

Complemento CFDI Notarios Públicos

De acuerdo a las Reformas Fiscales de 2014 a los comprobantes de los NOTARIOS deben agregar un complemento para efectos de **deducción y acreditamiento de los inmuebles que se protocolizan** para las operaciones traslativas de dominio de bienes inmuebles celebradas ante notario público debe cumplir con lo siguiente:

“Para los efectos de los artículos 29 y 29-A del CFF, en las operaciones traslativas de dominio de bienes inmuebles que se celebren ante notarios públicos, los adquirentes de dichos bienes inmuebles comprobarán el costo de adquisición para los efectos de deducibilidad y acreditamiento, con el CFDI que dichos notarios expidan por los ingresos que perciban, siempre y cuando los notarios incorporen a dichos comprobantes el complemento que al efecto publique el SAT en su página de Internet.”

Cuando no se proporcione la información de cualquiera de los datos requeridos en el complemento, **los adquirentes no podrán deducir o acreditar el costo del bien con base en el CFDI que el notario expida.**

Para los efectos del artículo 29, primer y último párrafos del CFF, **los adquirentes de bienes inmuebles a que se refiere la regla 1.2.7.1.25.**, durante el periodo comprendido del 1 de enero al 31 de marzo de 2014, podrán comprobar para efectos de deducción y acreditamiento, el costo de adquisición de dichos inmuebles, con la escritura pública que expida el notario, en donde conste dicho costo, en lugar de usar el CFDI y complemento a que se refiere la mencionada regla.

Complemento en el Sistema Protocolus

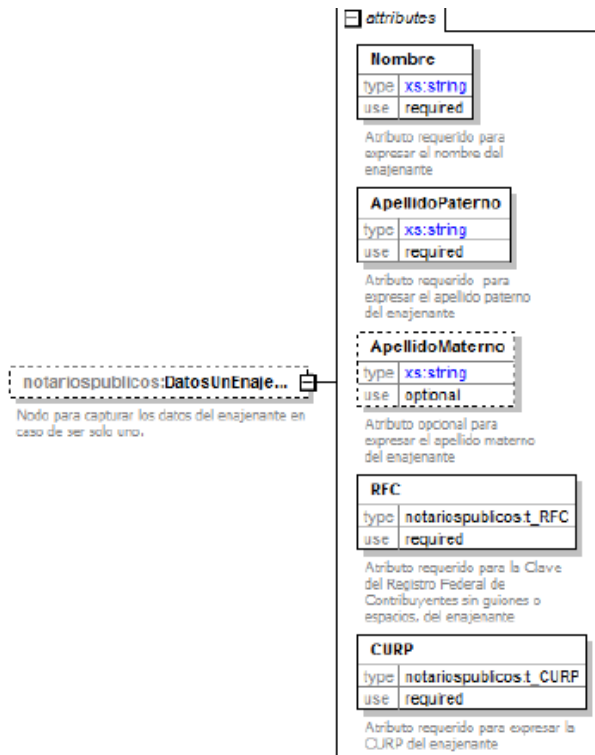
Reglas del Complemento

Para la integración del presente complemento se identifican las siguientes reglas de negocio:

- El complemento surge efecto cuando el vendedor es una **persona física**.
- Si vende una **persona moral será la indicada en proporcionar el CFDI** por la operación.

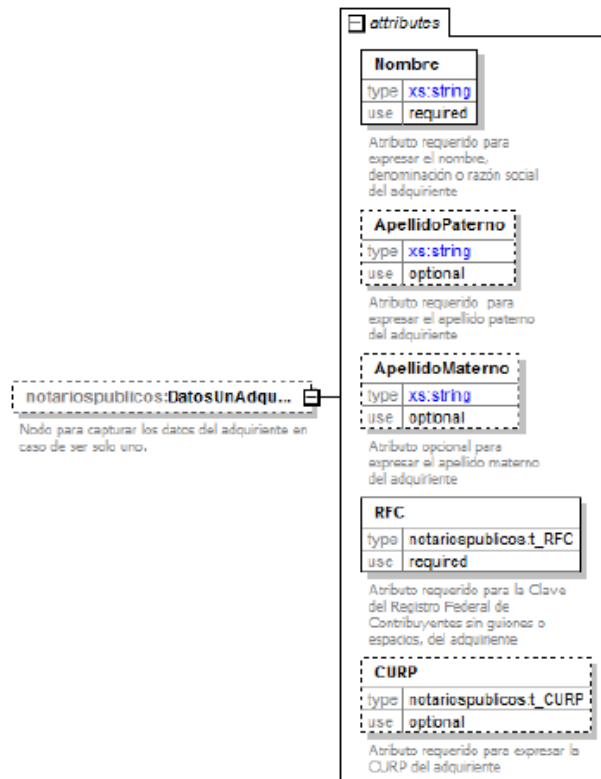
¿Cómo se determina esta regla?

