

LA COMPRA CON DINERO AJENO RÉGIMEN CIVIL, CUESTIONES FISCALES Y LAVADO DE DINERO

Matías Eduardo Pérez García



I. INTRODUCCIÓN

Vaya mérito del Dr. Othón Pérez Fernández del Castillo para este homenaje breve, que a través de este trabajo, se queda corto en relación con su invaluable obra y legado que deja a nuestra Universidad Nacional Autónoma de México. Hace mucho tiempo que no veíamos pasar por los pasillos de nuestra Facultad a un académico tan versátil. Maestro de todos los cursos de Derecho civil, fundador de la cátedra de Derecho notarial y registral, ahora imparte la cátedra de mediación, tan congruente con la conclusión lógica de la carrera de un jurista. Como el general de élite que conoce a la perfección todas las armas del su ejército y todas las estrategias para ganar una batalla, este jurista de talla internacional, madura, evoluciona y adquiere la capacidad para recular y mirar desde arriba esa naturaleza humana conflictiva tan compleja que da origen a tantas batallas, y hoy es capaz de decir, para terminar la batalla sin sangre: “Deja tus armas, deja tu orgullo y tu soberbia y dialoga, cede, transige, media, concluye y sé feliz con la tranquilidad de no haber derramado una gota de sangre ni una lágrima”. Y tenemos ahora a un Othón maduro, mediador y pacifista. ¡Cuán exitosa síntesis de ser humano!

Comienzo este modesto homenaje a su manera, con los ejemplos narrativos con los que nos deleitó en sus clases a los que tuvimos la fortuna de ser sus alumnos.

El señor Martínez, con dinero propio, piensa comprar una casa para asegurar su futuro y el de su esposa. “¿Por qué no invertimos esos ahorros en una casa?”, dice Martínez. “¿Y cómo piensas hacer eso?”, pregunta su esposa. “Pues compramos una casa tu y yo” explica él. “Pues la comprarás tú, que tienes dinero”, replica ella, “porque yo no tengo dinero”. “No, la compramos los dos; los dos somos compradores” explica Martínez.

A partir de la entrada en vigor de la Ley Federal para la Prevención e Identificación de Operaciones con Recursos de Procedencia Ilícita (en adelante “Ley Antilavado”) esta problemática, que permanecía dormida en las más destacadas plumas del derecho civil, de pronto cobra una importancia de primer grado en la práctica. En efecto, al comprar un inmueble, el notario ante quien se realice la operación está obligado a comprobar, en primer lugar, que si el precio de la propiedad es mayor a \$642,321.00 Pesos (8,025 veces el salario mínimo), su pago no puede ser hecho en efectivo, por lo que las partes deberán acreditar que el medio de pago sea un cheque, por ejemplo. En segundo lugar, el notario debe dejar documentado cuál fue el medio de pago que se utilizó en lugar del dinero en efectivo.¹

Si quien paga el precio es uno sólo de los compradores, caben varias preguntas de derecho civil, de cuya respuesta dependerá el tratamiento fiscal que debemos darle a dicha operación.

Una persona que pretende ser comprador, pero que no aporta nada al pago del precio, ¿es realmente un comprador en el estricto sentido de la definición de la compraventa? Si la compraventa es el contrato por el cual uno o varios compradores *se obligan* a pagar un precio cierto y en dinero al vendedor, a cambio de que este les transmita la propiedad de una cosa, y uno de los compradores no desembolsa ni un centavo, independientemente de que el otro absorbe toda la carga, ¿aquel puede ser calificado realmente como comprador? ¿Realmente está comprando su 50% de derechos de copropiedad? ¿No estamos en presencia de una necesaria donación de dinero previa, para que ese comprador pueda desembolsar y *comprar*? ¿Se tratará de una gestión de negocios con ratificación simultánea? ¿Habrá en el fondo una estipulación en favor de tercero con aceptación inmediata de este? o ¿cualquiera de estos artificios cabe en un solo acto llamado simplemente compraventa, sin importar el origen de los recursos del precio? En el caso de que el señor Martínez hubiera comprado la casa, no para su esposa, sino para él y su hijo menor de edad que no tiene recursos, si suponemos que existe una donación de dinero previa para que el menor pueda participar en la compra como auténtico comprador, ¿podrá el padre disponer de los recursos donados al menor para comprar una casa? ¿Ello implicaría disponer de los recursos del menor ilegalmente sin consideramos que el dinero es un mueble precioso a la luz del artículo 436 del Código Civil?² ¿Este mecanismo sería legalmente posible?

