

24.313



**UNIVERSIDAD NACIONAL AUTONOMA DE MEXICO**  
**FACULTAD DE CONTADURIA y ADMINISTRACION**

**LOS IMPUESTO FEDERALES  
EN LA ENAJENACION DE  
BIENES INMUEBLES**

**SEMINARIO DE INVESTIGACION**  
**QUE PARA OBTENER EL TITULO DE**  
**LICENCIADO EN CONTADURIA**  
**REALIZADO POR**  
**FRANCISCO JOSE ROSALES HERNANDEZ**



Universidad Nacional  
Autónoma de México



## **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 está 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.

**ANALISIS DE LOS IMPUESTOS FEDERALES  
EN LA ENAJENACION DE BIENES INMUEBLES**

**I N D I C E**

	PAG.
<b>INTRODUCCION .....</b>	<b>9</b>
 <b>CAPITULO I</b> <b>GENERALIDADES</b>  	
<b>1. CONCEPTO DE ENAJENACION .....</b>	<b>13</b>
<b>2. CONCEPTO DE BIENES INMUEBLES .....</b>	<b>16</b>
<b>3. BIENES QUE SE CONSIDERAN INMUEBLES .....</b>	<b>17</b>
<b>4. LA ENAJENACION EN EL CODIGO FISCAL DE LA FEDERACION .....</b>	<b>18</b>
<b>5. LA ENAJENACION EN EL IMPUESTO SOBRE LA RENTA ..</b>	<b>25</b>
<b>5.1 Disposiciones aplicables a la enajenación de bienes inmuebles en Sociedades Mercantiles .....</b>	<b>25</b>
<b>5.2 Ingresos acumulables por enajenación de inmuebles en Sociedades Mercantiles .....</b>	<b>26</b>
<b>5.3 Enajenación de bienes de Personas Morales sin fines lucrativos .....</b>	<b>29</b>
<b>5.4 Enajenación de bienes de las Personas Fisicas .....</b>	<b>30</b>
<b>5.5 Enajenación de bienes de Residentes en el Extranjero .....</b>	<b>32</b>

	PAG.
5.6 Enajenación en Régimen de Sociedad Conyu-- gal o Copropiedad .....	34
5.7 Ingresos que no pagan Impuesto Sobre la -- Renta .....	35
6. LA ENAJENACION EN EL IMPUESTO AL VALOR AGREGADO	39
7. LA ENAJENACION EN EL IMPUESTO SOBRE ADQUISICION DE BIENES INMUEBLES .....	46
7.1 Adquisiciones que no pagan impuesto .....	48

## CAPITULO II

### DETERMINACION DEL IMPUESTO SOBRE LA RENTA EN LA ENAJENACION DE LOS BIENES INMUEBLES

#### SOCIEDADES MERCANTILES

1. MONTO ORIGINAL DE LA INVERSION .....	51
2. CONCEPTO DE INVERSIONES .....	51
3. CONCEPTO DE ACTIVO FIJO .....	52
4. DISMINUCION DE LAS INVERSIONES .....	52
5. REGLAS PARA LA DISMINUCION DE INVERSIONES EN <u>IN</u> <u>MUEBLES</u> .....	53
6. DEDUCCION DE LA INVERSION EN INMUEBLES ADQUIRI-- DOS POR FUSION .....	53
7. AJUSTE AL COSTO DE ADQUISICION EN TERRENOS ....	54
8. AJUSTE AL COSTO DE CONSTRUCCION .....	54
9. PERDIDA EN LA ENAJENACION DE TERRENOS Y CONS--- TRUCCIONES .....	55
10. DETERMINACION DE LA GANANCIA .....	56
11. DEDUCCION DE EROGACIONES EN LOS CASOS EN QUE SE ENAJENEN A PLAZOS LOTES EN FRACCIONAMIENTOS ...	56
12. SOCIEDADES CONTROLADORAS Y CONTROLADAS .....	57
13. CASOS PRACTICOS .....	59

**PERSONAS FISICAS**

1.	INMUEBLES ADQUIRIDOS CON POSTERIORIDAD 1973 ...	62
1.1	Forma para determinar la ganancia .....	62
1.2	Ingresos acumulables .....	64
1.3	Ajuste al costo comprobado de adquisición .	68
2.	INMUEBLES ADQUIRIDOS CON ANTERIORIDAD A 1973 ...	74
2.1	Formas para determinar la ganancia .....	74
2.2	Ingresos acumulables .....	79
2.3	Ingresos de adquisición .....	?
3.	BASE GRAVABLE Y DETERMINACION DEL IMPUESTO .....	81
4.	PAGOS PROVISIONALES .....	85
5.	DE LA "EXENCION" DEL IMPUESTO .....	86
5.1	Formato para solicitar la exención .....	86
5.2	De la garantía del interés fiscal .....	91
5.3	Formato para solicitar la cancelación de la garantía .....	94
6.	ENAJENACION EN COPROPIEDAD .....	94
7.	ENAJENACION EN SOCIEDAD CONYUGAL .....	97
8.	ENAJENACION POR PERSONA FISICA CON ACTIVIDAD EM- PRESARIAL .....	97
9.	ENAJENACION POR PERSONA MORAL SIN FINES LUCRATI- VOS .....	98
10.	ENAJENACION POR RESIDENTES EN EL EXTRANJERO ....	99
11.	DE LA PERDIDA EN INMUEBLES .....	102
12.	CASOS PRACTICOS .....	104

**CAPITULO III**

**DETERMINACION DEL IMPUESTO AL VALOR AGREGADO  
EN LA ENAJENACION DE BIENES INMUEBLES**

1. LUGAR Y MOMENTO EN QUE SE CONSIDERA EFECTUADA LA ENAJENACION .....	123
2. BASE GRAVABLE PARA LA ENAJENACION DE BIENES ....	124
2.1 Cálculo del Impuesto al Valor Agregado en - la enajenación de bienes inmuebles .....	125

**CAPITULO IV**

**DETERMINACION DEL IMPUESTO  
SOBRE ADQUISICION DE BIENES INMUEBLES**

1. BASE Y CALCULO DEL IMPUESTO .....	130
2. REGLAS PARA LA REDUCCION DEL SALARIO MINIMO ....	132
3. MOMENTO DE CAUSACION, EPOCA Y LUGAR DE PAGO ....	134
 CONCLUSIONES .....	 138
 BIBLIOGRAFIA .....	 141

## INTRODUCCION

La Ley del Impuesto Sobre la Renta, la Ley del Impuesto al Valor Agregado y la Ley del Impuesto Sobre Adquisición de Inmuebles, su importancia es conocida no sólo como fuente de recaudación tributaria, sino como instrumento promotor de la eficiencia económica y de la equidad. Por esta razón, y por la infinidad de operaciones de enajenación de bienes inmuebles realizadas por sociedades mercantiles y personas físicas, es conveniente que por lo menos se tenga idea acerca del procedimiento para calcular los impuestos que puede causar dicha enajenación.

El objetivo de esta Tesis, es el de analizar los impuestos federales a cargo de las sociedades mercantiles y personas físicas, originado con motivo de la enajenación de bienes inmuebles. Y es precisamente ésto, lo que me motivó a escribir sobre este tema, para lo cual me propuse lo siguiente:

- A) Proporcionar al lector un análisis de lo que es una enajenación, de acuerdo a los ordenamientos legales que la regulan.
- B) Facilitar la interpretación de los artículos relacionados con la enajenación de bienes inmuebles, para causar al lector hacia un entendimiento adecuado del origen de las disposiciones legales que los regulan.
- C) Formular casos prácticos para facilitar al lector una mejor orientación del articulado que lo reglamenta, -

ya que, en algunas ocasiones le resulta un tanto difícil a la mayoría de las personas comprenderlos, porque no están acostumbrados a este tipo de operaciones.

- D) Se enumeran además, los conceptos que deben entenderse como ingresos por enajenación de bienes, señalados en cada una de las leyes respectivas.
- E) Se determina el ajuste comprobado de adquisición y el importe de las inversiones deducibles tratándose de bienes inmuebles.
- F) Se hace referencia acerca de los pagos provisionales de impuesto, que los Fedatarios Públicos tienen que retener y enterar. Asimismo, se plantean formularios para solicitar la no gravación del impuesto o reducción del mismo, según se trate del bien a vender.
- G) Igualmente se desarrollan los procedimientos para determinar la ganancia o pérdida resultante con motivo de la enajenación de inmuebles, así como el cálculo del impuesto correspondiente a cargo de la Sociedad Mercantil o Persona Física que venda dicho bien; o en su defecto, la no causación del impuesto por haber obtenido pérdida.

Espero que la presente Tesis pueda servir de consulta a todas aquellas personas que enajenan inmuebles, para que logren encausar y planear en forma adecuada sus obligaciones fiscales.

## ABREVIATURAS UTILIZADAS

ART.	Artículo.
C.C.	Código Civil para el Distrito Federal.
C.COM.	Código de Comercio.
C.F.F.	Código Fiscal de la Federación.
L.G.S.M.	Ley General de Sociedades Mercantiles.
L.T.O.C.	Ley de Títulos y Operaciones de Crédito.
L.I.S.R.	Ley del Impuesto Sobre la Renta.
L.I.V.A.	Ley del Impuesto al Valor Agregado.
L.I.S.A.I.	Ley del Impuesto Sobre Adquisición de Inmuebles.
R.I.S.R.	Reglamento del Impuesto Sobre la Renta.
R.I.V.A.	Reglamento del Impuesto al Valor Agregado.
S.H.C.P.	Secretaría de Hacienda y Crédito Público.
S.M.G.	Salario Mínimo General.

**CAPITULO I**

**GENERALIDADES**

## CAPITULO I

## GENERALIDADES

## 1. CONCEPTO DE ENAJENACION

En esta, como en otras materias jurídicas, hay siempre -- una tesis u opinión que se considera o designa clásica, sin em-- bargo, hay autores que dan un concepto más modernista de lo -- que se entiende por propiedad, como el que define el Lic. Er-- nesto Gutiérrez y Gonzáles en su libro "El Patrimonio": Pro-- piedad es el derecho real más amplio para usar, gozar y dispo-- ner de las cosas, dentro del sistema jurídico positivo de limi-- taciones y modalidades impuestas por el Legislador de cada épo-- ca. Es conveniente considerar que a partir de estos ordena--- mientos legales, la enajenación se puede entender: "Como toda transmisión de propiedad de bienes que haga su titular en fa-- vor de un tercero".

Para facilitar la interpretación de lo que se entiende -- por propiedad, es necesario conocer las formas de adquirirla. Enseguida transcribo las que considera Clemente Soto Alvarez -- en su libro "Introducción al Estudio del Derecho y Nociones de Derecho Civil".

- a) A Título Universal. Se tranfiere el patrimonio como universalidad jurídica. (Herencia).
- b) A Título Particular. Se transmiten bienes determina-- dos. (Contratos, Legados).

- c) Por Formas Primitivas u Originarias. La cosa no ha estado en el patrimonio de determinada persona. No ha tenido dueño. (Ocupación, Accesión).
- d) Por Formas Derivadas. La transmisión del dominio supone una transmisión de un patrimonio a otro. (Contrato, Herencia, Prescripción, Adjudicación).
- e) A Título Oneroso. El adquirente paga un cierto valor en dinero, bienes o servicios, a cambio del bien que recibe. (Contratos, Onerosos).
- f) A Título Gratuito. El adquirente recibe un bien sin tener que cubrir una contra-prestación. (Donación, Herencia, Legados).
- g) Por Acto Entre Vivos. Se verifica por medio de cualquier contrato traslativo de dominio: Compra-Venta, Permuta, Donación, Mutuo.
- h) Por Causa de Muerte. Tiene lugar esta forma de adquirir la propiedad, a través de un juicio sucesorio, ya sea Testamentario o Intestamentario. (Legítima).

