



Impuestos

ENAJENACIÓN DE BIENES

Trataremos en este tema de enajenación de bienes los supuestos en que ocurra la enajenación de un terreno, de un inmueble y el terreno donde esté construido, por supuesto; pero la diferencia sería cuando adquirimos un terreno y en éste construimos un inmueble, aunque con fecha posterior a la adquisición del terreno; ello se ejemplificará en tres casos prácticos conforme al procedimiento que establece la propia Ley del Impuesto sobre la Renta (LISR).

De acuerdo con el título IV, capítulo IV, sección I, por lo que se refiere a las personas físicas, se considera enajenación de bienes según el artículo 14 del Código Fiscal de la Federación CFF, lo siguiente: la transmisión de propiedad, aun en la que el enajenante se reserve el dominio del bien enajenado; las adjudicaciones, aun cuando se realicen

a favor del acreedor; la aportación a una sociedad o asociación; la que se realiza mediante el arrendamiento financiero; la que se hace a través de fideicomiso; la cesión de los derechos que se tengan sobre los bienes afectos al fideicomiso; la transmisión de dominio de un bien tangible o del derecho para adquirirlo que se efectúe a través de enajenación de títulos de crédito, o de la cesión de derechos que los representen; la transmisión de derechos de crédito relacionados con proveeduría de bienes, de servicios o de ambos a través de un contrato de factoraje financiero en el momento de la celebración de dicho contrato, excepto cuando se transmitan a través de factoraje; la que se realice mediante fusión o escisión de sociedades; no se deberá considerar enajenación de la

que señala el artículo 14-B del Código Fiscal de la Federación; en los casos de escisión o fusión.

La propia LISR establece que cuando se trate de permuta se considerará que existen dos enajenaciones; el ingreso por la enajenación, inclusive cuando éste sea en crédito.

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.



El artículo 120 de la LISR dispone el procedimiento para determinar el impuesto anual, con la posibilidad de deducir los conceptos que señala el artículo 121 de la misma ley; como resultado se obtendrá la ganancia por la enajenación de bienes, lo cual es necesario, ya que de existir ganancia en la enajenación no se podrán gravar los demás ingresos que tenga el enajenante; así las cosas, el artículo 120 de la LISR establece lo siguiente:

I. La ganancia se dividirá entre el número de años transcurridos entre la fecha de adquisición y la de enajenación, sin exceder de 20 años.

II. El resultado que se obtenga conforme a la fracción anterior, será la parte de la ganancia que se sumará a los demás ingresos acumulables del año de calendario de que se trate y se calculará, en los términos de este Título, el impuesto correspondiente a los ingresos acumulables.

III. La parte de la ganancia no acumulable se multiplicará por la tasa de impuesto que se obtenga conforme al siguiente párrafo. El impuesto que resulte se sumará al calculado conforme a la fracción que antecede.

El contribuyente podrá optar por calcular la tasa a que se refiere el párrafo que antecede, conforme a lo dispuesto en cualquiera de los dos incisos siguientes:

a) Se aplicará la tarifa que resulte conforme

al artículo 152 de esta Ley a la totalidad de los ingresos acumulables obtenidos en el año en que se realizó la enajenación, disminuidos por las deducciones autorizadas por la propia Ley, excepto las establecidas en las fracciones I, II y III del artículo 151 de la misma. El resultado así obtenido se dividirá entre la cantidad a la que se le aplicó la tarifa y el cociente será la tasa.

b) La tasa promedio que resulte de sumar las tasas calculadas conforme a lo previsto en el inciso anterior para los últimos cinco ejercicios, incluido aquél en el que se realizó la enajenación, dividida entre cinco.

Cuando el contribuyente no hubiera obtenido ingresos acumulables en los cuatro ejercicios previos a aquél en que se realice la enajenación, podrá determinar la tasa promedio a que se refiere el párrafo anterior con el impuesto que hubiese tenido que pagar de haber acumulado en cada ejercicio la parte de la ganancia por la enajenación de bienes a que se refiere la fracción I de este artículo.

