

CAPITULO III

IMPUESTO SOBRE ADQUISICION DE INMUEBLES

A. DEFINICION DEL IMPUESTO.

El Impuesto sobre Adquisición de Inmuebles (ISAI) se aplica a la operación de compra-venta de un bien inmueble. Este gravamen llamado hasta antes de 1982 Impuesto sobre Traslación de Dominio, equivale de un modo indirecto a un régimen de ganancias de capital ya que afecta a las propiedades con plusvalía creciente en el acto de transferencia del patrimonio, aunque si hubiera un impuesto efectivo sobre dicho régimen, se gravaría año con año al generarse el incremento en el valor de las propiedades y no únicamente al realizarse la transacción.

De acuerdo a la Ley se dice que están obligados al pago del Impuesto sobre la Adquisición de Inmueble, las personas físicas o morales que adquieren inmuebles que consisten en el suelo y las construcciones adheridas a él, ubicadas en el territorio del estado, así como los derechos relacionados con los mismos, a que este impuesto se refiere.

Para los efectos fiscales, el Impuesto sobre Traslación de Dominio (Impuesto sobre la Adquisición de Inmuebles), se calculará tomándose el valor más alto entre el declarado en la operación y el indicado en el certificado de valor actual real que al efecto, expida la Tesorería General del Estado.

El Impuesto sobre Adquisición de Inmuebles (ISAI) se calculará aplicando la tasa del 10% al valor del inmueble después de reducirlo en seis veces el salario mínimo general, elevado al año, de la zona económica donde está ubicado el inmueble.

El impuesto no es de aplicación general, pues existen algunas consideraciones como el caso de los hoteles, instituciones de educación y de beneficencia entre otras. En forma pormenorizada los casos que no pagarán este impuesto son los siguientes:

- a) En las adquisiciones hechas por instituciones de asistencia o de beneficencia autorizadas por las leyes de la materia; y por instituciones públicas de enseñanza y establecimientos - de enseñanza propiedad de particulares que tengan autorización o reconocimiento de validez oficial de estudios, en los términos de la Ley Federal de Educación, por los bienes destinados exclusivamente a sus fines educativos.
- b) En las adquisiciones que se realicen al constituir o disolver la sociedad conyugal, así como en el acto en que se cambien las capitulaciones matrimoniales.
- c) En las adquisiciones que haga la Federación, el Estado o los Municipios.
- d) En las adquisiciones realizadas por partidos y asociaciones políticas, para su uso propio.
- e) En las adquisiciones que hagan las Juntas de Mejoramiento Moral, Cívico y Material, previa autorización del Ayuntamiento

- respectivo.
- f) En las adquisiciones que realicen los trabajadores al servicio de la Federación, Estado o Municipio, independientemente que estén o no sindicalizados, siempre y cuando el inmueble objeto del impuesto vaya a destinarse o se destine a vivienda y no posean otro bien raíz en el Estado. En los casos de trabajadores casados bajo el régimen de sociedad conyugal, la exención también operará al 100%.
 - g) En las adquisiciones hechas por entes y organismos creados para solucionar el problema de la vivienda y de la tenencia legal de la tierra, tales como el plan estatal denominado Tierra Propia y el fideicomiso denominado Fomento Metropolitano de Monterrey, así como las personas que resulten directamente beneficiadas con sus programas.
 - h) En las adquisiciones realizadas por o con personas que lleven a cabo programas concretos, con finalidades y características iguales o similares a las que persigue el Plan Tierra Propia y el fideicomiso Fomento Metropolitano de Monterrey, previa opinión emitida por la Secretaría de Asentamientos Humanos y Planificación.
 - i) En las adquisiciones ad-perpetuam y sentencias judiciales que impliquen reconocimiento de posesión de inmueble, cuyo destino sea el señalado en las Fracciones VII y VIII. (Ley de Ingresos).
 - j) En las adquisiciones, derechos o renta a perpetuidad de los