En base a la estructura publicada del complemento para Enajenantes dónde muestra los datos obligatorios para enajenantes:



Si observamos solicita como dato requerido el CURP por lo tanto este complemento aplica cuando el vendedor es persona física. Las empresas no cuentan con ese dato por lo que el complemento no se utiliza en caso de persona moral.

Por otro lado cuando se revisa la **Estructura para Adquirentes** podemos observar que el CURP es un dato opcional por lo que puede adquirir una persona física como moral.



Básicamente el Notario Público funge como el intermediario que apoyará para la comprobación del costo de adquisición, tomando en cuenta que es generado para las operaciones de personas físicas. Las operaciones traslativas que se ven afectadas directamente en el sistema son:

15. Compraventa

154. Operaciones Traslativas de Vivienda Interés Social

Campos Obligatorios solicitados en el sistema en base a la definición del Complemento

Es importante que los presentes datos se encuentren debidamente capturados en el sistema de lo contrario no se podrá realizar el proceso de facturación.

1. Tipo de Inmueble (Basado en la publicación del Catálogo del SAT)
2. Valor de la Contraprestación, necesario tanto para los procesos de cálculo de ISR, ISAI, Dato obligatorio en la Factura.

Documentos EXUNI ID RFC DOMI. POD. APO. ID APO. DOMI. APO. ESC. CONS.
 ✓ ✓ X X X X X

NUM. DE EXPEDIENTE: 120424 - 0 DESPLIEGA DESCRIPCION ADICIONAL FECHA: 160414

TIPO DE OPERACION: 15. COMPRAVENTA COMPRAVENTA

ADQUIRENTE: FRILEOJUL FRIAS LEON JULIO YUSSEL TIPO DE PROTOCOLO: 1 ORDINARIO

ABOGADO: PIC PATRICIA ITURBIDE COPPOLA

ASISTENTE: PENDIENTE DE ASIGNAR

ENTIDAD FEDERATIVA: 1 D.F. 1 DELEGACION/MUNICIPIO: 0016 MIGUEL HIDALGO 010

ZONA ECONOMICA: ZONA A ZONA B ZONA C

ESTATUS:

VALOR DE AVALUO TERRENO: 200,000.00 VALOR DE VENTA TERRENO: 200,000.00 FECHA TERMINO CONSTRUCCION:

CONSTRUCCION: 800,000.00 CONSTRUCCION: 800,000.00 ADQUIERE LA TOTALIDAD* o NUDA PROPIEDAD: T N

VALOR DE CONSTRUCCION NO DESTINADO A CASA: 1,000,000.00 TOTAL CONTRAPRESTACION: 1,000,000.00 TIPO INMUEBLE (REQUERIDO PARA CFDI): DEPARTAMENTO HABITACIONAL TERRENO COMERCIAL DEPARTAMENTO HABITACIONAL CASA HABITACIONAL CONSTRUCCION COMERCIAL USO MIXTO

CON HIPOTECA: NO MONTO DE LA HIPOTECA:

3. Para inmuebles de tipo Comercial es importante especificar correctamente el tipo de inmueble MIXTO o COMERCIAL, así como el valor no destinado a casa habitación para cálculo del IVA.

