

Capítulo segundo

IMPOSICIÓN A LA TRASLACIÓN DE DOMINIO A NIVEL ESTATAL

BASE GRAVABLE.	
Base general para la transmisión de bienes muebles.	210
Base general para la transmisión de derechos reales.	211
Base general para la transmisión de bienes inmuebles.	211
Base atendiendo a que los predios sean rústicos o urbanos.	212
Base atendiendo a que los predios se encuentren en zona catastrada o no catastrada.	212
Base en caso de transmisión parcial.	213
Base cuando la propiedad se transmita con gravámenes.	213
Base cuando la transmisión se sujeta a condición.	213
Base cuando existen transmisiones sucesivas.	213
Modificación a la base con posterioridad a la determinación del impuesto.	213
Ausencia de bancos que practiquen los avalúos.	214
Bases señaladas casuísticamente.	214
Compraventa.	215
Promesa de venta.	215
Actos jurídicos en general.	215
Usufructo.	216
Remate.	216
Permuta.	217
Transmisiones a sociedades y de éstas a sus miembros.	217
Fideicomiso.	218
Dación.	219
Prescripción.	219
Cesión de derechos hereditarios.	219
Disolución de la copropiedad o de la sociedad conyugal.	219
Renta vitalicia.	220
Explotación de predios rústicos.	220
Cesión de crédito.	220
Cesión de derechos.	220
Adjudicación por hipoteca.	220
Accesión.	220
Bases alternativas establecidas por Baja California Sur y Quintana Roo.	220

9. *Transmisión por otras causas*

Yucatán exime la cesión de los derechos usufructuarios. Morelos y Tamaulipas lo hacen con la transmisión de derechos reales sobre inmuebles distintos del dominio o copropiedad; Chihuahua, Michoacán, Durango y el Distrito Federal incluyen la misma disposición, pero aclaran que dejan a salvo el usufructo. Sonora libera de tributo la transmisión de derechos reales sobre inmuebles distintos del de dominio, copropiedad o del de usufructo.

Sinaloa declara que no se causa impuesto por la concesión o transmisión de servidumbres, derecho de uso o habitación, prenda o hipoteca y la transmisión de títulos de crédito.

Zacatecas concede la exención del impuesto respecto a la transmisión de inmuebles no gravados por el impuesto predial o que gocen de una reducción de éste por estar catalogados como monumentos nacionales o por ser campos deportivos o albercas.

Chiapas exonera los títulos o contratos ejidales y Michoacán las dotaciones o restituciones de tierra otorgadas conforme a la Constitución y leyes relativas.

Morelos dispensa la transmisión de partes sociales y títulos de crédito en general.

BASE GRAVABLE

Con excepción de San Luis Potosí y Quintana Roo, que no establecen una base general a la traslación de dominio, sino que la fijan casuísticamente para cada operación, el resto de los estados señalan una base general, aunque varios de ellos también contemplan por separado una o más operaciones.

Base general para la transmisión de bienes muebles

Tratándose de la traslación de bienes muebles, la base del impuesto es el valor más alto entre el de mercado, factura y contrato de traslación en Morelos y Sonora. Sinaloa se refiere al valor más alto entre el señalado en cada operación y el determinado por peritos, asimismo determina que en caso de que no se fije precio a la operación, el impuesto se calcula sobre el valor establecido por dichos expertos. Tabasco señala como base el valor del bien.

Base general para la transmisión de derechos reales

En Campeche la base del impuesto es el valor de la operación, si no se especifica en aquélla, el valor comercial a juicio de la autoridad.

En Guanajuato, en los casos de transmisión de derechos reales vinculados sobre bienes inmuebles, si no existe señalado el precio de la operación, o si el que se fija es notoriamente bajo, la base del impuesto es la cantidad que el bien produzca o sea susceptible de producir durante el tiempo que se goce del derecho de acuerdo con el contrato traslativo respectivo, y si no se determina plazo, los que origine o sea susceptible de originar en cinco años.

Chiapas establece que cuando no se trate de bienes raíces, la base gravable es el valor que se consigne en la operación.