En la actualidad existen gran variedad de contratos (públicos y privados) para acreditar la propiedad de los bienes, concretándose a describir en forma enunciativa, más no limitativa, los más comunes.

- a) Contrato de Compra-Venta. "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". (Art. 2248 C.C.).

#### MODALIDADES DE LA COMPRA-VENTA

Venta con reserva de Do-  
minio.

Venta en  
Abonos.

Venta con Pacto de Preferen-  
cia.

Venta con Pacto de no ven-  
der a determi-  
nada persona.

Compra-Venta de esperanza o de cosa fu-  
tura.

Compra--  
Venta a  
plazos.

Compra-Venta -  
sobre muestras

Venta con ---  
acervo o a la  
vista.

- b) Permuta. "La permuta es un contrato por el cual cada uno de los contratantes se obliga a dar una cosa por otra". Se observará en su caso lo dispuesto en el Artículo 2250 C.C. que establece: "Si el precio de la cosa vendida se ha de pagar, parte en dinero y parte con el valor de la otra cosa, el contrato será de ven-ta cuando la parte en numerario sea igual o mayor que la que se pague con el valor de otra cosa. Si la par-te en numerario fuere inferior, el contrato será de permuta".
- c) Donación. "Donación es un contrato por el que una -- persona transfiere a otra gratuitamente, una parte de la totalidad de sus bienes presentes". (Art. 2332 C. C.).
- d) Mutuo. "El mutuo es un contrato por el cual el mu-tuante se obliga a transferir la propiedad de una suma de dinero o de otras cosas fungibles al mutuario, ---

quién se obliga a devolver otro tanto de la misma especie y calidad". (Art. 2384 C.C.).

## 2. CONCEPTO DE BIENES INMUEBLES

Los Bienes Inmuebles, son los que tienen una situación fija, es decir, los que no pueden trasladarse de un lugar a otro.

En realidad, ese criterio de fijeza, actualmente se considera que no es exacto. El criterio es muy flexible y admite muchas excepciones. (Léase Art. 750 Fra. XIII). En el Derecho Moderno, los Bienes Inmuebles lo son no sólo por su naturaleza, sino también por su destino o por el objeto al cual se aplican y por disposición de la Ley.

En el Art. 750 C.C., se establecen los inmuebles por su naturaleza en las Frs. I y II. Por su destino en las Frs. III, IV, V, VII y X; en la Fr. VI, se reconoce el destino industrial, y en la Fr. VIII los muebles que se destinan al servicio del inmueble.

Inmuebles por su objeto o por el objeto al cual se aplican. Se refiere a los derechos reales que recaen sobre bienes inmuebles. Fr. XII. Inmuebles por disposición de la Ley: Art. 759 C.C. Frs. XI, XIII.

El mismo Art. 750 del C.C., define a los Bienes Inmuebles como:

"El suelo y las construcciones adheridas a él, así como todo lo que esté unido a un inmueble de manera fija, de modo

que no pueda separarse sin deterioro del mismo inmueble o del objeto a él adherido".

### 3. BIENES QUE SE CONSIDERAN INMUEBLES

El Art. 750 del C.C., enumera los siguientes:

- a) El suelo y las construcciones adheridas a él;
- b) Las plantas y árboles mientras estuvieren unidos a la tierra, y los frutos pendientes de los mismos árboles y plantas mientras no sean separados de ellos por cosechas o cortes regulares;
- c) Todo lo que esté unido a un inmueble de una manera fija, de modo que no pueda separarse sin deterioro del mismo inmueble o del objeto a él adherido;
- d) Las estatuas, relieves, pinturas u otros objetos de ornamentación, colocados en edificios o heredadas por el dueño del inmueble, en tal forma que revele el propósito de unirlos de un modo permanente al fondo;
- e) Los palomares, colmenas, estanques de peces ó criaderos análogos, cuando el propietario los conserve con el propósito de mantenerlos unidos a la finca y formando parte de ella de un modo permanente;
- f) Las máquinas, vasos, instrumentos ó utensilios destinados por el propietario de la finca, directa o exclusivamente, a la industria o explotación de la misma;
- g) Los abonos destinados al cultivo de una heredada, que

estén en las tierras donde hayan de utilizarse, y las semillas necesarias para el cultivo de la finca;

- h) Los aparatos eléctricos y accesorios adheridos al suelo o a los edificios por el dueño de éstos, salvo convenio en contrato;
- i) Los manantiales, estanques, aljibes y corrientes de agua, así como los acueductos y las cañerías de cualquier especie que sirvan para conducir los líquidos o gases a una finca, o para extraerlos de ella;
- j) Los animales que formen el pie de cría en los predios rústicos destinados total o parcialmente al ramo de ganadería, así como las bestias de trabajo indispensables para el cultivo de la finca, mientras están destinadas a ese objeto;
- k) Los diques y construcciones que, aun cuando sean flotantes, estén destinados por su objeto y condiciones, a permanecer en un punto fijo de un río, lago o costa;
- l) Los derechos reales sobre inmuebles;
- m) El material rodante de los ferrocarriles, las líneas telefónicas y telegráficas, y las estaciones radio-telegráficas fijas.

#### 4. LA ENAJENACION EN EL CODIGO FISCAL DE LA FEDERACION (C.F.F.)

Se entiende por enajenación de bienes:

- A) Toda transmisión de propiedad, aun en la que el enaje

nante se reserva el dominio del bien enajenado.

La enajenación en la que el enajenante se reserve la propiedad del bien enajenado, desde que se celebre el contrato, - aun cuando la traslación de la propiedad opere con posterioridad. Puede pactarse válidamente, que el vendedor se reserve - la propiedad de la cosa vendida hasta que su precio haya sido pagado. (Art. 2312 C.C.).

Antes de que se cumpla la condición, el vendedor conserva la propiedad, el dominio de la cosa; no la transmite porque es ta obligación del vendedor que consiste en transmitir el dominio, está subordinada a la condición suspensiva de que el comprador pague el precio. Por tanto, mientras el comprador no - haya pagado íntegramente el precio, la condición no se cumple y el vendedor no transmite el dominio, pues éste queda en poder del vendedor.

**B) Las adjudicaciones, aun cuando se realicen a favor -- del acreedor.**

Las ventas judiciales en almoneda, subasta o remate público, se regirán por las disposiciones de este Título en cuanto a la substancia del contrato y a las obligaciones y derechos - del comprador y del vendedor, con las modificaciones que se expresan en este capítulo. (Art. 2323 C.C.).

Quando se habla de esta venta judicial se plantea el problema de saber si estamos en presencia de un contrato. En este tipo de venta pueden ocurrir dos situaciones:

1a. Que el demandado, el condenado por la sentencia judi

cial al otorgar la venta, se allane el cumplimiento de la sentencia, y otorgue la venta.

- 2a. Que el condenado por la sentencia no se allana el -- cumplimiento, y que el juez en rebeldía otorga la es critura de venta. ¿Podemos hablar aquí de un verdadero contrato?. No hay acuerdo de voluntades.

C) La aportación a una Sociedad o Asociación.

Este tipo de ingresos se limitará a las aportaciones realizadas por las personas físicas a una Sociedad o Asociación - Civil.

La aportación de los socios puede consistir en una cantidad de dinero u otros bienes o en su industria. La aportación de bienes implica la transmisión de su dominio a la sociedad, salvo que expresamente se pacte otra cosa. (Art. 2689 C.C.).

Por otra parte, el Art. II de la L.G.S.M., establece: "... salvo pacto en contrario las aportaciones de bienes se entende rán traslativas de dominio. El riesgo de la cosa no será a -- cargo de la sociedad, sino hasta que se le haga la entrega res pectiva...".

D) La que se realiza mediante el arrendamiento financiero.

Arrendamiento financiero es el contrato por el cual se -- otorga el uso o goce temporal de bienes tangibles, siempre que se cumpla con los siguientes requisitos:

1. Que se establezca un plazo forzoso que sea igual o su

perior al mínimo, para deducir la inversión en los --  
términos de las disposiciones fiscales o cuando el --  
plazo sea menor se permita a quien recibe el bien; --  
que al término del plazo ejerza cualquiera de las si-  
guientes opciones:

- a) Transferir la propiedad del bien objeto del con--  
trato, mediante el pago de una cantidad determina  
da, que deberá ser inferior al valor de mercado --  
del bien, al momento de ejercer la opción.
  - b) Prorrogar el contrato por un plazo cierto durante  
el cual los pagos serán por un monto inferior al  
que se fijó durante el plazo inicial del contrato.
  - c) Obtener parte del precio por la enajenación a un  
tercero, del bien objeto del contrato.
2. Que la contraprestación sea equivalente o superior al  
valor del bien al momento de otorgar su uso o goce.
3. Que se establezca una tasa de interés aplicable para  
determinar los pagos, y el contrato se celebre por es-  
crito.
- E) La que se realiza a través del fideicomiso, en los si  
guientes casos:
- a) En el acto en el que el fideicomitante designa ó  
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.

F) La cesión de los derechos que tengan sobre los bienes afectos al fideicomiso, en cualquiera de los siguientes momentos:

1) En el acto en el que el fideicomisario designado ceda sus derechos o dé instrucciones al fiduciario, para que transmita la propiedad de los bienes a un tercero. En estos casos 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.

2) 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.

"En virtud del fideicomiso, el fideicomitente des tina ciertos bienes a un fin lícito determinado, encomendando la realización de ese fin a una institución fiduciaria". (Art. 346 de la L.T.O.C.).

"El fideicomiso puede ser constituido por acto en tre vivos o por testamento. La constitución del fideicomiso deberá siempre constar por escrito y ajustarse a los términos de la legislación común sobre transmisión de los derechos o la transmi---

sión de propiedad de las cosas que se den en fideicomiso". (Art. 352 de la L.T.O.C.).

"Extinguido el fideicomiso, los bienes a él destinados que queden en poder de la institución fiduciaria, serán devueltos por ella al fideicomitente o a sus herederos. Para que esta devolución surta efectos tratándose de inmuebles o de derechos reales impuestos sobre ellos, bastará que la institución fiduciaria así lo asiente en el documento constitutivo del fideicomiso, y que esta declaración inscriba en el Registro de la Propiedad en que aquél hubiere sido inscrito". (Art. 358 de la L.T.O.C.).

El Art. 357 de la L.T.O.C. indica "... El fideicomiso se extingue:

- a) Por la realización del fin para el cual fue constituido;
- b) Por hacerse éste imposible;
- c) Por hacerse imposible el cumplimiento de la condición suspensiva de que dependa o no haberse verificado dentro del término señalado al constituirse el fideicomiso o, en su defecto, dentro del plazo de veinte años siguientes a su constitución;
- d) Por haberse cumplido la condición resolutoria

a que haya quedado sujeto;

e) Por convenio expreso entre el fideicomitente y el fideicomisario;

f) Por revocación hecha por el fideicomitente -- cuando éste se haya reservado expresamente -- ese derecho al constituirse el fideicomiso; y

g) En el caso del párrafo final del Artículo 350.

