

Presentamos un resumen de las últimas novedades en materia de comprobantes fiscales para Notarios.

CONSEJOS PRÁCTICOS Y RESUMEN FISCAL 2015 - 2016

Presentado por FacturaNot

No factura problemas facture soluciones.

Contenido

- Comprobantes Fiscales 2
 - De la generación del CSD 2
 - Servicios de validación del CFDI 2
 - Clave en el RFC genérica en CFDI y con residentes en el extranjero 3
 - Concepto de unidad de medida a utilizar en los CFDI..... 3
 - Pago de erogaciones por cuenta de terceros 3
- Complemento..... 3
 - Complementos para incorporar información fiscal en los CFDI..... 4
 - CFDI en operaciones traslativas de dominio de bienes inmuebles celebradas ante notario 4
 - Procedimiento para la presentación del aviso cuando el contribuyente no proporcionó su clave en el RFC..... 6
 - Condición para acreditar que las personas físicas de nacionalidad extranjera que enajenan su casa habitación son residentes en México para efectos fiscales 6
 - Cumplimiento de la obligación del fedatario público de señalar si el contribuyente ha enajenado alguna casa habitación 7
 - Regla ISR enajenación de casa habitación..... 7
- Retenciones..... 7
 - Emisión del CFDI de retenciones e información de pagos 7
 - Documento para acreditar el cumplimiento de la obligación de entregar al contribuyente la información relativa a la determinación del cálculo del ISR de operaciones consignadas en escrituras públicas..... 7
 - Procedimiento para cumplir la obligación de los fedatarios públicos de pagar el ISR y el IVA 8
 - Relación de campos CFDI de Retenciones Vs. DECLARANOT versión actual 9

CONSEJOS PRÁCTICOS Y RESUMEN FISCAL 2015 - 2016

Comprobantes Fiscales

Consulte Artículos 29 y 29A del CFF.

DOF 14 de mayo 2015 se modifica el anexo 20, documento que rige la expedición de CFDI, la modificación más importante es:

- Esencialmente los únicos datos que se requieren para la expedición de CFDI son, RFC Emisor, RFC Receptor, detalles de la operación e impuestos, ya no es obligatoria la dirección fiscal.

http://www.dof.gob.mx/nota_detalle.php?codigo=5393397&fecha=22/05/2015

De la generación del CSD

2.7.1.5. Para los efectos del artículo 29, fracciones I y II del CFF, los contribuyentes que deban expedir CFDI, deberán generar a través del software "Certifica", a que se refiere la ficha de trámite 108/CFF "Solicitud del certificado de sello digital" contenida en el Anexo 1-A, dos archivos conteniendo uno la clave privada y el otro el requerimiento de generación de CSD.

Posteriormente, los contribuyentes deberán solicitar a través del Portal del SAT, su CSD. Dicha solicitud deberá contener la FIEL del contribuyente.

Para realizar la solicitud del CSD, los contribuyentes deberán acceder al Portal del SAT. En ésta, los contribuyentes podrán solicitar un certificado para la emisión de CFDI en su domicilio fiscal y, en su caso, como máximo uno para cada una de sus sucursales o establecimientos; en el caso de unidades de transporte utilizarán el CSD del domicilio fiscal, sucursal o establecimiento al cual estén asignados.

Los certificados solicitados se podrán descargar de la sección "Recuperación de certificados" de CertiSAT Web en el Portal del SAT utilizando para ello la clave en el RFC del contribuyente que los solicitó.

Para verificar la validez de los CSD proporcionados por el SAT, esto se podrá hacer de conformidad con lo establecido en las secciones "Firma Electrónica" o "FACTURA ELECTRONICA", del Portal del SAT. CFF 29

A partir de marzo de 2015 se eliminó la facilidad de generar CFDIs con la FIEL quedando solo el uso del CSD. Nota: la FIEL solo puede ser usada para emitir comprobantes con el servicio del SAT.

Servicios de validación del CFDI

2.7.1.4. Para los efectos del artículo 29, tercer párrafo del CFF, el SAT a través de su portal, sección "Factura electrónica" proporcionará:

- I. Un servicio de validación de CFDI, en el que se deberán ingresar, uno a uno, los datos del comprobante que la plantilla electrónica requiera, para obtener el resultado de la validación.
- II. Una herramienta de validación masiva de CFDI, consistente en una aplicación informática gratuita, en la cual se podrán ingresar archivos que contengan los datos de los comprobantes que se desee validar. CFF 29

A continuación le proporcionamos las ligas para poder validar sus comprobantes en los servicios del SAT:

En esta liga encontrará los validadores de CFDI (Facturas y Retenciones) con el UUID, CFD y CBB
http://www.sat.gob.mx/informacion_fiscal/factura_electronica/Paginas/verificacion_comprobantes.aspx

En la presente liga podrá validar los archivos XML tomando en cuenta las siguientes consideraciones.

- Antes que nada deberá de localizar en el XML el “noCertificadoSAT” del PAC, con este número tiene que descargar el CSD del PAC con el que se certificó el comprobante, la descarga se realiza en: <https://portalsat.plataforma.sat.gob.mx/RecuperacionDeCertificados/faces/consultaCertificados.xhtml>
- Posteriormente deberá de entrar a la siguiente liga: https://www.consulta.sat.gob.mx/sicofi_web/moduloECFD_plus/ValidadorCFDI/Validador%20cfdi.html en esta cargara su XML así como el CSD de la autoridad y el sistema le validará si el XML es correcto y no a sufrido alteraciones.