Base general para la transmisión de bienes inmuebles

Se considera como base del impuesto sobre traslación de dominio de bienes inmuebles —San Luis Potosí menciona específicamente también la transmisión de certificados de participación inmobiliaria— el valor más alto entre el que se declare en la operación, acto o contrato traslativo de dominio —considerado en todos los estados—, el que se determine por avalúo bancario —lo señalan todas las entidades menos Oaxaca, Puebla, San Luis Potosí, Tamaulipas, Tlaxcala, Baja California Sur y Veracruz. En Sinaloa en operaciones hasta de \$25 000 es opcional para la Secretaría de Finanzas exigir el avalúo comercial— y el registrado en el catastro —excepto en Baja California, Chiapas, Oaxaca, Tamaulipas, Yucatán e Hidalgo.

Otros valores que pueden servir de base al gravamen, si son los más altos, son el de avalúo pericial en Baja California Sur; el de avalúo que practique la tesorería del estado —en Aguascalientes, Chihuahua, Oaxaca, Guerrero, Colima, Guanajuato, Jalisco, Nayarit, Puebla, Tlaxcala e Hidalgo y perito designado por ella en Michoacán—; el valor fiscal —en Baja California, Baja California Sur, Hidalgo, Campeche, Puebla, Guanajuato, Oaxaca y Tamaulipas.

También se mencionan como base del impuesto, si son los más elevados, el precio establecido para efectos del pago de los impuestos federales sobre traslación de dominio de inmuebles, sobre la renta o ambos —en Coahuila, Oaxaca, Tabasco, Tamaulipas e Hidalgo—, el valor comercial —en Michoacán— y el fijado por peritos cuando resulte difícil establecerlo de otra manera, en Sinaloa. En esta entidad se establece que, cuando no se fije precio a la operación, el impuesto se

calcula sobre el valor catastral; salvo prueba en contrario, se presume que el valor de los inmuebles no puede ser menor de \$2 000. En Campeche, cuando el deudor se obligue al saneamiento por una cantidad mayor al precio pactado, aquélla se considera como la base gravable.

En el Distrito Federal, cuando para efectos del impuesto predial la base sea la rentabilidad del predio, la base gravable del impuesto que se estudia es el monto que se obtenga de capitalizar la renta total anual que el predio produzca o sea susceptible de producir, si su cuantía resulta mayor que la de los otros valores ya mencionados.

Base atendiendo a los predios sean rústicos o urbanos. Chiapas distingue entre predios rústicos y urbanos. En el primer caso, la base es la suma más alta entre el valor fiscal que tengan registrado y el declarado en la operación. En el segundo, es el precio de mayor cuantía entre el de avalúo bancario que se practique y los mencionados con anterioridad.

Base atendiendo a que los predios se encuentren en zonas catastradas o no catastradas. Colima, el Estado de México y Zacatecas distinguen entre predios ubicados en zonas catastradas o no catastradas. En el primer caso, la base en Zacatecas y el Estado de México es el valor más alto entre el catastral, el declarado en la operación o el asignado por la institución de crédito que practique el avalúo —en Zacatecas se aceptan también los avalúos practicados por corredor público—. En Colima la base es el precio determinado por el avalúo catastral, siempre que su antigüedad no sea mayor de un año, pues en caso contrario deberá practicarse nuevo avalúo.

En el segundo caso, en el Estado de México y Zacatecas la base es el valor más alto entre el señalado en el acto, contrato u operación respectiva y el de avalúo practicado por institución de crédito —o corredor público, añade Zacatecas—. En el Estado de México se toman en cuenta también el valor asignado por la Dirección de Hacienda o sus dependencias, y aquel en que se encuentren registrados.

En Colima, en principio, el valor se determina por avalúo que al efecto practique el Departamento de Catastro e Impuestos a la Propiedad Raíz; pero en caso de que no pueda contarse con este valor, se tomará en cuenta el que sea mayor entre aquel en que se encuentren registrados, el señalado en el acto, contrato u operación respectiva o el que resulte del avalúo practicado por alguna institución autorizada por ordenamientos federales.

Puebla y Tlaxcala propiamente no distinguen entre predios ubicados en zonas catastradas y no catastradas; pero Puebla incluye una

disposición para el caso de que el valor del inmueble no esté definido por las normas generales que al efecto dicte la Dirección de Impuestos a la Propiedad Raíz, que en términos generales es la base del impuesto. Cuando por alguna circunstancia dichas normas de valuación no incluyan alguna localidad, se considera como base el triple del valor catastral. La Tesorería está facultada para ordenar la práctica de un avalúo cuando fundadamente considere que el valor determinado conforme a las mencionadas normas no corresponde al valor real.

