SUPERINTENDENCIA DE ADMINISTRACION TRIBUTARIA

Unidad de Orientación Legal y Derechos del Contribuyente
Departamento de Consultas
Intendencia de Asuntos Jurídicos

GANANCIAS DE CAPITAL EN LA VENTA DE BIENES INMUEBLES

Es de interés para la Superintendencia de Administración Tributaria informar y orientar a los contribuyentes, Notarios y obligados tributarios, a efecto que conozcan las disposiciones legales tributarias relacionadas con las Ganancias de Capital que se generan por la compraventa de bienes inmuebles, así cómo determinar la base imponible del pago de impuestos generados por dichos actos, contribuyendo con ello en el proceso de transparencia y fortalecimiento de una adecuada relación fisco-contribuyente, basada en el respeto, la certeza y equidad tributaria.

DEFINICIONES:

COMPRAVENTA:

Se entiende por compraventa el contrato por el que el vendedor transfiere la propiedad de una cosa y se compromete a entregarla, y el comprador se obliga a pagar el precio en dinero[1].

GIRO HABITUAL:

¿Qué debe entenderse por "giro habitual"? En el contexto que se trata en el presente documento, el diccionario de la Real Academia Española define "**giro**" como: "el conjunto de operaciones o negocios de una empresa", y **"habitual"** como: "que se hace, padece o posee con continuación o por hábito". Por lo anterior, por "giro habitual" se entiende aquella actividad comercial que desarrolla continuamente el comerciante individual o social por medio de su empresa, delimitada por el objeto previsto en la patente de empresa respectiva.

ACTIVIDAD PRINCIPAL:

Si el contribuyente se dedica a más de una actividad, la principal y conforme la que deberá inscribirse, será la que le represente más del cincuenta por ciento (50%) de sus ingresos. En caso de que ninguna actividad alcance dicho porcentaje, se registrará la que represente el mayor porcentaje de sus ingresos.

---

[1] Código Civil, Decreto Número 106 del Jefe de Gobierno, artículo 1790

GANANCIAS DE CAPITAL:

Son ganancias de capital las resultantes de cualquier transferencia, cesión, compra-venta, permuta u otra forma de negociación de bienes o derechos, realizada por personas individuales, jurídicas, entes o patrimonios cuyo giro habitual no sea comerciar con dichos bienes o derechos[2].

VALOR EN LIBROS:

Es el valor bruto en libros menos cualquier cantidad aplicable de una depreciación acumulada o de otra cuenta de valuación[3].

DEPRECIACIÓN:

Pérdida por uso; utilidad de servicio expirada; la disminución del rendimiento o servicio de un activo fijo, esta es ocasionada por numerosos factores[4].

Disminución del valor o precio de algo, con relación al que antes tenía, comparándolo con otras cosas de su clase[5].

La depreciación, corresponde efectuarla sobre bienes de activo fijo e intangible, propiedad del contribuyente y que son utilizados en las actividades lucrativas que generan rentas gravadas[6].

Cuando por cualquier circunstancia la cuota de depreciación o de amortización de un bien no se deduce en un período de liquidación anual, o se hace por un valor inferior al que corresponda, el contribuyente no tiene derecho a deducir tal cuota en períodos de imposición posteriores.

El valor sobre el cual se calcula la depreciación es el de costo de adquisición o de producción o de reevaluación de los bienes, y en su caso, el de las mejoras incorporadas con carácter permanente. El valor de costo incluye los gastos incurridos con motivo de la compra, instalación y montaje de los bienes y otros similares, hasta ponerlos en condición de ser usados.

---

[2] Ley de Actualización Tributaria, Decreto Número 10-2012 del Congreso de la República, artículo 84, numeral 3.

[3] Kohler, Erick L. Diccionario para Contadores, Unión Tipográfica Editorial Hispano-Americana, S.A. de C.V. 1892, Página 532.

[4] Ibid, Página 117.