G) La transmisión de dominio de un bien tangible o del -- derecho para adquirirlo, que se efectuó a través de -- enajenación de Títulos de Crédito o de la cesión de -- derechos que los representen. Lo dispuesto en esta -- fracción no es apreciable a las acciones o partes so-- ciales.

Se entiende que se efectúan enajenaciones a plazo con pa-- go diferido o en parcialidades, cuando el plazo exceda de 12 meses y se difiera más de la mitad del precio para después del sexto mes.

Tratándose de enajenaciones que se efectúen con clientes que sean el público en general, bastará que se difiera más del 35% del precio para después del sexto mes, para poderlas consi-- derar como enajenación a plazo con pago diferido o en parciali-- dades, siempre que el plazo exceda de 12 meses. No se conside-- rarán enajenaciones en general, cuando en la documentación com-- probatoria se traslade en forma expresa o por separado el Im-- puesto al Valor Agregado.

Cuando de conformidad con este Artículo se entienda que hay enajenación, el adquirente se considerará propietario de los bienes para efectos fiscales.

## 5. LA ENAJENACION EN EL IMPUESTO SOBRE LA RENTA (I.S.R.).

### 5.1 Disposiciones aplicables a la enajenación de bienes inmuebles en Sociedades Mercantiles.

De acuerdo con el Capítulo I del Título II de la L.I.S.R., deberán acumular la totalidad de los ingresos en efectivo, en bienes, en servicios o en crédito, que obtengan en el ejercicio los organismos descentralizados que realicen preponderantemente actividades empresariales, las sociedades nacionales de crédito y las sociedades mercantiles residentes en el país, así como las sociedades mercantiles residentes en el extranjero que tengan uno o varios establecimientos permanentes en territorio nacional, por los ingresos que sean atribuibles a dichos establecimientos.

El Artículo 4o. de la L.I.S.R., relativo a los ingresos atribuibles a un establecimiento permanente en el país, incluye a partir de Enero de 1982, con vigencia durante 1984, dentro de dichos ingresos, a los que provengan de enajenaciones de bienes inmuebles en territorio nacional, efectuadas por la oficina central de la sociedad, por otro establecimiento de ésta o directamente por persona física residente en el extranjero, según sea el caso.

El Artículo 16 de la L.I.S.R., reformado para el año de -

1984, establece que los contribuyentes que realicen enajenaciones a plazo en los términos del Código Fiscal de la Federación, o que obtengan ingresos provenientes de contratos de arrendamiento financiero, podrán optar por acumular el total del precio pactado como ingreso obtenido en el ejercicio, o bien, considerar como ingreso acumulable el que efectivamente les hubiere sido pagado durante el mismo.

## 5.2 Ingresos acumulables por enajenación de inmuebles en Sociedades Mercantiles.

- A) Pago en especie. El pago en especie se considera como ingreso acumulable para los contribuyentes del Título II de la L.I.S.R.. El ingreso -- acumulable, de acuerdo con la Fr. II del Art. 17 de la misma, se determina tomándose en consideración la diferencia entre el monto original de la inversión, disminuido por las deducciones efectuadas sobre dicho monto, y el valor que conforme el avalúo practicado por persona autorizada -- por la S.H.C.P., tenga en la fecha en que se --- transfiera la propiedad por pago en especie.

Aun cuando esta Fr. no se refiere en forma particular al pago en especie tratándose de inmuebles, el contribuyente al efectuar esta operación podrá hacer uso del ajuste al costo de la inversión en estos bienes, ya que independientemente de que se trate de un pago en especie, no deja de existir -- o constituir una enajenación de un bien inmueble

y, en consecuencia, se podrá determinar la ganancia por enajenación de terrenos y construcciones en los términos del Art. 18 de esta misma Ley.

- B) Mejoras en construcciones en beneficio del arrendador. El Art. 17 de la L.I.S.R., en su Fr. IV - hace referencia al ingreso en bienes provenientes de construcciones, instalaciones o mejoras permanentes en inmuebles, que de conformidad con los - contratos por los que se otorgó su uso o goce, -- queden a beneficio del propietario. El ingreso - en estos casos se entenderá que lo obtienen los - sujetos del Título II de esta Ley, al término del contrato y en el monto a que esa fecha tengan las inversiones en inmuebles, conforme al avalúo que practique la persona autorizada por la S.H.C.P., sin que en este caso proceda ajuste alguno, sino por el contrario, constituye una adquisición.

- C) Ganancia derivada de Activos Fijos y Terrenos, Fu sión, Liquidación y Reducción de Capital.

Será ingreso acumulable (Art. 17, Fr. V de esta - Ley), la ganancia derivada de la enajenación de - activos fijos y terrenos, así como también la ganancia realizada que derive de fusión, liquida--- ción o reducción de capital de las sociedades en los que el contribuyente sea socio o accionista.

El importe de la ganancia que en su caso se deteru

mine por la enajenación de bienes (activo fijo y terrenos), efectuada por estos contribuyentes, será el ingreso acumulable para los contribuyentes del Título II de la L.I.S.R.

Al efectuarse la reducción de capital y reembolsándose a los accionistas su aportación en bienes inmuebles, habrá objeto del impuesto al efectuarse la enajenación de los mismos, considerándose como ingreso acumulable, la ganancia relativa a la enajenación de los bienes. Lo mismo ocurrirá en los casos de liquidación, si al pagarse la cuota correspondiente a los socios se efectúe por la entrega o enajenación de inmuebles propiedad de la sociedad liquidada a favor de sus accionistas.

Por otra parte, hacemos notar que la Fr. V del Art. 17 de la L.I.S.R., se refiere concretamente a ganancias derivadas de la enajenación de activos fijos (en el que se pueden incluir a las construcciones), las que se deducen mediante la aplicación de los por cientos máximos autorizados por esta Ley, sobre el monto original de la inversión (Art. 41 de la L.I.S.R.). Se separará el concepto de terrenos en la propia disposición, en tanto que éstos como sabemos, no son susceptibles de disminución alguna.

- D) Anticipos a cuenta del pago en el supuesto de Enajenación de Lotes en Fraccionamientos.

Es a partir del primero de Enero de 1984, en que se adiciona la Fr. IX al Art. 17 de la L.I.S.R., para establecer que, para efectos de contribuyentes del Título II de esta Ley, se considerarán ingresos acumulables, las cantidades que perciban los contribuyentes que celebren contratos de obras (muebles o inmuebles), así como los que enajenan lotes en fraccionamientos por concepto de anticipos a cuenta del pago, depósito u otras formas para garantizarle el cumplimiento de cualquier obligación, inclusive cuando la entrega material del bien enajenado o la prestación del servicio de -- que se trate, se realice con posterioridad a la fecha en que se perciban las cantidades a que se refiere esta fracción.

Esta disposición hace suponer que en el caso concreto de contribuyentes dedicados a la enajenación de lotes (fraccionadoras), el ingreso acumulable estará determinado conforme a esta fracción y otras disposiciones que comentaré más adelante, y no conforme a la Fr. V del Art. 17 de la L.I.S.R.

### 5.3 Enajenación de bienes de Personas Morales sin fines lucrativos. Título III de la L.I.S.R.

La L.I.S.R., en su tercer párrafo del Art. 68, establece "... que tratándose de ingresos por enajenación de bienes, únicamente se incluirá en el remanente distribuible, la parte de esos ingresos que es acumulable en los términos de la Fr. II -

del Art. 96; los integrantes personas físicas quedarán obligadas a pagar el impuesto por la parte no acumulable..."

Determinarán el remanente distribuible de un año de calendario correspondiente a sus integrantes: Sumando los ingresos obtenidos en ese período (excepto los ingresos que no gravan con impuesto, Art. 77 de la L.I.S.R., y de aquellos por los que se haya pagado impuesto definitivo), y efectuando las deducciones respectivas.

#### 5.4 Enajenación de bienes de las Personas Físicas. Título IV, Capítulo IV de la L.I.S.R.

Se considerará como enajenación:

- A) La Expropiación de Bienes. La L.I.S.R. determina que en caso de expropiación, el ingreso será la indemnización (retribución).

"Expropiación, es el acto unilateral de la Autoridad Administrativa, por medio del cual se priva a un particular de un bien, mediante el pago de una retribución, para destinar dicho bien a la satisfacción de una necesidad pública, y que sólo por ese medio puede ser satisfecha". Definición del Lic. Ernesto Gutiérrez y G., en su obra "El Patrimonio".

- B) En los casos de Permuta, se considerará que hay dos enajenaciones:

- a) Ingreso en Crédito. Se entenderá como ingreu

so, el monto de la contraprestación obtenida, inclusive en crédito, con motivo de la enajenación; cuando por la naturaleza de la transmisión no haya contraprestación, se entenderá el valor de avalúo practicado por persona autorizada por la S.H.C.P.

La Fr. I del Art. 101 de la L.I.S.R., entre otros menciona que "... se podrá practicar -- avalúo por corredor público titulado o institución de crédito, autorizados al efecto por la S.H.C.P."

Las personas que opten por las deducciones del Art. 101, considerarán como ingreso la mayor de las siguientes:

- 1) Monto de la contraprestación obtenida, inclusive en crédito;
  - 2) Valor del avalúo practicado a la fecha de la enajenación por persona autorizada por la S.H.C.P.
- b) Ingreso en la Enajenación de Inmuebles. Tratándose de las personas que efectúen las deducciones a que se refiere el Art. 101, considerarán como ingreso por la enajenación de inmuebles, la cantidad que resulte mayor entre el monto de la contraprestación obtenida, inclusive en crédito, o el valor de avalúo prac

ticado por la persona autorizada por la SHCP.

Por supuesto que son ingresos gravables los -  
obtenidos por enajenación de bienes, sin em--  
bargo, en el punto anterior sólo se grava la  
enajenación cuando se lleva a cabo en forma -  
accidental, ya que cuando se realiza en forma  
habitual, se gravan en el capítulo de activi-  
dades empresariales.

#### 5.5 Enajenación de Bienes de Residentes en el Extranjero. Título V de la L.I.S.R.

Los extranjeros pueden ser contribuyentes del I.S.R., ---  
cuando se coloquen en cualquiera de las siguientes situaciones:

- A) Por tener residencia en México.
- B) Por tener un establecimiento permanente en el país, -  
aun cuando tengan residencia en el extranjero.
- C) Cuando obtengan ingresos provenientes de fuente de ri  
queza situada en territorio nacional.

La Fr. I, Inciso "A" del Art. 9 del Código Fiscal de la -  
Federación, establece la residencia como sigue: "... Tratándo-  
se de personas físicas, cuando hayan establecido su casa habi-  
tación, salvo que permanezcan fuera de ella en el año calenda-  
rio por más de 183 días naturales consecutivos o no.

En el caso de mexicanos funcionarios del Estado o Trabaja  
dores del mismo residentes en México, aun cuando por el carác-

ter de sus funciones permanezcan en el extranjero por un plazo mayor al señalado en el párrafo anterior..."

Entiéndase por establecimiento permanente, cualquier lugar de negocios en el que se desarrollen parcial o totalmente, actividades empresariales.

Igualmente, existe establecimiento permanente, cuando un residente en el extranjero actúe en el país a través de una persona física o moral que tenga y ejerza poderes para celebrar contratos a nombre del residente en el extranjero, tendientes a la realización de las actividades empresariales de éste en el país, que no sean de las mencionadas en el Art. 3 de la L.I.S.R., o que tengan existencias de bienes o mercancías con las que efectúe entregas por cuenta del residente en el extranjero, se considerará que existe establecimiento permanente en relación a todas las actividades que dicha persona realice para el residente en el extranjero, aun cuando no tenga un lugar de negocios en territorio nacional.