Clave en el RFC genérica en CFDI y con residentes en el extranjero

2.7.1.26. Para los efectos del artículo 29-A, fracción IV, segundo párrafo del CFF, cuando no se cuente con la clave en el RFC, se consignará la clave genérica en el RFC: XAXX010101000 y cuando se trate de operaciones efectuadas con residentes en el extranjero, que no se encuentren inscritos en el RFC, se señalará la clave genérica en el RFC: XEXX010101000. CFF 29-A

Concepto de unidad de medida a utilizar en los CFDI

2.7.1.28. Para los efectos del artículo 29-A, fracción V, primer párrafo del CFF, los contribuyentes podrán señalar en los CFDI que emitan, la unidad de medida que utilicen conforme a los usos mercantiles.

Tratándose de prestación de servicios o del otorgamiento del uso o goce temporal de bienes, en el CFDI se podrá señalar la expresión NA o cualquier otra análoga.

CFF 29-A

Pago de erogaciones por cuenta de terceros

2.7.1.13. Para los efectos de los artículos 29 del CFF, así como 18, fracción VIII y 90, sexto párrafo de la Ley del ISR y 41 de su Reglamento, los contribuyentes que paguen por cuenta de terceros las contraprestaciones por los bienes o servicios proporcionados a dichos terceros y posteriormente recuperen las erogaciones realizadas, deberán proceder de la siguiente manera:

- I.** Los CFDI deberán cumplir los requisitos del artículo 29-A del CFF, así como con la clave en el RFC del tercero por quien efectuó la erogación.
- II.** Los terceros, en su caso, tendrán derecho al acreditamiento del IVA en los términos de la Ley de dicho impuesto y su Reglamento.
- III.** El contribuyente que realice el pago por cuenta del tercero, no podrá acreditar cantidad alguna del IVA que los proveedores de bienes y prestadores de servicios trasladen.
- IV.** El reintegro a las erogaciones realizadas por cuenta de terceros, deberá hacerse con cheque nominativo a favor del contribuyente que realizó el pago por cuenta del tercero o mediante traspasos a sus cuentas por instituciones de crédito o casas de bolsa sin cambiar los importes consignados en el CFDI expedido por los proveedores de bienes y prestadores de servicios, es decir por el valor total incluyendo el IVA que en su caso hubiera sido trasladado.

Independientemente de la obligación del contribuyente que realiza el pago por cuenta del tercero de expedir CFDI por las contraprestaciones que cobren a los terceros, deberán entregar a los mismos el CFDI expedido por los proveedores de bienes y prestadores de servicios.

CFF 29, 29-A, LISR 18, 90, RLISR 41

Complemento

Notas:

El complemento es una facilidad que otorga la autoridad (SAT) para que las personas físicas sin obligaciones fiscales de expedir CFDI, puedan cumplir con la obligación de emitir un comprobante para que el adquirente pueda deducir el costo de adquisición de un bien o derechos sobre el mismo, a través del documento que emita el Notario Público para el cobro de sus honorarios.

Puede ser empleado en dos casos:

- Traslativa de dominio en enajenación de bienes inmuebles
- Servidumbre de paso (derivado de la reforma energética)

El SAT ha publicado en su página de internet una serie de preguntas y respuestas sobre los usos del complemento, este ha tenido varias modificaciones desde su publicación, por lo que le sugerimos consultarlo periódicamente en:

http://sat.gob.mx/terceros_autorizados/notarios_publicos/Documents/PyRnotarios_complemento.pdf

El SAT contempla que para la generación de un complemento los participantes de la operación con residencia legal en el país, sin excepción alguna, se encuentren dados de alta tanto en el CURP como en el RFC, no importando la edad o condición de la persona.

- En el caso de no estar dado de alta el SAT pone a su disposición la herramienta para el alta rápida por medio de la CURP, es importante mencionar que al realizar el trámite se especifica que el contribuyente no adopta obligaciones fiscales. <https://www.siat.sat.gob.mx/PTSC/>
- En el caso de menores de edad los padres o tutores deberán de solicitar el alta en las oficinas del SAT.

Complementos para incorporar información fiscal en los CFDI

2.7.1.8. Para los efectos del artículo 29, fracción VI del CFF, el SAT publicará en su portal los complementos que permitan a los contribuyentes de sectores o actividades específicas, incorporar requisitos fiscales en los CFDI que expidan.

Los complementos que el SAT publique en su portal, serán de uso obligatorio para los contribuyentes que les aplique, pasados treinta días naturales, contados a partir de su publicación en el citado portal, salvo cuando exista alguna facilidad o disposición que establezca un periodo diferente o los libere de su uso.

CFF 29

CFDI en operaciones traslativas de dominio de bienes inmuebles celebradas ante notario

2.7.1.23. Para los efectos de los artículos 29 y 29-A del CFF, en aquellas operaciones traslativas de dominio de bienes inmuebles celebradas ante notarios públicos, los adquirentes de dichos bienes comprobarán el costo de adquisición para los efectos de deducibilidad y acreditamiento, con el CFDI que dichos notarios expidan por los ingresos que perciban, siempre y cuando los notarios incorporen a dichos comprobantes el correspondiente complemento por cada inmueble enajenado, que al efecto publique el SAT en su portal.

