

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



TRANSFERENCIA DE DOMINIO DE BIENES INMUEBLES
AFECTAS AL IMPUESTO AL VALOR AGREGADO

La Superintendencia de Administración Tributaria con el objeto de coadyuvar con el debido cumplimiento de las obligaciones tributarias formales y sustantivas, pone a disposición, el presente documento que contiene aspectos legales sobre el Pago del Impuesto al Valor Agregado -IVA- a que están afectas las transferencias de Bienes Inmuebles, entendiéndose como inmueble las tierras, edificios, caminos, construcciones y minas, junto con los adornos o artefactos incorporados, así como los derechos a los cuales atribuye la ley esta consideración.

CONCEPTOS BÁSICOS



Se considera importante que previamente a desarrollar el tema medular objeto del presente documento, contar con las siguientes definiciones técnicas.

- ✓ **Bien Inmueble:** El que no puede ser traslado de un lugar a otro. Los inmuebles pueden serlo: por naturaleza, o sea aquellas cosas que se encuentran por sí mismas inmobilizadas, como el suelo y todo lo que está incorporado a él de manera orgánica como los edificios.¹

Tierras, edificios, caminos, construcciones y minas, junto con los adornos o artefactos incorporados, así como los derechos a los cuales atribuye la ley esta consideración.²

- ✓ **Derecho Real³:** Es un poder jurídico, el derecho personal es una simple facultad de obtener o de exigir; el poder jurídico se ejerce de la persona a la cosa. Implica un señorío, potestad o dominio del titular para aprovechar una cosa a efecto de satisfacer sus necesidades.

¹ **Osorio**, Manuel, Diccionario de Ciencias Jurídicas, Políticas y Sociales. 28ª. Edición Editorial Heliasta. Buenos Aires, Argentina, 2001. Pág. 128.

² Real Academia Española, Diccionario de la Lengua Española, vigésima segunda edición.

³ **ROJINA VILLEGAS**, Rafael, Compendio de derecho civil, bienes, derechos reales y sucesiones, 41. Edición, Editorial Porrúa, México 2008. Pág. 21.

- ✓ **Giro Habitual**⁴: Definimos como tal, las operaciones que se realizan normalmente en una empresa. Se refiere a las actividades específicas que realiza la compañía dentro de la industria.
- ✓ **Matrícula fiscal**⁵: La Dirección debe elaborar y mantener actualizado el catastro y registro fiscal de los bienes inmuebles de todo el territorio de la República, bajo el sistema de folio real y establecer sistemas de valuación, determinando el justiprecio de los mismos para efectos impositivos, de conformidad con el manual de avalúos debidamente actualizado.
- ✓ **Propiedad**⁶: Facultad legítima de gozar y disponer de una cosa con exclusión del arbitrio ajeno y de reclamar su devolución cuando se encuentra indebidamente en poder de otro.
- ✓ **Propiedad Horizontal**⁷: Llámese así la división entre distintos propietarios de los varios pisos de un edificio o de los diferentes departamentos de un edificio de una sola planta, que sean independientes y que tengan salida a la vía pública, directamente o por pasaje común. Cada propietario es dueño exclusivo de su piso o departamento y copropietario del terreno y de todas las cosas de uso común del edificio o indispensables para mantener su integridad.
- ✓ **Registro de la Propiedad**⁸: Institución destinada a inscribir la titularidad y condiciones del dominio de un bien inmueble determinado, a efectos de la contratación sobre él y como garantía para las partes contratantes, no solo en lo que se refiere al bien en sí mismo, sino también a las circunstancias personales del propietario (inhibiciones, embargos, promesas de venta, etc.). Se inscriben asimismo en el Registro los derechos reales que pesen sobre el inmueble.
- ✓ **Transferencia de Dominio**⁹: Paso o conducción de una cosa de un punto a otro. Traslado, entrega, cesión, traspaso, enajenación. Transmisión de la propiedad o de la posesión. Cambio de un asiento o partida de unos libros, cuentas o titulares a otros.

