

DETERMINACIÓN DE LA BASE IMPONIBLE EN LA SEGUNDA O SUBSIGUIENTE VENTAS O PERMUTAS DE BIENES INMUEBLES

Imágenes de flaticon



Derivado de las consultas recurrentes de enero de 2024 a la fecha, respecto del impuesto que se encuentran afectos y la forma de realizar el pago de estos, cuando se realice una segunda o subsiguientes ventas o permutas de bienes inmuebles, se presenta el siguiente documento ilustrativo el cual coadyuvará al cumplimiento de las obligaciones tributarias, para evitar sanciones administrativas y delitos penales en que puedan incurrir los vendedores y adquirentes de bienes inmuebles.

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]

PRIMERA VENTA: Es la operación traslativa de dominio de un bien inmueble que se efectúa después de la primera inscripción en el Registro General de la Propiedad.

SEGUNDA VENTA: Son las ventas que consten en el Registro General de la Propiedad, después de la primera inscripción de dominio.

PERMUTA: Según el artículo 1852 del Código Civil, la permuta es un 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 en cambio; y cada una de las cosas es precio de la otra. Este contrato se rige por los mismos principios del contrato de compraventa, en lo que fueren aplicables.[2]

INSCRIPCIÓN REGISTRAL: La primera inscripción será la del título de propiedad o de posesión y sin ese requisito no podrá inscribirse otro título o derecho real relativo al mismo bien. [3]



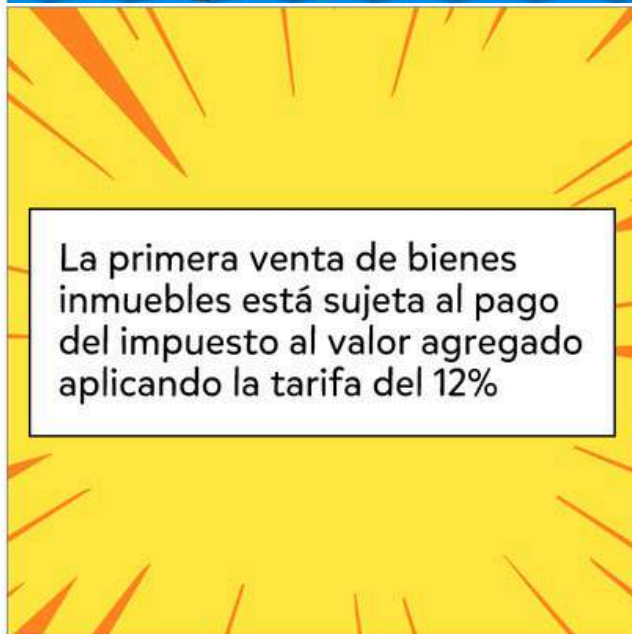
[1] Código Civil, artículo 1790

[2] Código Civil, artículo 1852

[3] Código Civil, artículo 1130

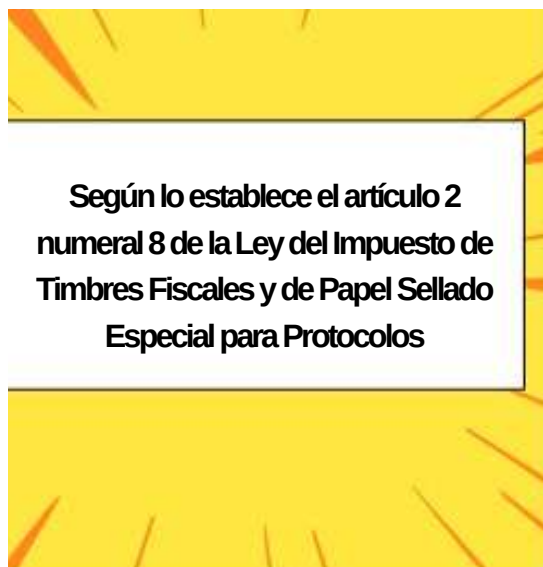
PRIMERA VENTA DE BIENES INMUEBLES

HECHO GENERADOR DEL IMPUESTO AL VALOR AGREGADO EN LAS PRIMERAS VENTAS O PERMUTAS DE BIENES INMUEBLES



SEGUNDAS VENTAS DE BIENES INMUEBLES

HECHO GENERADOR DEL IMPUESTO DE TIMBRES FISCALES EN LA SEGUNDA O SUBSIGUIENTES VENTAS O PERMUTAS DE BIENES INMUEBLES



SEGUNDAS VENTAS DE BIENES INMUEBLES

De conformidad con el artículo 19 último párrafo de la Ley del Impuesto Timbres Fiscales y de Papel Sellado Especial Para Protocolos se establece que en el caso que se documente una segunda o subsiguiente venta o permuta de bienes inmuebles, la base imponible del impuesto la constituye el valor mayor entre los siguientes:

1. El valor consignado por quien vende, permuta y adquiere, bajo juramento, en la escritura pública;
2. El valor establecido por un valuador autorizado; o,
3. El valor inscrito por el contribuyente en la matrícula fiscal o municipal.

Derivado de lo anterior, de conformidad con el artículo 16 de la Ley del Impuesto de Timbres Fiscales y de Papel Sellado Especial para Protocolos, estipula que, en las escrituras públicas afectas, el impuesto se debe pagar cuando se compulse el testimonio correspondiente.