El CFDI a que se refiere el párrafo anterior, también servirá para comprobar los gastos por concepto de indemnización o contraprestación que deriven de actos jurídicos que se celebren ante notarios públicos, mediante los cuales un propietario o titular de terrenos, bienes o derechos, incluyendo derechos reales, ejidales o comunales permita a otra persona física o moral, el uso, goce, o afectación de los mismos, en el cual se alojen instalaciones de infraestructura sobre la superficie o enterradas, de las industrias petrolera o eléctrica, a fin de que construyan, operen, inspeccionen y den mantenimiento a dichas instalaciones.

Para los efectos del párrafo anterior, la facilidad podrá aplicarse respecto de la constitución de servidumbres en la que la contraprestación o la indemnización se pague en una sola exhibición. Para otras modalidades de servidumbres que se paguen periódicamente, o bien, para otras formas de uso o goce de bienes inmuebles, se estará a lo dispuesto en la regla 2.4.3., fracción VI. Cuando no se proporcione la información de cualquiera de los datos requeridos en el complemento, los adquirentes o las personas físicas o morales a que se refiere esta regla, no podrán deducir o acreditar el costo del bien o el gasto que realicen, con base en el CFDI que el notario expida.

No deberá expedirse el complemento a que se refiere esta regla, en los siguientes casos:

- I. Tratándose de transmisiones de propiedad, cuando se realicen:
 - a) Por causa de muerte.
 - b) A título gratuito.

- c) En las que el enajenante sea una persona moral.*
- d) En las que, en el mismo texto del instrumento que contenga la adquisición, se haga constar el convenio y aceptación de las partes de que será el propio enajenante quien expida el CFDI, por el importe total del precio o contraprestación convenidos o por el ingreso que, en su caso, corresponda por ley por la adquisición de que se trate.*
- e) En las que los enajenantes de dichos bienes sean personas físicas y éstas tributen en términos del Capítulo II del Título IV de la Ley del ISR; y el inmueble forme parte del activo de la persona física.*
- f) Derivadas de adjudicaciones administrativas, judiciales o fiduciarias, formalización de contratos privados traslativos de dominio a título oneroso; así como todas aquellas transmisiones en las que el instrumento público no sea por sí mismo comprobante del costo de adquisición.*

II. *Tratándose de indemnización o contraprestación que deriven de actos jurídicos que se celebren ante notarios públicos, mediante los cuales un propietario o titular de terrenos, bienes o derechos, incluyendo derechos reales, ejidales o comunales permita a otra persona física o moral, el uso, goce, o afectación de los mismos, en el cual se alojen instalaciones de infraestructura sobre la superficie o enterradas, de las industrias petrolera o eléctrica, a fin de que construyan, operen, inspeccionen y den mantenimiento a dichas instalaciones en los casos de que:*

- a) El receptor del ingreso sea persona física y expida directamente el comprobante fiscal.*
- b) En los que, en el mismo texto del instrumento se haga constar el convenio y aceptación de las partes de que será el propio receptor del ingreso quien expida el CFDI, por el importe del ingreso.*

Cuando ninguna de las partes entregue al notario público, inmediatamente después de la firma de la escritura el monto total de las retenciones establecidas en el último párrafo de esta regla.

Para los efectos de la presente regla, en los casos en que las disposiciones de la legislación común que regulan la actuación de los notarios, permitan la asociación entre varios de ellos, la sociedad civil que se constituya al respecto para tales fines podrá emitir el CFDI por las operaciones a que se refieren los párrafos primero y segundo de esta regla, siempre que en éste se señale en el elemento "Concepto", atributo "Descripción", el nombre y la clave en el RFC del notario que emitió o autorizó en definitiva el instrumento público notarial en donde conste la operación y además en dicho CFDI se incorpore el complemento a que se refieren los párrafos mencionados, expedidos por dichas sociedades.

Para los efectos del segundo párrafo de esta regla, las partes del contrato deberán entregar a los notarios que expidan el CFDI a que se refiere la misma, inmediatamente después de la firma de la escritura el 20% del monto total de la operación realizada por concepto del ISR y el total del IVA que se traslade en la misma, dichos notarios deberán efectuar la retención y entero de dichas cantidades, teniendo la retención del ISR el carácter de pago definitivo.

Los notarios deberán enterar los impuestos retenidos, a más tardar en los quince días siguientes a la firma de la escritura.

CFF 29, 29-A, RMF 2016 2.4.3.

Nota: *Todavía existe la facilidad para expedir un complemento; aún cuando este no se haya incorporado originalmente en el CFDI que el notario expidió para el cobro de sus honorarios en base al siguiente criterio:*

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.

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.

Procedimiento para la presentación del aviso cuando el contribuyente no proporcionó su clave en el RFC

2.4.11. Para los efectos de los artículos 27, octavo párrafo del CFF y 28, segundo párrafo de su Reglamento, el aviso para informar que el contribuyente no proporcionó la clave en el RFC, la cédula de identificación fiscal o la constancia de registro fiscal se presentará a través del programa electrónico "DeclaraNOT", que se encuentra contenido en el Portal del SAT, dentro del mes siguiente a la fecha de firma de la escritura o póliza, utilizando el apartado correspondiente a "Identificación de Socios o Accionistas", el llenado se realizará de acuerdo con el instructivo que se encuentra contenido en el citado portal, el SAT enviará por la misma vía el acuse de recibo electrónico, el cual deberá contener el número de operación, fecha de presentación y nombre del archivo electrónico que contiene la información y el sello digital generado por dicho órgano desconcentrado; así mismo, se podrá obtener la reimpresión del acuse de recibo electrónico a través del citado portal.

