

IMPOSICIÓN A LA TRASLACIÓN DE DOMINIO
A NIVEL ESTATAL

NOCIONES GENERALES	169
DETERMINACIÓN DEL OBJETO	170
Operaciones, actos y contratos que constituyen el objeto del impuesto	172
Compraventa	172
Promesa de enajenación.	173
Venta con reserva de dominio o sujeta a condición	173
Readquisición de la propiedad.	174
División de la copropiedad o disolución de la sociedad conyugal	175
Transmisiones de propiedad a personas morales y de éstas a sus miembros	175
Fideicomiso	176
Herencias y legados.	181
Donación	182
Prescripción	183
Remate.	183
Dación.	184
Cesión de derechos	184
Usufructo.	185
Permuta.	185
Operaciones que tienen como objeto lotes en panteones.	186
Otras operaciones.	186

CAPÍTULO SEGUNDO

IMPOSICIÓN A LA TRASLACIÓN DE DOMINIO A NIVEL ESTATAL

NOCIONES GENERALES

Los impuestos a la traslación de dominio en términos generales gravan la transmisión de la propiedad inmueble y los derechos con ella relacionados; pero algunos estados se apartan de esta regla.

Aunque Jalisco no menciona la transmisión de bienes muebles como objeto del impuesto, se refiere a ella al establecer la base gravable respecto a la transmisión por reducción de capital, disolución o liquidación de sociedades, y a la ocurrida en ventas judiciales o administrativas, o por dación en pago dentro o fuera de juicio.

Sólo cuatro estados, Sinaloa, Sonora, Morelos y Tabasco, gravan la traslación de la propiedad mueble; pero aun estas entidades limitan el gravamen a la traslación de la propiedad inmueble en algunos casos:

Tratándose de la adquisición de la propiedad por prescripción, Tabasco se refiere a la adquisición de la propiedad de bienes inmuebles en virtud de ella o de la información *ad perpetum* respectiva, y Sinaloa a la protocolización de esta diligencia promovida para acreditar la posesión de bienes inmuebles.

Respecto al fideicomiso, Tabasco no lo grava expresamente; pero puede quedar comprendido en la disposición que establece la imposición sobre los actos y contratos similares a los considerados como objeto del gravamen, siempre que no estén gravados por el impuesto federal al valor agregado. Sinaloa, Sonora y Morelos establecen el tributo sobre el acto constitutivo del fideicomiso cuando se afecte un bien inmueble. Las tres entidades sujetan a impuesto la cesión, transmisión o aportación de derechos de fideicomitente o fideicomisario cuando el objeto del fideicomiso sean bienes inmuebles, a los que Morelos añade los derechos reales.

En relación con las transmisiones de bienes que se hagan a sociedades civiles o mercantiles y a asociaciones civiles, Sonora grava la tras-

misión y Morelos la aportación de bienes inmuebles. Sonora incluye también su transmisión en los casos de fusión de sociedades. En Sinaloa esta transmisión está exenta, y Tabasco no prevé el caso; pero aquí el gravamen puede quedar comprendido en la disposición a la que ya se hizo referencia en el punto anterior.

En el caso de liquidación de sociedades civiles o mercantiles y asociaciones civiles, Sonora y Morelos gravan la adjudicación o dación en pago de bienes inmuebles. Sinaloa, sin distinguir entre muebles e inmuebles, la declara exenta hasta el monto de la aportación original, y grava las aportaciones de inmuebles a sociedades inmobiliarias y empresas fraccionadoras.

DETERMINACIÓN DEL OBJETO

Algunos estados definen simplemente cuál es el objeto del impuesto; otros, además de precisarlo, enumeran las varias situaciones en que se causa; otros más simplemente listan estas circunstancias sin dar una definición general.

1. Estados que simplemente definen cuál es el objeto del impuesto, sin enumerar las situaciones en que puede causarse. Es lo que ocurre en Campeche y Guanajuato. En aquél están sujetas al pago del impuesto todas las transmisiones de dominio de la propiedad raíz y de sus derechos reales. En éste son objeto del impuesto la transmisión o adquisición por cualquier título o causa, de la propiedad, del dominio o de la posesión de bienes inmuebles ubicados en el estado, así como de los derechos reales vinculados sobre bienes inmuebles, cuando como consecuencia de dicha traslación o transmisión el adquirente puede ser sujeto del impuesto predial. Una vez cubierto el impuesto, si se refiere a la transmisión de la posesión, cuando se traslade la propiedad como complemento de aquélla, ya no se causa el gravamen.

2. Estados que proporcionan una definición de lo que ha de entenderse por objeto del impuesto y posteriormente listan con mayor o menor detalle un número variable de situaciones en las que se causa el gravamen.

Éste es el caso de Baja California Sur, Chihuahua, Coahuila, Durango, Michoacán, el Distrito Federal, Quintana Roo, el Estado de México y Yucatán. Señalan como objeto del impuesto la transmisión o adquisición de dominio —el Estado de México se refiere a la traslación de copropiedad o propiedad— de bienes inmuebles ubicados en el estado. Los dos últimos incluyen también los derechos reales constituidos sobre ellos.

También es el caso de Sonora y Morelos, que consideran como objeto del mencionado tributo la traslación de dominio de bienes muebles e inmuebles —el último añade que siempre que no se contravenzan las disposiciones de la Ley Federal del Impuesto al Valor Agregado—. Aunque mencionan como objeto del impuesto sólo la transferencia de dominio, al enunciar las situaciones en que se causa el gravamen consideran también la adquisición del mismo en los casos de prescripción y adjudicación.