En los contratos de asociación en participación, se considerará que existe establecimiento permanente para el asociado residente en el extranjero cuando el asociante sea o no residente en México, desarrolle sus actividades en lo que sería establecimiento permanente si fuera residente en el extranjero. (Art. 2 de la L.I.S.R.).

El Art. 3 de la L.I.S.R. establece: "... no se considerará que constituye establecimiento permanente:

A) La utilización o el mantenimiento de instalaciones --

con el único fin de almacenar o exhibir bienes o mercancías pertenecientes al residente en el extranjero.

- B) La conservación de existencias de bienes o de mercancías pertenecientes al residente en el extranjero con el único fin de almacenar o exhibir dichos bienes o mercancías, o de que sean transformadas por otra persona.
- C) La utilización de un lugar de negocios, con el único fin de comprar bienes o mercancías, o de que sean transformadas por otra persona.
- D) La utilización de un lugar de negocios, con el único fin de desarrollar actividades de naturaleza previa o auxiliar, para las actividades del residente en el extranjero, ya sean de propaganda, de suministro de información, de investigación científica, de preparación para la colocación de préstamos, o de otras actividades similares..."

#### 5.6 Enajenación en Régimen de Sociedad Conyugal o Copropiedad.

Si la actividad por enajenación de inmuebles que nos viene ocupando, se lleva a cabo conjuntamente por dos o más personas en un mismo establecimiento, y siendo copropietarios del negocio, una de ellas deberá fungir como representante común, y será la que cumpla por cuenta de los otros contribuyentes -- con las obligaciones señaladas en las Frs. de II a la VII del Art. 112 de la L.I.S.R., y además, será la que efectúe los pa-

gos provisionales a que se refiere el Art. 111 de la misma Ley, y cumpla con las obligaciones en materia de retención de impuestos. Igualmente, presentará en el mes de Marzo de cada año, una declaración de los ingresos que hubieran obtenido los contribuyentes de referencia en el año de calendario anterior, de los que harán las deducciones autorizadas por la Ley, y disminuirá las pérdidas correspondientes, fijando de acuerdo con las proporciones establecidas, la parte que corresponda a cada contribuyente en el resultado final y en los pagos provisionales de impuestos efectuados, a efecto de que cada uno de los integrantes de la sociedad conyugal o copropietarios, esté en la aptitud de formular su declaración anual.

El representante legal de la sucesión, pagará en cada año de calendario, el impuesto por cuenta de los herederos o legatarios, considerando el ingreso en forma conjunta, hasta que se haya dado por finalizada la liquidación de la sucesión. El pago efectuado en esta forma se considerará como definitivo, salvo que los herederos o legatarios opten por acumular los ingresos respectivos que les correspondan, en cuyo caso podrán acreditar la parte proporcional de impuesto pagado.

#### 5.7 Ingresos que no pagan Impuesto Sobre la Renta.

A continuación mencionaré los ingresos por enajenación de bienes, que no están gravados con Impuesto Sobre la Renta.

##### A) Muebles

"... Fr. XVI del Art. 77 de la L.I.S.R. Los obtenidos con motivo de la enajenación de Títulos valor, --

cuando la operación se realice en el país a través de bolsa de valores autorizada, y siempre que dichos valores sean de los que se coloquen entre el gran público inversionista, conforme a las reglas generales que al efecto expida la S.H.C.P. ..."

"... Fr. XVII del Art. 77 de la L.I.S.R. Los provenientes de la enajenación de bienes muebles, excluyendo las partes sociales, los Títulos valor y las inversiones del contribuyente, cuando en un año de calendario la diferencia entre el total de la enajenación y el costo comprobado de las adquisiciones, no exceda de tres veces el Salario Mínimo General de la zona económica del contribuyente elevado al año. Por la utilidad que exceda se pagará el impuesto en los términos de este Título ..."

B) Inmuebles.

"... Fr. XV del Art. 77 de la L.I.S.R. Los derivados de la enajenación de casa habitación, siempre que se reúnan los siguientes requisitos:

- a) Que el contribuyente haya habitado el inmueble -- cuando menos los dos últimos años anteriores a la enajenación.
- b) Que el importe de la enajenación se invierta en -- Territorio Nacional dentro del año siguiente, en la adquisición o construcción de casas habitación de su propiedad, en la que establezca su domici--

lio o destine para arrendamiento, siempre que en este último caso se encuentren ubicadas dentro de las zonas de desarrollo que señale el reglamento de la L.I.S.R. Si sólo se invierte parte del importe obtenido por la parte proporcional no invertida, se pagará el impuesto en los términos de este Título.

Para que no se esté obligado a pagar el impuesto por los ingresos a que se refiere esta fracción o para que se amplíe el plazo de inversión a dos -- años, se deberá cumplir con los requisitos que se ñale el reglamento de esta Ley. Tampoco se estará obligado al pago del impuesto cuando el contribuyente invierta el importe de la enajenación, para pagar deudas contraídas en la adquisición de - casas habitación que reúnan los requisitos señalados en el párrafo anterior, siempre que la adquisición se hubiere efectuado dentro del año inme--diato anterior a la fecha de la enajenación..."

C) Otros.

"... Fr. XXIII del Art. 77 de la L.I.S.R. Los que se reciban por herencia o legado..."

"... Fr. XXIV del Art. 77 de la L.I.S.R. Los que se reciban como donativos:

- a) Entre cónyuges o entre ascendientes y descendientes en línea recta, cualquiera que sea su monto.

- b) Los demás donativos, siempre que el valor total - de los recibidos en un año de calendario, no exceda de tres veces el S.M.G. de la zona económica - elevado al año. Por el excedente se pagará el im puesto en los términos de este título.

Para los efectos del inciso (b) de esta fracción, se considerará donativo el remanente distribuible en bienes que se obtenga de las personas morales a que se refieren los Arts. 70 y 73 de la L.I.S.R.

Asimismo, el Art. 95 de la L.I.S.R., en su último párrafo, considera ingresos por enajenación los - que deriven de la transmisión de propiedad de bie nes por causa de muerte, donación o fusión de sociedades, ni los que deriven de la enajenación de bonos, valores y otros títulos de crédito, siem-- pre que el ingreso por enajenación se considere - interés en los términos de la Fr. III del Art. -- 125 de la L.I.S.R.

Si se analiza con detenimiento estas tres operaciones que no grava la Ley, observaremos que en ninguna de ellas se enaje nan bienes, lo que equivaldría a que no hay especulación mer-- cantil, únicamente se cumple con ciertos requisitos de tipo le gal para que los bienes de una persona pasen a ser propiedad - de otra.

Independientemente de que la donación está gravada dentro del Capítulo V de la L.I.S.R. como ingreso por adquisición de bienes.

## 6. LA ENAJENACION EN EL IMPUESTO AL VALOR AGREGADO (I.V.A.)

Las Sociedades Mercantiles y Personas Físicas que enajenen bienes inmuebles en Territorio Nacional, están obligadas a pagar el Impuesto al Valor Agregado en los términos de esta Ley.

Para efectos del Impuesto al Valor Agregado, se considera enajenación:

- A) Lo establecido en el Art. 14 del Código Fiscal de la Federación:
  - a) Toda transmisión de propiedad, aun en la que el enajenante se reserva el dominio del bien enajenado.
  - b) Las adjudicaciones (aun cuando se realicen a favor del acreedor).
  - c) La aportación a una sociedad o asociación.
  - d) La que se realiza mediante arrendamiento financiero.
  - e) La que se realiza a través del fideicomiso.
  - f) 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.
- B) El faltante de bienes en los inventarios.

No se pagará el I.V.A. (según Art. 18 del R.I.V.A.):

- a) Por las mermas en la proporción en que sean deducibles para efectos de la L.I.S.R.
- b) Por destrucción de mercancías autorizadas por la S.H.C.P. para efectos de la L.I.S.R.
- c) Por faltantes, caso fortuito o fuerza mayor.

No se considerará enajenación de la transmisión de la propiedad:

- a) La herencia de bienes.
- b) La fusión de sociedades.
- c) Los donativos; salvo que lo realicen empresas y - no sea deducible para I.S.R.

#### Comentarios

La primera actividad que la Ley considera como generadora del Impuesto al Valor Agregado, es precisamente la enajenación de bienes, de la cual comentaré los puntos más sobresalientes que la Ley considera como enajenación.

#### - Transmisión de Propiedad

En el caso de transmisión de propiedad, se aclara que no queda comprendida la que se realice por fusión de sociedades, sin embargo debe entenderse que en estos casos, la empresa que subsista tendrá responsabilidad solidaria por el pago - de los Créditos Fiscales que adeude la Sociedad Fusiónada.

En este punto se habla de enajenación aunque el vendedor se reserve la propiedad de la cosa vendida.

En la mayoría de estos casos no se expide propiamente una factura al momento de acordar la operación, por lo que es importante que en el documento en el que consten las características de la operación pactada, se indique expresamente y -- por separado, el impuesto que se traslada al momento de pactar la operación.

Con relación a los donativos, esta norma precisa que -- cuando sean efectuados por empresas y representen partidas no deducibles para fines de la L.I.S.R., se considerará que existe enajenación por ende, representarán operaciones gravadas por -- la L.I.V.A., ya que la Ley del I.S.R., en su Art. 24 Fr. I dice: "Son deducibles los donativos otorgados para obras o servi cios públicos o a instituciones asistenciales o de beneficencia e instituciones de investigación científica y tecnológica, y establecimientos de enseñanza. Exentos conforme a esta Ley".

Conviene destacar la siguiente situación que por donativos que efectúen las personas físicas que no sean empresas -- para fines de la L.I.S.R., nunca se considerará que existe --- transmisión gravada, porque el dispositivo de referencia solamente indica en forma expresa que existe enajenación tratándose de donativos efectuados por empresas. Si el donativo es re cibido por una persona física para la que le origine un ingreso gravable para fines de la L.I.S.R., tampoco representará -- por este simple hecho una transmisión gravada, porque a la --- L.I.V.A., sólo le interesan para fines de su propio gravamen --

los donativos que hagan las empresas cuando no sean deducibles para fines de la L.I.S.R.

En cuanto a las campañas promocionales que realizan -- las empresas obsequiando productos a sus clientes, no son afectas al Impuesto al Valor Agregado, tal y como lo señala el Art. 19 del Reglamento del I.V.A., que a continuación se transcribe:

"Las donaciones u obsequios que efectúen las empresas con fines de promoción, siempre que sean deducibles en los términos de la Ley del Impuesto Sobre la Renta, no pagarán el Impuesto a que se refiere la Fr. I del Art. 8o. de la L.I.V.A."

- Adjudicaciones

Las adjudicaciones, embargos y remates, son gravadas -- por el I.V.A., y debe entenderse que el adjudicatario indica -- que "cuando se enajene un bien o preste un servicio en forma accidental, por lo que deba pagar Impuesto en los términos de la L.I.V.A., el contribuyente lo pagará mediante declaración, que presentará en las oficinas autorizadas dentro de los 15 -- días hábiles siguientes a aquél en que se obtenga la contra--- prestación". Por ser ésta en realidad una enajenación even-- tual o accidental.

- Faltante en Inventario.

