

29 N. 122



**UNIVERSIDAD NACIONAL AUTONOMA DE MEXICO**

**FACULTAD DE CONTADURIA Y ADMINISTRACION**

# **EL IMPUESTO SOBRE LA RENTA Y LA ENAJENACION DE INMUEBLES EFECTUADA POR PERSONAS FISICAS**

**SEMINARIO DE INVESTIGACION CONTABLE**

**QUE EN OPCION AL GRADO DE**

**LICENCIADO EN CONTADURIA**

**P R E S E N T A**

**MARIA EVELIA GONZALEZ FLORES**

**DIRECTOR DEL SEMINARIO**

**C. P. Y LIC. ARTURO HUMPHREY SALINAS**

**1 9 8 3**



Universidad Nacional  
Autónoma de México

Dirección General de Bibliotecas de la UNAM

**Biblioteca Central**



**UNAM – Dirección General de Bibliotecas**  
**Tesis Digitales**  
**Restricciones de uso**

**DERECHOS RESERVADOS ©**  
**PROHIBIDA SU REPRODUCCIÓN TOTAL O PARCIAL**

Todo el material contenido en esta tesis esta protegido por la Ley Federal del Derecho de Autor (LFDA) de los Estados Unidos Mexicanos (México).

El uso de imágenes, fragmentos de videos, y demás material que sea objeto de protección de los derechos de autor, será exclusivamente para fines educativos e informativos y deberá citar la fuente donde la obtuvo mencionando el autor o autores. Cualquier uso distinto como el lucro, reproducción, edición o modificación, será perseguido y sancionado por el respectivo titular de los Derechos de Autor.

EL IMPUESTO SOBRE LA RENTA Y LA ENAJENACION  
DE INMUEBLES EFECTUADA POR PERSONAS FISICAS

I N D I C E

	PAGINA
INTRODUCCION:	
CAPITULO I.- GENERALIDADES	
1.- Objeto del Impuesto	1
2.- Sujeto	9
3.- Exenciones	14
CAPITULO II.- BASE DEL IMPUESTO	
1.- Ingreso	20
2.- Deducciones	21
3.- Ajuste al Costo de Adquisición	29
4.- Tratamiento diferencial para - inmuebles adquiridos antes de- 1973.	34
5.- Determinación de la Ganancia	38
CAPITULO III.- DETERMINACION DEL IMPUESTO	
1.- Pago Provisional	39
2.- Determinación del Impuesto --- Anual	45
CAPITULO IV.- EXTRANJEROS	
1.- Enajenación realizada por resi- dentes en el Extranjero.	49
CAPITULO V.- CASOS PRACTICOS	52
- Conclusiones	61
- Bibliografía	64

## INTRODUCCION

Es obligación de los mexicanos -dice la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos- contribuir para -- los gastos del Estado y Municipio en que residan, de la manera proporcional y equitativa que dispongan las Leyes y, es a virtud de este mandamiento que el Estado ha implementado la forma en que habrá de conjugarse la participación ciudadana- de manera que se haga frente a las necesidades del gasto público, buscando los mecanismos, para que esa contribución -- sea congruente con la realidad económica de este País en un momento determinado.

Es bien sabido que los impuestos, -prestaciones a -- cargo del sujeto pasivo en la relación tributaria- son fijados unilateralmente por el Estado sin que, dicha carga lleve una contraprestación directa para el contribuyente, si bien podemos decir que ese tributo redundará en beneficio de la -- colectividad, al proporcionar los medios necesarios para que se satisfagan las necesidades sociales de un grupo social.

Es así, que ha sido costumbre inveterada distinguir- 2 grandes grupos de impuestos que son: Impuestos Directos e Impuestos Indirectos. Los Impuestos Directos son aquéllos que llevan por fin o por objetivo gravar la utilidad o beneficio del contribuyente; a diferencia de los Indirectos que gravan actos aislados, esto es, no gravan al contribuyente -- por su utilidad real sino por actos que la Ley considera como hecho generador del crédito fiscal.

Es el Impuesto sobre la Renta el prototipo de los impuestos directos y el que representa en la actualidad una -- constante preocupación a las autoridades hacendarias que deben adaptar el impuesto a las condiciones especiales que se van sucediendo internas y externas que afectan de una u otra manera las posibilidades económicas de quienes habrán de ser los responsables de la contribución al erario por lo que a este impuesto directo se refiere.

Así las cosas, la Ley del Impuesto sobre la Renta -- grava a todas las personas, sean éstas físicas o morales, -- atendiendo a las singulares características de unas y otras, por las operaciones que realicen y, siempre que se ajusten a los presupuestos normativos del ordenamiento tributario. Ciertamente, es imperativo categórico para colocarse como sujeto-pasivo de la relación tributaria el ajustarse a las disposiciones de la Ley para ser sujeto del impuesto.

La estructura de la Ley del Impuesto sobre la Renta, - en 1983 - se basa en dos grandes títulos, De las Sociedades Mercantiles y De las Personas Físicas, complementados -- por otros no menos importantes que son Disposiciones Generales que alcanzan a todos los sujetos del impuesto, De las -- Personas Morales con Fines No Lucrativos y, por dos títulos -- más que vienen a normar, uno, a los Extranjeros y otro de reciente creación que se refiere a los Estímulos Fiscales.

Como hemos mencionado, el Estado en su esfera administrativa ha venido adecuando el Impuesto sobre la Renta a

los momentos económicos del País, los cuales se manifiestan para la causación del gravamen tratándose de sociedades mercantiles principalmente en el comercio, la industria, la --- agricultura, la ganadería y la pesca y para 1983 la silvicultura y, tratándose de personas físicas los llamados en anteriores legislaciones Productos del Trabajo y Productos del Capital.

Hemos de hacer hincapié en que hasta hace algunos -- años era clara la diferenciación entre las actividades mercantiles, que por disposición expresa del Código de Comercio invariablemente realizan las sociedades mercantiles cuyo título hasta 1980 incluía las actividades mercantiles realizadas por personas físicas ya como lo que se denominaba Causantes Mayores ya como Causantes Menores, diferencia ésta, que estribaba fundamentalmente en el monto de los ingresos de -- unos y otros y, las actividades de naturaleza civil.

El sinnúmero de operaciones que se realizan todos -- los días, ha llevado a las autoridades fiscales a conside--- rar dentro del Título de Personas Físicas tanto operaciones de índole civil como de índole mercantil, clara muestra de -- ello es el Capítulo denominado De los Ingresos por Actividades Empresariales que viene a contener los actos que van a -- derivar la causación del Impuesto sobre la Renta cuando su -- naturaleza es mercantil, es decir, hay un ánimo especulativo.

En otro orden de ideas, el concepto enajenación puede implicar el que el sujeto pasivo se coloque en el capítulo de los Ingresos por Enajenación de Bienes cuando su natu-

raleza no es mercantil o bien, en el Capítulo de los Ingresos por Actividades Empresariales cuando si lo es.

Por otra parte, el concepto enajenación, como vocablo, se puede definir como pasar a otro el dominio de una cosa o derecho, sin que ello conlleve la naturaleza civil o mercantil de esa conducta; luego entonces habrá de determinarse previamente si la enajenación tiene naturaleza comercial, o bien no la tiene; para así poder distinguir si dicha enajenación causa el Impuesto sobre la Renta regulándose por el Capítulo De los Ingresos por Actividades Empresariales o bien de los Ingresos por Enajenación de Bienes.

Ahora bien, la enajenación de bienes de carácter mercantil que llevan a cabo las personas físicas, tiene en términos generales el mismo tratamiento que la enajenación que realizan las personas morales, esto es, de los ingresos se disminuirá el costo y los gastos y sobre la utilidad habrá de calcularse el impuesto previas claro, algunas otras deducciones que son aplicables a cualquier declaración que del Impuesto sobre la Renta elabore una persona física. Diferente en cambio es el procedimiento o mecanismo a seguir en materia de enajenación de bienes cuando se hace por Personas Físicas sin el ánimo de lucro; pues la utilidad obtenida será acumulable a los demás ingresos atendiendo al número de años transcurridos entre la fecha de adquisición y la de enajenación del bien; las deducciones lo son limitadas a las que establece la Ley; las pérdidas se disminuirán de los ingresos en función del tiempo en que se detentó la propiedad-

del bien, esto solo para mencionar algunas características - de este tipo de enajenación, por lo que resulta interesante- analizar en detalle el impuesto al que quedan afectas las -- operaciones de Enajenación de Inmuebles cuando se llevan a - cabo por Personas Físicas sin el ánimo de especulación mer-- cantil.

En este orden de ideas, en el presente trabajo me he de referir al tratamiento que la Ley del Impuesto sobre la - Renta señala para los Ingresos por Enajenación de Bienes, -- dentro del Título de las Personas Físicas.

## CAPITULO I.- GENERALIDADES

### 1.- Objeto del Impuesto

De acuerdo con el artículo 14 del Código Fiscal de la Federación vigente a partir del 1º de Enero de 1983 y con el artículo 95 de la Ley del Impuesto sobre la Renta se entiende por enajenación:

I.- Toda transmisión de propiedad, aún en la que el enajenante se reserva el dominio del bien enajenado.

II.- Las adjudicaciones, aún cuando se realicen a favor del acreedor.

III.- La aportación a una sociedad o asociación.

IV.- La que se realiza mediante el arrendamiento financiero.

V.- La que se realiza a través del fideicomiso, en los siguientes casos:

a) En el acto en el que el fideicomitente designa o se obliga a designar fideicomisario diverso de él y siempre que no tenga derecho a readquirir del fiduciario los bienes.

b) En el acto en el que el fideicomitente pierda el derecho a readquirir los bienes del fiduciario, si se hubiera reservado tal derecho.

VI.- La cesión de los derechos que se tengan sobre los bienes afectos al fideicomiso, en cualquiera de los siguientes momentos:

a) En el acto en el que el fideicomisario designado ceda sus derechos o de instrucciones al fiduciario para que-

transmita la propiedad de los bienes a un tercero. En estos casos se considerará que el fideicomisario adquiere los bienes en el acto de su designación y que los enajena en el momento de ceder sus derechos o de dar dichas instrucciones.

b) En el acto en el que el fideicomitente ceda sus derechos si entre éstos se incluye el de que los bienes se transmitan a su favor.

VII.- 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. Lo dispuesto en esta fracción no es aplicable a las acciones o partes sociales.

" 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".