AVISOS...! El cliente debe: 351,379.75 EXPEDIENTE YA CAPTURADO Este cliente YA tiene EXUNI--> JULIO YUSSEL FRIAS LEON LFPRIORPI Operacion Vulnerable

Documentos EXUNI ID RFC DOMI. POD. APO. ID APO. DOMI. APO. ESC. CONS.
 ✓ ✓ X X X X X

NUM. DE EXPEDIENTE: 120424 - 0 DESPLIEGA DESCRIPCION ADICIONAL FECHA: 160414

TIPO DE OPERACION: 15. COMPRAVENTA COMPRAVENTA

ADQUIRENTE: FRILEOJUL FRIAS LEON JULIO YUSSEL TIPO DE PROTOCOLO: 1 ORDINARIO

ABOGADO: PIC PATRICIA ITURBIDE COPPOLA

ASISTENTE: PENDIENTE DE ASIGNAR

ENTIDAD FEDERATIVA: 1 D.F. 1 DELEGACION/MUNICIPIO: 0016 MIGUEL HIDALGO 010

ZONA ECONOMICA: ZONA A ZONA B ZONA C

ESTATUS:

VALOR DE AVALUO TERRENO: 200,000.00 VALOR DE VENTA TERRENO: 200,000.00 FECHA TERMINO CONSTRUCCION:

CONSTRUCCION: 800,000.00 CONSTRUCCION: 800,000.00 ADQUIERE LA TOTALIDAD* o NUDA PROPIEDAD: T N

TOTAL AVALUO: 1,000,000.00 TOTAL CONTRAPRESTACION: 1,000,000.00 TIPO INMUEBLE (REQUERIDO PARA CFDI): USO MIXTO

VALOR DE CONSTRUCCION NO DESTINADO A CASA HABITACION: 500,000.00 VALOR CATASTRAL:

CON HIPOTECA: NO MONTO DE LA HIPOTECA:

4. Datos de Compradores
 - a. Nombres
 - b. RFC
 - c. CURP (para personas físicas)
 - d. Proporción de la Compra

4

Herramientas del sistema | Expedientes y escrituras | Cuentas por cobrar | Reportes y catálogos | Cuentas por pagar | Bancos | Colejos y 2doos testamentos | Directorio telefónico, rendientes y entregas

Mantenimiento al archivo de Expedientes

EXUNI (LFPIORPI) | VALIDAR FORMA | LIMPIAR FORMA

EXUNI (LFPIORPI) | DUPLICAR NOMBRES | CAPTURAR DOMICILIO | PAG. ANTERIOR | PAG. SIGUIENTE | EJECUTA | FIN DE PROCESO

CAPTURA DE NOMBRES PARA INDICES CUENTA CON EXUNI ✓ EXUNI (LFPIORPI) +

COMPRADOR(ES)

FUNCIÓN	TIPO	C.U.R.P. -> PRIMER RENGLÓN R.F.C. -> SEGUNDO RENGLÓN	APELLIDOS -> PRIMER RENGLÓN NOMBRE(S) -> SEGUNDO RENGLÓN	%	LUGAR DE RESIDENCIA	EXUNI	DOCUMENTOS EXUNI						
							ID	RFC	DOMI	POD. APO.	ID APO.	DOMI. APO.	ESC. CONS.
	PERS FISICA	FILJ800627HDFRNL00 FILJ800627QAA	FRIAS LEON JULIO YUSSEL	50.00	MEXICO	✓ +	✓	✓	✗	✗	✗	✗	✗
	PERS FISICA	TOAF830802HDFRBR08 TOAF830802H13	TORRES ABAD FRANCISCO JAVIER	50.00	MEXICO	✓ +	✗	✗	✗	✗	✗	✗	✗

5. Datos de los Vendedores
 - a. Nombres
 - b. Apellidos Paterno y Materno
 - c. RFC
 - d. CURP (para personas físicas)
 - e. Proporción de la Venta

5

Herramientas del sistema | Expedientes y escrituras | Cuentas por cobrar | Reportes y catálogos | Cuentas por pagar | Bancos | Colejos y 2doos testamentos | Directorio telefónico, rendientes y entregas

Mantenimiento al archivo de Expedientes

EXUNI (LFPIORPI) | VALIDAR FORMA | LIMPIAR FORMA

EXUNI (LFPIORPI) | VERIFICA EXENTOS | DEDUCCIONES ADC. | CAPTURAR DOMICILIO | PAG. ANTERIOR | PAG. SIGUIENTE | EJECUTA | FIN DE PROCESO

CAPTURA DE NOMBRES PARA INDICES CUENTA CON EXUNI ✓ EXUNI (LFPIORPI) +

VENDEDOR(ES)