De estos estados, dos entidades, además de precisar el objeto del impuesto y de precisar las diversas situaciones en que se causa, incluyen una disposición que engloba cualquier otra condición que pudiera presentarse.

Yucatán grava cualquier acto que transmita la propiedad o el dominio de bienes inmuebles o de derechos reales; y Chihuahua la transmisión de la propiedad de bienes inmuebles o derechos reales sobre éstos, cualquiera que sea el título o causa.

3. Estados que no señalan cuál es el objeto del impuesto, sino que únicamente exponen un número variable de situaciones en las que se causa, que incluyen tanto la transmisión como la adquisición de bienes inmuebles.

Es el caso de Baja California, Hidalgo, Zacatecas, Tamaulipas, San Luis Potosí, Veracruz, Tlaxcala, Aguascalientes, Colima, Nayarit, Querétaro, Guerrero, Chiapas, Puebla, Jalisco, Oaxaca, Tabasco y Sinaloa —estos dos incluyen también la de bienes muebles.

Ocho de estos estados establecen además una disposición global que puede abarcar cualquier situación semejante a las expuestas.

Jalisco grava cualquier acto o contrato por el que se transmitan bienes o derechos sobre los mismos; Tabasco, los actos o contratos similares a los enumerados que no estén gravados por el impuesto federal al valor agregado; Baja California, cualquier contrato por el que se transmitan derechos reales o posesorios sobre bienes inmuebles; Guerrero, cualquier operación que implique la traslación de derechos constituidos sobre inmuebles, y Nayarit los contratos, actos jurídicos en general y los instrumentos notariales que tengan relación con inmuebles ubicados en el estado, aun cuando sean celebrados fuera del mismo.

San Luis Potosí sujeta a impuesto cualquier otro acto o contrato por el que se transmita la posesión de inmuebles, de derechos reales sobre los mismos, o de certificados de participación inmobiliaria no negociables. Sinaloa grava la transmisión o adquisición de dominio que por cualquier título se realice en el estado —incluyendo los que lista específicamente— en relación con bienes muebles e inmuebles

ubicados en el mismo. Colima lo hace respecto a cualquier hecho, acto, contrato o resolución distinto de los que enumera específicamente, por medio de los cuales haya transmisión o adquisición de dominio de cualquier bien inmueble o de derechos constituidos sobre los mismos.

OPERACIONES, ACTOS Y CONTRATOS QUE CONSTITUYEN EL OBJETO DEL IMPUESTO

A continuación se exponen los varios negocios que los distintos estados consideran expresamente como objeto del impuesto.³⁵

Compraventa

Gravan la transmisión de la propiedad de bienes inmuebles o de derechos de copropiedad sobre los mismos Oaxaca, Durango, Hidalgo, Nayarit, Chiapas —éste se refiere también a la transmisión de dominio—, Michoacán, Distrito Federal, Chihuahua —éste añade que cualquiera que sea el título o causa— y Puebla. En el mismo caso se refieren a la transmisión contractual Baja California Sur, Yucatán, Querétaro, el Estado de México, Chiapas, Coahuila —éste añade la de derechos de copropiedad—, Guerrero, Zacatecas, Veracruz, Tlaxcala y Quintana Roo. Campeche grava la transmisión de dominio de la propiedad raíz y sus derechos reales, y Baja California la compraventa u otro contrato por el que se transmitan derechos reales o posesorios sobre inmuebles.

La transmisión o adquisición de bienes inmuebles, la establece simplemente Quintana Roo. Se refieren a la transmisión o adquisición del dominio de bienes inmuebles, Durango, el Distrito Federal, Chihuahua y Sinaloa —éste grava también la de muebles—. A los conceptos anteriores añade la transmisión o adquisición de los derechos reales Yucatán. San Luis Potosí establece tributo sobre la realización o celebración de cualquier acto o contrato por el que se transmita la propiedad o copropiedad de bienes inmuebles ubicados en el estado o los derechos reales constituidos sobre ellos; así como sobre la realización de cualquier acto o contrato que implique la entrega de los mismos, y la

³⁵ La mayoría de los estados aparecen mencionados más de una vez. Se debe a que salvo Guanajuato y Campeche, todas las entidades enumeran más o menos prolijamente las circunstancias en las que se causa el impuesto. A más de esto, muchos proporcionan una definición global del gravamen, o bien exponen las situaciones que consideran objeto del mismo, y se da el caso de que la redacción empleada al definir el impuesto o al enumerar las condiciones objeto del mismo, difiere de la utilizada al enunciar los motivos de causación.

adquisición de derechos sobre certificados de participación inmobiliaria no reembolsables respecto a inmuebles ubicados en su jurisdicción.

Establecen un impuesto sobre la transmisión o adquisición de la propiedad o copropiedad de bienes inmuebles Zacatecas y Jalisco —este último añade que por cualquier acto o contrato—. A los conceptos anteriores añaden la transmisión o adquisición del dominio sobre dichos inmuebles Chiapas, y la de los derechos reales constituidos sobre inmuebles el mencionado estado y Tlaxcala, Aguascalientes, Colima, Querétaro, Guerrero, el Estado de México, Tabasco —éste incluye también la de los bienes muebles— y Zacatecas.