Sin entrar en un análisis profundo de los conceptos mencionados en el Código Tributario y en la Ley del Impuesto sobre la Renta, he de comentar en forma genérica cuando se estará en presencia de una enajenación de bienes.

Del solo enunciado de las diferentes fracciones del artículo 14 del Código Fiscal de la Federación complementado por las disposiciones del artículo 95 de la Ley del Impuesto sobre la Renta, encontramos que se entiende por enajenación:

I.- Toda transmisión de propiedad aún en la que el enajenante se reserva el dominio del bien enajenado. Tenemos entonces que todo acto a través del cual se transmita la propiedad de un bien será considerado para efectos del Impuesto sobre la Renta como enajenación. Quizá la figura jurídica que con más claridad ayuda a la mejor comprensión de lo que es transmisión de propiedad es la compra-venta. En efecto, a no dudarlo es la compra-venta el más frecuente día yo, el más importante cuantitativamente de los contratos que se celebran consuetudinariamente por las personas físicas.

El Código Civil define la compra-venta como: " Habrá compra-venta cuando uno de los contratantes se obliga a transferir la propiedad de una cosa o de un derecho y el otro a su vez se obliga a pagar por ellos un precio cierto y en dinero". Es claro entonces que la sola obligación por parte de quien enajena o vende, de transferir la propiedad de una cosa o un derecho, determina la existencia de un contrato de compra-venta; sin embargo en la fracción I del artículo 14 del Código Fiscal de la Federación se señala con precisión, que viene a constituir la enajenación la transmisión en si y no solamente la obligación de transferir de lo que pudiera inferirse que independientemente de la celebración de un contrato a través del cual se enajenen bienes, será necesario transmitir la propiedad para estar en presencia de lo que la Ley del Impuesto sobre la Renta define como enajenación de bienes.

Más aún, el Código Tributario establece que las disposiciones fiscales que establezcan cargas a los particulares y las que señalen excepciones a las mismas, son de aplicación estricta cuando se refieren al objeto, sujeto, base, tarifa, de lo que se concluye que la afirmación en el sentido de que es la transmisión de propiedad de bienes y no la sola obligación de transferir derivada de un contrato de compra-venta lo que va a determinar que la persona se coloque en el presupuesto normativo contenido en la fracción I del artículo 14 del Código Fiscal de la Federación.

Debo decir que es práctica común que a la firma de un contrato de compra-venta, vayan paralelas por una parte la entrega del bien materia del contrato y, por la otra el pago de la cosa, si bien pueden existir algunas modalidades ya por cuanto a reserva del dominio, ya por cuanto a forma de pago.

II.- Las adjudicaciones, aún cuando se realicen a favor del acreedor. Entendiendo por adjudicación de bienes la declaración judicial de que una cosa pertenece a una persona, es decir, se le asigna una cosa como de su propiedad; caso en el cual también es manifiesta la transmisión de propiedad, aún cuando se realice en favor del acreedor.

Sin pretender incursionar en el campo jurídico se puede denominar también a la adjudicación como la dación en pago a que se refiere el Código Civil cuando el acreedor recibe en pago una cosa distinta en lugar de la debida.

III.- La aportación a una Sociedad o Asociación.- -- Las aportaciones que hagan las Personas Físicas a una Sociedad o Asociación en debida observancia de los compromisos -- previamente adquiridos con esas personas morales engendran, desde luego, una transmisión de propiedad de bienes, concepto este que como ya quedó apuntado es la base sobre la cual descansa el capítulo que en la Ley del Impuesto sobre la Renta se denomina De los Ingresos por Enajenación de Bienes. Así pues, la transferencia de bienes que hagan las personas físicas a una Sociedad o Asociación sin ánimo mercantil, está considerada por la norma de la Ley a que vengo refiriéndome, como objeto del impuesto.

IV.- La que se realiza mediante el arrendamiento financiero.- Las muy particulares características de este tipo de contrato han dificultado su clasificación, ya como un contrato de arrendamiento puro o bien como la enajenación a crédito de un bien. Es por ello que diferentes han sido -- los criterios sustentados por la Secretaría de Hacienda y -- Crédito Público en relación al tratamiento fiscal que tienen según se trate de los originalmente arrendador y arrendatario y posteriormente enajenante y adquirente al cumplirse -- las condiciones pactadas en el contrato. Ciertamente, antecedentes hay de que originalmente los llamados contratos de arrendamiento financiero, tenían un tratamiento de ventas en abonos que cambiaron radicalmente al encontrar que dicha situación originaba un diferimiento del pago del impuesto y con ello una lesión al fisco, razón esta que motivo que sin des-

conocer este tipo de contrato que pudieramos llamar inominado se establecieran nuevas reglas en el mecanismo que deben seguir las partes como en los valores que se debían tomar al ejercer la opción de compra.

Tenemos entonces que nuevamente estamos frente a la transmisión de propiedad de bienes al realizarse ésta por medio de éstos ciertamente novedosos contratos de arrendamiento financiero.

V.- La que se realiza a través del Fideicomiso.- De acuerdo con la Ley de Títulos y Operaciones de Crédito en virtud del fideicomiso, el fideicomitente destina ciertos bienes a un fin lícito determinado, encomendando la realización de ese fin a una institución fiduciaria. Se entiende de lo anterior, que fideicomitente será la persona física o moral que constituye el fideicomiso, que para los efectos de nuestro estudio será quien transfiere la propiedad al fideicomisario, que a su vez será la persona física o moral que recibe el beneficio -transferencia- del fideicomiso y, será el fiduciario la persona moral -sociedad nacional de crédito- la encargada de realizar el fin objeto del fideicomiso.

El Código Fiscal señala dentro de esta figura los casos especiales que determinan una enajenación de bienes, que son, primero cuando el fideicomitente designa o se obliga a designar fideicomisario diverso de él y siempre con la condición de que dicho fideicomitente no tenga derecho a readquirir del fiduciario los bienes objeto del fideicomiso y, segundo cuando el fideicomitente pierda el derecho a readqui-

rir los bienes del fiduciario, de haberse reservado tal derecho.

Una vez más, aunque dentro de una figura diferente - como lo es el fideicomiso se surte el imperativo de la transmisión de propiedad de bienes que como he venido comentando constituye la esencia del Capítulo a estudio.

VI.- La cesión de los derechos que se tengan sobre los bienes afectos al fideicomiso. Por medio de la cesión el acreedor puede ceder su derecho siempre y cuando la cesión no esté prohibida por la Ley, no se haya convenido el no hacerla o lo permita la naturaleza del derecho. Es así que los derechos adquiridos por el fideicomisario a través de la figura del fideicomiso pueden cederse en favor de un tercero, o incluso en favor del mismo fideicomitente.

Por ello el Código Fiscal de la Federación también entiende por enajenación de bienes el acto en el que el fideicomisario señalado cede los derechos que en su favor designó el fideicomitente o cuando dé instrucciones al fiduciario para que transmita la propiedad de los bienes a un tercero. En estos casos considera la ley fiscal que el fideicomisario adquiere para sí los bienes en el acto en que fue designado y, que los enajena en el momento de ceder sus derechos o de dar instrucciones que implique la transmisión de propiedad de bienes a un tercero. También se considera que hay transmisión de propiedad de bienes -enajenación- en el acto en el que el fideicomitente cede sus derechos, si entre estos derechos se incluye el de que los bienes se transmitan a su favor.

VII.- 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. Una forma más que presume la enajenación de bienes lo es la transmisión de dominio a través de enajenación de títulos de crédito, o bien de la cesión de derechos que los representen, con excepción de las acciones o partes sociales, en donde no se presume una enajenación de bienes por el hecho de transmitir a cualquier título los documentos representativos de la participación social en sociedades de capital o sociedades de personas.

Hasta aquí los conceptos previstos en el Código Fiscal de la Federación a propósito de la enajenación de bienes.

De acuerdo con el texto de la Ley del Impuesto sobre la Renta también estaremos frente al concepto enajenación de bienes, cuando haya Expropiación, esto es, cuando por causa de utilidad pública -y mediante indemnización- se desposee a alguien de un bien.

Por último, tenemos que también habrá enajenación de bienes, al celebrarse un Contrato de Permuta, es decir, cuando cada uno de los contratantes se obliga a dar una cosa por otra y, se entenderá que hay dos enajenaciones por lo que -- también en este caso habrá transmisión de propiedad de bienes para cada uno de los contratantes.

## 2.- Sujeto

El elemento más importante en la relación tributaria es el sujeto en su doble aspecto, es decir, sujeto activo y sujeto pasivo.

En la estructura fiscal mexicana sujeto activo lo es la Federación, los Estados, el Distrito Federal y los Municipios. Lo son porque las normas tributarias -bilaterales- imponen deberes correlativos de facultades o conceden derechos correlativos de obligaciones, pero en el género tienen -Federación, Estados, Distrito Federal y Municipios- la facultad o el derecho de exigir el pago del tributo, si bien, ese derecho no tiene el mismo alcance o amplitud ya que en el caso de la Federación y las Entidades Locales salvo en muy pocos casos pueden establecer las cargas fiscales que consideren necesarias para cubrir sus presupuestos de egresos, a diferencia de los Municipios que por ellos mismos no pueden fijar impuestos municipales ya que éstos, solo serán recaudadores y administradores de los impuestos que fijen las Legislaturas Locales.

En tal virtud en materia de impuestos puedo afirmar que al obligado -contribuyente- se le denomina Sujeto Pasivo de la relación tributaria y por otra parte será Sujeto Activo de la misma relación, la persona autorizada para exigir de aquél la observancia de la norma que como quedó apuntado son la Federación y las Entidades Locales con soberanía tri-

butaria plena y los Municipios con soberanía tributaria subordinada.

Habiendo distinguido la doble característica de sujetos activos y pasivos de la relación tributaria, me referiré a los segundos, esto es, a los Sujetos Pasivos.

El Código Fiscal de la Federación, ordenamiento supletorio en materia fiscal, establece dentro de sus Disposiciones Generales que: " Las personas físicas y las morales - están obligadas a contribuir para los gastos públicos conforme a las leyes fiscales respectivas; las disposiciones de este Código se aplicarán en su defecto ..."

Ahora bien, una persona estará obligada al pago de una prestación al fisco federal cuando el fisco está en posibilidad legal de exigirle el pago de dicha prestación. Es así que es sujeto pasivo del impuesto la persona cuya situación coincide con lo que la Ley señala como hecho generador del crédito fiscal.

