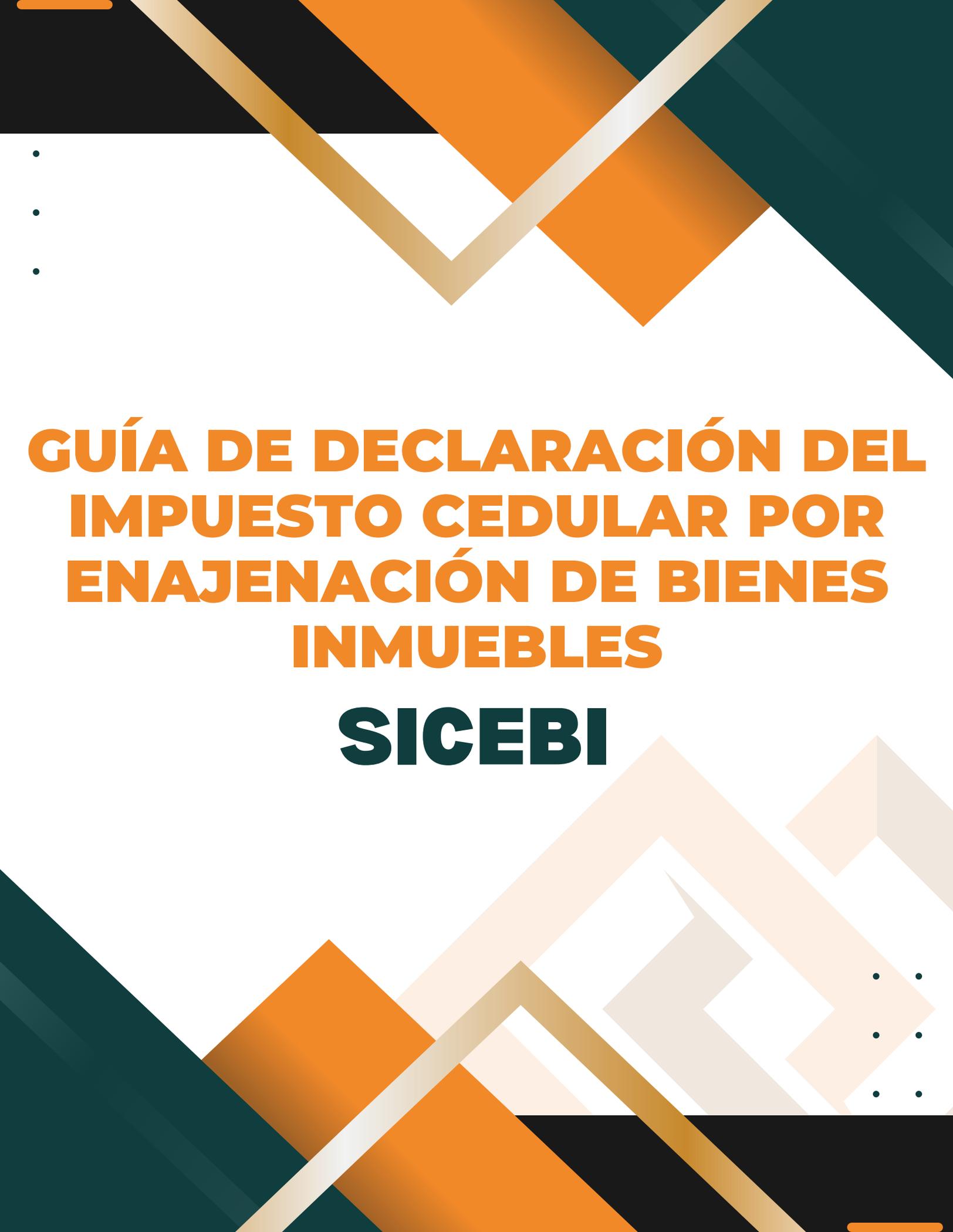


-
-
-

GUÍA DE DECLARACIÓN DEL IMPUESTO CEDULAR POR ENAJENACIÓN DE BIENES INMUEBLES

SICEBI



-
-
-

TABLA DE CONTENIDO

INTRODUCCIÓN.....	3
INICIO DE SESIÓN.....	4
TIPO DE INMUEBLE.....	5
FORMULARIO.....	7
RESUMEN.....	12
REFERENCIA.....	13





Presentar declaración

¡Bienvenido de nuevo! Ingresar tus datos



INTRODUCCIÓN

El Sistema de Impuesto Cedular por Enajenación de Bienes Inmuebles (SICEBI) fue diseñado con la finalidad de recopilar los datos de manera sistemática y de almacenarlos electrónicamente para llevar un mejor control de la información respecto al impuesto cedular derivado de la ganancia obtenida por la transmisión de la propiedad de bienes inmuebles.

Debido a la importancia de la implementación del SICEBI, se desarrolló esta guía en la cual se podrá encontrar las instrucciones necesarias sobre el mismo. Es decir, se describe de manera detallada la información sobre cómo utilizarlo. Este manual, tiene como objetivo, ayudar al usuario a comprender en su totalidad el funcionamiento de dicho sistema.



INICIO DE SESIÓN

Primeramente, para acceder al SICEBI, se requiere iniciar sesión, para ello es necesario rellenar las siguientes credenciales:

- 1 El usuario deberá ingresar su Registro Federal de Contribuyentes (RFC).

SICEBI
Sistema de Impuesto Cedular de Enajenación de Bienes Inmuebles

Presentar declaración

¡Bienvenido de nuevo! Ingresar tus datos

RFC *

Retenedor o Contribuyente *

Retenedor

Contribuyente

INGRESAR

- 2 En el siguiente campo, se desplegarán dos opciones, las cuales son: "Retenedor o Contribuyente". El usuario deberá seleccionar la opción acorde a su condición.

Una vez se completen los campos anteriormente descritos, en la parte inferior de la página, el botón "Ingresar" cambiará a una tonalidad azul. Lo cual indicará que dicho botón, es apto para ser seleccionado; esto implica que el usuario puede iniciar correctamente su sesión y, por ende, acceder al SICEBI.