¹ Artículos 32 y 33 de la Ley Antilavado.

² Somos de la opinión que el dinero no es un mueble precioso dado su carácter fungible. Los muebles preciosos en nuestra opinión, por definición no deben ser sustituibles por

En lo fiscal, si quedó documentado en la escritura que sólo uno de ellos pagó el 100% del precio, ¿será el único que podrá beneficiarse de la deducción del costo comprobado de adquisición al venderse la propiedad en lo futuro? ¿En compras de terreno con construcciones no destinadas a habitación, el señor Martínez pagó el 100% del precio. Él pagó el 100% del IVA que generó la operación. Y su actividad económica le permite acreditar con posterioridad dicho IVA. ¿Él podrá acreditar el 100% de todo el IVA que pagó, aunque sólo acabó siendo dueño del 50% del inmueble?

Como podemos ver, las interrogantes que surgen en el plano fiscal, así como sus soluciones, dependen de la figura que, en lo civil, le demos a esta operación. Así las cosas, para solucionar la problemática, es necesario ocuparnos en un primero momento, de la calificación del acto en el plano del derecho civil (primera parte) para deducir el régimen fiscal adecuado a dicha calificación (segunda parte).

II. LAS FIGURAS DEL DERECHO CIVIL EN JUEGO

Por virtud de la compraventa, un sujeto llamado vendedor transmite la propiedad de una cosa a otro llamado comprador, que se obliga a pagar por ella un precio cierto y en dinero. Para ser comprador, hay que obligarse a pagar por una cosa, un precio cierto y en dinero. *A contrario sensu* y estrictamente, si no me obligo a pagar un precio cierto y en dinero, no soy comprador. El carácter sinalagmático de la compraventa y la teoría de la causa que sustenta dicho carácter, hacen que sin dicha obligación del comprador, no hay compraventa. Es decir, es porque el comprador se obliga a pagar dicho precio, que el vendedor transmite la propiedad de la cosa comprada y recíprocamente; es porque el vendedor le va a transmitir la cosa al comprador, que éste tiene causa para obligarse a pagar un precio. Siendo que el contrato de compraventa es inconcebible sin la obligación del comprador, en apariencia, una persona que no va a pagar el precio, no podría comprar. Sin embargo esta aparente dificultad lógica, no es obstáculo para que la compraventa se lleve a cabo si una tercera persona se obliga a pagar el precio para que la propiedad le sea transmitida a otro. En la práctica, una persona sin recursos puede comprar, si obtiene de otro esos recursos, caso en el cual, estaríamos en presencia, necesariamente de una donación previa de dinero —el precio—que le permite al comprador cumplir con su obligación.

otro u otros bienes de la misma especie y calidad.

Dos hipótesis se perfilan en el caso. En la primera, el comprador, aún sin recursos, se obliga a pagar el precio, con lo cual la compraventa se perfecciona (artículo 2249 del Código Civil para el Distrito Federal, en adelante simplemente Código Civil). El tercero hace una donación de dinero al comprador, con lo cual, este cumple con su obligación y el contrato queda cumplido y el problema lógico de la calificación del comprador queda resuelto porque una persona se obligó a pagar un precio y lo pagó.