Para efectuar el envío del aviso o la reimpresión del acuse de recibo electrónico a que se refiere el párrafo anterior, los fedatarios públicos deberán utilizar su FIEL generada conforme a lo establecido en la ficha de trámite 105/CFF "Solicitud del certificado de FIEL" contenida en el Anexo 1-A o la Contraseña generada a través de los desarrollos electrónicos del SAT que se encuentran en el Portal del SAT.

CFF 27, RCFE 28

Condición para acreditar que las personas físicas de nacionalidad extranjera que enajenan su casa habitación son residentes en México para efectos fiscales

3.11.5. Para los efectos de los artículos 93, fracción XIX, inciso a) de la Ley del ISR y 9, fracción I, inciso a) del CFF, se presumirá, salvo prueba en contrario, que las personas físicas de nacionalidad extranjera que enajenan su casa habitación son residentes en México para efectos fiscales, cuando se cumplan los siguientes requisitos:

- I. Declaren, bajo protesta de decir verdad, lo siguiente:
 - a) Que tienen la condición de residentes en México para efectos fiscales, en los términos del artículo 9, fracción I del CFF y, en su caso, de los tratados para evitar la doble tributación que México tiene en vigor.
 - b) Su domicilio fiscal o, en su defecto, un domicilio para oír y recibir notificaciones. En ningún caso el domicilio señalado podrá ser o encontrarse en la casa habitación que enajenan.
 - c) Su clave en el RFC o, en su defecto, la CURP. La declaración a que se refiere esta fracción, deberá constar en el instrumento público correspondiente.

- II. Adicionalmente a lo anterior, acrediten su condición de residente en México. Para tales efectos, se considerará que se acredita dicha condición con la constancia de residencia para efectos fiscales a que se refiere la regla 2.1.3. o en su defecto, con la cédula de identificación fiscal referida en la regla 2.4.13. La documentación a que se refiere esta fracción, deberá acompañarse al apéndice del instrumento público correspondiente.

Los fedatarios públicos, que por disposición legal tengan funciones notariales, no serán responsables solidarios con los contribuyentes, salvo prueba en contrario, respecto de la enajenación de que se trate, cuando se cumplan las fracciones anteriores.

Cuando la persona física que enajena su casa habitación no sea residente para efectos fiscales en México o no sea residente para efectos fiscales en el extranjero con establecimiento permanente en el país, no será aplicable la exención establecida en el artículo 93, fracción XIX, inciso a) de la Ley del ISR. En este supuesto, los fedatarios públicos, que por disposición legal tengan funciones notariales, estarán a lo dispuesto por el artículo 26, fracción I del CFF, respecto de la enajenación de que se trate, debiendo calcular y enterar el impuesto en los términos de lo previsto en el artículo 160 de la Ley del ISR.

CFF 9, 26, LISR 93, 155, 160, RCFE 5, RLISR 155, RMF 2016 2.1.3., 2.4.13., 3.11.6.

Cumplimiento de la obligación del fedatario público de señalar si el contribuyente ha enajenado alguna casa habitación

3.11.6. Para los efectos del artículo 93, fracción XIX, inciso a), último párrafo de la Ley del ISR, la obligación del fedatario público para consultar al SAT si previamente el contribuyente ha enajenado alguna casa habitación durante los tres años inmediatos anteriores a la fecha de enajenación de que se trate, se tendrá por cumplida siempre que realice la consulta a través del Portal del SAT e incluya en la escritura pública correspondiente el resultado de dicha consulta o agregue al apéndice, la impresión de la misma y de su resultado. El fedatario deberá comunicarle al enajenante que dará aviso al SAT de la operación efectuada, para la cual indicará el monto de la contraprestación y, en su caso el ISR retenido.
LISR 93, RLISR 155

Regla ISR enajenación de casa habitación.

Transitorios

Décimo. Para los efectos de la regla 3.11.6., durante el ejercicio fiscal de 2016, hasta en tanto se libere el sistema para la consulta de enajenaciones de casa habitación en el Portal del SAT, se tendrá por cumplida la obligación del fedatario público de efectuar la consulta a que se refiere el artículo 93, fracción XIX, inciso a), último párrafo de la Ley del ISR, siempre que en la escritura pública correspondiente, se incluya la manifestación del enajenante en la que bajo protesta de decir verdad señale si es la primera enajenación de casa habitación efectuada en los tres años inmediatos anteriores a la fecha de esta enajenación.

