

Diciembre, 2025.

OBLIGACIÓN DE EXPEDIR CFDI PARA UNA PERSONA QUE TRIBUTA EN EL RÉGIMEN DE INGRESOS POR ACTIVIDADES EMPRESARIALES Y PROFESIONALES TRATÁNDOSE DE UNA OPERACIÓN TRASLATIVA DE DOMINIO.

Antecedente. En el mes de noviembre de 2025, se formalizo en escritura pública un contrato de compraventa, en el cual se asentó que el enajenante es una persona física que tributa en el régimen de los ingresos por actividades empresariales y profesionales, durante la firma del contrato, surge la duda entre los intervinientes sobre **¿Quién debe expedir el CFDI que ampara esta operación?**

Para responder a esta pregunta, en principio, tenemos que considerar que la Ley del Impuesto Sobre la Renta, dispone lo siguiente:

“Artículo 126.

(...)

En operaciones consignadas en escrituras públicas, el pago provisional se hará mediante declaración que se presentará dentro de los quince días siguientes a aquél en que se firme la escritura o minuta. Los notarios, corredores, jueces y demás fedatarios, que por disposición legal tengan funciones notariales, calcularán el impuesto bajo su responsabilidad y lo enterarán en las oficinas autorizadas; así mismo deberán proporcionar al contribuyente que efectúe la operación correspondiente, conforme a las reglas de carácter general que emita el Servicio de Administración Tributaria, la información relativa a la determinación de dicho cálculo y deberá expedir comprobante fiscal, en el que conste la operación, así como el impuesto retenido que fue enterado. Dichos fedatarios, dentro los quince días siguientes a aquel en el que se firme la escritura o minuta, en el mes de febrero de cada año, deberán presentar ante las oficinas autorizadas, la información que al efecto establezca el Código Fiscal de la Federación respecto de las operaciones realizadas en el ejercicio inmediato anterior.

(...)”

Por su parte, el Reglamento de la Ley del Impuesto Sobre la Renta, establece:

“Artículo 212. Para efectos del artículo 126, párrafo tercero de la Ley, los notarios, corredores, jueces y demás fedatarios que por disposición legal tengan funciones notariales, quedan relevados de la obligación de efectuar el cálculo y entero del Impuesto a que se refiere dicho artículo, cuando la enajenación de inmuebles se realice por personas físicas dedicadas a actividades empresariales, éstas declaren que el inmueble forma parte del activo de la empresa y exhiban copia sellada o copia del acuse de recibo electrónico con sello digital de la declaración correspondiente al último año de calendario para el pago del Impuesto; tratándose del primer año de calendario deberá presentarse copia de la constancia de inscripción en el registro federal de contribuyentes o, en su defecto, de la solicitud de inscripción en el citado registro o, de la cédula de identificación fiscal o, acuse único de inscripción en el registro federal de contribuyentes.”

De lo anteriormente reproducido, tenemos que para aquellas operaciones que consten en escrituras públicas, los notarios, corredores, jueces y demás fedatarios, que por disposición legal tengan funciones notariales, deberán:

- 1. Calcular el impuesto correspondiente y enterarlo en las oficinas autorizadas.*
- 2. Proporcionar al contribuyente que efectúe la operación, la información relativa a la determinación del cálculo del impuesto correspondiente; y,*
- 3. Expedir el comprobante fiscal, en el que conste la operación realizada, así como el impuesto retenido que fue enterado.*

Lo anterior, **salvo que se actualice el supuesto de excepción** señalado por el artículo 212, del Reglamento de la Ley del Impuesto Sobre la Renta, en cuyo caso, los notarios, corredores, jueces y demás fedatarios que por disposición legal tengan funciones notariales, quedarán relevados de la obligación de efectuar el cálculo y entero del Impuesto a que se refiere dicho artículo, **cuando el enajenante del bien inmueble sea una persona física dedicada a actividades empresariales y declare que el inmueble forma parte del activo de la empresa.**

En ese sentido, es dable concluir que en la operación descrita al inicio de este artículo, el Notario Público, ha quedado relevado de las obligaciones que señala la Ley del Impuesto Sobre la Renta, **recayendo dichas obligaciones sobre el enajenante del bien inmueble materia del contrato**, toda vez que se trata de una persona física dedicada a la actividad empresarial y el inmueble enajenado forma parte de sus activos, en consecuencia, se actualiza el supuesto de excepción señalado por el artículo 212, del Reglamento de la Ley del Impuesto Sobre la Renta.

Derivado de lo anterior, corresponde al enajenante del bien inmueble, calcular el impuesto correspondiente, enterarlo en las oficinas autorizadas y, además, expedir el comprobante fiscal, en el que conste la operación realizada, así como el impuesto retenido que fue enterado, esto considerando que el CFDI (Comprobante Fiscal Digital por Internet) es el documento digital con validez fiscal ante el SAT para respaldar cualquier transacción comercial, aunado a que la fracción III, del artículo 110, de la Ley del Impuesto Sobre la Renta, establece la obligación de las personas físicas con actividades empresariales y profesionales de expedir comprobantes fiscales que acrediten los ingresos que perciban, entre los que se incluyen aquellos derivados de la enajenación de bienes inmuebles.

En este supuesto, los notarios sólo deberán emitir un CFDI por los ingresos obtenidos por la realización de su función notarial sin usar el complemento.

Robustece lo anterior, el documento denominado PREGUNTAS Y RESPUESTAS SOBRE EL USO DEL COMPLEMENTO CONTENIDO EN LA REGLA 2.7.1.22. DE LA RESOLUCIÓN MISCELÁNEA FISCAL PARA 2015 (Complemento para operaciones traslativas de dominio de bienes inmuebles celebradas ante notario público) emitido por el Servicio de Administración Tributaria¹.

Finalmente, en caso de requerirlo, el área de servicios legales de esta firma se encuentra a su disposición para atenderle.

Lic. Alicia del Carmen Rocha Agundis

Área Legal

¹ PREGUNTAS Y RESPUESTAS SOBRE EL USO DEL COMPLEMENTO CONTENIDO EN LA REGLA 2.7.1.22. DE LA RESOLUCIÓN MISCELÁNEA FISCAL PARA 2015; Pregunta No. 5; página 3 de 5; <https://www.sat.gob.mx/cs/Satellite?blobcol=urldata&blobkey=id&blobtable=MungoBlobs&blobwhere=1461173787747&ssbinary=true>