El Art. 8o. de la L.I.V.A., establece que se considera como enajenación de faltante de bienes en los inventarios de -- las empresas, debiendo pagarse por tanto, el Impuesto al Valor Agregado correspondiente. Es decir, que esta fracción estable

ce la facultad que tienen las autoridades de sancionar con el cobro de impuestos, a los contribuyentes que presuntamente manejen irregularmente sus existencias, ocultando compras y ventas.

Tal presunción, sin embargo, admite prueba en comentario; por ejemplo, si los faltantes obedecen a robo, será necesario contar con una acta levantada ante las autoridades, en la que conste la cantidad, características y costo de la mercancía hurtada, para que se justifique su falta en los inventarios y, por tanto, no cause Impuesto al Valor Agregado.

#### 6.1 Enajenaciones exentas del pago del impuesto.

No se pagará el impuesto en la enajenación de los siguientes bienes:

- A) El suelo
- B) Construcciones adheridas al suelo, destinadas o utilizadas para casa habitación. Cuando sólo -- parte de las construcciones se utilicen o destinen a casa habitación, no se pagará el impuesto por dicha parte. Los hoteles no quedan comprendidos en esta fracción.
- C) Libros, periódicos y revistas, así como el derecho para usar o explotar una obra que realice -- su autor.
- D) Bienes muebles usados, a excepción de los enajenados por empresas.

- E) Billetes y demás comprobantes que permitan participar en loterías, rifas, sorteos o juegos con apuestas y concursos de toda clase, así como los premios respectivos a que se refiere la Ley del Impuesto Sobre la Renta.
- F) Moneda nacional y moneda extranjera, así como -- las piezas de oro o de plata que hubieran tenido tal carácter, y las piezas denominadas "onza --- troy".
- G) Partes sociales, documentos pendientes de cobro y títulos de crédito, con excepción de certificados de depósito de bienes se esté obligado a pagar este impuesto. En la enajenación de documentos pendientes de cobro, no queda comprendida la enajenación del bien que ampare el documento.
- H) Los que sin propósito de lucro enajenen en beneficio exclusivo de sus agremiados, miembros o -- trabajadores, según sea el caso, las tiendas que establezcan los sindicatos obreros, las organizaciones ejidales y comunales que operan en los -- términos de la Ley de la Reforma Agraria, así como las dependencias y organismos públicos que señale la S.H.C.P. en disposiciones de carácter general. El beneficio previsto en la presente --- fracción no se aplicará, tratándose de enajenación de bienes afectos a la tasa del 20% a que se refiere el Art. 2o. "C" Fr. I de esta Ley.

## Comentarios

La enajenación en terrenos ha quedado desgravada en forma general, es decir, cualquier tipo de terreno, ya sea urbano o rural y sin importar el tamaño de su superficie, no así en el caso de las construcciones en el cual sólo han sido eximidas -aquéllas que se destinen a casa habitación total o parcial. - Se pagará el impuesto por la parte que no esté destinada a ese fin.

El Reglamento de la Ley del Impuesto al Valor Agregado en su Art. 21 regula el concepto de "casa-habitación adherida al suelo", y da una serie de reglas para su interpretación en los siguientes términos:

"Para efectos de la Fr. II del Art. 9 de la L.I.V.A., se considera que una construcción adherida al suelo es destinada a casa-habitación si se utilizó para ello cuando menos los dos últimos años anteriores a la fecha de enajenación. También -- son casa habitación los asilos y orfanatorios.

Tratándose de construcciones nuevas, se entenderá al destino para el cual se construyó, considerando, las licencias o permisos de construcción en su defecto, las especificaciones - del inmueble".

Por otro lado, también se considerará que una construc---ción es destinada a casa-habitación, cuando en su enajenación se pacte que el adquirente la destinará a ese fin, debiendo -- cumplir con los requisitos siguientes:

- a) Que garantice el impuesto que hubiera correspondido a

la enajenación.

- b) Que se presente aviso de la enajenación de que se trata.

Las autoridades fiscales cancelarán la garantía cuando -- por más de seis meses contados a partir de la fecha en que el adquirente reciba el inmueble, éste se destine a casa-habitación.

Igualmente, se considerará casa-habitación, las instalaciones y áreas cuyos usos estén exclusivamente dedicados a sus moradores, siempre que sean con fines no lucrativos.

Cabe aclarar, que no se comentan cada una de las excepciones en lo individual, ya que la inmensa mayoría de ellas requiere de un estudio completo y específico para poder hacerlo.

## 7. LA ENAJENACION EN EL IMPUESTO SOBRE ADQUISICION DE BIENES INMUEBLES (I.S.A.I.).

Para efectos de este gravamen, están obligadas al pago -- del Impuesto Sobre Adquisición de Inmuebles, las personas físicas o morales que adquieran inmuebles que consistan en el suelo o en el suelo y las construcciones adheridas a él, siempre y cuando el inmueble o los derechos relacionados con él se encuentren ubicados en territorio nacional.

Este impuesto se causa en todos aquellos casos que la Ley del Impuesto Sobre la Renta, la Ley de Impuesto al Valor Agregado y el Código Fiscal de la Federación, consideran como ena-

jenación. Para los efectos de la L.I.S.A.I., en los casos en los que las leyes antes mencionadas están exentas; para ésta se consideran afectos a la tasa del 10%.

El impuesto por la adquisición de bienes inmuebles, se pagará cuando éste derive de los siguientes supuestos:

- A) Actos traslativos de dominio. Se entiende como tal a todo acto en que se transmite la propiedad, incluyendo la donación, la que ocurra por causa de muerte y la aportación de bienes a toda clase de sociedades o asociaciones.
- B) Compra-venta con reserva de dominio.
- C) La promesa de adquirir cuando se pacte que el futuro comprador entrará en posesión de los bienes, o que el futuro vendedor recibirá el precio de venta o parte de él, antes de que se celebre el contrato prometido.
- D) La cesión de derechos del comprador en los casos de compra-venta con reserva de dominio, y la promesa de venta, respectivamente.
- E) Fusión de sociedades.
- F) La donación en pago (para efectos de este impuesto no encontramos ante esta figura jurídica, cuando el deudor entregue al acreedor un bien inmueble para cubrir su adeudo) y la liquidación, reducción de capital, pago en especie de remanentes, utilidades o dividendos de asociaciones o sociedades civiles o mercantiles.

- G) Constitución de usufructo, transmisión de éste o de la nueva propiedad, así como la extinción del usufructo temporal.
- H) Prescripción positiva. Por medio de ésta se adquieren bienes con el simple transcurso de tiempo.
- I) La cesión de derechos del heredero, legatario o copropietario, en la parte relativa y en proporción a los inmuebles.
- J) Enajenación a través de fideicomiso, en los términos del Código Fiscal de la Federación.
- K) La división de la copropiedad y la disolución de la sociedad conyugal, por la parte que se adquiriera en demasía del por ciento que le correspondía al copropietario o cónyuge.
- L) La celebración de contratos de arrendamiento financiero, y la cesión de derechos del arrendamiento financiero.

En la permuta, cada una de las partes contratantes se obliga a dar una cosa a cambio de otra, en este caso se considera que se efectúan dos adquisiciones.

#### 7.1 Adquisiciones que no pagan impuesto.

No se pagará el impuesto establecido en esta Ley en las adquisiciones de bienes que hagan el Distrito Federal, los Estados o Municipios, para formar parte del dominio público.

**Asimismo, las adquisiciones que realicen al constituirse la copropiedad o la sociedad conyugal.**

## **CAPITULO II**

### **DETERMINACION DEL IMPUESTO SOBRE LA RENTA EN LA ENAJENACION DE LOS BIENES INMUEBLES**

## CAPITULO II

### DETERMINACION DEL IMPUESTO SOBRE LA RENTA EN LA ENAJENACION DE LOS BIENES INMUEBLES

#### SOCIEDADES MERCANTILES

##### 1. MONTO ORIGINAL DE LA INVERSION

Del estudio del Art. 41 de la Ley del I.S.R., y aplicado el concepto de inversiones a bienes inmuebles, comentaremos -- que el monto original de la inversión en bienes inmuebles, deberá comprender además del precio a contraprestación pagada para adquirir el bien (costo de adquisición), los impuestos efectivamente pagados con motivo de su adquisición, con excepción del Impuesto al Valor Agregado, que en su caso se hubiere trasladado. También forman parte del costo, las erogaciones por concepto de derechos, comisiones sobre compras, y otros conceptos que les sean aplicables.

##### 2. CONCEPTO DE INVERSIONES

Para efectos de la Ley del I.S.R. (Art. 42), se consideraran inversiones los activos fijos entre otros conceptos. La adquisición de terrenos o de terrenos y construcciones, constituyen generalmente, desde el punto de la técnica contable, inversiones calificadas como activos fijos, sin embargo, para -- efectos fiscales se tiene una definición precisa de los mismos, que establece la propia Ley.

### 3. CONCEPTO DE ACTIVO FIJO

El mismo Art. 42 de la L.I.S.R., califica y define para sus efectos a los activos fijos, como el conjunto de bienes -- tangibles que utilicen los contribuyentes para la realización de actividades empresariales y que se demeriten por el uso en el servicio del contribuyente y por el transcurso del tiempo. La adquisición o fabricación de estos bienes para ser considerados como activos fijos, deberán siempre tener como finalidad, su utilización para el desarrollo de las actividades del propio contribuyente, y no con la finalidad de ser enajenados dentro del curso normal de sus operaciones. Es entonces que la clasificación de los activos fijos para efectos fiscales, no se hace en atención a la disponibilidad del activo, sino en relación a su utilización por la ejecución de actividades empresariales.

### 4. DISMINUCION DE INVERSIONES

Tratándose de activos fijos, el Art. 44 de la Ley del I.S.R., fija como máximo un 5% de disminución a la inversión en construcciones por cada ejercicio.

El por ciento antes anotado, será sólo aplicable para la inversión en construcciones, siempre que sea considerado como activo fijo para efectos de la Ley del I.S.R., excluyéndose a la inversión que corresponda al terreno, cuyo monto no es objeto de deducción.

De acuerdo con lo anterior, los contribuyentes del Título II de esta Ley que adquieran inmuebles que consten tanto de -

suelo como de las construcciones adheridas a él, deberán separar siempre el costo de adquisición o la parte de la contraprestación pagada que corresponda al terreno del que corresponda a la construcción. La Ley no reconoce una deducción del 5% sobre el inmueble considerado en su conjunto o como una sola unidad, sino exclusivamente sobre el importe de las construcciones.

Es recomendable que al adquirirse un inmueble construido, se pacte una contraprestación por el terreno, y otra por la construcción. En los casos en que no se hubiera separado la parte correspondiente al terreno de la relativa a la construcción, pensamos que sería válido el criterio establecido como relación a este supuesto tratándose de personas físicas, en los que el avalúo o valor catastral del inmueble, sirva como instrumento para efectuar dicha separación.

#### 5. REGLAS PARA LA DISMINUCION DE INVERSIONES EN INMUEBLES

Las adaptaciones y construcciones en terrenos que formen parte del activo fijo (desde el punto de vista fiscal), se considerarán inversiones, siempre y cuando impliquen adiciones o mejoras al mismo. Los gastos de conservación, mantenimiento y reparaciones, en ningún caso se considerarán como inversiones, ya que estas erogaciones se hacen con el objeto de mantener al inmueble en condiciones de operación. (Art. 46 de la L.I.S.R.).