En Tlaxcala, en los casos en que no se encuentre registrada catastralmente la propiedad, la base gravable es la que fije la Recaudación de Rentas correspondiente de acuerdo con las tablas generales de valores al tipo vigente.

Base en casos de transmisión parcial. En Tlaxcala la base gravable, cuando el dominio se transmite parcialmente, es el valor proporcional del valor catastral o del valor de la operación si éste es mayor. En Quintana Roo y Baja California es el valor proporcional del valor catastral total que corresponde al inmueble cuyo dominio se transmite cuando se trate de un predio no edificado.

Base cuando la propiedad se transmite con gravámenes. En Sinaloa y Tamaulipas, cuando los bienes se adquieran con gravámenes, el importe de éstos se considera como parte del precio y debe formar parte de la base para calcular el impuesto que causa la operación.

Base cuando la transmisión se sujeta a condición. En Sinaloa las transmisiones de dominio sujetas a condición suspensiva o resolutoria, se reputan como puras para los efectos del impuesto, y las ventas a plazo o en abonos como ventas al contado.

Base cuando existen transmisiones sucesivas. En Sinaloa, cuando una persona adquiera en un año, aunque en operaciones separadas, porciones de un mismo bien inmueble que constituya una unidad, para los efectos de la aplicación de la tarifa se acumula el valor de dichas transacciones aplicándose la tasa correspondiente a la suma de ellas, como si fueran una sola.

Modificaciones a la base con posterioridad a la determinación del impuesto. En Guanajuato, cuando se estima que el valor de operación, fiscal y de avalúo bancario son inferiores al valor real de predio, la Tesorería lo manda valuar a costa del causante, y el valor que arroje el avalúo catastral, si es superior a los otros, sirve de base para el pago del impuesto, siempre y cuando la notificación del mismo se realice dentro de los seis meses siguientes a la presentación del avalúo bancario.

Mientras transcurre el plazo, el impuesto se considera pagado en

forma provisional. Transcurrido dicho término sin la notificación del avalúo catastral, se consideran definitivos el avalúo bancario y el pago del impuesto.

Si con posterioridad a la determinación del impuesto se modifica el valor fiscal del inmueble, este nuevo valor es la base del impuesto de traslación de dominio, siempre que deba regir como base del impuesto predial en la época de transmisión o adquisición objeto del impuesto.

En Baja California Sur, una vez hecho el pago, la liquidación queda firme y el valor gravable no puede ser alterado aun cuando posteriormente se modifique la base para el pago del impuesto predial, no obstante que deba regir en la época de adquisición o transmisión objeto del impuesto. Sólo podrá ser revisado por la Recaudación de Rentas en los casos en que el impuesto se haya eludido total o parcialmente.

Ausencia de bancos que practiquen avalúos. Guerrero, Querétaro, Chiapas e Hidalgo prevén el caso de que no existan instituciones de crédito autorizadas para practicar avalúos en las poblaciones en las que estén ubicadas las fincas. En Guerrero se está al valor mayor entre el contractual y el catastral, y al doble del valor fiscal en Hidalgo. En Chiapas puede sustituirse el avalúo bancario con el que formule el Recaudador de Hacienda del Estado. En ese caso, Querétaro considera como base gravable el valor mayor entre el de la operación, aquel en el que se encuentre empadronado el predio o el que resulte del avalúo que practique o mande practicar la Dirección General de Hacienda.

Bases señaladas casuísticamente

Sólo Chiapas —que en el capítulo respectivo a la tasa del impuesto incluye bases para casos especiales—, Coahuila, Guerrero, Morelos, Querétaro, Tamaulipas y Veracruz, se limitan a establecer simplemente la base fiscal en los casos de traslación de dominio. A ésta añaden, como caso especial, la base respecto al usufructo Aguascalientes, Colima, Chihuahua, el Distrito Federal, Tabasco, Tlaxcala, el Estado de México, Michoacán y Zacatecas. En los casos en que se transmite la nuda propiedad, la base del impuesto es el 75% del total determinado conforme a las reglas generales del impuesto sobre traslación de dominio. El 25% restante se paga cuando se transmite el usufructo.

