

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 como sobre la forma determinar la base imponible sobre la que se aplicará el tipo impositivo, con el objeto de cumplir con la obligación tributaria de pago de impuestos generados por dichos actos, contribuyendo con ello en el proceso de transparencia y fortalecimiento de relación fisco- contribuyente, basada en el respeto, la certeza jurídica 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 dinero¹.

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

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

(50%) de sus ingresos. En caso de que ninguna actividad alcance dicho porcentaje, se registrará la que represente el mayor porcentaje de sus ingresos.

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 derechos².

VALOR EN LIBROS:

Es el valor bruto en libros menos cualquier cantidad aplicable de una depreciación acumulada o de otra cuenta de valuación³.

DEPRECIACIÓN:

Pérdida por uso; utilidad de servicio expirada; la disminución del rendimiento o servicio de un activo fijo, esta es ocasionada por numerosos factores⁴.

Disminución del valor o precio de algo, con relación al que antes tenía, comparándolo con otras cosas de su clase⁵.

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 gravadas⁶.

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 revaluación de los bienes, y en su caso, el de las mejoras incorporadas con carácter permanente. El valor de costo incluye los gastos

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.

incurridos con motivo de la compra, instalación y montaje de los bienes y otros similares, hasta ponerlos en condición de ser usados.

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 terreno⁷.

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, fijo⁸.

DEPRECIACIÓN ACUMULADA:

Depreciación total sufrida por una partida o grupo de partidas de activo, basada en tasas de estimaciones acostumbradas o técnicamente determinadas, teniendo en cuenta la vida útil de los bienes⁹.

⁷ *Ibíd.* 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

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

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 se aplica 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.

Acuerdo Gubernativo Número 213-2013 del Presidente de la República, 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.

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.



¿EN QUÉ CASOS SE GENERAN GANANCIAS DE CAPITAL EN LA COMPRAVENTA DE BIENES INMUEBLES?

MOMENTO DE LA ELECCIÓN DE LA ACTIVIDAD QUE SE DESEA REALIZAR:

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 publica 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 correspondiente y constar así en la patente.

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 ganancias 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 bienes¹⁰.

SI EL GIRO HABITUAL DEL CONTRIBUYENTE VENDEDOR NO ES 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, o bien sea la comercialización de productos de consumo, en la venta de bienes inmuebles que generen ganancia, estas se encuentran afectas al pago del Impuesto Sobre la Renta Generado por Ganancias de Capital.

Para efectos de la determinación del impuesto a pagar, se hace necesario determinar la base imponible, sobre la ganancia obtenida por la negociación de esta clase de bienes, considerando para el efecto que esta se obtiene de la diferencia entre el precio de la enajenación de los bienes o derechos menos el costo del bien registrado en los libros contables.

Por tanto, 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 establecen 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, Título IV de la Ley de Actualización Tributaria¹¹.

¹⁰ *Ibíd.*, artículo 35.

¹¹ *Ibíd.*, artículo 89.

Asimismo, conforme lo regula la Ley objeto de análisis en el presente documento establece que, el 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.

Una vez determinado los valores anteriores, el tipo impositivo aplicable para las ganancias de capital es del diez por ciento (10%), debiendo liquidar estas 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"¹².

A continuación, se describe de forma gráfica, cómo se determinan los diferentes valores de referencia que establece el Libro I del Decreto 10-2012 del Congreso de la República de Guatemala, Impuesto Sobre la Renta a fin de llegar a la determinación de las Ganancias de Capital, valor sobre el cual se aplicará la tarifa impositiva que permitirá obtener el impuesto a pagar:

Dichos valores de conformidad con el cuerpo legal citado se determinan se la siguiente forma:

1. Para los contribuyentes obligados a llevar contabilidad, **el costo base** 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.

¹² *Ibíd.*, artículos 92 y 95.



2. 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.



3. Para los contribuyentes obligados a llevar contabilidad según el Código de Comercio, la **base imponible** del impuesto se determina así:



4. La determinación del Impuesto Sobre la Renta a pagar en la generación de Ganancias de Capital se determina de la siguiente forma:



5. Para los contribuyentes que no están obligados a llevar contabilidad, 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, Título IV de la Ley de Actualización Tributaria¹³.

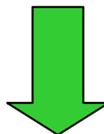
FORMA DE PAGO:

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**”¹⁴, el cual puede obtenerse en el sistema Declaraguatate, en el siguiente Enlace Electrónico:

<https://declaraguatate.sat.gob.gt/declaraguatate-web/>



Para una compraventa de un bien inmueble efectuada el 23 de mayo de 2025



¹³ *Ibíd.*, artículo 89.

¹⁴ *Ibíd.*, artículos 92 y 95.

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.

 <small>SUPERINTENDENCIA DE ADMINISTRACION TRIBUTARIA</small>	<h2 style="margin: 0;">ISR CAPITAL MENSUAL</h2>	<h2 style="margin: 0;">SAT-1321</h2> <small>Release 1</small>
Número de Acceso 90 575 571	Impuesto Sobre la Renta. Del capital inmobiliario, mobiliario, ganancias y pérdidas de capital. Declaración jurada y pago mensual.	Número de Formulario 47 107 627 947
	1 de 4: En preparación	Número de Contingencia

1. NIT DEL CONTRIBUYENTE * <div style="display: flex; justify-content: space-around; align-items: center;"> <div style="border: 1px solid black; padding: 2px;">16693949</div> <div style="border: 1px solid black; padding: 2px;">EJ. 22255559</div> </div> SUPERINTENDENCIA DE ADMINISTRACION TRIBUTARIA

2. PERÍODO DE IMPOSICIÓN * MES <input type="text" value=""/>
AÑO <input type="text" value="2025"/>

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.	<input style="width: 100%;" type="text"/>
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.	<input style="width: 100%;" type="text"/>

Otras rentas de capital y ganancias o pérdidas de capital exentas expresamente por leyes que creen entidades descentralizadas y autónomas	<input style="width: 100%;" type="text"/>
---	---

4. RENTAS DE CAPITAL INMOBILIARIO	
Arrendamiento y subarrendamiento de bienes inmuebles	<input style="width: 100%;" type="text"/>
Constitución o cesión de derechos o facultades de uso o goce de bienes inmuebles	<input style="width: 100%;" type="text"/>
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

5. RENTAS DE CAPITAL MOBILIARIO
--

El impuesto debe satisfacerse con el formulario SAT-1321, dentro de los 10 días hábiles del mes inmediato siguiente, es decir el 14 de junio de 2025.