No obstante lo anterior habrá que distinguir que si bien al sujeto pasivo lo hemos definido como aquél cuya situación coincide con lo que la Ley denomina como hecho generador del crédito fiscal, no es siempre a cuyo cargo está el pago del impuesto; en otras palabras, no siempre es el sujeto pasivo el pagador del impuesto. Ciertamente, el primero ha quedado definido y, el segundo es aquél que en virtud de las modalidades de los impuestos es quien verdaderamente sufre el gravamen ya que, será su patrimonio el que se vea dismi-

nuido con el pago, tal es el caso de los impuestos indirectos.

Entremos pues a precisar, que en el género hay 2 clases de sujetos pasivos, aún cuando, como veremos en la especie, existen modalidades que también genéricamente reciben el nombre de clases de sujetos pasivos:

a) **Personas Físicas.**- Todo individuo dotado de capacidad de goce, es decir, de la posibilidad de ser titular de derechos y obligaciones, concepto que alcanza a los menores de edad y a los incapaces aún cuando sea a través de quien ejerza la patria potestad o la tutela.

b) **Personas Morales.**- Lo son todas las sociedades o asociaciones ya sean mercantiles o civiles organizadas y estructuradas conforme a las Leyes de la República Mexicana.

Es importante destacar que dentro de nuestro sistema tributario el sujeto pasivo -persona física o moral- lo es, por el sólo hecho de realizar el hecho generador del crédito fiscal, con independencia del lugar en donde tenga establecido su domicilio, su nacionalidad y en personas físicas su edad, sexo, actividad, ect. Lo anterior no quiere decir que no podrá variar la forma de causación del tributo, el monto, la tasa, el procedimiento para su pago, etc.

En este orden de ideas, sujeto pasivo de la relación tributaria en materia de Impuesto sobre la Renta es la persona física o moral, nacional o extranjera que realiza el hecho generador del crédito fiscal, obteniendo un ingreso, ren

dimiento o utilidad gravables de una fuente de riqueza ubicada en territorio nacional y/o en el extranjero, siempre que en este último caso la persona tenga su domicilio en territorio Nacional.

Ahora bien, nuestra Legislación Tributaria considera básicamente dos tipos de sujetos pasivos que son el causante directo y el responsable solidario, divididos en cuatro clases que son:

a) Sujeto Pasivo Contribuyente u Obligado Directo.- Este tipo de causante es el clásico sujeto pasivo, es decir la persona física o moral, nacional o extranjera que realiza el hecho generador del tributo, obteniendo un ingreso, rendimiento o utilidad gravables de una fuente de riqueza ubicada en territorio nacional y/o en el extranjero cuando tiene su domicilio en territorio nacional.

Es éste, al que puede denominarse propiamente causante, ya que lleva a cabo directamente el hecho generador que causa o provoca el cobro del gravamen; también puede denominarse con toda propiedad contribuyente toda vez que es --- quien con cargo a su patrimonio contribuye a sufragar los -- gastos públicos.

b) Sujeto Pasivo Obligado Solidario.- Es la persona física o moral, nacional o extranjera que teniendo una determinada relación de tipo jurídico con el sujeto pasivo --- obligado directo, por disposición expresa de la Ley Tributaria aplicable, adquiere concomitantemente con el mencionado-

sujeto pasivo obligado directo la obligación de cubrir el tributo a cargo del propio causante directo.

c) Sujeto Pasivo Obligado Subsidiariamente o por --- Sustitución. Es la persona, generalmente física que por en contrarse facultada para autorizar, aprobar o dar fé respecto de un acto jurídico generador de tributos, la ley hace -- responsable bajo determinadas circunstancias del pago de las contribuciones determinadas.

d) Sujeto Pasivo Obligado por Garantía.- Es la persona física o moral que voluntariamente afecta un bien de su propiedad u otorga una fianza, para responder ante el Fisco por cuenta del Sujeto Pasivo Obligado Directo del pago de un tributo cuyo entero ha quedado en suspenso, al momento de -- ser exigible y siempre que el deudor no lo pague oportunamente.

Habiendo enunciado la clasificación que se puede establecer en materia de sujeto pasivo, en lo sucesivo me circunscribiré a señalar el tratamiento que en Enajenación de Bienes se da a las Personas Físicas.

### 3.- Exenciones

Las exenciones son excepciones a la regla general de causación del impuesto cuyo principal efecto es el de eliminar de la regla general de causación determinados hechos o situaciones que de otra manera resultarían gravables, es decir, se dejan de gravar situaciones de contribuyentes que se han colocado dentro de las correspondientes hipótesis normativas o que han llevado a cabo los hechos generadores del tributo, estas exenciones sólo pueden existir cuando han sido previa y expresamente establecidas en una Ley.

Así tenemos que el Artículo 95 Ultimo Párrafo de la Ley del Impuesto sobre la Renta señala que 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.

Ahora bien, tratándose de transmisión de bienes por donación, el Donante o sea la persona que entrega el bien, en ningún caso estará obligado al pago del Impuesto sobre la Renta, toda vez que no percibe ingreso alguno; sin embargo, a partir de 1979 la donación se considera una operación gravada para el Donatario o sea la persona que recibe el bien, al incluirse como objeto del Impuesto sobre la Renta dentro del Capítulo De los Ingresos por Adquisición de Bienes, existiendo en este caso de conformidad con la fracción XXIV del artículo 77 de la Ley exenciones que son:

- No se pagará impuesto cuando la donación ocurra entre cónyuges, ascendientes o descendientes en línea recta, -- cualquiera que sea su monto, por ejemplo, la donación de un inmueble que se realice entre un hijo y su padre estará exenta de pago del Impuesto sobre la Renta, sin importar el valor de la donación.

- Tampoco se pagará impuesto por los demás donativos, siempre que el valor total recibido por el Donatario en un año de calendario no exceda de tres veces el salario mínimo general de la zona económica del contribuyente elevado al año, pagándose por el excedente el impuesto correspondiente en los términos del Capítulo V del Título IV de la Ley.

De lo anterior se concluye, que la Donación en ningún caso será objeto del Impuesto sobre la Renta conforme al Capítulo De los Ingresos por Enajenación de Bienes, pero podrá o no serlo conforme al Capítulo De los Ingresos por Adquisición de Bienes.

Por otro lado, la fracción XV del artículo 77 de la misma Ley establece que las personas físicas que lleven a cabo la enajenación de su casa habitación, no pagarán el Impuesto sobre la Renta correspondiente a esos ingresos siempre que se reúnan los siguientes requisitos:

- 1.- Que el contribuyente haya habitado el inmueble -- cuando menos los dos últimos años anteriores a -- la enajenación.
- 2.- Que el importe de la enajenación se invierta en-

territorio nacional dentro del año siguiente, en la que establezca su domicilio o destine para -- arrendamiento, siempre que en este último caso - se encuentren ubicadas en las zonas de desarro-- llo que señale el Reglamento de la Ley. En am-- bos casos si sólo se invierte parte del importe-- obtenido, por la parte proporcional no invertida se pagará el impuesto o sea que al no invertirse el monto total de la contraprestación obtenida, - la autoridad exentará parte del impuesto y proce-- derá al cobro de la diferencia en proporción al-- importe invertido en el nuevo inmueble.

Tampoco se estará obligado al pago del Impuesto cuan-- do se invierta el importe de la enajenación para pagar deudas-- contraídas en la adquisición de casas habitación que reúnan - los requisitos señalados en el Punto 2 anterior, siempre que-- la adquisición se hubiere efectuado dentro del año inmediato-- anterior a la fecha de la enajenación.

Asimismo, con fundamento en el Artículo 89 del Regla-- mento de la Ley del Impuesto sobre la Renta se considerarán -- exentos los ingresos derivados de la enajenación de casa habi-- tación, cuando el contribuyente los destine a la adquisición - de certificados de participación inmobiliaria no amortizables-- que le den derecho a ocupar otro inmueble en el que establezca su domicilio.

Igualmente gozarán de dicha exención, los ingresos que se obtengan por la enajenación de certificados de participa---

ción inmobiliaria no amortizables o de certificados de vivienda y la cesión de derechos de fideicomitente o fideicomisario, cuando el inmueble que amparan dichos títulos o derechos haya sido habitado por el contribuyente cuando menos los dos últimos años anteriores a la enajenación y el importe se destine dentro del año siguiente a la adquisición o construcción de su casa habitación, o bien, a la adquisición de otro certificado que le dé derecho a ocupar un inmueble en el que establezca su domicilio. Las autoridades podrán previa solicitud justificada del contribuyente prorrogar hasta por un año más el plazo para realizar la reinversión.

La fracción XV del artículo 77 de la Ley del Impuesto sobre la Renta también señala que para no estar obligado al pago del impuesto por los ingresos a que se refiere esa fracción o para que se amplíe el plazo de inversión a dos años, se deben cumplir los requisitos establecidos en el Reglamento de la Ley.

Ahora bien, los certificados de participación son títulos de crédito emitidos por una institución de crédito autorizada para practicar operaciones fiduciarias que representan:

- a) El derecho a una parte alícuota de los frutos o rendimientos de los valores, derechos o bienes de cualquier clase que tenga en fideicomiso irrevocable para ese propósito la institución fiduciaria que los emita.
- b) El derecho a una parte alícuota del derecho de -

propiedad o de la titularidad de esos bienes, de rechos o valores.

- c) O bien el derecho a una parte alícuota del pro-  
ducto neto que resulte de la venta de dichos bie-  
nes, derechos o valores.

Los certificados de participación pueden ser or-  
dinarios o inmobiliarios, son ordinarios cuando  
los bienes que constituyen el patrimonio fideico-  
mitido son bienes muebles y son inmobiliarios --  
cuando tales bienes son inmuebles.

En el caso de certificados de participación inmo-  
biliarios, la institución emisora podrá estable-  
cer en beneficio de los tenedores, derecho de --  
aprovechamiento directo del inmueble fideicomiti-  
do, cuya extensión, alcance y modalidades se de-  
terminarán en el acta de emisión correspondiente.

Los certificados podrán ser amortizables o no --  
serlo. Son Amortizables aquéllos que atribuyen  
a sus tenedores además del derecho a la partici-  
pación en los frutos o rendimientos de los bie--  
nes fideicomitados, el reembolso del valor nomi-  
nal de sus títulos y, en el caso de los Certifi-  
cados de Participación No Amortizables, la insti-  
tución emisora no está obligada a reembolsar a -  
sus tenedores el valor nominal de los mismos ---  
sino que, al extinguirse el fideicomiso base de-  
la emisión y de acuerdo con las resoluciones de-

la Asamblea General de tenedores de certificados la sociedad procederá a efectuar la adjudicación y venta de los bienes fideicomitidos y la distribución del producto neto de la misma, entre los tenedores.