⁴ **Revista EAN** No. 61 septiembre-diciembre de 2007 p. 103.

⁵ Ley del Impuesto único Sobre Inmueble, Decreto Número 15-98 Congreso de la República de Guatemala.

⁶ **Osorio, Manuel, Diccionario** de Ciencias Jurídicas, Políticas y Sociales. Página 810.

⁷ Ídem, página 811.

⁸ Ídem, página 855

⁹ Ídem, página 988.



LA TRANSFERENCIA DE DOMINIO DE BIENES INMUEBLES COMO HECHO GENERADOR DEL IMPUESTO AL VALOR AGREGADO

Conforme el artículo 3 de la Ley de Impuesto al Valor Agregado, constituyen hechos generadores, los presupuestos establecidos por la ley en mención, cuya realización origina el nacimiento de la obligación tributaria del referido impuesto, siendo estos, entre otros, los siguientes:

- ✓ **Las adjudicaciones de bienes muebles e inmuebles en pago, salvo las que se efectúen con ocasión de la partición de la masa hereditaria o la finalización del proindiviso.** Se debe considerar que la Adjudicación en pago, puede ser voluntaria o extrajudicial y judicial:

Adjudicación Voluntaria o Extrajudicial: doctrinariamente denominada Dación en Pago, la cual consiste en cumplir una prestación (entregar dinero o prestar servicio) distinta a la originalmente pactada, es decir, que el deudor transfiere en propiedad una cosa que no sea dinero (bien inmueble) al acreedor siempre que éste lo reciba voluntariamente.

Asimismo, preceptúa el Código Civil de Guatemala, Decreto Ley 106, en el artículo 1386 que *“No se puede obligar al acreedor a aceptar cosa distinta de la que se le debe, aunque el valor de la ofrecida sea igual o mayor, salvo disposición especial de la ley.”*

Adjudicación Judicial: es la que se deriva de un proceso de ejecución, en el cual el

ejecutante en la fase procesal de remate tiene el derecho de pedir la adjudicación en pago, del bien objeto de dicho remate.¹⁰

Es importante indicar que es nulo el pacto de adjudicación en pago que se estipule al constituirse la hipoteca.¹¹

Asimismo, las adjudicaciones en pago, para efectos del pago del impuesto, la base imponible en ningún caso será inferior al precio de adquisición.¹²

✓ **La primera venta o permuta de bienes inmuebles:**

Es la transferencia de la propiedad por medio de compraventa o permuta que tiene por sustancia un bien inmueble que no ha sido objeto de anterior compraventa o permuta, extremo que se determina a través del historial de la finca que obra en el Registro de la Propiedad, la cual constituye hecho generador del Impuesto al Valor Agregado, conforme numeral 8 del artículo 3 de la Ley del Impuesto al Valor Agregado.

Compraventa¹³: Dicho negocio jurídico es calificado como a) Contrato traslativo de dominio; b) que la obligación esencial del vendedor es entregar la cosa, y c) que la obligación esencial del comprador es pagar el precio a la parte vendedora por la propiedad de una cosa. Es un contrato consensual, por cuanto se perfecciona por el consentimiento de las partes respecto a las condiciones del negocio.

Conforme el artículo 1790 del Código Civil de Guatemala, Decreto Ley 106 se establece que “Por el contrato de compraventa el vendedor transfiere la propiedad de una cosa y se compromete a entregarla, y el comprador se obliga a pagar el precio en dinero”.

Permuta¹⁴: Contrato de permutación o trueque, que tiene lugar cuando uno de los contratantes se obliga a transferir a otro la propiedad de una cosa, a cambio de que éste le dé la propiedad de otra. Claro es que la cosa dada en trueque o permuta nunca puede ser dinero, porque entonces se estaría frente a un contrato de compraventa.

