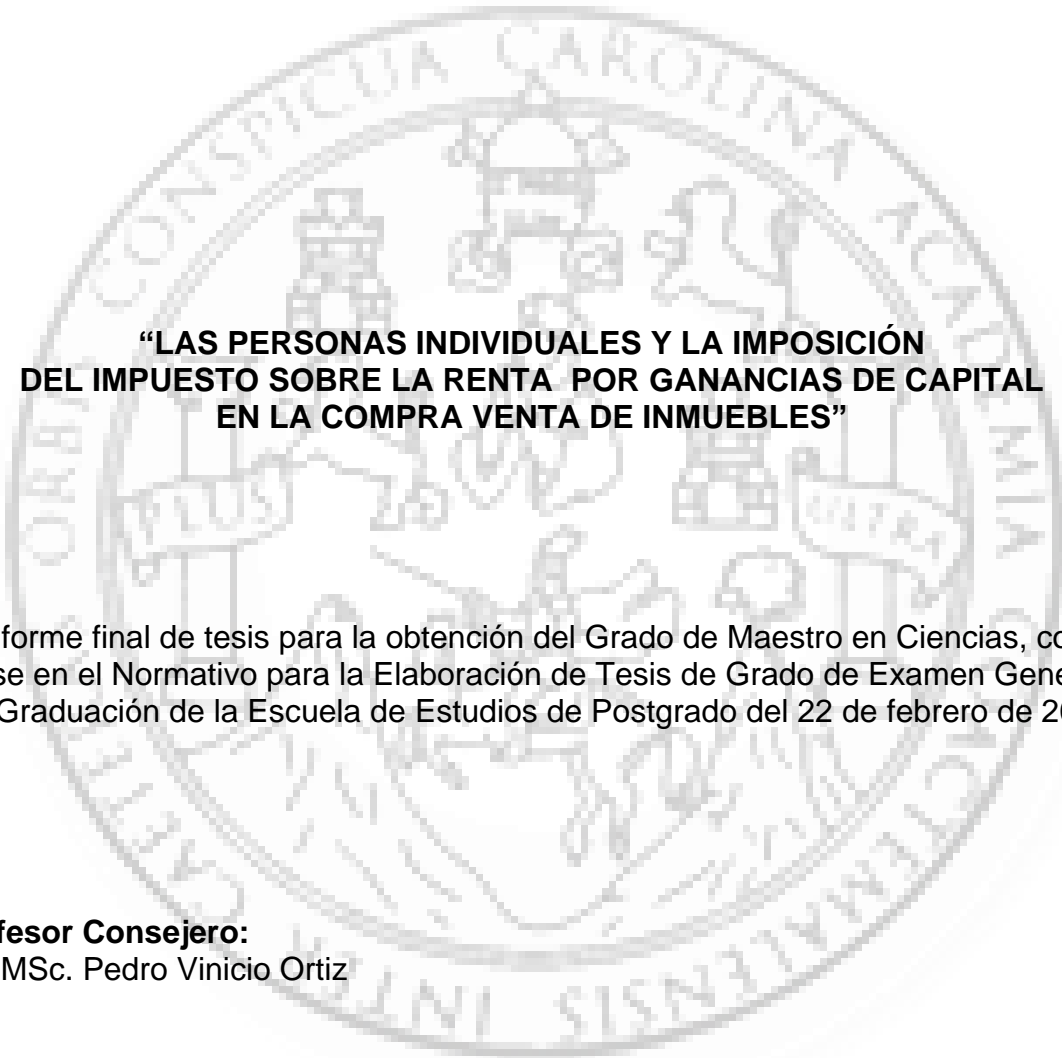


UNIVERSIDAD DE SAN CARLOS DE GUATEMALA  
FACULTAD DE CIENCIAS ECONOMICAS  
ESCUELA DE ESTUDIOS DE POSTGRADO  
MAESTRIA EN CONSULTORIA TRIBUTARIA



**“LAS PERSONAS INDIVIDUALES Y LA IMPOSICIÓN  
DEL IMPUESTO SOBRE LA RENTA POR GANANCIAS DE CAPITAL  
EN LA COMPRA VENTA DE INMUEBLES”**

Informe final de tesis para la obtención del Grado de Maestro en Ciencias, con base en el Normativo para la Elaboración de Tesis de Grado de Examen General de Graduación de la Escuela de Estudios de Postgrado del 22 de febrero de 2005

**Profesor Consejero:**  
Lic. MSc. Pedro Vinicio Ortiz

**Postulante:**  
ERICK ANTONIO LEMUS ALARCON  
CARNE 100012985

GUATEMALA, MAYO 2010

**UNIVERSIDAD DE SAN CARLOS DE GUATEMALA  
FACULTAD DE CIENCIAS ECONÓMICAS  
HONORABLE JUNTA DIRECTIVA**

**Decano:** Lic. José Rolando Secaida Morales  
**Secretario:** Lic. Carlos Roberto Cabrera Morales  
**Vocal Primero:** Lic. MSc. Albaro Joel Girón Barahona  
**Vocal Segundo:** Lic. Mario Leonel Perdomo Salguero  
**Vocal Tercero:** Lic. Juan Antonio Gómez Monterroso  
**Vocal Cuarto:** P.C. Edgar Arnoldo Quiché Chiyal  
**Vocal Quinto:** P.C. José Antonio Vielman

**JURADO EXAMINADOR QUE PRACTICÓ EL  
EXAMEN PRIVADO DE TESIS SEGÚN EL  
ACTA CORRESPONDIENTE**

**Presidente:** Lic. MSc. Jorge Enrique Dávila Martínez  
**Secretario:** Lic. MSc. Jorge Alberto Tello Cano  
**Vocal I:** Lic. MSc. Filadelfo Reyes Cáceres  
**Profesor Consejero:** Lic. MSc. Pedro Vinicio Ortiz



*Universidad de San Carlos de Guatemala*  
*Facultad de Ciencias Económicas*  
Edificio S-8, Segundo Nivel, Ciudad Universitaria Zona 12  
Teléfono Planta 24439500 Ext. 1462



**DECANATO DE LA FACULTAD DE CIENCIAS ECONOMICAS.  
GUATEMALA, CATORCE DE ABRIL DEL AÑO DOS MIL DIEZ.**


Con base en el Punto SEXTO, inciso 6.7, Subinciso 6.7.2 del Acta 05-2010 de la sesión celebrada por la Junta Directiva de la Facultad el 08 de abril de 2010, se conoció el Acta Escuela de Estudios de Postgrado No. 46-2009 de aprobación del Examen Privado de Tesis, de fecha 16 de noviembre de 2009 y el trabajo de Tesis de **Maestría en Consultoría Tributaria** denominado: **“LAS PERSONAS INDIVIDUALES Y LA IMPOSICIÓN DEL IMPUESTO SOBRE LA RENTA POR GANANCIAS DE CAPITAL EN LA COMPRA VENTA DE INMUEBLES”**, que para su graduación profesional presentó el Licenciado **ERICK ANTONIO LEMUS ALARCÓN**, autorizándose su impresión.

Atentamente,

**“ID Y ENSEÑAD A TODOS”**



  
LIC. CARLOS ROBERTO CABRERA MORALES  
**SECRETARIO**

  
LIC. JOSE ROLANDO SECAIDA MORALES  
**DECANO**



/Ingrid



UNIVERSIDAD DE SAN CARLOS DE GUATEMALA  
FACULTAD DE CIENCIAS ECONÓMICAS  
ESCUELA DE ESTUDIOS DE POSTGRADO

ACTA No. 46-2009

En el salón No. 1 del Edificio S-11 de la Escuela de Estudios de Postgrado de la Facultad de Ciencias Económicas de la Universidad de San Carlos de Guatemala, nos reunimos los infrascritos miembros del Jurado Examinador, el 16 noviembre del año 2009, a las 18:30 horas, para practicar el EXAMEN GENERAL DE TESIS del Licenciado Erick Antonio Lemus Alarcón, Carné No. 100012985, estudiante de la Maestría en Consultoría Tributaria, como requisito para optar al grado de Maestro de la Escuela de Estudios de Postgrado. El examen se realizó de acuerdo con el Normativo de Tesis, aprobado por la Junta Directiva de la Facultad de Ciencias Económicas en el punto **SÉPTIMO inciso 7.2 del Acta No. 05-2005 de la sesión celebrada el veintidós de febrero de 2005.**-----

Se evaluaron de manera oral los elementos técnico-formales y de contenido científico del informe final de la tesis elaborada por el postulante, denominada **"LAS PERSONAS INDIVIDUALES Y LA IMPOSICIÓN DEL IMPUESTO SOBRE LA RENTA POR GANANCIAS DE CAPITAL EN LA COMPRA VENTA DE INMUEBLES"**-


El examen fue **APROBADO** por **MAYORIA** de votos, **CON ENMIENDAS** por el Jurado Examinador.-----  
Previo a la aprobación final de la tesis, el postulante deberá incorporar las recomendaciones emitidas por el Jurado Examinador, las cuales se le entregan por escrito y las presentará en el plazo máximo de 30 días a partir de la presente fecha.-----

En fe de lo cual firmamos la presente acta en la Ciudad de Guatemala, a los dieciséis días del mes de noviembre del año dos mil nueve..-----

  
Lic. MSc. Jorge Enrique Davila Martínez  
Presidente

  
Lic. MSc. Jorge Alberto Tello Cano  
Secretario

  
Lic. MSc. Pedro Vinicio Ortiz  
Profesor Consejero

  
Lic. MSc. Filadelfo Reyes Cáceres  
Vocal I

  
Lic. Erick Antonio Lemus Alarcón  
postulante



## CONTENIDO

RESUMEN.....	i
INTRODUCCIÓN.....	iii
CAPÍTULO I	
PLANTEAMIENTO DEL PROBLEMA.....	1
1.1 ANTECEDENTES .....	1
1.2 JUSTIFICACIÓN .....	3
1.3 OBJETIVOS .....	4
CAPÍTULO II	
MARCO TEÓRICO.....	5
2.1 LEY DEL IMPUESTO SOBRE LA RENTA DECRETO No. 26-92 Y SUS REFORMAS .....	5
2.2 CODIGO DE COMERCIO DECRETO No. 2-70 Y SUS REFORMAS .....	11
2.3 IMPUESTO UNICO SOBRE INMUEBLES .....	12
2.4 DATOS DE COMPRA VENTAS OPERADAS EN EL REGISTRO GENERAL DE LA PROPIEDAD UBICADO EN LA CIUDAD CAPITAL DE GUATEMALA.....	15
2.5 POSIBLES REFORMAS A LA LEGISLACION TRIBUTARIA VIGENTE.....	15
2.6 PROYECTO DE REFORMA INTEGRADA AL IMPUESTO SOBRE LA RENTA .....	17
2.7 CUADRO COMPARATIVO DE TASAS DE IMPUESTO SOBRE GANANCIAS DE CAPITAL EN ALGUNOS PAÍSES DE CENTROAMÉRICA Y PANAMÁ .....	18
CAPÍTULO III	
MARCO METODOLÓGICO .....	19
3.1 PREGUNTA.....	19
3.2 HIPOTESIS .....	19
3.3 SUJETOS DEL ESTUDIO.....	19
3.4 INSTRUMENTO .....	21
3.5 TIPO DE INVESTIGACIÓN.....	21
3.6 PROCEDIMIENTOS.....	21
CAPITULO IV	
ANÁLISIS DE LOS RESULTADOS.....	23
CONCLUSIONES.....	42
RECOMENDACIONES .....	43
BIBLIOGRAFÍA.....	44
APENDICE 1 .....	45
APENDICE 2 .....	47
APENDICE 3 .....	48

APENDICE 4 .....	52
APENDICE 5 .....	55
APENDICE 6 .....	57
APENDICE 7 .....	59
APENDICE 8 .....	61
APENDICE 9 .....	62
APENDICE 10 .....	63
APENDICE 11 .....	64
APENDICE 12 .....	65
APENDICE 13 .....	66

## RESUMEN

El presente trabajo desarrolla el tema “Las personas individuales y la imposición del Impuesto Sobre la Renta por Ganancias de Capital en la Compra Venta de Inmuebles”, tema que requiere investigación, puesto que la Ley del Impuesto Sobre la Renta no es muy clara en cuanto a la aplicación o no, a las personas individuales. Es decir, si deben o no pagarlo al generarse ganancias en la compra venta de inmuebles.

Desde el uno de julio del dos mil cuatro, la Ley de Impuesto Sobre la Renta indica que los contribuyentes pueden optar por el régimen general, que manera establece un pago sobre porcentaje fijo sobre sus ingresos y el régimen optativo que paga sobre las utilidades. Para las personas individuales que opten por el régimen general pagarán un 10% como impuesto sobre las ganancias de capital y las personas que escojan el régimen optativo pagarán un 31%.

Al analizar la ley vigente taxativamente se regula que los comerciantes deben pagar Impuesto Sobre la Renta por ganancias de capital dentro de otros activos, en la compra venta de inmuebles. Como alcance de la investigación se determinó que para corregir la situación se encuentra un intento de normar con gravamen específico Compra Venta de Inmuebles para todas las personas individuales.

La investigación de campo se desarrolló con el 100% de los estudiantes de la Maestría de Consultoría Tributaria 2007 y 2008 en las instalaciones de la Facultad de Ciencias Económicas de la Universidad de San Carlos de Guatemala en el mes de noviembre de 2008, en su primera fase. La segunda fase, se realizó con una muestra de los comerciantes registrados en la Superintendencia de Administración Tributaria ubicados en la zona 21, en el mes de diciembre 2008. En ambos casos, se utilizó un cuestionario previamente diseñado conteniendo preguntas cerradas.

El trabajo de investigación documental y de campo permitió comprobar la hipótesis planteada en la investigación en la que se establecía que “Las personas individuales que no son comerciantes, no están obligadas específicamente a pagar Impuesto Sobre la Renta en la obtención de ingresos en la compra venta de inmuebles “.

Además se concluyó que los profesionales liberales no son considerados comerciantes de acuerdo al Código de Comercio y en concordancia con la Ley de Impuesto Sobre la Renta, en consecuencia no están obligados a llevar contabilidad; por lo tanto, no tienen base contable que permita establecer ganancias de capital.

Se comprobó que las compras ventas se realizan comúnmente al valor registrado en la matrícula fiscal, tratando de no pagar Impuesto al Valor Agregado (I.V.A.) y a futuro Impuesto Único Sobre Inmuebles (I.U.S.I.), que se paga a la municipalidad que tienen descentralizado en la Dirección de Catastro del Ministerio de Finanzas Públicas. Últimamente las autoridades que administran el I.U.S.I. proceden hacer auto avalúos de acuerdo al Manual de Avalúos y con ello pretenden ajustar un aproximado al valor real para aumentar la recaudación. Esto puede originar al momento de hacer compra ventas de inmuebles se encuentre anotado con el mismo valor, en cuyo caso no genera ganancias de capital.

El Impuesto Sobre la Renta por Ganancias de Capital por compra venta de inmuebles lo deben pagar las personas individuales que son comerciantes inscritos en la Superintendencia de Administración Tributaria, que lleven contabilidad completa de acuerdo al Código de Comercio y al estudio realizado.



## INTRODUCCIÓN

El presente trabajo desarrolla un análisis y el potencial tratamiento tributario que debe aplicarse a las personas individuales, por la Imposición del Impuesto Sobre la Renta que al obtener rentas pueden considerarse Ganancias de Capital en la Compra Venta de Inmuebles.

El Impuesto Sobre la Renta por Ganancias de Capital cuando se lleva su aplicación a las personas individuales para determinar si existe obligación tributaria en la compra venta de inmuebles, cuando los contribuyentes no tienen actividades mercantiles, el estudio trata de evidenciar si existen contingencias tributarias. Muchas personas realizan estas operaciones y desconocen el pago de este impuesto y en la práctica no declaran la compra venta sin saber cómo lo puede considerar la Superintendencia de Administración Tributaria, incluso por las cuales podrían estar incurriendo en una infracción tributaria.; lo anterior es la razón principal de la investigación: qué personas individuales están obligadas a pagar este impuesto.

Esta investigación se fundamenta principalmente en el Artículo 28 Costo Base del Bien, del Decreto No. 26-92 Ley del Impuesto Sobre la Renta y sus Reformas, en donde existe un vacío legal en cuanto a las personas que no llevan contabilidad pueden determinar el costo del bien y puedan cumplir con el pago del impuesto correspondiente. Derivado de lo anterior, el presente trabajo propone revisar, analizar y determinar si las personas individuales que no son comerciantes, están obligadas legalmente a pagar Impuesto Sobre la Renta por las ganancias de capital en la compra venta de inmuebles

Existe además de la falta de certeza jurídica de la normativa, el bajo nivel de educación tributaria por parte de la población guatemalteca, con lo cual las personas desconocen las leyes y los impuestos que están obligados a pagar. Aunque también, hay personas que sí tienen conocimiento del tema tributario, y aprovechan los vacíos legales para eludir, pero al igual que los que evaden, están haciéndole un daño al Estado porque el porcentaje de la recaudación disminuye con lo cual ya no se puede cubrir el presupuesto de egresos, que son de vital importancia para cubrir inversión social y prestación de servicios básicos a la población, entre otros. Por lo tanto, debe buscar otras fuentes de financiamiento y esto implica más endeudamiento para el país, que al final de cuentas repercute principalmente en los contribuyentes porque se crean más impuestos o se elevan los ya existentes para cubrir los futuros déficit fiscales, aumenta la pobreza y lo que es peor, disminuye la inversión de capitales. Es por eso que se debe concientizar a las personas a que paguen sus impuestos a través de la cultura tributaria.

El resultado de la investigación se presenta en cuatro capítulos: El capítulo I contiene el Planteamiento del Problema: Los Antecedentes, que describen la cronología de la Ley del Impuesto Sobre la Renta en especial con énfasis en las Ganancias de Capital. En la Justificación, se detalla la necesidad de entender los vacíos legales en la normativa del Impuesto Sobre la Renta por Ganancias de Capital por Compra Venta de Inmuebles. Los Objetivos se desglosan en Generales y Específicos, la esencia fue determinar qué personas individuales deben pagar Impuesto Sobre la Renta por Ganancias de Capital por Compra Venta de Inmuebles.

El capítulo II contiene El Marco Teórico, que constituye el soporte legal y doctrinario que fundamenta el presente trabajo de investigación. Dentro del mismo se hace análisis de la leyes vigentes Impuesto Sobre la Renta, Código de Comercio e Impuesto Único Sobre Inmuebles, se incluye el número de operaciones que hizo el Registro General de la Propiedad de los últimos años, se comenta una posible reforma al Impuesto Sobre la Renta y otros Impuestos, se hace un comparativo de tasas de Impuesto Sobre la Renta sobre Ganancias de Capital de países de Centroamérica y Panamá.

El capítulo III contiene el Marco Metodológico, que describe la metodología utilizada en la realización de la investigación documental y de campo que es determinar la pregunta del problema, la hipótesis, los sujetos de estudio, el instrumento y el tipo de investigación.

Por último, el capítulo IV contiene el Análisis de los Resultados obtenidos de la encuesta, los cuales se muestran por medio de gráficas con su respectivo comentario al final de cada uno.

Finalmente se presentan las Conclusiones y Recomendaciones derivadas del análisis de los resultados obtenidos.

# CAPÍTULO I

## PLANTEAMIENTO DEL PROBLEMA

### 1.1 ANTECEDENTES

En 1961 el Gobierno de Miguel Ydígoras Fuentes introdujo por primera vez el Impuesto Sobre la Renta y esto llevó a su fin a un largo proceso de reforma tributaria. En 1962, se aprobó el proyecto de ley y el Decreto No. 1559 fue promulgado por el Legislativo el 15 de diciembre de 1962 con vigencia a partir del 1 de julio de 1963, el cual vino a derogar al Decreto Gubernativo 2099 “Ley del Impuesto Sobre las Utilidades de las Empresas Lucrativas”.