A la regla general para establecer la base del impuesto sobre traslación de dominio añade la aplicable para fijar la base en los casos

de remates Baja California. Tratándose de remates de inmuebles urbanos o rústicos practicados por autoridad judicial, del trabajo o administrativa, la base es el valor que resulta más elevado entre el fiscal, el pericial que sirvió de base al remate y el comercial que practique una institución de crédito autorizada.

Sonora complementa la norma general dando la base gravable en el caso de permuta. Cuando los valores de los bienes que se permutan resulten iguales, sirve de base el valor de cualquiera de ellos.

El resto de los estados enumera casuísticamente la base gravable para cada operación —entre ellas la de la traslación de dominio en general, en el sentido que ya se expuso—. Las otras operaciones mencionadas por estas entidades son:

Compraventa. San Luis Potosí y Quintana Roo —que son los únicos estados que no prescriben base general para la traslación de dominio— establecen como base en el caso de la compraventa el precio estipulado en el contrato. San Luis Potosí amplía la disposición señalando que en ningún caso se tomará como base del impuesto un valor inferior al catastral; cuando no exista éste, servirá de base el valor que resulte del peritaje que se practique. Baja California Sur determina que la base es el valor del inmueble objeto de la operación.

Durango establece que tratándose de contratos de compraventa o cualquiera otro traslativo de dominio, con reserva de propiedad o sujeto a condición suspensiva —con excepción del de permuta—, la base gravable es el valor que resulte mayor de conformidad con la regla general para determinar la base en la traslación de dominio.

Campeche no regula la compraventa por separado de la traslación de dominio en general, y Puebla y Oaxaca no dan un tratamiento especial a dicha operación dentro de las normas referentes a la base del impuesto.

Promesa de venta. En Chiapas, cuando al celebrarse el contrato de promesa de venta se entregue la posesión del bien, al firmarse el contrato de compraventa se causa el impuesto únicamente sobre la diferencia entre el nuevo avalúo comercial y el que sirvió de base al efectuarse el primer contrato; excepto si se finiquita la operación dentro de los seis meses de vigencia del primero de ellos. En Sinaloa la base es el precio de la cosa objeto de la operación, según las reglas relativas a la naturaleza de los bienes de que se trate.

Actos jurídicos en general. Nayarit decreta que la base del impuesto en este caso es el monto de las obligaciones pecuniarias o reducibles en dinero aun cuando se estipulen a base de prestaciones periódicas. Cuando éstas se extiendan por un plazo superior a cinco años, se paga

el impuesto por dicho periodo al celebrarse la operación, y por el tiempo que exceda de dicho plazo el gravamen se cubre por anualidades adelantadas.

Usufructo. En Durango, Colima y San Luis Potosí —éste se refiere también al derecho de uso o habitación— se considera que la transmisión de la nuda propiedad represente el 75% del precio total de la operación y la del usufructo —uso o habitación, en su caso— el 25%, que se paga en cada uno de esos estados, al transmitirse, extinguirse o consolidarse. En Campeche, Sonora y Jalisco se considera que es el 50% en cada caso. En Puebla, Oaxaca e Hidalgo cuando se transmite la propiedad de un inmueble reservándose el usufructo el enajenante, se paga el impuesto sobre el valor total que corresponda a la finca, no causándose en consecuencia el impuesto al consolidarse la propiedad. Tratándose de la enajenación del usufructo, el impuesto se calcula considerando que representa un 25% del valor de la propiedad plena.

Tratándose de certificados de participación inmobiliaria, de vivienda o de cualquier otro semejante, Colima establece que la base imponible es el valor total nominal en relación con el valor comercial durante los dos primeros ejercicios fiscales siguientes al de su emisión. La regla dada en el párrafo anterior se observa en las transmisiones efectuadas en ejercicios posteriores.