Los Certificados de Vivienda que constituyen una modalidad de los Certificados de Participación, son títulos que representan el derecho, mediante el pago de la totalidad de las cuotas estipuladas, a que se transmita la propiedad de una vivienda, gozándose entretanto del aprovechamiento directo del inmueble, y en caso de incumplimiento o abandono, a recuperar una parte de dichas cuotas de acuerdo con los valores de rescate que se fijen.

## CAPITULO II.- BASE DEL IMPUESTO

### 1.- Ingreso

La Ley del Impuesto sobre la Renta considera ingreso por enajenación de bienes, el monto de la contraprestación obtenida, inclusive en crédito, esto es, el total del precio pactado, aún cuando el pago se reciba en parcialidades.

Y, en caso de que por la naturaleza de la transmisión de propiedad no haya contraprestación, se considerará como ingreso el valor de avalúo practicado por persona autorizada por la Secretaría de Hacienda y Crédito Público.

En la expropiación de bienes inmuebles el ingreso para el enajenante será igual al monto de la indemnización que le corresponda.

Ahora bien, los avalúos practicados conforme a la Ley, servirán para efectos fiscales solamente durante seis meses a partir de la fecha en que se efectuaron, excepto aquéllos referidos al 1º de Enero de 1973.

Asimismo, las autoridades fiscales están facultadas para practicar, ordenar o tomar en cuenta el avalúo del bien objeto de la 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 la Ley del Impuesto sobre la Renta, incrementándose el costo del bien con el total de la diferencia determinada.

## 2.- Deducciones

El artículo 97 de la Ley del Impuesto sobre la Renta establece que las personas físicas que obtengan ingresos por enajenación de bienes podrán efectuar las siguientes deducciones:

I.- El costo comprobado de adquisición que se ajustará en los términos del artículo 99 de la misma Ley.

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 ajustará en los términos del artículo 99 de la Ley mencionada.

III.- Los gastos notariales, impuestos y derechos, por escrituras de adquisición y de enajenación, pagados por el enajenante.

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 calculadas a opción del contribuyente según lo establecido en el artículo 97 de la Ley del Impuesto sobre la Renta o en el artículo 101, será la ganancia sobre la cual se calculará el impuesto tanto provisional como definitivo como veremos más adelante.

A continuación, analizaré en forma breve cada uno de los conceptos que la Ley señala como deducciones:

I.- El costo de adquisición será igual a la contraprestación que se hubiera pagado para adquirir el bien, sin incluir los intereses ni erogaciones a que se refiere el artículo 97 de la Ley -inversiones en construcciones, gastos notariales, impuestos y derechos, comisiones-, sin embargo - cuando el bien se adquirió a título gratuito se estará a lo siguiente:

- Tratándose de bienes adquiridos por herencia o legado, se considerará como costo de adquisición el que hubiera pagado el autor de la sucesión y como fecha de adquisición la que hubiera correspondido a éste, es decir, como si el autor de la sucesión efectuara la enajenación de los bienes a través de sus herederos o legatarios, razón por la que como ya vimos la transmisión de propiedad por causa de muerte no constituye objeto del Impuesto sobre la Renta en los términos del Capítulo IV del Título IV De los Ingresos por Enajenación de Bienes.

Cuando a su vez el autor de la sucesión hubiera adquirido a título gratuito se aplicará la misma regla.

- Tratándose de bienes adquiridos por donación se considerará como costo de adquisición el que hubiera pagado el donante y como fecha de adquisición la que hubiera correspondido a éste, es decir como si el donante efectuara la enajenación a través de su donatario, esto en los casos en que la donación no hubiera sido objeto del Impuesto sobre la Ren

ta.

Cuando a su vez el donante hubiera adquirido a título gratuito se aplicará la misma regla.

Ahora bien, tratándose de la donación por la que se hubiera pagado el Impuesto sobre la Renta, por la adquisición del bien, se considerará como costo de adquisición el valor de avalúo que hubiera servido de base para calcular dicho impuesto, toda vez que la donación no es objeto del Impuesto sobre la Renta conforme al Capítulo De los Ingresos por Enajenación de Bienes pero puede serlo para la persona física que recibe el bien o sea el donatario, conforme al Capítulo De los Ingresos por Adquisición de Bienes.

- Tratándose de bienes adquiridos por donación hecha por la Federación, Estados, Distrito Federal, Municipios y Organismos Descentralizados se considerará como costo de adquisición el que hubiera tenido el bien para el donante y, si no fuera posible determinar ese costo, entonces el costo de adquisición del donatario será el 80% del valor de avalúo practicado al bien al momento de la donación.

- Tratándose de bienes adquiridos por prescripción-Medio de adquirir bienes o de librarse de obligaciones mediante el transcurso del tiempo y bajo las condiciones establecidas al efecto por la Ley- se considerará como costo de adquisición el valor de avalúo que hubiera servido de base para el pago del impuesto con motivo de la adquisición del bien.

Una vez que conforme a lo anterior el enajenante ha determinado el costo de adquisición del bien, procederá a -- efectuar el ajuste a que se refiere el artículo 99 de la Ley del Impuesto sobre la Renta tal y como veremos más adelante.

II.- El importe de las inversiones hechas en cons--- trucciones, mejoras y ampliaciones en el inmueble, inversiones que no incluyen los gastos de conservación y que también se ajustarán conforme al artículo 99 de la Ley de la materia.

El costo de las construcciones, mejoras y ampliaciones se comprobará mediante la documentación que ampare tales inversiones y a falta de ésta y, con fundamento en el --- artículo 131 del Reglamento de la Ley del Impuesto sobre la Renta se considerará como costo el valor que se contenga en el aviso de terminación de obra, siempre que exista la obligación de darlo.

Las autoridades fiscales estarán facultadas para ordenar, practicar o tomar en cuenta el avalúo de las inversio nes, referido a la fecha en que se hayan terminado y, cuando el valor de avalúo sea inferior en más de un 10% de la canti dad que se contenga en el aviso de terminación de obra, se - considerará como costo de las inversiones el monto del ava- lúo.

Y en caso de no existir obligación de dar aviso de - terminación de obra o de que éste no consigne el valor co--- rrespondiente, se considerará como costo el 30% del valor de avalúo que al efecto se practique por persona autorizada so-

bre las inversiones, referido a la fecha en que se hayan terminado.

III.- Gastos notariales, impuestos y derechos por escrituras de adquisición y de enajenación pagados por el enajenante.

El requisito para que esta deducción proceda es que sea el enajenante quien pague dichos gastos, independientemente de que sea o no el sujeto de los impuestos o derechos que se causen ya sea por la adquisición o por la enajenación del bien, aclarando desde luego que dentro del concepto impuestos pagados por el enajenante no queda incluido el Impuesto sobre la Renta toda vez que el artículo 137 fracción I de la Ley de la materia establece que no serán deducibles los pagos por Impuesto sobre la Renta a cargo del propio contribuyente o de terceras personas.

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

El documento en que conste esta deducción deberá reunir requisitos fiscales y ser expedido a nombre del enajenante.

Ahora bien, cuando los contribuyentes efectúen las deducciones a que se refiere el artículo 97 de la Ley del Impuesto sobre la Renta que son las anteriores y sufran pérdidas en la enajenación de inmuebles, podrán disminuir dichas

pérdidas en el año de calendario de que se trate o en los --  
tres siguientes conforme a lo siguiente:

I.- La pérdida se divide entre el número de años ---  
transcurridos entre la fecha de adquisición y la de enajena-  
ción del bien de que se trate, cuando el número de años ----  
transcurridos exceda de diez, solamente se considerarán diez  
años. El resultado que se obtenga será la parte de la pér-  
dida que podrá disminuirse de la ganancia, que en su caso, -  
se obtenga por la enajenación de otros bienes -muebles o in-  
muebles- en el mismo año de calendario en que se sufra la --  
pérdida, de los demás ingresos -sueldos, honorarios, rentas,  
etc.- que el contribuyente deba acumular en la declaración -  
anual de ese mismo año o de la ganancia por enajenación de -  
bienes que se obtenga en los siguientes tres años de calenda  
rio a aquél en que ocurrió la pérdida.

II.- La parte de la pérdida no disminuía conforme a  
la fracción anterior se multiplica por la tasa de impuesto -  
que corresponda al contribuyente en el año de calendario en-  
que sufra la pérdida cuando en la declaración de dicho año -  
no resulte impuesto, se considerará la tasa correspondiente-  
al año de calendario siguiente en que resulte impuesto, sin-  
exceder de tres. El resultado que se obtenga conforme a es  
ta fracción, podrá acreditarse en los años de calendario a -  
que se refiere la fracción anterior, contra la cantidad que  
resulte de aplicar la tasa de impuesto correspondiente al --  
año de que se trate al total de la ganancia por la enajena-  
ción de bienes que se obtenga en el mismo año.

La tasa a que se refiere la fracción II se calculará dividiendo el impuesto que hubiera correspondido al contribuyente en la declaración anual de que se trate, entre la cantidad a la que se aplicó la tarifa del artículo 141 de la Ley del Impuesto sobre la Renta para obtener dicho impuesto, el cociente se multiplica por 100 y el producto se expresa en por ciento.

Cuando el contribuyente en un año de calendario no deduzca la parte de la pérdida a que se refiere la fracción I o no efectúe el acreditamiento a que se refiere la fracción II, pudiéndolo haber hecho, perderá el derecho a hacerlo en años posteriores hasta por la cantidad en que pudo haberlo hecho:

**EJEMPLO:**

Pérdida ocurrida en 1983 en la enajenación de un bien inmueble	\$	600,000
Tiempo de posesión		3 años

$$\$ 600,000 \div 3 = \$ 200,000$$

Pérdida disminuible de la ganancia de otros bienes en el año de 1983- de los demás ingresos de ese mismo año o de la ganancia por enajenación de bienes de los tres años de calendario siguientes.	\$	200,000
--	----	---------

Pérdida no disminuida en el año de 1983.	\$	400,000
--	----	---------

Tasa de impuesto correspondiente - al año en que se sufre la pérdida- 1983.		29.35%
---	--	--------

$$\$ 400,000 \times 29.35\% = \$ 117,400$$

Impuesto acreditable contra la can

cantidad que resulte de aplicar la ta  
sa de impuesto correspondiente al-  
año de que se trate al total de la  
ganancia por la enajenación de bie  
nes que se obtenga en el mismo año. \$ 117,400

Tasa de impuesto correspondiente -  
al año en que se obtiene ganancia -  
por enajenación de bienes. 31.40%

Ganancia en la enajenación \$ 800,000

\$ 800,000 x 31.40% = \$ 251,200

Importe acreditable contra la can-  
tidad de \$ 251,200 \$ 117,400

### 3.- Ajuste al Costo de Adquisición

Como ya vimos, las personas físicas que obtengan ingresos por enajenación de inmuebles podrán efectuar entre -- otras deducciones las correspondientes al costo de adquisi-- ción del bien de que se trate así como el importe de las in-- versiones hechas en construcciones, mejoras y ampliaciones - siempre que dichas cantidades se ajusten en los términos del artículo 99 de la Ley del Impuesto sobre la Renta.