La Ley del Impuesto Sobre la Renta, surge a la vida jurídica con el Decreto Ley No. 229, publicado el 26 de junio de 1964, el cual derogó al Decreto No. 1559. Posteriormente el Decreto No. 229 fue derogado por el Decreto No. 59-87 de fecha 30 de octubre de 1987, mismo que quedó derogado con el Decreto No. 26-92 publicado el 8 de mayo de 1992, en este decreto nace la figura de Ganancias de Capital que es el objeto de estudio.

En el Decreto No. 26-92, el régimen tributario consistió en que las personas individuales y jurídicas que obtuvieran ganancias de operación pagaran un 25% de Impuesto Sobre la Renta imponible, que es el conjunto de rentas brutas menos rentas exentas o no afectas menos los costos y gastos necesarios para producir las mismas de acuerdo a los artículos 38 y 44. En el Artículo 30, se creó un impuesto definitivo sobre las ganancias de capital con una tasa impositiva del 15%, la forma de calcularlo era el valor de venta o transferencia menos el valor resultante de la resta aritmética del valor de adquisición de activos menos su depreciación y/o amortización incluso se podía deducir hasta un 15% de gastos sobre el valor de enajenación.

El régimen tributario impuesto con el Decreto No. 26-92 con el 25% sobre ganancias de operación aumentó a un 30% con el Decreto No. 61-94 publicado el 23 de diciembre de 1994, según el Artículo 9, pero el objeto de estudio, las Ganancias de Capital no fue reformado.

El 19 de junio de 1997 se publicó el Decreto No. 36-97, en el cual el régimen tributario impuesto con el Decreto No. 26-92 modificado con el Decreto No. 61-94 con el 30% sobre ganancias de operación disminuyó a un 25% con el Decreto No. 36-97, según el Artículo 19, también se establece un recargo del 20% sobre el porcentaje para período fiscal 1997-1998 y del 10% para el período 1998-1999 según el Artículo 34, pero el objeto de estudio, fue reformado del 15% al 10% según el Artículo 10 del decreto en mención.

El 29 de junio de 2004 el Impuesto Sobre la Renta tuvo una nueva reforma a través del Decreto No. 18-2004 con vigencia a partir del 1 de julio de 2004. A partir de este Decreto, los contribuyentes pueden optar por el régimen general, que paga un 5% sobre sus ingresos y el régimen optativo, que paga un 31% sobre las utilidades. Con lo anterior, vino a modificar el Artículo 29 "Determinación y forma de pago del Impuesto sobre Ganancias de Capital", donde las personas que opten por el régimen general pagarán un 10% sobre las ganancias de capital en el mes siguiente donde se generan las mismas y las personas que opten por el régimen optativo pagarán un 31 % sobre las mismas, junto en la declaración de Impuesto Sobre la Renta anual.

Como se puede observar, el Impuesto Sobre la Renta, ha tenido varias reformas con el objeto de tener una mayor recaudación, pero en la normativa legal vigente existe el vacío legal de que personas individuales deben pagarlo en materia de ganancias de capital por compra venta de inmuebles, ya que la misma indica que la ganancia de capital se da cuando se vende un activo que no sea del giro normal del negocio y es cuando surgen de que personas deben pagar este impuesto sobre ganancias según ley.

De acuerdo a la información proporcionada por la Unidad de Información Pública de la Superintendencia de Administración Tributaria en el 2005 se recaudó por Ganancias de Capital veintiún millones de quetzales, en el 2006, diez y siete millones de quetzales, en el 2007, cuarenta y siete millones de quetzales y en el 2008, diez y seis millones de quetzales. Como se puede observar ha venido disminuyendo la recaudación de Impuesto Sobre la Renta por concepto de Ganancias de Capital, esto puede estar influenciado por varios factores: la economía ha venido disminuyendo, hay menos fusiones de empresas donde surgen ganancias de capital, no se ha venido declarando ganancias de capital para no pagar Impuesto Sobre la Renta usando compañías en paraísos fiscales y así se podrían encontrar muchas explicaciones, pero una importante para el gobierno, es que está recibiendo menos ingresos por este concepto. Estos datos se encuentran en el Apéndice 13 del presente trabajo.

## 1.2 JUSTIFICACIÓN

En Guatemala, el aspecto tributario siempre ha sido controversial, esto aunado al bajo nivel de educación tributaria, hace que las personas desconozcan muchas de las leyes que establecen impuestos que están obligados a pagar. Por otra parte, existen personas que conocen del tema tributario con lo cual utilizan las leyes a su favor, para eludir, pero al igual que los que evaden, están dejando de tributar y debido al mal uso que le han dado a la recaudación de los mismos por actos de corrupción y desperdicio de recursos en proyectos que no son viables o no son continuados en los cambios de Gobierno, esto ha repercutido en que un gran porcentaje de la población evada el pago de impuestos.

En la ausencia de una normativa legal que especifique qué actividades de las personas individuales están sujetas al Impuesto Sobre la Renta, por lo que fue necesario realizar la investigación denominada “Las Personas Individuales y la Imposición del Impuesto Sobre la Renta por Ganancias de Capital en la Compra Venta de Inmuebles”.

Con la creación de la Superintendencia de Administración Tributaria -SAT- en 1998 con el Decreto No. 1-98 el Estado ha tratado que cada vez haya menos evasión (Es una actividad ilícita y habitualmente está contemplado como delito o como infracción administrativa en la mayoría de los ordenamientos). Y elusión fiscal (Es una figura consistente en no pagar determinados impuestos que aparentemente debería abonar, amparándose en subterfugios o resquicios legales, no previstos por el legislador al momento de redactar la ley). Durante los últimos años la SAT, ha ido creando una cultura tributaria para que de esta forma todos los contribuyentes y los niños en las escuelas vayan tomando conciencia de que los impuestos que pagan son para beneficio de los habitantes del país.

Debido a que el Estado necesita obtener recursos financieros para la inversión social y la prestación de servicios básicos a la población, se le han hecho reformas a las leyes tributarias, pero en especial la Ley del Impuesto Sobre la Renta, con el objetivo de elevar la recaudación. Sin embargo, todavía existen ambigüedades y vacíos legales que contradicen los objetivos por los cuales fue creado este impuesto, por lo que en este trabajo se hizo un análisis del Impuesto a las Ganancias de Capital.

Con el desarrollo del presente trabajo se establecerá qué personas individuales están obligadas legalmente a pagar Impuesto Sobre la Renta por Ganancias de Capital en la Compra Venta de Inmuebles.

### **1.3 OBJETIVOS**

#### **GENERALES**

Fortalecer los conocimientos en materia tributaria del pago de Impuesto Sobre la Renta por ganancias de capital en la compra venta de inmuebles por personas individuales.

#### **ESPECÍFICOS**

1. Determinar qué personas individuales están obligadas legalmente al pago del Impuesto Sobre la Renta por ganancias de capital en la compra venta de inmuebles.
2. Determinar si es aplicable la imposición de este impuesto por la obtención de rentas generadas por personas individuales ante las transacciones de inmuebles.
3. Describir las contingencias tributarias en que pueden incurrir las personas individuales que no declaran Impuesto Sobre la Renta por Ganancias de Capital en la compra venta de inmuebles, como las multas, mora e intereses resarcitorios.

## CAPÍTULO II

### MARCO TEÓRICO

La ganancia o pérdida resultante de la transferencia, cesión, compra-venta, permuta u otra forma de negociación de bienes o derechos, realizada por personas individuales o jurídicas, cuyo giro habitual no sea comerciar con dichos bienes o derechos, constituye ganancia o pérdida de capital. El tratadista Horacio A. García Belsunce<sup>1</sup>, en su obra “El Concepto del Rédito en la Doctrina y en el Derecho Tributario”, cita lo siguiente:

*“...Estas llamadas ganancias de capital son las que se derivan de la realización de un bien por un valor superior al de costo, y que no pueden calificarse como rédito, porque el “capital-fuente” (el mismo bien vendido) desaparece con el acto de la realización y, en consecuencia, el beneficio no es capaz de volver a producirse ni responde a una fuente en estado de explotación...”*

Se puede acertar que la ganancia de capital, es aquella producto del traspaso de un bien que formó parte de los activos de la empresa, entendidos éstos como aquellos de naturaleza permanente, necesarios para las actividades normales de una compañía, los cuales no se espera que sean vendidos o desechados en el corto plazo por razones comerciales. Vale diferenciar este tipo de activos de aquellos que se conceptualizan en el inventario, sea que se producen o se adquieren como producto terminado para su comercialización, y no admiten depreciación. Estos últimos sí forman parte del giro empresarial, y en consecuencia deben excluirse del tema de “ganancias de capital”.

A continuación se describe la legislación tributaria vigente que tiene relación con las ganancias de capital en la compra venta de inmuebles.

#### **2.1 LEY DEL IMPUESTO SOBRE LA RENTA DECRETO No. 26-92 Y SUS REFORMAS**

**ARTICULO 1 Objeto:** Se establece un impuesto sobre la renta que obtenga toda persona individual o jurídica, nacional o extranjera, domiciliada o no en el país, así como cualquier ente, patrimonio o bien que especifique esta ley, que provenga de la inversión de capital, del trabajo o de la combinación de ambos.

---

<sup>1</sup> De Depalma, Bs.As., 1966, pag.267

Este artículo recae al objeto que es la renta que provenga de la inversión de capital y trabajo o ambos, sean domiciliados o no domiciliados en este país deben pagar Impuesto Sobre La Renta.

**ARTICULO 2 Campo de aplicación.** Quedan afectas al impuesto todas las rentas y ganancias de capital obtenidas en el territorio nacional.

Este artículo especifica el campo de aplicación del impuesto que rentas están afectas, el objeto de este estudio son las ganancias de capital.

**ARTICULO 3 Contribuyentes.** Son contribuyentes del impuesto, las personas individuales y jurídicas domiciliadas o no en Guatemala, que obtengan rentas en el país, independientemente de su nacionalidad o residencia y por tanto están obligadas al pago del impuesto cuando se verifique el hecho generador del mismo.

Para los efectos de esta ley, los entes, patrimonios o bienes que se refieren a continuación, se consideran como sujetos del Impuesto Sobre la Renta: los fideicomisos, los contratos en participación, las copropiedades, las comunidades de bienes, las sociedades irregulares, las sociedades de hecho, el encargo de confianza, la gestión de negocios, los patrimonios hereditarios indivisos, las sucursales, agencias o establecimientos permanentes o temporales de empresas o personas extranjeras que operan en el país y las demás unidades productivas o económicas que dispongan de patrimonio y generen rentas afectas.

Este artículo delimita quienes son los contribuyentes al Impuesto Sobre la Renta. Son todos aquellos que obtienen renta en el país, sean domiciliados o no, personas individuales y jurídicas, inclusive ciertos contratos que nacen a la vida jurídica.

**ARTICULO 4 Principios generales.** Se considera renta de fuente guatemalteca todo ingreso que haya sido generado por capitales, bienes, servicios y derechos de cualquier naturaleza invertidos o utilizados en el país, o que tenga su origen en actividades de cualquier índole desarrolladas en Guatemala, incluyendo ganancias cambiarias, cualquiera que sea la nacionalidad, domicilio o residencia de las personas que intervengan en las operaciones y el lugar de celebración.

Este artículo considera que los principios del Impuesto Sobre la Renta es todo ingreso generado por capitales, bienes, servicios y derechos invertidos o utilizados en el país, aquí entra las ganancias de capital sobre la compra venta de inmuebles, se genera por capitales y bienes, es hecho en el país.



**ARTICULO 25 Regla general.** La ganancia o pérdida resultante de la transferencia, cesión, compra-venta, permuta u otra forma de negociación de bienes o derechos, realizada por personas individuales o jurídicas, cuyo giro habitual no sea comerciar con dichos bienes o derechos, constituye ganancia o pérdida de capital. Para estos efectos, no se considera el resultado de las operaciones efectuadas con bienes muebles del hogar y de uso personal del contribuyente o de sus familiares dependientes.

Este artículo se dan dos situaciones: una que la ganancia de capital se da cuando se hace la compra venta de inmuebles que su giro no sea comerciar dichos bienes. La segunda que no serán tomados en cuenta los bienes muebles del contribuyente para su uso personal o de sus familiares dependientes, pero en ningún momento habla de bienes inmuebles, por lo que estas operaciones donde se obtengan ganancias de capital en la compra venta de inmuebles deben pagar Impuesto Sobre la Renta.

Es aplicable a todas las personas individuales o jurídicas que compran venden inmuebles y su giro no se comerciar estos, porque ahí si aplica la ganancia de capital en venta de activos no corrientes.

**ARTICULO 26 Operaciones de cambio o permuta.** En las operaciones de cambio o permuta, ambas partes se encuentran sujetas al pago del impuesto y cada una debe establecer, con arreglo a las disposiciones de este capítulo, su ganancia o pérdida de capital por la transferencia de los bienes cambiados o permutados. Para determinar el resultado de la operación, se considerará el mayor valor comercial que le adjudiquen las partes a los bienes objeto de la transacción.

Este artículo debe entenderse que las personas involucradas, el comprador, es la persona que paga el valor del inmueble y en el mismo ya va agregado el impuesto de la ganancia de capital y el vendedor es un intermediario porque al declarar la ganancia debe trasladarle al Fisco el impuesto generado por la compra venta.

A veces esa situación no se da cuando el comprador y el vendedor se ponen de acuerdo con el valor a escriturar o legalizar para que el único cambio sea el registro del inmueble. Lo pueden hacer por el mismo valor registrado y no genera la ganancia de capital, pero financieramente se puede estar dando otro valor, ya que pudieron haber tasado en un valor mayor.

**ARTICULO 27 Valor de la transferencia.** El valor de la operación es el convenio por las partes, el que debe ser igual al consignado en el instrumento que se otorgue y no podrá ser menor al valor que corresponda a los bienes o derechos a la fecha de la misma.

Este artículo menciona que el valor monetario negociado debe ser igual al instrumento que se otorgue, en el caso de la compra venta es la escritura pública, sin perjuicio de lo negociado.

**ARTICULO 28 Costo base del bien.** Para determinar la ganancia o pérdida de capital, se admiten las deducciones siguientes:

- a) El costo del bien, que se establece así:
  - i) Para las personas jurídicas y para los contribuyentes obligados a llevar contabilidad según el Código de Comercio, el costo base del bien inmueble será el valor de su adquisición, más el valor de las mejoras incorporadas al mismo, comprobadas con la documentación fehaciente, menos las depreciaciones acumuladas y contabilizadas hasta la fecha de enajenación, tanto sobre el valor original del bien como de las mejoras que se le incorporaron. Si se trata de activos fijos que hayan sido revaluados, se estará a lo que establece el inciso e) del artículo 14 de esta ley. Para estos efectos, se entiende por mejoras todas aquellas ampliaciones y otras inversiones, que prolonguen la vida útil del bien y aumenten su valor y que no fueron consignadas como gasto deducible en ejercicios de imposición anteriores. Las mejoras se consideran incorporadas en cualquiera de las etapas en que se encuentre la construcción de la obra o el bien de que se trate, hasta la fecha de la enajenación.

Este inciso del costo especifica qué personas que deben llevar contabilidad y citando el **Código de Comercio Decreto No. 2-70 en el Artículo 2 Comerciantes.** Son comerciantes quienes ejercen en nombre propio y con fines de lucro, cualquiera actividad que se refiere a los siguientes:

1. La industria dirigida a la producción o transformación de bienes y a la prestación de servicios.
2. La intermediación en la circulación de bienes y a la prestación de servicios.
3. La banca, seguros y fianzas.
4. Las auxiliares de las anteriores.

Como se puede observar en la enumeración anterior quienes son comerciantes y estas personas son las que deben llevar contabilidad.

- ii) Para las restantes personas individuales no incluidas en el inciso i) precedente, el costo del bien inmueble, será el valor de adquisición más el de la construcción o mejora, en su caso, menos las depreciaciones acumuladas que correspondan o el valor que haya sido revaluado de conformidad con el artículo 14 de esta ley, siempre y cuando se haya pagado el impuesto por reevaluación o se haya revaluado en la matrícula fiscal el inmueble, según el caso.

El régimen parece ser específicamente a los obligados a llevar contabilidad, situación que no aplica a la persona natural. Surge el vacío legal de cómo las personas que no llevan contabilidad pueden determinar el costo del bien y cumplir con el pago de impuesto sobre ganancias de capital.

- iii) Para los casos de enajenación de acciones o participaciones sociales, su valor será el establecido en libros, sin incluir las reservas por reevaluación.
  - iv) Para los demás derechos y bienes se tomará el valor de adquisición menos la amortización o depreciación que les corresponda según el caso.
  - v) Para los bienes y derechos adquiridos por donación, legado o herencia, el costo será el de adjudicación para el donatario, legatario, derechohabiente, según el caso.
- b) Los gastos incurridos para efectuar la transacción, tales como comisiones de compra y de venta, gastos notariales, de registro y otros. Todos los gastos se limitarán como máximo al equivalente del quince por ciento (15%) del valor de la enajenación.

Este inciso sí aplica para todas la personas jurídicas e individuales sumarle al costo estos gastos que se dan con las compra venta de inmuebles.

**ARTICULO 29 Determinación y forma de pago del impuesto sobre ganancias de capital.** Las ganancias de capital estarán gravadas con un impuesto del diez por ciento (10%) de dichas ganancias, a excepción de los contribuyentes que hayan optado por el régimen establecido en el artículo 72, que pagarán conforme lo dispuesto en dicho artículo. Para estos contribuyentes, las pérdidas de capital solamente se pueden compensar con ganancias de capital. La pérdida no compensada no da derecho al contribuyente a la deducción o crédito alguno de este impuesto, y puede utilizarse solamente para compensar ganancias de capital que se produzcan en años posteriores, hasta por un plazo máximo de cinco años, contados desde el año en que se produjo la pérdida. Si al concluir el plazo aún existe un saldo de tal pérdida de capital, ésta ya no podrá deducirse por ningún motivo.

Este artículo se divide en dos: primero la tasa impositiva con que se grava la ganancia de capital, los que están en el régimen general, que pagan el 5% sobre ingresos, deberán pagar el 10% en el mes cuando se produzca la ganancia de capital y el régimen optativo, el 31% sobre utilidades, deberán pagar el 31% junto con su Impuesto Sobre la Renta anual, las ganancias de capital; el segundo punto es las compensaciones de pérdidas de capital anteriores no mayores de 5 años se pueden compensar en ambos regímenes.

**ARTICULO 46 Libros y registros.** Los contribuyentes obligados a llevar contabilidad de acuerdo con el Código de Comercio, para los efectos tributarios deben cumplir con las obligaciones contenidas en dicho código, en materia de llevar libros, registros, estados financieros y comprobantes numerados. Tales contribuyentes también podrán llevar su contabilidad por procedimientos mecanizados o computarizados; siempre que garanticen la certeza legal y cronológica de las operaciones y permitan su análisis y fiscalización. Para los efectos de esta ley, también quedan comprendidas en estas disposiciones las personas individuales o jurídicas que se dedican a actividades agrícolas o ganaderas.

Este cita va relacionado con el **Artículo 368 de Código de Comercio Decreto No. 2-70**, en otras palabras, qué contribuyentes inscritos al Impuesto Sobre la Renta deben llevar contabilidad completa y cómo deben llevarla.

Los contribuyentes que no estén obligados por la ley a llevar contabilidad completa, excepto las personas que obtienen ingresos en relación de dependencia, deberán llevar como mínimo un libro de registro diario de ingresos y egresos de caja, y un libro de inventarios, en el que deben anotar sus bienes y deudas existentes al comienzo y al cierre de cada período de imposición. Se exceptúan de esta disposición, quienes ejercen profesiones liberales.

Determinaron qué contribuyentes no deben llevar contabilidad, pero si tienen la obligación de llevar un libro caja e inventarios, se exceptúan los profesionales.