Remate. En la adquisición de inmuebles por adjudicación en remate judicial o administrativo, en Hidalgo, Puebla y Oaxaca la base para el pago del impuesto es el importe del avalúo aprobado por la autoridad judicial que conozca del juicio o la que hubiere llevado a cabo el remate, si a la fecha de la operación dicha estimación no tiene una antigüedad mayor de un año y sin perjuicio de la facultad de la Tesorería de ordenar practicar una nueva valuación. El último estado citado añade que si el avalúo fuera menor que el precio de adjudicación, el impuesto se paga sobre este último.

En Quintana Roo y San Luis Potosí la base gravable es el precio de la adjudicación. El segundo estado citado precisa que es así siempre que dicho importe no sea menor que el valor catastral, pues si lo es, éste será la base.

En Baja California Sur el impuesto se calcula sobre el valor más alto entre el valor fiscal y el que sirva de base para la primera almoneda.

En Jalisco, en las ventas judiciales o administrativas de bienes muebles, la base imponible es el valor pericial de los bienes adjudicados. La base en Baja California, en los casos de remates practicados por

autoridad judicial, del trabajo o administrativa, es el valor más elevado entre el fiscal, el pericial que sirvió de base al remate y el comercial que resulte del avalúo practicado por alguna institución de crédito autorizada.

Permuta. El monto de la obligación fiscal se calcula sobre el valor de todos y cada uno de los inmuebles objeto de la operación, en Baja California Sur, Durango, Jalisco y Oaxaca. Hidalgo y Jalisco remiten a las normas establecidas para la determinación de la base de la traslación en general, lo mismo que Durango, que agrega que el procedimiento se aplica aun cuando la operación está sujeta a condición suspensiva.

Zacatecas y Yucatán establecen que en la permuta en la que se trasladan derechos sobre bienes inmuebles, cuando uno de los bienes tenga mayor valor que otro, se paga el impuesto por la diferencia, aplicando la tasa que corresponda al valor total del inmueble, siempre y cuando ambos estén ubicados en el estado.

Cuando se efectúe la transmisión recíproca de inmuebles o derechos reales, en Nayarit y Campeche —éste subraya que no se cobra por ambos bienes— la base imponible es el valor del bien de mayor cuantía, o el de cualquiera de ellos si fueran iguales. En Sinaloa se toma como base del impuesto el valor de la cosa permutada de mayor precio, determinado conforme a la norma general aplicable a la traslación de dominio.

Quintana Roo y San Luis Potosí establecen como base gravable el precio señalado a los bienes en las permutas o compraventas en las que el precio se cubra en todo o en parte con otros bienes inmuebles. San Luis Potosí añade que en ningún caso el valor será inferior al de catastro.

Hidalgo y Puebla disponen simplemente que la base es la misma que señalan para la traslación de dominio en general.

Tratándose de bienes o sociedades o de éstas a sus miembros. Tratándose de la constitución o fusión de sociedades o asociaciones y aumentos de capital, la base gravable es el monto de las aportaciones en Nayarit. Y en Quintana Roo y San Luis Potosí —éste se refiere tanto a inmuebles como a derechos reales— el precio en que se estimen los bienes.

Por lo que toca al pago de partes sociales por reducción de capital, disolución o liquidación de las sociedades o asociaciones, el impuesto se calcula en Baja California Sur, Quintana Roo y San Luis Potosí, sobre el monto en que se adjudiquen los bienes —con el valor determinado conforme a la regla general de traslación de dominio en el

primer estado citado, y sin que el precio sea inferior al valor catastral, precisa el último de ellos—. En Nayarit y Jalisco el gravamen se liquida sobre el importe de dichos pagos. El último estado citado detalla que en este caso el impuesto gravita sobre el exceso de los bienes distintos a los aportados, o sobre el exceso de la aportación si el pago se hace numerario; si el pago se hace en bienes muebles, la Tesorería puede valuarlos.

Hidalgo remite al procedimiento visto para la traslación de dominio en general, y Oaxaca y Puebla a las normas aplicables a la compraventa.

Fideicomiso. En Morelos, si se traslada la propiedad al fiduciario, la base fiscal es el valor del inmueble a esa fecha. Si no se traslada, se paga el impuesto provisionalmente depositando en la Secretaría de Finanzas el impuesto que corresponda al valor del inmueble en esa época, y al operar la traslación al fideicomisario se hace la liquidación definitiva con base en el valor que en ese momento tenga el inmueble, cobrando o devolviendo la diferencia, según sea el caso.