En la segunda hipótesis, el tercero comparece al acto de la compraventa solamente para pagar el precio directamente al comprador. El contrato lo firman únicamente vendedor y comprador sin que el tercero figure ni firme el contrato. En esta segunda hipótesis, también existe un acto de liberalidad del tercero que viene a pagar el precio —sin ser comprador— en favor del verdadero comprador. ¿Hay una donación del precio aunque el dinero nunca pase por las manos del comprador? Si. Hay la intención de *regalar* el precio al comprador y este, al firmar el contrato de compraventa, acepta dicha donación. Pero para que la donación se perfeccione, es necesaria la aceptación expresa del donatario y en este caso, el donatario, firma un contrato de compraventa y no se menciona expresamente la donación del precio. ¿Existe una verdadera donación? Si en el acto de la firma del contrato de compraventa, en presencia del comprador, el tercero paga el precio y en el contrato aparece que el tercero pagó el precio —no para pagar una deuda en favor del comprador, ni para prestarle el dinero del precio—, sino como un regalo, y el comprador lo firma, existe aceptación expresa de la donación aun cuando el dinero no pasa físicamente por las manos del comprador. Si por el contrario, nada se especifica en el contrato, no habrá donación necesariamente. Tendríamos que averiguar a título de qué, el tercero paga el precio por el comprador, pero no podríamos presumir una donación. El *solvens* (pagador) pudo haber pagado el precio porque le está prestando el dinero al comprador; o porque de esa forma está pagando una deuda que tiene con el comprador; o porque es depositario del dinero del comprador y tiene un mandato de pago a tercero. Si en el contenido del contrato, ni en ningún otro documento, no aparece la clara y expresa intención de la donación, no habrá tal ni puede presumirse. De cualquier forma la compraventa sería perfecta, ya sea que se mencione la donación en el contrato de compraventa, o que con anterioridad exista un contrato de donación firmado por donante y donatario, o porque el pago del precio se haya hecho a título de préstamo, pago de deuda, mandato de pago, etc. Desde que el vendedor recibe el precio y lo acepta, no existe duda sobre la existencia y la consumación de la compraventa. Subsiste sin embargo, en el peor de los casos, la cuestión de saber si existió una donación previa o no. ¿Y qué nos importa si

la compraventa ya quedó consumada? Mucho. Existe un régimen fiscal y un régimen de lavado de dinero que hoy nos obliga a dejar claro dos aspectos. El primero es fiscal: ¿En favor de quién debe expedirse el Comprobante Fiscal Digital por Internet (en adelante CFDI) de la operación? Si decimos que en favor del comprador, por el simple hecho de que este fue quien cumplió con su obligación de pago, pese a que no tiene recursos y ese dinero lo obtuvo de un tercero, dejamos expeditas las facultades de verificación de la autoridad fiscal y de la autoridad en materia de lavado de dinero, para verificar de dónde salió ese dinero. Exponemos al comprador a dos investigaciones; la primera de carácter fiscal, y la segunda en materia de lavado de dinero. Si por el contrario, expedimos el CFDI en favor del tercero pagador, existe una discordancia entre dicho CFDI, y las declaraciones fiscales en el sentido de que el comprador, que supuestamente cumplió él mismo con su obligación de pago. Además surgiría el problema del costo comprobado de adquisición para efectos de enajenaciones futuras, de lo cual nos ocuparemos en la segunda parte.

En la práctica, sobre todo notarial, existe una obligación de consejo integral del notario a las partes, que no se agota con las figuras del derecho civil, sino que tiene que ver con la prevención de problemas fiscales y en materia de lavado de dinero. Analizaremos las figuras en juego.

III. LA DONACIÓN DEL PRECIO●

a) En la compraventa se menciona al tercero pagador y se menciona que el pago del precio se realiza como un regalo o donación expresamente. Si en el contrato de compraventa se menciona claramente que un tercero vino a pagar el precio y lo hizo a título de regalo o de donación, la firma del comprador, en nuestra opinión vale como aceptación expresa de esa donación, sin que haya que redactar, en documento por separado, un contrato de donación. Dicha donación se regirá por las disposiciones del Código Civil, relativas a dicho contrato, aunque la ortodoxia y la seguridad jurídica, hacen conveniente que siempre se otorgue una donación expresa y por separado, previa al pago del precio.