El Código Civil de Guatemala, Decreto Ley 106, en el artículo 1852, define: “*Contrato por el cual cada uno de los contratantes transmite la propiedad de una cosa, a cambio de la propiedad de otra. Cada permutante es vendedor de la cosa que da y comprador de la que recibe a cambio; y cada una es el precio de la otra*”

✓ **La donación entre vivos de bienes inmuebles:**

La donación, es el acto jurídico en virtud del cual una persona (donante) transfiere gratuitamente a otra (donatario) el dominio sobre una cosa, y ésta lo acepta. Se trata

¹⁰ Código Procesal Civil y Mercantil, y Otras Leyes Procesales, Decreto Ley Número 107, artículo 318 último párrafo.

¹¹ Código Civil de Guatemala, Decreto Ley Número 106, artículo 824 segundo párrafo.

¹² Ley del Impuesto al Valor Agregado, Decreto Número 27-92, artículo 3 último párrafo.

¹³ Licenciado Ernesto R. Viteri, **Los Contratos en el Derecho Civil Guatemalteco (Parte Especial)**, página 127.

¹⁴ Ídem, página 746.

pues, de un contrato unilateral, consensual y a título gratuito.¹⁵

Asimismo, se preceptúa en el Código Civil de Guatemala, Decreto Ley 106, en el artículo 1855. *“La donación entre vivos es un contrato por el cual una persona transfiere a otra la propiedad de una cosa, a título gratuito”*.

La donación entre vivos de bienes inmuebles, para efectos del impuesto, la base imponible en ningún caso será inferior al precio de adquisición.¹⁶

- ✓ **La aportación de bienes inmuebles a sociedades, cuando el inmueble a aportar sea todo o parte de un inmueble previamente aportado a una sociedad que se dedique al desarrollo inmobiliario¹⁷.**

Como primer punto debe tomarse en cuenta que, las aportaciones de inmuebles a sociedades están exentas del pago del Impuesto al Valor Agregado, siempre que se declare bajo juramento en la escritura pública o en acta notarial en la que conste la aportación, que cumple con los presupuestos para gozar dicha exención.¹⁸

Por lo anterior, en el presente documento ilustrativo, también se desarrolla el tema de las aportaciones de bienes inmuebles a sociedades, afectas al pago del referido impuesto, es decir, cuando se trate de inmuebles que previamente hayan sido aportados a una sociedad que se dedique al desarrollo inmobiliario.

En ese sentido, se definirá inicialmente la palabra “aportación”, la que significa: acción y efecto de aportar cantidad o bien que se aporta.¹⁹

Según el ordenamiento jurídico guatemalteco, la aportación a sociedades mercantiles podrá ser también no dinerarias conforme el artículo 27 **Código de Comercio, Decreto Número 2-70:**

“ARTICULO 27. Aportaciones no Dinerarias. *Los bienes que no consistan en dinero, aportados por los socios, pasan al dominio de la sociedad, sin necesidad de tradición y se detallarán y justipreciarán en la escritura constitutiva o en el inventario previamente aceptado por los socios, el que deberá protocolizarse. (...)*

Son admisibles como aportaciones los bienes muebles o inmuebles, las patentes de invención, los estudios de prefactibilidad y factibilidad, los costos de preparación para la creación de empresa, así como la estimación de la promoción de la misma, siempre que fueren expresamente aceptados en su justipreciación, conforme lo establece el primer párrafo.

¹⁵ Ídem página 364.

¹⁶ Ley del Impuesto al Valor Agregado, Decreto Número 27-92, artículo 3 último párrafo.

¹⁷ Ídem, artículo 7 numeral 3 literal d).

¹⁸ Ídem.

¹⁹ **Osorio, Manuel, Diccionario** de Ciencias Jurídicas, Políticas y Sociales. Página 93.

No es válida como aportación la simple responsabilidad por un socio. Los socios quedan obligados al saneamiento de lo que aporten a la sociedad.” (La negrilla no es del texto original).