Los contribuyentes obligados a llevar contabilidad de acuerdo con el Código de Comercio u otras leyes, deben preparar y adjuntar a su declaración jurada el balance general, el estado de resultados, el estado de flujo de efectivo y el estado de costo de producción, este último cuando se lleve contabilidad de costos; todos, a la fecha de cierre de cada período de liquidación definitiva anual. Además, deberán suministrar las informaciones complementarias contables y tributarias que solicite la Dirección. Para los efectos tributarios, deberán conservar la documentación que sustente las operaciones vinculadas con los períodos no prescritos.

Esta cita determina qué reportes o estados financieros deben acompañar a la declaración de Impuesto Sobre la Renta, los contribuyentes obligados a llevar contabilidad. También indica que la Administración Tributaria puede solicitar dentro del periodo de prescripción la información contable relacionada con la determinación de impuestos, incluyendo sus libros contables para realizar sus cruces de información.

## **2.2 CODIGO DE COMERCIO DECRETO No. 2-70 Y SUS REFORMAS**

**Artículo 368 Contabilidad y Registros Indispensables.** Los comerciantes están obligados a llevar su contabilidad en forma organizada, de acuerdo al con sistema de partida doble y usando los Principios de Contabilidad Generalmente Aceptados.

Para ese efectos deberán llevar, los siguientes libros o registros: 1- Inventarios; 2- De primera entrada o diario; 3- Mayor o Centralizador; 4-De Estados Financieros. Además podrán utilizar los otros que estimen necesarios por exigencias contables o administrativas o en virtud de otras leyes especiales.

También podrán llevar la contabilidad por procedimientos mecanizados, en hojas sueltas, fichas o por cualquier otro sistema, siempre que permita su análisis y fiscalización.

Los comerciantes que tengan un activo total que no exceda de veinticinco mil quetzales (Q.25,000.00), pueden omitir en su contabilidad los libros o registros enumerados anteriormente, a excepción de aquellos que obliguen las leyes especiales.

Esta cita legal da las bases técnicas para realizar la contabilidad de los comerciantes, que pueden ser personas individuales y jurídicas. Este artículo tiene relación con las ganancias de capital que las mismas se determinan del valor de venta menos el valor compra deduciendo las depreciaciones y el valor neto es imponible al impuesto a las ganancias.

**ARTICULO 371 Forma de Operar.** Los comerciantes operarán su contabilidad por sí mismos o por persona distinta designada expresa o tácitamente, en el lugar donde tenga su domicilio la empresa o en donde tenga su domicilio fiscal el contribuyente, a menos que el registrador mercantil autorice para llevarla en lugar distinto dentro del país. Sin embargo, aquellos comerciantes individuales cuyo activo total exceda de veinte mil quetzales (Q.20,000.00), y toda sociedad mercantil, están obligados a llevar su contabilidad por medio de Contadores.

Los libros exigidos por las leyes tributarias deberán mantenerse en el domicilio fiscal del contribuyente o en la oficina del contador del contribuyente que esté debidamente registrado en la Dirección General de Rentas Internas."

Esta cita legal lo que indica es quien debe llevar la contabilidad, en la práctica todas los comerciantes deben llevarla con un contador, ya que los mismos son los capacitados para realizar esta operación y por obligación ellos son los responsables de la información financiera.

## **2.3 IMPUESTO UNICO SOBRE INMUEBLES**

**ARTICULO 1.** Impuesto Unico. Se establece un impuesto único anual, sobre el Valor de los bienes inmuebles situados en el territorio de la República.

Esta cita legal lo que indica es que sobre todos los bienes inmuebles recae este impuesto único, estos inmuebles deben estar registrados en la municipalidad donde corresponda la ubicación geográfica del mismo.

**ARTICULO 3.** Objeto del Impuesto. El impuesto establecido en la presente ley, recae sobre los bienes inmuebles rústicos o rurales y urbanos, integrando los mismos el terreno, las estructuras, construcciones, instalaciones adheridas al inmueble y sus mejoras; así como los cultivos permanentes. Para los efectos de la determinación del impuesto, no integrará la base imponible el valor de los bienes siguientes:

1. La maquinaria y equipo.
2. En las propiedades rústicas o rurales, las viviendas, escuelas, puestos de salud, dispensarios u otros centros de beneficio social para los trabajadores de dichas propiedades.

Para los efectos de este impuesto, se consideran cultivos permanentes los que tengan un término de producción superior a tres (3) años.

Esta cita legal además del inmueble recae sobre construcciones, instalaciones adheridas a los inmuebles, como también los cultivos mayores de 3 años.

**ARTICULO 4.** Determinación de la base impositiva. La base del impuesto estará constituida por los valores de los distintos inmuebles que pertenezcan a un mismo contribuyente en calidad de sujeto pasivo del impuesto. Al efecto se considerará:

1. El valor del terreno;

2. El valor de las estructuras, construcciones e instalaciones adheridas permanentemente a los mismos y sus mejoras;
3. El valor de los cultivos permanentes;
4. El incremento o decremento determinado por factores hidrológicos, topográficos, geográficos y ambientales;
5. La naturaleza urbana, suburbana o rural, población, ubicación, servicios y otros similares.

Esta cita legal nos indica cómo calcular la base imponible y es sumarle al valor del terreno, el valor de las estructuras, construcciones, instalaciones y cultivos (mayores de 3 años), también puede incrementarse o decrecer de valor por factores hidrológicos, topográficos, geográficos y ambientales.

**ARTICULO 5.** Actualización del valor fiscal. El valor de un inmueble se determina:

1. Por autoavalúo presentado por los contribuyentes conforme a las condiciones a que se refiere esta ley;
2. Por avalúo directo de cada inmueble, que practique o apruebe la Dirección o en su caso la municipalidad cuando ya esté administrando el impuesto, conforme el manual de avalúos elaborado por el Ministerio de Finanzas Públicas y mediante los procedimientos previamente aprobados por el Concejo Municipal;
3. Por avalúo técnico practicado por valuador autorizado por la Dirección a requerimiento del propietario; este avalúo deberá presentarse en certificación bajo juramento, firmado por el propietario o su representante legal y el valuador autorizado; y,
4. Por nuevos valores consignados en el aviso notarial a que dé lugar la enajenación o transferencia por cualquier título de bienes inmuebles.

Cuando los valores consignados en los numerales anteriores, sean menores a los valores registrados en la matrícula fiscal, no serán operados por la Dirección o la municipalidad respectiva.

Esta cita legal indica cómo se dan las actualizaciones de valores, que pueden ser autoavalúo ya sea hecho por el propietarios o por la municipalidad y por nuevos valores consignados en las compra ventas de inmuebles.

**ARTICULO 6.** Autoavalúo. Los contribuyentes y responsables, sus apoderados o representantes legales, deberán presentar un autoavalúo, como declaración del valor de cada inmueble, cuando sean convocados para el efecto por el Ministerio o la municipalidad respectiva, que publicarán las fechas e instructivos correspondientes. La obligatoriedad de esta declaración, incluye a los inmuebles que a la fecha de vigencia de esta ley no tuvieran matrícula fiscal abierta. La Dirección o la municipalidad, según corresponda, procederán a revaluar de inmediato aquellos inmuebles que

no cumplieran con la presentación del autoavalúo, estando facultada para contratar valuadores autorizados privados a efecto de realizar esta revaluación en un tiempo perentorio. Los costos directos o indirectos asociados con el avalúo así contratado serán cargados a cuenta del contribuyente de acuerdo a una tarifa autorizada por el Ministerio o la municipalidad y basada en el valor del inmueble.

Los autoavalúos a que se refiere este artículo, serán recibidos por la Dirección o la municipalidad quienes los revisarán de oficio, pudiéndose efectuar las inspecciones de campo que se estimen convenientes para verificar los valores consignados en los mismos.

En el supuesto de resultar ajustes a los valores o rectificación de datos, se procederá conforme lo dispuesto por esta ley.

Los autoavalúos pueden darse por el propietario del inmueble o por la municipalidad que administra la recaudación de impuesto único sobre inmuebles, cabe mencionar que para el tema tratado en la presente tesis: Las Personas Individuales y la Imposición del Impuesto Sobre la Renta por Ganancias de Capital en la Compra Venta de Inmuebles, que muchos contribuyentes para evitar este impuesto, revalúan los inmuebles antes de venderlos para no pagar Impuesto Sobre la Renta, ya que la revaluación de inmuebles no paga impuesto.

Esta se verá incrementada en su valor de matrícula fiscal, para efectos de pago de Impuesto Único sobre Inmuebles.

**ARTICULO 11.** Tasas al valor. Para la determinación del impuesto anual sobre inmuebles, se establecen las escalas y tasas siguientes:

Valor Inscrito	Impuesto
Hasta Q. 2,000.00	Exento
De Q. 2,000.01 a Q. 20,000.00	2 por millar
De Q. 20,000.01 a Q. 70,000.00	6 por millar
De Q 70,000.01 En Adelante	9 por millar

Esta cita legal nos indica los valores y las tasas al valor para pagar el Impuesto Único Sobre Inmuebles.



## 2.4 DATOS DE COMPRA VENTAS OPERADAS EN EL REGISTRO GENERAL DE LA PROPIEDAD UBICADO EN LA CIUDAD CAPITAL DE GUATEMALA

AÑO	INCREMENTO EN OPERACIONES	NUMERO
2005	0	28,837
2006	48,053	76,890
2007	5,218	82,108
2008	11,392	93,500
2009 AL 27-11	81,166	No ha concluido el año

Fuente: Secretaría General del Registro General de la Propiedad

Como se puede observar se ha incrementado el número de compra ventas en el Registro de la Propiedad en un 324% del 2005 al 2008.

## 2.5 POSIBLES REFORMAS A LA LEGISLACION TRIBUTARIA VIGENTE

### INICIATIVA 3874

Dentro de los planes del Gobierno actual, está la de impulsar reformas tributarias para modernizar el régimen tributario en el país, por ejemplo se pretende crear el siguiente Impuesto Especifico a la Primera Matricula de Vehículos y crear las Disposiciones Aplicables Sistema Aduanero, reformar el Impuesto al Valor Agregado, reformar La Ley Anti Evasión, reformar La Ley de Impuesto a Circulación de Vehículos y reformar el Código Tributario, que están contenidas en la iniciativa No. 3874 enviada por el Organismo Ejecutivo al Organismo Legislativo, el Congreso de la República, para su discusión y aprobación, de acuerdo a la Constitución Política de la República de Guatemala en su artículo 171 inciso c) que puede decretar , modificar y derogar impuestos.

Lo que tiene relación con el tema de estudio, la compra venta de inmuebles por ganancia de capital, es la expectativa reforma al Impuesto Sobre la Renta por Ganancias de Capital dentro de

las reformas al (IVA) Impuesto al Valor Agregado, que es el pago del 12% solo la primera vez de compra venta y las siguientes solo pagarían 3% de timbres fiscales. Esto ayudaría a que se hagan con más facilidad los registros de las escrituras de compra venta de inmuebles y se actualicen los propietarios en los registros correspondientes.

Esta es una iniciativa pero continúa la falta de normativa al beneficiario de la renta que podría ser una persona natural. No se incluyen reformas al Impuesto Sobre la Renta que grava las ganancias de capital en la compra venta de inmuebles, pero como se ha publicado en varios medios escritos y de televisión, se quiere impulsar una reforma estructurada al Impuesto Sobre la Renta. En cuanto a las Ganancias de Capital por Compra Venta de Inmuebles no se cuenta con mayores disposiciones que específicamente desarrollen la aplicación en la práctica.

#### **INICIATIVA 4145**

Esta iniciativa de ley considera modificar la legislación vigente y que corresponde a tres impuestos:

- a) Impuesto de Solidaridad: La medida consiste en reformar el tipo impositivo del impuesto, pasando del 1 al 2%. Esta disposición, además de profundizar el fortalecimiento del impuesto sobre la Renta, generaría ingresos adicionales que permitan financiar los destinos específicos propuestos para las municipalidades, el ministerio de Educación y desarrollo rural.
- b) Impuesto Sobre la Renta: La medida consiste en reformar el tipo impositivo del régimen general de este impuesto pasando del 5% al 6%. Esta disposición contribuirá a homologar el tratamiento impositivo para los contribuyentes de los regimenes general y optativo del impuesto, tomando en consideración la reforma al impuesto de solidaridad.
- c) Impuesto de Timbres Fiscales y Papel sellado Especial para Protocolo: Se plantea reformar la tarifa del Impuesto de Timbres Fiscales, pasando de 3% a 6%. Esta disposición generaría ingresos adicionales que permitirían financiar el destino específico propuesto para Seguridad Ciudadana. Se propone que la tarifa específica del Impuesto al Papel Sellado Especial para Propotocolos sea de diez quetzales (Q10.00)
- d) Impuesto a la Telefonía Móvil: Impuesto que se genera por la operación del tráfico de telefonía móvil por los sujetos pasivos, operadores autorizados y registrados en Guatemala. El tipo impositivo que se establece es de quince centavos de quetzal (Q0.15), por cada minuto que dure el tráfico telefónico que se genere en la red de telefónica móvil operada por los sujetos pasivos, tomando en cuenta el volumen del trafico actual de telefonía móvil y las metas de recaudación que se proyectan del impuesto.

## 2.6 PROYECTO DE REFORMA INTEGRADA AL IMPUESTO SOBRE LA RENTA

A continuación se describen algunos artículos de un proyecto de reforma al Impuesto Sobre la Renta que el Organismo Ejecutivo pretende enviar al Congreso de la República próximamente para su análisis en la Comisión de Finanzas y posteriormente el debate en el seno del mismo, donde se discute y se aprueba, para finalmente volver al Organismo Ejecutivo lo sancione y lo publique en el Diario de Centro América y tome vigencia la nueva ley.

Hay definiciones, conceptos y artículos muy parecidos al Decreto No. 26-92 vigente, ahora en el tema de Ganancias de Capital está bastante claro cómo se debe pagar el Impuesto Sobre la Renta.

Del artículo 1 al 4 se está describiendo de mejor manera los tipos de renta por objeto, categorías y ámbito de aplicación, en la actualidad en los Artículos 1 y 2 son objeto y campo de aplicación.

Hay una sección de Rentas, Pérdidas y Ganancias de Capital, donde se tipifica el hecho generador y los tipos de ganancias de capital que pueda haber.

La definición de ganancia de capital en el Artículo 90 es muy amplia, se parece a la actual en el Artículo 25 del Decreto No. 26-92 Impuesto Sobre la Renta, pero además incluye el tema de revaluación de activos que está actualmente en el artículo 14 del decreto en referencia.

Además esta definición hace más amplia las ganancias de capital por cualquier incremento de activos y específicamente los bienes inmuebles inscritos en la matrícula fiscal, es ganancia y es muy específica porque viene a cerrar aquellas operaciones que algunos contadores realizan para crear deducciones de impuestos vía gasto a cuentas por pagar sin respaldo contable, solo indican que son provisiones que en un futuro se van documentar.

En el artículo 93 cita que la ganancia va a ser aplicable para las personas individuales que llevan contabilidad y los que no, en otras palabras se cierran el círculo actual que las personas que no llevan contabilidad no declaran este tipo de ganancias. Por lo demás como determinar la renta imponible es idéntica a la del artículo 28 del Decreto No. 26-92.

En el artículo 97 indica que pagarán 5% de ganancias los que estén en el régimen general del 5% y del 10% los que estén en el régimen optativo del 31%. En el artículo 29 del Decreto No. 26-92 Ley de Impuesto Sobre la Renta indica que pagarán un 10% los contribuyentes que estén en el

régimen general del 5% sobre ingresos y del 31% los que estén en el régimen optativo, en la reforma.

Así es hay que esperar si prospera en el Organismo Legislativo esta reforma, como tan dividido que está el mismo por los partidos políticos que lo integran que al Gobierno actual le está costando sacar adelante esta reforma tributaria.

## 2.7 CUADRO COMPARATIVO DE TASAS DE IMPUESTO SOBRE GANANCIAS DE CAPITAL EN ALGUNOS PAÍSES DE CENTROAMÉRICA Y PANAMÁ

País	Base Legal	Artículo	Tasas	Tasas	Vigencia
Guatemala	D. 26-92	29	10%RG	31%RO	Julio 1992
El Salvador	D.134	42	10%	0	Enero 1992
Nicaragua	LEY 453	15	10%RET	0	Mayo 2003
Panamá	LEY 18	701	5%	0	Junio 2006

Fuente: Capítulo II y Apéndices 5, 6, y 7

### Notas:

D= Decreto

RG= Régimen General de pago de Impuesto Sobre la Renta

RO=Régimen Optativo de pago de Impuesto Sobre la Renta

RET=Retención definitiva del pago del Impuesto Sobre la Renta

Solo en Guatemala hay dos tasas por los regímenes de pago de impuesto: el General, que paga el impuesto en el mes que se causa y el optativo que paga el impuesto en la liquidación final anual.

En la mayoría de países se paga el impuesto sobre la ganancia de capital, es decir, el Valor de venta menos la resta del valor del inmueble y sus depreciaciones y amortizaciones, el valor resultante se aplica la tasa impositiva.

Panamá por ser un país que tiene Paraíso Fiscal, donde los ciudadanos y empresas no residentes tienen un régimen tributario muy bajo como la reducción significativa de los impuestos o una exoneración total de los mismos, parece el país más atractivo para invertir en la compra venta de inmuebles.

## CAPÍTULO III

### MARCO METODOLÓGICO

#### 3.1 PREGUNTA

¿Qué personas individuales están obligadas legalmente a pagar Impuesto Sobre la Renta por las Ganancias de Capital en la Compra-Venta de Inmuebles?

#### 3.2 HIPOTESIS

“Las personas individuales que no son comerciantes, no están obligadas legalmente a pagar Impuesto Sobre la Renta en la obtención de ingresos en la compra-venta de inmuebles”

#### 3.3 SUJETOS DEL ESTUDIO

Los sujetos que conformaron la población del presente estudio fueron los Profesionales que estaban estudiando la maestría de Consultoría Tributaria 2007 y 2008 y comerciantes registrados en la Superintendencia de Administración Tributaria.

Los estudiantes tenían como mínimo un año de estudio en la maestría y experiencia laboral y técnica en el área de impuestos, para que contaran con la experiencia en las preguntas de la encuesta.

Por tanto la población estaba constituida de la siguiente forma:

1	Estudiantes del 2007	22
2	Estudiantes del 2008	<u>27</u>
	TOTAL SUJETOS ENCUESTADOS	51

Siendo los cincuenta y un sujetos el total de la población, no fue necesario hacer un muestreo estadístico ni tampoco ningún tipo de análisis estadístico.

Ahora para la encuesta de comerciantes fue necesario hacer lo siguiente:

1. Solicitar a la Superintendencia de Administración Tributaria el número de comerciantes individuales por zona del municipio de Guatemala departamento Guatemala. Se adjunta copia en Apéndice 8.
2. Con la información proporcionada por la Superintendencia de Administración Tributaria se seleccionó una zona para hacer la encuesta. Se adjunta copia en Apéndices 9 y 10.
3. Con la zona determinada se aplicó la fórmula de una población finita del muestreo estadístico para determinar el tamaño de la muestra:

Población Finita
$n = \frac{Z^2 p \cdot q \cdot N}{Ne^2 + Z^2 p \cdot q}$
Cuando se conoce cuántos elementos tiene la población
<p><b>N</b> = Universo</p> <p><b>e</b> = error de estimación.</p> <p><b>n</b> = tamaño de la muestra</p>

Aplicando los valores a la formula

$$n = ?$$

$$e = 10\% = 0.1$$

Z = 1.65 para el 90% de confiabilidad y 10% error.

$$N = 8,222 \text{ (universo)}$$

$$p = 0.50$$

$$q = 0.50$$

$$n = \frac{(1.65)^2 (0.5)(1 - 0.5)(8,222)}{(8,222)(0.10)^2 + (1.65)^2 (0.5)(1 - 0.5)}$$

$$n = \frac{(2.7225)(0.50)(0.50)(8,222)}{(8,222)(0.01) + (2.7225)(0.50)(0.50)}$$

$$n = \frac{(2.7225)(0.25)(8,222)}{(8,222)(0.01) + (2.7225)(0.25)}$$

$$n = \frac{(5,596.10)}{(82.22) + (0.68063)}$$

$$n = \frac{(5,596.10)}{(82.90)}$$

$n = 67.51$  Muestra se aproximó a 68 personas.

