

LEY DE HACIENDA MUNICIPAL DEL ESTADO DE SINALOA

CAPÍTULO VI ADQUISICIÓN DE INMUEBLES

Artículo 45.- Están obligados al pago de este Impuesto, las personas físicas o morales que adquieran inmuebles que consistan en el suelo, en construcciones adheridas a él, o en ambos conceptos, ubicados en los Municipios del Estado, así como los derechos relacionados con los mismos a que este Capítulo se refiere. El impuesto se calculará aplicando una tasa del 2% sobre la base gravable a que se refiere el Artículo 48 de este Capítulo.

Cuando el bien inmueble, sea adquirido por herencia o legados, por el cónyuge superviviente o por los ascendientes o descendientes en línea recta, asimismo cuando se adquiera por donación entre cónyuges, ascendientes o descendientes en línea recta, se aplicará la tasa señalada en el párrafo que antecede, sin que el monto del impuesto a pagar pueda exceder de una cuota fija de 25 veces el valor diario de la Unidad de Medida y Actualización. (Ref. Por Decreto No. 58, publicado en el P.O. No. 158 del 28 de diciembre de 2016).

Tratándose de adquisición de casa-habitación tipo interés social, de nueva construcción cuyo valor no exceda de 5,500 veces el valor diario de la Unidad de Medida y Actualización el impuesto se calculará sobre el 10% de la base gravable. En las que el valor sea de 5,501 a 9,500 veces el valor diario de la Unidad de Medida y Actualización el impuesto se calculará sobre el 32% de la base gravable. (Ref. Por Decreto No. 58, publicado en el P.O. No. 158 del 28 de diciembre de 2016).

No son sujetos del pago del presente impuesto, las adquisiciones de inmuebles derivadas de programas de regularización de tenencia de la tierra de instituciones federales y estatales. (Adic. Por Decreto No. 283, publicado en el P.O. No. 161 Primera Sección del 22 de diciembre de 2017).

Artículo 46.- No se pagará el impuesto establecido en este Capítulo en las adquisiciones de bienes inmuebles que hagan la Federación, el Estado o los Municipios, para formar parte del dominio público, de acuerdo a lo establecido con el artículo 115 de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos. (Ref. Según Decreto No. 99 de fecha 24 de febrero del 2011, y publicado en el P.O. "El Estado de Sinaloa", No. 35 de fecha 23 de marzo del 2011).

Artículo 47.- Para los efectos de este capítulo, se entiende por adquisición la que se derive de:

- I.- Todo acto por el que se trasmita la propiedad incluyendo la donación, la que ocurra por causa de muerte y la aportación a toda clase de Asociaciones o Sociedades a excepción de las que se realicen al constituir la copropiedad o la Sociedad Conyugal, siempre que sean inmuebles propiedad de los copropietarios o de los cónyuges;

Para los efectos de este impuesto, se entiende que la adquisición de inmuebles por causa de muerte se realiza al momento de la adjudicación de los mismos, al heredero o legatario;

- II.- La compraventa en la que el vendedor se reserve la propiedad, aún cuando la transferencia de éste opere con posterioridad;
- III.- La promesa de adquirir, cuando el futuro comprador entre en posesión de los bienes, o el futuro vendedor reciba el precio de la venta o parte de él, antes de que celebre el contrato prometido o cuando se pacte alguna de estas circunstancias;
- IV.- La cesión de derechos al comprador, o del futuro comprador, en los casos de las fracciones II y III que anteceden, respectivamente;
- V.- Fusión y escisión de sociedades, incluso en los casos del artículo 14-A del Código Fiscal de la Federación;
- VI.- La dación en pago y la liquidación o deducción de capital, pago en especie de remanente, utilidades o dividendos de asociaciones o sociedades civiles o mercantiles;
- VII.- La cesión de derechos del heredero, legatario o copropietario en la parte relativa y en proporción de los inmuebles;

Se entenderá como cesión de derechos la renuncia de la herencia o legado efectuada después de la declaratoria de herederos o legatarios;
- VIII.- Enajenación a través de fideicomiso o de cesión de derechos de fideicomiso, en los términos del Código Fiscal de la Federación;
- IX.- La división de la copropiedad y la disolución de la sociedad conyugal por la parte que se adquiera en demasía del por ciento que le corresponda al copropietario o cónyuge; y,
- X.- La prescripción positiva.