Por su parte, el artículo 121 de la LISR indica que a los ingresos que se obtengan por la enajenación de bienes, se podrán realizar las deducciones que a continuación se señalan:

I. El costo comprobado de adquisición que se actualizará en los términos del artículo 124 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 bienes 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 124 de esta Ley.

III. Los gastos notariales, impuestos y derechos, por escrituras de adquisición y de enajenación, así como el impuesto local por los ingresos por enajenación de bienes inmuebles, pagados por el enajenante. 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 120 de esta Ley, 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 el que se efectuó la erogación respectiva y hasta el mes inmediato anterior a aquél en el que se realice la enajenación.

Cuando los contribuyentes efectúen las deducciones a que se refiere este artículo y sufran pérdidas en la enajenación de bienes 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 122 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 bienes inmuebles, se actualizará por el periodo comprendido desde el mes del cierre del ejercicio en el que se sufrió la pérdida o se actualizó por última vez y hasta el último mes del ejercicio inmediato anterior al ejercicio en el que se deduzca.

Además, la propia LISR establece en su artículo 124 el procedimiento para actualizar el costo comprobado de adquisición por la enajenación de bienes, 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 costo 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 el que se realizó la adquisición y hasta el mes inmediato anterior a aquél en el 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% tratándose de 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 el que se realizó la adquisición y hasta el mes inmediato anterior a aquél en el 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 el que se realizó la adquisición y hasta el mes inmediato anterior a aquél en el que se efectúe la enajenación.

Tratándose de bienes adquiridos por herencia, legado o donación, se considerará como costo de adquisición o como costo promedio por acción, según corresponda, el que haya pagado el autor de la sucesión o el donante, y como fecha de adquisición, la que hubiere correspondido a estos últimos.



Los contribuyentes podrán solicitar la práctica de un avalúo por corredor público titulado o institución de crédito, autorizados por las autoridades fiscales. Dichas autoridades estarán facultadas para practicar, ordenar o tomar en cuenta, el avalúo del bien objeto de enajenación, y cuando el valor del avalúo exceda en más de un 10% de la contraprestación pactada por la enajenación, el total de la diferencia se considerará ingreso del adquirente en los términos del capítulo V del título IV de esta ley; en este caso, se incrementará su costo con el total de la diferencia citada.

Los contribuyentes que obtengan ingresos por la enajenación de bienes inmuebles, efectuarán el 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 de acuerdo con 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 será la tarifa del artículo 96 de esta ley, sumando las cantidades correspondientes a las columnas relativas al límite inferior, límite superior y cuota fija, que en los términos de este 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 por ciento para aplicarse sobre el excedente del límite inferior.

En el caso de los meses del mismo año, posteriores a aquel en que se efectúe la enajenación, la tarifa mensual que se considerará para los efectos de este párrafo, será igual a la del mes en que se realice la enajenación. Las autoridades fiscales efectuarán cada mes las operaciones aritméticas previstas en este párrafo para calcular la tarifa aplicable en ese mes, la cual se publicará en el Diario Oficial de la Federación.

En operaciones consignadas en escrituras públicas, el pago provisional se hará mediante declaración que se presentará dentro de los 15 días siguientes a aquel 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; deberán proporcionar al contribuyente que efectúe la operación correspondiente, conforme a las reglas de carácter general que emita el Servicio de Administración Tributaria, la información relativa a la determinación de dicho cálculo y se deberá expedir comprobante fiscal en el que conste la operación, así como el impuesto retenido que haya sido enterado.

Los fedatarios, dentro de los 15 días siguientes a aquel en el que se firme la escritura o minuta, en el mes de febrero de cada año, deberán presentar ante las oficinas autorizadas, la información que al efecto establezca el Código Fiscal de la Federación respecto de las operaciones realizadas en el ejercicio inmediato anterior.

