

V. Imposición a la riqueza	61
1. Nivel federal	61
2. Nivel local	66

DERECHO FISCAL

- D) Las instituciones que agrupen a empresas.
 - E) Los organismos cuyos fines sean científicos, políticos o culturales.
 - F) Las instituciones de beneficencia.
 - G) Los profesionistas constituidos en sociedades anónimas.
5. Los pagos hechos a trabajadores domésticos.
La base del impuesto son los salarios pagados, y la tasa es del 1%.

V. IMPOSICION A LA RIQUEZA

En México no existe un impuesto a la riqueza propiamente dicho; pero distintos índices de ella son gravados aisladamente tanto a nivel federal como a nivel local, y el gravamen a una de sus manifestaciones —la propiedad inmueble— es la base más importante de los regímenes fiscales locales.

1. NIVEL FEDERAL

A. IMPUESTO SOBRE ADQUISICION DE INMUEBLES

Sujeto

Son sujetos de este impuesto las personas físicas o morales que adquieran inmuebles —el suelo o éste junto con las construcciones adheridas a él— ubicadas en territorio nacional, así como los derechos con ellos relacionados.

Objeto

Es objeto del impuesto todo acto por el que se transmita la propiedad de bienes inmuebles o de los derechos con ellos relacionados, por lo tanto, quedan afectos a él:

1. La donación y la transmisión por causa de muerte.
2. La aportación a toda clase de asociaciones o sociedades.
3. La compraventa en la que el vendedor se reserve la propiedad, aun cuando la transferencia de ésta opere con posterioridad.
4. La promesa de adquirir cuando se pacte que antes de que se celebre el contrato prometido, el futuro comprador entrará en posesión de los bienes, o que el futuro vendedor recibirá el precio de venta o parte de él.
5. La cesión de derechos del comprador o del futuro comprador.
6. La fusión de sociedades.
7. La dación en pago y la liquidación, reducción de capital, pago en especie de remanentes de utilidades o dividendos de asociaciones o sociedades civiles o mercantiles.
8. La constitución del usufructo, la transmisión de éste o de la nuda propiedad, así como la extinción del usufructo temporal.
9. La prescripción positiva.

10. La cesión de derechos del heredero o legatario cuando entre los bienes de la sucesión haya inmuebles, en la parte relativa y en proporción a éstos.

11. La enajenación a través del fideicomiso. Se considera que existe tal enajenación:

A) En el acto de la constitución del fideicomiso si se designa fideicomisario diverso del fideicomitente y siempre que éste no tenga derecho a readquirir del fiduciario los bienes;

B) En el acto en el que el fideicomitente pierda el derecho a readquirir los bienes del fiduciario si al constituirse el fideicomiso se hubiera establecido tal derecho;

C) En el acto de designar fideicomisario, si éste no se designó al constituirse el fideicomiso, siempre que dicha designación no recaiga en el propio fideicomitente;

D) En el acto en el que fideicomisario designado ceda sus derechos o dé instrucciones al fiduciario para que transmita la propiedad de los bienes a un tercero. En estos casos se considera que el fideicomisario adquiere los bienes en el acto de su designación y que los enajena en el momento de ceder su derecho o dar dichas instrucciones;

E) En el acto en el que el fideicomitente ceda sus derechos, si entre éstos se encuentra el que los bienes se transmitan en su favor.

12. La permuta, en cuyo caso se considera que se efectúan dos adquisiciones.

Exenciones

No se paga el impuesto tratándose de adquisiciones:

1. Realizadas por:

A) Instituciones de asistencia o beneficencia;

B) Instituciones públicas de enseñanza;

C) Instituciones de enseñanza privada reconocidas oficialmente por la Ley Federal de Educación, respecto a los bienes destinados exclusivamente a sus fines educativos;

2. Verificadas al constituir o disolver la sociedad conyugal, o en el acto en que se modifiquen las capitulaciones matrimoniales. No queda incluida en esta exención la transmisión hereditaria de la parte correspondiente a cada cónyuge en la sociedad conyugal;

3. Efectuadas por los estados, el Distrito Federal y los municipios en caso de reciprocidad;

4. Hechas por partidos y asociaciones políticas para su propio uso.

Base

La base del impuesto es:

1. El precio pactado, considerando como parte de él el importe de las deudas respecto a las cuales, con motivo de la adquisición, el causante asuma la obligación de pagarlas o perdonarlas;

2. El precio que resulte del avalúo referido a la fecha de adquisición que la autoridad fiscal puede practicar u ordenar practicar. Cuando el valor de éste

DERECHO FISCAL

399

exceda en más de un 10% del precio pactado, el impuesto se calcula sobre el valor de avalúo;

3. El valor que resulte del avalúo practicado por la persona autorizada por la Secretaría de Hacienda cuando no se haya pactado precio. Aun cuando exista precio pactado se tomará en cuenta el valor de avalúo tratándose de la adquisición de bienes en remate o de la adquisición, constitución o extinción del usufructo o de la nuda propiedad. Para los fines de este impuesto se considera que el usufructo y la nuda propiedad tienen un valor cada uno de ellos del 50% del valor de la propiedad.

Dicho precio o valor se reduce en todos los casos por la sustracción de una cantidad igual a la que resulte de multiplicar por diez el salario mínimo general anual correspondiente al Distrito Federal. La sustracción se efectúa conforme a las reglas siguientes:

1. Cuando se trate de bienes —que sean o resulten colindantes— adquiridos por la misma persona en un período de veinticuatro meses se consideran como un solo inmueble. De la suma de los precios o valores de los predios en este caso se tiene derecho a hacer únicamente una sola reducción, la que se calculará en el momento en que se realice la primera adquisición. Esta disposición no es aplicable a las adquisiciones por causa de muerte.

2. Cuando se adquiriera parte de la propiedad o de los derechos sobre un inmueble, la reducción se hará en la proporción que corresponda a dicha parte.

3. Cuando se trate de la transmisión del usufructo o de la nuda propiedad, se tendrá derecho al 50% de la reducción respecto a cada uno de ellos.

4. Cuando del inmueble formen parte departamentos habitacionales —no se consideran así los que por sus características originales se destinen a servicios domésticos, portería o guarda de vehículos, aun cuando se utilicen para otros fines—, la reducción se hará por cada uno de ellos. Esta disposición no es aplicable a hoteles.

Tasa

El impuesto se calcula aplicando una tasa del 10% a la base impositiva determinada en la forma aplicada con anterioridad.

B. IMPUESTOS SOBRE HERENCIAS, LEGADOS Y DONACIONES

Aunque no existen impuestos federales sobre herencias, legados y donaciones, considerando estas fuentes de riqueza como materia especial de imposición, los *bienes inmuebles* objeto de estas operaciones quedan gravados conforme al régimen general del impuesto sobre adquisiciones de inmuebles.

C. IMPUESTO SOBRE TENENCIA O USO DE AUTOMOVILES

Objeto

Es objeto del impuesto la tenencia o uso de automóviles y camiones nacionales o nacionalizados.

Sujeto

Son sujetos del mismo las personas físicas o morales tenedoras o usuarias de los vehículos.

Exenciones

No se cubre el impuesto por la tenencia de los siguientes vehículos:

1. Los de la federación, estados, municipios y el Distrito Federal, utilizados para la prestación de un servicio público.
2. Las ambulancias al servicio de organismos descentralizados de dichas entidades y las que pertenecen a instituciones de beneficencia privada.
3. Los que tengan más de doce años.
4. Los importados temporalmente.
5. Los de inmigrantes o inmigrados rentistas.
6. Los destinados al servicio público de transportes.
7. Los del cuerpo diplomático y consular.

Las exenciones señaladas en leyes especiales y en las leyes del Distrito Federal no son aplicables a este impuesto. La federación paga el impuesto cuando sus vehículos no queden exceptuados de pago por la ley que establece el impuesto que se analiza.