### **3.4 INSTRUMENTO**

Se utilizó un cuestionario previamente diseñado conteniendo preguntas cerradas para medir las actitudes de los entrevistados.

Los referidos instrumentos permitieron determinar qué personas individuales están obligadas legalmente a pagar Impuesto Sobre la Renta por Ganancias de Capital en la Compra Venta de Inmuebles, también se determinó si los comerciantes registran en su contabilidad la compra venta de inmuebles y si tenían conocimiento del Impuesto sobre la Renta por Ganancias de Capital; y como producto de esa información se estableció si estaban cometiendo infracciones tributarias en la compra venta de inmuebles.

Estos instrumentos fueron diseñados con el fin exclusivo de la presente investigación. Se adjuntan copias en los apéndices del presente trabajo.

### **3.5 TIPO DE INVESTIGACIÓN**

Se realizó una investigación “DESCRIPTIVA”, es decir, que corresponde a una investigación no experimental en la que se recolectan datos en un solo momento, en un tiempo único. Su propósito fue describir las variables determinadas en los cuestionarios respectivos y se analizó su incidencia e interrelación en un periodo del 2008 al 2009 de la muestra encuestada.

### **3.6 PROCEDIMIENTOS**

#### **3.6.1 RECOLECCIÓN DE DATOS**

Se entregó el cuestionario a los sujetos que lo respondieron de inmediato, el tiempo necesario fue de 8 días.

### **3.6.2 TABULACIÓN DE DATOS**

Con los resultados obtenidos de los cuestionarios se ingresaron a hojas electrónicas de Excel para su análisis, el tiempo necesario fue de 7 días.

### **3.6.3 ORDENAMIENTO DE DATOS**

Se clasificó la información atendiendo a las variables del estudio, el tiempo necesario fue de 8 días.

### **3.6.4 ANÁLISIS DE DATOS**

Con el estudio de la información recabada, se analizó cada variable comparándola con la realidad concreta (qué hacen las personas individuales con las ganancias de capital) y la del pago de impuesto sobre las mismas, el tiempo necesario fue de 15 días.

### **3.6.5 REDACCIÓN DEL INFORME FINAL**

Se redactó el informe con base en el análisis de los datos, mas las conclusiones y recomendaciones arrojadas de la investigación, el tiempo necesario fue de 15 días.



## **CAPITULO IV**

### **ANÁLISIS DE LOS RESULTADOS**

A continuación se presentan los resultados del análisis de la encuesta realizada sobre el tema LAS PERSONAS INDIVIDUALES Y LA IMPOSICION DEL IMPUESTO SOBRE LA RENTA POR GANANCIAS DE CAPITAL EN LA COMPRA VENTA DE INMUEBLES, tuvo como base a los estudiantes de la maestría de consultoría tributaria años 2007 / 2008 con un total de 10 preguntas y una muestra de los comerciantes inscritos en la Superintendencia de Administración Tributaria con un nivel de confianza del 90% con un total de 8 preguntas.

Los resultados del presente estudio se presentan de la siguiente forma:

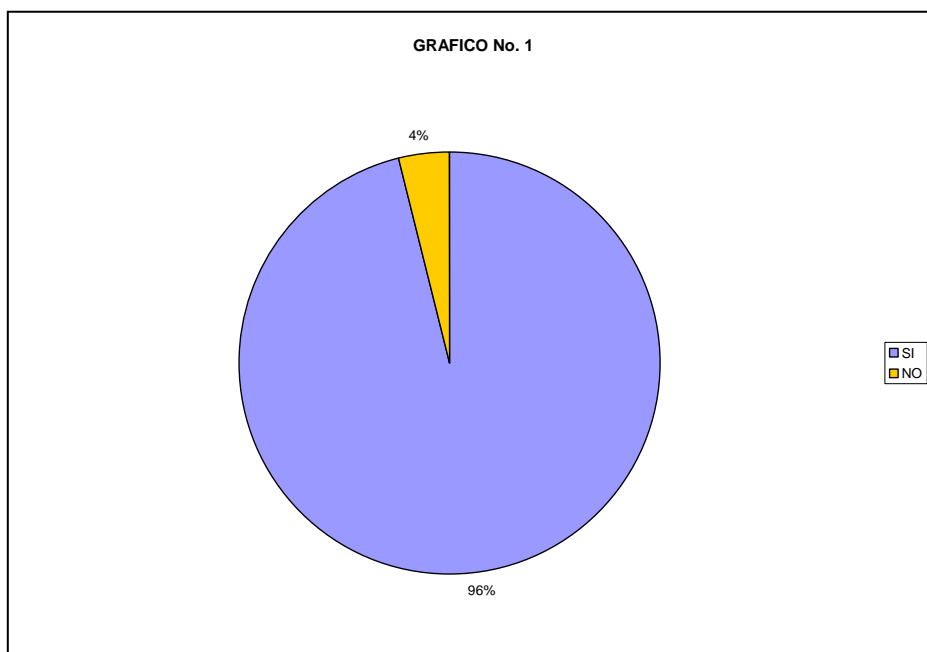
- Preguntas en el orden del cuestionario elaborado (ver Apéndice I y II)
- Cuadro numérico que contiene la estadística de las respuestas por cada sujeto encuestado.
- Gráfica de pie que muestra los niveles de las respuestas obtenidas.
- Finalmente se presenta un breve análisis de los resultados.

### ENCUESTA A ESTUDIANTES DE LA MAESTRIA

1. ¿Las ganancias de capital se dan cuando se vende un activo fijo (no corriente) por un valor mayor al valor en libros?

**CUADRO No. 1**

RESPUESTAS	GRUPO 2007	GRUPO 2008	TOTALES	%
SI	22	27	49	96
NO	0	2	2	4
<b>TOTALES</b>	<b>22</b>	<b>29</b>	<b>51</b>	<b>100</b>



**Fuente:** Encuesta realizada a Estudiantes de la Maestría Consultoría USAC Tributaria 2007 y 2008

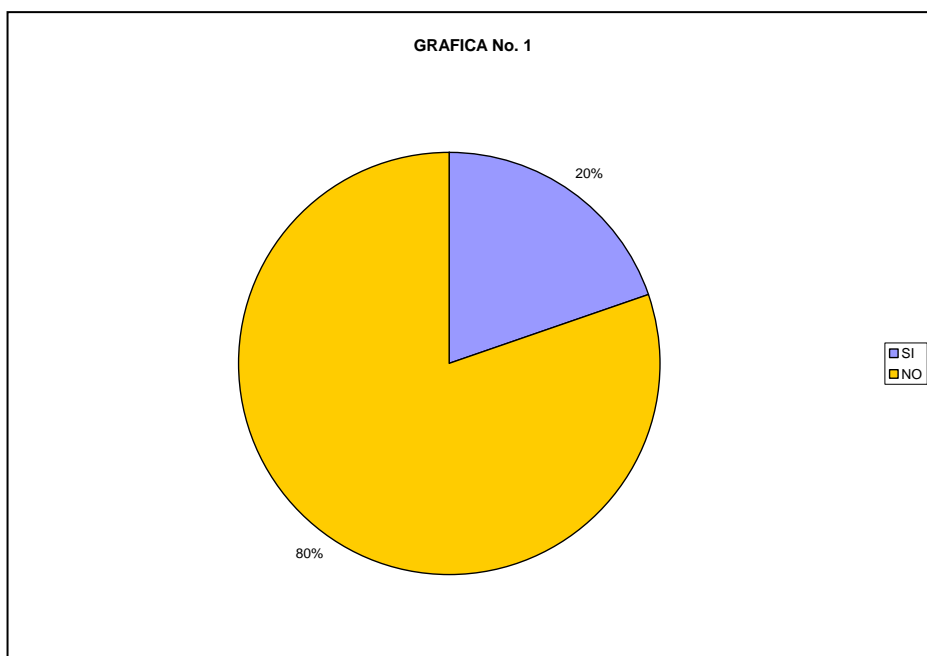
**Comentario:**

La gráfica muestra que el 96% de los encuestados manifestaron que las ganancias de capital se dan cuando se vende un activo no corriente por un valor mayor al valor en libros (valor costo histórico menos depreciación) y el 4% indicó que no.

2. ¿Las personas individuales que no están inscritos al Impuesto Sobre la Renta están obligados a pagar Impuesto sobre ganancias de capital por compra venta de inmuebles?

**CUADRO No. 2**

RESPUESTAS	GRUPO 2007	GRUPO 2008	TOTALES	%
SI	3	7	10	20
NO	19	22	41	80
<b>TOTALES</b>	<b>22</b>	<b>29</b>	<b>51</b>	<b>100</b>



**Fuente:** Encuesta realizada a Estudiantes de la Maestría Consultoría USAC Tributaria 2007 y 2008

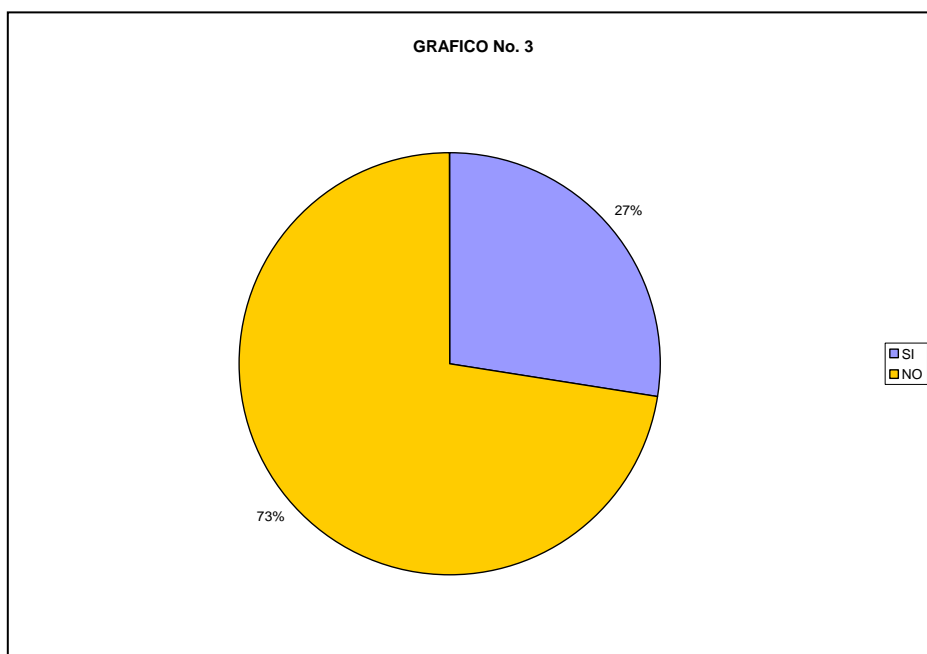
**Comentario:**

La gráfica muestra que el 80% de los encuestados manifestaron que las personas individuales que no están inscritos al Impuesto Sobre la Renta, no están obligados a pagar Impuesto sobre ganancias de capital por compra venta de inmuebles y el 20% indicó que sí.

3. ¿Los profesionales liberales inscritos al Impuesto Sobre la Renta, están obligados a pagar impuesto sobre ganancias de capital por compra venta de inmuebles?

**CUADRO No. 3**

RESPUESTAS	GRUPO 2007	GRUPO 2008	TOTALES	%
SI	3	11	14	27
NO	19	18	37	73
<b>TOTALES</b>	<b>22</b>	<b>29</b>	<b>51</b>	<b>100</b>



**Fuente:** Encuesta realizada a Estudiantes de la Maestría Consultoría USAC Tributaria 2007 y 2008

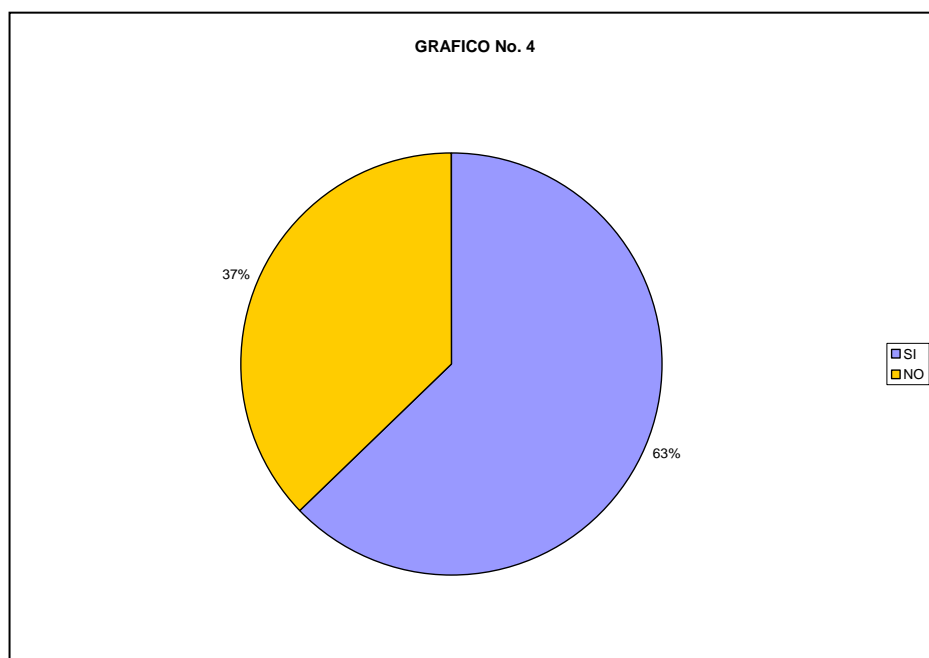
**Comentario:**

La gráfica muestra que el 73% de los encuestados manifestaron que los profesionales liberales inscritos al Impuesto Sobre la Renta, no están obligados a pagar impuesto sobre ganancias de capital por compra venta de inmuebles y el 27% indicó que sí.

4. ¿Los comerciantes inscritos al Impuesto Sobre la Renta, están obligados a pagar impuesto sobre ganancias de capital por compra venta de inmuebles?

**CUADRO No. 4**

RESPUESTAS	GRUPO 2007	GRUPO 2008	TOTALES	%
SI	11	21	32	63
NO	11	8	19	37
<b>TOTALES</b>	<b>22</b>	<b>29</b>	<b>51</b>	<b>100</b>



**Fuente:** Encuesta realizada a Estudiantes de la Maestría Consultoría USAC Tributaria 2007 y 2008

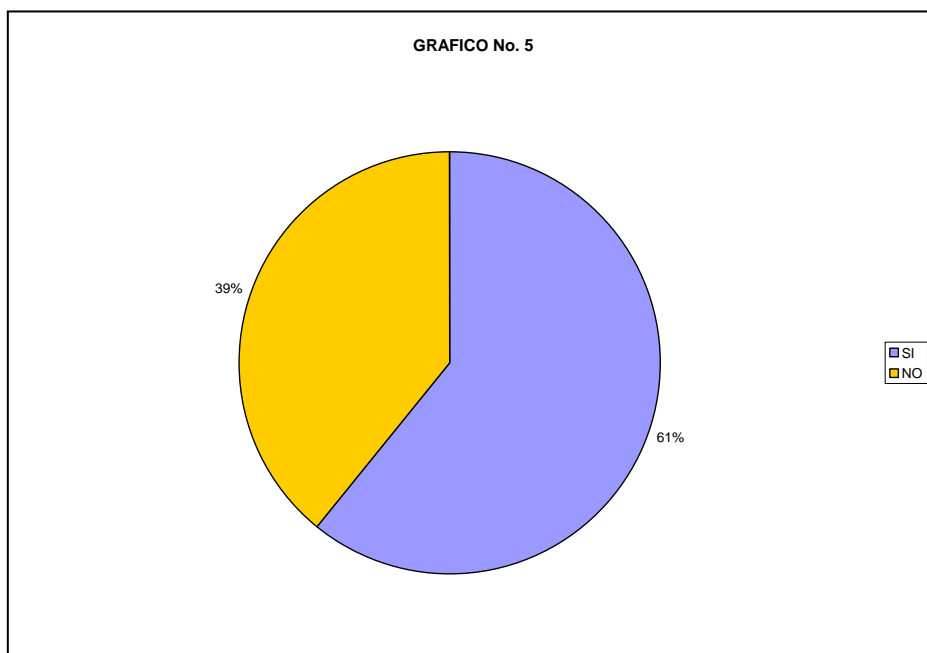
**Comentario:**

La gráfica muestra que el 63% de los encuestados manifestaron que los comerciantes inscritos al Impuesto Sobre la Renta, sí están obligados a pagar impuesto sobre ganancias de capital por compra venta de inmuebles y el 37% indicó que no.

5. ¿Cree que por la baja cultura tributaria entre los contribuyentes inscritos al Impuesto Sobre la Renta, el fisco tiene baja recaudación fiscal por impuesto por ganancias de capital?

**CUADRO No. 5**

RESPUESTAS	GRUPO 2007	GRUPO 2008	TOTALES	%
SI	12	19	31	61
NO	10	10	20	39
<b>TOTALES</b>	<b>22</b>	<b>29</b>	<b>51</b>	<b>100</b>



**Fuente:** Encuesta realizada a Estudiantes de la Maestría Consultoría USAC Tributaria 2007 y 2008

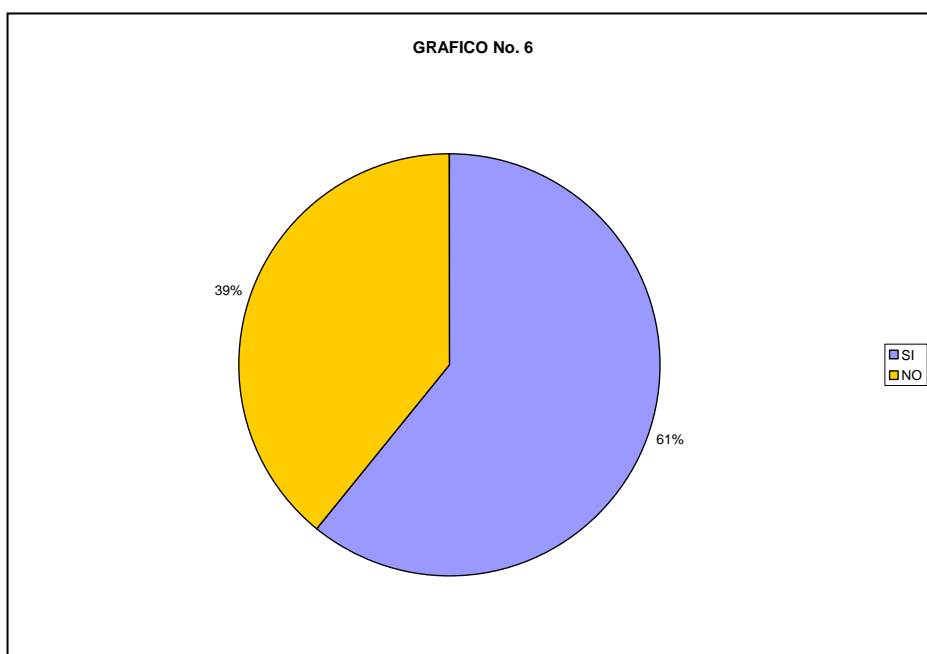
**Comentario:**

La gráfica muestra que el 61% de los encuestados manifestaron que cree que por la baja cultura tributaria entre los contribuyentes inscritos al Impuesto Sobre la Renta, el fisco tiene baja recaudación fiscal por impuesto por ganancias de capital y el 39% indicó que no.

6. ¿Cree que haya injusticia tributaria el hecho que los contribuyentes inscritos al Impuesto Sobre la Renta deben pagar impuesto sobre ganancias de capital y los demás personas individuales que obtienen ganancia no pagan por no estar inscritos?

