

# NOTARIOS PÚBLICOS

Obligaciones fiscales por los servicios  
que ofrecen y análisis de su régimen fiscal

Pérez Chávez • Fol Olguín

Presentamos, a nuestros lectores, una edición dirigida a los notarios públicos y demás personas interesadas en la materia, misma que consta de dos apartados; en el primero se comentan las obligaciones fiscales que deben cumplir los notarios, corredores y demás fedatarios que, por disposición legal, tienen funciones notariales, las cuales se contienen en las disposiciones fiscales siguientes:

1. Código Fiscal de la Federación y su Reglamento.
2. Ley del Impuesto sobre la Renta y su Reglamento.
3. Ley del Impuesto al Valor Agregado y su Reglamento.
4. Ley del Impuesto Especial sobre Producción y Servicios y su Reglamento.
5. Ley de Ingresos de la Federación para el Ejercicio Fiscal de 2025.
6. Resolución Miscelánea Fiscal para 2025.
7. Código Fiscal de la Ciudad de México.

También se incluyen las obligaciones que deben cumplir los notarios públicos contenidas en la Ley Antilavado de Dinero.

En el segundo apartado de esta obra incluimos el tratamiento fiscal que deberán atender los notarios públicos, a saber:

1. Cuando tributan por conducto de una sociedad civil. En este caso deben tributar de la misma forma que lo hacen las sociedades mercantiles, es decir, en el régimen general de la LISR.
2. Cuando tributan en forma individual. En este supuesto, deben tributar en el régimen fiscal de las personas físicas con actividades empresariales y profesionales.

En ambos casos, se incluye el tratamiento fiscal que deberán atender los notarios públicos para efectos del ISR y del IVA.

En la medida de lo posible, el marco teórico se complementa con casos prácticos que permitirán al lector un mejor entendimiento.

Esta obra se dirige a los notarios, corredores y demás fedatarios que, por disposición legal, tienen funciones notariales, a los estudiantes y profesores de la materia fiscal, a los despachos de contadores públicos y, en general, a cualquier persona interesada en el tema.

Consulta todo nuestro fondo editorial en  
[www.tax.com.mx](http://www.tax.com.mx)

# CONTENIDO

Abreviaturas utilizadas . . . . .	13
Introducción . . . . .	17
Notas importantes por considerar . . . . .	18

## APARTADO I OBLIGACIONES FISCALES DE LOS NOTARIOS PÚBLICOS

### → **CAPÍTULO I**

#### *OBLIGACIONES FISCALES DE LOS NOTARIOS PÚBLICOS CONTENIDAS EN EL CÓDIGO FISCAL DE LA FEDERACIÓN*

1. Residentes en territorio nacional. . . . .	25
2. Domicilio fiscal . . . . .	27
3. Concepto de enajenación de bienes . . . . .	28
4. Enajenación en territorio nacional . . . . .	29
5. Casos en que no hay enajenación. . . . .	29
a) En fusión de sociedades . . . . .	29
b) En escisión de sociedades . . . . .	34

6.	Representación de las personas físicas o morales ante las autoridades fiscales. . . . .	41
7.	Documentos que deben contener la e.firma del notario público . . . . .	42
8.	Opción a personas morales de utilizar la e.firma propia o del representante. . . . .	48
9.	Responsables solidarios con los contribuyentes . . . . .	48
10.	Obligaciones de los notarios públicos. . . . .	57
a)	Inscripción o avisos al RFC por fusión, escisión o liquidación de personas morales . . . . .	57
b)	Escrituras públicas en que se hagan constar actas constitutivas y demás actas de asamblea de personas morales, cuyos socios o accionistas y sus representantes legales deban solicitar su inscripción en el RFC . . . . .	62
c)	Declaración informativa de operaciones consignadas en escritura pública . . . . .	63
11.	Requisitos que deben contener los comprobantes fiscales (CFDI). . . . .	64
12.	Conservación de actas constitutivas de personas morales, de actas en las que se haga constar el aumento o disminución de capital social, la fusión o la escisión de sociedades. . . . .	70
13.	Responsabilidad solidaria de servidores y notarios públicos. . . . .	70

**➔ CAPÍTULO II**

***OBLIGACIONES FISCALES DE LOS NOTARIOS PÚBLICOS CONTENIDAS EN LA LEY DEL IMPUESTO SOBRE LA RENTA***

1.	Enajenaciones exentas del pago del ISR para las personas físicas en las que intervienen los notarios públicos . . . . .	75
a)	Enajenación de la casa habitación del contribuyente . . . . .	75
b)	Herencias o legados . . . . .	77
c)	Enajenación de derechos parcelarios . . . . .	78