TIPO DE INMUEBLE



Tipo de inmueble



Formulario



Resumen



Referencia



LOTE COMERCIAL



TERRENO



CASA HABITACIÓN

CAPTURA DECLARACIÓN

Una vez iniciada la sesión, se procederá a la sección denominada **“Tipo de inmueble”**, en el cual se seleccionará una de las tres opciones que se observan en la imagen superior, las cuáles son: LOTE COMERCIAL, TERRENO O CASA HABITACIÓN. Se elegirá aquella opción que vaya acorde al inmueble en cuestión. Una vez seleccionada, conceder clic en el botón **“CAPTURA DE DECLARACIÓN”**, lo cual dará acceso a la siguiente sección.

Cabe señalar, que en el caso del inmueble **“CASA HABITACIÓN”**, se desglosarán dos subopciones. Las cuáles se describirán a continuación.



Las dos subopciones del inmueble "CASA HABITACIÓN" son:

A) SIN TERRENO EXCEDENTE

B) CON TERRENO EXCEDENTE

CAPTURA DECLARACIÓN

CASA HABITACIÓN

SIN TERRENO EXCEDENTE

CON TERRENO EXCEDENTE

i Para efectos de la exención prevista en el artículo 26 de la Ley de Hacienda del Estado de Quintana Roo, si la superficie del terreno excede de tres veces el área de construcción, se pagará el impuesto por el ingreso obtenido por la superficie del terreno excedente

Cabe mencionar, que al seleccionar el tipo de inmueble "CASA HABITACIÓN" con su respectiva subopción, aparecerá en pantalla un recuadro azul. Este recuadro, es simplemente un aviso preventivo aplicable a las operaciones no gravadas previstas en el artículo 26 de la Ley de Hacienda del estado de Quintana Roo, que va acorde a los terrenos con excedente.





FORMULARIO

En esta sección, se visualizará de manera automática el formulario acorde al tipo de inmueble seleccionado anteriormente.

Si bien, los formularios aparecen automáticamente, es importante mencionar, que son dos opciones que maneja el sistema:

A) Para los inmuebles: lote comercial, terreno y casa habitación con terreno excedente.