**CUADRO No. 6**

RESPUESTAS	GRUPO 2007	GRUPO 2008	TOTALES	%
SI	13	18	31	61
NO	9	11	20	39
<b>TOTALES</b>	<b>22</b>	<b>29</b>	<b>51</b>	<b>100</b>



**Fuente:** Encuesta realizada a Estudiantes de la Maestría Consultoría USAC Tributaria 2007 y 2008

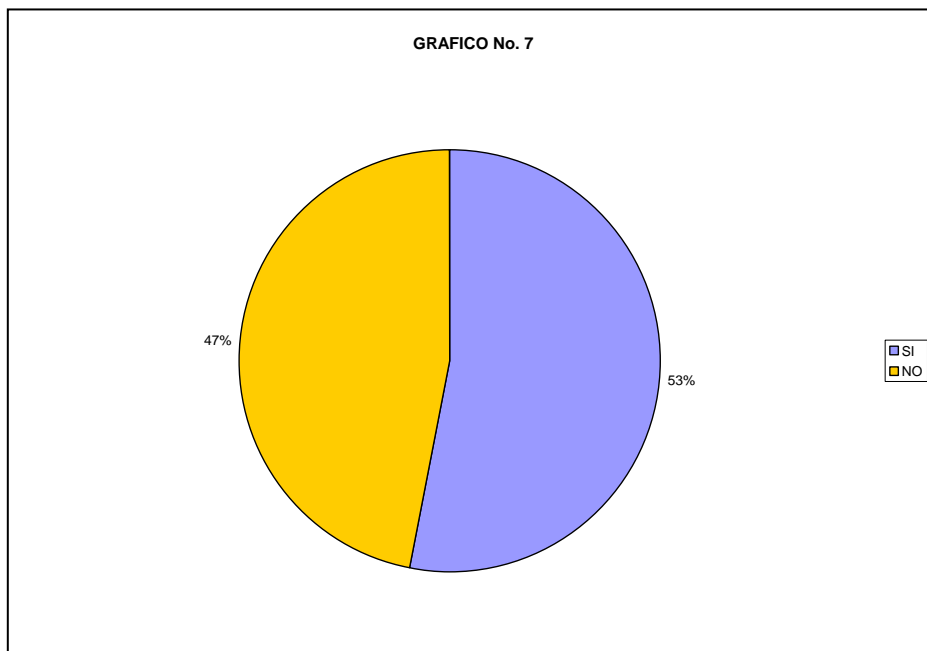
**Comentario:**

La gráfica muestra que el 61% de los encuestados manifestaron que si cree que haya injusticia tributaria el hecho que los contribuyentes inscritos al Impuesto Sobre la Renta deben pagar impuesto sobre ganancias de capital y las demás personas individuales que obtienen ganancia no pagan por no estar inscritos o inscritos por no llevar contabilidad completa y el 39% indicó que no.

7. ¿Aconsejaría a una persona individual a revaluar los inmuebles antes de hacer compra ventas para no causar ganancias de capital?

**CUADRO No. 7**

RESPUESTAS	GRUPO 2007	GRUPO 2008	TOTALES	%
SI	14	13	27	53
NO	8	16	24	47
<b>TOTALES</b>	<b>22</b>	<b>29</b>	<b>51</b>	<b>100</b>



**Fuente:** Encuesta realizada a Estudiantes de la Maestría Consultoría USAC Tributaria 2007 y 2008

**Comentario:**

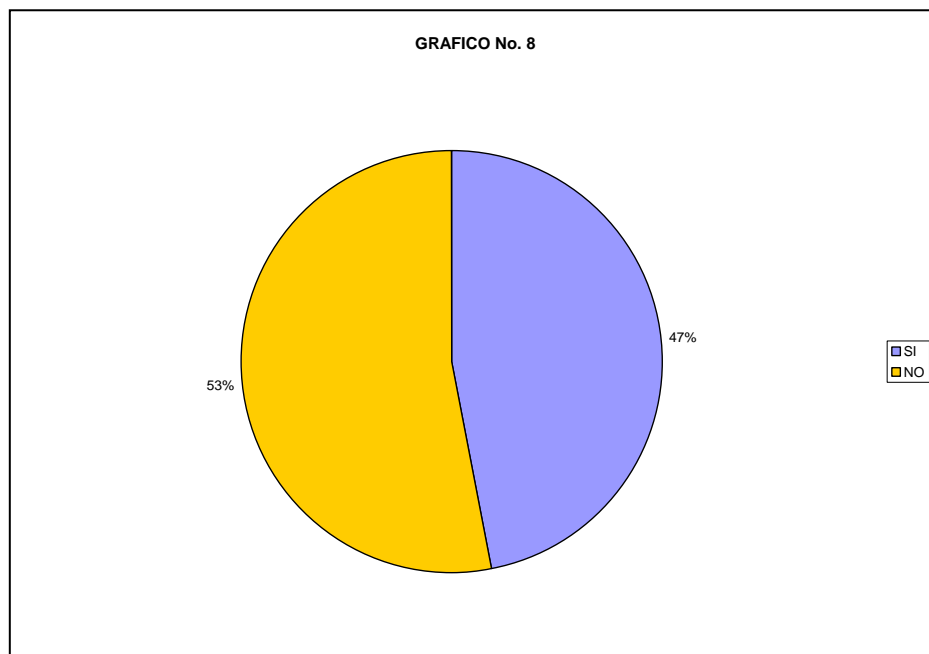
La gráfica muestra que el 53% de los encuestados manifestaron que si aconsejaría a una persona individual a revaluar los inmuebles antes de hacer compra ventas para no causar ganancias de capital y el 47% indicó que no.



8. ¿Cree que se da la elusión fiscal cuando uno revalúa los inmuebles antes de venderlos para no pagar impuesto por las ganancias de capital?

**CUADRO No. 8**

RESPUESTAS	GRUPO 2007	GRUPO 2008	TOTALES	%
SI	9	15	24	47
NO	13	14	27	53
<b>TOTALES</b>	<b>22</b>	<b>29</b>	<b>51</b>	<b>100</b>



**Fuente:** Encuesta realizada a Estudiantes de la Maestría Consultoría USAC Tributaria 2007 y 2008

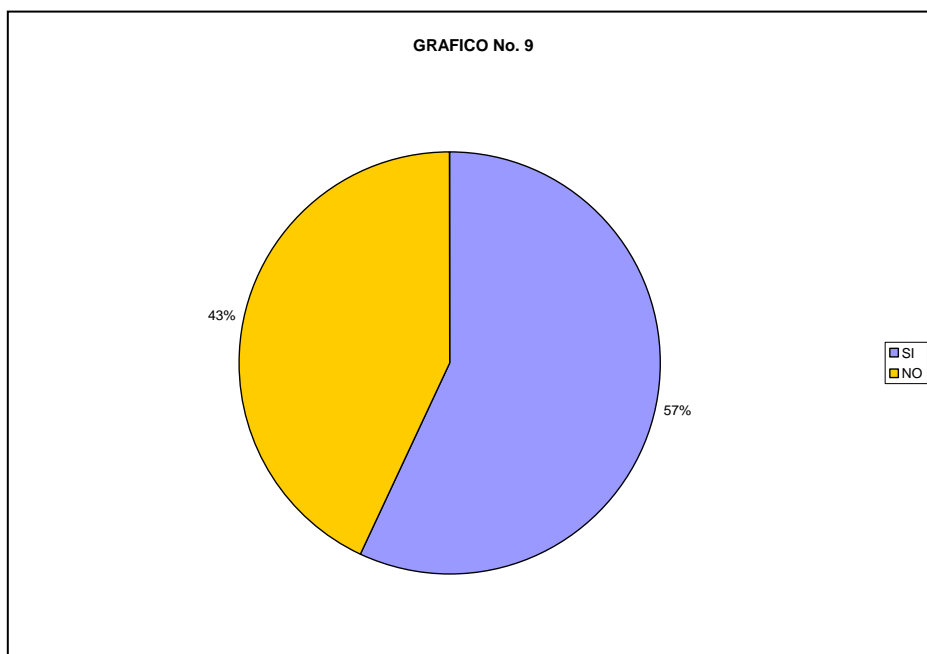
**Comentario:**

La gráfica muestra que el 53% de los encuestados manifestaron que no cree que se dé la elusión fiscal cuando uno revalúa los inmuebles antes de venderlos para no pagar impuesto por las ganancias de capital y el 47% indicó que sí.

9. ¿Considera que una persona individual puede ser tipificada de lavado de activos por hacer compra ventas de inmuebles de un valor y recibir uno diferente a través de varios depósitos a su cuenta?

**CUADRO No. 9**

RESPUESTAS	GRUPO 2007	GRUPO 2008	TOTALES	%
SI	11	18	29	57
NO	11	11	22	43
<b>TOTALES</b>	<b>22</b>	<b>29</b>	<b>51</b>	<b>100</b>



**Fuente:** Encuesta realizada a Estudiantes de la Maestría Consultoría USAC Tributaria 2007 y 2008

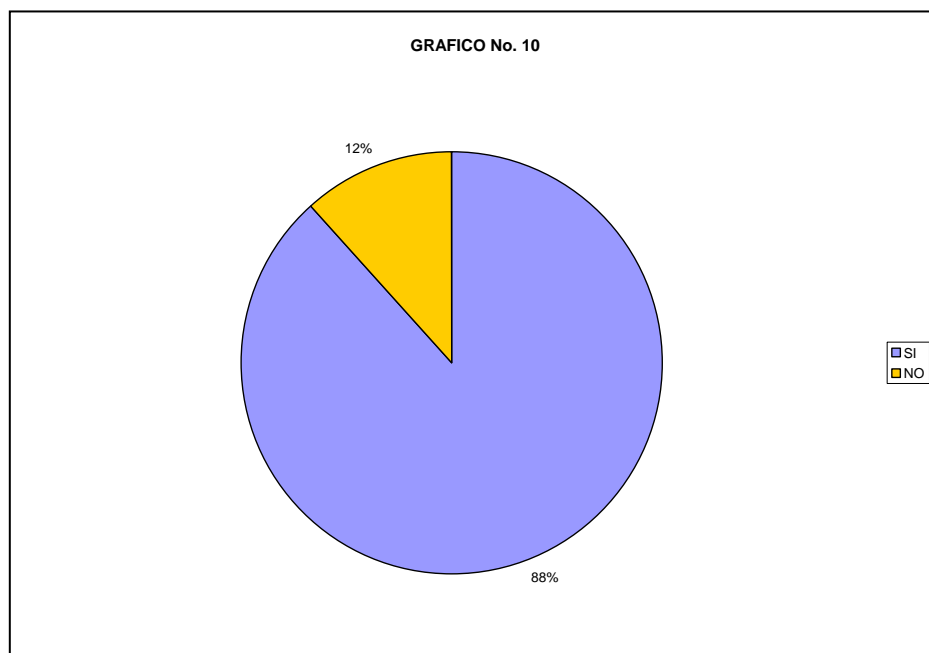
**Comentario:**

La gráfica muestra que el 57% de los encuestados manifestaron que sí considera que una persona individual puede ser considerada de lavado de activos por hacer compra ventas de inmuebles de un valor y recibir uno diferente a través de varios depósitos a su cuenta y el 43% indicó que no.

10. ¿Cree que la mayoría de inmuebles están subvalorados para no pagar Impuesto Único Sobre Inmuebles e IVA en la compras ventas?

CUADRO No. 10

RESPUESTAS	GRUPO 2007	GRUPO 2008	TOTALES	%
SI	21	24	45	88
NO	1	5	6	12
<b>TOTALES</b>	<b>22</b>	<b>29</b>	<b>51</b>	<b>100</b>



Fuente: Encuesta realizada a Estudiantes de la Maestría Consultoría USAC Tributaria 2007 y 2008

**Comentario:**

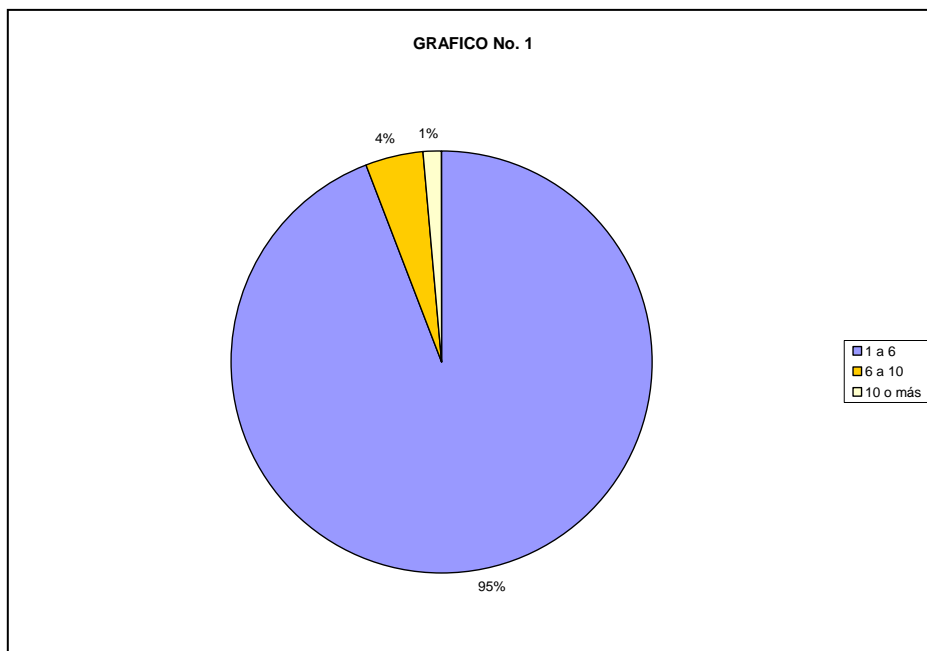
La gráfica muestra que el 88% de los encuestados manifestaron que sí cree que la mayoría de inmuebles están subvalorados para no pagar Impuesto Único Sobre Inmuebles e IVA en la compra venta y el 12% indicó que no.

## ENCUESTA A LOS COMERCIANTES REGISTRADOS EN SAT

### 1. ¿Cuántas escrituras de compra venta de inmuebles ha realizado?

**CUADRO No. 1**

RESPUESTAS	CANTIDAD	TOTALES	%
1 a 6	64	64	94
6 a 10	3	3	4
10 o más	1	1	1
<b>TOTALES</b>	<b>68</b>	<b>68</b>	<b>100</b>



**Fuente:** Encuesta a Comerciantes de la Zona 21 Municipio de Guatemala

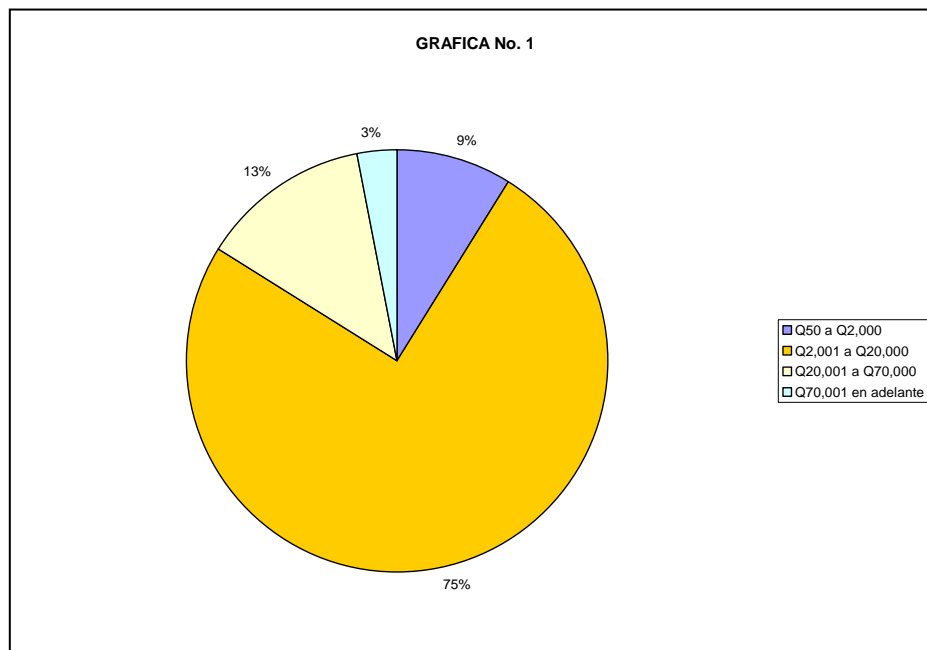
#### Comentario:

La gráfica muestra que el 94% de los encuestados manifestaron que han realizado de 1 a 5 escrituras de compra venta, el 4% indica de 6 a 10 escrituras y el 3% indica de 10 o más, Esto indica que es poca la compra venta de inmuebles en Guatemala.

2. ¿En qué rango de los siguientes ha realizado las escrituras de compra venta de inmuebles?

**CUADRO No. 2**

RESPUESTAS	CANTIDAD	TOTALES	%
Q50 a Q2,000	6	6	9
Q2,001 a Q20,000	51	51	75
Q20,001 a Q70,000	9	9	13
Q70,001 en adelante	2	2	3
<b>TOTALES</b>	<b>68</b>	<b>68</b>	<b>100</b>



**Fuente: Encuesta a Comerciantes de la Zona 21 Municipio de Guatemala**

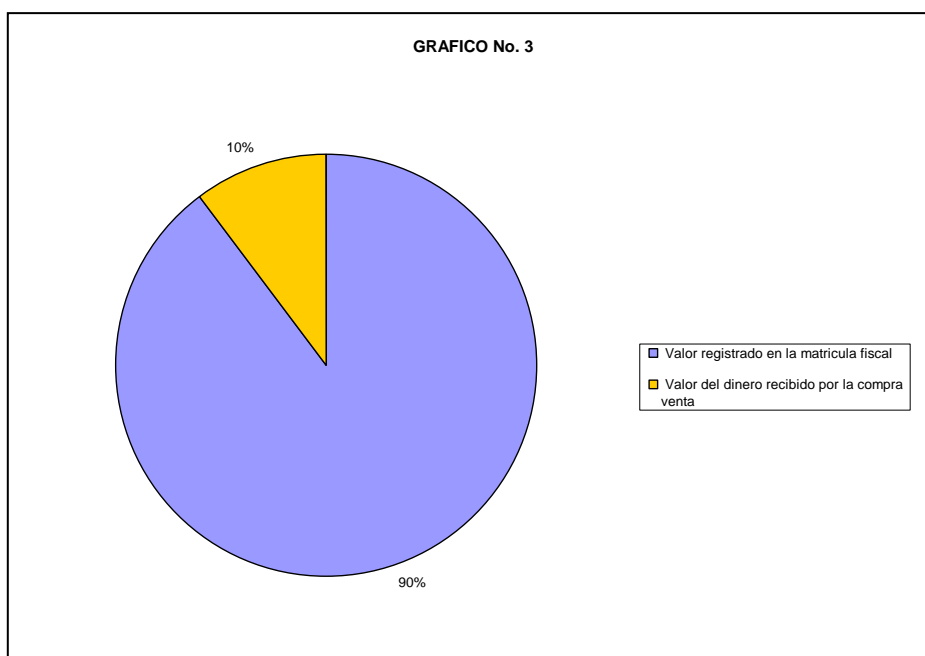
**Comentario:**

La gráfica muestra que el 75% de los encuestados manifestaron que han realizado escrituras entre en el rango de Q2,000 a Q20,000, el 13% de Q20,000 a Q70,000, el 9% de Q50 a Q2,000 y el 3% de Q70,000 en adelante, aquí se demuestra que la mayoría de personas subvalúan sus propiedades por efectos impositivos IVA-IUSI.