#### 6. DEDUCCION DE LA INVERSION EN INMUEBLES ADQUIRIDOS POR FUSION

El Art. 46 de la L.I.S.R. (Fr. IV, vigente a partir de --

1983), establece que en el caso de bienes adquiridos por fusión, los valores sujetos a la deducción no deberán ser superiores a los valores pendientes de deducir en la sociedad fusionada.

#### 7. AJUSTE AL COSTO DE ADQUISICION EN TERRENOS

La Fr. I del Art. 18 de la L.I.S.R., establece que el monto original de la inversión en terrenos, se le aplicará un factor correspondiente, conforme al número de años transcurridos entre su adquisición y su enajenación, de acuerdo con la tabla de ajuste que al efecto establezca anualmente el Congreso de la Unión.

#### 8. AJUSTE AL COSTO DE CONSTRUCCION

La Fr. II del mismo Art. 18 de la L.I.S.R., indica que --tratándose de construcciones, se le aplicará el factor correspondiente, conforme a la Fr. I de este mismo Art., a la cantidad pendiente de deducir.

No importa la fecha en que los terrenos o construcciones se hayan adquirido o efectuado para hacer uso del ajuste al monto original de su inversión, sino que el requisito consiste en que la enajenación de estos bienes, se efectúe con posterioridad al 1o. de Enero de 1981, aplicándose el factor sobre los montos que correspondan, y según el lapso transcurrido entre la fecha de adquisición y la enajenación tanto en terrenos como de las construcciones.

La fecha de adquisición de las construcciones en los ca--

sos en que el contribuyente realice las mismas, podrá ser comprobada con el aviso de terminación correspondiente, o por medio de otras pruebas documentales que sirvan de base para iniciar la deducción de las inversiones en construcciones.

#### 9. PERDIDA EN LA ENAJENACION DE TERRENOS Y CONSTRUCCIONES

La aplicación del factor de ajuste al monto original de la inversión sobre terrenos y construcciones, establecido en el Art. 18 de la L.I.S.R., no constituye una deducción en los términos del capítulo II del Título II de este ordenamiento fiscal. Simplemente, se permite una actualización al costo de adquisición al efectuarse la enajenación de estos bienes, hasta por el monto de avalúo o precio pactado en la enajenación según sea el caso.

Podemos observar que el ajuste permitido se relaciona --- siempre y directamente en los supuestos de una ganancia, nunca en los casos en que resulte una pérdida por la aplicación del factor. Es decir, en los casos en que por la aplicación del factor no existiera una ganancia, sino que por contra se obtuviera un resultado negativo, lo que ocurre es que simplemente no habrá ingreso acumulable para el contribuyente que enajene estos bienes. No se permite, ni se considera el resultado negativo como una deducción del ejercicio, como tampoco se puede aplicar el monto o importe de este resultado negativo contra el resultado de futuras enajenaciones. El ajuste reducirá el ingreso percibido, hasta por un importe máximo del monto de la contraprestación obtenida.

## 10. DETERMINACION DE LA GANANCIA

Para determinar la ganancia por enajenación de terrenos y de construcciones, los contribuyentes del Título II de la ---- L.I.S.R., podrán ajustar el monto original de la inversión.

El ajuste al monto original de la inversión, es una op---- ción que la L.I.S.R. en su Art. 18 establece como ventaja pa ra estos contribuyentes, para que decidan si hacen uso o no -- del ajuste mencionado; es decir, no es obligatorio efectuarlo siempre y por todas las enajenaciones.

La ganancia se determina al ~~comparar~~ el monto de la inver-- sión ajustada, contra el valor de enajenación (precio o avalúo según el caso).

## 11. DEDUCCION DE EROGACIONES EN LOS CASOS EN QUE SE ENAJENAN A PLAZOS, LOTES EN FRACCIONAMIENTOS

El Art. 31 de la L.I.S.R., reformado y adicionado a par-- tir del 1o. de Enero de 1984, establece que los contribuyentes que enajenen lotes en fraccionamientos cuando obtengan los ingresos por esos bienes en varios ejercicios, podrán deducir -- las erogaciones correspondientes en los ejercicios en que ob-- tengan los ingresos, en la misma proporción que los percibidos en el ejercicio.

Para los efectos del párrafo anterior, el contribuyente - podrá estimar el monto de las erogaciones en las que incurrirá en futuros ejercicios en relación con el ingreso que perciba. En el ejercicio en que el contribuyente entregue el bien, de--

terminará la diferencia entre las erogaciones realmente efectuadas y las que hubiera estimado. Si las erogaciones estimadas resultaran mayores que las realmente efectuadas, la diferencia se incluirá en los ejercicios que correspondan en la proporción en que se percibieron los ingresos. Cuando la diferencia no exceda del 10%, se incluirá en el ejercicio en que se entregue el bien de que se trate.

Lo dispuesto en este artículo, no es aplicable tratándose de inversiones, las cuales se deducirán en los términos establecidos en esta Ley. De considerarse como activo fijo (para efectos fiscales) el bien que se enajena, deberá seguir las reglas de deducción de las inversiones establecidas en la Sección III del Capítulo II del Título II de la L.I.S.R. y, en su caso, considerar la Fr. V del Art. 17 de este mismo ordenamiento, para la determinación del ingreso acumulable.

## 12. SOCIEDADES CONTROLADORAS Y CONTROLADAS

Las enajenaciones de terrenos e inversiones efectuadas entre sociedades controladoras y controladas, deberán observar el tratamiento establecido en el Capítulo IV del Título II de la L.I.S.R., siempre y cuando se reúnan los requisitos establecidos en dicho capítulo, para poder llevar a cabo el procedimiento establecido en él.

Debe hacerse notar que en el caso de enajenación de terrenos e inversiones a terceros que, previamente, hubieren sido motivo de transmisión entre las sociedades controladas y controladoras, el monto original de la inversión y, en su caso, -

de costo ajustado, se determinará a partir de la fecha en que se adquirió originalmente el bien. (Terreno e inversión en -- construcciones o mejoras).

**CASOS PRACTICOS**

**PARA DETERMINAR LA BASE GRAVABLE  
Y LOS PAGOS PROVISIONALES DE ACUERDO AL REGIMEN OPCIONAL  
DEL ARTICULO 101**

CASO PRACTICO No. 1

Una Sociedad Mercantil tiene registrado en su contabilidad, un lote de terreno con valor de --- \$600,000.00, importe que corresponde a la contra- prestación pagada en Junio de 1978. Y tiene re- registrado un importe de \$2'700,000.00, pendientes de deducir por construcciones efectuadas al 31 de Diciembre de 1980. (fecha de terminación de las -- construcciones), y lo enajena en Diciembre de --- 1984 en \$21'000,000.00.

**Terreno**

\$600,000.00 x Factor 7.96 (más de 6 años hasta 7)	\$ 4'776,000.00
Construcción pendiente de deducir en la fecha de enajenación.	
\$2'700,000.00 x Factor 4.40 (más de 3 años hasta 4)	\$11'880,000.00
	<hr/>
Costo Ajustado	\$16'656,000.00
Valor de la Enajenación	\$21'000,000.00
	<hr/>
Ganancia o Ingreso Acumulable	\$ 4'344,000.00
	<hr/> <hr/>

CASO PRACTICO No. 2

Una Sociedad adquiere un lote de terreno en Octubre de --  
1967 en un precio de \$300,000.00, y lo enajena en Diciembre de  
1984 en \$10'500,000.00

Tiempo transcurrido entre la fecha de adquisición y la de  
enejenación más de 17 años hasta 18 años. Factor 25.90.

Valor de la enajenación	\$10'500,000.00
Menos:	
Costo ajustado (300,000.00 x 25.90)	\$ 7'770,000.00
	<hr/>
Ganancia o Ingreso Acumulable	\$ 2'730,000.00
	<hr/> <hr/>

Si el precio de venta hubiere sido de \$6'770,000.00, ob--  
tendríamos un resultado negativo de \$1'000,000.00, es decir, -  
si no existiera ingreso alguno en materia de acumulación.

Valor de la enajenación	\$ 6'770,000.00
Menos:	
Costo ajustado (300,000.00 x 25.90)	\$ 7'770,000.00
	<hr/>
Resultado negativo, no hay - ingreso acumulable:	\$ 1'000,000.00

## PERSONAS FISICAS

## 1. INMUEBLES ADQUIRIDOS CON POSTERIORIDAD A 1973.

Las personas físicas que obtengan ingresos por enajenar - un bien inmueble y que éste haya sido adquirido después del -- primero de Enero de 1973, determinará el impuesto de acuerdo a lo establecido en el Título IV, Capítulo IV de la Ley del Im-- puesto Sobre la Renta en vigor. En los siguientes puntos se - analizará el procedimiento para determinar la ganancia obteni- da y el impuesto respectivo de acuerdo a los fundamentos lega- les que los reglamenta.

## 1.1 Forma para determinar la Ganancia

A) Al monto de la contraprestación (precio), inclusive en crédito o servicios que reciba el vendedor, se de ducen:

- a) El costo comprobado de adquisición ajustado en - los términos del Art. 99 de la L.I.S.R. (ver puntos 1.3A. y B. de este Capítulo).
- b) El importe de las inversiones hechas en construcciones, mejoras y ampliaciones, cuando se enaje- nan inmuebles o certificados de participación inmobiliaria no amortizables. Estas inversiones - no incluyen los gastos de conservación. El im-- porte se ajustará en los términos del Art. 99 de la L.I.S.R.

El costo a considerar cuando el contribuyente no pueda comprobar el costo de esta fracción se es-

tará a lo dispuesto en el Art. 115 del R.I.S.R.

- c) Los gastos notariales, impuestos y derechos por escritura de adquisición y de enajenación pagadas por el enajenante.
- d) Las comisiones y mediaciones pagadas por el enajenante con motivo de la adquisición o de la enajenación del bien.

Quando los contribuyentes efectúen las deducciones anteriores y sufran pérdidas en la enajenación de inmuebles, acciones, certificados de aportación patrimonial emitidos por sociedades nacionales de crédito y partes sociales, podrán disminuir dichas pérdidas en el año de calendario de que se trate o en los tres siguientes, conforme a lo dispuesto en el Art. 97-A de la L.I.S.R., siempre que tratándose de acciones de los certificados de aportaciones y de partes sociales, se cumpla con los requisitos que fije el reglamento de esta Ley.

Los antecedentes que servirán de base para analizar, mediante casos prácticos, los fundamentos legales -- que se describan y relacionados con el punto 1., serán los descritos en el tema Pagos Provisionales, -- punto 4 de este capítulo.

Monto de la contraprestación  
(precio) \$15'000,000.00

Menos:

Deducciones autorizadas, Art.  
97, L.I.S.R.

a. Costo ajustado (descrito en el punto 1.3 de este - capítulo).	\$12'471,600.00	
b. Impuesto y gastos notaria les por compra y venta.	\$ 1'500,000.00	
c. Comisiones y mediaciones con motivo de compra y -- venta.	\$ 750,000.00	\$14'721,600.00
	<hr/>	<hr/>
Ganancia obtenida		\$ 278,400.00
		<hr/> <hr/>

B) La diferencia que resulte entre el ingreso menos -  
las deducciones autorizadas es la ganancia obteni-  
da.

En el caso de que la persona física que enejene el  
inmueble sea copropietario o esté casado bajo el -  
régimen de sociedad conyugal, la ganancia obtenida  
se dividirá en la proporción que corresponda a ca-  
da persona, y el impuesto se calculará por cada --  
uno con base en el Art. 141 de la L.I.S.R.