Gravan la traslación de dominio de bienes muebles e inmuebles, comprendida la enajenación de bienes Sonora y Morelos, éste añade que siempre que no se contravengan las disposiciones de la Ley Federal del Impuesto al Valor Agregado. Tabasco incluye en el objeto del impuesto la transmisión o adquisición de la propiedad o copropiedad de muebles e inmuebles ubicados en el Estado, así como la de los derechos reales constituidos sobre los mismos.

Se refiere a la compraventa de fincas urbanas o de parte de ellas, Oaxaca; a los contratos de compraventa o cualesquiera otros por los que se transmitan derechos reales o posesorios sobre bienes inmuebles, Baja California, y a la enajenación o transmisión de bienes inmuebles o derechos de copropiedad sobre éstos, Tamaulipas.

Veracruz grava la adquisición contractual de la propiedad de bienes inmuebles o de derechos de copropiedad sobre éstos.

Colima considera como objeto del impuesto la transmisión o adquisición de la propiedad de bienes inmuebles o certificados de participación por cualquier acto, contrato o resolución.

Promesa de enajenación

Gravan la promesa de enajenación Morelos y Sonora, y la promesa de compraventa Sinaloa y Tabasco. Sonora, Morelos, Sinaloa y Tabasco incluyen también la promesa de enajenación o compraventa de bienes muebles.

Venta con reserva de dominio o sujeta a condición

Establecen impuesto sobre la realización o celebración de cualquier acto o contrato que implique la entrega o adquisición de la posesión como un acto previo a la traslación de dominio, Tlaxcala, Hidalgo, Querétaro, Guerrero, San Luis Potosí, el Estado de México —éste

declara que excepto el arrendamiento y sea cual sea la forma que revistan—, Chiapas, Tabasco —en este caso éste no distingue entre muebles e inmuebles— y Jalisco —que grava también la transmisión de esos derechos.

Fijan tributo sobre la celebración de contratos que impliquen la compraventa de bienes inmuebles sujeta a condición o con reserva de propiedad, Tlaxcala, Hidalgo, Aguascalientes, Colima —éste grava además la transmisión de los derechos que otorguen los contratos respectivos—, Nayarit, Querétaro, el Estado de México —éste se refiere también a derechos de copropiedad, condominio y certificados de participación inmobiliaria—, Chiapas y Tabasco —éste hace mención también a la compraventa de bienes muebles—. Se refieren no a reserva de propiedad, sino a reserva de dominio, Tamaulipas, San Luis Potosí, Guerrero, Veracruz y Jalisco —éste grava además la transmisión de los derechos implicados en ese contrato.

Establecen que el impuesto se causa desde la celebración de los contratos como si fueran puros y simples, Baja California respecto de los contratos con reserva de dominio, y Zacatecas y Yucatán por lo que toca a los actos jurídicos sujetos a condición o a término.

Readquisición de la propiedad

Mencionan solamente la readquisición de la propiedad de bienes inmuebles Veracruz y Yucatán. Señalan que la readquisición gravada tiene como causa la rescisión del contrato traslativo de dominio, Guerrero, Chiapas y San Luis Potosí —éste se refiere también a la traslación de la posesión—. Condicionan a que la rescisión sea voluntaria Baja California Sur, Coahuila, Zacatecas, Tlaxcala, Nayarit, Aguascalientes, Querétaro, el Estado de México —éste aclara que aun antes de su inscripción en el Registro Público de la Propiedad—, Quintana Roo, Chihuahua —éste considera la readquisición cuando por cualquier forma jurídica se termine o deje sin efecto el contrato traslativo de dominio—, Puebla, Hidalgo y Oaxaca —los cuales, a la readquisición por rescisión voluntaria, añaden la readquisición en virtud de sentencia judicial.

Mencionan tanto la rescisión como la revocación voluntaria del contrato, Tamaulipas, Tabasco —éste incluye las operaciones sobre bienes muebles y añade como causa la readquisición por liquidación o disolución de sociedades civiles y mercantiles o asociaciones civiles—, San Luis Potosí, Colima, Michoacán, Distrito Federal y Durango —este último se refiere también a los derechos de copropiedad y men-

ciona asimismo como causa de la readquisición la sentencia judicial—. Colima, Michoacán, Distrito Federal y Durango aclaran que no se causa el impuesto cuando se compruebe que la resolución se refiere a un contrato que no llegó a tener principio de ejecución en cuanto a las obligaciones principales de los contratantes.

División de la copropiedad o disolución de la sociedad conyugal

Gravan la división de la copropiedad o la disolución de la sociedad conyugal Durango, Jalisco —éste menciona también la sociedad legal—, Michoacán, Distrito Federal, Colima y Chihuahua.

El impuesto se causa si el precio de la parte adjudicada a alguno de los copropietarios o cónyuges excede del valor de su respectiva porción. El Distrito Federal aclara que se toman en cuenta únicamente los inmuebles ubicados en su jurisdicción.