### 3. ¿Con qué valor hizo la escritura compra venta de inmuebles?

**CUADRO No. 3**

RESPUESTAS	CANTIDAD	TOTALES	%
Valor registrado en la matricula fiscal	61	61	90
Valor del dinero recibido por la compra venta	7	7	10
<b>TOTALES</b>	<b>68</b>	<b>68</b>	<b>100</b>



**Fuente:** Encuesta a Comerciantes de la Zona 21 Municipio de Guatemala

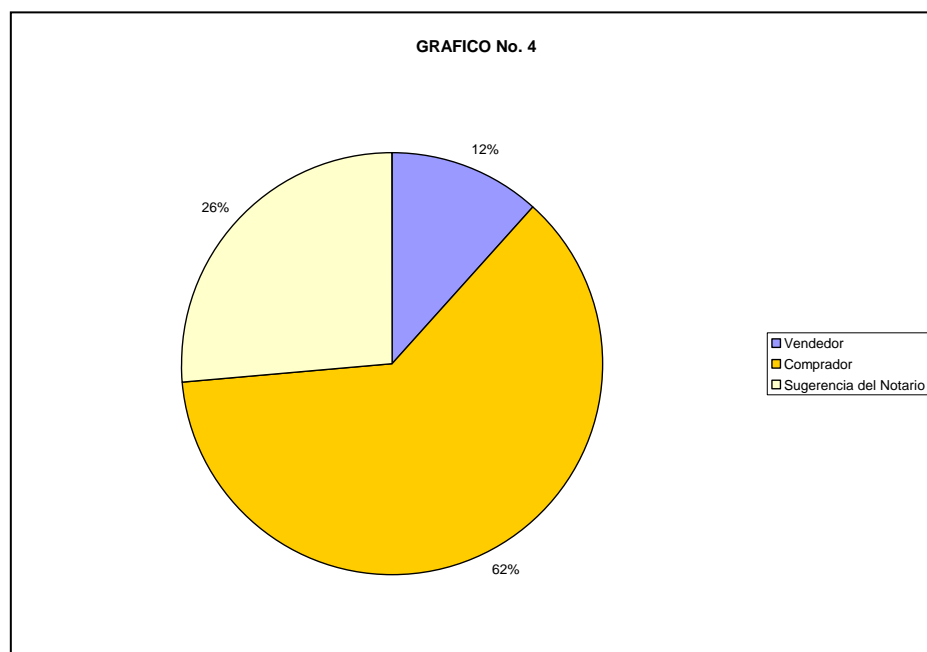
**Comentario:**

La gráfica muestra que el 90% de los encuestados manifestaron que realizaron la escritura con el valor registrado en la matrícula fiscal y el 10% indicó que con el valor del dinero recibido por la compra venta, aquí se denota lo afirmado en la gráfica anterior, la mayoría de personas subvalúan su propiedad.

4. ¿Quién tomó la decisión de escriturar ese valor la compra venta de inmuebles?

CUADRO No. 4

RESPUESTAS	CANTIDAD	TOTALES	%
Vendedor	8	8	12
Comprador	42	42	62
Sugerencia del Notario	18	18	26
<b>TOTALES</b>	<b>68</b>	<b>68</b>	<b>100</b>



Fuente: Encuesta a Comerciantes de la Zona 21 Municipio de Guatemala

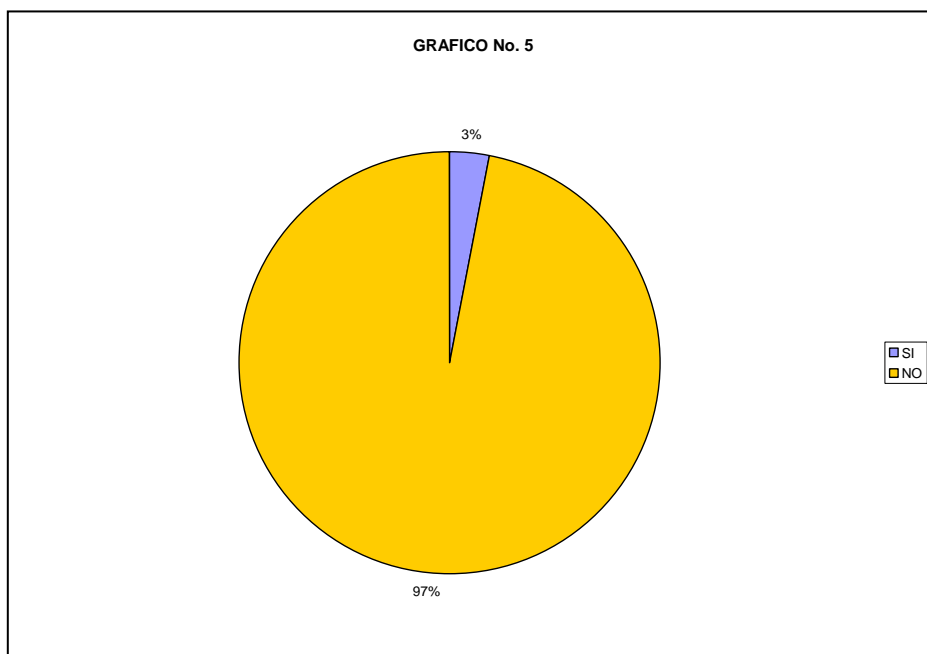
**Comentario:**

La gráfica muestra que el 62% de los encuestados manifestaron que el comprador tomó la decisión de escritura en ese valor, el 12% el vendedor y el 26% fue sugerencia del Notario. Como se puede observar el notario también asesora a los contribuyentes a tomar este tipo de decisiones, pero el que las toma es el comprador porque decide cuánto va a pagar de IVA en la compra venta del inmueble.

5. ¿Sus inmuebles los tiene registrados en su contabilidad?

CUADRO No. 5

RESPUESTAS	CANTIDAD	TOTALES	%
SI	2	2	3
NO	66	66	97
<b>TOTALES</b>	<b>68</b>	<b>68</b>	<b>100</b>



Fuente: Encuesta a Comerciantes de la Zona 21 Municipio de Guatemala

**Comentario:**

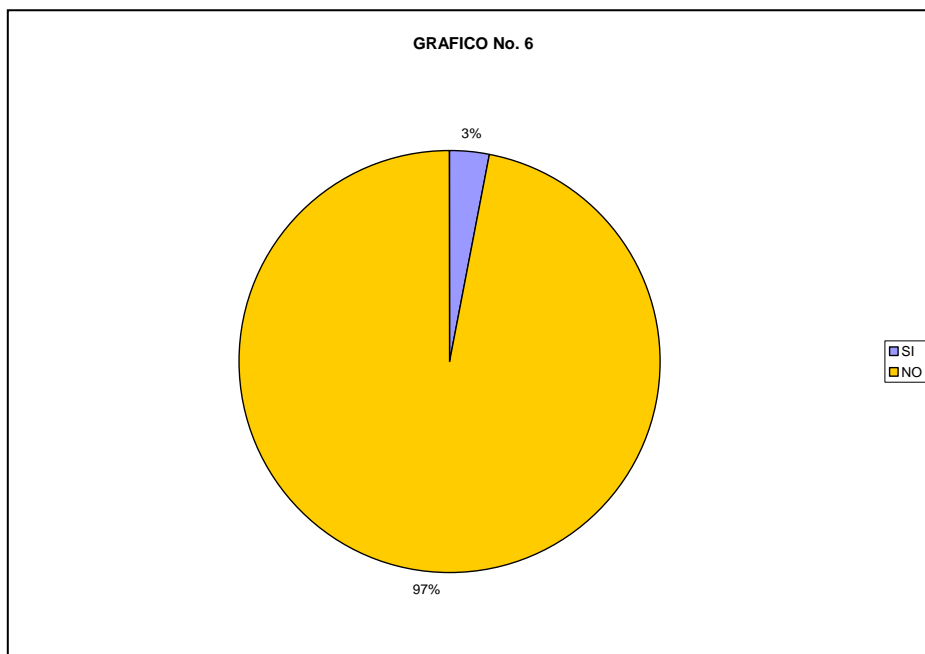
La gráfica muestra que el 97% de los encuestados manifestaron que no tienen registrado en su contabilidad los inmuebles y el 3% sí tiene registradas las mismas. Como no hay una norma legal que los obligue, no registran los inmuebles.



6. ¿Sabía usted que si vende un inmueble por un valor más alto del registrado, se considera ganancia de capital?

**CUADRO No. 6**

RESPUESTAS	CANTIDAD	TOTALES	%
SI	2	2	3
NO	66	66	97
<b>TOTALES</b>	<b>68</b>	<b>68</b>	<b>100</b>



**Fuente:** Encuesta a Comerciantes de la Zona 21 Municipio de Guatemala

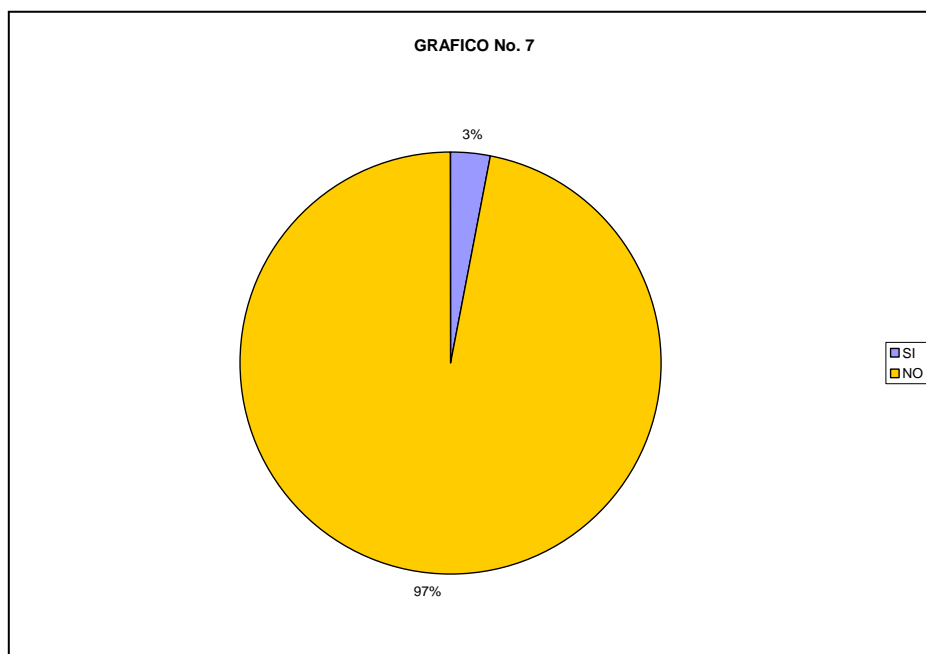
**Comentario:**

La gráfica muestra que el 97% de los encuestados manifestaron que no sabían que se generara una ganancia de capital, cuando se vendía un terreno por un valor más alto, solo el 3% indicó que sí, he aquí donde se observa la baja cultura tributaria.

**7. ¿Sabía usted que la ganancia de capital paga Impuesto Sobre la Renta?**

**CUADRO No. 7**

RESPUESTAS	CANTIDAD	TOTALES	%
SI	2	2	3
NO	66	66	97
<b>TOTALES</b>	<b>68</b>	<b>68</b>	<b>100</b>



**Fuente:** Encuesta a Comerciantes de la Zona 21 Municipio de Guatemala

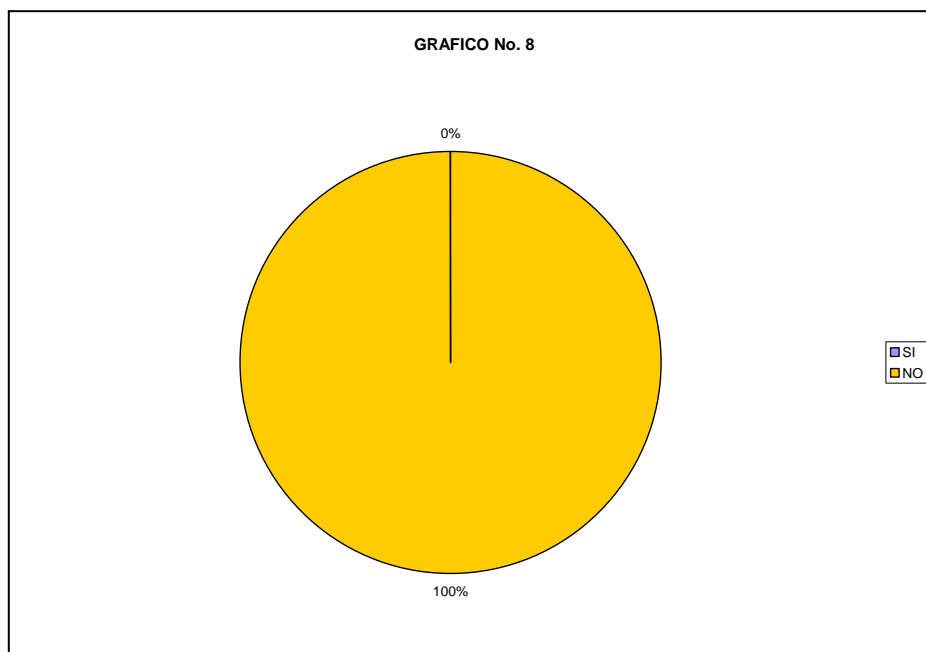
**Comentario:**

La gráfica muestra que el 97% de los encuestados manifestaron que no sabían que la ganancia de capital paga Impuesto sobre la Renta, solo el 3% indicó que sí.

**8. ¿Tenía conocimiento que los inmuebles se pueden revaluar antes de venderlo y así no generar ganancias de capital?**

**CUARDO No. 8**

RESPUESTAS	CANTIDAD	TOTALES	%
SI	0	0	0
NO	68	68	100
<b>TOTALES</b>	<b>68</b>	<b>68</b>	<b>100</b>



**Fuente: Encuesta a Comerciantes de la Zona 21 Municipio de Guatemala**

**Comentario:**

La gráfica muestra que el 100% de los encuestados manifestaron que no tenían conocimiento de que puede revaluar los terrenos antes de venderlos, se comprueba nuevamente con esta y las gráficas anteriores el desconocimiento de los impuestos.

## CONCLUSIONES

1. El Impuesto Sobre la Renta por Ganancias de Capital por compra venta de inmuebles lo deben pagar las personas individuales que son comerciantes inscritos en la Superintendencia de Administración Tributaria, que lleven contabilidad completa de acuerdo al Código de Comercio y al estudio realizado.
2. Los profesionales liberales no son considerados comerciantes de acuerdo al Código de Comercio y en concordancia con la Ley de Impuesto Sobre la Renta, no están obligados a llevar contabilidad; por lo tanto, no tienen base contable para determinar ganancias de capital.
3. Las personas individuales que no están inscritas en la Administración Tributaria al Impuesto Sobre la Renta, no tienen la obligación de declarar estas ganancias e impuestos, ya que no están registrados y pertenecen a la Economía Informal.
4. La mayoría de los documentos de inmuebles se faccionan, tomando como lo imponible el valor de la matrícula fiscal, para no pagar Impuesto al Valor Agregado I.V.A. ni Impuesto Único Sobre Inmuebles I.U.S.I.
5. El desconocimiento de las leyes tributarias, falta de educación tributaria, la poca anuencia de los ciudadanos de contribuir con los ingresos del Estado y el uso que los gobiernos de turno le han dado a la recaudación hecha por la Administración Tributaria, hace que el Estado perciba menos ingresos y no pueda cumplir con sus fines sociales y humanos.
6. De las personas individuales, los comerciantes son los únicos que pueden incurrir en infracciones tributarias al no declarar las compras ventas de inmuebles.

## RECOMENDACIONES

1. Que el Estado promueva una reforma integral, para que tenga bases legales de ejercer la recaudación y fiscalización del mismo y exigir el cumplimiento a todas las personas individuales.
2. Controlar la forma actual de cómo se hacen las compra ventas con el valor de matrícula fiscal, es difícil pero no imposible, ya que si la Superintendencia de Administración Tributaria en concordancia con la Superintendencia de Bancos pudieran establecer un mecanismo de controlar los ingresos que las personas individuales depositan en el sistema bancario por compra venta de inmuebles y pudieran cruzar información de los ingresos depositados contra los declarados. De esta manera se puede mejorar la recaudación.
3. Que la Superintendencia de Administración Tributaria debe seguir trabajando para disminuir la economía informal ya que este segmento comprende el 75%. Dentro de este sector se encuentran todas estas personas individuales que no declaran sus ganancias de capital. Esto lo conseguirá poco a poco con su programa de cultura tributaria que fomenta el pago de impuestos y a cambio los contribuyentes reciben servicios como seguridad, salud y desarrollo. Esto no solo depende de la Superintendencia de Administración Tributaria ya que el Gobierno juega un papel importante como el ejecutor de esta recaudación y el mal uso que le da, tiende a bajar la moral de los contribuyentes.
4. Para evitar contingencias tributarias de parte de la Superintendencia de Administración Tributaria, las personas individuales que son comerciantes, que llevan contabilidad completa, que compran y venden inmuebles del negocio que generan ganancias de capital, deben cumplir con registrar estas operaciones y pagar el respectivo impuesto.
5. Las personas individuales que no están registradas en el Impuesto Sobre la Renta y van hacer compra ventas de inmuebles, lo ideal sería formalizar un negocio y lo inscriban a los impuestos en mención para evitar contingencias, multas, mora e intereses resarcitorios.

## BIBLIOGRAFÍA

1. Asamblea Nacional Constituyente. **Constitución Política de la República de Guatemala**. Guatemala, 1999. 80 p.
2. Asamblea Legislativa de la Republica. Decreto 134 y sus reformas **Ley del Impuesto Sobre la Renta –ISR** El Salvador 1991. 40 p.
3. Asamblea Legislativa de la Republica. Ley 453 y sus reformas **Ley del Impuesto Sobre la Renta –ISR** Nicaragua 2003. 63 p.
4. Asamblea Nacional. Ley 18 y sus reformas **Ley del Impuesto Sobre la Renta –ISR** Panamá 2003. 53 p.
5. Cifuentes Medina, Edelberto. **La Aventura de Investigar: El Plan y la Tesis**. Magna Terra, 2003. 214 p.
6. Congreso de la República. Decreto No. 2-70 y sus reformas: **Código de Comercio**. Guatemala. 202 p.
7. Congreso de la República. Decreto No. 6-91 y sus reformas: **Código Tributario–SAT**. Guatemala. 93 p.
8. Congreso de la República. Decreto No. 1-98 y sus reformas: **Ley Orgánica de la Superintendencia de Administración Tributaria–SAT**. Guatemala. 22 p.
9. Congreso de la República. Decreto No. 26-92 y sus reformas: **Ley del Impuesto Sobre la Renta –ISR** Guatemala. 75 p.
10. Congreso de la República. Decreto No. 27-92 y sus reformas: **Ley del Impuesto al Valor Agregado –IVA** Guatemala. 35 p.
11. Congreso de la República. Decreto No. 2-89: **Ley del Organismo Judicial**. Guatemala 51p
12. Congreso de la República. Iniciativa No. 3874 y 4145: **Iniciativa que dispone aprobar disposiciones complementarias para la modernización del sistema tributaria indirecto y aduanero** Guatemala.  
<http://www.congreso.gob.gt/archivos/iniciativas/registro3874.pdf>  
<http://www.congreso.gob.gt/archivos/iniciativas/registro4145.pdf>
13. Instituto Centroamericano de Estudios Fiscales (ICEFI), patrocinado por la Superintendencia de Administración Tributaria. **Sinopsis de la Historia del Tributación en Guatemala**, 2009. 30 p.  
[http://portal.sat.gob.gt/ct/portal/index.php?option=com\\_docman&task=cat\\_view&gid=172&Itemid=176](http://portal.sat.gob.gt/ct/portal/index.php?option=com_docman&task=cat_view&gid=172&Itemid=176)
14. Guerra Borges, Alfredo Guatemala: 60 años de historia económica (1944-2004), Guatemala 2006, 306 p.
15. Congreso de la República Decreto No. 15-98 y sus reformas: **Ley del Impuesto Único Sobre Inmuebles –IUSI** Guatemala. 17 p.