Artículo 48.- La base gravable de este impuesto será el valor que resulte mayor entre el valor de operación y el de uno de cualquiera de los siguientes avalúos, a criterio del adquirente: bancario o comercial realizado por peritos autorizados por el H. Ayuntamiento o por perito reconocido por la Comisión Nacional Bancaria de Seguros, o por perito miembro del Instituto Mexicano de Valuación de Sinaloa, A. C. o por Corredor Público o por el Instituto Catastral del Estado de Sinaloa.

Para las operaciones en que se trate de adquisiciones de casa habitación tipo interés social que no excedan de 6,500 veces el valor diario de la Unidad de Medida

y Actualización, la base gravable del impuesto se determinará conforme al valor comercial que deberá ser fijado por el Instituto Catastral. (Ref. Por Decreto No. 58, publicado en el P.O. No. 158 del 28 de diciembre de 2016).

Artículo 49.- El avalúo a que se refiere el primer párrafo del Artículo 48, deberá ser practicado considerando los valores reales actuales.

Dichos avalúos servirán de base para efectos de este impuesto durante seis meses contados a partir de la fecha en que se practiquen, debiendo ser registrados ante la Junta Municipal de Catastro en donde se encuentre ubicado el inmueble, dentro de los 15 días siguientes al de su emisión.

En aquellos casos en que después de practicado el avalúo se lleven a cabo construcciones, instalaciones o mejoras permanentes al bien de que se trate, deberá practicarse nuevo avalúo aún cuando no haya transcurrido el plazo a que se refiere el párrafo anterior.

El Instituto Catastral del Estado como Oficina Técnica deberá revisar y aprobar los avalúos comerciales practicados, los que podrán ser rechazados en caso de que sean menores en más del 10% del valor comercial del terreno, asimismo a los valores unitarios comerciales de construcción, que se encuentren vigentes en la fecha de adquisición. Dicha revisión se efectuará como un requisito previo al pago del impuesto, debiendo producir un dictamen el cual deberá ser emitido dentro del término de las siguientes 72 horas a su solicitud.

Artículo 50.- El pago del impuesto deberá hacerse dentro de los 30 días naturales siguientes a aquél en que se realice cualquiera de los supuestos que a continuación se señalan:

I.- La adjudicación de los bienes de la sucesión así como al cederse los derechos hereditarios o al enajenarse bienes por la sucesión;

En este caso, el impuesto correspondiente a la adquisición por causa de muerte, se causará en el momento en que se realice la cesión o la enajenación, independientemente del que se cause por el cesionario o por el adquirente;

II.- Tratándose de adquisiciones efectuadas a través de fideicomiso, cuando se realicen los supuestos de enajenación o de cesión de derechos, en los términos del Código Fiscal de la Federación;

III.- Al protocolizarse o inscribirse la resolución, de la autoridad judicial o administrativa, en los casos de prescripción positiva, o adjudicación por remate;

IV.- Tratándose de contratos de compraventa con reserva de dominio o de promesa de venta, así como en los casos de cesión de derechos

relacionados con dichos contratos, cuando se celebre el contrato respectivo; y,

- V.- En los casos no previstos en las fracciones anteriores el plazo correrá a partir de la fecha de celebración del acto que cause el impuesto.