Chihuahua dispone que para calcular la diferencia se tome en cuenta exclusivamente el valor de los bienes inmuebles, de tal manera que si a alguno de los copropietarios o cónyuges le es transmitido algo más de la porción que le corresponde en dichos bienes, pagará el impuesto sobre ese excedente, sin que influya en nada para el cálculo la manera como se divida la totalidad del patrimonio común. El Distrito Federal sujeta al mismo régimen la aplicación de bienes hereditarios. Se causa el impuesto si el valor de la parte adjudicada al heredero excede del de su respectiva porción. Colima grava la transmisión o adquisición de la propiedad de parte alicuota de un bien o de derecho en copropiedad, así como cualquier cesión, endoso o enajenación posterior de cualquier género sobre los mismos, incluyendo la sustitución y consolidación de la titularidad en la copropiedad de un bien o derecho. También es objeto del impuesto todo valor que exceda de la parte alicuota en la división de la copropiedad. Tratándose de la disolución o liquidación de la sociedad conyugal aplica el impuesto sobre el valor que exceda al de la porción de cada cónyuge.

Transmisiones de propiedad a personas morales y de éstas a sus miembros

Aunque Sonora y Morelos gravan la transmisión de bienes muebles también, tratándose de este caso únicamente gravan la transmisión de bienes inmuebles.

Transmisión a personas morales. Aguascalientes, Baja California Sur, Coahuila, Chihuahua, Michoacán, Tlaxcala, Veracruz, Tamauli-

pas, Nayarit, Distrito Federal, Durango, Sonora, San Luis Potosí, Morelos, Puebla, Yucatán, Querétaro, el Estado de México —éste al formalizarse el acto—, Chiapas, Guerrero y Quintana Roo gravan la transmisión —aportación, en Morelos, Oaxaca, Hidalgo y Colima— de la propiedad de bienes inmuebles —y derechos reales en Yucatán y derechos de copropiedad en Durango—, en los casos de constitución o fusión de sociedades civiles o mercantiles —Durango, Sonora y Morelos añaden asociaciones civiles, y Puebla asociaciones civiles en participación—; así como de aumentos de capital social —excepto en Sonora y Morelos—. Tamaulipas y Veracruz exceptúan a la sociedad conyugal.

Transmisión de las personas morales a sus miembros. Zacatecas y los estados mencionados en el párrafo anterior gravan la adjudicación por disolución o liquidación —Sonora y Morelos se refieren no a la disolución sino a la dación en pago por liquidación—. Veracruz y Tamaulipas declaran exceptuada de este tratamiento a la sociedad conyugal.

Durango, Nayarit y el Distrito Federal gravan la reducción de capital, y Puebla la liquidación del haber de un socio.

Jalisco y Colima establecen un impuesto sobre los pagos de partes sociales realizados por las sociedades o asociaciones a favor de los socios por amortización del capital social, reducción o disminución del capital, disolución o liquidación de aquéllas, cuando los socios reciban bienes distintos de los aportados o cantidades superiores a su aportación. En este caso Jalisco grava la transmisión tanto de inmuebles como de bienes muebles y numerario.

Tabasco fija un gravamen a la readquisición de la propiedad de bienes muebles o inmuebles por liquidación o disolución de sociedades mercantiles, civiles y de asociaciones civiles.

Fideicomiso

Aunque entre los estados que establecen tributo sobre la transmisión de bienes operada a través de fideicomisos se encuentran Sonora, Morelos y Sinaloa, que gravan la transmisión tanto de muebles como de inmuebles, en este caso la única traslación objeto del impuesto es la de bienes inmuebles.

La transmisión es gravada en los distintos estados sea en el momento de la constitución del fideicomiso, en el de su ejecución o en ambos casos. La mayoría de los estados que gravan los actos anteriores también establecen impuestos sobre la cesión de los derechos derivados del fideicomiso.

a) *Estados que gravan la traslación de bienes en el momento de la constitución del fideicomiso*

Tamaulipas simplemente grava el fideicomiso traslativo de dominio cuando se afecte un bien inmueble. Específicamente grava sólo el acto constitutivo del fideicomiso cuando se afecte un bien inmueble, Sonora. Nayarit grava la transmisión de la propiedad o posesión de bienes inmuebles que realice el fideicomitente en la constitución del fideicomiso traslativo de dominio. Colima se refiere a la afectación en fideicomiso de bienes inmuebles y de derechos reales sobre los mismos, impliquen o no la traslación de dominio a la fiduciaria, para que ésta a su vez la transmita a los fideicomisarios designados.

Chihuahua y Durango, al celebrarse la operación, cobran el impuesto con cargo al fideicomitente si se trata de fideicomisos irrevocables. Tratándose de fideicomisos revocables se causa el impuesto con cargo al mismo fideicomitente hasta el momento de otorgar la escritura de enajenación correspondiente. Al ejecutarse los fines del fideicomiso se reconoce el pago anterior, y por lo tanto no vuelve a causarse el impuesto, salvo que la tasa de éste haya aumentado, en cuyo caso se cobra la diferencia entre la tasa anterior y la que esté vigente.

Guerrero grava la traslación en el momento de la constitución del fideicomiso, si en el mismo se designa fideicomisario a sujeto distinto del fideicomitente y éste no tiene derecho a readquirir del fiduciario los bienes afectados; si el fideicomitente se reserva el derecho de readquirirlos, el impuesto se causa en el acto en que pierda el derecho a hacerlo. Si no se designa fideicomisario al constituirse el fideicomiso, el impuesto se causa en el acto de designarlo, siempre que la designación no recaiga en el propio fideicomitente. Tanto Guerrero como Sinaloa establecen que la transmisión de dominio de un inmueble en ejecución del fideicomiso causa impuesto, excepto cuando la transmisión se haga en favor del fideicomisario designado en el acto constitutivo o de los adquirentes de los derechos de fideicomisario por cualquier título, siempre que al momento de la constitución o adquisición se haya cubierto el impuesto correspondiente.