b) En la compraventa se menciona al tercero pagador sin mencionar a qué título aporta el precio. En este caso no habrá habido donación y en las relaciones entre el tercero pagador y el comprador, habrá que investigar, cuál fue la causa eficiente de dicho pago por un tercero. La carga de la prueba la tendrá el tercero pagador que pretenda recuperar ese dinero del comprador.

c) En la compraventa ni en ningún otro documento fiscalizable aparece el tercero pagador ni el título por el que hizo el pago del precio. En este supuesto, si el tercero pagador quisiera recuperar el dinero del precio que pagó por el comprador, tendrá la carga de la prueba del pago y del título por el cual se hizo el pago, es decir, la causa por la cual está pagando por el comprador. El problema en este supuesto sería de tipo fiscal y en materia de lavado de dinero. El comprador tendrá que explicar a la autoridad fiscal por qué no declaró en su momento esos recursos y por qué no pagó el impuesto por ese ingreso y además tendrá que justificar el origen lícito de los recursos ante la autoridad en materia de lavado de dinero.³

En todo caso, si la donación se consigna en instrumento público ya sea en el mismo instrumento que la compraventa, o en uno anterior, es conveniente que el notario haga saber al donatario comprador, que el ingreso derivado de la donación debe ser declarado a la autoridad fiscal cuando esta exceda de la cantidad de \$600,000.00 Pesos, en los términos del artículo 90 párrafo segundo de la Ley del Impuesto Sobre la Renta.

III.I. EL TERCERO PAGA EL PRECIO EN PAGO DE UNA DEUDA SUYA CON EL COMPRADOR

Puede suceder que el tercero pagador, con el fin de cumplir una obligación previa que este tiene con el comprador, paga el precio de la compraventa con el consentimiento del comprador —su acreedor— y logra así, la extinción de su obligación. Para que dicha obligación se extinga, es necesario que el comprador expida un recibo de pago al tercero pagador (deudor), por la cantidad que corresponde al precio, o bien, que se mencione, dentro del contrato de compraventa, que el tercero pagó el precio en pago de una deuda previa que este tenía con el comprador. Consideramos que en esta hipótesis, el notario debe expedir el CFDI de la compraventa y su complemento, al comprador, sin importar que un tercero haya pagado el precio, ya que el dinero se le debía al comprador; este es en realidad el dueño de este dinero, sólo que no lo tenía en sus manos.

³ Aunque jurídicamente la autoridad tiene la carga de la prueba del origen ilícito de los recursos, en la práctica y conforme a la interpretación de la Ley Antilavado y sus disposiciones complementarias, el otorgante del contrato puede ser sancionado por el sólo hecho de no acreditar el origen lícito de los recursos, como si se tratara de una presunción de culpabilidad, y tendría que acudir a los medios de defensa que las leyes le dan para destruir tal presunción, haciendo respetar el principio de presunción de inocencia y de buena fe.

III..II EL TERCERO PAGA EL PRECIO PORQUE ES DEPOSITARIO DEL DINERO DEL COMPRADOR

Esta hipótesis tiene un régimen igual a la anterior. El dinero pertenece al comprador, y lo único que hace el tercero es devolverlo al comprador (depositante) pagando directamente al vendedor por instrucciones del comprador. Se aplica el mismo régimen fiscal. De hecho es interesante observar que, de alguna manera esta hipótesis ocurre cuando el precio se paga mediante un cheque. En efecto, con el libramiento del cheque, el comprador (cuentahabiente depositante) da instrucciones al banco para que este pague el cheque al vendedor. En este último caso tenemos la ventaja adicional de que se cumple perfectamente con las disposiciones prohibitivas de la Ley Antilavado en sus artículos 32 y 33.

