

Unidad 6

- Personas físicas que perciben ingresos por enajenación de bienes

“Se entenderá como ingreso el monto de la contraprestación obtenida, inclusive en crédito, con motivo de la enajenación; cuando por naturaleza de la transmisión no haya contraprestación, se atenderá al valor de avalúo practicando por persona autorizada por la Secretaría de Hacienda y Crédito Público. En el caso de expropiación el ingreso será la indemnización...”

ENAJENACIÓN DE BIENES

INGRESOS POR ENAJENACION DE BIENES

Se consideran ingresos por otorgar enajenación de bienes, además de los que deriven de los casos previstos en el Código Fiscal de la Federación (C.F.F.), los obtenidos por la expropiación de bienes.

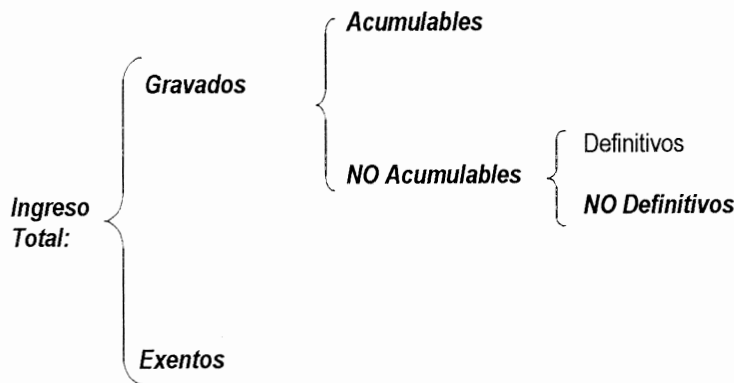
De acuerdo al Código Fiscal de la Federación toda transmisión de propiedad constituye una enajenación de bienes, por tal motivo cuando se efectúan pagos en especie se aplica lo dispuesto en el Art. 17 fracc. II de la Ley de I.S.R.

En los casos de permuta se considerará que hay dos enajenaciones.

Se entenderá como ingreso el monto de la contraprestación obtenida, inclusive en crédito, con motivo de la enajenación; cuando por la naturaleza de la transmisión no haya contraprestación, se atenderá el valor de avalúo practicado por persona autorizada por la Secretaría de Hacienda y Crédito Público. En el caso de la expropiación el ingreso será la indemnización.

No se considerarán ingresos por enajenación los que deriven de la transmisión de propiedad de bienes por causa de muerte, donación o fusión de sociedades, ni los que deriven de la enajenación de bonos, valores y otros títulos de crédito, siempre que el ingreso por enajenación se considere interés en los términos de la fracc. II del Art. 125 de L.I.S.R.

Cuando el pago se reciba en parcialidades el impuesto que corresponda a la parte de la ganancia no acumulable se podrá pagar en los años de calendario que efectivamente el ingreso, siempre que el plazo para obtenerlo sea mayor a 18 meses y se garantice el interés fiscal.



SOCIEDAD CONYUGAL: En el caso de que exista sociedad conyugal, el Art. 73 del R.L.I.S.R. establece que las declaraciones deberán presentarse por cada cónyuge por la parte de ingresos que le corresponda. En este caso cada contribuyente podrá deducir la parte proporcional de las deducciones relativas al periodo por el que se presenta la declaración, y acreditar contra el impuesto que resulte el 10% del salario mínimo general que se refiere el Art. 92 de la L.I.S.R.

PASOS A SEGUIR PARA LA DETERMINACIÓN DE LAS DEDUCCIONES AUTORIZADAS A PERSONAS FÍSICAS CON INGRESOS POR ENAJENACIÓN DE BIENES INMUEBLES

PRIMER PASO: Actualización del costo comprobado de adquisición del Terreno.

- Costo comprobado de la adquisición.
- (x) El 20% (en caso de que no se especifique en la escritura el valor del terreno).
- (=) Costo comprobado del Terreno.
- (x) F.A.C.
- (=) Costo actualizado del Terreno.

SEGUNDO PASO: Actualización del costo comprobado de Adquisición de la Construcción.

- Costo comprobado de la adquisición.
- (-) El costo comprobado del terreno.
- (=) Costo comprobado de la construcción.
- (-) El 3% por cada año transcurrido entre la fecha de la adquisición y la enajenación.
- (=) Costo disminuido de los ingresos (en ningún caso será menor al 20% del costo inicial)
- (x) F.A.C.
- (=) Costo actualizado de la construcción.

TERCER PASO: Actualización del costo comprobado de las Mejoras ó Adaptaciones en su caso.

- Costo comprobado de las Mejoras.
- (-) El 3% por cada año transcurrido entre la fecha de las Mejoras y la enajenación.
- (=) Costo disminuido de las Mejoras (en ningún caso será menor al 20% del costo inicial)
- (x) F.A.C.
- (=) Costo actualizado de las Mejoras.

CUARTO PASO: Actualización de los Gastos Notariales, impuestos derechos.

- Gastos Notariales.
- (x) F.A.C.
- (=) Gatos notariales actualizados.

QUINTO PASO: Obtener el Costo total actualizado y el total de las deducciones actualizadas.