Base y Tasa

El gravamen se paga conforme a una tarifa que se publica anualmente y que para 1980 contiene las siguientes especificaciones:

1. Automóviles para el transporte hasta de diez pasajeros:

A) De fabricación nacional, o importados si son iguales a los de fabricación nacional.

El gravamen —que varía entre \$200 y \$8,000— se paga de acuerdo con una tarifa que señala distintas cantidades de acuerdo con la marca y año modelo del automóvil, atendiendo a varias categorías que difieren según se trate de modelos correspondientes al ejercicio, a los dos precedentes, o a los nueve años anteriores.

- B) Vehículos importados:

a) De circulación restringida a las zonas libres y a la franja fronteriza. Se trata en este caso de vehículos usados, diferentes a los de fabricación nacional. El impuesto —cuyo monto varía entre \$500 y \$4,000— se paga atendiendo a tres categorías y de acuerdo con los cilindros del vehículos.

b) De circulación no restringida. Se trata de automóviles de marca y tipo no especificados que causan el impuesto —que varía entre \$1,000 y \$26,000— en atención a su precio.

2. Vehículos destinados al transporte de más de diez personas o al transporte de objetos. El impuesto —que varía entre \$250 y \$600— se cubre de acuerdo con distintas categorías y atendiendo al tipo y marca del vehículo.

D. IMPUESTO SOBRE LOTERÍA, RIFAS, SORTEOS Y JUEGOS PERMITIDOS

I. Impuesto sobre lotería, rifas y sorteos

Objeto

El impuesto se causa:

1. Por la celebración de loterías, rifas, sorteos y concursos a base de pronósticos de toda clase, autorizados legalmente, ya sean en dinero u otros bienes.
2. Por la obtención de premios.

Sujeto

En el primer caso son sujeto los empresarios, y en el segundo, quienes obtengan los premios.

Tasa

Tratándose del impuesto a cargo de los empresarios, los porcentajes o cuotas por pagar difieren según se trate de actos celebrados por los gobiernos federal, locales o municipales, o bajo su vigilancia, y las rifas o sorteos sean ocasionales o autorizadas por un plazo determinado o indeterminado.

El impuesto a cargo de los que obtienen los premios es de 4% si el premio no excede de \$500; de 8% si su monto está entre esa cantidad y \$5,000, y en exceso de esta cifra, 15%.

II. Impuesto sobre juegos permitidos

Objeto

1. La celebración de juegos permitidos con apuestas.
2. La obtención de premios en los mismos.

Sujeto

En el primer caso el sujeto es el empresario, y en el segundo, quienes obtengan los premios.

Tasa

Los empresarios cubren distintos porcentajes o cuotas según se trate de frontón, caballos u otra clase de juegos permitidos.

Los que reciben los premios como resultado de las apuestas cruzadas con motivo de los juegos o espectáculos permitidos causan un impuesto igual al 4% del premio.

Los que participan en los juegos mencionados en calidad de propietarios o

poseedores de animales o vehículos objeto de las apuestas, y obtengan premios por hacerlo, cubren un impuesto del 5% sobre el monto de dichos premios.

2. NIVEL LOCAL

A. IMPUESTO PREDIAL²¹

Tanto los treinta y un estados como el Distrito Federal establecen este impuesto, siguiendo una estructura que dista muchísimo de ser uniforme, ya que ni siquiera los conceptos básicos de sujeto, objeto y exenciones son similares en ellos. Algunas leyes son muy escuetas y otras enumeran todos los posibles casos en que un contribuyente puede verse situado. Dados los límites de este trabajo, se procederá a explicar estos impuestos reduciéndolos en cuanto sea posible a términos generales, lo que dará una idea aproximada de lo que este gravamen es en realidad.

Sujeto

Los sujetos del impuesto pueden serlo por deuda propia y responsabilidad directa, o por deuda ajena con responsabilidad solidaria, sustituta u objetiva.

1. Sujetos por deuda propia y responsabilidad directa.

Con este carácter señalan todos los estados a los propietarios y con excepción de dos de ellos a los poseedores; algunos de ellos aluden también a los copropietarios y condómenes.

2. Sujetos por deuda con:

A) Responsabilidad solidaria. Salvo seis entidades, se considera con este carácter a los propietarios de predios objeto de promesa de venta o vendidos con reserva de dominio; en algunas de ellas se menciona a los propietarios de terrenos en los que un tercero haya edificado.

Algunos estados consideran dentro de esta categoría a los empleados de las haciendas estatales que dolosamente expidan certificados de no adeudo de este impuesto, así como a los notarios que tramiten escrituras sin requerir dicho documento, a los funcionarios públicos si no se cercioran del pago del impuesto y a las instituciones bancarias que otorgan créditos con garantía hipotecaria sin exigir el mencionado comprobante.

B) Responsabilidad sustituta. Varias entidades consideran con este carácter a los ya mencionados empleados que con dolo expidan los certificados de no adeudo y a los notarios que no se cercioren con el comprobante respectivo que los predios objetos de la operación están al corriente del pago del impuesto.

C) Responsabilidad objetiva. En la mayor parte de las entidades se establece esta responsabilidad respecto a los adquirentes por cualquier título, que en algunos estados se consideran como responsables sustitutos o solidarios.

²¹ Datos a 1978.

Objeto

Algunas legislaciones son muy parcas al fijar el objeto del impuesto, se limitan a señalar como tal a los predios urbanos y rústicos localizados dentro del territorio del estado, sin ligar los predios a ninguna figura jurídica; pero la mayor parte de ellas, aunque con distintas especificaciones, apuntan estos rubros generales:

1. La propiedad de:

A) Predios rústicos y urbanos. En algunos casos se señala también la copropiedad de los mismos y se hace mención a los predios suburbanos.

B) Predios donde se ubiquen plantas de beneficio y establecimientos metalúrgicos. Respecto a éstas, hasta 1979 el objeto del impuesto incluyó el precio de la maquinaria e instalaciones; al entrar en vigor el impuesto al valor agregado se modificaron las disposiciones necesarias para dejar de gravar ese costo.

2. La posesión de predios urbanos y rústicos:

A) Cuando no exista propietario o éste no se conozca.

B) Cuando derive de cualquier acto jurídico que permita la ocupación del inmueble y que origine algún derecho posesorio.

C) Cuando, perteneciendo los predios a la federación, estados o municipios, se den en explotación por cualquier título a terceros.

D) Cuando exista desmembración de la propiedad de manera que una persona tenga la nuda propiedad y otra el usufructo.

E) Cuando por causas ajenas a la voluntad de los propietarios —disposición legal, mandato judicial o cualquiera otra— el predio estuviere sustraído a su posición.

El objeto del impuesto predial incluye la propiedad o posesión de las construcciones permanentes y mejoras, excepto las utilizadas directamente, por propio destino, a fines agrícolas, ganaderos, forestales o de vigilancia de la heredad.

Exenciones

Las situaciones que dan origen a las exenciones varían mucho de entidad a entidad. Sólo se analiza con algún detenimiento la que se refiere a los inmuebles destinados a casa-habitación de personas de bajos ingresos; las demás simplemente se enumeran, sin que esto signifique que cada uno de los estados las incluya todas en sus disposiciones legales, que difieren mucho entre ellas.