Para llevar a cabo el ajuste al costo de adquisición conforme al artículo mencionado, se procederá como sigue:

Se restará del costo comprobado de adquisición la -- parte correspondiente al terreno y el resultado será el cos-- to de construcción. Y, cuando no se pueda efectuar esta se -- paración se considerará como costo del terreno el 20% del -- costo total de adquisición.

El artículo 136 del Reglamento de la Ley del Impues-- to sobre la Renta señala que cuando no pueda separarse del - costo comprobado de adquisición, la parte que corresponda al terreno y la que se refiera a la construcción, los contribu-- yentes podrán considerar la proporción que se haya dado en - el avalúo practicado a la fecha de la adquisición del bien - de que se trate, o bien se podrán considerar las proporcio-- nes que aparezcan en los valores catastrales que correspon-- dan a la fecha de adquisición.

Una vez separado el costo del terreno del costo de-

la construcción, se disminuirá este último a razón del 3% -- anual por cada año transcurrido entre la fecha de adquisi--- ción y la fecha de enajenación -cuando los años transcurri-- dos sean más de 33 se considerará que no hay costo de cons-- trucción-, al resultado así obtenido se aplicará el factor - correspondiente conforme a la tabla de ajuste que establezca el Congreso de la Unión, obteniéndose así el Costo Ajustado de la Construcción.

El Costo Ajustado del Terreno se obtendrá aplicando al costo de adquisición del mismo, el factor correspondiente conforme al número de años transcurridos entre la fecha de - adquisición y la de enajenación.

#### TABA DE AJUSTE

Cuando el tiempo transcurrido sea:

El factor corres--  
pondiente será:

Hasta 1 año	1.00
Más de 1 año hasta 2 años	1.90
Más de 2 años hasta 3 años	2.44
Más de 3 años hasta 4 años	3.17
Más de 4 años hasta 5 años	3.81
Más de 5 años hasta 6 años	4.42
Más de 6 años hasta 7 años	5.34
Más de 7 años hasta 8 años	6.79
Más de 8 años hasta 9 años	7.56
Más de 9 años hasta 10 años	9.12
Más de 10 años hasta 11 años	11.07
Más de 11 años hasta 12 años	11.69
Más de 12 años hasta 13 años	12.27
Más de 13 años hasta 14 años	12.83
Más de 14 años hasta 15 años	13.63
Más de 15 años hasta 16 años	13.98
Más de 16 años hasta 17 años	14.38
Más de 17 años hasta 18 años	15.11
Más de 18 años hasta 19 años	15.49
Más de 19 años hasta 20 años	16.46
Más de 20 años hasta 21 años	17.13

Quando el tiempo transcurrido sea:

El factor correspondiente será:

Más de 21 años hasta 22 años	17.73
Más de 22 años hasta 23 años	18.50
Más de 23 años hasta 24 años	19.42
Más de 24 años hasta 25 años	20.42
Más de 25 años hasta 26 años	21.64
Más de 26 años hasta 27 años	23.32
Más de 27 años hasta 28 años	25.16
Más de 28 años hasta 29 años	28.11
Más de 29 años hasta 30 años	31.30
Más de 30 años hasta 31 años	31.55
Más de 31 años hasta 32 años	34.57
Más de 32 años hasta 33 años	40.79
Más de 33 años hasta 34 años	42.29
Más de 34 años hasta 35 años	43.26
Más de 35 años hasta 36 años	43.43
Más de 36 años hasta 37 años	47.05
Más de 37 años hasta 38 años	62.05
Más de 38 años hasta 39 años	64.60
Más de 39 años hasta 40 años	88.88
Más de 40 años hasta 41 años	103.62
Más de 41 años hasta 42 años	113.03
Más de 42 años hasta 43 años	113.81
Más de 43 años hasta 44 años	119.65
Más de 44 años hasta 45 años	122.39
Más de 45 años hasta 46 años	128.50
Más de 46 años hasta 47 años	160.51
Más de 47 años hasta 48 años	176.75
Más de 48 años hasta 49 años	181.28
Más de 49 años en adelante	184.56

**EJEMPLO:**

Costo de Adquisición	\$ 3'000,000
Fecha de Adquisición	19 de Julio de-1978.
Fecha de Enajenación	26 de Agosto de 1983.
Tiempo de Posesión	5 años
Factor de Ajuste	4.42

**Costo de Adquisición:**

Terreno	\$ 600,000
Construcción	\$ <u>2'400,000</u>
	\$ 3'000,000

**Ajuste al Costo de Adquisición:**

<b>Terreno</b>	<b>600,000</b>	
<b>Factor</b>	<u><b>4.42</b></u>	
<b>Costo Ajustado del Terreno</b>		<b>\$ 2'652,000</b>
<b>Construcción</b>	<b>2'400,000</b>	
<b>5 años x 3% = 15%</b>	<u><b>360,000</b></u>	
	<b>2'040,000</b>	
<b>Factor</b>	<u><b>4.42</b></u>	
<b>Costo Ajustado de la Construcción</b>		<b>\$ 9'016,800</b>
<b>Costo Total Ajustado</b>		<b>\$ 11'668,800</b> *****

Ahora bien, tratándose de inversiones hechas en mejoras y adaptaciones al inmueble, el costo se ajustará aplicando el mismo procedimiento utilizado para el ajuste al costo de construcción, es decir, se efectuará una disminución del 3% anual a partir de la fecha en que se realizó la inversión y al resultado se aplicará el factor correspondiente conforme al número de años transcurridos entre la fecha de la inversión y la fecha de enajenación, según la Tabla de Ajuste anterior, siendo el resultado el Costo Ajustado de las Inversiones.

**EJEMPLO:**

<b>Importe de la Inversión</b>	<b>\$ 1'500,000</b>
<b>Fecha de la Inversión</b>	<b>28 de Septiembre de 1980.</b>
<b>Fecha de Enajenación</b>	<b>26 de Agosto de 1983.</b>

Tiempo de Posesión		2 años
Factor de Ajuste		2.44
Importe de la Inversión	\$ 1'500,000	
2 años x 3% = 6%	<u>90,000</u>	
	1'410,000	
Factor	<u>2.44</u>	
Costo Ajustado de la Inversión	\$ 3'440,400	
	*****	

4.- Tratamiento diferencial para inmuebles adquiridos antes de 1973.

Las personas físicas que obtengan ingresos por enajenación de bienes inmuebles adquiridos antes del 1º de Enero de 1973, podrán efectuar deducciones distintas a las señaladas en el artículo 97 de la Ley del Impuesto sobre la Renta que ya fueron comentadas, aplicando la mecánica opcional contenida en el artículo 101 de la Ley.

En este caso, el ingreso se determinará conforme al artículo 95 de la Ley, que considera como ingreso, la cantidad que resulte mayor entre el monto de la contraprestación obtenida, inclusive en crédito, o el valor de avalúo practicado a la fecha de la enajenación por persona autorizada por la Secretaría de Hacienda y Crédito Público.

Una vez determinado el ingreso, el contribuyente podrá efectuar las siguientes deducciones:

- I.- El costo fiscal.
- II.- El importe de las inversiones hechas en construcciones, mejoras y ampliaciones, entre el 1º de Enero de 1973 y la fecha de enajenación. Estas inversiones no incluyen gastos de conservación. Este importe no se ajustará en los términos del artículo 99 de la Ley.
- III.- Los gastos notariales, impuestos y derechos, por escrituras de enajenación, pagados por el enajenante.

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

Ahora comentaré en forma breve cada una de las frac--  
ciones:

I.- El costo fiscal se determinará de la siguiente  
manera:

1a.) Dividiendo el valor que arroje el avalúo-  
que se practique al inmueble a la fecha -  
de enajenación, entre el factor que co---  
rresponda, conforme al número de años ---  
transcurridos entre el 1º de Enero de ---  
1973 y la fecha de enajenación, de acuer-  
do con la tabla de ajuste que establezca  
el Congreso de la Unión, siendo el resul-  
tado el importe de la deducción.

2a.) O bien, a opción del contribuyente se po-  
drá practicar avalúo referido al 1º de --  
Enero de 1973, por corredor público titu-  
lado, por instituciones de crédito autori-  
zadas al efecto por la Secretaría de Ha--  
cienda y Crédito Público, siendo la deduc-  
ción en este caso por el valor que arroje  
dicho avalúo.

EJEMPLO:

Fecha de Adquisición

18 de Febrero de  
1970.

Fecha de Enajenación	2 de Septiembre- de 1983.
Avalúo al 2 de Septiembre de 1983.	\$ 5'000,000
Tiempo transcurrido entre el 1º de Enero de 1973 y- la fecha de enajenación.	10 años
Factor	11.07
Avalúo el 1º de Enero de 1973.	\$ 3'000,000

1a. Opción

5'000,000 ÷ 11.07= \$ 451,671  
Deducción \$ 451,671

2a. Opción

Deducción \$ 3'000,000

II.- El importe de las inversiones hechas en construc-  
ciones, mejoras y ampliaciones entre el 1º de Enero de 1973 y  
la fecha de enajenación, inversiones que no incluyen gastos -  
de conservación y, que no se ajustarán en los términos del --  
artículo 99 de la Ley.

Los contribuyentes que enajenen inmuebles adquiridos-  
con anterioridad al 1º de Enero de 1973 y que opten por deter-  
minar la ganancia conforme al artículo 101 de la Ley, podrán-  
deducir el costo sin ajustar de las inversiones hechas en ---  
construcciones, mejoras y ampliaciones efectuadas con poste-  
rioridad al 1º de Enero de 1973, debiendo comprobar el monto-  
de las mismas mediante documentación que reúna requisitos fis

cales.