<b>2.</b>	Ingresos que obtienen las personas físicas por enajenación de bienes inmuebles . . . . .	.78
<b>a)</b>	Ingresos gravables . . . . .	.78
<b>b)</b>	Ingresos no gravables. . . . .	.79
<b>c)</b>	Deducciones autorizadas . . . . .	.79
<b>d)</b>	Disminución de pérdidas y reglas para disminuirlas . . . . .	.84
	• Caso práctico . . . . .	.85
<b>e)</b>	Terreno y construcción adquiridos en distinta fecha . . . . .	.89
<b>f)</b>	Construcciones no comprobadas . . . . .	.90
<b>g)</b>	Costo de bienes obtenidos en premios o donaciones hechas por la Federación, estados, municipios u organismos descentralizados. . . . .	.90
<b>h)</b>	Costo de bienes adquiridos por prescripción . . . . .	.91
<b>i)</b>	Separación del valor del terreno y la construcción. . . . .	.91
<b>j)</b>	Enajenación de inmuebles de copropietarios . . . . .	.91
<b>k)</b>	Costo de bienes adquiridos por herencia, legado o donación . . . . .	.92
<b>l)</b>	Enajenación de inmuebles por empresarios personas físicas . . . . .	.92
<b>m)</b>	Obligación de los notarios, corredores, jueces y demás fedatarios . . . . .	.92
<b>n)</b>	Pago provisional por enajenación de inmuebles . . . . .	.93
	• Casos prácticos . . . . .	.95
<b>o)</b>	Retención y entero del pago provisional del ISR en enajenación de bienes inmuebles consignada en escritura pública . . . . .	107

3.	Impuesto estatal por enajenación de terrenos y construcciones . . . . .	109
a)	Cálculo y entero del impuesto estatal por enajenación de bienes inmuebles consignada en escritura pública. . . . .	110
•	Casos prácticos . . . . .	110
4.	Ingresos de las personas físicas por adquisición de bienes por diferencia con el avalúo . . . . .	113
a)	Pago provisional por adquisición de bienes en operaciones consignadas en escrituras públicas . . . . .	114
5.	Retención y entero del pago provisional del ISR en enajenación de bienes inmuebles, efectuada por residentes en el extranjero, consignada en escritura pública. . . . .	115

➔ **CAPÍTULO III**

*OBLIGACIONES FISCALES DE LOS NOTARIOS PÚBLICOS CONTENIDAS EN LA LEY DEL IMPUESTO AL VALOR AGREGADO*

1.	Actos o actividades gravados por la LIVA . . . . .	119
2.	Tasa general del IVA . . . . .	119
3.	Concepto de enajenación . . . . .	119
4.	Conceptos que no se consideran enajenación . . . . .	119
5.	Enajenaciones exentas del pago del IVA . . . . .	120
a)	Suelo . . . . .	120
b)	Casa habitación . . . . .	120
6.	Enajenación en territorio nacional . . . . .	121
7.	Momento en que se considera que se efectúa la enajenación . . . . .	121
8.	Base del IVA en enajenaciones . . . . .	122
9.	Cálculo y entero del impuesto en la enajenación de bienes inmuebles consignada en escritura pública. . . . .	122

➔ **CAPÍTULO IV**

*OBLIGACIONES FISCALES DE LOS NOTARIOS PÚBLICOS CONTENIDAS EN LA LEY DEL IMPUESTO ESPECIAL SOBRE PRODUCCIÓN Y SERVICIOS* . . . . . 127

➔ **CAPÍTULO V**

*OBLIGACIONES FISCALES DE LOS NOTARIOS PÚBLICOS CONTENIDAS EN LA LEY ANTILAVADO DE DINERO*

1. Disposiciones generales . . . . . 131

    a) Naturaleza y observancia de la Ley. . . . . 131

    b) Objeto de la Ley, su Reglamento y las Reglas de Carácter General . . . . . 131

    c) Entrada en vigor de la Ley y derogación de disposiciones que se opongan a la misma . . . . . 132

    d) Definición de conceptos para efectos de la Ley, su Reglamento y las Reglas de Carácter General . . . . . 132

2. Actividades vulnerables . . . . . 147

    a) Tabla que muestra las actividades vulnerables objeto de identificación, así como si por las mismas se tiene obligación de presentar aviso ante la SHCP . . . . . 147

    b) Obligaciones de las personas que realicen actividades vulnerables . . . . . 158

    c) Persona encargada del cumplimiento de las obligaciones derivadas de la realización de actividades vulnerables . . . . . 171

    d) Obligación de los clientes o usuarios de quienes realicen actividades vulnerables . . . . . 172

    e) La presentación de avisos no es violatoria del secreto legal, profesional u otros . . . . . 172

3.	Plazos y formas para la presentación de avisos. . . . .	173
a)	Plazo para presentar los avisos ante la SHCP . . . . .	173
b)	Formatos y contenido de los avisos . . . . .	173
c)	Facultad de la SHCP para requerir documentación soporte de los avisos. . . . .	174
4.	Uso de efectivo y metales . . . . .	174
a)	Tabla que muestra los montos de operaciones por los que se prohíbe usar monedas, billetes o metales preciosos . . . . .	174
b)	Obligación de los notarios públicos de identificar la forma de pago de las operaciones mayores a cierto monto . . . . .	176
5.	Sanciones administrativas . . . . .	177
a)	Tabla que muestra los sujetos de multas y su importe. . . . .	177
b)	Lineamientos para no imponer la primera sanción. . . . .	178
c)	Causas de cancelación definitiva de la habilitación otorgada al corredor público . . . . .	178
d)	Revocación de la patente a notarios públicos por infracciones cometidas . . . . .	179
6.	Sanciones por proporcionar información falsa o por su alteración. . . . .	179