- Costo actualizado del Terreno.
- (+) Costo actualizado de la Construcción.
- (+) Costo actualizado de las Mejoras.
- (=) Costo Total actualizado del Bien Inmueble.
- (+) Gatos notariales actualizados.
- (=) Total de Deducciones Actualizadas.

Utilidad o pérdida fiscal en enajenación de terrenos por persona física no empresaria

Concepto

Es el resultado que para efectos del impuesto sobre la renta se determina en la enajenación de terrenos por personas físicas que no tienen dichos bienes dentro de una actividad empresarial.

Para determinar la utilidad o pérdida fiscal por la enajenación de terrenos, la Ley del ISR indica una mecánica que consiste en restar las deducciones debidamente actualizadas, entre ellas el costo de adquisición, al ingreso por enajenación.

Determinación

1. Fórmula para su obtención

1o. Determinación del factor de actualización.

$$\text{Factor de actualización} = \frac{\text{INPC del mes inmediato anterior a aquel en que se efectúe la enajenación}}{\text{INPC del mes en que se realizó la adquisición o se efectuó la erogación}}$$

2o. Determinación de la utilidad o pérdida fiscal por la enajenación de terrenos.

- Ingreso por la enajenación
- (-) Costo de adquisición actualizado
(costo de adquisición por factor de actualización)
- (-) Otras deducciones actualizadas
(otras deducciones por factor de actualización)
- (=) Utilidad o pérdida por la enajenación de terrenos

2. Ejemplo de su obtención

Fecha de enajenación del terreno	Junio del 2000
Fecha de adquisición del terreno	Agosto de 1991
Fecha de erogación de otras deducciones	Agosto de 1991
INPC de agosto de 1991	74.4395
INPC de mayo del 2000 (supuesto)	314.2300

1o. Determinación del factor de actualización.

$$\text{Factor de actualización} = \frac{\text{INPC mayo 2000}}{\text{INPC agosto 1991}} = \frac{314.2300}{74.4395} = 4.2212$$

2o. Determinación de la utilidad o pérdida por la enajenación de terrenos.

	Ingreso por la enajenación		1,000
()	Costo de adquisición actualizado		
	Costo de adquisición	200	
	(x) Factor de actualización	<u>4.2212</u>	844
(-)	Otras deducciones actualizadas		
	Otras deducciones	20	
	(x) Factor de actualización	<u>4.2212</u>	<u>84</u>
(=)	Utilidad por la enajenación de terrenos		<u><u>72</u></u>

Nota

La actualización del costo de adquisición y de las otras deducciones también se puede efectuar con la tabla proporcionada por la SHCP en el anexo 9, rubro B, de la Resolución Miscelánea para 1999, de conformidad con la regla 3.23.1 de la misma resolución.

Para efectos del año 2000, se debe verificar si la autoridad vuelve a expedir la regla antes señalada.

El costo de adquisición actualizado deberá ser cuando menos 10% del monto de la enajenación.

Por cuestiones prácticas, se supuso que las otras deducciones se efectuaron en el mismo mes que la adquisición; sin embargo, se pudieron haber erogado en distinta fecha, por lo que habría que determinar el factor de actualización que les debió corresponder.

Las otras deducciones pueden ser por los siguientes conceptos:

- Gastos notariales, impuestos y derechos por escrituras pagados por el enajenante.
- Pagos por avalúos.
- Comisiones y mediaciones pagadas por el enajenante.

Fundamento

LISR

95. Se consideran ingresos por enajenación de bienes, además de los que deriven de los casos previstos en el Código Fiscal de la Federación, los obtenidos por la expropiación de bienes.

En los casos de permuta se considerará que hay dos enajenaciones.

Se entenderá como ingreso el monto de la contraprestación obtenida, inclusive en crédito, con motivo de la enajenación; cuando por la naturaleza de la transmisión no haya contraprestación, se atenderá al valor de avalúo practicado por persona autorizada por la Secretaría de Hacienda y Crédito Público. En el caso de expropiación el ingreso será la indemnización.

No se considerarán ingresos por enajenación, los que deriven de la transmisión de propiedad de bienes por causa de muerte, donación o fusión de sociedades, ni los que deriven de la enajenación de bonos, valores y otros títulos de crédito, siempre que el ingreso por enajenación se considere interés en los términos de la fracción III del artículo 125 de esta Ley.

97. Las personas físicas que obtengan ingresos por la enajenación de bienes podrán efectuar las siguientes deducciones:

I. El costo comprobado de adquisición que se actualizará en los términos del artículo 99 de esta Ley. En el caso de bienes inmuebles, el costo actualizado será cuando menos 10% del monto de la enajenación de que se trate.

II. El importe de las inversiones hechas en construcciones, mejoras y ampliaciones, cuando se enajenen inmuebles o certificados de participación inmobiliaria no amortizables. Estas inversiones no incluyen los gastos de conservación. El importe se actualizará en los términos del artículo 99 de esta Ley.

III. Los gastos notariales, impuestos y derechos, por escrituras de adquisición y de enajenación, pagados por el enajenante. Asimismo, serán deducibles los pagos efectuados con motivo del avalúo de bienes inmuebles.