En Puebla la base gravable es el valor de los inmuebles en la fecha de la operación. Éste, o el indicado en el certificado de valor actual real que se expida con motivo de cada operación, si es mayor que aquél, es la base en Veracruz.

Baja California Sur y Coahuila consideran como base del impuesto, tanto en los casos de transmisión de la propiedad a la fiduciaria, como de ésta al fideicomisario, el valor más alto entre el catastral, el que se fije en el contrato o el que se estipule como contraprestación por la constitución del fideicomiso.

El Distrito Federal y Yucatán disponen que cuando en el acto constitutivo del fideicomiso se transmita la propiedad de la cosa objeto del impuesto a la fiduciaria, se calcula el gravamen sobre el valor que tenga en esa fecha; para cubrir el tributo que corresponda a la ejecución de esa operación, el gravamen se calcula sobre el valor del inmueble en el momento de dicha ejecución. Cuando no se transmita la propiedad del bien a la fiduciaria, se paga provisionalmente el impuesto depositando su importe en la oficina recaudadora, según el valor que a la sazón tenga el inmueble; al ejecutarse el fideicomiso y operarse la transmisión al fideicomisario, se practica la liquidación definitiva del impuesto según el valor que en ese tiempo tenga el bien, cobrando o devolviendo la diferencia, según proceda.

En los casos de transmisión de derechos que un fideicomitente haga a otro fideicomitente, o un fideicomisario a otro fideicomisario, la base gravable es en Coahuila y Baja California Sur, la misma señalada

para la constitución o ejecución del fideicomiso y en el Distrito Federal y Yucatán, lo es el valor del inmueble a la fecha de cada transmisión.

Dación en pago. Quintana Roo y San Luis Potosí determinan como base imponible, en este caso, el importe de la obligación de la cual se libere el deudor —San Luis Potosí añade que en ningún caso la base será inferior al valor catastral—. Baja California Sur remite a las normas generales sobre traslación de dominio. Jalisco establece que tratándose de bienes muebles, la base es el valor pericial de los mismos.

Prescripción. San Luis Potosí, Quintana Roo y Baja California Sur establecen que la base fiscal es el valor catastral —el último estado señala como alternativa el de avalúo pericial—. En la primera entidad mencionada, tratándose de inmuebles ubicados en zonas no catastradas, la base gravable es el valor mayor entre el de avalúo practicado por la Secretaría de Finanzas o el que formule alguna institución bancaria. Baja California Sur y Quintana Roo estipulan que debe tomarse en cuenta el valor del bien en la fecha en que la sentencia cause ejecutoria.

En el caso de informaciones *ad perpetuam* la base gravable es el valor comercial que fije la Junta de Catastro, en Michoacán. Tratándose de tales informaciones y de prescripción positiva, en Chiapas, cuando el bien inmueble materia de esos juicios no esté empadronado en la Dirección de Catastro, se practica el avalúo catastral fiscal correspondiente, e independientemente se efectúa otro avalúo comercial, que sirve de base para el cálculo de este impuesto.

Cesión de derechos hereditarios. Baja California Sur y Quintana Roo se refieren a la cesión de derechos hereditarios, Jalisco a su cesión o transmisión, y Puebla e Hidalgo a la cesión, aportación, transmisión, renuncia o repudio de los mismos. En Baja California Sur y Quintana Roo la base imponible es el avalúo que practique la autoridad fiscal —referido a la fecha de la cesión, agrega Baja California Sur—. En Hidalgo y Puebla es el monto mayor entre el valor fiscal, el de avalúo y el contractual. En Jalisco es el valor de la parte proporcional del bien que corresponde a los derechos que se transmiten a la suma en la que se incrementan las correspondientes porciones de los coherederos, determinadas conforme a las normas generales relativas a la transmisión de dominio. En Chiapas, si la repudiación es parcial y no se divide en partes iguales, el impuesto se calcula sobre la porción repudiada.

