



COLEGIO NACIONAL DEL
NOTARIADO MEXICANO

Aspectos fiscales en las promesas de celebrar compraventa

Not. Marianne Olivier Morán
Not. Héctor Victoria Maldonado

CONTRATOS PREPARATORIOS

La promesa de celebrar contrato

- ▶ Fundamento: art. 2443 CCF
- ▶ Algunas legislaciones locales abundan sobre la promesa:
 - ▶ Coahuila
 - ▶ Quintana Roo
- ▶ Definición: Acuerdo de voluntades en virtud del cual una de las partes, o ambas, se obliga a celebrar, dentro de un tiempo determinado, un contrato cuyos elementos se señalan desde luego.

Requisitos de validez de la promesa

- ▶ Debe constar por escrito
- ▶ Contener los elementos característicos del contrato definitivo
- ▶ **Limitarse a cierto tiempo**

- ▶ ¿Cuáles son los elementos característicos del contrato definitivo?
 - ▶ Naturaleza típica del contrato
 - ▶ Sujetos
 - ▶ Objeto
 - ▶ Onerosidad o gratuidad
 - ▶ Modalidades si las hubiera

Características y tipos de promesa

- ▶ Es un contrato, no un precontrato
- ▶ Tipos:
 - ▶ Unilateral
 - ▶ Bilateral
- ▶ El efecto de la unilateralidad de la promesa no significa que deje de ser contrato, pues siempre existirán dos voluntades. Debe distinguirse la de declaración unilateral de voluntad.

Diferencia entre figuras afines

POLICITACIÓN	PROMESA DE CELEBRAR COMPRAVENTA	COMPRAVENTA
Las obligaciones son unilaterales	Siempre contempla obligaciones de hacer (celebrar el contrato)	Contempla obligaciones de dar (pagar un precio y entregar el bien)
No tiene que constar por escrito	Debe realizarse por escrito	Debe constar en escritura pública tratándose de inmuebles
No hay acuerdo de voluntades. La obligaciones son a cargo de quien formula la oferta	Hay acuerdo de voluntades de celebrar el contrato, pero las obligaciones de hacer pueden vincular a una sola de las partes o a ambas	Hay obligaciones de dar para el comprador y el vendedor
No se inscriben en registro público	Algunas legislaciones locales en México prevén que pueden ser inscribibles en el RPP siempre y cuando consten en escritura pública.	Son inscribibles para que surtan efectos a terceros

Contrato preparatorio vs contrato definitivo

DE LA PROMESA DE CONTRATAR

Artículo 2246.- Para que la promesa de contratar sea válida debe ... contener los elementos característicos del contrato definitivo ...

CUANDO SE CONSIDERA PERFECTA UNA COMPRAVENTA

Artículo 2249.- Por regla general, la venta es perfecta y obligatoria para las partes cuando se han convenido sobre la cosa y su precio, aunque la primera no haya sido entregada ni el segundo satisfecho.

Consideraciones de distinción

- ▶ Entre los elementos característicos del contrato definitivo, se encuentra el objeto y la contraprestación, de donde no por señalar las características del inmueble y el monto de la contraprestación, debe entenderse que hay compraventa.
- ▶ Por el contrario, si la promesa dice “el vendedor se obliga a transferir la propiedad y el comprador se obliga a adquirir”, hay compraventa, atendiendo a:
 - ▶ **Artículo 2248.-** Habrá compraventa cuando uno de los contratantes se obliga a transferir la propiedad de una cosa o de un derecho, y el otro a su vez se obliga a pagar por ellos un precio cierto y en dinero.
- ▶ De ahí la importancia de la redacción del clausulado de la promesa.

Aspectos fiscales para considerar acumulables los ingresos por enajenación

- ▶ **Conforme al artículo 17 de LISR los ingresos son acumulables tratándose de enajenación cuando se dé cualquiera de los siguientes supuestos, el que ocurra primero:**
 - i. Se expida el comprobante fiscal que ampare el precio o la contraprestación pactada.
 - ii. Se envíe o entregue materialmente el bien o cuando se preste el servicio.
 - iii. Se cobre o sea exigible total o parcialmente el precio o la contraprestación pactada, aun cuando provenga de anticipos.

Facultades de recaracterización de actos jurídicos por parte del SAT

- ▶ Fundamento artículo 5-A CFF
- ▶ La autoridad fiscal tiene la facultad de recaracterizar actos jurídicos y darles el efecto jurídicos más oneroso fiscalmente en los siguientes casos:
 - ▶ CUANDO LOS ACTOS JURÍDICOS CAREZCAN DE RAZÓN DE NEGOCIOS
 - ▶ CUANDO SE OBTENGA UN BENEFICIO FISCAL INDEBIDO

La promesa de celebrar compraventa y la LFPIORPI

- ▶ Jurisprudencia del TFJA

IX-P-SS-378

AVISO POR ACTIVIDADES VULNERABLES. CASO EN QUE DEBE PRESENTARSE TRATÁNDOSE DE UN CONTRATO DE PROMESA DE COMPRAVENTA.

- ▶ En la tesis el Tribunal concluye que existe Compraventa y no un contrato promisorio, cuando en el contrato se pactan elementos que son propios de una compraventa como lo son:
 - ▶ Precio,
 - ▶ Modalidades y fecha de pago;
 - ▶ Entrega del bien objeto del contrato; y
 - ▶ Penas convencionales

Recomendaciones prácticas

- ▶ Los riesgos de que una promesa sea considerada compraventa para efectos fiscales son los siguientes:
 - i) Si las obligaciones pactadas son de comprar y vender (dar) y no de celebrar un contrato futuro (hacer);
 - ii) Si se entrega o se pacta la entrega o la posesión del bien;
 - iii) Si se pacta la emisión de CFDI's por los pagos que se vayan recibiendo;
 - iv) Si se pactan las modalidades de pago del precio;
 - v) Si se paga total o parcialmente el precio de la operación de compraventa