De acuerdo con las leyes de las distintas entidades y atendiendo a sus fines, propietarios, situación o a la disposición de otras leyes, los predios quedan exentos del impuesto en estas circunstancias:

1. Atendiendo a su finalidad:

A) Los inmuebles destinados a servicios públicos;

B) Los inmuebles destinados a fines educativos;

C) Los inmuebles destinados a la beneficencia;

D) Los inmuebles destinados a fines deportivos;

E) Los inmuebles destinados a casa-habitación de personas de bajos ingresos:

a) Inmuebles constituidos en patrimonio familiar. Están exentos en Yucatán

los predios que se utilicen exclusivamente como casa-habitación y que estén legalmente constituidos como patrimonio familiar, siempre que su valor catastral no exceda de \$15,000 en los municipios de Mérida y Progreso y de \$6,000 en las demás demarcaciones. Sin especificación de monto está exento el patrimonio familiar en Campeche, Nuevo León y México.

b) Inmuebles con construcciones nuevas. Como estímulo a la construcción de casas-habitación en Baja California Sur, se concede exención por cinco años —sin comprender el valor del terreno— sobre la casa que cualquier persona construya para su propia habitación cuando el valor de la construcción no exceda de \$100,000.

c) Inmuebles de escaso valor. Atendiendo al escaso valor de la propiedad o a la localización del predio —índices de la precaria condición económica de sus dueños— están exentos de impuestos, en Sinaloa, los predios rústicos o urbanos cuando uno sólo o en conjunto los de un mismo dueño no excedan de \$3,500 y estén habitados por el propietario o trabajados por él; y en Yucatán los predios edificados con un valor catastral que no exceda de \$10,000 en la ciudad de Mérida y de \$3,000 en las demás poblaciones, siempre que su valor catastral esté actualizado y sea la única propiedad. Así mismo lo están en Campeche los predios cuyo valor no exceda de \$500 siempre que su propietario no posea otros bienes dentro del estado; y en Puebla hasta por diez años se paga el 50% del monto del impuesto que corresponda a casas-habitación que se ubiquen en colonias que el gobierno del estado considere total o parcialmente proletarias u obreras, siempre que el valor del terreno y de la construcción no exceda del precio fijado para las casas de interés social. En Chihuahua están exentas las habitaciones tipo vivienda popular y en Nuevo León las consideradas de interés social.

En el Distrito Federal se paga el 50% del impuesto en los casos de predios edificados que la Dirección de Catastro de la Tesorería determine que están ubicados en zonas suburbanas, urbano-ejidales o en pueblos campesinos, siempre y cuando satisfagan los siguiente requisitos:

- a') Que sus propietarios tengan un arraigo no menor de diez años en la zona;
- b') Que los predios no tengan construcciones de lujo;
- c') Que la parte no edificada se destine a granjas, huertas, cultivos de cualquier tipo o esté arbolada;
- d') Que el propietario o poseedor no lo sea de otros predios.

d) Inmuebles propiedad de personas en situación especial. Atendiendo a la especial situación de los propietarios en Baja California Sur, se dispensa por un año el impuesto que recae sobre las fincas inutilizadas por incendio, derrumbe u otra causa semejante, ajena a la voluntad del dueño, siempre y cuando en el plazo señalado no se terminen nuevas construcciones o se dé en arrendamiento el predio. En Nuevo León están exentos los predios cuyo valor real determinado por la Oficina Técnica Catastral no exceda de \$300,000 y que pertenezcan a huérfanos menores de dieciséis años, mujeres solteras de cualquier edad, veteranos de la Revolución, personas incapacitadas físicamente para trabajar y pensionados o jubilados con ingresos propios cuyo monto no exceda de diez veces y media el

salario mínimo general que rija en la zona económica en la que se encuentre situado el inmueble.

e) Inmuebles propiedad de empleados públicos. En las entidades que se mencionan a continuación, se eximen total o parcialmente de impuestos los inmuebles —casas o apartamentos, incluyendo las unidades habitacionales compradas bajo el régimen de condominio horizontal o vertical— adquiridas o construidas, según se trate de empleados federales o estatales y municipales, a través de créditos otorgados por:

a') El Instituto de Seguridad y Servicios Sociales de los Trabajadores al Servicio del Estado, el Banco del Ejército y la Armada y la Dirección de Pensiones Militares;

b') Las direcciones de pensiones civiles u organismos similares de cada entidad, y del propio gobierno estatal o cualquier institución de crédito autorizada cuando no existan estos organismos en el estado;

c') Los organismos estatales o federales constituidos para el desarrollo de la vivienda.

Es condición general que se trate de casas adquiridas o construidas para habitación del propio derechohabiente, sus familiares y dependientes económicos —la franquicia queda insubsistente si el inmueble se vende o se destina a fines distintos de los de habitación personal—; se concede durante plazos que varían en las distintas entidades, pero que en general coinciden con el plazo que el crédito permanezca insoluto (con límite máximo de quince años). La exención se concede una sola vez a cada beneficiario y cada inmueble puede ser objeto de ella una sola vez.

Esta exención favorece a los servidores públicos de menores ingresos, ya que se concede sólo respecto a inmuebles de poco valor, sea que las distintas leyes del impuesto predial fijen topes a la exención —Guerrero y el Distrito Federal, \$200,000; Tlaxcala y Michoacán, \$100,000; Guanajuato y Colima \$150,000 y Morelos \$300,000—, o se concedan hasta por el monto del crédito, sujeto a su vez a límites en las leyes que reglamentan su otorgamiento —Hidalgo, Chihuahua, Quintana Roo, Puebla, Veracruz, Nuevo León, y México—.

Esta franquicia incluye tanto a los trabajadores de la entidad como a los empleados federales en Guerrero, Puebla, Veracruz, Tlaxcala, Nuevo León, Michoacán, Guanajuato, México, Morelos, Colima y el Distrito Federal —estos cinco últimos mencionan expresamente a los miembros del ejército—.

Conceden la exención sólo por el 50% del impuesto Guanajuato y Michoacán —este último si el importe del préstamo excede de \$75,000, pero no de \$100,000. Cuando el importe no excede de la primera cantidad la exención es total—. Colima concede la exención por el 75% del impuesto, y México por el 50% tratándose de empleados federales —para sus empleados la exención es total—.

En dos estados se concede esta franquicia a los empleados públicos sin condicionarla a que los préstamos sean otorgados por los organismos ya mencionados: en Hidalgo el gobierno del estado puede conceder una exención parcial hasta del 50% a los empleados federales o estatales cuando se trate de inmuebles adquiridos mediante préstamos hipotecarios. La exención opera sólo cinco años sin ex-

ceder del vencimiento que para cubrir los adeudos se haya estipulado. En Oaxaca la casa-habitación de empleados federales o estatales durante los primeros cinco años siguientes a su inscripción catastral cubren sólo el 25% del impuesto. Después de ese plazo cubren sólo el 50% del gravamen, mientras el inmueble sirva de domicilio al empleado, su viuda o familiares que tengan el carácter de pensionados.

2. Atendiendo al propietario:

- A) Los inmuebles propiedad del gobierno.
- B) Los inmuebles del dominio público.
- C) Los inmuebles propiedad de gobiernos extranjeros.
- D) Los inmuebles propiedad de distintas instituciones federales o estatales.

3. Atendiendo a diversos fines o situaciones, según las condiciones de cada entidad.

- A) Los cementerios, en la parte que ya haya sido afectada para ese fin.
- B) Las superficies ocupadas por las canales principales de irrigación y los predios y edificaciones incorporadas a las vías generales de comunicación.
- C) Los ejidos y los inmuebles que constituyan bienes comunales.
- D) Las propiedades de las empresas textiles cuando estén trabajando.
- E) Los predios con edificaciones nuevas cuando reúnan los requisitos que señalen las leyes que otorguen la exención.

F) Las construcciones que se lleven a cabo para el establecimiento o ampliaciones importantes de industrias nuevas y necesarias.

G) Los inmuebles adaptados o construidos para estacionamiento público de vehículos.

H) Los inmuebles declarados y catalogados oficialmente como monumentos.

4. Atendiendo a que los predios estén declarados exentos en las leyes que regulen el funcionamiento de las instituciones propietarias.

Base del impuesto

I. Inmuebles urbanos

1. Valor catastral

Tratándose de inmuebles urbanos esta base de imposición está constituida en principio por el valor catastral del predio, incluyendo mejoras y construcciones. Cuando no existe tal valor se recurre a aquel con el que se encuentre registrado el predio para fines fiscales. Cuando la propiedad haya sido objeto de alguna transacción y para el efecto se haya practicado avalúo bancario y el valor fijado para aquélla o el determinado por éste sea mayor que el de catastro o registro, se considera como base del impuesto el valor más elevado.