Disolución de la sociedad conyugal o de la copropiedad. Jalisco grava en este caso el valor de la parte proporcional del bien que corresponde a los derechos que se transmiten por disolución de la copropiedad o de la sociedad legal o conyugal, o el monto en que se incrementan las

correspondientes porciones de los copropietarios o cónyuges, determinado de acuerdo con lo señalado en forma general para la transmisión de dominio. Si la disolución implica la transmisión de bienes o valores pecuniarios, la Tesorería General está facultada para valorarlos o exigir que se acredite su existencia. En Chihuahua y Michoacán, tratándose de división de la copropiedad o de la disolución de la sociedad conyugal, se causa el impuesto sobre la diferencia entre la parte que adquiera el copropietario o cónyuge y el valor de su respectiva porción.

Renta vitalicia. Cuando en Campeche se enajena una finca o derecho real a cambio de una renta vitalicia, la base fiscal es el valor que resulta de capitalizar al tipo de 9% la renta de una anualidad.

Explotación de predios rústicos. En Chiapas, tratándose de la explotación de maderas, extracción de chicle, hule o resinas, la base gravable es el valor de la operación que se consigne en el contrato, por todo el tiempo que se haya estipulado.

Cesión de crédito. Al cederse un crédito en pago del precio de una finca o de un derecho real, la base gravable en Campeche es el valor que exprese la escritura de constitución de aquél, cualquiera que sea el valor en que se estime para efectos del contrato.

Cesión de derechos. Tratándose de la traslación de dominio de derechos reales, San Luis Potosí toma como base el importe del crédito o derecho cedido; pero si no existe fijado este precio, se toma como base el que declare el transmisor; pero lo califica la Tesorería General del Estado, tomando en cuenta la clase de derechos que se transmiten y el valor del inmueble que los garantice.

Adjudicación por hipoteca. Chiapas grava la transmisión total o parcial de la propiedad en caso de adjudicación por hipoteca, el cálculo del impuesto se hace sobre la totalidad o la parte hipotecada, según el caso.

Accesión. En San Luis Potosí en este caso la base gravable es el valor catastral. Si el bien está ubicado en zona no catastrada, el impuesto se aplica sobre el valor mayor entre el avalúo practicado por la Secretaría de Finanzas y el que emita alguna institución bancaria.

Bases alternativas establecidas por Baja California Sur y Quintana Roo

Después de enumerar casuísticamente la base gravable de cada operación, Baja California Sur y Quintana Roo —éste ni siquiera establece una regla general para determinarla—, añaden que no obstante lo dispuesto en cada una de las operaciones especificadas, se consideran como valor gravable si son mayores a los ya definidos:

1. La suma que sirva de base para el pago del impuesto predial. Cuando al momento de efectuarse la operación no haya variado ni la extensión del terreno ni la de las construcciones en relación con las que tenían al momento de hacerse la valuación para efectos del impuesto predial, la base del gravamen sobre traslación de dominio es el valor asignado al predio o la cantidad que resulte de capitalizar la renta total anual a razón del 12% si la base del impuesto predial es la rentabilidad del inmueble —esta última disposición está derogada en Baja California, aunque en una norma posterior hace referencia a ella.

Cuando al momento de efectuarse la operación haya habido variaciones en el predio, por haber fincado en el terreno con posterioridad a su valuación catastral o por haber ampliado las construcciones existentes, la base en el primer caso es la cantidad que resulte de sumar al valor del terreno el costo de las construcciones no valuadas catastralmente —o cuyas rentas no se tomen en cuenta para el pago del impuesto predial, añade Quintana Roo—, aunque tales construcciones no estén terminadas —y no sean aprovechadas, dispone Quintana Roo—. En el segundo caso la base es la cifra que resulte de sumar el valor de las nuevas construcciones al del terreno y las construcciones ya existentes, sea que la base para efectos del impuesto predial esté constituido por el valor del predio o la rentabilidad del mismo.

2. El valor que resulte del avalúo catastral que se practique al efecto cuando las cantidades declaradas como costo de las obras sea notoriamente inferior al real.

TASAS

Bienes muebles

Con excepción de Morelos, que aplica a la transmisión de bienes muebles la misma tarifa destinada a la traslación de dominio de inmuebles urbanos, el resto de los estados que gravan la traslación de dominio de bienes muebles lo hace con una cuota fija, aun en las entidades que respecto a la traslación de bienes inmuebles establecen un impuesto progresivo. El impuesto se calcula aplicando los porcentajes que aparecen en el cuadro 1.