**➔ CAPÍTULO VI**

*OBLIGACIONES FISCALES DE LOS NOTARIOS PÚBLICOS CONTENIDAS EN EL CÓDIGO FISCAL DE LA CIUDAD DE MÉXICO*

1.	Introducción . . . . .	183
2.	Domicilio fiscal . . . . .	183
3.	Avalúos para efectos fiscales . . . . .	184
4.	Constancias de adeudos del impuesto predial y derechos por el suministro de agua . . . . .	186

5.	Facultades de las autoridades fiscales . . . . .	186
6.	Adquisiciones de bienes inmuebles que consten en escritura pública . . . . .	187
7.	Infracciones y sanciones relacionadas con notarios públicos . . . . .	188

**APARTADO II**  
**TRATAMIENTO FISCAL DE LOS NOTARIOS PÚBLICOS**

**➔ CAPÍTULO I**

*CUANDO TRIBUTAN POR CONDUCTO DE UNA SOCIEDAD CIVIL*

1.	ISR . . . . .	195
	a) Antecedentes . . . . .	195
	b) Entidades que fiscalmente se consideran personas morales . . . . .	195
	c) Ingresos acumulables . . . . .	196
	d) Ingresos no acumulables . . . . .	196
	e) Momento en que se acumulan los ingresos . . . . .	197
	f) Deducciones autorizadas . . . . .	199
	• Caso práctico . . . . .	201
	g) Gastos e inversiones no deducibles . . . . .	202
	h) Deducción de inversiones en varios ejercicios . . . . .	205
	i) Pérdidas fiscales . . . . .	208
	j) Obligaciones fiscales . . . . .	209
2.	IVA . . . . .	216
	a) Actos o actividades gravados . . . . .	216

b)	Retención de IVA . . . . .	216
c)	Momento en que se causará el IVA. . . . .	218
d)	Momento en que será acreditable el IVA . . . . .	218
e)	Pagos mensuales . . . . .	218
	• Caso práctico . . . . .	219
f)	Tratamiento de los saldos a favor del IVA. . . . .	220
g)	Concepto de prestación de servicios independientes . . . . .	221
h)	Prestación de servicios exenta del pago de IVA . . . . .	221
i)	Prestación de servicios independientes en territorio nacional . . . . .	221
j)	Base del IVA en la prestación de servicios independientes . . . . .	221
k)	Obligaciones fiscales para personas morales sujetas al pago del IVA . . . . .	222

➔ **CAPÍTULO II**

*CUANDO TRIBUTAN EN FORMA INDIVIDUAL*

1.	ISR . . . . .	227
a)	Notarios públicos. Deben tributar en el régimen fiscal de las personas físicas con actividades empresariales y profesionales por los servicios que ofrecen . . . . .	227
b)	Ingresos acumulables. . . . .	227
c)	Momento en que deben acumularse los ingresos por actividades profesionales. . . . .	229
d)	Deducciones autorizadas . . . . .	229
e)	Requisitos de las deducciones autorizadas . . . . .	230
f)	Deducción de inversiones. . . . .	238
g)	Gastos e inversiones no deducibles . . . . .	242

h)	Obligaciones fiscales . . . . .	244
i)	Tratamiento de las pérdidas fiscales . . . . .	251
j)	Participación de utilidades a los trabajadores . . . . .	252
k)	Opción de asimilar a salarios los ingresos por actividades profesionales . . . . .	253
l)	Servicios profesionales en forma esporádica . . . . .	254
m)	Régimen simplificado de confianza (RESICO) . . . . .	254
	• Casos prácticos . . . . .	255
2.	IVA . . . . .	257
a)	Prestación de servicios independientes. Acto gravado por la LIVA. . . . .	257
b)	Concepto de prestación de servicios. . . . .	257
c)	Prestación de servicios independientes en territorio nacional . . . . .	258
d)	Mecánica para determinar el IVA por pagar . . . . .	258
e)	Momento en que se causa el IVA . . . . .	258
f)	Base del impuesto en la prestación de servicios independientes . . . . .	259
g)	Mecánica para determinar el IVA acreditable. . . . .	259
h)	Momento en que se puede acreditar el IVA . . . . .	265
i)	Obligaciones para contribuyentes del IVA . . . . .	265
j)	Prestación de servicios independientes en forma accidental . . . . .	268
k)	Cálculo del pago mensual definitivo del IVA . . . . .	268
	• Caso práctico . . . . .	269
l)	Devolución y acreditamiento de saldos a favor del IVA . . . . .	270