En este caso el formulario se visualizará como la imagen que se presenta a continuación.

DECLARACIÓN DE PAGO DEL IMPUESTO CEDULAR POR LA ENAJENACIÓN DE BIENES INMUEBLES

- Datos del Retenedor
- Datos del Enajenante
- Datos del Adquiriente
- Datos del Inmueble
- Cálculos del impuesto

ATRAS CONTINUAR

En este tipo de formulario, se apreciarán 5 apartados: datos de retenedor, datos del enajenante, datos del adquiriente, datos del inmueble y cálculos del impuesto. Cada apartado se desglosa mediante las flechas que se aprecian del lado derecho de la imagen. Al desglosarlo, se conocerá que datos deben rellenarse.



A continuación, se detallará cada apartado del formulario del inciso **A)**. Comenzando con los **Datos del Retenedor**; mediante la siguiente imagen se puede visualizar los campos que se requieren rellenar.

Datos del Retenedor

Tipo de declaración * Fecha de la operación o Firma de escritura *
26/01/2024

Tipo de notaría * Notaria *
Local

Escritura * RFC * Nombre(s), Apellido Paterno, Apellido...

Calle *

No. Exterior * No. Interior C.P * Colonia *

Entidad Federativa * Municipio * Localidad *
Seleccionar Municipio

CONTINUAR

Vale la pena señalar, que en el caso del campo denominado “Fecha de la operación o Firma de escritura”, este automáticamente será rellenado por defecto con la fecha actual. Sin embargo, en dado caso de requerir modificar la fecha, se seleccionará el icono que aparece de lado derecho del campo. Dicho icono mostrará el selector de fechas en forma de calendario. Lo que permitirá cambiar desde el día hasta el año.

Una vez rellenados todos los datos que requiere este apartado, se concederá clic en “CONTINUAR”, lo que permitirá proseguir con la operación.

Fecha de la operación o Firma de escritura *
18/10/2023

octubre de 2023

do.	lu.	ma.	mi.	ju.	vi.	sá.
1	2	3	4	5	6	7
8	9	10	11	12	13	14
15	16	17	18	19	20	21
22	23	24	25	26	27	28
29	30	31	1	2	3	4
5	6	7	8	9	10	11

Borrar Hoy



Después, se encuentra el apartado de los **Datos del Adquiriente**, en este caso, se encontrarán los mismos campos anteriormente descritos.

Datos del Adquiriente

RFC *

CURP *

Nombre(s),Apellido Paterno, Apellid...

Calle *

No.Exterior *

No.Interior

C.P *

Colonia *

Entidad Federativa *

Municipio *

Seleccionar Municipio

Localidad *

CONTINUAR



Posteriormente, estará el apartado de los **Datos del Inmueble**, en el cual, se rellenarán los campos que se visualizan en la siguiente imagen:

Datos del Inmueble

Calle *

Municipio * Localidad *

C.P. * Colonia * No.Exterior * No.Interior

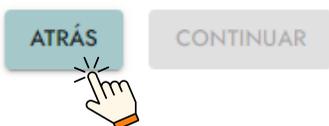
Clave Catastral * Folio del Registro del RPP *

Superficie del terreno * m² 0 Superficie de construcción * m² 0 Terreno excedente * m² 0

Valor Catastral * Avalúo comercial * Monto de la operación *

Perito valuador *

CONTINUAR



Cabe destacar que en dado caso de haber seleccionado de forma incorrecta el inmueble, se podrá optar por el botón denominado “ATRÁS”, el cual regresará al usuario a la sección “Tipo de inmueble”.



Por último, esta el apartado de los **Cálculos de impuesto**, en este caso, se encontrarán los campos que se ilustran en la imagen de a continuación:

Cálculos del impuesto

Costo comprobado de ...	Fecha de adquisición * 26/01/2024	Valor de la construcción	Valor del terreno
Costo de adquisición a...	Inversión de mejora	Otros	Deducciones

NOTA:

***Valor del terreno;** Cuando de los antecedentes no se encuentre determinado el valor del terreno, se aplicará la regla 80-20.