Hasta 1979 en Oaxaca se incluyó en la base del impuesto el valor de la maquinaria, salvo en el caso de las industrias que pagaban todos los demás impuestos al comercio, a la industria, a la agricultura y especiales, en cuyo caso sólo se aumentaba la base —atendiendo a los valores de factura, si se trataba de maquinaria nueva, o al valor que en el momento tuviera la maquinaria usada— con el porcentaje que señalara el ejecutivo, considerando la bondad de la industria por su derivación de beneficio social como fuente importante de trabajo, producción de artículos necesarios, etcétera.

A partir de 1980 —año en el que entró en vigor la Ley del Impuesto al Valor Agregado— esa disposición tuvo que ser suprimida, ya que para adherirse al Sistema Nacional de Coordinación Fiscal, conforme a la mencionada ley, las entidades convinieron en no mantener impuestos locales o municipales sobre los bienes que integraran el activo o sobre el capital de las empresas. Lo anterior no limita la facultad de las entidades para gravar con impuestos locales o municipales la propiedad o posesión del suelo y las construcciones, la transmisión de la propiedad de los mismos y las plusvalías o mejoras específicas.

En veinte estados la base del impuesto es el valor total del predio, y en los doce restantes, diferentes porcentajes de éste.

A) Aguascalientes, Baja California, Baja California Sur, Campeche, Colima, Chiapas, Chihuahua, Morelos, Oaxaca, Querétaro, Quintana Roo, Sinaloa, Nayarit, Sonora, Tabasco, Tamaulipas, Tlaxcala, Veracruz, Yucatán y Zacatecas, gravan el valor total del predio.

Bajo determinadas condiciones también gravan el valor total: Guerrero, si se trata de predios no edificados con valor superior a \$50,000 o de predios no revaluados o respecto a los cuales hayan transcurrido tres años desde el último avalúo; Jalisco y Puebla, en el caso de predios que no hayan sido objeto de avalúo conforme a la ley de catastro; México, tratándose de predios situados en zonas no catastrales; Hidalgo, respecto a los predios que no hayan sido valuados técnicamente; Nuevo León, en el caso de predios baldíos susceptibles de fraccionamiento; y Guanajuato, respecto de predios cuya última valuación haya ocurrido entre cinco y diez años atrás. Si el lapso transcurrido desde la última valuación excede de este plazo, se triplica el valor que ha de servir como base.

B) El Distrito Federal grava sobre el 90% del valor catastral.

C) Guanajuato —si el plazo transcurrido desde la última valuación no excede de cinco años— grava sobre el 85% del valor catastral.

D) Jalisco, México, Guerrero, Puebla y Nuevo León gravan sobre el 75% del valor catastral. Jalisco y Puebla, cuando se trata de predios valuados conforme a la ley de catastro; México, cuando los predios estén situados en zonas catastrales; Guerrero, si se trata de predios revaluados siempre y cuando no hayan transcurrido más de tres años del último avalúo; y Nuevo León, tratándose de inmuebles cuyo valor catastral real sea superior a \$500,000, o tratándose de predios catastrados a partir de 1978, cuyo valor real sea superior a \$700,000.

E) Durango y San Luis Potosí gravan sobre el 50% del valor catastral, lo mismo que Hidalgo tratándose de predios que hayan sido valuados técnicamente, y Nuevo León cuando el valor real catastral de los predios no exceda de \$500,000, y si se trata de predios catastrados a partir de 1978 ese valor no excede de \$700,000.

F) Michoacán grava sobre el 40% del valor catastral.

G) Coahuila grava sobre el 33% del valor catastral.

2. Rentabilidad

En nueve estados se considera como base alternativa del impuesto el importe de las rentas que el predio produzca o sea susceptible de producir. También en este caso el impuesto puede ser aplicado sobre el total del valor o sobre un porcentaje de éste.

A) Baja California Sur, Guanajuato, Nuevo León y Puebla aplican el impuesto sobre el total del rendimiento del predio. También lo hacen Quinta Roo —donde el concepto que ha de servir de base impositiva es determinado por la autoridad, eligiendo entre el valor catastral, bancario, comercial o la renta que el predio produzca o sea susceptible de producir—; Sinaloa —donde la autoridad elige entre el valor fiscal o la rentabilidad la cantidad que ha de servir como base impositiva— y Yucatán —donde se aplica esta base a los predios urbanos objeto de arrendamiento, excepto cuando estén acondicionados para sanatorio, laboratorio, centro de enseñanza, espectáculos y diversiones públicas, fábricas, talleres o bodegas—.

B) Guerrero aplica el impuesto sobre el 75% de las rentas cuando el monto de la rentabilidad sea superior al valor catastral.

C) El Distrito Federal aplica el impuesto sobre el 90% de las rentas.

II. Inmuebles rústicos

1. Valor catastral

Tratándose de inmuebles rurales, la base incluye el valor de las mejoras y construcciones sólo cuando no estén relacionadas con los fines de la explotación.

A) Aguascalientes, Baja California Sur, Campeche, Colima, Chiapas, Chihuahua, Guanajuato, Morelos, Oaxaca, Querétaro, Quinta Roo, Nayarit, Sinaloa, Sonora, Tabasco, Tamaulipas, Tlaxcala, Veracruz, Yucatán y Zacatecas gravan sobre el valor total. También lo hacen Hidalgo, respecto al valor provisional de predios no valuados técnicamente; Guerrero respecto a predios no revaluados o cuando el último avalúo haya ocurrido más de cinco años atrás; Jalisco y Puebla, tratándose de predios no valuados conforme a la Ley de Catastro y México si se trata de predios situados en zonas no catastrales.

B) El Distrito Federal grava sobre el 90% del valor catastral.

C) Guerrero, Jalisco, Puebla, México y Nuevo León gravan sobre el 75% del valor catastral del predio, siempre y cuando en México los inmuebles estén situados en zonas catastrales, en Jalisco y Puebla los predios estén valuados conforme a la ley de catastro, en Guerrero el plazo transcurrido desde el último avalúo no exceda de cinco años y en Nuevo León el valor real catastral del predio sea superior a \$500,000, y si se trata de predios catastrados a partir de 1978, sea superior a \$700,000.

D) Durango y San Luis Potosí gravan sobre el 50% del valor catastral. Lo mismo hace Hidalgo tratándose de predios valuados técnicamente y Nuevo León respecto a los predios cuyo valor real catastral no excede de \$500,000, o si se trata de predios catastrados a partir de 1978, de \$700,000.

E) Michoacán grava sobre el 40% del valor catastral.

F) Coahuila grava sobre el 33% del valor catastral.

2. Rentabilidad

Sólo en tres entidades se considera como base las rentas que los predios rústicos produzcan o sean susceptibles de producir.

A) Baja California Sur y Quintana Roo gravan sobre el total de las rentas.

B) Guerrero grava sobre el 75% de las mismas.

3. Producción

De acuerdo con la legislación agraria, el gravamen a los propiedades ejidales rurales no puede exceder del 5% del valor de la producción, por lo que para ellas ésta sirve de base para la imposición. En Baja California se aplica esta base a todas las propiedades rurales.

III. Diferencias en el tratamiento a bienes urbanos y rurales

Salvo que se trate de predios ejidales respecto a los cuales se toma como base el valor de la producción, en cuanto a la determinación de la base del gravamen no hay diferencia de tratamiento entre bienes urbanos y rurales, excepto:

A) En Baja California se considera la producción como base del impuesto de todos los predios rurales.

B) En Guerrero se aplica el impuesto sobre el valor del predio y no sobre el 75% de él, cuando el plazo transcurrido desde el último avalúo excede de cinco años tratándose de bienes rurales y de tres si se trata de bienes urbanos.

C) En Guanajuato los inmuebles urbanos causan el impuesto sobre el 85% del valor catastral, si el plazo transcurrido desde la última valuación no excede de cinco años, y se triplica el valor del inmueble urbano para efectos del pago del impuesto cuando el plazo transcurrido exceda de diez años; en tanto que los inmuebles rurales causan el impuesto sobre el total del valor catastral.