Retenciones

Emisión del CFDI de retenciones e información de pagos

2.7.5.4. Para los efectos de los artículos 76, fracciones III, XI, inciso b) y XVIII; 86, fracción V; 110, fracción VIII; 117, último párrafo; 126, tercer párrafo; 127, tercer párrafo; 132, segundo párrafo, 135 y 139, fracción I de la Ley del ISR; artículos 29, primer párrafo y 29-A, penúltimo párrafo del CFF; artículos 32, fracción V y 33, segundo párrafo de la Ley del IVA; artículo 5-A de la Ley del IEPS y la regla 3.1.15., fracción I, último párrafo, el CFDI de retenciones e información de pagos se emitirán mediante el documento electrónico incluido en el Anexo 20. Asimismo, el CFDI de retención podrá emitirse de manera anualizada en el mes de enero del año inmediato siguiente a aquél en que se realizó la retención o pago.

En los casos en donde se emita un CFDI por la realización de actos o actividades o por la percepción de ingresos, y se incluya en el mismo toda la información sobre las retenciones de impuestos efectuadas, los contribuyentes podrán optar por considerarlo como el CFDI de las retenciones efectuadas.

Cuando en alguna disposición fiscal se haga referencia a la obligación de emitir un comprobante fiscal por retenciones efectuadas, éste se emitirá, salvo disposición en contrario, conforme a lo dispuesto en esta regla.

CFF 29, 29-A, LISR 76, 86, 110, 117, 126, 127, 132, 135, 139, LIEPS, 5-A, LIVA 32, 33, RMF 2016 3.1.15., 3.17.8.

Documento para acreditar el cumplimiento de la obligación de entregar al contribuyente la información relativa a la determinación del cálculo del ISR de operaciones consignadas en escrituras públicas

3.15.5. Para los efectos del artículo 126, tercer párrafo de la Ley del ISR, los notarios, corredores, jueces y demás fedatarios públicos ante quienes se consignen operaciones de enajenación de bienes inmuebles, acreditarán que cumplieron con la obligación de entregar al contribuyente la información relativa a la determinación del cálculo del ISR, siempre que para ello, conserven el acuse de recibo del documento que le hayan entregado al enajenante y que contenga como mínimo los siguientes datos:

- I. Nombre y clave en el RFC del fedatario.
- II. Nombre y clave en el RFC del contribuyente o, en su caso, la CURP.
- III. Precio de enajenación del terreno y de la construcción, desglosando ingresos gravados y exentos.
- IV. Fecha de enajenación del terreno y de la construcción, señalando día, mes y año.
- V. Costo del terreno y de la construcción (histórico y actualizado).

- VI.** Fecha de adquisición del terreno y de la construcción (desglosando día, mes y año).
- VII.** Desglose de las deducciones autorizadas, señalando en su caso el día, mes y año; así como el monto histórico y actualizado.
- VIII.** El ISR causado y retenido generado por la enajenación.
- IX.** El procedimiento utilizado para el cálculo de la retención del impuesto.

LISR 126

Procedimiento para cumplir la obligación de los fedatarios públicos de pagar el ISR y el IVA

3.15.6. Para los efectos de los artículos 126, tercer párrafo, 132, último párrafo y 160, tercer párrafo de la Ley el ISR, así como el artículo 27, noveno y décimo párrafos del CFF, los fedatarios públicos que por disposición legal tengan funciones notariales, realizarán el entero de los pagos del ISR, así como del IVA correspondientes a las enajenaciones y adquisiciones en las que intervengan en su carácter de fedatarios, a través de medios electrónicos de conformidad con la Sección 2.8.5.

Asimismo, dichos fedatarios se encontrarán relevados de presentar la declaración anual informativa a que se refieren las citadas disposiciones, cuando hayan presentado la información correspondiente de las operaciones en las que intervinieron a través del programa electrónico "DeclaraNOT", contenido en el Portal del SAT. El llenado de dicha declaración se realizará de acuerdo con el Instructivo para el llenado del programa electrónico "DeclaraNOT", que se encuentra contenido en el citado portal. El SAT enviará a los fedatarios públicos por la misma vía, el acuse de recibo electrónico, el cual deberá contener el número de operación, fecha de presentación, nombre del archivo electrónico que contenga la información y el sello digital generado por dicho órgano; asimismo, se podrá obtener la reimpresión del acuse de recibo electrónico, a través del Portal del SAT.

Para efectuar el envío de la información a que se refiere el párrafo anterior, los fedatarios públicos deberán utilizar su FIEL, generada conforme a lo establecido en la ficha de trámite 105/CFF "Solicitud del Certificado de FIEL" contenida en el Anexo 1-A o la Contraseña generada a través de los desarrollos electrónicos del SAT, que se encuentran en el Portal del SAT, dicha Contraseña sustituye ante el SAT a la firma autógrafa y producirá los mismos efectos que las leyes otorgan a los documentos correspondientes, teniendo el mismo valor probatorio.

El entero a que se refiere el primer párrafo de esta regla, se deberá efectuar por cada una de las operaciones consignadas en escritura pública o póliza en las que intervengan dichos fedatarios, dentro de los quince días siguientes a la fecha en que se firme la minuta, escritura o póliza respectiva.

La presentación de la información a que se refiere el primer párrafo de esta regla, se deberá efectuar por cada una de las operaciones consignadas en escritura pública o póliza en las que intervengan dichos fedatarios dentro de los quince días siguientes a la fecha en que se firme la minuta, escritura o póliza respectiva.

Los fedatarios públicos que por disposición legal tengan funciones notariales por las operaciones de enajenación o adquisición de bienes en las que hayan intervenido, y cuando así lo solicite el interesado expedirán la impresión de la constancia que emita el programa electrónico "DeclaraNOT", contenido en el Portal del SAT, misma que deberá contener el sello y firma del fedatario público que la expida.