III.- Asimismo serán deducibles los gastos notariales, impuestos y derechos pagados por el enajenante únicamente por las escrituras relativas a la enajenación del inmueble.

IV.- También serán deducibles las comisiones y mediaciones que pague el enajenante con motivo de la enajenación del bien inmueble.

## 5.- Determinación de la Ganancia

La diferencia entre los ingresos obtenidos por la enajenación de los bienes por los que se esté obligado al pago del impuesto y las deducciones que correspondan a los mismos, calculados a opción del contribuyente según lo establecido en los artículos 97 o 101 de la Ley del Impuesto sobre la Renta será la ganancia sobre la que se calculará el impuesto tanto provisional como definitivo conforme a los artículos 103 y 96 de la misma Ley, respectivamente.

Ahora bien, tratándose de inmuebles cuyo dominio pertenezca proindiviso a varias personas físicas, cada copropietario determinará la ganancia conforme al Capítulo IV del Título IV de la Ley determinando además el impuesto respectivo por cada proporción de la ganancia correspondiente a cada uno de ellos.

### CAPITULO III.- DETERMINACION DEL IMPUESTO

#### 1.- Pago Provisional

Las personas físicas que obtengan ingresos por enajenación de inmuebles, 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, efectuarán pago provisional por cada operación, aplicando la tarifa del artículo 141 de la -- Ley del Impuesto sobre la Renta 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, cuando el número de años transcurridos exceda de 10 solamente se considerarán 10 años. El resultado así obtenido se multiplicará por el mismo número de años en que se dividió la ganancia, -- siendo el resultado el impuesto correspondiente al pago provisional.

#### EJEMPLO:

Ganancia	\$ 2'800,000
Tiempo de Posesión	6 años
\$ 2'800,000(Ganancia) ÷ 6 años (Tiempo de Posesión) =	
\$ 466,667 <u>Tarifa Artículo 141 Ley I.S.R.</u>	\$ 66,617 x
6 años (Tiempo de Posesión) =	\$ 399,702
\$ 399,702 Pago Provisional	

Luego entonces, la determinación del pago provisional por enajenación de inmuebles deberá efectuarse considerando -- dos factores que son: el importe de la ganancia y el tiempo-

de posesión del bien.

El pago provisional deberá calcularse tomando como base el importe total de la ganancia, independientemente de la forma de liquidación de la contraprestación, por lo que, de acuerdo con lo anterior para efectos de la determinación del pago provisional no importa el que la contraprestación se cubra en un plazo mayor de 18 meses, condición que solo afecta el pago del impuesto anual.

Ahora bien, de conformidad con el Punto 50 de la Resolución que Establece Reglas Generales y Otras Disposiciones de Carácter Fiscal para el Año de 1983, tratándose de enajenación de inmuebles cuya fecha de adquisición del terreno no coincida con la fecha de la construcción, el pago provisional se determinará como sigue:

- a) Una vez obtenida por separado la ganancia relativa al terreno y la relativa a la construcción, se dividirán entre el número de años transcurridos entre la fecha de adquisición y construcción respectivamente y la de enajenación; ambos resultados se sumarán, obteniéndose así la parte de la ganancia que se acumulará a los demás ingresos obtenidos en el año de calendario de que se trate.
- b) Al monto de la ganancia acumulable obtenida conforme al Inciso a) se aplicará la tarifa del artículo 141 de la Ley del Impuesto sobre la Ren

ta y el resultado se dividirá entre dicha ganancia acumulable.

- c) El cociente que se obtenga conforme al Inciso anterior se multiplicará por el monto de la ganancia acumulable correspondiente al terreno y a la construcción respectivamente; cada resultado se multiplicará por el número de años que corresponda según se trate del terreno o de la construcción.
- d) La suma de los resultados obtenidos de acuerdo con el Inciso c) será el importe del pago provisional a enterar.

**EJEMPLO:**

Ganancia Terreno	\$	2'500,000
Tiempo de Posesión		4 años
Ganancia de Construcción	\$	1'000,000
Tiempo de Posesión		2 años
$\$ 2'500,000 \div 4 \text{ años} = \$ 625,000$		
$\$ 1'000,000 \div 2 \text{ años} = \$ 500,000$		
$\$ 625,000 + \$ 500,000 = \$ 1'125,000$		
$\$ 1'125,000$ <u>Artículo 141 Ley I.S.R.</u> \$ 258,711		
$\$ 258,711 \div \$ 1'125,000 = 0.23$		
$\$ 625,000 \times 0.23 = \$ 143,750$		
$\$ 500,000 \times 0.23 = \$ 115,000$		
$\$ 143,750 \times 4 = \$ 575,000$		
$\$ 115,000 \times 2 = \$ 230,000$		
$\$ 575,000 + \$ 230,000 = \$ 805,000$		
$\$ 805,000$ Pago Provisional		

Tratándose de operaciones consignadas en escritura pública, los notarios, corredores, jueces y demás fedatarios -- que por disposición legal tengan funciones notariales calcularán el impuesto bajo su responsabilidad y lo enterarán dentro del mes siguiente a la fecha de firma de la escritura o minuta.

El Notario deberá vigilar que el procedimiento elegido por el contribuyente para determinar la ganancia -- según -- sea el caso -- es válido y adecuado, toda vez que el cálculo -- del impuesto se efectúa bajo su responsabilidad.

En los casos en que la enajenación no se consigne en escritura pública, el pago provisional se hará dentro de los 15 días siguientes a la fecha de la enajenación.

Cuando la enajenación de inmuebles la realicen personas morales con fines no lucrativos, también efectuarán pagos provisionales por cuenta de sus integrantes, en los términos -- anteriormente comentados, excepto cuando se trate de:

- I.- Sindicatos obreros y los organismos que los --- agrupan.
- II.- Asociaciones patronales.
- III.- Cámaras de Comercio, Industria, Agricultura, Ganadería o Pesca, así como los organismos que los agrupan.
- IV.- Colegios de Profesionales y los organismos que los agrupan.
- V.- Asociaciones, cooperativas, sociedades, uniones-

o mutualidades y otros organismos semejantes, en los términos de la Ley Federal de Reforma Agraria, de la Ley General de Crédito Rural y demás ordenamientos aplicables en materia de crédito rural y agrícola.

- VI.- Instituciones de asistencia o de beneficencia autorizadas por las leyes de la materia.
- VII.- Sociedades cooperativas de consumo.
- VIII.- Organismos que conforme a la Ley agrupen a las sociedades cooperativas, ya sea de productores o de consumo.
- IX.- Sociedades mutualistas que no operen con terceros, siempre que no realicen gastos para la adquisición de negocios, tales como premios, comisiones y otros semejantes.
- X.- Sociedades o asociaciones de carácter civil que se dediquen a la enseñanza, con autorización o con reconocimiento de validez oficial de estudios en los términos de la Ley Federal de Educación.
- XI.- Asociaciones o sociedades civiles organizadas con fines científicos, políticos, religiosos, culturales o deportivos.
- XII.- Sociedades civiles constituidas únicamente con el objeto de administrar fondos o cajas de ahorros.
- XIII.- Asociaciones de padres de familia constituidas y registradas en los términos del Regla-

mento de Asociaciones de Padres de Familia de la Ley Federal de Educación.

Partidos y Asociaciones Políticas.

La Federación, los Estados, los Municipios y los organismos descentralizados cuyas actividades no sean preponderantemente empresariales.

Organismos descentralizados que se dediquen preponderantemente a la prestación de Servicios Públicos.

## 2.- Determinación del Impuesto Anual

Quienes obtengan ingresos por la enajenación de bienes, determinarán el impuesto anual como sigue:

- a) La ganancia determinada conforme al capítulo anterior, se dividirá entre el número de años transcurridos entre la fecha de adquisición y la de enajenación; cuando el número de años transcurridos excedan de 10, sólo se considerarán 10 años.
- b) El resultado será la ganancia que se sumará a los demás ingresos acumulables del año de calendario de que se trate, calculándose el impuesto correspondiente a esos ingresos acumulables en los términos del Título IV de la Ley del Impuesto sobre la Renta.
- c) Se aplicará a la ganancia no acumulable la tasa -- que correspondió al impuesto que señala el Inciso anterior.

Los impuestos resultantes conforme a los Incisos b) y c) se sumarán, obteniéndose así el impuesto total.

La tasa a que se refiere el Inciso c) se calcula de la siguiente forma: el impuesto resultante conforme al Inciso b) se divide entre la cantidad a la que se aplicó la tarifa del Artículo 141 de la Ley del Impuesto sobre la Renta, el cociente se multiplica por 100 y el producto se expresa en por ciento.

EJEMPLO:

Ganancia \$ 1'200,000

Tiempo de Posesión 3 años

\$ 1'200,000 : 3 = \$ 400,000

Ganancia Acumulable \$ 400,000

Ganancia No Acumulable \$ 800,000

Otros Ingresos Acumulables  
(después de deducciones) 700,000

Ganancia Acumulable 400,000

\$ 1'100,000

Gastos Médicos 12,000

Salario Mfimo Anual 190,895

\$ 897,105

Impuesto según Tarifa Art. 141 \$ 183,560

Determinación de la Tasa

183,560 ÷ 897,105 = 0.2046

0.2046 x 100 = 20.46%

Ganancia No Acumulable 800,000

Tasa 20.46%

Impuesto Ganancia No Acumulable \$ 163,680

Impuesto Total \$ 347,240  
\*\*\*\*\*

Las personas físicas que obtengan ingresos gravados - por la Ley del Impuesto sobre la Renta, dentro de los cuales - están incluidos los provenientes de enajenación de inmuebles - obtenidos en un año de calendario, están obligados a pagar el impuesto anual mediante declaración que presentarán en el mes

de Abril del siguiente año, ante las oficinas autorizadas, a excepción de los ingresos exentos y de aquéllos por los que se haya pagado impuesto definitivo y para todos los efectos fiscales, el año de calendario se considera como ejercicio fiscal de las personas físicas.