En Morelos, cuando los bienes inmuebles deban enajenarse al fideicomisario sin transmitirse en propiedad al fiduciario, se deposita en la Secretaría de Finanzas del Estado el monto del impuesto que correspondería al valor de los inmuebles al constituirse el fideicomiso. Al ser trasladados al fideicomisario se causa el tributo sobre el valor que tengan los bienes en esa fecha, procediendo al cobro o devolución de la diferencia que resulte. Cuando los inmuebles se trasladen en pro-

piedad al fiduciario, el impuesto se causa al constituirse el fideicomiso, sobre el valor que tengan en esa fecha.

b) *Estados que gravan la traslación de bienes en el momento de la ejecución del fideicomiso*

Quintana Roo grava al fideicomitente en el momento en que la fiduciaria efectúe el traslado de dominio en cumplimiento del fideicomiso. Querétaro, Chiapas y Tlaxcala gravan los hechos, actos o contratos que correspondan a los señalados en el objeto general del impuesto sobre traslación de dominio, ejecutados por la fiduciaria en cumplimiento del fideicomiso.

c) *Estados que gravan tanto la constitución como la ejecución del fideicomiso*

Gravan tanto la constitución como la ejecución del fideicomiso Baja California, Baja California Sur, Coahuila, Jalisco, San Luis Potosí, Zacatecas, Veracruz, Aguascalientes, Oaxaca, Puebla, el Estado de México, el Distrito Federal y Yucatán.

Simplemente mencionan los actos constitutivos y los de ejecución Aguascalientes, Zacatecas —éste aclara que por entrañar la operación una doble traslación de dominio—, Jalisco —se refiere a que en esa operación se afecten derechos reales o posesorios sobre inmuebles—, Veracruz —que alude al fideicomiso traslativo de dominio y a la enajenación posterior que haga el fiduciario al fideicomisario o a un tercero—. San Luis Potosí grava la transmisión de la propiedad o de la posesión de un inmueble que realice el fideicomitente en la constitución del fideicomiso traslativo de dominio, así como la traslación hecha por la fiduciaria en cumplimiento del mismo o por instrucciones del fideicomitente o fideicomisario.

En Baja California Sur, Coahuila y el Estado de México se grava la transmisión de la propiedad de bienes inmuebles que realice el fideicomitente en la constitución del fideicomiso. El Estado de México menciona también la posesión, y Baja California Sur y Coahuila los derechos de propiedad. Se grava también la transmisión posterior —en favor del fideicomisario o de un tercero, señalan Baja California Sur y Coahuila— que haga la fiduciaria en cumplimiento del fideicomiso al ejecutarlo.

En Puebla, Hidalgo y Oaxaca causan el impuesto las operaciones de fideicomiso cuando los actos, contratos o documentos que deban

ejecutarse u otorgarse para su realización, impliquen la transmisión de dominio de bienes inmuebles, como si tales actos, contratos o documentos hubieran sido ejecutados u otorgados por el fideicomitente. La enajenación posterior que el fiduciario haga al fideicomiso o a un tercero, en su caso, también causa el gravamen que se calcula sobre el valor de los inmuebles en la fecha de esa enajenación.

Cuando para su enajenación al fideicomisario o para cualquier otra finalidad, en el Distrito Federal en el acto constitutivo se transmita la propiedad de los bienes al fiduciario, y en Yucatán se afecten en forma irrevocable, se causa el impuesto sobre el valor que tengan los inmuebles en esa fecha. La enajenación posterior que el fiduciario haga al fideicomisario o a un tercero en su caso, también causará el gravamen, que se calcula sobre el valor de los inmuebles en la fecha de esta enajenación.

Cuando según el acto constitutivo del fideicomiso en el que se afecten inmuebles para su enajenación al fideicomisario, no se transmita la propiedad al fiduciario, al celebrarse dicho acto se cubrirá provisionalmente el impuesto, depositando en efectivo, en la dependencia recaudadora del impuesto, la cantidad equivalente al gravamen según el valor de los bienes en esa fecha —como se causaría en caso de traslación definitiva, dice la ley de Yucatán—. Al operarse la transmisión de la propiedad al fideicomisario en ejecución del fideicomiso, se hace la liquidación definitiva sobre el valor vigente en esa fecha, y se cobra o devuelve en su caso la diferencia que resulte.

d) *Fideicomisos por causa de muerte*

El Distrito Federal y Morelos regulan los casos de sucesiones en que se afectan en fideicomiso derechos hereditarios sobre bienes inmuebles para su transmisión a fideicomisarios que no sean herederos. En este caso el Distrito Federal remite a lo dispuesto respecto a la transmisión de la propiedad de bienes inmuebles por herencia, cesión o transmisión de derechos hereditarios, y Morelos refiere a lo relativo a transmisión de inmuebles urbanos o rústicos, según el caso.

e) *Fideicomisos en garantía*

Chihuahua y Durango prevén el caso de los fideicomisos en garantía. En éstos sólo se causa el impuesto al transmitirse la propiedad por incumplimiento de la obligación garantizada.

f) *Estados que gravan la cesión de derechos derivados del fideicomiso*

De los estados que gravan únicamente la constitución del fideicomiso, con excepción de Durango, todos establecen impuesto también sobre la cesión de derechos de él derivados.