III.III. EL TERCERO PAGA EL PRECIO PORQUE TIENE PACTADO UN PRÉSTAMO DE ESA CANTIDAD CON EL COMPRADOR (MUTUATARIO)

No hay problema con este caso, siempre que se deje constancia del mutuo para darle seguridad al tercero pagador (mutuante), ya sea consignando el mutuo en el propio instrumento de compraventa, o bien en documento por separado. Si el mutuo se consigna en instrumento público ya sea en el mismo instrumento que la compraventa, o en uno anterior, es conveniente que el notario haga saber al mutuuario comprador, que el ingreso derivado del mutuo debe ser declarado a la autoridad fiscal cuando este excede de la cantidad de \$600,000.00 Pesos, en los términos del artículo 90 párrafo segundo de la Ley del Impuesto Sobre la Renta.

III.IV. EL TERCERO PAGA EL PRECIO AL PACTAR CON EL VENDEDOR UNA ESTIPULACIÓN EN FAVOR DE TERCERO (EL COMPRADOR)

La economía general de este supuesto es muy parecida a la donación, sin embargo, en el contrato estipulatorio que subyace a la compraventa, intervienen el vendedor y el tercero pagador, y no el tercero pagador (como donante) y el comprador (como donatario) del precio. Pero concebir este negocio jurídico como una compraventa, supondría la aceptación inmediata del comprador, en la estipulación hecha en su favor, lo cual volvería este mecanismo innecesariamente complicado y artificial.

Para que esta figura sea eficaz, el pagador del precio tendría en primer lugar, que estipular con el propietario del bien que se desea comprar, una oferta de compraventa en favor del tercero (comprador). En dicho acto, el pagador entregaría el precio al vendedor. El comprador —que en el negocio estipulatorio es el tercero—, al aceptar la estipulación, da su aceptación al contrato de compraventa, con el cual este quedaría perfeccionado.

El régimen fiscal de esta figura sería el de una donación de dinero desde el momento en que el tercero comprador, acepta la estipulación y con ello la compraventa y la donación de su precio. En este caso, es importante que al redactar el acto de aceptación, el tercero declare que acepta la estipulación, que acepta en consecuencia la compraventa y, muy importante, que acepta la donación del precio que se pagó al vendedor, con lo cual se perfecciona también la donación.

IV. EL RÉGIMEN FISCAL DE LA COMPRA CON DINERO AJENO

IV.I. RÉGIMEN FISCAL DE LA CIUDAD DE MÉXICO

En todos los casos en los que el objeto material de la compraventa sea un inmueble, el comprador, independientemente de quién haya pagado el precio, debe pagar el Impuesto Sobre Adquisición de Inmuebles establecido en el artículo 112 y siguientes del Código Fiscal del Distrito Federal. Ello es así porque el impuesto grava la adquisición de un inmueble con independencia del precio-. Puede no haber precio si se trata de una donación o de una adjudicación a título de herencia o legado. Puede ser que haya un precio por tratarse de una compraventa; y ese precio puede ser pagado con dinero propio del comprador, o de un tercero. La existencia o no del precio y el origen de este, no son trascendentes para la causación del Impuesto Sobre Adquisición de Inmuebles. El sólo hecho de adquirir un inmueble, causa este impuesto a cargo del adquirente.

V. RÉGIMEN FISCAL FEDERAL

En materia federal, la compraventa inmobiliaria puede causar dos impuestos; el Impuesto Sobre la Renta por enajenación y el Impuesto Sobre la Renta por Adquisición.

1. El Impuesto Sobre la Renta por Enajenación de Bienes.

Se causa cuando se obtiene una ganancia consistente en la diferencia entre lo que el vendedor pagó en su momento por el bien que está ven-

diendo, y el precio que recibe al vender actualmente, tomando en consideración la inflación, así como la depreciación que el inmueble ha sufrido entre la fecha en que se compró el inmueble, y la fecha en que se vende. Este tributo siempre es a cargo del vendedor y no cambia en nada su cálculo por el hecho de que el dinero del precio haya sido pagado por un tercero, ya que grava el ingreso derivado del pago del precio, independientemente de quién se lo haya pagado al vendedor e independientemente del acto jurídico formal por el que se le haya pagado el precio. En este orden de ideas, el Impuesto Sobre la Renta por enajenación será el mismo en cualquiera de las hipótesis expuestas en la primera parte de este trabajo.