## APENDICE 1

### CUESTIONARIO PARA RECOPIRAR INFORMACIÓN PARA ELABORACIÓN DE TESIS DE POSTGRADO

#### TEMA: LAS PERSONAS INDIVIDUALES Y LA IMPOSICION DEL IMPUESTO SOBRE LA RENTA POR GANANCIAS DE CAPITAL EN LA COMPRA VENTA DE INMUEBLES

**INSTRUCCIONES:** Las siguientes preguntas, han sido planteadas con la finalidad de conocer las opiniones de las estudiantes de la maestría de consultoría tributaria.

1. ¿Las ganancias de capital se dan cuando se vende un activo fijo (no corriente) por un valor mayor al valor en libros?

SI  NO

Comentario:

2. ¿Las personas individuales que no están inscritos al Impuesto Sobre la Renta están obligados a pagar Impuesto sobre ganancias de capital por compra venta de inmuebles?

SI  NO

Comentario:

3. ¿Los profesionales liberales inscritos al Impuesto Sobre la Renta, están obligados a pagar impuesto sobre ganancias de capital por compra venta de inmuebles?

SI  NO

Comentario:

4. ¿Los comerciantes inscritos al Impuesto Sobre la Renta, están obligados a pagar impuesto sobre ganancias de capital por compra venta de inmuebles?

SI  NO

Comentario:

5. ¿Cree que por la baja cultura tributaria entre los contribuyentes inscritos al Impuesto Sobre la Renta, el fisco tiene baja recaudación fiscal por impuesto por ganancias de capital?

SI  NO

**Comentario:**

6. ¿Cree que haya injusticia tributaria el hecho que los contribuyentes inscritos al Impuesto Sobre la Renta deben pagar impuesto sobre ganancias de capital y los demás personas individuales que obtienen ganancia no pagan por no estar inscritos?

SI  NO

**Comentario:**

7. ¿Aconsejaría a una persona individual a revaluar los inmuebles antes de hacer compra ventas para no causar ganancias de capital?

SI  NO

**Comentario:**

8. ¿Cree que se da la elusión fiscal cuando uno revalúa los inmuebles antes de venderlos para no pagar impuesto por las ganancias de capital?

SI  NO

**Comentario:**

9. ¿Considera que una persona individual puede ser tipificada de lavado de activos por hacer compra ventas de inmuebles de un valor y recibir uno diferente a través de varios depósitos a su cuenta?

SI  NO

**Comentario:**

10. ¿Cree que la mayoría de inmuebles están subvalorados para no pagar Impuesto Único Sobre Inmuebles e IVA en la compras ventas?

SI  NO

**Comentario:**



## APENDICE 2

### CUESTIONARIO PARA RECOPIAR INFORMACIÓN PARA ELABORACIÓN DE TESIS DE POSTGRADO

#### TEMA: LAS PERSONAS INDIVIDUALES Y LA IMPOSICION DEL IMPUESTO SOBRE LA RENTA POR GANANCIAS DE CAPITAL EN LA COMPRA VENTA DE INMUEBLES

**INSTRUCCIONES:** Las siguientes preguntas, han sido planteadas con la finalidad de conocer las opiniones de las personas individuales que son comerciantes y que han realizado compra venta de inmuebles por medio de una escritura pública.

1. ¿Cuántas escrituras de compra venta de inmuebles ha realizado?
  - a. 1 a 5
  - b. 5 a 10
  - c. 10 o mas
  
2. ¿En qué rango de los siguientes ha realizado las escrituras de compra venta de inmuebles?
  - a. Q50 a Q2,000
  - b. Q2,001 a Q20,000
  - c. Q20,001 a Q70,000
  - d. Q70,001 en adelante
  
3. ¿Con qué valor hizo la escritura compra venta de inmuebles?
  - a. Valor registrado en la matricula fiscal
  - b. Valor del dinero recibido por la compra venta
  
4. ¿Quién tomo la decisión de escriturar ese valor la compra venta de inmuebles?
  - a. Vendedor
  - b. Comprador
  - c. Sugerencia del Notario
  
5. ¿Sus inmuebles los tiene registrados en su contabilidad?
  - a. Si
  - b. No
  
6. ¿Sabia usted que si vende un inmueble por un valor más alto del registrado, se considera ganancia de capital?
  - a. Si
  - b. No
  
7. ¿Sabia usted que la ganancia de capital paga Impuesto Sobre la Renta?
  - a. Si
  - b. No
  
8. ¿Tenia conocimiento que los inmuebles se pueden revaluar antes de venderlo y así no generar ganancias de capital?
  - a. Si
  - b. No

## APENDICE 3

### PROYECTO DE REFORMA AL IMPUESTO SOBRE LA RENTA DECRETO No. 26-92 Y SUS REFORMAS

**Artículo 1. Del objeto y establecimiento general del impuesto.** Se decreta un impuesto sobre toda renta que obtengan las personas individuales, jurídicas, entes o patrimonios que se especifiquen en esta Ley, sean éstos nacionales o extranjeros, residentes o no en el país, domiciliadas o no en el país.

El impuesto se genera cada vez que se producen rentas gravadas, y se determina de conformidad con lo que establece la presente Ley.

**Artículo 2. Categorías de rentas según su fuente.** Para efectos de esta Ley se gravan las siguientes rentas que obtengan las personas, entes o patrimonios:

- a) Las rentas de las actividades lucrativas.
- b) Las rentas del trabajo.
- c) Las rentas del capital y las ganancias y pérdidas de capital.

Sin perjuicio de las disposiciones generales, las regulaciones correspondientes a cada fuente de renta se establecerán y el impuesto se liquidará en forma separada conforme a cada uno de los Títulos de esta Ley.

Las rentas obtenidas por los contribuyentes no residentes se gravarán conforme a las categorías señaladas en este artículo y las disposiciones contenidas en el Título V de esta Ley.

En lo que resulte necesario para completar su contenido y comprensión, cada Título se interpretará en concordancia con la normativa de los otros Títulos de la presente Ley.

**Artículo 3. Ámbito de aplicación. Quedan afectas al impuesto** las rentas obtenidas en todo el territorio guatemalteco, definido éste conforme a lo establecido en la Constitución Política de la República de Guatemala, y a aquellas rentas del capital señaladas en el artículo siguiente obtenidas en el exterior por residentes en el país.

**Artículo 4. Rentas Afectas.** Son rentas afectas, independientemente que en cada uno de los Títulos puedan gravarse o quedar exentas, bajo cualquier categoría de renta, las siguientes:

#### **C. LAS SIGUIENTES RENTAS DEL CAPITAL:**

Se consideran renta del capital las provenientes de:

Numeral 15

Las ganancias y pérdidas de capital derivadas de la transmisión de bienes inmuebles situados en territorio guatemalteco.

Numeral 16

Las ganancias y pérdidas de capital derivadas de la transmisión de bienes inmuebles, no situados o no en territorio guatemalteco, cuando su titular sea un residente.

## **RENTAS DE CAPITAL, GANANCIAS Y PÉRDIDAS DE CAPITAL**

### **Artículo 89. Hecho generador.**

Constituye hecho generador la obtención de rentas de capital y la realización de ganancias y pérdidas de capital, en dinero o en especie, afectas y que provengan directa o indirectamente de elementos patrimoniales, bienes o derechos, cuya titularidad corresponda al contribuyente.

### **Artículo 90. Enumeración. Estas rentas se clasifican en:**

#### **Numeral 3**

#### **Ganancias y pérdidas de capital.**

Son ganancias y pérdidas de capital de conformidad con lo dispuesto en este Título, las resultantes de cualquier transferencia, cesión, compra-venta, permuta u otra forma de negociación de bienes o derechos, realizada por personas individuales, jurídicas, entes o patrimonios cuyo giro habitual no sea comerciar con dichos bienes o derechos

**También constituirán ganancias de capital:** El monto de la revaluación de los bienes que integran el activo fijo de las personas individuales, jurídicas, entes o patrimonios obligados a llevar contabilidad de acuerdo con el Código de Comercio.

Cualquier incremento de patrimonio proveniente de la enajenación de derechos o bienes afectados a actividades productoras de rentas gravadas en el Título II contabilizados en los libros que se deben llevar al efecto, incluso los realizados con motivo de la liquidación, total o parcial, de la actividad. Cuando dichos derechos o bienes estén sujetos a depreciación y se enajenen por un valor superior al que les corresponda a la fecha de la transacción, de acuerdo con la amortización autorizada, tal diferencia se incluirá como ingreso gravable en el período en que se realice la operación y todas las revaluaciones de bienes inmuebles inscritas en la Matrícula Fiscal.

**Ganancias de capital no justificadas.** El impuesto también grava cualquier incremento de patrimonio que no provenga de ingresos debidamente registrados y declarados conforme la presente Ley. Se consideran incremento de patrimonio no justificados los bienes o derechos cuya

tenencia, declaración o adquisición no se corresponda con la renta declarada por el contribuyente o con el patrimonio preexistente, así como la inclusión de deudas inexistentes en cualquier declaración de este impuesto o en los libros o registros oficiales. Estos incrementos tributarán en el período en que la Administración Tributaria los determine salvo que el contribuyente pruebe que ha tributado de conformidad con las disposiciones legales aplicables al caso, que está exento por ley o que ha sido titular de los bienes o derechos correspondientes desde una fecha anterior al plazo de prescripción establecido en el Código Tributario

Base Imponible de las Rentas de Capital. La base imponible de las rentas de capital mobiliario estará constituida por la renta generada en dinero o en especie representada por el importe total pagado, acreditado o de cualquier forma puesto a disposición del contribuyente menos las rentas de capital exentas.

Artículo 93. Base imponible para ganancias y pérdidas de capital. La base imponible de las ganancias o pérdidas de capital será el precio de la enajenación de los bienes o derechos menos el costo del bien. En el caso de bienes revaluados para aquellos contribuyentes no obligados a llevar contabilidad completa, la base imponible es el valor revaluado menos el valor de adquisición.

El costo del bien se establece así:

- i) Para los contribuyentes obligados a llevar contabilidad según el Código de Comercio, el costo base del bien será el valor contabilizado, más el valor de las mejoras incorporadas al mismo, menos las depreciaciones acumuladas y contabilizadas hasta la fecha de enajenación, tanto sobre el valor original del bien como de las mejoras que se le incorporaron.
- ii) Para los contribuyentes que no están obligados a llevar contabilidad completa, el costo del bien, será el valor de adquisición o el valor que haya sido revaluado, siempre y cuando se haya pagado el impuesto establecido en el presente Título y se haya inscrito el reevalúo en la matrícula fiscal cuando corresponda.
- iii) No obstante lo establecido en los incisos anteriores, para los casos de enajenación de acciones o participaciones sociales, su costo será el menor valor entre el establecido en libros de la sociedad emisora y el valor de adquisición por el tenedor de las acciones o participaciones sociales.
- vi) Para los bienes y derechos adquiridos por donación, legado o herencia, el costo es el de adjudicación para el donatario, legatario, derechohabiente o heredero, según el caso.

Los gastos incurridos para efectuar la transacción, tales como comisiones de compra y de venta, gastos notariales, de registro y otros se adicionarán al costo o restarán del valor de la enajenación según corresponda. Todos los gastos se limitarán como máximo al equivalente del quince por ciento (15%) del valor de la enajenación.

Artículo 96. Compensación de pérdidas de capital. Las pérdidas de capital solamente se pueden compensar con ganancias de capital futuras, hasta por un plazo máximo de dos años, contados desde el momento en que se produjo la pérdida. La pérdida no compensada no da derecho al contribuyente a deducción o crédito alguno de este impuesto. Si al concluir el plazo aún existe un saldo de tal pérdida de capital, ésta ya no podrá deducirse por ningún motivo.

Artículo 97. Tipo Impositivo. El tipo impositivo aplicable a la base imponible para las rentas de capital y las ganancias de capital será de cinco o diez por ciento (5%) (10%).

## APENDICE 4

### OPERACIÓN CONTABLE DE UN CASO PRÁCTICO DE COMPRA VENTA DE INMUEBLES

Las personas obligadas a llevar contabilidad de acuerdo al Artículo 368 del Decreto No. 2-70 Código de Comercio y sus reformas, deberán realizar las siguientes operaciones contables para registrar la compra venta de inmuebles de las cuales se puede genera una ganancia de capital.

Una persona individual que está inscrita como Comerciante ante el Registro Mercantil y en la Superintendencia de Administración Tributaria, su actividad principal es la ferretería, compra un inmueble finca 120 folio 150 libro 200 de la ciudad de Guatemala el 15 de enero del 2009 por Q 200,000 más el Impuesto al Valor Agregado, pero por convenir a sus intereses el 20 de febrero 2009 decide venderlo por Q300,000 más IVA.

Con la información anterior realice:

- La jormalización del libro diario de los meses de enero y febrero 2009,
- Determine el cálculo del impuesto sobre las ganancias de capital con los 2 regímenes (general y optativo),
- Registre la operación contable e indique en qué fecha se realizan dichos pagos de impuesto.

Jornalización del mes de Enero 2009

INMUEBLES	Q200,000.00
IVA POR COBRAR	Q24,000.00
A: CAJA Y BANCOS	Q224,000.00

Registro de la compra del inmueble finca 120 folio 150 libro 200 de la ciudad de Guatemala el 15 de enero del 2009

Jornalización del mes de Febrero 2009

CAJA Y BANCOS	Q300,000.00
INMUEBLES	Q200,000.00
GANANCIA EN VENTA ACTIVOS	Q100,000.00

Registro de la venta del inmueble finca 120 folio 150 libro 200 de la ciudad de Guatemala el 20 de febrero del 2009

CALCULO DEL IMPUESTO SOBRE LA GANANCIA

VALOR DE VENTA                      Q300,000.00

VALOR DE COMPRA                  Q200,000.00

GANANCIA                              Q100,000.00

IMPUESTO SI ESTA EN EL REGIMEN GENERAL DEL 5% SOBRE INGRESOS

GANANCIA DE CAPITAL (Q100,000 \* 10%) = Q10,000.00

FECHA DE PAGO DEL IMPUESTO 15 MARZO 2009

Jornalización del mes de marzo 2009

IMPUESTOS                              Q10,000.00

CAJA Y BANCOS    Q10,000.00

Registro del pago de impuesto sobre la renta de la ganancia de capital sobre capital del mes de febrero 2009.

IMPUESTO SI ESTA EN EL REGIMEN OPTATIVO DEL 31% SOBRE GANANCIA DE OPERACION

GANANCIA DE CAPITAL (Q100,000 \* 31%) = Q31,000.00

FECHA DE PAGO DEL IMPUESTO 31 MARZO 2010

Jornalización del mes de diciembre 2009

PERDIDAS Y GANANCIA              Q31,000.00

IMPUESTO POR PAGAR                                      Q31,000.00

Registro de la provisión del Impuesto Sobre la Renta de la ganancia de capital sobre Capital del mes de febrero 2009.

Jornalización del mes de Marzo 2010

IMPUESTO POR PAGAR	Q31,000.00
--------------------	------------

CAJA Y BANCOS	Q31,000.00
---------------	------------

Registro del pago del Impuesto Sobre la Renta de la ganancia de capital sobre capital del mes de febrero 2009 en la declaración jurada del 2008 presentada en marzo 2010.



## APENDICE 5

### LEY DE IMPUESTO SOBRE LA RENTA EN EL SALVADOR

DECRETO No. 134.

LA ASAMBLEA LEGISLATIVA DE LA REPÚBLICA DE EL SALVADOR, GANANCIA DE CAPITAL

Art. 14 La ganancia obtenida por una persona natural o jurídica que no se dedique habitualmente a la compraventa, permuta u otra forma de negociaciones sobre bienes muebles o inmuebles, constituye ganancia de capital y se gravará de acuerdo con las siguientes reglas:

1) En cada transacción la ganancia o pérdida de capital se determinará deduciendo del valor de la transacción, el costo básico del bien, el importe de las mejoras efectuadas para conservar su valor y el de los gastos necesarios para efectuar la transacción. Cuando el valor de la transacción, sea mayor que las deducciones, habrá ganancia de capital. Si las deducciones son mayores que el valor de la transacción, habrá pérdida de capital. Se considerarán mejoras todas aquellas refacciones, ampliaciones y otras inversiones que prolonguen apreciablemente la vida del bien, impliquen una ampliación de la constitución primitiva del mismo o eleven su valor, siempre que dichas inversiones no hayan sido admitidas como gastos de producción de su renta o de conservación de su fuente;

2) La pérdida de capital será deducible de la ganancia de capital. Si la ganancia excede a la pérdida, el excedente, o sea la ganancia neta de capital, se agregará a la renta obtenida de acuerdo con el artículo 42. En caso de que la pérdida exceda a la ganancia, el saldo podrá ser usado dentro de los cinco años siguientes contra ganancia de capital; y

3) El costo básico de los bienes muebles e inmuebles se determinará en el caso de que sea adquirido a título oneroso deduciendo del costo de adquisición las depreciaciones que se hayan realizado y admitido de acuerdo con la ley. El costo básico de los bienes adquiridos por donación o herencia será el costo básico del donante o causante.

Art. 42 La ganancia neta de capital en el caso de una sola transacción o de varias transacciones realizadas sobre bienes poseídos en el mismo número de años, será tasada como sigue: El monto de la ganancia será dividido por un número igual al número de años que la propiedad ha sido poseída por el contribuyente. El resultado deberá sumarse a la renta imponible y calcularse el impuesto sobre el monto de acuerdo con la ley. El impuesto así calculado será dividido por la renta correspondiente y la mitad de la tasa resultante será aplicada al resto de la ganancia de capital que

no fue incluido en la renta. El impuesto que resulte se agregará al impuesto calculado anteriormente. En el caso de varias transacciones realizadas sobre bienes poseídos durante distinto número de años, el método de calcular el impuesto será como sigue:

- a) Se dividirá cada ganancia o pérdida de capital por el número de años que el bien haya sido poseído;
- b) Los cocientes así encontrados se sumarán: los de ganancias, separadamente de los de pérdidas; verificado lo anterior, las pérdidas se restarán de las ganancias y el saldo positivo resultante se agregará a la renta proveniente de otras fuentes;
- c) Sobre el total se calculará el impuesto de acuerdo con la ley;
- d) El impuesto así calculado debe dividirse por la renta correspondiente; el cociente que resulte será la tasa efectiva;
- e) La mitad de la tasa efectiva se aplicará al resto de las ganancias menos las pérdidas que no se habían agregado a la renta indicada; y
- f) El impuesto que resulte, se agregará al impuesto calculado anteriormente según el literal c) Si el total a que se refiere el literal c) no llega al límite imponible se aplicará

Para efectos del literal e) la tasa media efectiva del 10%

Si la operación ha sido considerada como presunta donación en virtud de la ley de impuesto sobre donaciones y ha sido determinado por resolución firme, el Impuesto respectivo, la ganancia de capital obtenida en esa operación no causará el impuesto a que se refiere este artículo.

## APENDICE 6

### LEY DE IMPUESTO SOBRE LA RENTA EN NICARAGUA

LEY No. 453 CON REFORMAS INCORPORADAS DE LA LEY N° 528

GACETA N° 82, 06 DE MAYO DE 2003 Y GACETA N° 104 DEL 31 DE MAYO DEL 2005

**Arto. 6. Renta ocasional.** Será considerada como aumento de renta, la renta ocasional obtenida por la enajenación, permuta, remate, dación o adjudicación en pago, fideicomiso o cualquier otra forma legal de que se disponga de bienes muebles o inmuebles, acciones o participaciones de sociedades y derechos intangibles.

También se considerarán como aumentos de renta, los beneficios provenientes de las herencias, los legados y las donaciones, así como de las loterías, los premios, las rifas y similares.

La renta ocasional y beneficios descritos en los párrafos anteriores están sujetos a retenciones en la fuente o a pagos a cuenta del IR anual, en la oportunidad, forma y monto que determine el Poder Ejecutivo en el ramo de hacienda.

**Arto. 7. Regulaciones de renta ocasional.** Para efectos de lo dispuesto en el artículo anterior, se establecen las siguientes regulaciones.