Tamaulipas —en los casos de fideicomisos traslativos de dominio— grava la cesión de derechos de fideicomisario. Ésta, y también la cesión de derechos de fideicomitente, son gravados en Sinaloa, Nayarit, Chihuahua, Sonora —que aplica el impuesto sólo cuando el objeto del fideicomiso sean bienes inmuebles— y Morelos. Los dos últimos estados mencionan junto con la cesión, la transmisión o aportación de esos derechos.

En los fideicomisos traslativos de dominio, Guerrero grava tanto la cesión de derechos de fideicomitente como la cesión de derechos de fideicomisario. La primera en el acto en el que fideicomitente ceda sus derechos si entre éstos se incluye el de que los bienes se transmitan en su favor. La segunda en el caso de que el fideicomisario ceda sus derechos o dé instrucciones al fiduciario para que transmita la propiedad de los bienes a un tercero. En este caso se considera que el fideicomisario adquiere los bienes en el acto de la designación y que los enajena en el momento de ceder sus derechos o dar dichas instrucciones. Colima grava la transmisión de dominio que el fideicomitente o fideicomisario, por cualquier hecho, acto, contrato o resolución hagan sobre un derecho fideicomitado en favor de quienes los sustituyan como fideicomitentes o fideicomisarios. También la consolidación de los derechos fideicomitados en un solo fideicomitente o fideicomisario, si fuesen varios.

De los estados que gravan sólo la ejecución del fideicomiso, la cesión de derechos derivados de él es gravada sólo en Querétaro, que aplica un impuesto a la cesión de derechos de fideicomitente o de fideicomisario y a la promesa de venta o de compraventa de inmuebles hecha respecto de los bienes afectados al fideicomiso.

De los estados que gravan tanto la constitución como la ejecución del fideicomiso, sólo Zacatecas y Puebla no gravan la cesión de los derechos derivados de ese acto.

La cesión de derechos de fideicomisario es motivo de tributo en Baja California y Veracruz. Este último hace referencia a que se trata de fideicomisos traslativos de dominio.

Aguascalientes y el Estado de México gravan la cesión de derechos de fideicomitente o fideicomisario. El último estado especifica que se considera que existe dicha cesión cuando haya sustitución de un fideicomitente o de un fideicomisario por cualquier motivo.

Jalisco grava la traslación o promesa de cesión de derechos fiduciaros y San Luis Potosí la cesión de derechos de fideicomitente o fideicomisario cuando éste no sea la misma persona que aquél.

Baja California Sur, Coahuila, Yucatán, Distrito Federal y Morelos —éste se refiere también a la transmisión o aportación— gravan la cesión de derechos que un fideicomitente haga a otro fideicomitente o que un fideicomisario haga a otro fideicomisario, el impuesto se causa por cada transmisión y se considera que existe ésta cuando hay sustitución de un fideicomitente o un fideicomisario por cualquier motivo. Morelos aclara que el impuesto se causa sobre el valor de los inmuebles al efectuarse cada transmisión, la cual se tiene por realizada sin que se admita prueba en contrario, en los casos de sustitución de unos por otros.

Herencias y legados

La transmisión o adquisición de la propiedad de bienes inmuebles por causa de muerte propiamente es gravada sólo por estas entidades:

El Estado de México, el Distrito Federal y San Luis Potosí gravan la transmisión de la propiedad de bienes inmuebles por herencia o legado. San Luis Potosí se refiere también a la transmisión de derechos reales sobre ellos establecidos, lo mismo que el Estado de México, que añade su transmisión por dación en pago, aun antes de su inscripción en el Registro Público de la Propiedad. Establecen impuesto sobre la adquisición de la propiedad de bienes inmuebles por causa de fallecimiento Veracruz, y por sucesión Yucatán. Baja California Sur grava la adjudicación de la propiedad en juicios sucesorios.

Gravan la renuncia o repudiación de herencia cuando se incrementan las porciones de los coherederos Michoacán y Colima; aclaran que para que la renuncia sea gravada debe ocurrir después de la declaración de herederos y antes de la adjudicación de bienes, Nayarit, Zacatecas, Aguascalientes, Querétaro, el Estado de México, Guerrero, Tabasco, San Luis Potosí, Chiapas, Puebla e Hidalgo —estos dos añaden que la renuncia es gravable siempre que en el acervo hereditario haya bienes inmuebles.

Al texto anterior Puebla, Hidalgo y el Distrito Federal agregan que la renuncia es gravable a menos que se compruebe que con el repudio no existió propiamente cesión de derechos. En el Distrito Federal previamente a dicha transmisión debe cubrirse el impuesto por la adquisición de los derechos que se renuncian.

La cesión de derechos hereditarios sobre bienes inmuebles está gravada en Tlaxcala, Baja California Sur, Coahuila, Michoacán, Veracruz y Quintana Roo. A los anteriores añaden los derechos de legatarios Zacatecas, Chihuahua, Querétaro, Guerrero, Nayarit, Aguascalientes, Chiapas, San Luis Potosí y el Estado de México. Estos dos aclaran que se considera que existe cesión en los casos de aportación, o cualquiera otra transmisión de derechos, sea cual sea la forma que revista, en el Estado de México, y cualquier otro acto o contrato por el que se transmitan tales derechos, en San Luis Potosí.