FUNCIÓN	TIPO	C.U.R.P. -> PRIMER RENGLÓN R.F.C. -> SEGUNDO RENGLÓN	PORCENTAJES TOTALES:		EXUNI	DOCUMENTOS EXUNI							
			% QUE POSEE	% QUE VENDE		ID	RFC	DOMI	POD. APO.	ID APO.	DOMI. APO.	ESC. CONS.	
	PERS FISICA	BAJC861127HDFRCS00 BAJC861127ABC	BARBOSA JACOME CESAR	100.00	100.00	✓ +	✓	✓	✗	✗	✗	✓	✗


FECHA DE ADQUISICIÓN: (DDMMAAAA) COSTO ADQUISICIÓN TERRENO (TOTAL) * ¿ES LA CASA HABITACIÓN DEL CONTRIBUYENTE? SI NO

COSTO ADQUISICIÓN CONSTRUCCIÓN (TOTAL) * ¿HA HECHO VALER LA EXENCIÓN DE ISR EN LOS ÚLTIMOS 5 AÑOS? SI NO

* MONTO EN NUEVOS PESOS COSTO ADQUISICIÓN TOTAL * ¿SOLICITANTE? SI NO RADICA EN: MÉXICO EXTRANJERO

6. Domicilio del inmueble.

Para efectos del complemento es necesario llenar el domicilio del inmueble desde el alta del expediente dando click en el botón de **DOM. INMUEBL** y llenar los datos obligatorios

SUP. INMUEBL **DOM. INMUEBL** 

VALIDAR FORMA 

APLICA FIN DE PROCESO

Nº DE EXPEDIENTE: 120429 - 0 Nº DE ESCRITURA: 000000 FECHA ESCRITURA: FECHA FIRMA DE ESCRITURA:

TIPO DE INMUEBLE PARA CFDI EN OPERACIONES TRASLATIVAS DE DOMINIO: **DEPARTAMENTO HABITACIONAL**

UBICACIÓN DEL INMUEBLE





CALLE: * CALLE Nº EXTERIOR: Nº INTERIOR: REFERENCIA: MANAZANA: LOTE: COLONIA: CIUDAD: DELEGACIÓN/MUNICIPIO: * DELEGACION

ENTIDAD FEDERATIVA: * 09 DISTRITO FEDERAL CÓDIGO POSTAL: * 03100

*** CAMPOS OBLIGATORIOS**

Otros Requisitos

Como dato requerido del complemento es indispensable antes de facturar contar con el No. De Escritura y la fecha de firma definitiva.

NUMERO DE EXPEDIENTE: 120423 0	HONORARIOS: \$ 19,623.71
NUMERO DE ESCRITURA: 59808 	TRAMITES, GASTOS Y SERVICIOS: \$ 4,898.52
TIPO DE PROTOCOLO: ORDINARIO	OTROS (TESTIMONIOS, FIRMAS, ETC...): \$ 6,450.00
CUANTOS FOLIOS: 7 FOLIO INICIAL: 181904	I.V.A: \$ 4,955.56
LIBRO: 1924	- RETENCIONES DE I.V.A e I.S.R: \$.00
FOLIOS LIBRES EN EL ULTIMO LIBRO: 56 OCUPADOS: 144	SUB-TOTAL: \$ 35,927.79
FECHA DE ESCRITURA: 150414 	FECHA DE FIRMA DEFINITIVA: 150414  
CLIENTE: CARZANDAV CARRASCO ZANINI POULIOT	I.S.A.I: \$ 77,564.00
ABOGADO: MOG ORTIZ GONZALEZ MARTHA	I.S.R: \$.00
OPERACION: 15. COMPRAVENTA	I.V.A (CONSTRUCCION NO HABITACION): \$.00
PENDIENTE DE RECABAR FIRMAS: SI	ANTICIPOS: \$.00
	NETO A PAGAR: \$ 128,957.70

NOTA IMPORTANTE

Con la integración de la LFPIORPI (Ley de Lavado de Dinero) es **OBLIGATORIO** al menos para operaciones **TRASLATIVAS DE DOMINIO** la creación del **EXUNI** dónde se contenga **CURP y RFC para personas físicas así como RFC en el caso de personas morales.**

¿Cómo es posible capturar mis datos faltantes si ya no puedo mover mi expediente?

Los datos se pueden actualizar seleccionando a la opción de Impresión de la forma 1A y Declaranot, del menú de Reportes y catálogos.



Digitar el número de expediente y utilizar los botones ubicados en la parte superior para registrar datos de enajenantes, adquirentes y domicilio del inmueble.