Los fedatarios públicos también cumplirán con la obligación de la presentación del aviso a que se refiere el artículo 93, fracción XIX, inciso a), último párrafo de la Ley del ISR, mediante el uso del programa electrónico "DeclaraNOT", contenido en el Portal del SAT.

CFF 27, LISR 93, 126, 132, 160, RMF 2016 2.8.5.

Notas:

- CFDI de Retenciones. Es el documento por medio del cual es posible deducir los impuestos que el notario retiene por concepto de una transacción ya sea de traslado de dominio (IVA en construcción no habitacional o ISR en enajenación o adquisición) o servidumbre de paso (IVA o ISR). RMF 2.7.5.4.
- Existen operaciones en las que no aplica el complemento pero si retenciones, por ejemplo, donaciones entre personas sin línea parental directa.
- Los CFDI de retenciones son documentos independientes a los complementos.

- La generación de los CFDI de retenciones no se condicionan a la expedición de un complemento.
- La obligatoriedad de la expedición de los CFDI de Retenciones se deberán expedir en base al noveno transitorio de la 1a RMF 2015, 3 marzo 2015

Noveno. En los casos de enajenación y adquisición de bienes inmuebles a que se refieren los artículos 126 y 130 de la Ley del ISR, los notarios que hayan intervenido en operaciones traslativas de dominio en el ejercicio fiscal 2014, podrán no expedir el CFDI de retenciones correspondiente a operaciones celebradas en dicho ejercicio fiscal, siempre que hayan realizado en tiempo y forma el entero de las retenciones y expedido la constancia correspondiente.

- Hacemos de su conocimiento que en la página de Internet del Servicio de Administración Tributaria fue incorporada la nueva versión del “DeclaraNOT”, con el instructivo para el llenado del programa electrónico y la Guía de Usuario, en la siguiente liga:
http://www.sat.gob.mx/terceros_autorizados/notarios_publicos/Paginas/programa_declaranot.aspx
En la citada página aparece un aviso en donde se informa que la nueva versión de DeclaraNOT (ver. 8.0) cuenta con la opción de cálculo del ISR, e incluye la posibilidad de presentar el Aviso de actividades vulnerables a que se refiere la Ley Federal para la Prevención e Identificación de Operaciones con Recursos de Procedencia Ilícita, además de que para familiarizarnos con esta nueva versión, estará disponible un simulador hasta el 31 de enero, el cual por ser de prueba, no puede realizar envíos de información.

Documento elaborado por FacturaNot, soluciones para Notarios.

FacturaNot Contacto: (55) 6235 8367 / (55) 6235 9396 / (55) 2974 2444 Ext. 120 y 121
ventas@facturanot.com.mx

Relación de campos CFDI de Retenciones Vs. DECLARANOT versión actual

Constancia DeclaraNot

ISR en Enajenación

CONSTANCIA DE OPERACIONES CONSIGNADAS EN ESCRITURA PÚBLICA DE ENAJENACIÓN DE BIENES

Identificación de la Operación (Enajenación) (1)	
Indique si se trata de enajenación de casa habitación	SI
Número de escritura o minuta	200915
Fecha de firma de escritura o minuta	15/03/2015
Clave de la Entidad Federativa donde se ubica el inmueble que se enajenó	09 - DISTRITO FEDERAL
Fecha de enterro de ISR ante la Federación	22/03/2015
Número de operación del pago de ISR ante la Federación, asignado por el banco o por el SAT	20220915
Datos de la operación del enajenante (1)	
Registro federal de contribuyentes	BAJCB0112740
Clave única de registro de población	BAJCB0112740R030
Apellido paterno, materno y nombres (o denominación o razón social)	BARBOSA JACOME CESAR
Domicilio (calle, número exterior, número interior, colonia, código postal, entidad federativa, localidad)	quevece quevece quevece
Proporción correspondiente (fracción) de enajenación de bienes en copropiedad y sociedad conyugal	100.0000
Monto de la contraprestación o valor del avalúo (en copropiedad y sociedad conyugal se deberá anotar el monto que le corresponde a cada copropietario o conyugal)	222222
Total de ingresos exentos, (en copropiedad y sociedad conyugal se deberá anotar el monto que le corresponde a cada copropietario o conyugal)	250000
Total de deducciones autorizadas (en copropiedad y sociedad conyugal se deberá anotar el monto que le corresponde a cada copropietario o conyugal)	138001
Ganancia o pérdida (en copropiedad y sociedad conyugal se deberá anotar el monto que le corresponde a cada copropietario o conyugal)	184221
Ganancia acumulable (base del impuesto sobre la renta) (en copropiedad y sociedad conyugal se deberá anotar el monto que le corresponde a cada copropietario o conyugal)	184221
Ganancia no acumulable (en copropiedad y sociedad conyugal se deberá anotar el monto que le corresponde a cada copropietario o conyugal)	185078
Total del ISR enterado por enajenación de bienes (en copropiedad y sociedad conyugal se deberá anotar el monto que le corresponde a cada copropietario o conyugal)	25686
ISR correspondiente a la entidad federativa (en copropiedad y sociedad conyugal se deberá anotar el monto que le corresponde a cada copropietario o conyugal)	91711
Monto de la actividad gravada para efectos del IVA	
IVA recaudado y enterado por cuenta del tercero	
Datos de identificación del adquirente en la operación de enajenación, (1)	
Registro federal de contribuyentes	PEM10101001
Clave única de registro de población	
Apellido paterno, materno y nombres (o denominación o razón social)	PERSONA MORAL S.A.
Domicilio (calle, número exterior, número interior, colonia, código postal, entidad federativa, localidad)	DOMICILIO FISCAL NUMERO 1
DATOS DEL NOTARIO PÚBLICO Y DEMÁS FEDATARIOS	
Registro federal de contribuyentes	PECL09100804
Clave única de registro de población	PECL09100804000
Apellido paterno, materno y nombres	DE LA PEÑA CHAVEZ LUIS ALBERTO
Señale la periodicidad de la declaración que presenta	Por operación
Mes Inicial	08
Mes Final	09
Tipo de Declaración (Nó Normal, O, Complementaria)	Normal
Señale el tipo de operación que declara	Enajenación de Bienes
Ejercicio	2015

