

Septiembre 18, 2023

**MLS BCS, S.A. DE C.V.**

**Paseo la Marina, número 4107, 1er Piso  
Cp. 23453, Cabo San Lucas, Baja California Sur.**

**Presente.-**

### **ANTECEDENTES**

En su calidad de agente inmobiliario, MLS BCS, S.A. de C.V. (MLS) ha desempeñado un papel destacado en la promoción y adopción de los escrow como herramienta esencial para brindar certeza y seguridad a todas las partes involucradas en las transacciones inmobiliarias, ya sean compradores o vendedores. Los escrow, en su carácter de intermediarios, asumen la crucial responsabilidad de garantizar, principalmente, el cumplimiento de las obligaciones de pago por parte de todas las partes participantes en las transacciones que gestionan.

Dichas partes, en términos generales, incluyen al vendedor, el comprador, el agente inmobiliario, el notario y, por supuesto, el escrow mismo. Es inherente a la naturaleza de estas transacciones que el escrow reciba los fondos correspondientes y procesa a dispersarlos una vez que se hayan satisfecho las condiciones preestablecidas para dicha dispersión. En este contexto, la dispersión de fondos tiene como objetivo principal liquidar el precio acordado en la transacción, así como cubrir los honorarios y gastos relacionados que puedan surgir.

Es importante destacar que, recientemente, los desarrolladores inmobiliarios han adoptado una práctica que implica la solicitud al escrow de transferir la totalidad del precio de la transacción directamente a ellos, con la finalidad de asumir directamente los costos asociados a los honorarios de los agentes inmobiliarios. Se argumenta que esta modalidad de pago es necesaria para cumplir con las disposiciones fiscales vigentes, ya que, de lo contrario, los gastos podrían ser considerados no deducibles para efectos fiscales.

En vista de esta práctica y considerando la importancia de los escrow en el sistema de transacciones inmobiliarias es imperativo abordar esta cuestión desde un enfoque jurídico y fiscal, para conocer si el argumento es válido al contrastarlo con la legislación vigente aplicable.

Dentro de este contexto, se nos solicitó participar en el análisis jurídico y fiscal del tema en cuestión, con el propósito de determinar si las erogaciones realizadas por un contribuyente, cuando la contraprestación se efectúe a través de un intermediario de pagos, son deducibles a efectos del impuesto sobre la renta.

## OPINIÓN

El artículo 27 de la Ley del Impuesto sobre la Renta (LISR) establece los requisitos que deben cumplir las deducciones autorizadas para los contribuyentes personas morales. En el caso que nos ocupa, es especialmente relevante la fracción III, que establece lo siguiente:

“Artículo 27. Las deducciones autorizadas en este Título deberán reunir los siguientes requisitos:

...

III. Estar amparadas con un comprobante fiscal y que los pagos cuyo monto exceda de \$2,000.00 se efectúen mediante transferencia electrónica de fondos desde cuentas abiertas a nombre del contribuyente en instituciones que componen el sistema financiero y las entidades que para tal efecto autorice el Banco de México; cheque nominativo de la cuenta del contribuyente, tarjeta de crédito, de débito, de servicios, o los denominados monederos electrónicos autorizados por el Servicio de Administración Tributaria.

...”

De este texto, se desprende que es un requisito legal que las deducciones cuenten con un comprobante fiscal, y que en el caso de montos superiores a \$2,000.00, los pagos deben realizarse a través de transferencias electrónicas de fondos desde cuentas a nombre del contribuyente; cheque nominativo de la cuenta del contribuyente, tarjeta de crédito, de débito, de servicios, o los denominados monederos electrónicos autorizados por el Servicio de Administración Tributaria.

Además, el Código Fiscal de la Federación (CFF) establece en su artículo 29-A los requisitos que deben cumplir los comprobantes fiscales. En la fracción VII, inciso c), se especifica que se debe "indicar la forma de pago, ya sea en efectivo, transferencias electrónicas de fondos, cheques nominativos o tarjetas de débito, crédito, de servicios o monederos electrónicos autorizados por el Servicio de Administración Tributaria."

A pesar de que inicialmente podría parecer que existe una rigidez absoluta en cuanto a la necesidad de que los pagos se realicen a través de cuentas a nombre del contribuyente, la legislación fiscal no es ajena a la dinámica económica y a las diferentes necesidades de los contribuyentes, las cuales se han incorporado en varios cuerpos normativos.

En este sentido, para el caso de contribuyentes que concentran pagos o utilizan gestores o intermediarios de pagos, la Resolución Miscelánea Fiscal, aplicable para el ejercicio fiscal 2023, dispone en su Regla 2.7.1.37 lo siguiente:

### **“Forma de pago usando gestores de pagos**

**2.7.1.37.** Para los efectos de los artículos 29 y 29-A, fracción VII, inciso c) del CFF, así como en los artículos 27, fracción III y 147, fracción IV de la Ley del ISR, en relación con lo señalado en las reglas 2.7.1.29. y 2.7.1.32.; en aquellos casos en los cuales los contribuyentes realicen el pago de las contraprestaciones utilizando para ello los servicios de terceros que funjan como intermediarios, recolectores o gestores de la recepción de dichos pagos y estos terceros no le informen al emisor del CFDI la forma en que recibió el pago, este podrá señalar en los mismos como forma de pago “Intermediario pagos”, conforme al catálogo “c\_FormaPago” señalado en el Anexo 20.

Los CFDI en donde se señale como forma de pago “Intermediario pagos”, se considerarán para efectos de los artículos 27, fracción III y 147, fracción IV, de la Ley del ISR, como pagados en efectivo.