En el artículo 29 de Código referido, se provee la forma y el momento de realizar las aportaciones:

“ARTICULO 29. Época y forma de las Aportaciones. *Los socios deben efectuar sus aportaciones en la época y forma estipuladas en la escritura constitutiva. El retardo o la negativa en la entrega, sea cual fuere la causa, autoriza a los socios para excluir de la sociedad al socio moroso o para proceder ejecutivamente contra él.*

El socio, incluso el industrial, responde personalmente de los daños y perjuicios que ocasione a la sociedad por incumplimiento o mora.”

Asimismo, en el artículo 207 del cuerpo legal ya citado se establece que podrá pagarse el aumento de capital a través de aportaciones de otra clase de bienes que no sea dinero, consecuentemente se deduce que podrán aportarse bienes inmuebles entre otros.

“ARTICULO 207. Pago del Aumento. *El pago del aumento podrá realizarse en cualesquiera de las formas siguientes:*

*1º En dinero o en otra **clase de bienes.***

2º Por compensación de los créditos que tengan en contra de la sociedad cualquier clase de acreedores.

3º Por capitalización de utilidades o de reservas.

El órgano que acuerde el aumento de capital establecerá las bases para realizar las operaciones anteriores, conforme las reglas que señalan los artículos 27, 28, 29 y 91 del Código de Comercio.

Una vez inscrita la Sociedad Anónima ante el Registro Mercantil, se debe presentar el primer testimonio de la escritura pública constitutiva o del Contrato de Aportación, según sea el caso, ante el Registro de la Propiedad.



DETERMINACIÓN DE LA BASE IMPONIBLE PARA EL PAGO DEL IMPUESTO AL VALOR AGREGADO EN LA TRANSFERENCIA DE DOMINIO DE BIENES INMUEBLES

La base imponible del impuesto al Valor Agregado lo constituye el monto a partir del cual se calcula el impuesto.

- ✓ **Si quien transfiere la propiedad de bien inmueble, no es contribuyente registrado del Impuesto al Valor Agregado o siéndolo su actividad comercial no es la venta de inmuebles:**

Para la primera venta, permuta o para otros casos de transferencia de bienes inmuebles, la base del impuesto la constituye el valor de la enajenación consignado en la escritura pública o el que consta en la matrícula fiscal, el que sea mayor, conforme lo estipula el artículo 56 de la Ley del Impuesto al Valor Agregado.

Asimismo, la Ley establece como requisito, que en la Escritura Pública debe consignarse el Número de Identificación Tributaria NIT de las partes contratantes e identificar el medio de pago que se utilizó en la compraventa.

- ✓ **Si el vendedor es contribuyente registrado del Impuesto al Valor Agregado y su actividad es construcción o la venta de inmuebles deberá emitir factura por la compraventa del bien inmueble:**

Para la primera venta o permuta de bienes inmuebles, la base del impuesto al Valor Agregado la constituye el precio de la venta consignado en la factura, escritura pública o el que consta en la matrícula fiscal, el que sea mayor.²⁰

Para las aportaciones de bienes inmuebles cuando se encuentren gravadas, la base imponible la constituirá el valor del inmueble que un valuador autorizado debe estimar. Adicionalmente, debe agregarse, copia autenticada de dicho avalúo, como atestado al testimonio de la escritura pública que para los efectos registrales se emita. Los registros públicos están obligados a exigir la presentación de este documento.

Para el caso de Adjudicaciones de Bienes Inmuebles, la base imponible la constituye el valor de la adjudicación.²¹

²⁰ Ídem, artículo 57.

²¹ Ídem, artículo 13 numeral 3.



TIPO IMPOSITIVO Y FORMA DE PAGO DEL IMPUESTO AL VALOR AGREGADO EN LA TRANSFERENCIA DE DOMINIO DE BIENES INMUEBLES

El tipo impositivo, lo constituye el porcentaje que se aplica a la base imponible para determinar la cuota tributaria a pagar.

✓ **Tipo Impositivo:**

Conforme lo previsto en el artículo 10 de la Ley del Impuesto al Valor Agregado, el tipo impositivo será del 12% sobre la base imponible, dicha tarifa del impuesto sin excepción alguna deberá estar incluida en el precio de la venta del bien.