FacturaNot NOTARIA 298 DEL DISTRITO FEDERAL
 MEXICO, D.F. C.P. 11348
 FOLIO PUBLICACIONES: 888
 PATRONAL: 020487812345 N.P.A.F. FOLIO: 020487812345

Fecha de emisión: 2015-01-14T11:30:00.00
 Fecha de certificación: 2015-01-14T11:30:00.00
 Folio: 001
 Folio interno: 000001 usuario: 001

Comprobante Fiscal Digital por Internet que ampara retenciones e información de pagos.
 Clave y descripción de la retención: 88 - ENAJENACION DE BIENES INMUEBLES CONSIGNADA EN ESCRITURA PUBLICA

Periodo que ampara la constancia: Mes Inicial: 08 Mes Final: 08 Ejercicio: 2015

Datos del Emisor (Retenedor)
 Nombre: JUAN DE LOS FLORES TORRES
 RFC: FOL080200109
 CURP: FOT860009CURLAN01

Datos del Receptor (Tercero)
 Nombre: BARBOSA JACOME CESAR
 RFC: BAJCB0112740J
 CURP: BAJCB0112740R030

CSO Emisor: 00001000000000000000
 CSO SAT: 00001000000000000000

MONTO TOTALES			
Operación:	\$ 2,222,222.00	Gravado:	\$ 1,922,222.00
		Exento:	\$ 250,000.00
		Retenido:	\$ 258,696.00

IMPUESTOS RETENIDOS			
Base retención	Tipo de impuesto	Tipo de pago	Monto retenido
\$ 184,221.00	01 (ISR)	Pago provisional	\$ 258,696.00

Importe con letra: (DIECIENTOS OCHENTA Y DOS MIL PESOS 00/100 M.N.)

FacturaNot NOTARIA 298 DEL DISTRITO FEDERAL
 MEXICO, D.F. C.P. 11348
 FOLIO PUBLICACIONES: 888
 PATRONAL: 020487812345 N.P.A.F. FOLIO: 020487812345

Fecha de emisión: 2015-01-14T11:30:00.00
 Fecha de certificación: 2015-01-14T11:30:00.00
 Folio: 001
 Folio interno: 000001 usuario: 001

Comprobante Fiscal Digital por Internet que ampara retenciones e información de pagos.
 Clave y descripción de la retención: 08 - ENAJENACION DE BIENES INMUEBLES CONSIGNADA EN ESCRITURA PUBLICA

Periodo que ampara la constancia: Mes Inicial: 08 Mes Final: 08 Ejercicio: 2015

Datos del Emisor (Retenedor)
 Nombre: SERVICIOS JURIDICOS Y ADMINISTRATIVOS SC
 RFC: SA1100000000

Datos del Receptor (Tercero)
 Nombre: VESPA SANTOS LILIANA
 RFC: VESL4311355A
 CURP: VESL4311355MRSL07