Los terceros que funjan como intermediarios, recolectores o gestores de la recepción de pagos, a que se refiere el primer párrafo de esta regla, también deberán expedir el CFDI correspondiente por el costo, cargo o comisión que cobren por sus propios servicios de recepción de estos pagos.”

La Regla en mención prevé que, cuando el tercero no informe al emisor del comprobante fiscal por internet (CFDI), la forma de pago en que recibió dicho pago, este último según sea el caso, podrá señalar en los CFDI como forma de pago “Intermediario pagos” conforme al catálogo “c\_FormaPago. Continúa señalando la disposición reglamentaria en estudio que, si señala la forma de pago citada en el párrafo anterior, se considerará para efectos fiscales como pagados en efectivo.

Del análisis detallado de esta disposición reglamentaria revela que los contribuyentes tienen la opción de considerar deducibles las erogaciones cuya contraprestación haya sido pagada a través de intermediarios de pagos. Esto se debe a que la regla se refiere explícitamente a las normas aplicables a la forma en que se deben pagar las contraprestaciones, incluyendo el diverso 27, fracción III de la LISR, y podemos inferir de una lectura *a contrario sensu*, que, si el tercero informa al emisor del CFDI sobre la forma de pago, el emisor debe reflejar esa forma de pago.

En resumen, los contribuyentes que realicen pagos a través de terceros que actúen como intermediarios, recolectores o gestores de pagos y que informen sobre la forma de pago a los emisores de CFDI (ya que no se considerará pagado en efectivo) cumplen con los requisitos de deducibilidad establecidos en el artículo 27, fracción III de la LISR, en relación con el artículo 29, fracción VII, inciso c) del CFF.

Además, el Servicio de Administración Tributaria ha respaldado esta interpretación al emitir el Criterio Normativo 21/ISR/N "Personas morales que concentren sus transacciones de tesorería. Excepción al requisito de deducibilidad previsto para la procedencia del acreditamiento del IVA" destacando que la propia autoridad fiscalizadora reconoce que las transacciones entre contribuyentes se pueden presentar en más de una forma, por lo que es viable tener por cumplidos los requisitos cuando se atiende al fin normativo:

"En algunos casos, personas morales que pertenecen a un grupo de empresas que realizan operaciones recíprocas, han firmado convenios para concentrar sus transacciones de tesorería a través de una empresa del mismo grupo que actúa como centralizadora, la cual opera los procesos de pago mediante la cancelación de cuentas por cobrar contra cuentas por pagar entre empresas del grupo, y en consecuencia no se llevan a cabo flujos de efectivo para liquidar este tipo de operaciones.

En ese sentido, cuando se dé el supuesto señalado en el párrafo anterior, se tendrá por cumplido el requisito de deducibilidad previsto en el artículo 27, fracción III de la Ley del ISR y, por ende, se tendrá por cumplido el relativo al acreditamiento señalado en el diverso 5, fracción I de la Ley del IVA."

Ahora bien, en el caso en concreto, MLS presta el servicio de agente inmobiliario a los Desarrolladores con los que tienen relación comercial. En este sentido, cuando en virtud de la intervención de MLS se llega a un acuerdo sobre la venta de un inmueble propiedad Desarrollador, MLS promueve la contratación de un agente escrow para garantizar el pago de las contraprestaciones pactadas entre las personas que intervienen en la compraventa. En este sentido, el agente escrow es contratado como un tercero que presta servicios de intermediación de pagos.

En función de lo expuesto y de acuerdo con la legislación vigente, en nuestra opinión, para que el servicio prestado por MLS al Desarrollador sea deducible, incluso cuando se realice a través del agente escrow, se deben cumplir los siguientes requisitos:

1. El servicio proporcionado por MLS deberá estar amparado con un CFDI que cumpla con los requisitos del artículo 29 y 29-A del CFF (Artículo 27, fracción III, LISR).
2. Si el monto acordado supera los \$2,000.00, el pago no debe realizarse en efectivo ni caer en categorías que la ley o legislación demás legislación aplicable considere como pagos en efectivo (Artículo 27, fracción III, LISR).
3. Si, en la fecha de emisión del CFDI, el agente escrow ya ha recibido el pago, el CFDI emitido por MLS debe reflejar la forma en que se realizó el pago, de acuerdo con el catálogo "c\_FormaPago" del Anexo 20. En caso de que el pago aún no haya sido recibido, se puede utilizar la clave 99 "Por definir". Sin embargo, una vez que se reciba el pago, se debe emitir un CFDI para cada uno de ellos, incorporando el

"Complemento para recepción de pagos" según lo establecido en la Regla 2.7.1.32 de la RMF 2023 (Reglas 2.7.1.29 y 2.7.1.37, RMF 2023).

4. El contratante que deba asumir los costos del agente escrow debe obtener un comprobante que cumpla con los requisitos fiscales y que respalde los costos, cargos o comisiones por los servicios de recepción de pagos del agente escrow (Regla 2.7.1.37, RMF 2023).
5. En caso de que las contraprestaciones no se paguen en una sola exhibición, se deberá de cumplir con lo señalado en la Regla 2.7.1.32 de la RMF 2023

## **ALCANCE**

La presente opinión se emite en base a los antecedentes que han llegado a nuestro conocimiento y a la interpretación de la legislación fiscal vigente para el ejercicio 2023. No obstante, es importante señalar que existe la posibilidad de que las autoridades apliquen una interpretación legal diferente a la que se presenta en este documento.

**A t e n t a m e n t e**