Ahora bien, de acuerdo con el artículo 24 transitorio de la Ley que Establece, Reforma, Adiciona y Deroga Diversas Disposiciones Fiscales publicada en el Diario Oficial de la Federación el 31 de Diciembre de 1982 los contribuyentes que por el año de 1983 estén obligados a presentar declaración anual en los términos del Título IV de la Ley del Impuesto sobre la Renta y que en esa declaración deban considerar ingresos gravables superiores a cinco veces el salario mínimo general del Distrito Federal elevado al año, determinarán el impuesto a pagar, sumando al monto del impuesto que resulte conforme al Título IV mencionado, la cantidad que se obtenga de aplicar a dicho monto la tasa del 10%. Cuando como resultado de la aplicación del procedimiento anterior, al contribuyente le resulte un ingreso menor, después de calcular y deducir el impuesto, al que le quedaría de haber obtenido ingresos hasta por el monto de cinco veces el salario mínimo general del Distrito Federal elevado al año, el impuesto adicional se reducirá para que la percepción neta no sea inferior a ese límite.

Cuando el pago se reciba en parcialidades, el impuesto correspondiente a la ganancia no acumulable se podrá pagar en los años de calendario en que efectivamente se reciba el -

ingreso, siempre que el plazo para obtenerlo sea mayor a 18 - meses y se garantice el interés fiscal. Es decir, que para ejercer esta opción será necesario que las operaciones se pacten a un plazo mayor de 18 meses y se garantice el interés -- fiscal, pudiéndose diferir solamente el impuesto correspon--- diente a la ganancia no acumulable.

Para determinar el monto del impuesto a pagar en cada año de calendario, se dividirá el impuesto calculado conforme al Inciso c) anterior, entre el ingreso total de la enajena-- ción y el cociente se multiplicará por los ingresos efectiva-- mente recibidos en cada año de calendario, siendo el resulta-- do el importe del impuesto a enterar en la declaración anual.

**EJEMPLO:**

Ingreso	\$ 6'000,000
Plazo para el pago	4 años
Impuesto de la Ganancia No Acumulable	\$ 246,328
Ingreso por año de calendario	1'500,000
$246,328 \div 6'000,000 = 0.041055$	
$0.041055 \times 1'500,000 = \$ 61,582$	

**Pago del Impuesto correspondiente a la Ganancia No Acumulable:**

En el Primer Año	\$ 61,582
En el Segundo Año	\$ 61,582
En el Tercer Año	\$ 61,582
En el Cuarto Año	\$ 61,582

CAPITULO IV.- EXTRANJEROS

1.- Enajenación realizada por residentes en el Extranjero.

El Título V de la Ley del Impuesto sobre la Renta que se refiere a los Residentes en el Extranjero con Ingresos Provenientes de Fuente de Riqueza ubicada en Territorio Nacional señala en el artículo 144 que están obligados al pago del Impuesto sobre la Renta de conformidad con ese Título los residentes en el extranjero que obtengan ingresos en efectivo, en bienes, en servicios o en crédito, procedentes de fuente de riqueza situada en territorio nacional, cuando no tengan un establecimiento permanente en el país o cuando teniéndolo esos ingresos no sean atribuibles a dicho establecimiento.

Por otra parte la fracción IV del artículo 162 de la Ley del Impuesto sobre la Renta establece que para efectos del Título V se considerarán ingresos por enajenación de bienes los mencionados en el artículo 95 de la misma Ley.

De acuerdo con el artículo 150 de la mencionada Ley, tratándose de ingresos por enajenación de inmuebles, se considera que la fuente de riqueza se ubica en territorio nacional cuando en el País se encuentran dichos bienes.

Cuando la persona que efectúe el pago cubra por cuenta del contribuyente -residente en el extranjero- el impuesto que a éste último corresponda, el importe de dicho impuesto se considerará ingreso de los comprendidos en el Título V de-

la Ley.

El impuesto se determinará aplicando la tasa del 20% al total del ingreso obtenido sin deducción alguna, debiendo efectuar la retención el adquirente del bien, siempre que sea residente en el País, o residente en el Extranjero con establecimiento permanente en el País, de lo contrario, el contribuyente enterará el impuesto correspondiente, mediante declaración que presentará ante las oficinas autorizadas dentro de los quince días siguientes a la obtención del ingreso. O bien, si el residente en el Extranjero tiene representante en el País y la enajenación se consigna en escritura pública o se trata de certificados de participación inmobiliaria no amortizables podrá optar por determinar el impuesto aplicando la tasa del 30% a la ganancia obtenida, determinada conforme al Capítulo IV del Título IV de la Ley del Impuesto sobre la Renta, sin deducir las pérdidas a que se refiere la fracción V del artículo 97 de la Ley. Sin embargo, la mencionada fracción fue derogada a partir del 1º de Enero de 1983 por lo que pienso que el legislador quiso referirse a las pérdidas por enajenación de bienes.

La Ley del Impuesto sobre la Renta aclara a partir de 1982 que para ejercer esta última opción, en las enajenaciones que se consignan en escritura pública no se requerirá representante en el País.

Cuando se enajenen certificados de participación inmobiliaria no amortizables será el representante quien calcule-

el impuesto y lo entere en la oficina autorizada que corres--  
ponda a su domicilio dentro de los quince días siguientes a -  
la obtención del ingreso.

Si la enajenación se consigna en escritura pública se  
rá el notario quien calcule y entere el impuesto, dentro del-  
mes siguiente a la fecha de firma de dicha escritura.

Cuando en las enajenaciones consignadas en escritura-  
pública se pacta que el pago se efectuará en parcialidades en  
un lapso mayor de 18 meses, el impuesto, causado podrá pagar-  
se a medida que la contraprestación sea exigible y en la pro-  
porción correspondiente, siempre que se garantice el interés-  
fiscal, debiéndose enterar el impuesto el día 15 del mes si--  
guiente a aquél en que sea exigible cada uno de los pagos.

Si las autoridades fiscales practican avalúo y éste -  
excede en más de un 10% a la contraprestación pactada por la-  
enajenación, la diferencia se considerará ingreso del adqui--  
rente causando en caso de ser residente en el Extranjero un -  
impuesto del 20% del total de la diferencia sin deducción al-  
guna, debiendo enterarlo el contribuyente dentro de los 15 --  
días siguientes a la notificación que efectúe la autoridad y,  
en caso de que el adquirente resida en el Territorio Nacional  
el impuesto se calculará conforme a lo establecido en el Capí-  
tulo V del Título IV de la Ley del Impuesto sobre la Renta.

CAPITULO V.- CASOS PRACTICOS

C A S O " A "

Fecha de Adquisición	4 de Enero de 1976
Costo de Adquisición	\$ 4'000,000 No se sabe cuanto corresponde al terreno y cuanto a la construcción.
Fecha de Enajenación	16 de Febrero de 1983
Precio de Venta	\$ 24'000,000
Tiempo de Posesión	7 años
Factor de ajuste	6.79
Otros Ingresos Acumulables (después de deducciones)	\$ 3'250,000
Gastos Médicos	\$ 45,000
Salario Mínimo Anual	\$ 190,895

DETERMINACION DE LA GANANCIA O PERDIDA

Precio de Venta		\$ 24'000,000
Costo de Adquisición		
Terreno	800,000	
Construcción	<u>3'200,000</u>	
	4'000,000	
Ajuste al Costo de Adquisición		
Terreno	800,000	
Factor	<u>6.79</u>	
Costo Ajustado del Terreno		\$ 5'432,000

Construcción 3'200,000

7 años x 3%=21% 672,000  
2'528,000

Factor 6.79

Costo Ajustado de la Construcción \$ 17'165,120

Costo Total Ajustado 22'597,120

Ganancia \$ 1'402,880  
\*\*\*\*\*

Pago Provisional

Ganancia \$ 1'402,880

Tiempo de Posesión 7 años

\$ 1'402,880 ÷ 7 años = 200,411  
\$ 200,411 Tarifa Artículo 141 \$ 17,051  
\$ 17,051 x 7 años = \$ 119,357  
\$ 119,357 Importe del Pago Provisional

CALCULO DEL IMPUESTO ANUAL

Ganancia Acumulable por enajenación de bienes \$ 200,411

Ganancia No Acumulable por enajenación de bienes \$ 1'202,469

Otros Ingresos \$ 3'250,000  
Ganancia Acumulable \$ 200,411  
3'450,411  
\*\*\*\*\*

Gastos Médicos \$ 45,000  
Salario Mínimo Anual \$ 190,895  
\$ 3'214,516

Impuesto según tarifa Art.141 \$ 1'147,183

Determinación de la tasa:

\$ 1'147,183 ÷ \$ 3'214,516 = 0.03569  
0.3569 x 100 = 35.69%

Ganancia No Acumulable \$ 1'202,469  
Tasa 35.69

Impuesto Total \$ 429,161  
\$ 1'576,344  
\*\*\*\*\*

C A S O " B "

Fecha de Adquisición del Terreno	4 de Enero de 1980
Costo de Adquisición	\$ 2'820,000
Construcción Terminada	19 de Enero de 1981
Costo de la Construcción	\$ 600,000
Fecha de Enajenación	12 de Febrero de 1983
Precio de Venta Terreno	\$ 11'544,400
Precio de Venta Construcción	\$ 2'455,600
Plazo para el pago	4 años
Ingreso por año	\$ 3'500,000
Tiempo de Posesión Terreno	3 años
Tiempo de Posesión Construcción	2 años
Otros Ingresos Acumulables (después de deducciones)	\$ 2'680,000
Gastos Médicos	\$ 96,400
Salario Mínimo	\$ 190,895

DETERMINACION DE LA GANANCIA O PERDIDA

Precio de Venta Terreno	\$ 11'544,400
Ajuste al Costo del Terreno	
Costo de Adquisición	2'820,000
Factor	<u>3.17</u>
Costo Ajustado del Terreno	<u>8'939,400</u>
Ganancia Terreno	\$ 2'605,000 -----
Precio de Venta Construcción	2'455,600
Ajuste al Costo de la Construcción	

Costo de la Construcción 600,000

2 años x 3% = 6%  $\frac{36,000}{564,000}$

Factor 2.44

Costo Ajustado de la Construcción \$ 1'376,160

Ganancia Construcción \$ 1'079,440  
=====

Ganancia Total \$ 3'684,440  
.....  
.....