✓ **Forma de Pago del Impuesto al Valor Agregado:**

En el caso, que la parte vendedora sea contribuyente registrado al impuesto y su actividad es la construcción o la venta de inmuebles, incluyendo los terrenos con o sin construcción, la transferencia de dominio (enajenación) deberá hacerse constar en escritura pública para los efectos registrales, pero el impuesto se pagará en la factura por la venta y en la fecha en que se emita ésta.

El monto del impuesto y la identificación de la factura se deben consignar en la razón final del testimonio de la escritura traslativa de dominio.

Contra el débito fiscal resultante del impuesto cargado por los contribuyentes, éstos recuperarán el crédito fiscal generado en la compra de materiales, servicios de construcción y en la adquisición de bienes inmuebles, hasta agotarlo.

En los casos que el enajenante no sea contribuyente del impuesto o siendo contribuyente su giro habitual no sea comerciar con bienes inmuebles, la enajenación deberá documentarse en escritura pública y el impuesto se pagará

por el adquirente en efectivo o por cualquier medio que la Administración Tributaria ponga a su disposición, dentro del plazo de 15 días siguientes al de la fecha de autorización de la escritura, se haya o no compulsado el testimonio. El Notario está obligado a consignar en la razón final del testimonio de la escritura pública, el monto del impuesto que grava el contrato y deberá adjuntar el recibo o fotocopia legalizada del recibo de pago respectivo.²²

El Impuesto al Valor Agregado, se paga en efectivo por el adquirente (comprador) a través del formulario número 2799 disponible en declaraguat, para facilitar su ubicación se proporciona el siguiente link, según se muestra a continuación: [Declaraguat \(sat.gob.gt\)](http://Declaraguat(sat.gob.gt)).

En el banco presente la Boleta SAT-2000, con valor. Nunca presente este formulario. Mantenga en secreto el Número de Acceso pues permite ver todo el formulario.		
	IVA CONTRATOS PAGO DIRECTO	SAT-2799 <small>Formulario 1</small>
Número de Acceso 915 963 500	Impuesto al Valor Agregado. Contratos documentados en escritura pública. Pago realizado directamente por las partes. Recibo de pago.	Número de Formulario 42 676 886 094
1 de 4: En preparación		Número de Contingencia
1. NIT DEL CONTRIBUYENTE *		
<input type="text" value="01 00000000"/>		
2. ESCRITURA PÚBLICA <small>(de venta, donación, permuta u otro tipo de enajenación)</small>		
Número de la escritura pública	<input type="text"/>	
Fecha de la escritura pública	<input type="text"/>	
Departamento de otorgamiento de la escritura pública	--- Selección ---	
Municipio de otorgamiento de la escritura pública	<input type="text"/>	
NIT del Notario que autorizó	<input type="text"/>	
Número de colegiado del Notario que autorizó	<input type="text"/>	
Nombre del Notario que autorizó	<input type="text"/>	
Fecha del testimonio	<input type="text"/>	

Asimismo, el impuesto puede ser pagado adhiriendo timbres fiscales al testimonio de la escritura pública traslativa de dominio, en el cual se debe detallar e identificar cada especie fiscal.

Lo anterior conforme la resolución de la Corte de Constitucionalidad, Expedientes Acumulados 825-2000; 1305-2000 y 1342-2000, del 13 de agosto 2003, en los que se declaró, que debe entenderse que en los casos en los que la ley requiera intervención notarial *para la formalización de contratos* en los que se debe satisfacer el Impuesto al Valor Agregado, dicho impuesto puede satisfacerse adhiriendo en los testimonios de las escrituras públicas respectivas timbres fiscales, devengándose con motivo de la adquisición de dichas especies la comisión del 10% del valor de las mismas por parte del adquirente.

²² Ley del Impuesto al Valor Agregado, Decreto Número 27-92 artículo 57.