(Art. 124, frac. I de la LISR)

En el recuadro que puede apreciarse en la parte superior, se ingresarán los costos y valores calculados del bien inmueble objeto de la operación. Así como también las deducciones correspondientes.

En la página siguiente, se presentará la imagen completa, con los campos faltantes que se encuentran dentro del apartado de cálculos de impuestos.





A Ganancia obtenida		\$0
B Impuesto cedular (A por tasa al 5%)		\$0
C Monto determinado en la declaración que rectifica presentada el día	Fecha 18/10/2023	\$0
D Diferencia (B-C)	A cargo	\$0
	A favor	\$0
E Monto de la parcialidad		\$0
F Actualizaciones		\$0
G Recargos por extemporaneidad al	0 % mensual	\$0
H Multas		\$0
I Gastos de ejecución		\$0
J Importe total a pagar(D+E+F+G+H+I)		\$0

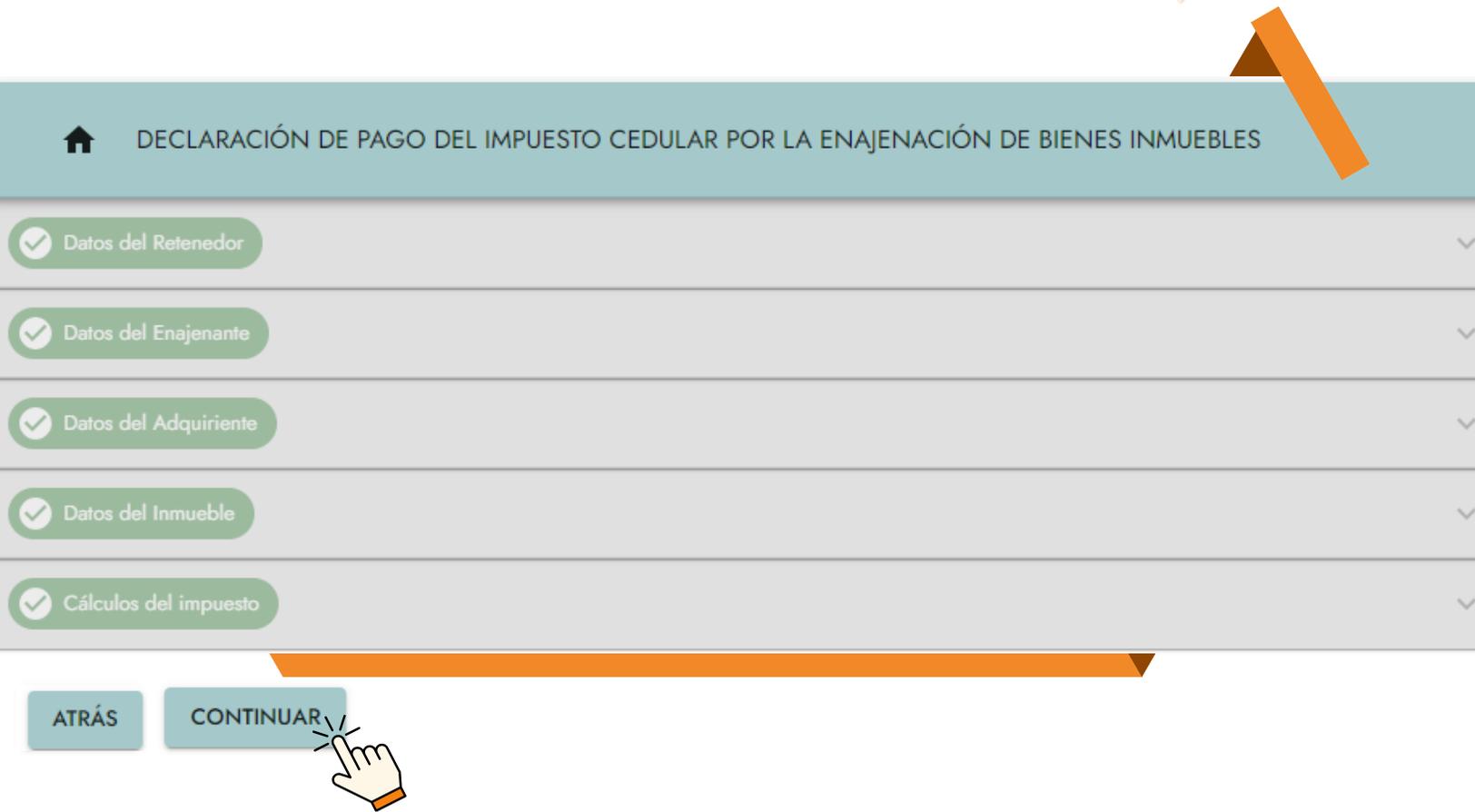
CONTINUAR

Una vez que se vacíen todos los datos necesarios, el botón "CONTINUAR" cambiará a una tonalidad azul, y se podrá conceder clic en dicho botón.





Una vez, concedido clic en el último apartado del formulario. Este, en automático, bloqueará la edición de todos los campos anteriores y se podrá proceder a la siguiente sección denominada “Resumen”, para ello se requiere presionar el último botón, que se encontrará hasta la parte inferior de la página, el cual también se denomina como “CONTINUAR”. En la imagen de a continuación, se ilustra y ejemplifica lo mencionado previamente:



En la página siguiente, se procederá con el formulario para el caso del inciso **B**).



B) Para el inmueble: casa habitación sin terreno excedente.

En este caso el formulario se visualizará como en la imagen que se presenta a continuación.

DECLARACIÓN INFORMATIVA DEL IMPUESTO CEDULAR POR LA ENAJENACIÓN DE BIENES INMUEBLES

Datos del Retenedor

Datos del Enajenante