IV. Las comisiones y mediaciones pagadas por el enajenante, con motivo de la adquisición o de la enajenación del bien.

La diferencia entre el ingreso por enajenación y las deducciones a que se refiere este artículo, será la ganancia sobre la cual, siguiendo el procedimiento señalado en el artículo 96, se calculará el impuesto.

Las deducciones a que se refieren las fracciones III y IV de este artículo se actualizarán por el periodo comprendido desde el mes en que se efectuó la erogación respectiva hasta el mes inmediato anterior a aquél en que se realice la enajenación.

Cuando los contribuyentes efectúen las deducciones a que se refiere este artículo y sufran pérdidas en la enajenación de inmuebles, acciones, certificados de aportación patrimonial emitidos por sociedades nacionales de crédito y partes sociales, podrán disminuir dichas pérdidas en el año de calendario de que se trate o en los tres siguientes, conforme a lo dispuesto en el artículo 97-A de esta Ley, siempre que tratándose de acciones, de los certificados de aportación patrimonial referidos y de partes sociales, se cumpla con los requisitos que fije el Reglamento de esta Ley. La parte de la pérdida que no se deduzca en un ejercicio, excepto la que se sufra en enajenación de inmuebles, se actualizará por el periodo comprendido desde el mes del cierre del ejercicio en que se sufrió la pérdida o se actualizó por última vez y hasta el último mes del ejercicio inmediato anterior al ejercicio en que se deduzca.

98. El costo de adquisición será igual a la contraprestación que se haya pagado para adquirir el bien, sin incluir los intereses ni las erogaciones a que se refiere el artículo anterior; cuando el bien se adquirió a título gratuito o por fusión o escisión de sociedades, se estará a lo dispuesto por el artículo 100 de esta Ley.

99. Para actualizar el costo comprobado de adquisición y en su caso el importe de las inversiones deducibles, tratándose de inmuebles y certificados de participación inmobiliaria no amortizables, se procederá como sigue:

I. Se restará del costo comprobado de adquisición, la parte correspondiente al terreno y el resultado será el costo de construcción. Cuando no se pueda efectuar esta separación se considerará como costo del terreno el 20% del total.

II. El costo de construcción deberá disminuirse a razón del 3% anual por cada año transcurrido entre la fecha de adquisición y la de enajenación, en ningún caso dicho costo será inferior al 20% del costo inicial. El costo resultante se actualizará por el periodo comprendido desde el mes en que se realizó la adquisición hasta el mes inmediato anterior a aquél en que se efectúe la enajenación. Las mejoras o adaptaciones que implican inversiones deducibles deberán sujetarse al mismo tratamiento.

Tratándose de bienes muebles distintos de títulos valor y partes sociales, el costo se disminuirá a razón del 10% anual o del 20% en vehículos de transporte por cada año transcurrido entre la fecha de adquisición y la de enajenación. El costo resul-

tante se actualizará por el periodo comprendido desde el mes en que se realizó la adquisición hasta el mes inmediato anterior a aquél en que se efectúe la enajenación. Cuando los años transcurridos sean más de 10, o de 5 en el caso de vehículos de transporte, se considerará que no hay costo de adquisición.

El contribuyente podrá, siempre que cumpla con los requisitos que señale el Reglamento de esta Ley, no disminuir el costo de adquisición en función de los años transcurridos, tratándose de bienes muebles que no pierdan valor con el transcurso del tiempo y sin perjuicio de actualizar dicho costo en los términos del párrafo anterior.

En el caso de terrenos el costo de adquisición se actualizará por el periodo comprendido desde el mes en que se realizó la adquisición hasta el mes inmediato anterior a aquél en que se efectúe la enajenación.

Tratándose de acciones, el costo promedio por acción se calculará conforme a lo dispuesto por el artículo 19 de esta Ley.

REGLAS MISCELANEAS PARA 1999-2000

3.23.1. Las personas físicas que obtengan ingresos por la enajenación de inmuebles, podrán optar por efectuar la actualización de las deducciones a que se refiere el artículo 97 de la Ley del ISR, conforme a lo previsto en ese mismo artículo, o bien, aplicando la tabla contenida en el Anexo 9 de la presente Resolución.

Utilidad o pérdida fiscal en enajenación de construcciones por persona física no empresaria

Concepto

Es el resultado que para efectos del impuesto se determina en la enajenación de construcciones por personas físicas que no tienen dichos bienes dentro de una actividad empresarial.

Para determinar la utilidad o pérdida fiscal por la enajenación de construcciones, es necesario restar al ingreso por enajenación las deducciones actualizadas, entre ellas, el saldo por depreciar del bien.

Determinación

1. Fórmulas para su determinación

1o. Determinación del factor de actualización.

$$\text{Factor de actualización} = \frac{\left[\text{INPC del mes inmediato anterior a aquel en que se efectúe la enajenación} \right]}{\left[\text{INPC del mes en que se realizó la adquisición o se efectuó la erogación} \right]}$$

2o. Determinación de la depreciación acumulada.

Costo de adquisición

- (x) 3% _____
- (=) Depreciación anual
- (x) Número de años transcurridos entre la fecha de adquisición y la de enajenación
- (=) Depreciación acumulada _____

3o. Determinación del costo de adquisición pendiente de deducir, actualizado.