## 1.2 Ingresos Acumulables

Con la ganancia obtenida se procede a determinar el

ingreso acumulable, y a calcular el Impuesto Sobre la Renta Anual como sigue:

- A) La ganancia se dividirá 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.
- B) 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 calendario de que se trate, y se calculará en los términos del Art. 141 de la L.I.S.R., el impuesto correspondiente a los ingresos acumulables.
- C) Se aplicará a la parte de la ganancia no acumulable, la tasa que corresponde al impuesto que señala la fracción anterior. (La tasa se calculará de la siguiente forma: el impuesto que resulta de la Fr. II se divide entre la cantidad a la cual se le aplicó la tarifa del Art. 141 de la L.I.S.R.; el cociente se multiplica por cien y el producto se expresa en por ciento). El impuesto que resulte se sumará al calculado conforme a la fracción que antecede.

Cuando el pago se reciba en parcialidades, el impuesto que corresponda a la parte de la ganancia

no acumulable, se podrá pagar en los años de calendario en que efectivamente se reciba el ingreso, siempre que el plazo para obtenerlo sea mayor a 18 meses y se garantice el interés fiscal.

Ejem.:

Ingresos acumulables - (Art. 97)		\$18'000,000.00
Menos:		
Deducciones autorizadas (Art. 97)		
Fr. I Costo ajustado.	\$12'471,600.00	
Fr. II Construcciones o mejoras		00.00
Fr. III Impuestos, Derechos y Gastos <u>N</u> o <u>T</u> arificables.	900,000.00	
Fr. IV Comisiones pagadas.	200,000.00	
	<hr/>	<hr/>
G a n a n c i a		\$ 4'428,400.00
		<hr/> <hr/>

#### CALCULO DEL I.S.R. ANUAL

$$\text{Base Gravable} = \frac{\text{Ganancia} = \$4'428,400.00}{\text{Antigüedad: 10 Años}} = \$442,840.00$$

Total de ingresos acumulables por enajenación de bienes	\$442,840.00
Menos:	
Deducciones del Art. 140	\$273,360.00
Base Gravable	\$169,480.00
Impuesto según Tarifa del Art. 141	<u>\$ 10,110.00</u>

DETERMINACION DE LA TASA DE IMPUESTO  
CORRESPONDIENTE A LOS INGRESOS ACUMULABLES

$$\text{Tasa} = \frac{\text{I.S.R.}}{\text{Base Gravable}} = \frac{\$ 10,110.00}{\$169,480.00} = 5.96\%$$

DETERMINACION DE LA PARTE NO ACUMULABLE  
DE LA GANANCIA

Ganancia	\$4'428,400.00
Menos:	
Parte acumulable de la misma	442,840.00
	<hr/>
Ingresos no acumulables	\$3'985,560.00
	<hr/> <hr/>

DETERMINACION DEL IMPUESTO CORRESPONDIENTE  
A LOS INGRESOS NO ACUMULABLES  
(PERO SI GRAVABLES)

Art. 96 - III

$$3'985,560.00 \times 5.96\% = 237,539.37$$

DETERMINACION DEL IMPUESTO TOTAL ANUAL

I.S.R. de los ingresos acumulables (96-II)	\$ 10,110.00
I.S.R. de los ingresos no acumulables - (96-III)	237,539.37
	<hr/>
I.S.R. Total Anual	\$ 247,649.37
	<hr/> <hr/>

### 1.3 Ajuste al costo comprobado de adquisición.

El costo comprobado de adquisición, será igual a la contraprestación que haya pagado por la adquisición del bien, sin incluir los intereses ni erogaciones - del Art. 97 de la L.I.S.R.

- A) En el caso de bienes que hayan sido adquiridos - por herencia o donación, el costo de adquisición será el que haya pagado el autor de la sucesión o el donante, y como fecha de adquisición la que hubiera correspondido a estos últimos. Tratándo se de la donación por la que se hubiera pagado - el Impuesto Sobre la Renta, se considerará como costo el valor de avalúo que haya servido para - calcular ese gravamen.
  
- B) Si se trata de enajenación de bienes adquiridos por prescripción, su costo se determinará conforme al avalúo que haya servido de base para el pago de impuestos con motivo de la adquisición.
  
- C) Para que sea deducible el costo comprobado de adquisición, y en su caso el importe de las inversiones deducibles, hay que ajustarlos para el -- efecto de actualizar su valor a la situación --- real que guarden los bienes en el momento de la operación, y de esta forma no se gravará la totalidad del ingreso, deducido de este último el costo normal, con lo cual el contribuyente no verá

disminuida su ganancia por el alto impuesto que él tuviera que pagar, por lo cual el ajuste se efectuará de acuerdo a lo siguiente:

Al costo comprobado de adquisición se restará la parte correspondiente al terreno, y el resultado será el costo de la construcción.

Si no se puede efectuar esta operación, se considerará como costo del terreno el 20% del total.

Ejem.:

Una persona adquirió el 31 de Diciembre de 1974, un inmueble con valor de \$1'000,000.00, y lo vende el 31 de Mayo de 1984 en \$18'000,000.00; para que se determine el costo de construcción y del terreno se procederá de la siguiente manera:

Costo de Adquisición	\$1'000,000.00
Menos:	
Costo del Terreno (\$1'000,000.00 x 20%)	\$ 200,000.00
	<hr/>
Costo de construcción	\$ 800,000.00
	<hr/> <hr/>

- D) Una vez determinado el costo de construcción, éste se disminuirá por concepto de depreciación -- acumulada, en un 3% anual desde la fecha de adquisición, hasta la de enajenación, tomando en cuenta que si los años transcurridos son más de

33, se considerará que no hay costo de construcción.

En el ejemplo anterior consideraremos 10 años -- transcurridos.

Costo de construcción	\$800,000.00
Menos:	
30% de depreciación 3% x 10 años)	\$240,000.00
	<hr/>
Costo resultante	<u>\$560,000.00</u>

Al costo determinado se le aplicará el factor co rrespondiente conforme a la tabla de ajuste contenida en el Art. 14 de las disposiciones de vigencia anual de la Ley que reforma; adiciona diversas disposiciones fiscales, publicadas en el "Diario Oficial" de la Federación del 30 de Diciembre de 1983.

Dicha tabla indica que de más de 10 hasta 11 --- años, el factor de ajuste será de 16.41.

#### TABLA DE AJUSTE

Quando el tiempo transcurrido sea:	El factor correspondiente será:
Hasta 1 año	1.00
Más de 1 año hasta 2 años	1.80
Más de 2 años hasta 3 años	3.42

Quando el tiempo transcurrido sea: El factor correspondiente será:

Más de 3 años hasta 4 años	4.40
Más de 4 años hasta 5 años	5.71
Más de 5 años hasta 6 años	6.86
Más de 6 años hasta 7 años	7.96
Más de 7 años hasta 8 años	9.61
Más de 8 años hasta 9 años	12.23
Más de 9 años hasta 10 años	13.61
Más de 10 años hasta 11 años	16.41
Más de 11 años hasta 12 años	19.93
Más de 12 años hasta 13 años	21.04
Más de 13 años hasta 14 años	22.08
Más de 14 años hasta 15 años	23.10
Más de 15 años hasta 16 años	24.53
Más de 16 años hasta 17 años	25.16
Más de 17 años hasta 18 años	25.90
Más de 18 años hasta 19 años	27.20
Más de 19 años hasta 20 años	27.89
Más de 20 años hasta 21 años	29.62
Más de 21 años hasta 22 años	30.84
Más de 22 años hasta 23 años	31.91
Más de 23 años hasta 24 años	33.31
Más de 24 años hasta 25 años	34.95
Más de 25 años hasta 26 años	36.76
Más de 26 años hasta 27 años	38.96
Más de 27 años hasta 28 años	41.98
Más de 28 años hasta 29 años	45.29
Más de 29 años hasta 30 años	50.60
Más de 30 años hasta 31 años	56.14
Más de 31 años hasta 32 años	56.35
Más de 32 años hasta 33 años	61.52
Más de 33 años hasta 34 años	72.58
Más de 34 años hasta 35 años	75.25
Más de 35 años hasta 36 años	76.98
Más de 36 años hasta 37 años	77.28
Más de 37 años hasta 38 años	83.42

Cuando el tiempo transcurrido sea:	El factor correspondiente será:
Más de 38 años hasta 39 años	110.03
Más de 39 años hasta 40 años	114.55
Más de 40 años hasta 41 años	157.60
Más de 41 años hasta 42 años	183.73
Más de 42 años hasta 43 años	200.44
Más de 43 años hasta 44 años	201.82
Más de 44 años hasta 45 años	212.17
Más de 45 años hasta 46 años	217.05
Más de 46 años hasta 47 años	227.89
Más de 47 años hasta 48 años	284.65
Más de 48 años hasta 49 años	313.46
Más de 49 años en adelante	321.48

En el ejemplo que manejamos de 10 años le corresponde el factor de 16.41, el cual se aplica al costo.

Costo de construcción	\$ 560,000.00
Por factor:	<u>16.41</u>
Costo ajustado de la construcción	<u><u>\$9'189,600.00</u></u>

Se aplicará el mismo factor para ajustar el costo del terreno.

Costo del terreno	\$ 200,000.00
Por factor:	<u>16.41</u>
Costo ajustado del terreno	<u><u>\$3'282,000.00</u></u>

Para obtener el costo ajustado del inmueble, se suman los anteriores resultados (construcción y

terreno).

Costo ajustado de la construcción.	\$9'189,600.00
------------------------------------	----------------

Más:

Costo ajustado del terreno	\$3'282,000.00
	<hr/>

Importe deducible de la ganancia de la venta del inmueble.	\$12'471,600.00
	<hr/> <hr/>

E) Otra deducción que podrán hacer quienes obtengan ingresos por enajenación de bienes, es el importe de las inversiones hechas en construcciones, mejoras y ampliaciones, sin incluir entre éstas los gastos de conservación. El importe se ajustará en los términos señalados por el inciso "D" del punto 1.3 de este capítulo.

Con base en el Art. 115 del R.I.S.R., el costo a considerar cuando el contribuyente no pueda -- comprobar el costo de las inversiones hechas en construcciones, mejoras y ampliaciones del inmueble. El enajenante considerará como costo el valor que se obtenga en el aviso de terminación de obra.

Las autoridades fiscales podrán ordenar, practicar o tomar en cuenta el avalúo de las inversiones, por los conceptos mencionados al momento de

su terminación. Cuando el valor de avalúo sea inferior en más de un 10% de la cantidad que se contenga en el aviso de terminación de obra, se considerará el monto del avalúo como costo de las inversiones.

En caso de que no se consigne el valor correspondiente en el aviso de terminación de obra, o de que no exista la obligación de dar aviso, se considerará como costo de las inversiones en construcciones, mejoras y ampliaciones del inmueble, el 80% del valor de avalúo que al efecto se practique por persona autorizada, referido a la fecha en que las mismas se hayan terminado.

## 2. INMUEBLES ADQUIRIDOS CON ANTERIORIDAD A 1973.

El Art. 101 de la L.I.S.R., establece la opción mediante la cual la persona física que obtenga ingresos por enajenar un inmueble y que éste a su vez haya sido adquirido con anterioridad al 1o. de Enero de 1973, podrá efectuar las deducciones indicadas en el citado artículo, en lugar de las señaladas en el Art. 97 de la propia Ley.