CSO Emisor: 00001000000000000001
 CSO SAT: 00001000000000000004

Constancia Declaranot

IVA construcción no habitacional

CONSTANCIA DE OPERACIONES CONSIGNADAS EN ESCRITURA PÚBLICA DE ENAJENACIÓN DE BIENES

Identificación de la Operación (Enajenación) (1)	
Indique si se trata de enajenación de casa habitación	NO
Número de escritura o minuta	45878
Fecha de firma de escritura o minuta	27/05/2015
Clave de la Entidad Federativa donde se ubica el inmueble que se enajenó	09 - DISTRITO FEDERAL
Fecha de enterro de ISR ante la Federación	03/06/2015
Número de operación del pago de ISR ante la Federación, asignado por el banco o por el SAT	5345845
Datos de la operación del enajenante (1)	
Registro federal de contribuyentes	BARC4112015J3
Clave única de registro de población	BARC4112015J3R030
Apellido paterno, materno y nombres (o denominación o razón social)	BATTAY ROUSSE CATHIA
Domicilio (calle, número exterior, número interior, colonia, código postal, entidad federativa, localidad)	DOM 1 11 0000 C P 3333 WWWWWWW
Proporción correspondiente (fracción) de enajenación de bienes en copropiedad y sociedad conyugal	100.0000
Monto de la contraprestación o valor del avalúo (en copropiedad y sociedad conyugal se deberá anotar el monto que le corresponde a cada copropietario o conyugal)	2600000
Total de ingresos exentos, (en copropiedad y sociedad conyugal se deberá anotar el monto que le corresponde a cada copropietario o conyugal)	0
Total de deducciones autorizadas (en copropiedad y sociedad conyugal se deberá anotar el monto que le corresponde a cada copropietario o conyugal)	1424737
Ganancia o pérdida (en copropiedad y sociedad conyugal se deberá anotar el monto que le corresponde a cada copropietario o conyugal)	1255263
Ganancia acumulable (base del impuesto sobre la renta) (en copropiedad y sociedad conyugal se deberá anotar el monto que le corresponde a cada copropietario o conyugal)	24002
Ganancia no acumulable (en copropiedad y sociedad conyugal se deberá anotar el monto que le corresponde a cada copropietario o conyugal)	980208
Total del ISR enterado por enajenación de bienes (en copropiedad y sociedad conyugal se deberá anotar el monto que le corresponde a cada copropietario o conyugal)	189188
ISR correspondiente a la entidad federativa (en copropiedad y sociedad conyugal se deberá anotar el monto que le corresponde a cada copropietario o conyugal)	91263
Monto de la actividad gravada para efectos del IVA	1900000
IVA recaudado y enterado por cuenta del tercero	304000
Datos de identificación del adquirente en la operación de enajenación, (1)	
Registro federal de contribuyentes	CAFD7712265AR
Clave única de registro de población	CAFD7712265ARL002
Apellido paterno, materno y nombres (o denominación o razón social)	CARRASCO DANIE POULOT DAVID
Domicilio (calle, número exterior, número interior, colonia, código postal, entidad federativa, localidad)	WWWXXXXXXXXXX 11 88888888 C.P. 00000 8888888888
Datos de identificación del adquirente en la operación de enajenación, (2)	
Registro federal de contribuyentes	BEAS130004C4
Clave única de registro de población	BEAS130004C4R005
Apellido paterno, materno y nombres (o denominación o razón social)	BELTRAN ANAYA SONIA
Domicilio (calle, número exterior, número interior, colonia, código postal, entidad federativa, localidad)	000000000000 13 88888888 C.P. 0044 888888888888
DATOS DEL NOTARIO PÚBLICO Y DEMÁS FEDATARIOS	
Registro federal de contribuyentes	GAZM750812806
Clave única de registro de población	GAZM750812806R007

FacturaNot NOTARIA 298 DEL DISTRITO FEDERAL
 MEXICO, D.F. C.P. 11348
 FOLIO PUBLICACIONES: 888
 PATRONAL: 020487812345 N.P.A.F. FOLIO: 020487812345

Fecha de emisión: 2015-01-14T11:30:00.00
 Fecha de certificación: 2015-01-14T11:30:00.00
 Folio: 001
 Folio interno: 000001 usuario: 001

Comprobante Fiscal Digital por Internet que ampara retenciones e información de pagos.
 Clave y descripción de la retención: 08 - ENAJENACION DE BIENES INMUEBLES CONSIGNADA EN ESCRITURA PUBLICA

Periodo que ampara la constancia: Mes Inicial: 08 Mes Final: 08 Ejercicio: 2015

Datos del Emisor (Retenedor)
 Nombre: SERVICIOS JURIDICOS Y ADMINISTRATIVOS SC
 RFC: SA1100000000

Datos del Receptor (Tercero)
 Nombre: VESPA SANTOS LILIANA
 RFC: VESL4311355A
 CURP: VESL4311355MRSL07

CSO Emisor: 00001000000000000001
 CSO SAT: 00001000000000000004

MONTO TOTALES			
Operación:	\$ 2,600,000.00	Gravado:	\$ 1,900,000.00
		Exento:	\$ 0.00
		Retenido:	\$ 304,000.00

IMPUESTOS RETENIDOS			
Base retención	Tipo de impuesto	Tipo de pago	Monto retenido
\$ 1,900,000.00	02 (IVA)	Pago definitivo	\$ 304,000.00

Importe con letra: (TRES CIENTOS CUATRO MIL PESOS 00/100 M.N.)

FacturaNot NOTARIA 298 DEL DISTRITO FEDERAL
 MEXICO, D.F. C.P. 11348
 FOLIO PUBLICACIONES: 888
 PATRONAL: 020487812345 N.P.A.F. FOLIO: 020487812345

Fecha de emisión: 2015-01-14T11:30:00.00
 Fecha de certificación: 2015-01-14T11:30:00.00
 Folio: 001
 Folio interno: 000001 usuario: 001

Comprobante Fiscal Digital por Internet que ampara retenciones e información de pagos.
 Clave y descripción de la retención: 08 - ENAJENACION DE BIENES INMUEBLES CONSIGNADA EN ESCRITURA PUBLICA

Periodo que ampara la constancia: Mes Inicial: 08 Mes Final: 08 Ejercicio: 2015

Datos del Emisor (Retenedor)
 Nombre: SERVICIOS JURIDICOS Y ADMINISTRATIVOS SC
 RFC: SA1100000000

Datos del Receptor (Tercero)
 Nombre: VESPA SANTOS LILIANA
 RFC: VESL4311355A
 CURP: VESL4311355MRSL07

CSO Emisor: 00001000000000000001
 CSO SAT: 00001000000000000004