- Costo de adquisición
- (-) Depreciación acumulada _____
- (=) Costo de adquisición pendiente de deducir (en ningún caso será inferior al 20% del costo inicial)
- (x) Factor de actualización _____
- (=) Costo de adquisición pendiente de deducir, actualizado

4o. Determinación de las otras deducciones actualizadas.

- Otras deducciones
- (x) Factor de actualización _____
- (=) Otras deducciones actualizadas

5o. Determinación de la utilidad o pérdida fiscal por enajenación de construcciones.

- Ingreso por enajenación
- (-) Costo de adquisición pendiente de deducir, actualizado
- (-) Otras deducciones actualizadas _____
- (=) Utilidad o pérdida fiscal por enajenación de construcciones

2. Ejemplo de su determinación

Fecha de enajenación	Abril del 2000
Fecha de adquisición	Enero de 1991
Fecha de erogación de otras deducciones	Enero de 1991
INPC de enero de 1991	68.8684
INPC de marzo del 2000 (supuesto)	310.3340

Determinación del factor de actualización.

$$\text{Factor de actualización} = \frac{\text{INPC marzo 2000}}{\text{INPC enero 1991}} = \frac{310.3340}{68.8684} = 4.5061$$

2o. Determinación de la depreciación acumulada.

	Costo de adquisición	7,000
(x)	Factor de depreciación	<u>3%</u>
(=)	Depreciación anual	210
(x)	Número de años transcurridos entre la fecha de adquisición y la de enajenación	<u>9</u>
(=)	Depreciación acumulada	<u>1,890</u>

3o. Determinación del costo de adquisición pendiente de deducir, actualizado.

	Costo de adquisición	7,000
()	Depreciación acumulada	<u>1,890</u>
(=)	Costo de adquisición pendiente de deducir	5,110
(x)	Factor de actualización	<u>4,5061</u>
(=)	Costo de adquisición pendiente de deducir, actualizado	<u>23,026</u>

4o. Determinación de las otras deducciones actualizadas.

	Otras deducciones	1,500
(x)	Factor de actualización	<u>4,5061</u>
(=)	Otras deducciones actualizadas	<u>6,759</u>

5o. Determinación de la utilidad o pérdida fiscal por enajenación de construcciones.

	Ingreso por enajenación	48,000
()	Costo de adquisición pendiente de deducir, actualizado	23,026
(-)	Otras deducciones actualizadas	<u>6,759</u>
(=)	Utilidad por enajenación de construcciones	<u>18,215</u>

Nota

Se determinó la ganancia en la enajenación de construcciones por tener tratamiento específico; obviamente, a dicha ganancia habrá de sumarse, en su caso, la que se obtenga de la enajenación del terreno (véase la práctica anterior).

La actualización del costo de adquisición y de las otras deducciones también se puede efectuar con la tabla proporcionada por la SHCP en el anexo 9, rubro B, de la Resolución Miscelánea para 1999, de conformidad con la regla 3.23.1 de la misma resolución.

Para efectos del año 2000, se debe verificar si la autoridad vuelve a expedir la regla antes señalada.

El costo de adquisición actualizado deberá ser cuando menos 10% del monto de la enajenación.

Por cuestiones prácticas, se supuso que las otras deducciones se efectuaron en el mismo mes que la adquisición; sin embargo, se pudieron haber erogado en distinta fecha, por lo que habría que determinar el factor de actualización que les debió corresponder.

Las otras deducciones pueden ser por los siguientes conceptos:

- Gastos notariales, impuestos y derechos por escrituras, pagados por el enajenante.
- Pagos por avalúos.
- Comisiones y mediaciones pagadas por el enajenante.

Fundamento

LISR

95. Se consideran ingresos por enajenación de bienes, además de los que deriven de los casos previstos en el Código Fiscal de la Federación, los obtenidos por la expropiación de bienes.

En los casos de permuta se considerará que hay dos enajenaciones.

Se entenderá como ingreso el monto de la contraprestación obtenida, inclusive en crédito, con motivo de la enajenación; cuando por la naturaleza de la transmisión no haya contraprestación, se atenderá al valor de avalúo practicado por persona autorizada por la Secretaría de Hacienda y Crédito Público. En el caso de expropiación el ingreso será la indemnización.

No se considerarán ingresos por enajenación, los que deriven de la transmisión de propiedad de bienes por causa de muerte, donación o fusión de sociedades, ni los que deriven de la enajenación de bonos, valores y otros títulos de crédito, siempre que el ingreso por enajenación se considere interés en los términos de la fracción III del artículo 125 de esta Ley.

97. Las personas físicas que obtengan ingresos por la enajenación de bienes podrán efectuar las siguientes deducciones:

I. El costo comprobado de adquisición que se actualizará en los términos del artículo 99 de esta Ley. En el caso de bienes inmuebles, el costo actualizado será cuando menos 10% del monto de la enajenación de que se trate.

II. El importe de las inversiones hechas en construcciones, mejoras y ampliaciones, cuando se enajenen inmuebles o certificados de participación inmobiliaria no amortizables. Estas inversiones no incluyen los gastos de conservación. El importe se actualizará en los términos del artículo 99 de esta Ley.