IV. Plantas de beneficio y establecimientos metalúrgicos

Existe esta clase de inmuebles en Baja California Sur, Colima, Guanajuato, Guerrero, Hidalgo, México, Michoacán, Nuevo León, Oaxaca, Puebla, Querétaro, Nayarit, Sonora, Veracruz y Zacatecas.

Hasta 1979 se incluía en la base el precio tanto de la maquinaria como de los bienes destinados a la explotación. A partir de 1980 quedan excluidos de la base estos valores por las mismas razones expresadas respecto de los inmuebles industriales en Oaxaca, al tratar del valor catastral como base del impuesto a los inmuebles urbanos. El impuesto se causa aun cuando estén suspendidos los trabajos.

Tasas impositivas

El impuesto predial es un gravamen generalmente anual (en el Distrito Federal es mensual) que se paga bimestralmente. En la mayoría de los estados se aplica en forma proporcional y sólo en nueve de ellos es progresivo.

I. Impuesto urbano

1. Base, valor del Predio

A) Tasas proporcionales. Se aplica el gravamen con tasas proporcionales en Aguascalientes, Baja California, Baja California Sur, Campeche, Coahuila, Chiapas, Durango, Guanajuato, Guerrero, Hidalgo, Jalisco, México, Michoacán, Nue-

vo León, Oaxaca, Puebla, Querétaro, San Luis Potosí, Sinaloa, Tlaxcala, Veracruz, Zacatecas y Nayarit. Las tasas aplicables varían mucho de estado a estado, fluctúan entre el 4 y el 26 al millar.

Para la aplicación del impuesto no se hace distinción por ninguna causa en Oaxaca, Querétaro, México, Veracruz, Tlaxcala, Aguascalientes (excepto que el penúltimo eleva la tasa correspondiente a los terrenos no vendidos durante los primeros cuatro años por los fraccionamientos) y Guanajuato.

En cinco estados, Campeche, Coahuila, Michoacán, Nuevo León y Jalisco (en este último las tasas varían también según el medio empleado para la valuación del predio), se aplican tasas que difieren según la población o municipio en el que esté ubicado el predio.

Tres estados aplican distintas tasas según el destino del predio. Campeche (que también lo hace atendiendo a la población en la que esté situado), según se destine a habitación o a negocio, siendo más bajas las tasas en este caso. Baja California, según se destine a habitación o a industria, o a otros fines (más bajo el impuesto en este caso) o a fraccionamientos, que causan el impuesto con una tasa más baja. Baja California Sur, que distingue entre inmuebles habitados total o parcialmente por el dueño; en este último caso aplica la tasa correspondiente a arrendamiento, que es más elevada.

Establecen diferencias de acuerdo con que el predio esté o no catastrado, Guerrero, Sinaloa, Zacatecas, Chiapas —único estado en el que la tasa aplicable a los predios valuados por banco es más baja (casi la cuarta parte) que la aplicable a los predios catastrados, lo que da idea de lo deficiente del catastro— y Jalisco, que también establece diferencias según la población en la que esté situado el predio, y aplica tasas diferentes según que la cifra que sirve de base sea el valor registrado, el avalúo bancario, el valor catastral o que la valuación haya sido efectuada por la autoridad con tablas anteriores o posteriores a 1978 y a que los predios hayan o no hayan sido revaluados en los últimos cinco años.

Puebla, hace distinción entre predios catastrados y no catastrados, aplicando una tasa especial desde la fecha en que concluye la vigencia del avalúo en tanto se practica el siguiente. San Luis Potosí distingue entre inmuebles no catastrados, inmuebles valuados a partir de 1973 y predios con avalúo bancario autorizado por la Dirección de Catastro. Hidalgo distingue entre predios valuados técnicamente por catastro, con valor provisional fijado en los últimos cinco años, y con valor provisional fijado únicamente en los padrones fiscales. Michoacán, que también hace diferencia atendiendo a la población en la que están situados los predios, distingue entre inmuebles revaluados y no revaluados o con más de tres años de revaluación; las tasas aplicables a éstos son de más del doble que las que corresponden a los primeros.

Las diferencias en las tasas, que a veces son muy amplias, reflejan las deficiencias en la catastración, que impiden conservar los valores fiscales al ritmo de los incrementos de valor del mercado.

Dan un trato especial a los fraccionamientos: Aguascalientes, donde sobre los terrenos no enajenados por ellos, se aplica la misma tasa general durante los primeros cuatro años, y después de este plazo una tasa más elevada, y Baja

California, donde la tasa correspondiente a los fraccionamientos es menor que la tasa general.

B) Se aplica el impuesto con tasas progresivas en Tamaulipas, Yucatán, Distrito Federal, Colima, Chihuahua, Morelos, Quintana Roo, Sonora y Tabasco.

Quintana Roo grava con el 10 al millar anual los predios con valor hasta de \$500 000; en exceso de esa cantidad causan el 14 al millar. En Tabasco la tarifa va de \$100 000 a \$500 000 en adelante, y las tasas van aumentando del 7 al 11 al millar. En el Distrito Federal la tarifa se inicia en \$150 000 con un impuesto de 1 al millar y llega a \$20 000 000 en adelante, base a la que corresponde una tasa de 1.70 al millar mensualmente.

En Chihuahua la tarifa va de un valor de \$14 500, exento, a más de \$100 000, que causa el 15 al millar. La exención opera cuando es la única propiedad; en caso de ser varios predios con valores dentro del límite indicado, se aplica la tasa mínima.

Morelos y Colima prevén distinto tratamiento según la forma en que esté valuado el predio. Morelos grava con el 11 al millar los predios con valor catastral y provisional, y tratándose de predios con valor catastral definitivo, con el 6 al millar cuando el valor es hasta de \$500 000; sobre el excedente cobra el 8 al millar. Colima tiene una tarifa aplicable sobre el valor catastral que va desde \$80 000 hasta \$500 000 en adelante, monto al que corresponde un impuesto de 7 al millar y otra tarifa aplicable sobre el valor registrado, mismo que cuenta sólo con tres renglones; el más elevado de \$20 000, al que corresponde un impuesto de 3 al millar. Cuando los valores registrados tienen una antigüedad mayor de tres años, causan una sobretasa de 30%.

Yucatán distingue por la ubicación del predio. En todo caso la base va de \$15 000 a \$1 000 000 en adelante y la cuota máxima es de 20 al millar. Se aplica el impuesto total a los predios ubicados en Mérida, Progreso, Tzimin y Valladolid; en las demás poblaciones se aplica sólo el 75% de la misma.

En todas las leyes que establecen el impuesto en forma progresiva —excepto en Tamaulipas, por la razón que se verá a continuación— cuando el valor del predio queda comprendido entre dos renglones de la tarifa, se aplica el impuesto que corresponde al renglón inmediato superior.

La tarifa establecida en Tamaulipas es la mejor estructurada. La base es el valor catastral y la tarifa lo considera en catorce renglones que señalan un límite mínimo y máximo entre los cuales necesariamente queda el valor del predio para el que se hace el cálculo. El impuesto consiste en la suma de una cuota aplicable sobre el monto del límite inferior —que aumenta según se incrementa el valor del predio— y una tasa marginal —también progresiva— aplicable sobre el valor que exceda del límite inferior. El renglón más elevado corresponde a predios valuados en más de \$12 000 000, a los que aplica una cuota de \$124 000 más el 13.50% sobre lo que el valor del predio exceda del límite inferior.

2. Base rentabilidad del predio

Nueve estados emplean además del valor del predio como base gravable, la rentabilidad del mismo; de ellos, cuatro aplican un impuesto progresivo, y el resto lo establecen en forma proporcional.