[5] Real Academia Española, Diccionario de la Lengua Española, vigésima segunda edición

[6] Ley de Actualización Tributaria, Decreto Número 10-2012 del Congreso de la República, artículo 25.

Para determinar la depreciación de bienes inmuebles, se utilizará el valor más reciente que conste en la matrícula fiscal o en el catastro municipal, el que sea mayor. En ningún caso se admite depreciación sobre el valor de la tierra. Cuando no se precise el valor del edificio y mejoras, se presume salvo prueba en contrario, que éste es equivalente al setenta por ciento (70%) del valor total del inmueble, incluyendo el terreno[7].

En general, el cálculo de la depreciación se hará usando el método de línea recta, que consiste en aplicar sobre el valor de adquisición, instalación y montaje, de producción o de revaluación del bien a depreciar, un porcentaje anual, fijo[8].

DEPRECIACIÓN ACUMULADA:

Depreciación total sufrida por una partida o grupo de partidas de activo, basada en tasas de estimaciones acostumbrada o técnicamente determinadas, teniendo en cuenta la vida útil de los bienes[9].

[7] Ibid 26.

[8] Ley de Actualización Tributaria, Decreto Número 10-2012 del Congreso de la República de Guatemala, artículo 27.

[9] Kohler, Erick L. Diccionario para Contadores, Unión Tipográfica Editorial Hispano-Americana, S.A. de C.V. 1892, Página 184.

CONSIDERACIONES LEGALES:

Ley de Actualización Tributaria, Decreto Número 10-2012 del Congreso de la República.

Artículo 2 "Categorías de rentas según su procedencia. Se gravan las siguientes rentas según su procedencia: (…) 3. Las rentas del capital y las ganancias de capital.

Sin perjuicio de las disposiciones generales, las regulaciones correspondientes a cada categoría de renta se establecen y el impuesto se liquida en forma separada, conforme a cada uno de los títulos de este libro. Las rentas obtenidas por los contribuyentes no residentes se gravan conforme a las categorías señaladas en este artículo y las disposiciones contenidas en el título V de este libro.

Artículo 4 "Rentas de fuente guatemalteca. Son rentas de fuente guatemalteca, independientemente que estén gravadas o exentas, bajo cualquier categoría de renta, las siguientes: (…) **3. RENTAS DE CAPITAL:**

Con carácter general, son rentas de fuente guatemalteca las derivadas del capital y de las ganancias de capital, percibidas o devengadas en dinero o en especie, por residentes o no en Guatemala: (…)

d) Las rentas derivadas de bienes muebles e inmuebles situados en Guatemala. (…) h) Las rentas de capital derivadas de la transmisión de bienes muebles o inmuebles situados en territorio nacional o derechos reales sobre los mismos (…)"

Artículo 15 "Exclusión de rentas de capital de la base imponible. Las rentas de capital y las ganancias de capital, se gravan separadamente de conformidad con las disposiciones del Título IV de este libro.

Lo dispuesto en el párrafo anterior, no es de aplicación a las rentas de capital mobiliario, ganancias de capital de la misma naturaleza, ni a las ganancias por la venta de activos extraordinarios obtenidas por bancos y sociedades financieras, ni a los salvamentos de aseguradoras y afianzadoras, sometidas a la vigilancia e inspección de la Superintendencia de Bancos, las cuales tributan conforme las disposiciones contenidas en este título. También se exceptúan del primer párrafo, y deberán tributar conforme las disposiciones contenidas en este título, las rentas del capital inmobiliario y mobiliario provenientes del arrendamiento, subarrendamiento, así como de la constitución o cesión de derechos o facultades de uso o goce de bienes inmuebles y muebles, obtenidas por personas individuales o jurídicas residentes en Guatemala, cuyo giro habitual sea dicha actividad."