Grava la transmisión de la propiedad de bienes inmuebles como consecuencia de la cesión de derechos hereditarios sobre dichos bienes, Tamaulipas; la enajenación de bienes inmuebles provenientes de juicios sucesorios, así como la enajenación o cesión de los derechos hereditarios relativos a dichos bienes, Chiapas; la cesión y transmisión de derechos hereditarios Jalisco, y la cesión, aportación o cualquiera otra transmisión de derechos hereditarios sobre bienes inmuebles, Puebla, Hidalgo, el Distrito Federal y Oaxaca. Este último especifica que grava la transmisión sea entre los mismos herederos o a terceros. Colima grava la transmisión de derechos hereditarios por cualquier acto, contrato o resolución.

De los estados que gravan la transmisión de bienes muebles e inmuebles, ninguno menciona la transmisión por herencia y legado, y tampoco la cesión de derechos hereditarios; pero pueden quedar incluidos en la cesión onerosa de derechos reales o personales que gravan Sinaloa y Morelos.

Tabasco, que grava la renuncia o repudiación de herencia, no especifica si incluye bienes muebles o únicamente inmuebles.

Donación

Sinaloa, Tabasco —éste especifica que se refiere a bienes ubicados en su territorio—, Morelos y Sonora gravan la donación de bienes muebles e inmuebles. Este último agrega que tratándose de bienes muebles no se grava cuando la realicen empresas para las cuales el donativo no sea deducible para los fines del impuesto sobre la renta.

Establecen impuestos sobre la transmisión de la propiedad de bienes inmuebles en los casos de donación, Hidalgo, Baja California Sur, Coahuila, Nayarit, el Distrito Federal, Puebla, Oaxaca, Michoacán, Tlaxcala y el Estado de México —al formalizarse, añade este último—.

La donación de bienes inmuebles es gravada en Tamaulipas, Chiapas, San Luis Potosí y Yucatán —estos dos últimos añaden la de los dere-

chos reales—. Condicionan a que tales bienes se encuentren ubicados en el estado, Zacatecas, Aguascalientes, Colima, Querétaro, Guerrero y Veracruz.

Prescripción

De los cuatro estados que gravan la transmisión tanto de bienes muebles como inmuebles, en este caso Sinaloa y Tabasco se refieren sólo a bienes inmuebles y Sonora y Morelos no hacen ninguna distinción.

Establecen impuesto sobre la adquisición de bienes por prescripción Sonora y Morelos, y sobre la adquisición de bienes inmuebles en virtud de la misma, Baja California —éste también se refiere a la de derechos reales—, Baja California Sur, Coahuila, Tamaulipas, Tlaxcala, Chiapas, Nayarit, Colima —éste agrega que a título de bienes relictos—, Michoacán, el Distrito Federal, Yucatán, Quintana Roo, Puebla, Durango, Veracruz, Chihuahua —éste menciona también los derechos de copropiedad sobre dichos bienes— y Oaxaca que grava la adquisición por prescripción al extenderse la escritura respectiva.

Guerrero se refiere a la adquisición por prescripción positiva y Zacatecas también a ésta, pero respecto a la adquisición de derechos sobre bienes inmuebles. San Luis Potosí establece el gravamen a la adquisición en virtud de prescripción positiva declarada judicialmente en favor de persona determinada.

Gravan la adquisición de bienes inmuebles por medio de la información *ad perpetuum* Sinaloa, Querétaro, Hidalgo, el Estado de México, Zacatecas —estos cuatro últimos mencionan también la usucapión, y el Estado de México añade que aun antes de su inscripción en el Registro Público de la Propiedad—, Veracruz, Chiapas, Aguascalientes y Tabasco —los cuatro últimos hacen referencia también a la prescripción.

Remate

Gravan la adquisición de la propiedad de bienes inmuebles en remate judicial o administrativo, Oaxaca, Baja California Sur, Hidalgo, Coahuila, Zacatecas, Tamaulipas, Nayarit, Aguascalientes, San Luis Potosí, Querétaro, el Distrito Federal, Guerrero, el Estado de México —éste añade que aun antes de su inscripción en el Registro Público de la Propiedad—, Veracruz, Chiapas, Quintana Roo, Tabasco —éste la de muebles e inmuebles—, Puebla, Yucatán y Chihuahua —estos

dos últimos se refieren también a la adquisición de derechos reales y de derechos de copropiedad, respectivamente—. Durango a la adquisición en remate judicial o administrativo añade la adquisición en virtud de sentencia. Se refieren a adjudicación y no a adquisición Tlaxcala,³⁶ Colima y Michoacán. Sinaloa, Morelos y Sonora gravan la adjudicación de bienes en pago y por remate a postor, y con excepción de Sinaloa, la que se haga fuera de subasta. Sonora aclara que tratándose de bienes muebles, sólo grava la adjudicación de bienes usados, siempre y cuando el deudor no esté constituido en empresa.

Jalisco grava las transmisiones de la propiedad —incluyendo la de bienes muebles— realizadas en ventas judiciales o administrativas.

De los estados que gravan tanto la transmisión de dominio de muebles como de inmuebles, en este caso los cuatro establecen impuesto sobre ambas transmisiones.

Dación

Tabasco, Durango, el Estado de México —éste señala que aun antes de la inscripción en el Registro Público de la Propiedad—, Guerrero y Sinaloa gravan la dación en pago. Jalisco se refiere a la dación de bienes muebles en pago dentro o fuera de juicio.

En este caso Sinaloa y Tabasco no señalan ninguna distinción entre muebles e inmuebles.