Impresión forma 1A y generación de archivo para Declaranot

VALIDAR FORMA LIMPIAR FORMA

DATOS VENDEDOR DATOS COMPRADOR DOMI. INMUEBLE GENERA DIM IMPRIME FORMA 1A FIN DE PROCESO

NUMERO DE EXPEDIENTE: TIPO DE DECLARACION: NORMAL

NUMERO DE ESCRITURA: COMPLEMENTARIA N° 0 FECHA DE FIRMA DE ESCRITURA: NUMERO DE HOJAS DE ANEXO 0

A. ISR POR ENAJENACION DE BIENES: J. CANTIDAD A COMPENSAR I.S.R.:

B. ISR POR ADQUISICIÓN DE BIENES: J. CANTIDAD A COMPENSAR I.V.A.:

C. I.V.A.: J. CANTIDAD A COMPENSAR CREDITO AL SALARIO:

D. PARTE ACTUALIZADA: K. SUBTOTAL A CARGO (H-J):

E. RECARGOS: L. IMPORTE A CARGO EN LA DECLARACION QUE RECTIFICA:

F. TOTAL DE CONTRIBUCIONES (A+B+C+D+E): L. FECHA DE PAGO:

G. CREDITO AL SALARIO PAGADO EN EFECTIVO: M. NETO A FAVOR (K-L) o (I+L):

H. SALDO A CARGO (F-G): N. CANTIDAD A PAGAR (K-L) o (I+L):

I. SALDO A FAVOR (F-G): 5% ENT. FEDERATIVA:

NETO A FEDERACION:

Indicaciones prácticas.

¿Seguirá vigente el uso del RFC Genérico para personas físicas?

No. El SAT puso a disposición de todos los contribuyentes un medio de registro “express” para obtener una clave de RFC a partir de la CURP sin que esto le genere obligaciones fiscales.

¿Cómo conseguir la CURP?

Ingresar al portal <http://consultas.curp.gob.mx/CurpSP/> y digitar nombres(s), apellido(s), sexo, fecha y lugar de nacimiento.

¿Cómo conseguir el RFC?

En el caso de no contar con el RFC se tiene que tramitar el RFC con CURP, vale la pena aclarar que se da de alta en el padrón pero sin obligaciones fiscales, es únicamente para efectos de contar con un RFC válido.

1. Ingrese en la página del SAT www.sat.gob.mx
2. De click en la sección de trámites
3. Ingrese a la opción de RFC
4. De click en la opción Inscripción con CURP y siga las instrucciones del portal.



The screenshot shows the SAT website interface. At the top, there are logos for SHCP (Secretaría de Hacienda y Crédito Público) and SAT (Servicio de Administración Tributaria). The main navigation bar includes 'Trámites y Servicios de RFC' and 'Inicio / Iniciar sesión'. On the left, there is a sidebar menu with options like 'Inscripción', 'Actualización', 'Búsqueda de trámites', 'Servicios', 'Padrones', and 'Otros'. The main content area features a search bar and a list of services. The 'Inscripción con CURP' option is highlighted with a red box, and a blue arrow points to it. Below this, there is a list of services: 'Orientación y aclaraciones', 'Compensaciones', 'Créditos fiscales', 'Padrón de importadores', 'Donatarias y donaciones', and 'Quejas, sugerencias o reconocimientos'. There is also a 'Mi portal' section with fields for 'RFC:' and 'Contraseña:' and an 'Iniciar Sesión' button. At the bottom, there is an 'Aviso' section and a footer with contact information and links for 'Comentarios sobre este sitio de Internet' and 'Reglas de navegación'.

Capture la CURP y el código correspondiente, el sistema es amigable y le indicará los pasos a seguir.

- Inscripción
- Actualización
- Búsqueda de trámites
- Servicios
- Padrones
- Otros

Paso 1 Datos de Identificación

Inscripción al RFC

Captura tu Clave Única de Registro de Población (CURP). En caso de no conocer tu CURP, puedes consultarla en <http://consultas.curp.gob.mx>.

CURP * 
TOAF830802HDFRBR08




Procesando...

Esperando por favor ...

Por cuestiones de Seguridad es necesario que capture los caracteres de la imagen.



Introduzca los caracteres * 
RDAUAX

Continuar

Cancelar