III. Los gastos notariales, impuestos y derechos, por escrituras de adquisición y de enajenación, pagados por el enajenante. Asimismo, serán deducibles los pagos efectuados con motivo del avalúo de bienes inmuebles.

IV. Las comisiones y mediaciones pagadas por el enajenante, con motivo de la adquisición o de la enajenación del bien.

La diferencia entre el ingreso por enajenación y las deducciones a que se refiere este artículo, será la ganancia sobre la cual, siguiendo el procedimiento señalado en el artículo 96, se calculará el impuesto.

Las deducciones a que se refieren las fracciones III y IV de este artículo se actualizarán por el periodo comprendido desde el mes en que se efectuó la erogación respectiva hasta el mes inmediato anterior a aquél en que se realice la enajenación.

Cuando los contribuyentes efectúen las deducciones a que se refiere este artículo y sufran pérdidas en la enajenación de inmuebles, acciones, certificados de aportación patrimonial emitidos por sociedades nacionales de crédito y partes sociales, podrán disminuir dichas pérdidas en el año de calendario de que se trate o en los tres siguientes, conforme a lo dispuesto en el artículo 97-A de esta Ley, siempre que tratándose de acciones, de los certificados de aportación patrimonial referidos y de partes sociales, se cumpla con los requisitos que fije el Reglamento de esta Ley. La parte de la pérdida que no se deduzca en un ejercicio, excepto la que se sufra en enajenación de inmuebles, se actualizará por el periodo comprendido desde el mes del cierre del ejercicio en que se sufrió la pérdida o se actualizó por última vez y hasta el último mes del ejercicio inmediato anterior al ejercicio en que se deduzca.

98. El costo de adquisición será igual a la contraprestación que se haya pagado para adquirir el bien, sin incluir los intereses ni las erogaciones a que se refiere el artículo anterior; cuando el bien se adquirió a título gratuito o por fusión o escisión de sociedades, se estará a lo dispuesto por el artículo 100 de esta Ley.

99. Para actualizar el costo comprobado de adquisición y en su caso el importe de las inversiones deducibles, tratándose de inmuebles y certificados de participación inmobiliaria no amortizables, se procederá como sigue:

I. Se restará del costo comprobado de adquisición, la parte correspondiente al terreno y el resultado será el costo de construcción. Cuando no se pueda efectuar esta separación se considerará como costo del terreno el 20% del total.

II. El costo de construcción deberá disminuirse a razón del 3% anual por cada año transcurrido entre la fecha de adquisición y la de enajenación, en ningún caso dicho

costo será inferior al 20% del costo inicial. El costo resultante se actualizará por el periodo comprendido desde el mes en que se realizó la adquisición hasta el mes inmediato anterior a aquél en que se efectúe la enajenación. Las mejoras o adaptaciones que implican inversiones deducibles deberán sujetarse al mismo tratamiento.

Tratándose de bienes muebles distintos de títulos valor y partes sociales, el costo se disminuirá a razón del 10% anual o del 20% en vehículos de transporte por cada año transcurrido entre la fecha de adquisición y la de enajenación. El costo resultante se actualizará por el periodo comprendido desde el mes en que se realizó la adquisición hasta el mes inmediato anterior a aquél en que se efectúe la enajenación. Cuando los años transcurridos sean más de 10, o de 5 en el caso de vehículos de transporte, se considerará que no hay costo de adquisición.

El contribuyente podrá, siempre que cumpla con los requisitos que señale el Reglamento de esta Ley, no disminuir el costo de adquisición en función de los años transcurridos, tratándose de bienes muebles que no pierdan valor con el transcurso del tiempo y sin perjuicio de actualizar dicho costo en los términos del párrafo anterior.

En el caso de terrenos el costo de adquisición se actualizará por el periodo comprendido desde el mes en que se realizó la adquisición hasta el mes inmediato anterior a aquél en que se efectúe la enajenación.

Tratándose de acciones, el costo promedio por acción se calculará conforme a lo dispuesto por el artículo 19 de esta Ley.

REGLAS MISCELANEAS PARA 1999-2000

3.23.1. Las personas físicas que obtengan ingresos por la enajenación de inmuebles, podrán optar por efectuar la actualización de las deducciones a que se refiere el artículo 97 de la Ley del ISR, conforme a lo previsto en ese mismo artículo, o bien, aplicando la tabla contenida en el Anexo 9 de la presente Resolución.

DETERMINACIÓN DE PAGO PROVISIONAL INGRESOS POR ENAJENACIÓN DE BIENES INMUEBLES.

- Valor de la Enajenación.
- (-) Deduciones Autorizadas.
- (=) Ganancia Neta.
- (/) Número de años transcurridos entre la fecha de la enajenación y la fecha de adquisición sin exceder de 20 años.
- (=) Base Gravable.

- ⇒ Aplicación tarifa Artículos. 80 y 103 de L.I.S.R. ajustada al periodo

- (=) Impuesto según tarifa Artículos. 80 y 103 de L.I.S.R. ajustada al periodo
- (x) No. De años transcurridos entre la fecha de la enajenación y la fecha de la adquisición sin exceder de 20 años.
- (=) Impuesto a Cargo para pago provisional.

DETERMINACIÓN DEL I.S.R. EN LA DECLARACIÓN ANUAL POR INGRESOS DE BIENES INMUEBLES.