Cesión de derechos

De los estados que gravan tanto la transmisión de bienes muebles e inmuebles, Sinaloa y Sonora no hacen ninguna distinción a este respecto y Morelos explícitamente se refiere sólo a la cesión de derechos sobre inmuebles.

Gravan simplemente la cesión de derechos Guerrero, Veracruz, Tamaulipas³⁷ y Durango —éste se refiere en otra disposición a la cesión onerosa, que equipara a la compraventa—. Aluden a la cesión de derechos reales o personales Chihuahua, Guerrero, Nayarit, Querétaro,

³⁶ En Tlaxcala además existe otro impuesto sobre remate de inmuebles —independiente del que se aplica a la traslación de dominio— del que es sujeto quien adquiera dichos bienes en remate judicial o administrativo, excepto si por su transmisión se ha pagado el impuesto federal al valor agregado. El impuesto se determina calculando el 2% del valor total del bien adquirido.

³⁷ Dentro del Impuesto sobre Operaciones Civiles, Tamaulipas grava la enajenación o cesión de derechos reales sobre inmuebles. El causante es quien realice la operación, la base el ingreso total y la tasa aplicable es de 3%.

Morelos y el Estado de México —éste añade que se considera que exista en los casos de aportación o cualquiera otra transmisión, sea cual sea la forma que revista y hace mención expresa de la cesión de certificados de participación inmobiliaria—. Sinaloa y Yucatán establecen además que el gravamen es respecto a la cesión onerosa —Yucatán aclara que de derechos reales o personales sobre inmuebles—, y Aguascalientes que el impuesto se refiere a la cesión por cualquier título. Sonora grava la cesión de derechos reales o personales incluyendo la que se realiza en los casos de fusión de sociedades.

Baja California Sur establece el impuesto sobre la cesión de derechos derivada de la posesión por contratos de promesa de venta con reserva de dominio, y Colima sobre la cesión de los derechos que otorguen los contratos de compraventa con reserva de propiedad o sujeta a condición. Jalisco grava la traslación o promesa de cesión de derechos de participación inmobiliaria. En Sinaloa el traspaso o cesión de los derechos que sean objeto de un contrato de promesa de venta, causa impuesto.

San Luis Potosí se refiere únicamente a la cesión de derechos sobre certificados de participación inmobiliaria no reembolsables, respecto a inmuebles ubicados en su jurisdicción.

La cesión de derechos derivados de fideicomiso y la cesión de derechos hereditarios, está tratada en las partes correspondientes a fideicomiso y herencia.

Usufructo

Jalisco, Sonora y Colima gravan la constitución, transmisión y extinción del usufructo; Chihuahua la transmisión de la nuda propiedad, y el Estado de México la realización de operaciones con bienes inmuebles por las que se constituya o transmitan derechos de usufructo o nuda propiedad, sea cual sea la forma que adopten. San Luis Potosí aplica el impuesto a la constitución, transmisión o extinción de los derechos de usufructo, uso o habitación, y a su consolidación a la nuda propiedad.

Permuta

Gravan la permuta de bienes muebles e inmuebles Sonora y Tabasco, y la permuta de bienes inmuebles Veracruz y Tamaulipas. La permuta que transmita la propiedad de bienes inmuebles, Aguascalientes, Colima, Hidalgo, Querétaro, Tlaxcala, el Estado de México —al forma-

lizarse, en este último—, Chiapas, Nayarit —éste agrega la de los derechos reales sobre inmuebles— y San Luis Potosí —que aclara que se considera que hay dos transmisiones de propiedad.

Guerrero fija el impuesto expresamente sobre la transmisión de cada uno de los inmuebles en caso de permuta.

Yucatán establece tributo sobre la adquisición de la propiedad de bienes inmuebles por este concepto.

Operaciones que tienen como objeto lotes de panteones

Tamaulipas grava la adquisición de lotes en los panteones y Veracruz tanto ésta como la del derecho o renta a perpetuidad.

Otras operaciones

El Estado de México grava la entrega de construcciones y la adquisición de predios en los cuales se construyan edificios de cualquier tipo cuando éstos sean llevados a cabo conjunta o sucesivamente a la venta del terreno. Se considera que ocurre así cuando se promuevan simultáneamente o se construyan dentro del lapso de un año. Esta disposición deroga el precepto conforme al cual se establecía el impuesto sobre la realización o celebración de cualquier acto o contrato que implicara la construcción de casas o edificios en predios de personas físicas o morales consideradas como vendedoras que llevaran a cabo compañías hermanas, promotoras, inmobiliarias, constructoras, filiales, dependientes o análogas a las mismas, así como sobre la entrega de las construcciones. El impuesto se causaba a la entrega de éstas.

En Jalisco se considera que existe una operación traslativa de propiedad —y se genera el impuesto— por la sola circunstancia de que la licencia de construcción se solicite o expida a nombre de una persona distinta de la que aparece como adquirente del terreno en el contrato celebrado con la fraccionadora, o con el vendedor, salvo prueba en contrario.

Michoacán sujeta a impuesto la transmisión de lotes de fraccionamientos autorizados a través de contratos de promesa de venta, venta con reserva de dominio o cualquiera otro traslativo de dominio.

Chiapas declara afectos al impuesto sobre traslación de dominio los contratos por venta de árboles para la explotación de maderas, la extracción de chicle, hule o resinas en predios ubicados en el estado.

San Luis Potosí aplica el impuesto a la adquisición de inmuebles por accesión en los términos de la legislación civil.