Si se trata de la enajenación de otros bienes, el pago provisional será por el monto que resulte de aplicar la tasa de 20% sobre el monto total de la operación, y será retenido por el adquirente si éste es residente en el país o residente en el extranjero con establecimiento permanente en México, excepto en los casos en los que el enajenante manifieste por escrito al adquirente que efectuará un pago provisional menor y siempre que se cumpla con los requisitos que señale el reglamento de esta ley. En el caso de que el adquirente no sea residente en el país o sea residente en el extranjero sin establecimiento permanente en México, el enajenante enterará el impuesto correspondiente mediante declaración que presentará ante las oficinas autorizadas dentro de los 15 días siguientes a la obtención del ingreso. En el supuesto de la enajenación de acciones de los fondos de inversión a que se refieren los artículos 87 y 88 de esta ley, se estará a lo dispuesto en dicho precepto. En el caso de enajenación de acciones a través de Bolsa Mexicana de Valores concesionada en los términos de la Ley del Mercado de Valores, se estará a lo dispuesto en el artículo 56 de esta ley. En todos los casos deberá expedirse comprobante fiscal en el que se especificará el monto total de la operación, así como el impuesto retenido y enterado.



CON INDEPENDENCIA DE LO DISPUESTO EN EL ARTÍCULO 126

de la LISR, los contribuyentes que enajenen terrenos, construcciones o terrenos y construcciones, efectuarán un pago por cada operación, y la tasa de 5% sobre la ganancia obtenida, el cual se enterará mediante declaración que presentarán ante las oficinas autorizadas de la entidad federativa en la que se encuentre ubicado el inmueble de que se trate.

El impuesto que se pague conforme al párrafo anterior será acreditable contra el pago provisional que se efectúe por la misma operación en los términos del artículo 126 de esta ley. Cuando el pago a que se refiere este artículo exceda del pago provisional determinado, únicamente se enterará el impuesto que resulte de acuerdo con el artículo 126 de esta ley a la entidad federativa de que se trate.

En el caso de operaciones consignadas en escrituras públicas, los notarios, corredores, jueces y demás fedatarios calcularán el pago a que se refiere este artículo bajo su responsabilidad y lo enterarán en las oficinas autorizadas, y deberán expedir comprobante fiscal en el que conste el monto de la operación, así como el impuesto retenido que haya sido enterado.

Los contribuyentes que obtengan ingresos por la enajenación de bienes, deberán informar a las autoridades fiscales, a través de los medios y formatos electrónicos que señale el Servicio de Administración Tributaria mediante reglas de carácter general, a más tardar el día 17 del mes inmediato posterior a aquel en el que se realice la operación, de las contraprestaciones recibidas en efectivo en moneda nacional o extranjera, así como en piezas de oro o de plata, cuyo monto sea superior a cien mil pesos.

Según se indicó al inicio de este trabajo, y como lo señala la LISR, respecto a la enajenación de bienes conforme a la sección I del capítulo IV, del título IV, en los tres casos prácticos siguientes se desarrolla cada uno de los puntos mencionados.



CASO 1

ENAJENACIÓN DE UN TERRENO

Datos:

Valor de enajenación		1,200,000.00
Valor de adquisición		175,000.00
Fecha de adquisición	15- nov.- 2010	
Fecha de enajenación	30 de ene.- 2021	
Antigüedad del bien	10 años, 2 meses	
Gastos. Notariales, impuestos y derechos		10,000.00
Comisiones pagadas y avalúos		40,000.00
Deducciones personales		6,000.00
Régimen matrimonial: separación de bienes		

Notas:

1. Los gastos notariales, impuestos y derechos se erogaron en el mes de la adquisición.
2. Las comisiones pagadas y el avalúo se erogaron en el mes de la enajenación, por lo que NO se actualizarán.

Determinar:

1. La ganancia o pérdida por enajenación.
2. El pago provisional.
3. El impuesto anual estimado.



1.- ACTUALIZACIÓN DEL COSTO o PRECIO DE COMPRA (ART. 124, 4o. Párrafo L.I.S.R.)

F.A. = <u>INPC DIC.-20</u> =	109.271	1.4655
INPC NOV.-10	74.562	

Costo de adquisición	175,000.00
Factor de Actualización	1.4655
Costo actualizado	256,463.41

ACTUALIZACIÓN DE GTOS. NOTARIALES, IMPTOS. Y DERECHOS (ART.121,FRAC.III L.I.S.R.)