OBLIGACIONES TRIBUTARIAS FORMALES QUE SE DEBEN CONSIDERAR EN LA REDACCIÓN DE LA ESCRITURA PÚBLICA:

- ✓ En la Escritura Pública de traslativa de dominio sobre bienes inmuebles, se debe consignar el Número de Identificación Tributaria NIT de las partes contratantes e identificar el medio de pago que se utilizó en la compraventa.²³
- ✓ Cuando se trate de aportaciones de bienes inmuebles gravadas por el referido impuesto, deberá agregarse como atestado al testimonio de la Escritura Pública, la copia autenticada del avalúo para efectos registrales se emita.²⁴
- ✓ Si el vendedor del bien inmueble es contribuyente del Impuesto al Valor Agregado, deberá pagar el referido impuesto en la factura, sin embargo, para efectos registrales debe documentarse el contrato traslativo de dominio de bien inmueble en Escritura Pública.²⁵

De igual forma, se debe consignar en la razón final del testimonio de la escritura traslativa de dominio el monto del impuesto y la identificación de la factura.

- ✓ Si el vendedor no es contribuyente del Impuesto al Valor Agregado, el Notario está obligado a consignar en la razón final del testimonio de la Escritura Pública,

²³ Ley del Impuesto al Valor Agregado, artículo 56.

²⁴ *Ibíd.*

²⁵ *Ibíd.*, artículo 57.

el monto del impuesto que grava el contrato y deberá adjuntar el recibo o fotocopia legalizada del recibo de pago respectivo.²⁶

- ✓ Cuando el impuesto referido se pague adhiriendo timbres fiscales al testimonio de la escritura pública traslativa de dominio, es obligación del Notario detallar e identificar cada especie fiscal.²⁷

EJEMPLOS DE RAZONES DE PRIMER TESTIMONIO DE ESCRITURA PÚBLICA QUE DOCUMENTA EL PAGO DEL IMPUESTO AL VALOR AGREGADO EN LA TRANSFERENCIA DE DOMINIO DE BIENES INMUEBLES.

Con el ánimo de coadyuvar con los contribuyentes, notarios y demás obligados en el debido cumplimiento de las obligaciones tributarias correspondientes, a continuación se presentan distintos ejemplos de razón de Primer Testimonio de una Escritura Pública que documente el negocio jurídico de Transmisión de Dominio de bien inmueble, quedando esta redacción a criterio de cada notario:

Cuando el pago es en efectivo:

ES PRIMER TESTIMONIO: De la Escritura Pública número XXXX (XX), autorizada en la ciudad de Guatemala por el Notario XXX, con fecha uno de agosto de dos mil xxxx, que contiene Contrato de Compraventa de Bien Inmueble y que para entregar al señor JUAN RAMIRO CAYOS RAMOS , extiende, número, sello y firma en cinco hojas, útiles en su anverso y reverso más la presente, habiendo pagado la cantidad de UN MIL QUETZALES (Q.1,000.00) mediante el formulario Recibo de Pagos SAT-2086 “Compra- venta de Bienes Inmuebles, Retención de Facturas Especies”, de fecha uno de agosto de dos mil xxxx, que se adjunta al presente testimonio, con lo que se cubre el Impuesto al Valor Agregado, por ser primera venta, mismo que se determinó con base en el artículo tres numeral ocho del Decreto Número 27-92 del Congreso de la República de Guatemala, Ley del Impuesto al Valor Agregado, habiendo tomado como base imponible el valor mayor entre los supuestos establecidos en el artículo 56 de la ley citada, siendo el valor mayor el establecido en Matrícula Fiscal, según desplegado emitido por la Dirección de Catastro y Avalúo de Bienes Inmuebles – DICABI. Guatemala, uno de agosto de dos mil trece.

Cuando el pago es con Timbres Fiscales adheridos:

ES PRIMER TESTIMONIO: De la Escritura Pública número XXXX (XX), autorizada en la ciudad de Guatemala por el Notario XXX, con fecha uno de agosto de dos mil xxxx, que contiene el Contrato de Compraventa de Bien Inmueble y que para entregar al

²⁶ Ibídem.

