujeto obligado en la medida en la que para obtener el impuesto a su cargo se aplican las deducciones autorizadas, que dependerá de la distinta capacidad de los contribuyentes".



Situaciones advertidas de la visita:

- Se está trabajando de manera importante.
- El tema de interés jurídico es fundamental.
- Hay un folio consecutivo de todos los asuntos.
- No hay una resolución masiva es individual a cada contribuyente.
- Se recomienda obtener el número de folio interno del juzgado de distrito para tener un tiempo aproximado de respuesta.
- Se recomienda la inscripción para la notificación electrónica de la sentencia.



## Sentido de las resoluciones.

- Es muy prematuro tener un termómetro real de la muestra de los juzgados.
- Próximamente se publicarán resoluciones en la página del CJF



OCAMPO ROMERO ABOGADOS

---

Muchas gracias por su atención.

**LIC. ADRIAN G. OCAMPO ROMERO**

[www.ocampo.biz](http://www.ocampo.biz)

[adrian@ocampo.biz](mailto:adrian@ocampo.biz)