Gtos. Notariales, Imptos. y Derechos	10,000.00
Factor de Actualización	1.4655
Gastos actualizados	14,655.05

Ingresos acumulables		1,200,000.00
menos Costo actualizado	256,463.41	
menos Gastos actualizados	14,655.05	
menos Comisiones pagadas y avalúos	40,000.00	311,118.47
G A N A N C I A		888,881.53



2.- PAGO PROVISIONAL A LA FEDERACIÓN (ART. 126 , 127 L.I.S.R. , Regla 3.15.4)

$$\frac{\text{GANANCIA}}{\text{ANTIGÜEDAD}} = \frac{888,881.53}{10} = 88,888.15 \text{ BASE GRAVABLE}$$

88,888.15	6,383.33 isr. NO aplica subs. Empleo
65,651.08 Lim. Inf.	10 años
<u>23,237.07</u> Exc. Lim. Inf.	<u>63,833.34</u> ISR FEDERACIÓN
10.88% % EXCD.	
<u>2,528.19</u> Imto. Marg.	44,444.08 ISR ENTIDAD FEDER.
3,855.14 Cuota fija	
<u><u>6,383.33</u></u> ISR calculado	<u><u>19,389.26</u></u> ISR A PAGAR A LA FEDERACIÓN

PAGO PROVISIONAL A LA ENTIDAD FEDERATIVA (ART. 127 1er. Párrafo L.I.S.R.)

G A N A N C I A	888,881.53
T A S A	5%
ISR ENTIDAD FEDER.	<u><u>44,444.08</u></u>

3.- IMPUESTO ANUAL ESTIMADO (ART. 120 L.I.S.R.)

Fracc. I

$$\frac{\text{GANANCIA}}{\text{ANTIGÜEDAD}} = \frac{888,881.53}{10} = 88,888.15 \text{ BASE GRAVABLE}$$

Fracc. II

88,888.15
<u>6,000.00</u>
82,888.15
<u>65,651.08</u> Lim. Inf.
17,237.07 Exc. Lim.Inf.
<u>10.88% % EXCD.</u>
1,875.39 Imto. Marg.
<u>3,855.14</u> Cuota fija
<u><u>5,730.53</u></u> ISRcalculado

SIN DEDUCCIONES
 PERSONALES

88,888.15
<u>0.00</u>
88,888.15
<u>65,651.08</u> Lim. Inf.
23,237.07 Exc. Lim.Inf.
<u>10.88% % EXCD.</u>
2,528.19 Imto. Marg.
<u>3,855.14</u> Cuota fija
<u><u>6,383.33</u></u> ISRcalculado

Determinación de la tasa de impuesto aplicable a los ingresos NO acumulable (arts. 120 y 152 L.I.S.R.)

T A S A =
$$\frac{\text{I. S. R.}}{\text{BASE GRAVABLE}} = \frac{6,383.33}{88,888.15} \times 100 = 7.18\%$$

Determinación de la parte NO acumulable

Ganancia Total	888,881.53
menos Parte Acumulable de la misma	<u>88,888.15</u>
INGRESOS NO ACUMULABLES	<u><u>799,993.38</u></u>

Determinación del impuesto correspondiente a los ingresos NO acumulables (pero si gavables)

Fracc. III

$$799,993.38 \times 7.18\% = 57,450.00$$

Determinación de Impuesto Total Anual

Impuesto de los ingresos acumulables	5,730.53
mas Impuesto de los ingresos NO acumulables	57,450.00
IMPUESTO ANUAL	63,180.54
menos Pagos Provisionales Federación y Ent. Fed.	<u>63,833.34</u>
IMPUESTO ANUAL A PAGAR / FAVOR	<u><u>-652.80</u></u>



ENAJENACIÓN DE TERRENO Y CONSTRUCCIÓN

CASO 2

Datos:

Valor de enajenación		600,000.00
Valor de adquisición		160,000.00
Fecha de adquisición	15- junio - 2011	
Fecha de enajenación	15 de mayo - 2021	
Antigüedad del terreno	9 años, 11 meses	
Antigüedad de la construcción	9 años, 11 meses	
Gastos notariales, impuestos y derechos		3,000.00
Comisiones pagadas y avalúos		15,000.00
Deducciones personales		3,700.00
Régimen matrimonial: separación de bienes		

Notas:

1. Los gastos notariales, impuestos y derechos se erogaron en el mes de la adquisición.
2. Las comisiones pagadas y el avalúo, se erogaron en el mes de la enajenación, por lo que NO se actualizarán.
3. Del precio de venta de \$600,000.00, corresponden \$160,000.00 al terreno, y \$440,000.00 de la construcción.
4. Existen otros ingresos acumulables por actividad profesional por la cantidad de \$310,000.00.

Determinar:

1. La ganancia o pérdida por enajenación.
2. El pago provisional.
3. El impuesto anual estimado.



Determinación del valor del terreno y construcción (art. 124 fracc. I L.I.S.R.)

Costo Total 160,000.00 x 20% = 32,000.00 Valor del terreno
 160,000.00 - 32,000.00= 128,000.00 Valor de la construcción

ACTUALIZACIÓN DEL COSTO DEL TERRENO, CONSTRUCCIÓN Y GASTOS

F.A. = $\frac{\text{INPC ABR.-21}}{\text{INPC JUN.-11}}$ = $\frac{112.19}{75.156}$ = 1.4928

Costo del Terreno	32,000.00	Construcción	
Factor de Actualización	1.4928	Depreciación	128,000.00
Costo actualizado terreno	<u>47,768.38</u>		x 3%
			<u>3,840.00</u>
			x 9 años
			<u>34,560.00</u>

Costo de adquisición Const.	128,000.00
menos Depreciación	<u>34,560.00</u>
Costo resultante	93,440.00
Factor de Actualización	1.4928
Costo actualizado Const.	<u>139,483.66</u>

Gtos. Notariales, Imptos. y Derechos	3,000.00
Factor de Actualización	1.4928
Gastos actualizados	<u>4,478.29</u>



1) GANANCIA O PÉRDIDA POR ENAJENACIÓN

Ingresos acumulables		600,000.00
menos Costo actualizado del terreno	47,768.38	
menos Costo actualizado de la Const.	<u>139,483.66</u>	187,252.03
menos Gastos actualizados		4,478.29
menos Comisiones pagadas y avalúos		15,000.00
G A N A N C I A		<u><u>393,269.68</u></u>

2. - PAGO PROVISIONAL FEDERACIÓN (ART. 126 L.I.S.R. Regla 3.15.4)

$$\frac{\text{GANANCIA}}{\text{ANTIGÜEDAD}} = \frac{393,269.68}{9} = 43,696.63 \text{ BASE GRAVABLE}$$

43,696.63	2,450.05 isr. NO aplica subs. Empleo
7,735.01 Lim. Inf.	9 años
<u>35,961.62</u> Exc. Lim.Inf.	<u>22,050.48</u> ISR FEDERACIÓN
6.40% % EXCD.	
<u>2,301.54</u> Imto. Marg.	19,663.48 ISR ENTIDAD FEDER.
148.51 Cuota fija	
<u>2,450.05</u> ISR calculado	<u>2,387.00</u> ISR A PAGAR A LA
	FEDERACIÓN

PAGO PROVISIONAL A ENTIDAD FEDERATIVA (ART. 127 1er. párrafo L.I.S.R.)

G A N A N C I A	393,269.68
T A S A	5%
ISR ENTIDAD FEDER.	<u><u>19,663.48</u></u>



3.- IMPUESTO ANUAL ESTIMADO (ART. 120 L.I.S.R.)