Artículo 84 "Campo de aplicación. Las rentas gravadas de conformidad con el artículo anterior se clasifican en: (…) 3. Ganancias y pérdidas de capital. a. Son ganancias y pérdidas de capital de conformidad con lo dispuesto en este título, las

resultantes de cualquier transferencia, cesión, compra-venta, permuta u otra forma de negociación de bienes o derechos, realizada por personas individuales, jurídicas, entes o patrimonios cuyo giro habitual no sea comerciar con dichos bienes o derechos. (….)"

Artículo 89 "Base imponible para ganancias y pérdidas de capital. La base imponible de las ganancias o pérdidas de capital es el precio de la enajenación de los bienes o derechos menos el costo del bien registrado en los libros contables.

El costo del bien se establece así:

1. Para los contribuyentes obligados a llevar contabilidad según el Código de Comercio y este libro, el costo base del bien es el valor contabilizado, más el valor de las mejoras incorporadas al mismo, menos las depreciaciones acumuladas y contabilizadas hasta la fecha de enajenación, tanto sobre el valor original del bien como de las mejoras que se le incorporaron.

2. Para los contribuyentes que no están obligados a llevar contabilidad completa, el costo del bien es el valor de adquisición o el valor que haya sido revaluado siempre y cuando se haya pagado el impuesto establecido en el presente título.

3. No obstante lo establecido en los numerales anteriores, para los casos de enajenación de acciones o participaciones sociales, su costo es el menor valor entre el establecido en libros de la sociedad emisora, quien debe certificar el mismo, y el valor de adquisición por el adquirente de las acciones o participaciones sociales.

4. Para los bienes y derechos adquiridos por donación entre vivos, el costo es el de adjudicación para el donatario.

El valor de enajenación se establece así: el valor de transferencia es el importe real por el que la enajenación se haya efectuado. Por importe real del valor de enajenación se toma el efectivamente pagado menos la deducción por gastos para efectuar la transacción, tales como: comisiones de compra y de venta, gastos notariales, de registro y otros que se restan del valor de la enajenación, deducción que se limita como máximo al equivalente del quince por ciento (15%) del valor de la enajenación.

Reglamento del libro I de la Ley de Actualización Tributaria, Decreto 10-2012 del Congreso de la República de Guatemala, que establece el Impuesto Sobre la Renta, Acuerdo Gubernativo Número 213-2013 del Presidente de la República.

Artículo 7 "Inscripción de contribuyentes. La Administración Tributaria proporcionará los medios y establecerá los requisitos para la inscripción de los contribuyentes y responsables en los distintos regímenes establecidos en la Ley.

Para los efectos de dicha inscripción o actualización, se requerirá informar la actividad económica a la que se dedicará conforme la lista de actividades económicas que publique la Administración Tributaria. Si el contribuyente se dedica a más de una actividad, la principal y conforme la que deberá inscribirse, será la que le represente más del cincuenta por ciento (50%) de sus ingresos. En caso de que ninguna actividad alcance dicho porcentaje, se registrará la que represente el mayor porcentaje de sus ingresos.

Los contribuyentes que obtengan calificación para gozar de incentivos fiscales que incluyan el Impuesto Sobre la Renta, deberán acreditar tal calidad ante la Administración Tributaria y actualizar sus datos de inscripción, informando el número del Acuerdo o Resolución y el plazo durante el cual le fue otorgado el beneficio. Lo anterior deberán realizarlo dentro del plazo de treinta (30) días contados a partir de la fecha de notificación del Acuerdo o Resolución correspondiente.

Las personas que de conformidad con la Constitución o la Ley gocen de exención del Impuesto Sobre la Renta, deben igualmente inscribirse y acreditar tal calidad ante la Administración Tributaria.

GANANCIAS DE CAPITAL EN LA COMPRAVENTA DE BIENES INMUEBLES:

EN EL CASO DE QUE EL CONTRIBUYENTE VENDEDOR TENGA COMO GIRO HABITUAL LA COMERCIALIZACIÓN DE BIENES INMUEBLES:

La Administración Tributaria proporcionará los medios y establecerá los requisitos para la inscripción de los contribuyentes y responsables en los distintos regímenes establecidos en la Ley.