1. En el caso de herencias, legados y donaciones por causa de muerte, la partición no se podrá inscribir en el registro público respectivo mientras no se hubiere efectuado el pago del IR, según se evidencie en el documento fiscal respectivo;
2. En las transferencias de bienes inmuebles, de vehículos automotores, naves, aeronaves y demás bienes sujetos a registro ante alguna oficina pública, el pago deberá hacerse antes de la inscripción en el registro público respectivo, sin cuyo requisito la oficina correspondiente no podrá realizarlo.
3. Cuando se trate de loterías, premios, rifas y similares, las personas naturales o jurídicas correspondientes, deberán retener el IR al momento de realizar el pago o entrega del mismo.
4. Para las demás rentas ocasionales no incluidas en los numerales anteriores, el Poder Ejecutivo en el ramo de hacienda establecerá otras formas de retención.

**Arto. 15. Retenciones definitivas.** Las personas naturales, jurídicas o las unidades económicas, residentes o no en el país, que perciban rentas de cualquiera de las fuentes aquí indicadas estarán sujetas a una retención definitiva de la siguiente forma:

1. Para los intereses devengados por depósitos colocados en instituciones financieras legalmente establecidas en el país, con saldo promedio mensual mayor o igual a cinco mil dólares de Estados Unidos de América (US\$ 5,000.00) o su equivalente en moneda nacional al tipo de cambio oficial, asimismo los instrumentos financieros con plazo menor a cuatro (4) años, la retención será del diez por ciento (10%).
2. Para la renta neta gravable de fuente nicaragüense que obtengan personas naturales no residentes o no domiciliadas en el país, estarán sujetas a una retención definitiva del IR de veinte por ciento (20%).

## APENDICE 7

### LEY DE IMPUESTO SOBRE LA RENTA EN PANAMA

#### LEY No. 18

De 19 de junio de 2006

#### Que modifica artículos del Código Fiscal

#### LA ASAMBLEA NACIONAL DECRETA:

**Artículo 1.** El literal a del artículo 701 del Código Fiscal queda así:

**Artículo 701.** Para los efectos del cómputo del Impuesto sobre la Renta en los casos que a continuación se mencionan, se seguirán las siguientes reglas:

a. En los casos de ganancia por enajenación de bienes inmuebles, la renta gravable será la diferencia entre el valor real de enajenación y la suma del costo básico del bien, del importe de las mejoras efectuadas y de los gastos necesarios para efectuar la transacción.

Si la compraventa de bienes inmuebles está dentro del giro ordinario de negocios del contribuyente, el Impuesto a pagar se calculará con base en las tasas previstas en los artículos 699 ó 700 de este Código.

En caso de que la compraventa de bienes inmuebles no esté dentro del giro ordinario de los negocios del contribuyente, este pagará su Impuesto sobre la Renta con base en una tasa fija y definitiva del diez por ciento (10%), pagadera antes de la inscripción de la escritura pública correspondiente en el Registro Público, al mismo tiempo que el dos por ciento (2%) de Impuesto de Transferencia de Bienes Inmuebles. En estos casos, la venta de que se trate no se computará para la determinación de los ingresos gravables del contribuyente, y este no tendrá derecho a deducir el monto de Impuesto de Transferencia en que haya incurrido. El Órgano Ejecutivo reglamentará esta materia.

Queda entendido que para la primera enajenación de un bien inmueble a partir de la promulgación de esta Ley, el costo básico del bien será su valor catastral en la precitada fecha o su valor en libros, cualquiera de ellos sea inferior.

No obstante, hasta el día 31 de diciembre de 2007, el contribuyente podrá optar por presentar una declaración jurada de nuevo valor catastral, según lo previsto en el artículo 766-A de este Código y, en consecuencia, el nuevo valor catastral se tomará como costo básico, a partir de su fecha de

aceptación por la Dirección de Catastro y Bienes Patrimoniales del Ministerio de Economía y Finanzas.

Si hay dos o más enajenaciones en un año gravable, se tomará como ganancia el total de las ganancias en cada una de las operaciones, entendiéndose que en ningún caso podrá dicho total ser negativo para los propósitos del Impuesto. El resultado deberá sumarse a la renta gravable de otras fuentes del año en que se realizó la enajenación, para obtener la tasa aplicable. La tasa así obtenida se multiplicará por la ganancia total de la enajenación, y el resultado será el Impuesto.

**PARÁGRAFO.** Tanto los bienes inmuebles dedicados a la actividad agropecuaria, según certificación del Ministerio de Desarrollo Agropecuario, como los destinados al uso habitacional ubicados en áreas rurales con valor catastral de hasta diez mil balboas (B/.10,000.00), pagarán el Impuesto sobre la renta sobre la ganancia de capital producto de su transferencia a una tasa única y definitiva del cinco por ciento (5%). Esta tasa fija y definitiva será pagadera antes de la inscripción de la escritura pública correspondiente en el Registro Público, al mismo tiempo que el dos por ciento (2%) de Impuesto de Transferencia de Bienes Inmuebles.

**APENDICE 8**

Tel: 2329-7070  
Ext. 1800 ó 1801

Guatemala, 26 noviembre 2008

SUPERINTENDENCIA DE ADMINISTRACION TRIBUTARIA  
DIRECCION Y ADMINISTRACION SUPERIOR

**RECIBIDO**  
26 NOV. 2008

HORA: 11:26 FIRMA: 

Sr.  
Lic. Rudy Villeda  
Superintendente de la  
Administración Tributaria

Su despacho.

Yo ERICK ANTONIO LEMUS ALARCON, Guatemalteco, de 32 años, Estudiante de la MAESTRIA EN CONSULTORIA TRIBUTARIA, con carné No. 100012985, de la Escuela de Estudios de Postgrado, Facultad de Ciencias Económicas, Universidad de San Carlos de Guatemala, con dirección Calzada Aguilar Batres 34-70 zona 11 4o. Nivel Edificio Galerías del Sur, Guatemala, Guatemala.

**EXPONGO:**

Actualmente estoy realizando mi TESIS de nombre: LAS PERSONAS INDIVIDUALES Y LA IMPOSICION DEL IMPUESTO SOBRE LA RENTA POR GANANCIAS DE CAPITAL EN LA COMPRA VENTA DE INMUEBLES.

Como parte de mi investigación necesito hacer una encuesta de un muestra de comerciantes individuales del municipio de Guatemala, por lo debo de tener información de comerciantes inscritos en el registro tributario Unificado R.T.U por zonas en el municipio de Guatemala (población) para poder determinar la muestra.

**SOLICITO:**

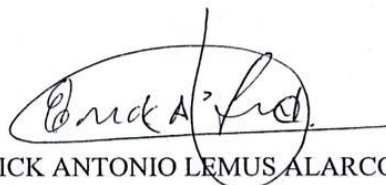
Que se me proporcione el numero de comerciantes individuales por zona del municipio de Guatemala.

**ADJUNTO:**

1. Copia de la autorización de la tesis por parte de la Escuela de Postgrado.
2. Copia de mi carné de identificación.

Sin otro por el momento y en espera de la información.

Me suscribo,



ERICK ANTONIO LEMUS ALARCON  
Celular 57710278

## APENDICE 9



C-SAT-GPDI-057-2008

Guatemala, 16 de diciembre de 2008

Licenciado  
Erick Antonio Lemus Alarcón  
Estudiante de Maestría en Consultoría Tributaria  
Universidad de San Carlos de Guatemala

Estimado Licenciado Lemus:

En atención a su carta s/n del 26 de Noviembre del año en curso, en la que nos solicita información sobre el número de personas individuales que se dedican al comercio en el municipio de Guatemala, me permito enviarle adjunto un cuadro con la información de los contribuyentes individuales que presentan establecimientos registrados, debidamente clasificados por zona de la ciudad capital de Guatemala.

Sin otro particular, aprovecho la oportunidad para manifestarle mis muestras de consideración y aprecio. Atentamente,

  
Lic. Manfreda Checano  
Gerente de Planificación  
y Desarrollo Institucional

cc: Archivo

Página 1 de 1  
Gerencia de Planificación y Desarrollo Institucional  
C-SAT-GPDI-057-2008  
MCH/hm



## APENDICE 10



### NÚMERO DE PERSONAS INDIVIDUALES CON ESTABLECIMIENTO REGISTRADO

#### Ciudad de Guatemala

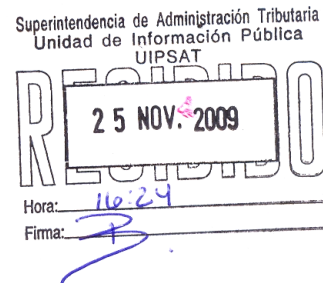
ZONA	PERSONAS INDIVIDUALES
1	22,225
2	7,410
3	8,378
4	2,949
5	14,074
6	15,333
7	24,408
8	4,398
9	4,005
10	9,206
11	16,214
12	17,727
13	6,251
14	4,907
15	5,655
16	2,898
17	5,991
18	20,843
19	4,398
21	8,222
<b>TOTAL</b>	<b>205,492</b>

Fuente: Elaboración propia con cifras de la base de datos de la SAT.  
Cifras al 30 de noviembre de 2008.

## APENDICE 11

Guatemala, 24 noviembre 2009

Unidad de Información Pública  
Superintendencia de la Administración Tributaria



Yo ERICK ANTONIO LEMUS ALARCON, Guatemalteco, de 33 años, Estudiante de la MAESTRIA EN CONSULTORIA TRIBUTARIA, con carné No. 100012985, de la Escuela de Estudios de Postgrado, Facultad de Ciencias Económicas, Universidad de San Carlos de Guatemala, con dirección en 23 Calle 3-56, Zona 3, Guatemala, Guatemala.

**EXPONGO:**

Actualmente estoy realizando mi TESIS de nombre: LAS PERSONAS INDIVIDUALES Y LA IMPOSICION DEL IMPUESTO SOBRE LA RENTA POR GANANCIAS DE CAPITAL EN LA COMPRA VENTA DE INMUEBLES.

Como parte de mi investigación necesito información sobre la recaudación que ha tenido la Superintendencia de Administración Tributaria en concepto de Impuesto Sobre la Renta por Ganancias de Capital recibidas de contribuyentes durante los periodos 2005, 2006, 2007, 2008 y 2009 a la fecha, por lo que:

**SOLICITO:**

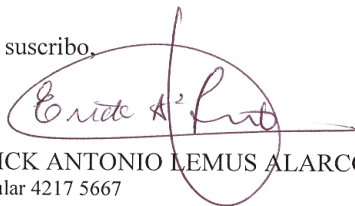
Que se me proporcione la información descrita anteriormente dentro del plazo legal.

**ADJUNTO:**

1. Copia de la autorización de la tesis por parte de la Escuela de Postgrado.
2. Copia de mi carné de identificación.

Sin otro por el momento y en espera de la información.

Me suscribo,



ERICK ANTONIO LEMUS ALARCON  
Celular 4217 5667

## APENDICE 12



### Expediente UIPSAT No. 286-2009

PROVIDENCIA. No. SAT-GOLyDC-UIPSAT- 0202-2009

UNIDAD DE INFORMACION PÚBLICA DE LA SUPERINTENDENCIA DE ADMINISTRACIÓN TRIBUTARIA. Guatemala, veintiséis de noviembre de dos mil nueve.

**ASUNTO:** El señor Erick Antonio Lemus Alarcón, por medio electrónico solicito a la Unidad de Información Pública de la Superintendencia de Administración Tributaria, que se le proporcione información sobre la recaudación que ha tenido la SAT, en concepto de Impuesto Sobre la Renta por Ganancia de Capital recibidas de contribuyentes durante los períodos 2005, 2006, 2007, 2008, 2009 a la fecha.

#### CONSIDERANDO

De conformidad con el artículo 45 de la Ley de Acceso a la Información Pública, Decreto 57-2008 del Congreso de la República, establece que quienes solicitaren información pública tendrán derecho a que ésta les sea proporcionada por escrito o recibirla a su elección por cualquier otro medio de reproducción. La información se proporcionará en el estado que se encuentre en posesión de los sujetos obligados. La obligación no comprenderá el procesamiento de la misma, ni el presentarla conforme el interés del solicitante.

#### RESUELVE:

- I. Admitir para su trámite la solicitud presentada por vía electrónica por el señor Erick Antonio Lemus Alarcón.
- II. Fórmese el expediente respectivo.
- III. Analícese la solicitud formulada y conforme corresponda resuélvase lo solicitado.
- IV. Remítase imagen de la presente Providencia al señor Erick Antonio Lemus Alarcón al correo electrónico [elemus64@hotmail.com](mailto:elemus64@hotmail.com)

FUNDAMENTO LEGAL: Artículos 28, 29 y 30 de la Constitución Política de la República de Guatemala; 19, 20, 30, 33, 38, 40, 41 y 42 de la Ley de Acceso a la Información Pública.

*Lieda. Rosa Liria Paraj Gómez*  
Gerente de Orientación Legal y  
Derechos del Contribuyente a.i.  
Unidad de Información Pública  
-UIPSAT-

PROVIDENCIA. No. SAT-GOLyDC-UIPSAT-202-2009

UNIDAD DE INFORMACIÓN PÚBLICA

RLPG/sgba

Página 1 de 1

## APENDICE 13

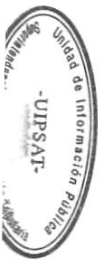


Expediente UIPSAT No. 286-2009

RESOLUCIÓN . R-SAT-GOLyDC-UIPSAT- 00251-2009

UNIDAD DE INFORMACION PÚBLICA DE LA SUPERINTENDENCIA DE ADMINISTRACIÓN TRIBUTARIA. Guatemala, nueve de diciembre de dos mil nueve.

**ASUNTO:** El señor Erick Antonio Lemus Alarcón, por medio electrónico solicitó a la Unidad de Información Pública de la Superintendencia de Administración Tributaria, que se le proporcione información sobre la recaudación que ha tenido la SAT, en concepto de Impuesto Sobre la Renta por Ganancia de Capital recibidas de contribuyentes durante los períodos 2005, 2006, 2007, 2008, 2009 a la fecha.



### CONSIDERANDO

Que la Ley de Acceso a la Información Pública, Decreto 57-2008 del Congreso de la República, en el artículo 1 numeral 1 se garantiza a toda persona interesada, sin discriminación alguna, el derecho a solicitar y a tener acceso a la información pública en posesión de las autoridades y sujetos obligados por dicha ley.

### CONSIDERANDO

Que por medio de la Resolución SAT-S-828-2008 de fecha 19 de diciembre de 2008, el Superintendente de Administración Tributaria designó a la Gerencia de Orientación Legal y de Derechos del Contribuyente, como la Unidad de Información Pública de la SAT, de conformidad con el artículo 68 de la Ley aludida.

### CONSIDERANDO

De conformidad con el artículo 45 de la Ley de Acceso a la Información Pública, establece que quienes soliciten información pública tendrán derecho a que ésta les sea proporcionada por escrito o recibirla a su elección por cualquier otro medio de reproducción. La información se proporcionará en el estado que se encuentre en posesión de los sujetos obligados. La obligación no comprenderá el procesamiento de la misma, ni el presentarla conforme el interés del solicitante.

### CONSIDERANDO

Lic. Angel Estuardo Méndez  
Gerente de Orientación Legal  
Derechos del Contribuyente  
Unidad de Información Pública  
-UIPSAT-



Que el artículo 3 de la Ley Orgánica de la Superintendencia de Administración Tributaria regula el objeto de la SAT, que es ejercer con exclusividad las funciones de Administración Tributaria contenidas en la legislación de la materia y ejercer sus funciones específicas.

#### CONSIDERANDO

Que el artículo 98 del Código Tributario regula las atribuciones de la administración Tributaria, la cual está obligada a verificar el correcto cumplimiento de las leyes tributarias. Para los efectos de este Código se entenderá por Administración Tributaria a la Superintendencia de Administración Tributaria u otra dependencia o entidad del Estado a la que por ley se le asignen funciones de administración, recaudación, control y fiscalización de tributos. En el ejercicio de sus funciones la Administración Tributaria actuará conforme a las normas de este Código, las de su Ley Orgánica, y las leyes específicas de cada impuesto y las de sus reglamentos respectivos, en cuanto a la aplicación, fiscalización, recaudación y el control de los tributos.

#### CONSIDERANDO

Que con fecha 26 de noviembre de 2009, por medio de Providencia número SAT-GOLyDC-UIPSAT-0202-2009, se dio trámite a la solicitud del señor Erick Antonio Lemus Alarcón, en cuanto a que se le proporcione información sobre la recaudación que ha tendido la SAT, en concepto de Impuesto Sobre la Renta por Ganancia de Capital, recibidas de contribuyentes durante los periodos 2005, 2006, 2007, 2008, 2009 a la fecha.

#### POR TANTO

La Superintendencia de Administración Tributaria, conforme a lo anteriormente considerado y con fundamento a lo establecido en los artículos: 28 de la Constitución Política de la República de Guatemala, 3 literal a) de la Ley Orgánica de la Superintendencia de Administración Tributaria; 25, 29 y 72 de la Ley al Impuesto Sobre la Renta.; 1 numerales 1 y 3; 4, 5, 6 numeral 26, 9 numeral 6; 15, 16, 19, 20, 21, 38, 39, 40, 41, 42 y 45, del Decreto número 57-2008 del Congreso de la República, Ley de Acceso a la Información Pública,



#### RESUELVE:

ii. De la información solicitada por el señor Erick Antonio Lemus Alarcón proporcionar lo siguiente:

1. **Proporcionar la información existente en el Sujeto Obligado relacionada con:** "La Recaudación que ha tenido la SAT, en concepto de Impuesto Sobre la Renta por Ganancia de Capital, recibidas de

Dr. Ángel Estuardo Menéndez Ochoa  
 Gerente de Orientación Legal y  
 Derechos del Contribuyente  
 Unidad de Información Pública

-UIPSAT-

contribuyentes durante los periodos 2005, 2006, 2007, 2008, 2009 a la fecha."

Derivado de lo anterior la Administración Tributaria cuenta con la información reportada por medio de los formularios del Régimen General (SAT-104) y Régimen Optativo (SAT-119) en el rubro de Ganancias de Capital, en los cuales los contribuyentes reportan su renta. Por lo que se adjunta un cuadro en el que se encuentra lo declarado por los contribuyentes en dichos formularios en concepto de Impuesto Sobre la Renta por Ganancias de Capital, lo cual no constituye lo realmente recaudado por SAT, ya que de conformidad con la Ley del Impuesto Sobre la Renta los contribuyentes tienen derecho para su determinación y pago la opción de acreditamientos de pagos trimestrales del Impuesto Sobre la Renta, Impuesto Extraordinario y Temporal de Apoyo a los Acuerdos de Paz y el Impuesto de Solidaridad.

GANANCIA DE CAPITAL REPORTADO EN FORMULARIOS SAT-104 Y SAT-119 EN MILLONES DE QUETZALES			
AÑO	FORMULARIO		TOTAL
	Régimen General	Régimen Optativo	
2005	10,142.94	10,908.83	21,051.77
2006	13.65	3,734.67	3,748.32
2007	31.34	16,290.85	16,322.19
2008	11.36	4,772.75	4,784.11
2009 *	4.34	423.05	427.39
<b>TOTAL</b>	<b>10,203.63</b>	<b>36,130.15</b>	<b>46,333.78</b>

\* Datos del 2009 al 30 de noviembre

Fuente: Información Proporcionada por la Intendencia de Recaudación y Gestión de la SAT.

- II. Remítase imagen de la presente resolución al señor Erick Antonio Lemus Alarcón al correo electrónico [eleumus64@hotmail.com](mailto:eleumus64@hotmail.com)
- III. Oportunamente, archívense las actuaciones.

Lic. Angel Estuardo Menéndez Ochoa  
Gerente de Orientación Legal y  
Derecho del Contribuyente  
Unidad de Información Pública  
-UIPSAT-  
**SAT**