Las personas que obtengan ingresos por enajenación de bienes, podrán efectuar deducciones a que se refiere el Art. 97 de la Ley de I.S.R. con la ganancia así determinada se calculará el I.S.R. anual conforme al artículo 96 de la Ley del I.S.R.

PRIMER PASO.- Determinación de I.S.R. anual, causado por los ingresos acumulables.

- Valor de la Enajenación.
- (-) Deducciones Autorizadas.
- (=) Ganancia Neta.
- (/) Número de años transcurridos entre la fecha de la enajenación y la fecha de adquisición sin exceder de 20 años.
- (=) Ganancia Acumulable.
- (-) Deducciones personales.
- (=) Base gravable anual de los ingresos acumulables.

- ⇒ Aplicación tarifa Art. 141 de L.I.S.R. ajustada al periodo.

- (=) Impuesto según tarifa.
- (-) Subsidio acreditable tarifa Art. 141-A de L.I.S.R. ajustada al periodo.
- (-) Crédito general anual Art. 141-B de L.I.S.R.
- (x) No. De años transcurridos entre la fecha de la enajenación y la fecha de la adquisición sin exceder de 20 años.
- (=) I.S.R. anual causado por los ingresos acumulables.

SEGUNDO PASO.- Calculo de la tasa del I.S.R. anual, causado por los ingresos acumulables.

A.) Determinación de la tasa de I.S.R. de los ingresos acumulables. Art. 96 fracc. III LISR.
Ganancia acumulable

- ⇒ Aplicación tarifa Art. 141 de L.I.S.R. ajustada al periodo.

- (=) Resultado obtenido conforme Art. 141
- (/) Ganancia acumulable
- (=) Tasa de I.S.R. causado por los ingresos acumulables.

B.) Determinación de la tasa promedio de los ingresos acumulables Art. 96 fracc. III LISR.

- Suma de las tasas obtenidas conforme al inciso (A) del Art. 96 de L.I.S.R. de los últimos cinco ejercicios
- (/) cinco
- (=) Tasa de I.S.R. promedio de los ingresos acumulables.

TERCER PASO: Determinación del I.S.R anual causado por los Ingresos NO Acumulables.

- Ganancia Neta.
- (-) Ganancia Acumulable.
- (=) Ganancia NO Acumulable.
- (x) Tasa de I.S.R. anual causada de los ingresos acumulables.
- (=) I.S.R. anual causado de los Ingreso NO Acumulables.

CUARTO PASO: Resumen de I.S.R. anual.

- I.S.R. anual causado de los ingresos acumulables.
- (+) I.S.R. anual causado de los ingresos NO acumulables.
- (=) I.S.R. anual causado.
- (-) Pagos provisionales.
- (=) Diferencia a cargo o a favor.

Pago provisional por enajenación de inmuebles por persona física no empresaria

Concepto

Los contribuyentes que obtengan ingresos por la enajenación de inmuebles, están obligados a efectuar un pago provisional por dicha venta.

En operaciones consignadas en escritura pública, el pago provisional será calculado y retenido por el notario, corredor, juez o cualquier otro fedatario que por disposición legal tenga funciones notariales.

Determinación

1. Fórmula para su determinación

1o. Determinación de la base para el pago provisional.

- Ganancia determinada por la enajenación del inmueble
- (÷) Número de años transcurridos entre la fecha de adquisición y la de enajenación, sin exceder de 20 años
- (=) Base para el pago provisional

2o. Determinación del impuesto según la tarifa de los artículos 80 y 103 de la Ley del ISR.

- Base para el pago provisional
- (↓) Aplicación de la tarifa determinada conforme a los artículos 80 y 103 de la Ley del ISR
- (=) Impuesto según la tarifa de los artículos 80 y 103 de la Ley del ISR

3o. Determinación del impuesto a cargo en el pago provisional.

	Impuesto según la tarifa de los artículos 80 y 103 de la Ley del ISR	
(x)	Número de años transcurridos entre la fecha de adquisición y la de enajenación, sin exceder de 20 años	
(=)	<u>Impuesto a cargo en el pago provisional</u>	

2. Ejemplo de su determinación

1o. Determinación de la base para el pago provisional.

	Ganancia determinada por la enajenación del inmueble	81,000
(÷)	Número de años transcurridos entre la fecha de adquisición y la de enajenación, sin exceder de 20 años	<u>9</u>
(=)	Base para el pago provisional	<u>9,000</u>

2o. Determinación del impuesto según la tarifa de los artículos 80 y 103 de la Ley del ISR.

	Base para el pago provisional	9,000
(↓)	Aplicación de la tarifa determinada conforme a los artículos 80 y 103 de la Ley del ISR	<u>↓</u>
(=)	Impuesto según la tarifa de los artículos 80 y 103 de la Ley del ISR (supuesto)	<u>650</u>

3o. Determinación del impuesto a cargo en el pago provisional.