2. El Impuesto Sobre la Renta por Adquisición de Bienes.

Este impuesto grava el ingreso que obtiene una persona en especie, es decir, el aumento que experimenta su patrimonio al adquirir un bien, cualquiera que sea la forma en que lo adquiera.

Sucede que en la compraventa, que es un contrato sinalagmático, puede ser que el patrimonio del comprador no cambió porque pagó por el bien que adquiere, exactamente su valor comercial, caso en el cual, su patrimonio solamente experimentó un cambio cualitativo consistente en que antes tenía “X” cantidad de dinero, y hoy, en lugar de tener ese dinero en numerario, tiene un bien que vale exactamente esa misma cantidad de dinero. En este caso, no habrá Impuesto Sobre la Renta por Adquisición en razón de que no hay un ingreso cuantitativo.

Hay casos en que se compra demasiado caro y el patrimonio sufre una pérdida. Un departamento que comercialmente vale un millón de Pesos, se puede comprar en un millón y medio de Pesos. El comprador habrá sufrido una pérdida patrimonial cuantitativa de medio millón de Pesos. Fiscalmente no habrá ingreso que cause dicho impuesto.

Pero hay casos en que se compra un inmueble demasiado barato. Cuando la diferencia entre el valor comercial del inmueble, y el precio pagado, es de más de un 10% del precio, se causa el Impuesto Sobre la Renta por Adquisición de Bienes a cargo del comprador.

Ahora bien, para efectos de este trabajo, se genera el siguiente cuestionamiento: Si bien, la operación de compraventa es onerosa, es decir, se pagó un precio cierto y justo por el inmueble, cuando este precio es pagado por un tercero en su totalidad, la persona del comprador experimenta una ganancia consistente en el valor del inmueble. Y ello, sin pagar un solo centavo por el mismo. ¿No está recibiendo en su patrimonio un ingreso en especie, que debería ser gravado con el Impuesto Sobre la Renta por Adquisición?

Supongamos que, como ya lo expusimos en la primera parte, el dinero del precio es un regalo que el tercero le está haciendo. ¿Esa donación no está gravada con el Impuesto Sobre la Renta por Adquisición? La respuesta es afirmativa en principio, independientemente de que el donatario que recibe el dinero del precio con el que compra, sea descendiente del donante pagador del precio y por esta razón, la operación de donación se encuentre exenta por aplicación del art. 93 fracción XXIII inciso a) de la Ley del Impuesto Sobre la Renta. Esta hipótesis se aplica en la donación y en la estipulación en favor de tercero (que implica una donación del precio pagado por el promitente —pagador—al estipulante —vendedor—).

La pregunta que surge en seguida es: en estas hipótesis, ¿el objeto del impuesto es la adquisición de un inmueble o la adquisición del dinero que se paga como precio en la compra de dicho inmueble? Consideramos que el impuesto grava el ingreso consistente en el dinero que el comprador recibe en donación por parte del tercero pagador, para pagar el precio. Ello es así, porque el acto traslativo de dominio del inmueble, no es una donación entre el propietario y el adquirente, sino se trata de una compraventa. Aunque un tercero está pagando el precio, el contrato es de compraventa. La liberalidad la encontramos en el acto por el que un tercero, sin recibir nada a cambio del comprador, graciosamente paga el precio. Se trata de un ingreso monetario que recibe el comprador, aunque inmediata y directamente el dinero pase del pagador al vendedor sin pasar por las manos del comprador. La liberalidad no está en el acto traslativo de propiedad del inmueble.

Para efectos prácticos y con el fin de dejar bien claro a la autoridad fiscal, cuál es el objeto de este impuesto, es conveniente hacer la donación del dinero del precio en forma previa, expresa y en instrumento por separado. Ello con la finalidad de no confundir a la autoridad fiscal ante una eventual revisión: El objeto del impuesto no es la adquisición de un bien inmueble, sino una cantidad de dinero que resultará ser pagada como precio al vendedor. Y ello queda claro haciendo la donación en instrumento previo por separado, que causará el impuesto, sin que la compraventa cause ya dicho impuesto, o bien, estará exenta del impuesto en los casos del artículo 93 fracción XXIII de la citada ley.