- lotes en panteones municipales.
- k) En las adquisiciones realizadas a través de fideicomisos en que funjan como fideicomisarios, instituciones públicas o para-públicas destinadas a la solución del problema de la vivienda en la entidad, tales como INFONAVIT, INDECO, FOVISSTE, etc.
- l) En las adquisiciones de construcciones realizadas por promotores de viviendas de interés social, siempre y cuando entre la fecha de la terminación de la construcción y la contratación con el adquiriente de la vivienda no medie más del término de un año. Esta exención no ampara al suelo de las construcciones.
- m) En las adquisiciones que se realicen por causa de muerte.
- n) En las donaciones que se hagan entre ascendientes y descendientes en línea recta.

Los rubros de exenciones se han incrementado en los últimos años.

B. SU CONTRIBUCION AL SOPORTE FINANCIERO DE LOS MUNICIPIOS.

Dentro de los impuestos municipales, el ISAI -o Traslación de Dominio- se ha caracterizado como el más fuerte en comparación con las demás fuentes de ingresos fiscales.

En 1982 (enero-mayo) el ISAI participó en 88.4% del total de impuestos locales recaudados en promedio en el Area Metropolitana de

Monterrey. El ISAI obtuvo mayor resonancia en los Municipios de Garza García (99.6%), Santa Catarina (97.7%) y Apodaca (97.6%). En el Municipio de Monterrey fue donde este impuesto tuvo menor significación al participar con un 79.7%; esto es debido a la diversa gama de fuentes de ingresos que obviamente existe en este municipios. (Cuadro 9).

El acumulado de enero a mayo del ISAI en el área Metropolitana fue del orden de 137 millones, de los cuales 66.6 se recaudaron en Monterrey (el 48.2%); 38 en Garza García (un 27.5%); 13.6 en San Nicolás (9.9) y 12.2 millones a Guadalupe (8.8%). (Ver Cuadro 9).

Estas cifras no son proporcionales si apelamos de nuevo al Cuadro 2, donde el Municipio de Monterrey es el de mayor recaudación total (840 millones de pesos), en segundo lugar está San Nicolás con 237.8 millones y así sucesivamente.

En esta diferencia influye sin duda el diferencial del valor de la tierra de una parte y las consideraciones fiscales a los grupos sociales privilegiados y de más bajos ingresos, dando por resultado un cúmulo de exenciones que dejan a algunos municipios, los más pobres, con un soporte financiero -el más importante- muy debilitado.

La recaudación del ISAI no es tan importante como las participaciones en impuestos federales y estatales. En 1980, del total de impuestos, el ISAI participó con un 16% en promedio en el Area Metro-

CUADRO 9
INGRESOS MUNICIPALES POR CONCEPTO DEL IMPUESTO SOBRE ADQUISICION DE INMUEBLES (ISAI) Y SU PARTICIPACION RELATIVA DE LOS INGRESOS IMPOSITIVOS EN EL AREA METROPOLITANA DE MONTERREY, ENERO-MAYO DE 1982 a/

MUNICIPIO	IMPUESTOS SOBRE ADQUISICION DE INMUEBLES RECAUDADOS											
	Enero	Particip. relativa %	Febrero	Particip. Relativa %	Marzo	Particip. Relativa %	Abril	Particip. Relativa %	Mayo	Particip. Relativa %	Acumulado Enero-Mayo	Particip. Relativa %
Apodaca	567 432	99.4	1 369 288	99.9	857 011	91.0	1 155 477	99.3	225 264	97.4	4 154 472	97.6
Garza García	3 331 000	99.7	6 189 000	98.4	9 291 000	100.0	9 988 000	99.6	9 116 000	100.0	37 915 000	99.6
Gra1. Escobedo	37 608	96.6	69 373	76.9	331 415	91.0	600	2.2	50 435	67.0	489 431	82.1
Guadalupe	3 734 684	97.2	1 453 223	96.6	2 858 361	92.7	2 965 864	99.1	1 230 477	97.3	12 242 611	96.5
Monterrey	10 168 953	73.6	7 300 744	70.5	22 016 184	85.2	12 050 987	80.4	15 083 903	80.9	66 620 771	79.7
San Nicolás	873 453	96.9	4 618 459	98.2	2 394 866	95.2	2 950 321	94.8	2 800 540	97.2	13 637 639	96.6
Santa Catarina	1 105 472	98.2	562 148	97.3	507 468	96.6	287 934	97.5	457 695	98.5	2 920 717	97.7
TOTAL AREA METROPOLITANA DE MONTERREY	19 818 602	83.9	21 562 235	86.6	38 256 305	90.4	29 379 183	90.2	28 964 316	88.8	137 980 641	88.4