Datos del Adquiriente

Datos del Inmueble

ATRÁS CONTINUAR

En este tipo de formulario, se apreciarán 4 apartados: Datos de Retenedor, Datos del Enajenante, Datos del Adquiriente y Datos del Inmueble.

Todos los campos que se encuentren en los apartados del formulario B) que coincidan con los del formulario A) solicitarán el mismo tipo de información a rellenar.

NOTA:

La diferencia entre el formulario A) y B), es que el B) incluye el apartado denominado "Cálculos del impuesto", mientras que el primero, lo omite por tratarse de operaciones no gravadas.





RESUMEN



Retenedor

Nombre:Lic. Pedro Duarte Escobar **RFC:**XAXX010101000

Enajenante

Nombre:Lic. Rosa Castillo Yan **RFC:**XAXX010101000

Adquiriente

Nombre:Eugenio Mora Chan **RFC:**XAXX010101000

AVISOS PREVENTIVOS



Inmueble

Operación por debajo del valor catastral.

*De conformidad con el artículo 25 de la Ley de Hacienda del Estado de Quintana Roo, el SATQ se reserva el derecho para practicar u ordenar un avalúo adicional del bien objeto de la enajenación. En términos de lo previsto en los artículos 125 y 130, fracción IV, de la LISR esta operación es susceptible de gravar ingresos por adquisición de bienes.



Cálculos del impuesto

Ganancia obtenida mayor al 34% del monto de operación.

ATRÁS

CONTINUAR

La sección denominada “**Resumen**”, se ejemplifica mediante la imagen de arriba. En esta sección, del lado izquierdo, se encontrará la información sintetizada con los datos más relevantes del Retenedor, Enajenante y del Adquiriente; estos datos serán: el nombre y RFC, de los individuos en cuestión.

Mientras que, del lado derecho, se visualizarán los avisos preventivos relacionados con el monto de la operación y avalúos, así como las deducciones autorizadas declaradas.