A) Impuesto progresivo. En Yucatán están exentos de impuesto los predios con renta hasta de \$750 mensuales, la tasa más elevada, 12.5% se aplica a rentas de más de \$12 000 mensuales. En el Distrito Federal la tarifa es de sólo tres renglones, el más elevado se refiere a rentas de más de \$17 000 que causan un impuesto de 16.5%. En ambos estados se aplica la base del valor catastral si aun rentados los predios, están acondicionados para sanatorios, laboratorios, centros de enseñanza, espectáculos y diversiones, fábricas, talleres y bodegas, a los que el Distrito Federal añade los acondicionados para actividades deportivas; baños públicos; hoteles, campos de turismo, mesones, casas de huéspedes, edificios de apartamentos amueblados y casas amuebladas; expendios de gasolina, garages o estacionamientos para vehículos.

Colima señala que cuando se den en arrendamiento los predios, se aplicarán las mismas cuotas señaladas respecto al valor catastral, según proceda.

Aunque Sonora no señala la rentabilidad como base, establece dos tarifas, una que se refiere a casa habitada totalmente por el propietario y otra a casas no totalmente habitadas por él. En ambos casos se toma como base el valor del predio; pero la tarifa aplicable al primer caso se inicia en \$30 000 y la aplicable al segundo caso en \$500 000; en ambos casos el renglón más elevado corresponde a \$ 1 500 000, que en el primer caso causa el impuesto al 9 al millar, y en el segundo lo causa al 11 al millar.

Si el valor de rentabilidad del predio para el que se hace el cálculo queda comprendido entre dos renglones de la tarifa, se aplica la tasa correspondiente al renglón inmediato superior.

B) Impuesto proporcional. Los porcentajes aplicables a las rentas son los mismos que se cubren sobre el valor del predio en Guerrero y Puebla. En Baja California Sur es más alta la tasa aplicada a la rentabilidad que al valor, excepto que tratándose de las tasas aplicables a los inmuebles sólo parcialmente ocupados por su dueño se aplican las mismas tasas que proceden para los predios arrendados. En Guanajuato es menor la tasa aplicable a la rentabilidad que al valor, y ésta varía según que la base tenga una vigencia no mayor de cinco años, exceda de este plazo, pero no sea mayor de diez años. En Quintana Roo —donde el impuesto aplicable al valor del predio es progresivo— la tasa correspondiente a la rentabilidad es proporcional.

3. Tratamiento especial a predios no edificados

Veintiún estados establecen un tratamiento más gravoso a los predios no edificados, en algunos casos aplicando una tasa especial a esos inmuebles, en otros imponiendo una sobretasa al gravamen normal, y en otros determinando una cuota especial que se incrementa anualmente con una sobretasa.

El impuesto se incrementa con una sobretasa en Puebla —20%—, San Luis Potosí —sobre los predios no edificados se causan dos tantos más del impuesto normal correspondiente—, Guanajuato, donde la sobretasa de 5 al millar aumenta anualmente hasta ser de 20 al millar. Las entidades mencionadas cuentan con un impuesto proporcional, las que a continuación se mencionan, y que también establecen sobretasas —Colima y Tabasco, 10%; Tamaulipas, el Distrito Federal y Chihuahua, 20%; Sonora, 25%; y Yucatán, 30%— establecen un impuesto

progresivo. En Yucatán se aplica la sobretasa también cuando estando edificado el predio, el valor de la construcción importa menos de la tercera parte del valor del terreno.

Existe cuota especial en Jalisco —varía según los predios estén o no valuados conforme a la ley de catastro, cuenten con valores determinados por la Tesorería o por avalúo bancario—; Tlaxcala, Nuevo León, Guerrero, Aguascalientes, Veracruz, Quintana Roo, Hidalgo y Michoacán —en este último sólo en las poblaciones más importantes—. En las dos últimas entidades la cuota especial es de cerca de tres veces mayor que la aplicada a los predios catastrados con edificaciones. Con excepción de Quintana Roo, que tiene un impuesto progresivo, en las entidades aquí mencionadas el impuesto es proporcional.

Recurren a una cuota especial con una sobretasa sobre la misma, Baja California —donde la tasa especial es casi cuatro veces mayor que el impuesto aplicable a los predios catastrados, y la sobretasa aumenta 25% durante diez años— y Baja California Sur, donde la sobretasa es tres veces mayor a la cuota normal y la sobretasa aumenta anualmente hasta ser del doble del impuesto normal aplicable a los predios habitados por su dueño. Ambos estados tienen un impuesto proporcional.

Cuando los predios son adquiridos de fraccionamientos, la cuota especial o la sobretasa se aplican, en Guanajuato, Puebla y el Distrito Federal, al año siguiente de adquisición; en Chihuahua y Tabasco a los dos años y en Tamaulipas a los tres años —en Tamaulipas se aplica también cuando la construcción tenga un valor inferior a la tercera parte del valor del terreno—. En Yucatán se aplica al año siguiente de la fecha de enajenación con cargo al comprador, o a los dos años de autorizado el fraccionamiento con cargo a éste.

Este tratamiento especial tiene por objeto desanimar el atesoramiento improductivo consistente en la acumulación de terrenos, que elevan irrazonablemente el valor de éstos.

II. *Impuesto rústico*

1. Base valor del predio

A) **Impuesto progresivo.** Tratándose de impuesto predial rústico sólo siete estados tienen un impuesto progresivo: Colima, que aplica el impuesto sobre el valor registrado —cuando el valor tiene más de cinco años de fijado añade una sobretasa de 20% —; Michoacán, que considerando los mismos valores aplica tarifas diferentes según los predios estén revaluados o no lo estén —o estándolo tengan más de tres años de revaluados—; a los predios comunales les aplica una tasa proporcional.

Nayarit grava sobre el valor catastral, establece además una cuota mínima para predios con superficie menor a una hectárea, y una sobretasa de 100% para predios con una extensión mayor a la máxima que pueda ser legalmente poseída. Sonora establece una tarifa progresiva tratándose de terrenos de agostadero, que aplica por hectárea con precios diferentes atendiendo a la categoría de las tierras; además tiene tasas fijas aplicable una a los terrenos de cultivo, de riego o

temporal, y otra sobre el valor que fije provisionalmente la dirección de catastro a las propiedades de superficie indeterminada.

Yucatán establece una tarifa con los mismos valores que la urbana, pero con tasas que son aproximadamente de la mitad de aquéllas. Distingue por el sitio de ubicación del predio, y como hace tratándose del impuesto urbano, aplica el total de la tarifa en los municipios de Mérida, Progreso, Tzimin, Valladolid, y en las demás poblaciones sólo el 75% de ella. Además, respecto a los predios rústicos destinados a actividades agropecuarias, establece una cuota fija aplicable sobre el valor catastral de \$500 por hectárea, siempre y cuando se encuentren en proceso de fomento y producción.

Zacatecas establece distinto tratamiento ya se trate de terrenos de agostadero y temporal o sobre terrenos de riego, en ambos casos se establecen tasas diferentes aplicadas sobre el valor fiscal, cuando se trate de predios no catastrados ni revaluados. Cuando sí lo estén, en ambos casos procede la misma tasa proporcional.

En el Distrito Federal se aplica la misma tarifa establecida para los predios urbanos, pero sólo el 50% de las tasas correspondientes.

B) Impuesto proporcional. Establecen una tasa proporcional sobre el valor del predio, México, Quintana Roo, Oaxaca, Durango, Chihuahua, Tlaxcala —excepto por una cuota mínima aplicable a los predios con valor hasta de \$1000—, Veracruz, Querétaro y Tamaulipas.

Distinguen el gravamen con diferentes tasas según el municipio en el que esté ubicado el predio, Nuevo León y Coahuila, que además cobra tasas adicionales de \$50 y \$100 dependiente también de los municipios, hasta que se formulen nuevos avalúos. Este estado aplica también un tratamiento especial —cobra sobre la producción anual— a los arrendadores de terrenos federales.

Los estados que a continuación se indican cobran un impuesto proporcional; pero con tasas que varían según se trate de predios catastrados o no catastrados, con valores fijados con avalúo bancario, con valor registrado, o según el tiempo transcurrido entre una y otra valuación: Campeche, Jalisco, Chiapas, Guanajuato, Hidalgo, Puebla, Sinaloa, San Luis Potosí y Morelos.