3. La expedición de los comprobantes fiscales.

En la compraventa con dinero ajeno ¿a quién se debe expedir el CFDI por el pago de los impuestos, derechos, honorarios y gastos? Si en realidad quien está erogando el dinero del precio, es un tercero distinto al comprador, ¿podrá el comprador con posterioridad, hacer deducible el costo comprobado de adquisición a que se refiere el art. 121 de la Ley del Impuesto

Sobre la Renta? En consecuencia, ¿en favor de quién se debe expedir el complemento del CFDI?

A) El CFDI.

El Comprobante Fiscal Digital por Internet, ¿se debe expedir en favor del comprador, o del tercero pagador? En nuestra opinión, el CFDI de la operación debe expedirse al comprador, quien debe poder así, comprobar que hizo al notario el pago de los impuestos de la operación. Normalmente, el tercero pagador no tendría interés en obtener dicho comprobante con sus datos fiscales, máxime que se trata de un gasto no deducible para él. Sin embargo existe un caso excepcional en el que el tercero pagador podría tener interés en obtener su CFDI por esta operación. Si la compra genera Impuesto al Valor Agregado por ser su objeto material una construcción no destinada a casa habitación, en los términos de los artículos 1º y 9 fracción II de la Ley del IVA y la actividad económica y régimen fiscal del tercero pagador le permiten hacer la acreditación de ese IVA pagado en la compraventa, quizás tenga interés en acreditar dicho impuesto. Sin embargo, al analizar el artículo 1º párrafo tercero de la Ley del IVA, nos percatamos de que el sujeto del impuesto es el vendedor. Y el vendedor *traslada* el impuesto en forma expresa y por separado del precio al *adquirente* del bien, es decir, al comprador, de tal suerte que, aunque el dinero provenga del tercero pagador, el obligado a pagar el impuesto es el comprador y por consecuencia, el CFDI, debe ser expedido a este y no al tercero pagador, quien en la operación fiscal, no es el que recibe el traslado del impuesto.

B) El complemento del CFDI.

Si el tercero pagador es quien efectivamente pagó el precio de la compraventa, sin que el comprador hay desembolsado ni un solo centavo, ¿puede este deducir, en los términos del artículo 121 fracción I de la Ley del Impuesto Sobre la Renta, ese costo de adquisición? Sí. Sin ningún problema. Entendemos que la intención del legislador de condicionar dicha deducción, a la existencia del complemento del CFDI, es comprobar que efectivamente, en el plano fiscal, hubo una erogación real por la compraventa, independientemente de quién pagó el precio. Así, por ejemplo, si yo adquirí un inmueble por herencia de mi padre, es decir, no pagué nada por él, al vender dicho inmueble puedo deducir el precio que mi padre pagó por él. Así lo establece el artículo 124 de la Ley del Impuesto Sobre la Renta.

Ahora bien, para disipar cualquier diferencia de criterio, en caso de controversia con la autoridad fiscal, nuevamente aquí es de invaluable utilidad, el hacer explícita la donación del dinero del precio. Así, será el comprador quien efectivamente haya pagado el precio, aunque este no haya pasado

por sus manos, y tendrá entonces derecho a que el complemento del CFDI se expida a su nombre. De lo contrario, nos exponemos, en un futuro cuando el comprador quiera vender, a que la autoridad fiscal alegue que el costo comprobado de adquisición del inmueble, no es deducible para el comprador porque no lo pagó él y que el artículo 124 en la parte relativa al costo comprobado de adquisición en tratándose de donaciones y herencias, no le es aplicable a la compra con dinero ajeno en virtud del principio de aplicación estricta de las leyes fiscales a que se refiere el artículo 5 del Código Fiscal de la Federación y, por lo tanto, no se puede aplicar análogamente este beneficio al comprador que no pagó el inmueble. Así las cosas, conviene hacer la donación previa y expresa; fue el comprador quien pagó el precio, y ahora que vende, puede deducirlo.