Artículo 51.- En las adquisiciones que se hagan constar en escritura pública, los notarios, jueces, corredores y demás fedatarios que por disposición legal tengan funciones notariales, calcularán el impuesto bajo su responsabilidad, y lo enterarán mediante declaración ante la Oficina Recaudadora que corresponda. Esta declaración deberá presentarse aún en el caso de que no haya impuesto a enterar. Dicha declaración será firmada por el notario y se presentará acompañada de tres copias de la escritura y del avalúo comercial respectivo, manifestando los siguientes datos:

- I.- Número y fecha de la escritura;
- II.- Naturaleza del acto o concepto de operación;
- III.- Nombre y carácter de los otorgantes;
- IV.- Características y ubicación de los bienes objeto de la operación;
- V.- Valor gravable; y,
- VI.- La liquidación del impuesto.

Previamente al pago de este impuesto, el adquirente y/o el fedatario ante quien se haga constar el acto jurídico, deberá comprobar que el inmueble materia de la operación se encuentra al corriente en el pago de impuestos municipales, mediante la presentación del certificado de solvencia fiscal expedido por la Oficina Recaudadora correspondiente. El Notario dará fe de haber tenido a la vista dicho certificado, cuyo texto deberá transcribirse en la escritura correspondiente.

Los fedatarios no estarán obligados a enterar el impuesto cuando consignen en escrituras públicas operaciones por las que ya se hubiera pagado el impuesto y acompañen a su declaración copia de aquélla con la que se efectuó dicho pago.

Cuando se trate de adquisiciones que se hagan constar en documentos privados, para los efectos del pago de este impuesto, el adquirente deberá presentar el original del documento en que se consigne la adquisición, acompañado de tres copias tanto de dicho documento como del avalúo comercial respectivo. Cuando la transmisión de la propiedad haya operado teniendo como fundamento los contratos o antecedentes a que se refieren las fracciones II y III del artículo 47 de esta Ley, los adquirentes deberán presentar nuevas declaraciones o documentos relacionados con los anteriores a fin de evitar el doble pago de este impuesto.

Tratándose de contratos de compraventa con reserva de dominio o promesa de compraventa a que se refieren las fracciones II y III del artículo 47 de esta Ley, que se consignan en documentos privados y que sean celebrados en su carácter de vendedores o de promitentes vendedores por empresas fraccionadoras de terreno, empresas inmobiliarias o de cualquier otro tipo de empresas que se dediquen a la compraventa y administración de bienes inmuebles, el impuesto a que se refiere este capítulo deberá ser retenido por dichas empresas, debiendo enterarlo ante la Oficina Recaudadora correspondiente a más tardar el día 15 del mes siguiente a aquél en que se hubieren celebrado dichos contratos, mediante la presentación de una declaración en la que se indique la fecha de celebración de cada contrato, las características y ubicación del inmueble, el nombre del promitente comprador, el importe de la operación y el monto del avalúo comercial respectivo.

El traspaso o la cesión de derechos derivados de contratos de los señalados en el párrafo que antecede, causarán nuevamente el impuesto en los términos de este capítulo.

El enajenante y los demás contratantes responderán solidariamente del impuesto que deba pagar el adquirente.

Artículo 52.- Los notarios no podrán autorizar definitivamente ninguna escritura en la que hagan constar actos o contratos traslativos de bienes inmuebles, mientras no se hubieren pagado los impuestos y derechos a que estuvieren afectos los mismos y que establece esta Ley.

Los Ayuntamientos por conducto de sus Tesorerías Municipales quedan facultados para inspeccionar o revisar los libros, protocolos y contabilidad de los contribuyentes, retenedores y fedatarios, a efecto de comprobar el pago del impuesto que establece este capítulo.

Artículo 53.- El Registro Público de la Propiedad no inscribirá ningún acto, contrato o documento traslativo de dominio de bienes inmuebles mientras no le sea exhibido el comprobante de pago del impuesto que establece este capítulo, o de que no se causó el impuesto porque dicha operación se encuentra en alguno de los supuestos que establece el artículo 46 de esta Ley.