C) Impuesto aplicable a predios ejidales. Excepto Jalisco, Guanajuato, Nuevo León, Chihuahua, Veracruz, Yucatán y el Distrito Federal, que no señalan impuesto al respecto, los demás estados, tratándose de predios ejidales, establecen el impuesto sea sobre el valor del terreno, sobre la producción o atendiendo a la calidad de las tierras; pero sin exceder del 5% sobre el valor de la producción, límite que señalan las leyes agrarias. El tratamiento especial a estos predios no se aplica respecto a los terrenos o construcciones que se ubiquen dentro de las zonas urbanas.

2. Base rentabilidad del predio

Sólo dos estados establecen el gravamen sobre las rentas que el predio produzca o sea susceptible de producir, Guerrero y Baja California Sur; en éste la tasa aplicable a los predios rentados es más elevada que la que corresponde cuando los trabaja su dueño; en aquél, las tasas son idénticas.

3. Tratamiento especial a los predios no cultivados

Establecen un tratamiento especial a los predios no cultivados, consistente en una sobretasa, Michoacán —25%— y Tlaxcala —50%—. Aplican cuotas especiales: Campeche, 20% —la normal es 15%—; Tabasco, 25 al millar —es el doble de la tasa normal—; Yucatán, 50 al millar —cinco veces la tasa máxima normal—. Oaxaca aplica una tasa de 5 al millar anual adicional sobre el valor catastral —el impuesto normal es de 2% anual—.

III. Comparación entre los impuestos rústicos y urbano

Sujetan a un tratamiento idéntico a los predios urbanos y rústicos, Guerrero, Aguascalientes, Chiapas, Hidalgo, México, Morelos, Sinaloa, Nuevo León, Oaxaca, San Luis Potosí, Baja California Sur —por lo que respecta a la base rentas este último—, Tlaxcala —excepto los predios con valor hasta \$1000, para los que el impuesto rústico es menor— y Querétaro.

El impuesto rústico es más reducido en Colima, Guanajuato, Quintana Roo, Chihuahua, Yucatán, el Distrito Federal y Tamaulipas.

El impuesto rústico es más alto que el urbano —tal vez atendiendo a que su valuación es más deficiente— en Campeche, Baja California, —excepto el impuesto urbano sobre predios destinados a fines distintos a habitación o industria, que es más elevado—, Coahuila, Puebla, Tabasco, Durango, Baja California Sur —excepto que el impuesto aplicable a la rentabilidad es igual al urbano—, Michoacán, Nayarit, Zacatecas y Veracruz.

No es posible hacer la comparación en Sonora, pues el impuesto urbano consiste en tasas aplicables a diversos valores según una tarifa progresiva, y el impuesto rústico se aplica según la calidad del terreno, si es de cultivo, riego, temporal o agostadero— éste de acuerdo con varias categorías—.

Nivel municipal

Sólo en dieciséis estados las legislaturas locales establecen el régimen correspondiente al impuesto predial aplicable a sus municipios.

1. Participación en el impuesto estatal

Colima, Chiapas, y Guanajuato establecen para sus municipios participación sólo sobre el impuesto urbano de 20% aquél y 50% los dos últimos.

En Aguascalientes y Baja California los porcentajes de participación varían según los diferentes municipios. En Aguascalientes la participación es de 10% en la capital y de 15% en los demás municipios. En Baja California el porcentaje general es de 20%, pero reciben una participación de 3% Tecate, de 13% Ensenada y de 42% Mexicali y Tijuana.

Aplican un porcentaje de participación uniforme en todos los municipios, Oaxaca, 7%; Sinaloa, 10%; Chihuahua, 13%; Baja California Sur, 18%; Guerrero, 20%; Sonora, 25%; y México, 95%.

2. Cuota adicional al impuesto estatal

Establecen una cuota adicional al impuesto estatal, los municipios de Vera-

cruz, donde dicha tasa es equivalente a la fijada a nivel estatal —4 y 5 al millar para el impuesto urbano y rural respectivamente—, y los de Morelos e Hidalgo, con porcentajes de 10% en aquél y 14% en éste.

3. Impuesto independiente del impuesto estatal

Cuentan con un impuesto predial independiente del impuesto estatal —aunque también establecido por la legislatura estatal— Campeche y Coahuila.

A) Impuesto urbano. En Campeche el impuesto urbano distingue según los diversos municipios y dentro de éstos los predios que estén situados en las cabeceras o en el resto de los mismos, y en cada uno de ellos distingue según los predios se destinen a habitación o negocios. Las tasas varían del 2 al 9 al millar anual. Existen además tasas especiales más elevadas, para los predios sin edificar.

En Coahuila existen diferencias en las tasas impositivas de acuerdo con los municipios. En Torreón el gravamen se aplica conforme a una tarifa progresiva que va de predios con valor hasta de \$100,000, a los que corresponde un impuesto de 8.5 al millar, a predios de más de \$3,000,000 a los que corresponde una tasa de 14 al millar. Además los predios no fincados pagan una tasa adicional según estén ubicados en zonas con o sin servicios de 25% y 15% respectivamente.

En el resto de los municipios las tasas fluctúan entre el 7.5 y el 19 al millar anual. También en ellos existe una tasa adicional de 5% o 3% según los predios sin edificar estén ubicados en zonas con o sin servicios.

B) Impuesto rústico. El impuesto a la propiedad rural se aplica en Campeche con una tasa uniforme de 5 al millar anual en todos los municipios. Cuando se trata de terrenos sin explotar se duplica el impuesto.

En Coahuila, el impuesto aplicable a este tipo de propiedad fluctúa entre 15 y 70 al millar según el municipio en el que el predio esté ubicado. En los predios no catastrados el impuesto es de \$150 anuales por hectárea.

La propiedad ejidal y comunal es objeto de un impuesto de 10% sobre el valor fiscal del terreno, sin exceder del 5% anual sobre la producción.

C) Tratamiento especial atendiendo a la situación de los contribuyentes.

En Coahuila, en el municipio de Monclova, las casas-habitación propiedad de viudas o huérfanos menores de edad, que constituyan su único patrimonio, si el valor catastral o actualizado no excede de \$50,000 causan un impuesto de \$30, si exceden de esa cantidad, pero no de \$60 000, causan un impuesto de 2 al millar anual.

B. IMPUESTO SOBRE LOTERIAS, RIFAS, SORTEOS, JUEGOS PERMITIDOS Y CONCURSOS²²

Quince estados: Campeche, Chiapas, el Distrito Federal, Guanajuato, Guerrero, Morelos, Nayarit, Jalisco, Puebla, San Luis Potosí, Sinaloa, Tabasco, Tamaulipas, Tlaxcala y Yucatán, establecen estos impuestos.

²² Si no causan IVA.

Objeto

Tomando como ejemplo la ley del Distrito Federal,²³ respecto al objeto de este impuesto prevén dos situaciones:

1. La celebración de loterías rifas, sorteos y concursos de toda clase, independientemente de que los premios sean en dinero o en otros bienes:

A) En el Distrito Federal.

B) Fuera del Distrito Federal, cuando las personas físicas o morales que los celebren tengan su domicilio o casa matriz en esta entidad.

2. La obtención de premios derivados de las loterías, rifas, sorteos y concursos:

A) Celebrados en el Distrito Federal.

B) Celebrados fuera del Distrito Federal cuando los agraciados tengan su domicilio en él, y quienes los celebraron tengan su domicilio o matriz en esa entidad.

Sujeto

Son sujeto del impuesto en el primer caso las personas físicas o morales que celebren los sorteos, y en el segundo, los que obtengan los premios.

Exenciones

Están exentos de este impuesto la Federación, el Departamento del Distrito Federal, los estados, municipios, la Lotería Nacional para la Asistencia Pública y los partidos políticos nacionales, así como las loterías en las que los premios sean bonos del ahorro nacional. No se concede exención a instituciones de asistencia pública o privada, aun cuando sus leyes especiales las eximan.

