

***Preguntas y respuestas sobre el uso del Complemento contenido en la regla  
I.2.7.1.25 de la Resolución Miscelánea Fiscal para 2014***

***(Complemento para operaciones traslativas de dominio de bienes inmuebles  
celebradas ante notario público)***

***19 septiembre 2014***

1. En operaciones traslativas de dominio de bienes inmuebles celebradas ante notario público, **¿En qué casos no debe expedirse el Complemento a que se refiere la regla I.2.7.1.25?**

- a) Transmisiones de propiedad que operen por causa de muerte, ya sea a título universal (herencia) o a título particular (legado).
- b) Transmisiones de propiedad por donación.
- c) Transmisiones de propiedad en las que el enajenante sea una persona moral.
- d) Transmisiones de propiedad, cuando el inmueble a enajenar forme parte del activo de la persona física y esta tribute en los Capítulos II o III del Título IV de la Ley del Impuesto sobre la Renta.
- f) Transmisiones de propiedad en las que, en el mismo texto del instrumento, se haga constar el convenio y aceptación de las partes de que será el mismo enajenante quien expida el CFDI (Factura Electrónica), por el importe total del precio o contraprestación convenidos o por el ingreso que, en su caso, corresponda por ley, por la enajenación del bien de que se trate.

2. Tratándose de operaciones traslativas de dominio de bienes inmuebles celebradas ante notario, **¿En qué casos se debe utilizar el Complemento?**

Deberá utilizarse el Complemento cuando el enajenante del bien inmueble sea persona física y ésta no tribute en los Capítulos II o III del Título IV de la Ley del Impuesto sobre la Renta.

Asimismo, cuando la enajenación del inmueble no forme parte del activo de la persona física y esta tribute en los Capítulos II o III del Título IV de la Ley del Impuesto sobre la Renta.

3. Sí en una operación traslativa de dominio el enajenante es una persona moral, **¿el notario debe incorporar el complemento al que hace referencia de la Regla I.2.7.1.25.?**

No, si el enajenante es una persona moral, el notario no usaría el complemento, toda vez que la persona moral debe emitir directamente el CFDI por la enajenación de bien inmueble.

4. **Cuándo se realice una operación traslativa de dominio y exista pluralidad de enajenantes, ¿cómo se emite el Complemento?**

El notario incorporará un solo Complemento al CFDI que expida por sus honorarios notariales, en este Complemento deberá registrar los datos de cada uno de los copropietarios, en el nodo “DatosEnajenanteCopSC”.

El notario podrá entregar un tanto del CFDI a cada uno de los enajenantes e incluso de requerirlo, un tanto de su representación impresa.

Lo descrito en los párrafos anteriores también procederá en caso de un bien que forme parte de una sociedad conyugal.

5. **Si el enajenante en una operación traslativa de dominio es una persona física que tributa en el régimen de los ingresos por actividades empresariales y profesionales, ¿tienen la obligación de expedir el CFDI?**

Sí, las personas físicas que cumplen con sus obligaciones fiscales en el régimen de los ingresos por actividades empresariales y profesionales deben expedir el CFDI por la enajenación del bien inmueble, siempre que dicho bien forme parte del activo. En este caso los notarios sólo deberán emitir el CFDI por los ingresos obtenidos por la realización de su función notarial sin usar el complemento.

6. **Si en una operación traslativa de dominio son dos o más adquirentes, ¿a nombre de quien se expide el CFDI?**

Dado que el CFDI es por honorarios notariales, se expide al pagador, pudiendo el notario entregar una representación impresa y el archivo XML a los demás adquirentes.

7. **¿Se puede entregar al enajenante el complemento?**

Si se solicitó incluir el Complemento para poder soportar fiscalmente la adquisición, se puede entregar el XML y la representación impresa tanto al adquirente o adquirentes como al enajenante o enajenantes, ambos son partes en la operación y tienen interés legítimo.

8. **¿Si no se cuenta con el dato del RFC del adquirente o del enajenante, se puede utilizar el RFC “Genérico”?**

Cuando en la operación participen residentes en territorio nacional, ya sea como adquirente o enajenante, no se podrá utilizar el RFC genérico, toda vez que deben contar con su clave en el RFC.

Cuando en la operación participen como adquirentes extranjeros, residentes en el extranjero que no estén inscritos al RFC, si se podrá utilizar el RFC genérico a que hace referencia la regla I.2.7.1.5.

9. **Tratándose de operaciones traslativas de dominio para efecto de la emisión del Complemento, cuando no se cuente con la clave CURP, como es el caso de**

## extranjeros residentes fuera de territorio nacional **¿cómo se debe llenar este dato en el Complemento?**

Cuándo no se cuente con la clave CURP se podrá utilizar las siguientes claves “Genéricas”, según sea el caso.

XEXX010101HNEXXA4 Hombre

XEXX010101MNEXXA8 Mujer

10. En la elaboración del complemento de operaciones traslativas de dominio **¿cómo se registra en el campo "nombre" del Complemento la información del enajenante y del adquirente?**

Tratándose de personas físicas, se debe registrar de acuerdo a lo siguiente:

- Nombre
- Apellido paterno
- Apellido materno

Si el adquirente es una persona moral, en el atributo nombre se deberá registrar la denominación o razón social de la persona moral; en dicho caso, los atributos de “apellido paterno” y “apellido materno”, así como el atributo CURP no se registran.

11. Para efectos de la elaboración del complemento de operaciones traslativas de dominio, **¿en qué casos se utiliza el catalogo de países?**

El catálogo de países se utiliza para establecer el país de ubicación de inmueble, se parte de la idea de que los notarios sólo pueden realizar funciones notariales de operaciones traslativas de dominio en territorio nacional, en esta caso se debe registrar en el atributo “Pais”: MEX”. No obstante que al tratarse de un catalogo se puede señalar en dicho atributo otro país si este fuera legalmente válido.

12. Tratándose de la enajenación de un bien inmueble en copropiedad, **¿cómo se debe etiquetar el atributo porcentaje?**

Se deberá registrar el porcentaje expresado en decimales que corresponda a cada enajenante. Por ejemplo, si se es propietario de la mitad del bien, se expresaría 50.00.

13. En la elaboración del complemento de operaciones traslativas de dominio, **¿cómo se registra los datos de MontoOperación, Subtotal e IVA?**

El “Subtotal” es el importe sin IVA, el “IVA” es el importe de dicho impuesto y el “MontoOperación” es la suma del IVA y Subtotal.

Monto Operación: \$ 2'100,000 Subtotal: \$ 1'810,344.83 IVA: \$ 289,655.17

14. **¿Cómo se elabora el Complemento si en una operación traslativa de dominio se enajenan dos o más bienes inmuebles?**

Se incorporarán al CFDI tantos complementos como inmuebles se trate, uno por cada inmueble.

15. **¿Qué se puede hacer cuando ya se emitió el CFDI por honorarios notariales y no se incorporó el complemento?**

Se podrá expedir un nuevo CFDI por honorarios notariales para efectos de poder incorporarle el Complemento, asentando en dicho CFDI como monto de la operación cero pesos, con los mismos datos del pagador de los honorarios notariales y la fecha de expedición del CFDI expedido originalmente por dichos honorarios, así como el número de folio fiscal asignado al mismo.