PAGO PROVISIONAL

Ganancia Terreno \$ 2'605,000

Tiempo de Posesión 3 años

Ganancia Construcción \$ 1'079,440

Tiempo de Posesión 2 años

$2'605,000 \div 3 = \$ 868,333$

$1'079,440 \div 2 = \$ 539,720$

$868,333 + 539,720 = \$ 1'408,053$

$1'408,053$  Tarifa Artículo 141 \$ 359,429

$359,429 \div 1'408,053 = 0.2553$

$868,333 \times 0.2553 = \$ 221,685$

$221,685 \times 3 = \$ \underline{665,055}$

$539,720 \times 0.2553 = \$ 137,791$

$137,791 \times 2 = \$ \underline{275,582}$

$665,055 + 275,582 = \$ 940,637$

\$ 940,637 Importe del Pago Provisional  
=====

CALCULO DEL IMPUESTO ANUAL

Ganancia Acumulable por  
enajenación de bienes \$ 1'408,053

Ganancia No Acumulable  
por enajenación de bienes 2'276,387

Otros Ingresos	\$ 2'680,000
Ganancia Acumulable	<u>1'408,053</u>
	\$ 4'088,053
Gastos Médicos	96,400
Salario Mfimo Anual	<u>190,895</u>
	\$ 3'800,758

Impuesto según tarifa Art.141	\$ 1'433,264
Determinación de la Tasa:	
\$ 1'433,264 ÷ \$ 3'800,758 = 0.3771	
0.3771 x 100 = 37.71%	
Ganancia No Acumulable	\$ 2'276,387
Tasa	37.71%
Impuesto Ganancia No Acumulable	\$ <u>858,428</u>
Impuesto Total	\$ <u>2'291,692</u> *****

Toda vez que la venta es a plazos, el pago del impuesto correspondiente a la Ganancia No Acumulable podrá efectuarse de la siguiente manera:

$$\begin{aligned} \$ 858,428 \div \$ 14'000,000 &= 0.061316 \\ 0.061316 \times \$ 3'500,000 &= 214,607 \end{aligned}$$

En el primer año	\$ 214,607
En el segundo año	\$ 214,607
En el tercer año	\$ 214,607
En el cuarto año	\$ 214,607

NOTA.: La determinación de la ganancia y del pago provisional se efectuó de acuerdo con el Punto 50 de la Resolución que - Establece Reglas Generales y Otras Disposiciones de Carácter Fiscal para el Año de 1983.

Impuesto Ganancia No Acumulable	\$	<u>192,667</u>
Impuesto Total	\$	<u>241,836</u> =====

C A S O " C "

Fecha de Adquisición	18 de Junio de 1969
Costo de Adquisición	\$ 600,000 de los cuales corresponden \$ 100,000 al terreno y \$ 500,000 a la construcción.
Fecha de Enajenación	1º de Agosto de 1983
Precio de Venta	\$ 7'000,000
Otros Ingresos Acumulables (Después de deducciones)	\$ 420,000
Gastos Médicos	\$ 10,800
Salario Mínimo	\$ 190,895

DETERMINACION DE LA GANANCIA O PERDIDA

1a. Opción

Avalúo al 1º de Agosto de 1983	\$ 7'300,000
Precio de Venta	\$ 7'000,000
Ingreso (Mayor de los dos anteriores)	\$ 7'300,000
Tiempo transcurrido entre el 1º de Enero de 1973 y la fecha de enajenación	10 años
Factor	11.07
Importe de la Deducción	
\$ 7'300,000 ÷ 11.07 =	\$ 659,440
Ingreso	\$ 7'300,000
Deducción	\$ 659,440
Ganancia	\$ 6'640,560
	*****

2a. Opción

Avalúo al 1º de Agosto de 1983	\$ 7'300,000
--------------------------------	--------------

Precio de Venta	\$ 7'000,000
Ingreso (Mayor de los dos anteriores)	\$ 7'300,000
Avalúo al 1º de Enero de 1973	\$ 5'000,000
Importe de la Deducción	
Avalúo referido al 1º de Enero	
Ingreso	\$ 7'300,000
Deducción	\$ <u>5'000,000</u>
Ganancia	\$ 2'300,000 *****

3a. Opción

Tiempo de Posesión	14 años
Factor	13.63
Precio de Venta	\$ 7'000,000
Costo de Adquisición	
Terreno 100,000	
Construcción <u>500,000</u>	\$ 600,000
Ajuste al Costo de Adquisición	
Terreno 100,000	
Factor <u>13.63</u>	
Costo Ajustado del Terreno	\$ 1'363,000
Construcción 500,000	
14 años x 3% = 42%	<u>210,000</u>
	290,000
Factor <u>13.63</u>	
Costo Ajustado de la Construcción	\$ <u>3'952,700</u>
Costo Total Ajustado	\$ <u>5'315,700</u> \$ 1'684,300 *****

Ganancia 1a. Opción	\$ 6'640,560
Ganancia 2a. Opción	\$ 2'300,000
Ganancia 3a. Opción	\$ 1'684,300

CON LA 3a. OPCION  
PAGO PROVISIONAL

Ganancia	\$ 1'684,300
Tiempo de Posesión	14 años
\$ 1'684,300 ÷ 10 años =	\$ 168,430
\$ 168,430 <u>Tarifa Artículo 141</u>	\$ 12,925
\$ 12,925 x 10 años =	\$ 129,250
\$ 129,250	Importe del Pago Provisional

CALCULO DEL IMPUESTO ANUAL

Ganancia Acumulable por enajenación de bienes	\$ 168,430
Ganancia No Acumulable por enajenación de bienes	\$ 1'515,870

Otros Ingresos	\$ 420,000
Ganancia Acumulable	\$ 168,430
	\$ 588,430
Gastos Médicos	\$ 10,800
Salario Mínimo	\$ 190,895
	\$ 386,735

Impuesto según Tarifa Art. 141 \$ 49,169

Determinación de la tasa:

$$\$ 49,169 \div 386,735 = 0.1271$$

$$0.1271 \times 100 = 12.71\%$$

Ganancia No Acumulable \$ 1'515,870

Tasa 12.71%

- Conclusiones

1.- El Impuesto sobre la Renta es, dentro de los tributos de nuestra legislación fiscal, el que mejor cumple con la idea de gravar la utilidad o renta que una persona física obtiene cuando se coloca en el presupuesto de la Ley. Y, esto desde luego incluye la Enajenación de Inmuebles.

Tratar igual a los iguales y desigual a los desiguales ha sido conducta y norma del legislador en materia del Impuesto sobre la Renta.

La enajenación de inmuebles ha requerido de un sofisticado estudio por cuanto al ajuste que debe formularse al determinar la utilidad afecta al impuesto. Dicho ajuste, conlleva la actualización de los valores que deben enfrentarse al precio de venta para determinar en una forma objetiva el beneficio patrimonial del causante. Y, de esta manera se busca no gravar una utilidad ficticia, es decir, a través del ajuste se reconoce la pérdida del poder adquisitivo de la moneda, los aspectos inflacionarios y, con ello tienen vigencia los conceptos de justicia y equidad que deben informar a todos los impuestos.

2.- Dentro de una economía que sufre constantes alteraciones, es difícil cuantificar el efecto que éstas tienen en el valor de la propiedad raíz, más aún con las peculiaridades que en función del lugar, construcción, oferta y de--

manda se viven en el México de hoy, por lo que difícil es también juzgar los factores de ajuste buscando encontrarlos adecuados o bien llamarlos en exceso o en defecto, sin embargo, las modificaciones o adecuaciones efectuadas a las disposiciones reativas a Enajenación de Bienes Inmuebles con el fin de reconocer los imperativos que marca la economía y las condiciones de una sociedad que evoluciona, como es el caso de la aplicación de los factores de ajuste, me parecen adecuadas.

3.- Por otra parte, si bien es cierto que en la medida en que el cálculo de los impuestos sea sencillo, será en esa medida que los contribuyentes cumplan con la obligación de contribuir al gasto público, también lo es que esa sencillez es propia de los impuestos indirectos que gravan un acto aislado; sin embargo no podemos decir lo mismo del Impuesto sobre la Renta que al gravar la utilidad, pretende hacerlo sobre bases justas que a veces, como en el caso de la Enajenación de Bienes Inmuebles requiere de un conocimiento técnico-especializado para entender la intención del legislador, aún cuando con ello el contribuyente requiera de la asesoría del profesional que con amplitud conozca la materia, siendo el Contador Público quien por su preparación técnica y práctica, conoce con profundidad tanto el alcance de las disposiciones normativas como la mecánica adecuada para asesorar profesionalmente en materia impositiva en el género y en la enajenación de inmuebles realizada por personas físicas en la especie. Para ello es requisito no privativo de la especialidad el vigilar de cerca los cambios que sufran los tributos, de

tal manera que siempre esté en condiciones de proporcionar -- dentro de su ámbito el servicio social que de él espera la colectividad.

4.- En otro orden de ideas, es grato encontrar -- que en el caso de Enajenación de Bienes Inmuebles cuyo destino es el de casa habitación, la Ley con algunos requisitos -- exime del Impuesto sobre la Renta la utilidad proveniente de dicha enajenación siempre que se aplica en la adquisición de una nueva casa habitación, ya que en este caso no se busca lucrar con la operación.

B I B L I O G R A F I A

Arrijoa Vizcaino Adolfo, Lic.  
Derecho Fiscal  
Editorial Themis  
Primera Edición, Agosto de 1982

De Pina Vara Rafael  
Diccionario de Derecho  
Editorial Porrúa, S.A.

Flores Castro Altamirano Manuel  
Enajenación de Inmuebles  
Editorial Deyca, S.A. de C.V.  
Segunda Edición

Flores Zavala Ernesto  
Elementos de Finanzas Públicas Mexicanas  
Editorial Porrúa, S.A.

Martínez de Velasco Quintanilla Jorge, L.A.E.  
Estudio Práctico del Régimen Fiscal  
en la Enajenación y Construcción de Inmuebles  
Ediciones Fiscales ISEF, S.A.

Rodríguez Domínguez Humberto, Lic.  
Rodríguez Domínguez Joaquín, Lic.  
El Tratamiento Fiscal de los Contratos  
de Compra-venta, Donación, Mutuo y Permuta  
Dofiscal Editores

Sánchez Medal Ramón  
De los Contratos Civiles  
Editorial Porrúa, S.A.

Código Civil

Código Fiscal de la Federación

Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos

Ley que Establece, Reforma y Deroga  
Diversas Disposiciones Fiscales

Ley General de Títulos y Operaciones  
de Crédito

Ley del Impuesto sobre la Renta

Reglamento de la Ley del  
Impuesto sobre la Renta

Resolución que Establece Reglas Generales  
y Otras Disposiciones de Carácter Fiscal  
para el año de 1983

**REVISTAS**  
Contaduría Pública  
Dirección y Control