Para los efectos de dicha inscripción o actualización, se requerirá informar la **actividad económica** a la que se dedicará conforme la lista de actividades económicas que publique la Administración Tributaria.

Por lo anterior, para determinar si un contribuyente tiene como giro habitual el comercializar con bienes inmuebles, deberá atenderse a la forma en que se encuentre inscrito en el Registro Tributario Unificado, asimismo por ser esta actividad mercantil, deberá estar inscrita de esa forma en el Registro Mercantil y constar así en la patente correspondiente.

Si el giro habitual del contribuyente, es el de comercializar con bienes inmuebles, deberá liquidar y pagar el Impuesto Sobre la Renta, conforme el régimen al que se encuentre afiliado.

En el caso de los terrenos lotificados con o sin urbanización, la utilidad obtenida, se considera renta de actividades lucrativas y no ganancia de capital y la utilidad está constituida por la diferencia entre el valor de venta del terreno y su costo de adquisición a cualquier título, más las mejoras introducidas hasta la fecha de

lotificación o urbanización, siempre y cuando **su giro habitual sea el de comercializar con dichos bienes[10].**

EN EL CASO DE QUE EL GIRO HABITUAL DEL CONTRIBUYENTE VENDEDOR NO SEA LA COMERCIALIZACIÓN DE BIENES INMUEBLES:

Conforme las definiciones indicadas con anterioridad y lo que para el efecto regula el artículo 84, numeral 3 de la Ley de Actualización Tributaria, aquella persona que no se dedica a la comercialización de bienes inmuebles, sino que es una persona cuyo giro habitual sea diferente al mencionado anteriormente, como por ejemplo una persona que cuya actividad principal sean la prestación de servicios de reclutamiento, selección y capacitación de personal, servicios mecánica automotriz, que presten servicios profesionales etc., se encuentran afectas al pago del Impuesto Sobre la Renta Generado por Ganancias de Capital y lo deberá pagar de la siguiente forma:

El tipo impositivo aplicable para las ganancias de capital es del diez por ciento (10%) y estas ganancias de capital deben liquidarse y pagarse por el contribuyente dentro de los primeros diez (10) días del mes inmediato siguiente a aquel en que se dio su surgimiento, lo anterior por medio del formulario SAT 1321 “Impuesto Sobre la Renta. Del capital inmobiliario, mobiliario, ganancias y pérdidas de capital. Declaración jurada y pago mensual”[11].

La base imponible de las ganancias de capital es el precio de la enajenación de los bienes o derechos menos el costo del bien registrado en los libros contables y el costo del bien se establece así:

1. Para los contribuyentes obligados a llevar contabilidad según el Código de Comercio y el Libro I de la ley de actualización Tributaria, el costo base del bien es el valor contabilizado, más el valor de las mejoras incorporadas al mismo, menos las depreciaciones acumuladas y contabilizadas hasta la fecha de enajenación, tanto sobre el valor original del bien como de las mejoras que se le incorporaron.

2. Para los contribuyentes que no están obligados a llevar contabilidad completa, el costo del bien es el valor de adquisición o el valor que haya sido revaluado siempre y cuando se haya pagado el impuesto establecido en el Libro I, Titulo IV de la Ley de Actualización Tributaria[12].

[10] Ibid, artículo 35.
[11] Ibid, artículos 92 y 95.

[12] Ibid, artículo 89.

A continuación se describe un ejemplo de cómo se determinan las Ganancias de Capital:

1. Quienes lleven contabilidad completa el valor del bien y la base imponible del impuesto se determina así:

El valor del Bien se determina así:

− =

Valor del Bien Inmueble contabilizado + el valor de mejoras incorporadas.	Monto de Depreciación Acumulada	Valor en Libros
Q 100,000.00	**Q 5,000.00**	**Q 95,000.00**

La base imponible del impuesto se determina así:

− =

Precio de la Venta	Valor en Libros	Ganancia de Capital
Q 150,000.00	**Q 95,000.00**	**Q 55,000.00**

La Ganancia de Capital Q. 55,000.00 x el Tipo Impositivo de 10 % conforme el artículo 92 de la Ley de Actualización Tributaria, determina el impuesto a pagar: Q. 5,500.00.