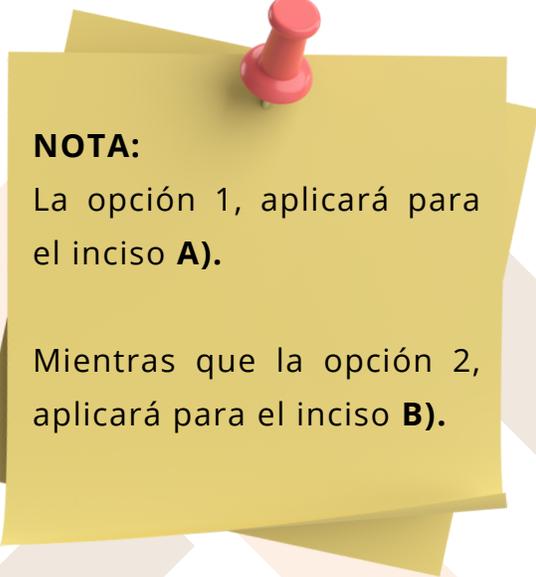


REFERENCIA

En esta última sección, se expedirán dos tipos de formatos con distintas finalidades, estos son:

- 1 Formato de “Referencia de Pago”, que como su nombre indica, servirá para realizar el pago correspondiente, ya sea de manera digital o presencial en las recaudadoras.
- 2 Formato presentado en forma de acuse informativo para comprobar la declaración.

Es indispensable señalar, que lo mencionado en el párrafo anterior, al igual que en la sección de formularios, en esta sección denominada “Referencia”, dichos formatos dependerán de los incisos A) y B) mencionados en las páginas 7 y 11 de esta guía.



NOTA:

La opción 1, aplicará para el inciso **A)**.

Mientras que la opción 2, aplicará para el inciso **B)**.

En las páginas siguientes, se presentará mediante imágenes, la ejemplificación de ambos formatos para los distintos casos.



Imagen 1. Primera parte de la representación del formato para el caso del inciso A). El cual consta del formato de la "Referencia de Pago"

SICEBI
Sistema de Impuesto Cedular de Enajenación de Bienes Inmuebles

Tipo de inmueble Formulario Resumen Referencia

NUEVA

SECRETARÍA DE FINANZAS Y PLANEACIÓN
DIRECCIÓN ESTATAL DE RECAUDACIÓN FOLIO: 48021672

DECLARACIÓN DE PAGO DEL IMPUESTO CEDULAR POR LA ENAJENACIÓN DE BIENES INMUEBLES

Fecha límite referencia: 2023-11-01
REFERENCIA: 48040216720866928
FORMA ICEBI - 1

DECLARACIÓN NORMAL <input checked="" type="checkbox"/>	COMPLEMENTARIA <input type="checkbox"/>	FECHA DE LA OPERACIÓN: Ó FIRMA DE ESCRITURA
2023-10-20 00:00:00		
DATOS DEL CONTRIBUYENTE O RETENEDOR		
REGISTRO FEDERAL DE CONTRIBUYENTES (RFC)	NOTARÍA No.	ESCRITURA PÚBLICA No.
XAXXB10101500	6	21321
APELLIDO PATERNO, MATERNO, NOMBRE(S) Lic. Abraham Gómez Juárez		
DOMICILIO FISCAL		
BELICE	NÚMERO EXTERIOR	NÚMERO INTERIOR
COLONIA	398	CÓDIGO POSTAL
DAVID	MUNICIPIO	ENTIDAD FEDERATIVA
CHETUMAL	Orbán P. Blanco	Quintana Roo
DATOS DEL ENAJENANTE		
REGISTRO FEDERAL DE CONTRIBUYENTES (RFC)	CLAVE ÚNICA DE REGISTRO DE POBLACIÓN (CURP)	
XAXXB10101500	CACX760510MGT5HC04	
APELLIDO PATERNO, MATERNO, NOMBRE(S) Lic. Abraham Gómez Juárez		
DATOS DEL ADQUIRENTE		
REGISTRO FEDERAL DE CONTRIBUYENTES (RFC)	CLAVE ÚNICA DE REGISTRO DE POBLACIÓN (CURP)	
XAXXB10101500	CACX760510MGT5HC04	
APELLIDO PATERNO, MATERNO, NOMBRE(S) JOSE GOMEZ RAMIREZ		
DATOS Y UBICACIÓN DEL INMUEBLE		
AVILLO CATASTRAL:	MONTOS DE LA OPERACIÓN:	DEDUCCIONES:
\$ 3534	\$ 5145414	\$ 1035
CLAVE CATASTRAL:		CASA HABITACIÓN <input type="checkbox"/>
FOLIO REAL DE REGISTRO ANTE RPP:		LOCAL COMERCIAL <input checked="" type="checkbox"/>
SUPERFICIE DEL TERRENO:		TERRENO <input type="checkbox"/>
SUPERFICIE CONTRUCCION:		
VALOR DEL TERRENO:		
CALLE (INDICAR CRUZAMIENTOS):	No. Y10 LETRA EXT. 658	No. Y10 LETRA INT.
JUAREZ		77017
COLONIA		CÓDIGO POSTAL
Lez Federal de Agua		77017
LOCALIDAD: CHETUMAL	MUNICIPIO: ISLA MUJERES	ENTIDAD FEDERATIVA