²⁷ resolución de la Corte de Constitucionalidad, Expedientes Acumulados 825-2000; 1305-2000 y 1342-2000, del 13 de agosto 2003.

señor JUAN RAMIRO CAYOS RAMOS, extendiendo, número, sello y firma en cinco hojas, útiles en su anverso y reverso más la presente, a la que se adhieren diez timbres con valor de CIENTO QUETZALES (Q.100.00), cada uno con los números de registro que van del un millón (1000000) a un millón diez (1,000,010), que hacen un total de UN MIL QUETZALES (Q. 1,000.00), con lo que se cubre el Impuesto al Valor Agregado, por ser primera venta, mismo que se determinó con base en el artículo tres numeral ocho del Decreto Número 27-92 del Congreso de la República de Guatemala, Ley del Impuesto al Valor Agregado, habiendo tomado como base imponible el valor mayor entre los supuestos establecidos en el artículo 56 de la ley citada, siendo éste el establecido en Matrícula Fiscal, según desplegado emitido por la Dirección de Catastro y Avalúo de Bienes Inmuebles – DICABI. Guatemala, uno de agosto de dos mil trece.



TRANSFERENCIA DE DOMINIO DE BIENES INMUEBLES QUE ESTAN EXENTAS AL IMPUESTO AL VALOR AGREGADO Y DEL IMPUESTO DE TIMBRES FISCALES

La Ley que nos encontramos analizando establece que, están exentas del IVA las primeras compraventas de bienes inmuebles, siempre que cumpla los presupuestos²⁸ siguientes:

- a) Que la vivienda tenga un máximo de 80 metros cuadrados de construcción cuyo valor no exceda de Q.250,000.00;
- b) Los Lotes urbanizados que incluyan los servicios básicos, con un área máxima de 120 metros cuadrados y su valor no exceda de Q. 120,000.00.
- c) El adquirente deberá acreditar que él y su núcleo familiar carecen de vivienda propia o de otros inmuebles, por medio del documento denominado "Carencia de Bienes" expedida por el Dirección de Catastro y Avalúo de Bienes Inmuebles del Ministerio de Finanzas Públicas. Se entenderá por núcleo familiar el conjunto formado por el padre, la madre y los hijos solteros, así como el conjunto formado por hijo casado y su padre o madre soltera.²⁹

Todo lo anterior deberá hacerse constar en la escritura pública respectiva.

²⁸ Ídem, artículo 7 numeral 12 reformado conforme el artículo 78 de la Ley de Vivienda, Decreto 9-2012 del Congreso de la República.

²⁹ Reglamento de la Ley del Impuesto al Valor Agregado, Acuerdo Gubernativo Número 5-2013, artículo 7.

Con el ánimo de coadyuvar con los contribuyentes, notarios y demás obligados en el debido cumplimiento de las obligaciones tributarias correspondientes, a continuación se presentan un ejemplo de la cláusula de una Escritura Pública que documente el negocio jurídico de primera compraventa inmueble la cual esta exenta al Impuesto al Valor Agregado; quedando la redacción a criterio de cada notario:

CLAUSULA XX: Manifiesta la parte compradora que la presente compraventa esta exenta del pago del Impuesto al Valor Agregado, por ser primera venta y reunir los presuestos legales previstos en el artículo siete numeral doce de la Ley del Impuesto al Valor Agregado, en virtud que el bien inmueble objeto del presente contrato, lo constituye un lote urbanizado que incluye los servicios básicos, con un área máxima de ciento diez metros cuadrados y su valor no excede de ciento veinte mil quetzales. Asimismo, la parte compradora y su núcleo familiar carecen de vivienda propia o de otros inmuebles, extremo que acredita por medio la Certificación de Carencia de Bienes, número ochocientos setenta de fecha diez de septiembre del dos mil trece, expedida por el Departamento de Registros Fiscales de la Dirección de Catastro y Avalúo de Bienes Inmuebles del Ministerio de Finanzas Públicas.