Fracc. I			
<u>GANANCIA</u>	=	<u>393,269.68</u>	=
<u>ANTIQUEDAD</u>		9	
			43,696.63 BASE GRAVABLE

Fracc. II	
43,696.63	Ingresos por enajenación
310,000.00	Otros ingresos acumulables
<u>353,696.63</u>	Total de Ing. Acumulables
3,700.00	Deducciones personales
<u>349,996.63</u>	BASE GRAVABLE
323,862.01	Lim. Inf.
26,134.62	Exc. Lim.Inf.
<u>23.52%</u>	% EXCD.
6,146.86	Imto. Marg.
61,883.01	Cuota fija
<u>58,029.87</u>	ISRcalculado

Determinación de la tasa de impuesto aplicable a los ingresos NO acumulable (arts. 120 y 152 L.I.S.R.)

1a. Opción del art. 120 de la L.I.S.R.

43,696.63	Ingresos por enajenación
310,000.00	Otros ingresos acumulables
<u>353,696.63</u>	BASE GRAVABLE
323,862.01	Lim. Inf.
29,834.62	Exc. Lim.Inf.
<u>23.52%</u>	% EXCD.
7,017.10	Imto. Marg.
61,883.01	Cuota fija
<u>58,900.11</u>	ISRcalculado

NOTA :

No se deben considerar para la tasa las deducciones personales.

$$T A S A = \frac{I. S. R.}{BASE GRAVABLE} = \frac{58,900.11}{353,696.63} \times 100 = 16.65\%$$

2a. Opción del art. 120 de la L.I.S.R.

Tasa del año	2017 estimado	18.35%		
Tasa del año	2018 estimado	19.80%		
Tasa del año	2019 estimado	19.75%		
Tasa del año	2020 estimado	18.56%		
Tasa del año	2021 estimado	18.40%		
		<u>94.86%</u>		
			<u>94.86%</u>	=
				18.97 %
				TASA PROMEDIO

Determinación de la parte NO acumulable

ganancia Total	393,269.68
menos Parte Acumulable de la misma	<u>43,696.63</u>
INGRESOS NO ACUMULABLES	<u>349,573.05</u>

Determinación del impuesto correspondiente a los ingresos NO acumulables (pero si gravables)

Fracc. III			
349,573.05	X	16.65%	=
			<u>58,213.42</u>

Determinación de Impuesto Total Anual

Impuesto de los ingresos acumulables	58,029.87
mas Impuesto de los ingresos NO acumulables	58,213.42
IMPUESTO ANUAL	116,243.30
menos Pagos Provisionales Federación y Entidad Fed.	22,050.48
IMPUESTO ANUAL A PAGAR / FAVOR	<u>94,192.81</u>

CASO 3

ENAJENACIÓN DE UN INMUEBLE CUANDO LA FECHA DE ADQUISICIÓN DEL TERRENO ES DIFERENTE A LA FECHA DE CONSTRUCCIÓN

DATOS:

Valor de enajenación del terreno	420,000.00
Valor de enajenación de la const.	700,000.00
Valor de adquisición del terreno	117,000.00
Valor de la construcción	200,000.00
Fecha de adquisición del terreno	31- mayo. - 2013
Fecha de construcción	15 de mayo. - 2015
Fecha de enajenación	30- junio. - 2021
Antigüedad del terreno	8 años 1 meses
Antigüedad de la construcción	6 años 1 mes
Gastos de venta no identificados con el terreno o construcción:	
Gastos de avalúo	23,000.00
Comisiones pagadas y avalúos	27,600.00
Deducciones personales	4,000.00
Otros ingresos acumulables	510,000.00
Régimen matrimonial: separación de bienes	

Nota

1. Los gastos notariales, impuestos, derechos y comisiones se erogaron en el mes de la enajenación.

Determinar:

1. La ganancia o pérdida por enajenación.
2. El pago provisional.
3. El impuesto anual



ACTUALIZACIÓN DEL COSTO DEL TERRENO, CONSTRUCCIÓN Y GASTOS

Actualización terreno

$$\text{F.A.} = \frac{\text{INPC may.-21}}{\text{INPC mayo.-13}} = \frac{112.4190}{81.6690} = 1.3765$$

Costo del Terreno	117,000.00	Construcción	
Factor de Actualización	1.3765	Depreciación	200,000.00
Costo actualizado terreno	<u>161,052.82</u>		x 3%
			<u>6,000.00</u>
			x 6 años
			<u>36,000.00</u>