Imagen 2. Segunda parte de la representación del formato para el caso del inciso A).

CALLE (INDICAR CRUZAMIENTOS) JUAREZ			
COLONIA Ley Federal de Agua	No. Y/O LETRA EXT. 658	No. Y/O LETRA INT.	CODIGO POSTAL 77017
LOCALIDAD CHETUMAL	MUNICIPIO ISLA MUJERES		ENTIDAD FEDERATIVA QUINTANA ROO
CONCEPTOS			IMPORTE
A	GANANCIA OBTENIDA		5344399
B	IMPUESTO CEDULAR (A por Tasa del 2%)		267220
C	MONTO DETERMINADO EN LA DECLARACIÓN QUE RECTIFICA PRESENTADA EL DÍA 2 MES 2 AÑO 2		
D	DIFERENCIA (B-C)	A CARGO	267220
		A FAVOR	
E	MONTO DE LA PARCIALIDAD		
F	ACTUALIZACIONES		13361
G	RECARGOS POR EXTEMPORANEIDAD AL 0.01% MENSUAL		2672.2
H	MULTAS		
I	GASTOS DE EJECUCIÓN		
J	IMPORTE TOTAL A PAGAR(D+E+F+G+H+I)		283253
SE DECLARA BAJO PROTESTA DE DECIR VERDAD QUE LOS DATOS QUE SE PROPORCIONAN EN ESTA DECLARACIÓN SON CIERTOS			FECHA, SELLO Y FIRMA DE LA OFICINA RECEPTORA
NOMBRE Y FIRMA DEL RETENEDOR Ó CONTRIBUYENTE			

INSTITUCIONES BANCARIAS AUTORIZADAS PARA RECIBIR ESTE PAGO



48040216728866928

REFERENCIA: 48040216728866928

FECHA LIMITE:

IMPORTE: \$283,253

Imprimir

Pago en línea

CUMPLE CON CODi

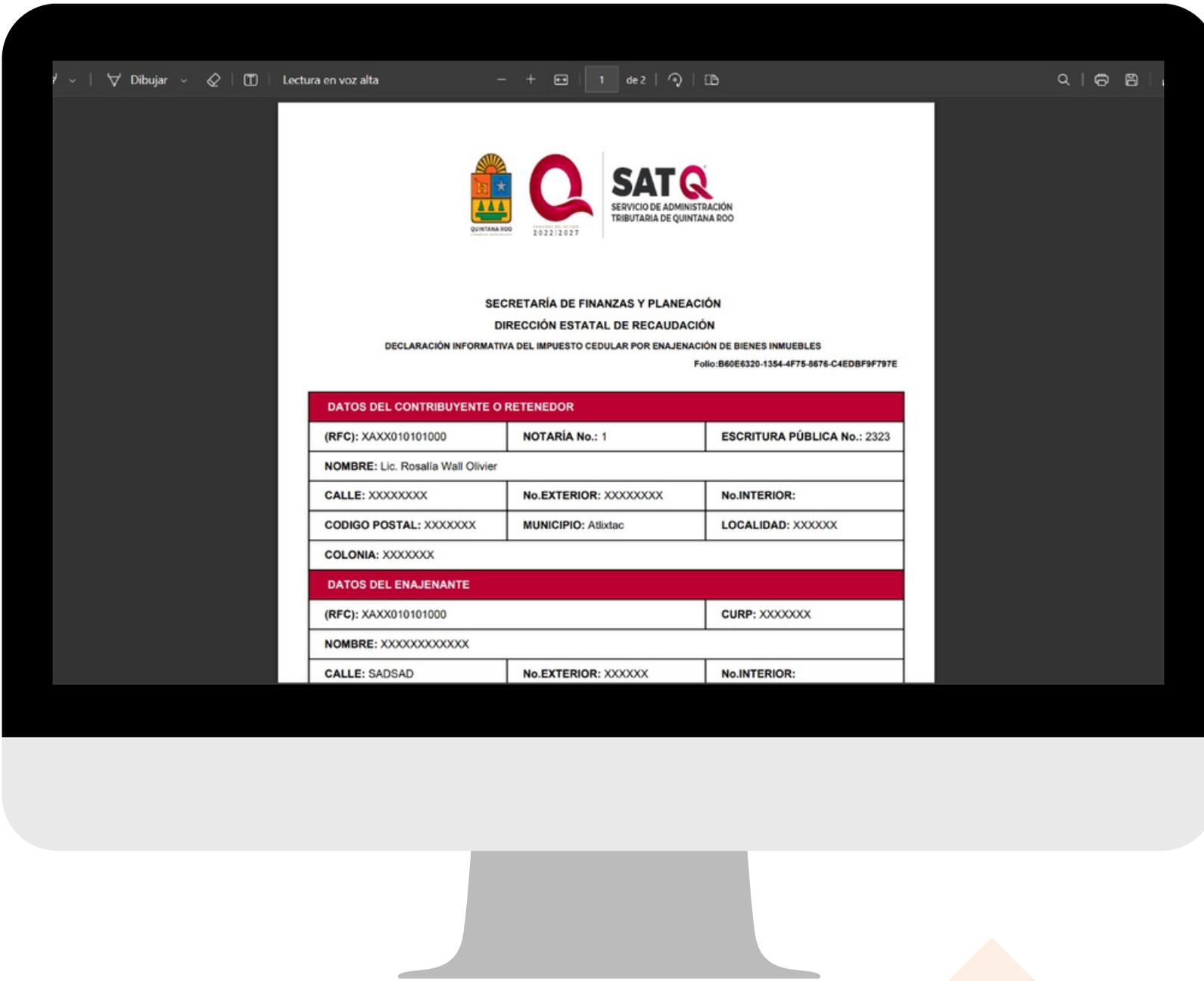
- 1 Ingresar a CoDi desde tu Banca Móvil
- 2 Selecciona la opción Pagar
- 3 Escanea el Código QR
- 4 Selecciona Pagar para concluir

AVISO DE PRIVACIDAD - PADRÓN DE CONTRIBUYENTES DEL ESTADO DE QUINTANA ROO
 La Dirección Estatal de Recaudación y las Direcciones de Recaudación del Servicio de Administración Tributaria de Quintana Roo son los responsables del tratamiento de los datos proporcionados, cuya finalidad es llevar el control de los contribuyentes obligados al pago de las contribuciones y sus accesorios, así como servir de consulta y seguimiento para verificar el cumplimiento de sus Obligaciones Fiscales. Los datos personales serán utilizados para llevar a cabo el registro y/o modificación de información fiscal, de conformidad a lo dispuesto en el Reglamento Interior del Servicio de Administración Tributaria de Quintana Roo. Para mayor información sobre el uso de sus datos personales, puede consultar nuestro Aviso de Privacidad Integral, disponible en nuestro portal de internet: <http://www.scaq.qroo.gob.mx>

En la parte inferior de la página, se contará con dos opciones: "Imprimir" o "Pago en línea".



Imagen 3. Representación del formato para el caso del inciso **B)**. En este caso será una “DECLARACIÓN INFORMATIVA DEL IMPUESTO CEDULAR POR ENAJENACIÓN DE BIENES INMUEBLES”, la cual estará disponible en formato PDF.



Cabe mencionar, que la sección de “Referencia”, es la última etapa. Por ende, la operación puede considerarse como finalizada.

-
-
-



SICEBI

Sistema de Impuesto Cedular de
Enajenación de Bienes Inmuebles

-
-
-
-