V.I. LEY FEDERAL PARA LA PREVENCIÓN E IDENTIFICACIÓN DE OPERACIONES CON RECURSOS DE PROCEDENCIA ILÍCITA

Son dos categorías de obligaciones, las que se tienen que cumplir en este tipo de operaciones. A la primera categoría podemos llamarle obligaciones propiamente en materia de prevención, que se encuentran contenidas en los artículos 17 y 18 de la Ley Antilavado. En las compraventas con dinero ajeno, ya sea que el tercero intervenga formalmente en el acto o no, el notario sólo tendrá que dar el aviso de operaciones vulnerables, tomar la declaración al comprador, sobre la existencia de lavado de dinero y sobre la existencia de relación de negocios con el vendedor. En estos casos, el tercero pagador del precio, ya sea que intervenga formalmente en el acto notarial o no, no es dueño beneficiario, porque no recibe el beneficio ni ejerce ningún derecho de uso, goce disfrute o aprovechamiento del inmueble comprado; sólo aportó el precio. Consideramos que este tipo de operaciones no traen consigo ninguna diferencia en esta materia en relación con las compraventas “normales” en las que el comprador paga el precio con dinero propio.

A la segunda categoría de obligaciones les podemos llamar restricciones en uso de efectivo. En compras con dinero ajeno, no cambian las restricciones. En los términos del artículo 33 de la Ley Antilavado, el notario y las partes en la compraventa, no sólo están obligadas a pagar el precio con un medio diverso al efectivo, sino que deben acreditar cuál es ese medio distinto al efectivo, con el que se está pagando el precio, cuando este es mayor de 8,025 veces el salario mínimo.

¿Qué problemas puede causarnos con la autoridad en la materia, el hecho de que otro pague, con su chequera, el precio de nuestra compraventa?

Ninguno. Si el donatario acredita que el dinero proviene de una donación, y que dicha donación ha sido debidamente declarada a la autoridad fiscal, y sus impuestos debidamente pagados, o bien, que la donación está exenta por las razones y fundamentos ya expuestos, la autoridad en materia de lavado de dinero no puede imponer sanciones al comprador ni al pagador en esa operación. La diferencia entre el régimen legal de la compraventa con dinero ajeno antes de la entrada en vigor de la Ley Antilavado y el régimen actual, es la obligación de acreditar el medio de pago, que puede dar origen a una investigación sobre el origen de los recursos del tercero pagador. Pero esta investigación no afectaría al acto jurídico de la compraventa ni generaría sanciones para el notario ni para las partes en dicho contrato. En el peor de los casos el sujeto de la investigación sería el tercero pagador, y tendría consecuencias sólo en el caso de que no hubiese declarado al fisco el ingreso de ese dinero, o que se demostrara el origen ilícito de los recursos.

En este último caso, las obligaciones del notario se limitan a exigir la acreditación del medio de pago del precio de la compraventa y no van más allá de eso. Es decir, el notario no está obligado a exigir al tercero pagador que le acredite el origen de los recursos con los que va a pagar el precio, pues tal obligación no se encuentra en el artículo 33 de la Ley Antilavado. Tampoco el notario está obligado, en los casos de compras con dinero ajeno, a emitir las alertas que por vía electrónica el portal de la Unidad de Inteligencia Financiera pone a su disposición. Si la operación queda debidamente transparentada con la donación del dinero correctamente documentada, no hay motivo de sospecha, ya que, si bien, el comprador puede tener apariencia de no contar con recursos para pagar el precio, su posibilidad se transparentó y queda fiscalizada con la donación.

Lo que la Ley Antilavado aporta, es información a las autoridades para rastrear de dónde viene el flujo de dinero en las compraventas inmobiliarias, y en la compra con dinero ajeno, la autoridad ya puede conocer quién aportó el dinero y cómo se pagó la compraventa, con lo cual, contará con la información de la cuenta bancaria del tercero pagador, y tendrá mayores elementos para investigar si esos recursos tienen un origen lícito o no.