Tasa del impuesto

Las personas físicas o morales que celebren los sorteos cubren el 10% sobre el valor nominal de los billetes o boletos, y si no se emiten éstos, sobre el valor de los premios.

Las personas físicas o morales que obtengan los premios cubren el impuesto aplicando al monto del que reciban, el renglón correspondiente de una tarifa progresiva que va desde \$10,000 a más de \$100,000, a los que corresponden impuestos de 4% y 7% respectivamente.

II. Impuesto sobre juegos permitidos y apuestas permitidas

Los sujetos son los propietarios o poseedores de los establecimientos o centros en que se practiquen los juegos y las empresas que exploten las apuestas.

²³ Datos a 1978.

No señala como sujetos a quienes obtengan premios en dichos juegos o apuestas.

Las cuotas del impuesto o los porcentajes aplicables varían de acuerdo con la clase de juegos de que se trate.

C. IMPUESTO SOBRE TRASLACION DE DOMINIO

Todas las entidades de la República tienen establecido este impuesto. Tomando como ejemplo las disposiciones en vigor en el estado de México, la estructura de este gravamen es la siguiente:

Objeto

Son objeto de este impuesto, respecto de los bienes inmuebles ubicados en el estado:

1. La adquisición o transmisión de la propiedad o copropiedad, así como la de los derechos reales constituidos sobre los mismos; la realización o celebración de cualquier acto o contrato que implique la entrega o la adquisición de la posesión de los mismos; y la celebración de contratos que impliquen la compraventa con reserva de propiedad o sujeta a condición.

El impuesto se causa por:

A) La transmisión contractual de la propiedad de bienes inmuebles o de derechos de copropiedad sobre éstos; por la venta de bienes inmuebles hecha con reserva de propiedad o sujeta a condición y por la readquisición de la propiedad de bienes inmuebles a consecuencia de la rescisión voluntaria del contrato.

B) Los actos o contratos que impliquen la entrega o adquisición de la posesión como un acto previo a la transmisión de dominio.

C) La permuta, cuando por ella se transmita la propiedad de inmuebles.

D) La transmisión de la posesión de bienes inmuebles que se destinen a sepulturas.

E) La adquisición de la propiedad de bienes inmuebles en virtud de remate judicial o administrativo.

F) La transmisión de propiedad de bienes inmuebles en los casos de constitución o fusión de sociedades, aumento de capital social y adjudicación por disolución y liquidación de sociedades, sean civiles o mercantiles.

G) La transmisión de la propiedad de bienes inmuebles por *herencia y legado*, y la *renuncia o repudiación de herencia* cuando se acrezcan las porciones de los coherederos, si se hacen después de la declaración de herederos y antes de la adjudicación de los bienes.

H) La cesión de derechos reales, personales, *hereditarios* y de *legatarios* sobre bienes inmuebles.

I) La *donación* de bienes inmuebles.

J) La transmisión de la propiedad o posesión de bienes inmuebles que realice el fideicomitente y la constitución de fideicomisos traslativos de dominio; la transmisión de la propiedad o posesión de bienes inmuebles que haga la fiduciaria.

ria en cumplimiento del fideicomiso, y la cesión de derechos de fideicomitentes o fideicomisarios —se considera que existe ésta cuando por cualquier motivo haya sustitución de esas personas—.

K) La adquisición de propiedad de bienes inmuebles en virtud de usucapión o de la información *ad perpetuam* respectiva.

2. La realización o celebración de cualquier acto o contrato que implique la construcción de casas o edificios en predios de personas físicas o morales consideradas como vendedores, que se lleven a cabo por compañías hermanas, promotoras, inmobiliarias, constructoras, filiales, dependientes, o análogas a las mismas, así como la entrega de las construcciones. El impuesto se causa por la entrega de las mencionadas construcciones.

Sujeto

Son sujeto del impuesto:

1. Respecto a las operaciones señaladas en el punto 1 de la exposición relativa al objeto:

A) Quien transmita la propiedad de inmuebles, el vendedor en los casos de contratos que impliquen la compraventa de bienes inmuebles con reserva de propiedad o sujetos a condición, y el que transmita la posesión como un acto previo a la transmisión de dominio.

B) El fideicomitente al constituirse el fideicomiso y cuando la fiduciaria lleve a cabo la transmisión, y el cedente de los derechos de fideicomisario o fideicomitente.

C) El que transmita la posesión de bienes inmuebles destinados a sepulturas.

D) El adquirente en los casos de usucapión o de la información *ad perpetuam*.

E) El adjudicatario en los casos de remates judiciales.

F) Los permutantes.

G) *El heredero o legatario* por los inmuebles que adquieran por herencia o legado, y el *renunciante o repudiante de los derechos hereditarios*.

H) El cedente de derechos reales, personales, *hereditarios y legatarios*.

I). *El donatario*.

2. Respecto a los actos o contratos que implican la construcción de casas o edificios a que se refiere el punto 2 de la exposición relativa al objeto del impuesto, son sujetos del mismo las personas físicas o morales que realicen cualquiera de los actos o contratos que impliquen la construcción de los edificios mencionados en el mismo.

Exenciones

No causan el impuesto:

1. La transformación de sociedades.

2. La división de la cosa común entre los copropietarios, siempre que los valores de las partes adjudicadas a los partícipes no excedan de los valores de sus respectivas porciones y que no existan compensaciones en efectivo entre ellos.

3. La constitución, disolución o liquidación de la sociedad conyugal.

4. La devolución de los bienes inmuebles al enajenante, por resolución judicial que determina la rescisión o anulación del contrato respectivo.

5. Las adjudicaciones de bienes inmuebles hechas como consecuencia de juicios laborales en favor de los trabajadores que hayan sido parte de dichos juicios.

6. Las operaciones realizadas por el Gobierno Federal, el del Estado o los de los Ayuntamientos de sus Municipios.

7. La transmisión de propiedad de bienes inmuebles en favor del Sistema para el Desarrollo Integral de la Familia en el Estado y de la Universidad Autónoma del Estado de México.

8. Las enajenaciones y adquisiciones de bienes inmuebles hechas por el Instituto de Seguridad Social en favor de los servidores públicos del Gobierno del Estado y de los Ayuntamientos.

9. Las adquisiciones de bienes inmuebles que hagan los servidores públicos con fondos del Instituto arriba mencionado.

10. La traslación de dominio de bienes inmuebles cuando por la entrega previa de la posesión de los mismos se haya pagado el impuesto.

11. La transmisión de la propiedad o de la posesión de bienes inmuebles que se haga en favor del o de los fideicomisarios designados en el acto constitutivo del fideicomiso o de los adquirentes de los derechos de fideicomisarios por cualquier título, hasta por el monto del impuesto que se haya pagado en la constitución o adquisición.

12. Las adquisiciones de bienes inmuebles con fondos obtenidos mediante préstamos hipotecarios otorgados por el Instituto de Seguridad y Servicios Sociales de los Trabajadores del Estado son objeto de una exención parcial. En estos casos, a la base gravable se le deducirá una cantidad equivalente al 50% del importe del crédito otorgado. Igual tratamiento se aplica a las adquisiciones de bienes inmuebles con fondos obtenidos mediante créditos hipotecarios otorgados por la Dirección de Pensiones Militares o el Banco Nacional del Ejército y la Armada.

Base

La base del impuesto es el valor señalado para la operación, o el que resulte mayor entre éste y el valor catastral —si el inmueble se encuentra en zona catastrada—, el valor determinado por avalúo practicado por oficinas rentísticas —si el inmueble se encuentra en zona no catastrada—, y el valor determinado por avalúo bancario.

En el caso de que se transmita la nuda propiedad, la base será el 75% del valor así determinado, el 25% restante se paga cuando se transmita el usufructo.

Tasa

El impuesto se paga conforme a la siguiente tarifa:

VALOR GRAVABLE DEL INMUEBLE	IMPUESTO
Hasta \$100,000	1.5%
de \$100,000 hasta \$500,000	3.0%
más de \$500,000	4.0%