	Impuesto según la tarifa de los artículos 80 y 103 de la Ley del ISR	650
(x)	Número de años transcurridos entre la fecha de adquisición y la de enajenación, sin exceder de 20 años	<u>9</u>
(=)	Impuesto a cargo en el pago provisional	<u>5,850</u>

Nota

Los notarios, corredores, jueces y demás fedatarios que por disposición legal tengan funciones notariales, quedan relevados de la obligación de efectuar el cálculo y el entero del pago provisional, cuando la enajenación de inmuebles se realice por personas físicas dedicadas a actividades empresariales, y éstas declaren que el inmueble forma parte del activo de la empresa y exhiban la documentación señalada en el artículo 125 del Reglamento de la Ley del ISR.

Fundamento

LISR

103. Los contribuyentes que obtengan ingresos por la enajenación de inmuebles, efectuarán pago provisional por cada operación, aplicando la tarifa que se determine conforme al siguiente párrafo a la cantidad que se obtenga de dividir la ganancia entre el número de años transcurridos entre la fecha de adquisición y la de enajenación, sin exceder de 20 años. El resultado que se obtenga conforme a este párrafo se multiplicará por el mismo número de años en que se dividió la ganancia, siendo el resultado el impuesto que corresponda al pago provisional.

La tarifa aplicable para el cálculo de los pagos provisionales que se deban efectuar en los términos de este artículo, se determinará tomando como base la tarifa del artículo 80, sumando las cantidades correspondientes a las columnas relativas al límite inferior, límite superior y cuota fija, que en los términos de dicho artículo resulten para cada uno de los meses del año en que se efectúe la enajenación y que correspondan al mismo renglón identificado por el porcentaje para aplicarse sobre el excedente del límite inferior. Tratándose de los meses del mismo año, posteriores a aquél en que se efectúe la enajenación, la tarifa mensual que se considerará para efectos de este párrafo, será igual a la del mes en que se efectúe la enajenación. La Secretaría de Hacienda y Crédito Público mensualmente realizará las operaciones aritméticas previstas en este párrafo para calcular la tarifa aplicable en dicho mes, la cual publicará en el Diario Oficial de la Federación.

En operaciones consignadas en escrituras públicas, el pago provisional se hará mediante declaración, dentro de los quince días siguientes a la fecha en que se firme la escritura o minuta. Los notarios, corredores, jueces y demás fedatarios que por disposición legal tengan funciones notariales, calcularán el impuesto bajo su responsabilidad y lo enterarán en las oficinas autorizadas. En los casos en que la enajenación no se consigne en escritura pública ni se trate de los casos de retención a que se refiere el siguiente párrafo, el pago provisional se hará dentro de los quince días siguientes a la fecha de la enajenación. Se presentará declaración por todas las operaciones aún cuando no haya pago provisional a enterar.

Tratándose de la enajenación de otros bienes, el pago provisional será igual al 20% del monto total de la operación, que será retenido por el adquirente si éste es residente en el país o residente en el extranjero con establecimiento permanente o base fija en México, excepto en los casos en los que el enajenante manifieste por escrito al adquirente que efectuará un pago provisional menor cuando cumpla con los requisitos que señale el Reglamento de esta Ley. En caso de que el adquirente no sea residente en el país o sea residente en el extranjero sin establecimiento permanente o base fija en México, el enajenante enterará el impuesto correspondiente mediante declaración que presentará ante las oficinas autorizadas dentro de los quince días siguientes a la obtención del ingreso.

Cuando el adquirente efectúe la retención a que se refiere el párrafo anterior dará al enajenante constancia de la misma y éste acompañará una copia de dicha constancia al presentar su declaración anual. No se efectuará la retención ni el pago provisional a que se refiere el párrafo anterior, cuando se trate de bienes muebles diversos de títulos valor o de partes sociales y el monto de la operación sea menor a \$121,600.00.

N.E. La cantidad del párrafo anterior fue reformada conforme a la Ley que Establece y Modifica Diversas Leyes Fiscales, en vigor a partir de Ene/97. Esta cantidad actualizada a Ene/2000 es de \$ 208,918.00.

Los contribuyentes que obtengan ingresos por la cesión de derechos de certificados de participación inmobiliaria no amortizables o de certificados de vivienda o de derechos de fideicomitente o fideicomisario, que recaigan sobre inmuebles, deberán calcular y enterar el pago provisional de acuerdo con lo establecido en los dos primeros párrafos de este artículo.

Las personas morales a que se refiere el Título III de esta Ley, a excepción de las mencionadas en el artículo 73 y de aquéllas autorizadas para percibir donativos deducibles en los términos de los artículos 24, fracción I y 140, fracción IV, de la misma, que enajenen bienes inmuebles, efectuarán pagos provisionales en los términos de este artículo, los cuales tendrán el carácter de pago definitivo.

RISR

125. Para los efectos del tercer párrafo del artículo 103 de la Ley, los notarios, corredores, jueces y demás fedatarios que por disposición legal tengan funciones notariales, quedan relevados de la obligación de efectuar el cálculo y entero del impuesto a que se refiere dicho artículo, cuando la enajenación de inmuebles se realice por personas físicas dedicadas a actividades empresariales, éstas declaren que el inmueble forma parte del activo de la empresa y exhiban copia sellada de la declaración correspondiente al último año de calendario para el pago del impuesto; tratándose del primer año de calendario deberá presentarse copia del aviso de alta o en su defecto de la solicitud de inscripción en el Registro Federal de Contribuyentes.