Actualización construcción

$$\text{F.A.} = \frac{\text{INPC may.-21}}{\text{INPC may.-15}} = \frac{112.4190}{86.9670} = 1.2927$$

Costo de adquisición Const.	200,000.00
menos Depreciación	<u>36,000.00</u>
Costo resultante	164,000.00
Factor de Actualización	1.2927
Costo actualizado Const.	<u>211,996.69</u>

Determinación de la parte proporcional de los impuestos, derechos y gastos notariales.

$$\frac{\text{Gastos de avalúo}}{\text{Valor de la Enajenación}} = \frac{23,000.00}{1,120,000.00} = 0.0205$$

$$\frac{\text{Comisiones pagadas}}{\text{Valor de la Enajenación}} = \frac{27,600.00}{1,120,000.00} = 0.0246$$

Valor enajen.del terreno	420,000.00	Valor enajen.del terreno	420,000.00
Proporción	0.0205	Proporción	0.0246
Gtos. de avaluo terreno	<u>8,625.00</u>	Gtos. comisiones terreno	<u>10,350.00</u>
Gtos. De Avalúo const.	<u>14,375.00</u>	Gtos. comisiones const.	<u>17,250.00</u>
Total de gastos	<u>23,000.00</u>	Total de Comisiones	<u>27,600.00</u>



1) GANANCIA O PÉRDIDA POR EL TERRENO

Ingresos acumulables art. 101		420,000.00
frac. I Costo actual.del terreno art. 121	161,052.82	
frac. II Costo actual. Gtos. De avalúo	8,625.00	
fracc. III Comisiones pagadas	10,350.00	180,027.82
GANANCIA POR EL TERRENO		<u>239,972.18</u>

GANANCIA O PÉRDIDA DE LA CONSTRUCCIÓN

Ingresos acumulables art. 101		700,000.00
frac. II Costo actual.de const. art.121	211,996.69	
frac. III Costo actual. Gtos. De avalúo	14,375.00	
fracc.IV Comisiones pagadas	17,250.00	243,621.69
GANANCIA POR LA CONSTRUCCIÓN		<u>456,378.31</u>

GANANCIA TOTAL DEL INMUEBLE

Ingresos acumulables art. 120		1,120,000.00
frac. I Costo actual.del terreno art.121	161,052.82	
frac. II Costo de const. art. 121	211,996.69	
frac. III Costo Gtos. De avalúo	23,000.00	
fracc.IV Comisiones pagadas	27,600.00	423,649.51
GANANCIA TOTAL DEL INMUEBLE		<u>696,350.49</u>



2.- PAGO PROVISIONAL FEDERACIÓN (ART. 126 L.I.S.R. Regla 3.15.4)

GANANCIA TERRENO =	239,972.18	=	29,996.52
ANTIGÜEDAD	8		

GANANCIA CONSTRU. =	456,378.31	=	76,063.05
ANTIGÜEDAD	6		

Ganancia acumulable por el terreno	29,996.52
mas Ganancia acumulable por Construcción	76,063.05
GANANCIA ACUMULABLE	106,059.57

106,059.57			
65,651.08	Lim. Inf.	8,251.58	=
40,408.49	Exc. Lim.Inf.	106,059.57	
10.88%	% EXCD.		
4,396.44	Imto. Marg.		
3,855.14	Cuota fija		
8,251.58	ISR calculado		0.0778

Pago provisional del terreno

Ganancia acumulable del terreno	29,996.52
X Factor	0.0778
X años transcurridos	8
PAGO PROVISIONAL DEL TERRENO	18,670.17

Pago provisional de la construcción

Ganancia acumulable de la construcción	76,063.05
X Factor	0.0778
X años transcurridos	6
PAGO PROVISIONAL DE CONSTRUCC.	35,506.88

PAGO PROVISIONAL TOTAL DE INMUEBLE

Pago provisional del terreno	18,670.17
Pago provisional de la construcción	35,506.88
PAGO PROVISIONAL	54,177.05
ISR ENTIDAD FEDER.	34,817.52
ISR FEDERACIÓN	19,359.52

PAGO PROVISIONAL A ENTIDAD FEDERATIVA (ART. 127 L.I.S.R.)