a/ Participación relativa respecto a los ingresos impositivos de cada municipio.
FUENTE: Cortes de Caja de las Tesorerías Municipales del Area Metropolitana de Monterrey, 1982.

litana de Monterrey y en relación con el total de ingresos fiscales del área metropolitana con un 12% (Cuadro 10).

Analizando estos datos por municipio, obtenemos que sólo en Garza García, el ISAI llegó a representar más de la mitad de los ingresos por participación federal. En los demás municipios, ni hicieron "sombra" los ingresos por ISAI con respecto a las participaciones en impuestos federales. En Garza García -donde se concentra la mayor parte de la clase alta y por ende, terrenos de mayor valor- el ISAI representó el 27.3% de los ingresos impositivos y el 24.2% de sus ingresos fiscales totales. Las mismas relaciones pero para los otros municipios son: en Apodaca, 13.9% y 12.4% respectivamente; en Escobedo, 3.4 y 3.0%; en Guadalupe, 14.7% y 6.7%; en Monterrey, 15.1% y 12.3%; en San Nicolás de los Garza, 12.4 y 11.0%; y por último, en Santa Catarina, 11.6% y 10.5%. (Datos tomados del Cuadro 10).

La distribución de áreas exentas del ISAI son en gran medida, la causa de este fenómeno de disparidad en los ingresos entre los municipios. Los FOMERREY, INFONAVIT, vivienda de interés social en general y edificaciones de instituciones públicas, están concentradas en municipios con infraestructura económica más débil y esto hace que sus terrenos sean de menor valor.

Como una muestra de lo anterior, tenemos los datos de las áreas ocupadas por FOMERREY en el Area Metropolitana de Monterrey, donde el Municipio de Apodaca ocupa más área de este fideicomiso de tierra para

CUADRO 10
INGRESOS FISCALES MUNICIPALES EN EL AREA METROPOLITANA DE MONTERREY, 1980
(Miles de Pesos Corrientes)

INGRESOS FISCALES	MUNICIPIO	Apodaca	San Pedro Garza García	Gra'l. Escobedo	Guadalupe	Monterrey	San Nicolás	Santa Catarina	TOTAL AREA METROPOLITANA DE MONTERREY
A. IMPUESTOS		32 430.4	164 135	16 601.3	178 515.6	990 539.0	242 572.0	56 535.3	1 681 328.6
1. Impuestos sobre Traslación de Dominio		4 510.3	44 738	560.3	26 313.0	149 311.9	29 970.0	6 556.1	261 959.6
2. Participaciones		27 527.4	82 396	15 894.7	132 816.4	841 227.1	201 133.7	49 221.9	1 350 117.2
3. Otros Impuestos		393.1	37 001	146.3	19 386.2	—	11 468.3	757.3	69 152.2
B. DERECHOS		616.7	12 724	1 197.0	27 618.7	64 890.7	18 940.7	3 820.1	128 727.9
C. PRODUCTOS		846.7	4 188	580.5	173 314.3	35 696.8	4 335.1	102.0	219 063.4
D. APROVECHAMIENTOS		2 511.7	3 556	524.7	14 707.5	118 778.0	7 129.4	1 766.5	148 973.8
TOTAL DE INGRESOS MUNICIPALES		36 405.5	184 603	18 903.5	394 155.8	1 211 211.2	272 977.2	62 223.9	2 178 093.7