Cuando las enajenaciones a que se refiere el párrafo anterior sean efectuadas por contribuyentes menores, los notarios, corredores, jueces y demás fedatarios que por disposición legal tengan funciones notariales, deberán efectuar el cálculo y entero del impuesto en los términos del artículo 103 citado.

REGLAS MISCELANEAS PARA 1999-2000

3.23.2. Para efectos del artículo 103, segundo párrafo de la Ley del ISR, se da a conocer en el Anexo 8 de la presente Resolución, la tarifa que en los términos del precepto de referencia resulta aplicable para el cálculo de los pagos provisionales que se deban efectuar tratándose de enajenaciones de inmuebles.

DETERMINACIÓN DEL INGRESO ACUMULABLE A PERSONAS FÍSICAS POR ENAJENACIÓN DE BIENES

ENAJENACIÓN POR PAGO EN ESPECIE: De acuerdo al Código Fiscal de la Federación toda transmisión de propiedad constituye una enajenación de bienes, por tal motivo cuando se efectúan pagos en especie se aplica lo dispuesto en el Art. 17 fracc. II de la Ley de I.S.R.

DETERMINACIÓN DE LA UTILIDAD Ó PÉRDIDA POR PAGO EN ESPECIE

- Monto Original de la Inversión.
- (-) Depreciación acumulada al inicio del ejercicio en el cual el bien es cedido.
- (=) Saldo por deducir.
- (x) F.A.C.
- (=) Saldo por deducir actualizado.
- (-) Valor del avalúo practicado por personal autorizado de la S.H.C.P.
- (=) Utilidad ó pérdida por pago en especie.

ENAJENACIÓN DE TERRENOS Y OTROS BIENES: Para determinar la ganancia por la enajenación de terrenos; títulos valor que representen la propiedad de bienes; así como otros títulos valor cuyos rendimientos no se consideren intereses; piezas de oro o de plata que hubieren tenido carácter de moneda nacional o extranjera y las piezas denominadas onzas troy.

DETERMINACIÓN DE LA UTILIDAD Ó PÉRDIDA ENAJENACIÓN DE TERRENOS Y OTROS BIENES

- Monto Original de la Inversión.
- (x) F.A.C. (Art. 18 L.I.S.R.)
- (=) Monto original de la inversión actualizado.
- (-) Valor de la enajenación.
- (=) Utilidad ó pérdida de la enajenación.

ENAJENACIÓN DE BIENES NO DEDUCIBLES: Tratándose de bienes cuya inversión no es deducible en los términos de las fracciones II y III del Art. 46 de L.I.S.R. se considerará como ganancia el precio obtenido por su enajenación.

ENAJENACIÓN DE BIENES TOTALMENTE DEPRECIADOS: Tratándose de bienes cuya inversión es totalmente depreciada se considerará como ganancia el precio obtenido por su enajenación.

6.4 CASO PRÁCTICO

INGRESOS POR ENAJENACION DE BIENES INMUEBLES

(Utilizar las tablas y tarifas e I.N.P.C. que vienen en su Guía de Estudio de Impuestos I)

- I. Determina las deducciones autorizadas y el pago provisional de la enajenación de un bien inmueble con los datos siguientes

♦ OBJETO	FECHA DE ADQUISICIÓN	VALOR DE ADQUISICIÓN
• Edificio	28 de mayo de 1996	\$ 850,000.00
• Mejoras	16 de junio de 1998	\$ 356,450.00
• Enajenación	28 de diciembre del 2000	\$ 3'000,000.00
• Gastos notariales	28 de junio de 1996	\$ 175,000.00
• Comisiones pagadas	13 de enero del 2001	\$ 150,000.00

- II. Calcula el I.S.R. anual en los ingresos acumulables e ingresos no acumulables del caso práctico No. I
- Deducciones personales \$ 4,500.00

6.5 CASO PRÁCTICO

INGRESOS POR ENAJENACION DE BIENES

(Utilizar las tablas y tarifas e I.N.P.C. que vienen en su Guía de Estudio de Impuestos I)

- I. Calcula el ingreso acumulable por pago en especie.
 - El 05 de enero del 2001 se transfiere la propiedad de un equipo de computo central para pago en especie, dicho equipo fue adquirido el 07 de julio de 1999 con un valor original de \$ 17,450.00 el valor del avalúo practicado por el personal autorizado por la Secretaria de Hacienda y Crédito Público es de \$ 22,300.00.

- II. Calcula la utilidad o pérdida por la enajenación de terrenos y otras especies.
 - El 17 de agosto de 1995 se adquirió un terreno con un valor original de \$ 55,000.00, se enajena el 18 de abril del 2001 en \$ 105,000.00

- III. Calcula la utilidad o pérdida por la enajenación de bienes no deducibles.
 - El 02 de septiembre de 1992 se adquirió una casa de recreo con un valor original de \$ 285,000.00, se enajena el 21 de marzo del 2001 en \$ 450,000.00

- IV. Calcula la utilidad o pérdida por la enajenación de bienes totalmente depreciados.
 - El 02 de septiembre de 1994 se adquirió un equipo de computo con un valor original de \$ 15,450.00, se enajena el 11 de marzo del 2001 en \$ 5,000.00