2. Quienes no están obligados a llevar contabilidad completa el valor del bien y la base imponible del impuesto se determina así:

El valor del Bien se determina así:

Valor de Adquisición o de Revaluación con las formalidades de ley.

La base imponible del impuesto se determina así:

Precio de la Venta	**Valor de Adquisición o revaluación con las formalidades de ley.**	**Ganancia de Capital**
150.00	**Q 95.00**	**Q 55.00**

La Ganancia de Capital Q. 55.00 x el Tipo Impositivo de 10 % conforme el artículo 92 de la Ley de Actualización Tributaria, determina el impuesto a pagar: Q. 5.50.

FORMA DE PAGO:

Las ganancias de capital deben liquidarse y pagarse por el contribuyente dentro de los primeros diez (10) días del mes inmediato siguiente a aquel en que se dio su surgimiento, lo anterior por medio del formulario SAT **1321 "Impuesto Sobre la Renta. Del capital inmobiliario, mobiliario, ganancias y pérdidas de capital. Declaración jurada y pago mensual"**[13]**,** que lo puede obtener en el sistema de Declaraguate, en el siguiente Link:

https://declaraguate.sat.gob.gt/declaraguate-web/

Ejemplo:

Compraventa de bien inmueble efectuada el 16 de marzo de 2013.

[13] Ibid, artículos 92 y 95.

En el banco presente la Boleta SAT-2000, con o sin valor. Nunca presente este formulario.
Mantenga en secreto el Número de Acceso pues permite ver todo el formulario.

SAT Superintendencia de Administración Tributaria	ISR CAPITAL MENSUAL	SAT-1321 Release 1
Número de Acceso 262 778 407	Impuesto Sobre la Renta. Del capital inmobiliario, mobiliario, ganancias y pérdidas de capital. Declaración jurada y pago mensual.	Número de Formulario 11 167 064 574
	1 de 4: En preparación	Número de Contingencia

1. NIT DEL CONTRIBUYENTE *

Ej. 22222222

2. PERÍODO DE IMPOSICIÓN *

MES

AÑO 2013

3. RENTAS DE CAPITAL EXENTAS	
Subsidios otorgados por el Estado y sus instituciones y por organismos internacionales a las personas individuales para satisfacer necesidades de salud, vivienda, educación, y alimentación.	
Ganancias de capital derivadas de la enajenación ocasional de bienes muebles de uso personal del contribuyente, salvo que se trate de ganancias de capital provenientes de la venta de vehículos, embarcaciones y aeronaves que sean objeto de inscripción en los Registros correspondientes.	
Otras rentas de capital y ganancias o pérdidas de capital exentas expresamente por leyes que creen entidades descentralizadas y autónomas	

4. RENTAS DE CAPITAL INMOBILIARIO	
Arrendamiento y subarrendamiento de bienes inmuebles	
Constitución o cesión de derechos o facultades de uso o goce de bienes inmuebles	
Sub-total rentas de capital inmobiliario	0.00
(-) Gastos incurridos en la generación de rentas de capital inmobiliario	0.00
Total rentas de capital inmobiliario	0.00
Impuesto Sobre la Renta de Capital Inmobiliario	0.00

El impuesto debe pagarse dentro de los 10 días hábiles del mes siguiente, es decir en este caso de ejemplo hasta el 12 de abril de 2013.

ABRIL 2013

DOMINGO	LUNES	MARTES	MIERCOLES	JUEVES	VIERNES	SÁBADO
	1	2	3	5	5	6
7	8	9	10	11	12	13
14	15	16	17	18	19	20
21	22	23	24	25	26	27
28	29	30				