*imágenes de freepik



FORMA DE PAGO DEL IMPUESTO

Llenar formulario		Buscar formulario	Presentar formulario	Preguntas frecuentes	Contactenos	Declaraguat.e.gt
Guardar		Guardar y salir	Historial	Eliminar	Enviar datos por email	Imprimir Formulario
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.						
	IMPUESTO DEL TIMBRE				SAT-7130	
Número de Acceso 976 462 716	Impuesto de Timbres Fiscales y de Papel Sellado Especial para Protocolos. Recibo de pago.				Forma 1 Número de Formulario 42 970 848 032	
1 de 4: En preparación					Número de Contingencia	
Aclaraciones						
a) ¿Quiénes pueden utilizar este formulario?						
<ul style="list-style-type: none">Notarios para la adquisición de Timbres Fiscales, Papel Sellado Especial para Protocolo, Pago del Timbre 3% y acreditamiento de saldo para generar Razón Electrónica de Pago por Timbres Fiscales, Tarifa Específica.Patentados para la adquisición de Timbres Fiscales.Contribuyentes para el Pago del Timbre 3%.Persona Autorizada para el uso de Máquinas Timbradoras.						
b) ¿Documentos que deben presentar el Notario y Patentado para realizar la gestión?						
<ul style="list-style-type: none">Notario: Presentar el carné original de colegiado activo vigente.Patentado: Presentar el carné original de patentado vigente.						
c) ¿Qué debo de hacer para la compra de timbres fiscales y papel protocolo?						
<ul style="list-style-type: none">Llene, valide y complete este formulario. Ver requisitos.Imprima la boleta SAT-2000 y preséntela en la ventanilla de SAT con el operador de especies fiscales, quien verificará las existencias antes de realizar el pago.Posterior al pago se hará entrega de las especies fiscales.						
d) ¿Cómo funciona el pago en efectivo de impuesto del timbre 3%?						
<ul style="list-style-type: none">El Notario está obligado a consignar en la razón del testimonio, el monto del impuesto que grava el contrato y deberá adjuntar fotocopia legalizada del formulario que se realizó el pago.						
e) ¿Qué debo de hacer para la adquisición de fondos para generar Razón Electrónica de Pago por Timbres Fiscales, Tarifa Específica?						
<ul style="list-style-type: none">Llene, valide y complete este formulario. Ver requisitos.Realice el pago del impuesto correspondiente a través del sistema bancario nacional.Posterior al pago, ingrese a su Agencia Virtual para la generación de la razón electrónica de pago de Timbres Fiscales, Tarifa Específica.						

El impuesto deberá pagarse mediante formulario SAT-7130, impuesto de Timbres Fiscales y de Papel Sellado Especial para Protocolos. Recibo de pago. Por medio de este enlace electrónico podrá acceder al llenado de formulario en declaraguat.e.sat.gob.gt/declaraguat-web/



Este material solo puede ser utilizado con fines ilustrativos y no sustituye la consulta de leyes y reglamentos correspondientes.

COMPRAVENTA DE FRACCIÓN DE BIEN INMUEBLE

Llenar formulario Buscar formulario Presentar formulario Preguntas frecuentes Contáctenos Declaraguato.gt

Guardar Guardar y salir Historial Eliminar Enviar datos por email Imprimir Formulario

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>Release 1</small>
Número de Acceso 182 464 834	Impuesto al Valor Agregado. Contratos documentados en escritura pública. Pago realizado directamente por las partes. Recibo de pago.	Número de Formulario 43 054 528 619
1 de 4: En preparación		Número de Contingencia

1. NIT DEL CONTRIBUYENTE *
Ej. 22255559

2. ESCRITURA PÚBLICA
(de venta, donación, permuta u otro tipo de enajenación)

Número de la escritura pública	<input type="text"/>
Fecha de la escritura pública	<input type="text"/>
Departamento de otorgamiento de la escritura pública	--- Seleccione ---
Municipio de otorgamiento de la escritura pública	<input type="text"/>
NIT del Notario que autorizó	<input type="text"/>

El impuesto deberá pagarse mediante formulario SAT-2799, Impuesto al Valor Agregado.
Recibo de pago. <https://declaraguato.sat.gov.gt/declaraguato-web/>



DESMEMBRACIONES DE BIENES INMUEBLES PARA SI MISMO



*imágenes de freepik

Cuando se elabora una escritura pública en donde se desmembró un bien inmueble para sí mismo; la nueva finca creada genera una primera inscripción en el Registro General de la Propiedad. La primera inscripción contendrá todos los datos identificables y expresará

1°. Si la finca es rústica o urbana, su ubicación indicando el municipio y departamento en que se encuentra, área, rumbos o azimuts; o coordenadas geográficas debidamente georreferenciadas al sistema geodésico nacional; medidas lineales y colindancias; su nombre y dirección si lo tuviere. Tales datos se expresarán en el documento que se presente para su inscripción en Registro de la Propiedad respectivo y en los planos que podrán ser realizados por ingenieros civiles, arquitectos e ingenieros agrónomos, que se encuentren colegiados activos en la república de Guatemala. Según lo preceptuado en el artículo 1331 del Código Civil.

El hecho generador o hecho imponible en el ámbito tributario, es el presupuesto establecido por la ley, para tipificar el tributo y cuya realización origina el nacimiento de la obligación tributaria según lo establecido en el artículo 31 del Código Tributario.

Derivado que la desmembración para sí mismo, no representa una transmisión de dominio de dicho bien inmueble, podrá establecerse que este contrato no constituye hecho generador del Impuesto al Valor Agregado ni del Impuesto de Timbres Fiscales.