G A N A N C I A	696,350.49
T A S A	5%
ISR ENTIDAD FEDER.	34,817.52



3.- IMPUESTO ANUAL ESTIMADO (ART. 120 L.I.S.R.)

Fracc. I

Terreno				
<u>GANANCIA</u>	=	<u>239,972.18</u>	=	29,996.52 BASE GRAVABLE
ANTIGÜEDAD		8		

Construcción				
<u>GANANCIA</u>	=	<u>456,378.31</u>	=	76,063.05 BASE GRAVABLE
ANTIGÜEDAD		6		

Fracc. II

29,996.52	Ingreso acumulable por el terreno
76,063.05	Ingreso acumulable por la construcción
<u>106,059.57</u>	Ingresos por enajenación
510,000.00	Otros ingresos acumulables
<u>616,059.57</u>	Total de Ing. Acumulables
4,000.00	Deducciones personales
<u>612,059.57</u>	BASE GRAVABLE
510,451.01	Lim. Inf.
<u>101,608.56</u>	Exc. Lim.Inf.
30.00%	% EXCD.
<u>30,482.57</u>	Imto. Marg.
95,768.74	Cuota fija
<u>126,251.31</u>	ISR calculado

Determinación de la tasa de impuesto aplicable a los ingresos NO acumulable (arts. 120 y 152 L.I.S.R.)

106,059.57	Ingresos acumulables por enajenación de bienes
510,000.00	Otros ingresos acumulables
<u>616,059.57</u>	BASE GRAVABLE

616,059.57	BASE GRAVABLE
510,451.01	Lim. Inf.
<u>105,608.56</u>	Exc. Lim.Inf.
30.00%	% EXCD.
<u>31,682.57</u>	Imto. Marg.
95,768.74	Cuota fija
<u>127,451.31</u>	ISR calculado

T A S A =	<u>I. S. R.</u>	=	<u>127,451.31</u>	0.2069	X 100 =	20.69%
	BASE GRAVABLE		616,059.57			

Parte NO acumulable de la ganancia

Ganancia del terreno	239,972.18
menos Parte acumulable del terreno	<u>29,996.52</u>
GANANCIA NO ACUMULAB. TERRENO	<u><u>209,975.65</u></u>

Ganancia de la Construcción	456,378.31
menos Parte acumulable de construccion	76,063.05
GANANCIA NO ACUMUL. CONSTR.	<u>380,315.26</u>

Ganancia NO acumulable del terreno	209,975.65
Ganancia NO acumulable de Construc.	380,315.26
INGRESOS NO ACUMULABLES	<u>590,290.91</u>

Determinación del impuesto correspondiente a los ingresos NO acumulables (pero si gavables)

Fracc. III

$$590,290.91 \quad \times \quad 20.69\% \quad = \quad \underline{\underline{122,120.25}}$$

Determinación de Impuesto Total Anual

Impuesto de los ingresos acumulables	126,251.31
mas Impuesto de los ingresos NO acumulables	122,120.25
IMPUESTO ANUAL	<u>248,371.56</u>
menos Pagos Provisionales Federación y Entidad Fed.	54,177.05
IMPUESTO ANUAL A PAGAR / FAVOR	<u>194,194.51</u>



Contador público certificado por el Instituto Mexicano de Contadores Públicos.

Maestro en impuestos y candidato a doctor en administración.

Especialidad en Finanzas y especialidad en Buen Gobierno.

Ex presidente del Colegio de Contadores Públicos del Sur de Veracruz, A.C.

Presidente de la Comisión de Estatutos del Colegio de Contadores Públicos de la Región Centro Istmo Peninsular y Enlace con el IMCP.

Catedrático investigador de la Universidad de Sotavento y Universidad Istmo Americana.

Ex jefe de la función fiscal de Pemex Petroquímica.

Ex Contador central de Pemex Petroquímica.