### 2.1 Formas para determinar la ganancia.

- A) Se deberá tomar como precio de venta el valor -- que resulte mayor entre los siguientes:

El de la contraprestación pactada (precio), o el avalúo practicado por persona autorizada por la

S.H.C.P. a la fecha de la venta.

De los anteriores valores, el que resulte mayor, se le deducen:

- 1) Costo en función de avalúo en los términos - establecidos en la Fr. I del Art. 101 de la L.I.S.R.
- 2) Las demás deducciones autorizadas por el propio Art. 101 de la L.I.S.R.

Para poder describir un ejemplo de lo anotado, - es necesario indicar al lector que la Fr. I del Art. 101 de la L.I.S.R., menciona dos opciones - para hacer deducible el costo de un inmueble adquirido antes del 1o. de Enero de 1973; independientemente de que la persona física haya adquirido el inmueble antes de la fecha señalada, también pueda acogerse a las deducciones del Art. - 97, en lugar de las señaladas en el Art. 101 de la Ley mencionada.

El estudio y ejemplo práctico del costo en fun--ción del citado Art. 101, se desarrollará en el tema Costo de Adquisición.

Por esta razón, y para efectos del ejemplo que - más adelante se presenta, adelantaré parte de lo relacionado con las opciones, de acuerdo con los valores que arrojen los avalúos.

La primera opción indica:

- 1) Practicar avalúo a la fecha de venta.
- 2) El valor que arroge dicho avalúo se divide - entre el factor que corresponda, conforme al número de años transcurridos entre el 1o. de Enero de 1973 y la fecha de enajenación, con forme a la tabla de ajuste (localizada en la página 70); el cociente que resulte es el -- costo a deducir.

La segunda opción establece:

- 1) Se debe practicar avalúo referido al 1o. de Enero de 1973 por Corredor Público Titulado o Institución de Crédito autorizada por la - S.H.C.P.
- 2) El valor que arroge el avalúo anterior, será el que se considerará como costo a deducir.

Después de describir en forma breve las opciones de los costos en función del avalúo, se está en posibilidad de ejemplificar el tema de este punto, o sea, la forma para determinar la ganancia en la enajenación de un inmueble que fue adquirido por una persona física, antes del 1o. de Enero de 1973, y opta por las deducciones del Art. 101 de la L.I.S.R.

Datos para determinar la primera opción.

Valor del avalúo al 1o. de Mayo de 1984.	\$3'500,000.00
Fecha de enajenación	1o. Mayo de 1984.
Valor de enajenación	\$3'400,000.00
Fecha de adquisición	4 Octubre de 1984.
Valor de avalúo (por ser el mayor)	\$3'500,000.00
Menos:	
Deducciones autorizadas (Art. 101 de la L.I.S.R.)	
Fracc. I	\$175,615.00
Fracc. II	00.00
Fracc. III	\$100,000.00
Fracc. IV	\$ 50,000.00
	<u>\$ 325,615.00</u>
Ganancia obtenida	\$3'174,385.00

Para determinar el costo de construcción, conforme a la Fr. I del Art. 101 en su primera opción, se divide el avalúo a la fecha de enajenación, - entre el factor que corresponde a la antigüedad, computada ésta a partir del 1o. de Enero de 1973.

Antigüedad del 1o. de Enero de 1973 al 1o. de Mayo de 1984 = 11 años y 4 meses.

$$\text{Costo} = \frac{\text{Avalúo de Enajenación } \$3'500,000.00}{\text{Factor (+ de 11 años) } 19.93} = \$175,615.00$$

Datos para determinar la segunda opción:

Valor de avalúo	\$3'500,000.00
Valor de avalúo al 1o. de Enero de 1973.	\$ 500,000.00
Valor de enajenación	\$3'400,000.00
Fecha de adquisición	4 de Octubre, 1948
Fecha de enajenación	15 de Mayo, 1984
Valor de la enajenación	\$3'400,000.00

Menos:

Deducciones autorizadas  
(Art. 101 de la L.I.S.R.)

I Valor de avalúo al 1-I-73	\$500,000.00	
II Costo sin ajustar de las construcciones, mejoras y ampliaciones entre el 1o. de Enero de 1973 y la fecha de enajenación.	00.00	
III Los gastos notariales, impuestos y derechos por escrituras de enajenación pagadas por el enajenante.	\$100,000.00	
IV Comisiones y mediaciones pagadas por el enajenante con motivo de la enajenación.	\$ 50,000.00	\$ 650,000.00
	<hr/>	<hr/>
Ganancia obtenida		\$2'750,000.00
		<hr/> <hr/>

Como se indicó anteriormente, los contribuyentes que enajenen inmuebles adquiridos antes del 10. de Enero de 1973, pueden optar por aplicar el -- procedimiento general establecido en el Art. 97 de la L.I.S.R., obteniendo así una tercera op--- ción para determinar la ganancia obtenida.

## 2.2 Ingresos Acumulables.

Una vez determinada la ganancia obtenida, se está en posibilidad de definir los costos de adquisición, -- los cuales pueden ser de dos formas:

### PRIMERO:

- 1) Practicar avalúo por persona autorizada por la - S.H.C.P., a la fecha de enajenación.
- 2) El valor que resulte del avalúo antes mencionado, se divide entre el factor que corresponda confor me al número de años transcurridos entre el 10. de Enero de 1973 y la fecha de enajenación, de - acuerdo con la Tabla de Ajuste que anualmente -- emite el Congreso de la Unión.

A manera de ejemplo:

Fecha de adquisición	Octubre 4, 1947
Fecha de enajenación	Septiembre 2, 1984.
Valor de avalúo	\$3'500,000.00
Valor de enajenación	\$3'400,000.00

**Ajuste:**

- a) Tiempo transcurrido del 1o. de Enero de 1973 al 2 de Septiembre de 1984; más de 11 años hasta 12 años.
- b) Factor de la Tabla de Ajuste que determina cada año el Congreso de la Unión (localizada en la página 70); 19.93.
- c) Se divide el valor de avalúo entre el factor de ajuste:

$$\$500,000.00 \div 19.93 = \$25,088.00$$

Costo a deducir            \$25,088.00

**SEGUNDO:**

- 1) Practicar avalúo referido al 1o. de Enero de --- 1973, por Corredor Público Titulado o Institución de Crédito autorizadas por la S.H.C.P.

**A manera de ejemplo:**

Fecha de adquisición	Octubre 4, 1947
Fecha de enajenación	Septiembre 2, 1984
Valor de enajenación	\$3'400,000.00
Valor de avalúo al 2-IX-84	\$3'500,000.00
Valor de avalúo al 1-I-73	\$ 500,000.00

El valor al 1o. de Enero de 1973, representa el costo a deducir de \$500,000.00.

### 3. BASE GRAVABLE Y DETERMINACION DEL IMPUESTO

Al total de ingresos percibidos, menos las deducciones -- calculadas a opción del contribuyente indicadas en los Art. 97 y 101, y las deducciones personales del Art. 140 de la LISR, la diferencia será la ganancia sobre la cual se calculará el impuesto. En seguida se describen los procedimientos para obtener la ganancia gravable y el cálculo del impuesto anual.

Los antecedentes que servirán para la resolución del presente caso práctico, son los descritos en el siguiente punto, agregado con lo que a continuación se indica:

Valor de enajenación	\$2'500,000.00
Valor de adquisición	\$ 200,000.00
Fecha de adquisición	31 de Mayo, 1977
Fecha de enajenación	31 de Mayo, 1984
Antigüedad en posesión del bien	7 años
Gastos de venta:	
Gastos notariales, impuestos y derechos	\$ 200,000.00
Comisiones pagadas	\$ 50,000.00
Construcciones, mejoras o adiciones	00.00
Deducciones personales del Art. 140	\$ 250,000.00
Otros ingresos acumulables por sueldos	\$ 500,000.00
Impuestos retenidos por sueldos	\$ 14,888.00

Por tratarse de un inmueble adquirido con posterioridad - al 1o. de Enero de 1973, únicamente cabe la posibilidad de res-  
tar las deducciones previstas en el Art. 97 de la L.I.S.R.

## A) Determinación de la ganancia o pérdida.

Ingresos acumulables (Art. 95).		\$2'500,000.00
Menos:		
Deducciones autoriza <u>das</u> (Art. 97).		
Fr. I Costo ajustado (\$200,000 x 7.95).	\$1'592,000.00	
Fr. II Construcciones o mejoras.	00.00	
Fr. III Impuesto, De rechos y Gtos. Nota- riales.	\$ 200,000.00	
Fr. IV Comisiones pa gadas.	\$ 50,000.00	\$1'842,000.00
	<hr/>	<hr/>
Ganancia obtenida		\$ 658,000.00

## B) Cálculo del Impuesto Anual.

La determinación del impuesto anual y el entero del mismo a la autoridad fiscal durante el período comprendido entre Febrero y Abril del año siguiente, es obligación exclusiva del contribuyente, no habiendo, como consecuencia, intervención o responsabilidad notarial alguna.

Determinación del ingreso acumulable, derivado de la ganancia, Art. 96-I.

$$\frac{\text{Ganancia}}{\text{Antigüedad}} = \frac{\$658,000.00}{7 \text{ años}} = \$94,000.00$$

Determinación del total de ingresos acumulables, y --  
cálculo de su impuesto.

Art. 96 - II.

Ingresos acumulables por enajena ción de bienes.	\$ 94,000.00
Más:	
Otros ingresos acumulables	\$500,000.00
	<hr/>
Total de ingresos acumulables	\$594,000.00
Menos:	
Deducciones del Art. 140.	\$250,000.00
	<hr/>
Base gravable	\$344,000.00
	<hr/>
Impuesto según tarifa Art. 141	\$ 28,090.00
	<hr/> <hr/> <hr/>

Determinación de la Tasa del Impuesto correspondiente  
a los ingresos no acumulables.

$$\text{Tasa} = \frac{\text{I.S.R.}}{\text{Base Gravable}} = \frac{\$ 28,090.00}{\$344,000.00} = 8.17\%$$

Determinación de la parte no acumulable de la ganan--  
cia.

Ganancia	\$658,000.00
----------	--------------

Menos:

Parte acumulable de la misma	\$ 94,000.00
------------------------------	--------------

Ingresos no acumulables	<u>\$564,000.00</u>
-------------------------	---------------------

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

Art. 96 - III

\$564,000.00	x	8.17%	=	<u>\$46,079.00</u>
--------------	---	-------	---	--------------------

Determinación del Impuesto Total Anual

I.S.R. de los ingresos acumulables (96-II)	\$28,090.00
--	-------------

I.S.R. de los ingresos no acumulables (96-III)	<u>\$46,079.00</u>
--	--------------------

I.S.R. Total Anual	\$74,169.00
--------------------	-------------

Menos:

Impuesto retenido por sueldos.	\$14,888.00
--------------------------------	-------------

Impuesto retenido por enajenación de bienes.	<u>\$31,171.00</u>	<u>\$46,059.00</u>
--	--------------------	--------------------

I.S.R. Anual a pagar	\$28,110.00
----------------------	-------------

#### 4. PAGOS PROVISIONALES.

De acuerdo con el primer párrafo del Art. 103 de la -----  
L.I.S.R.

"Los contribuyentes que obtengan ingresos por enajenación de inmuebles, efectuarán pago provisional por cada operación - aplicando la tarifa del Art. 141 de esta Ley, a la cantidad -- que se obtenga de dividir la ganancia entre el número de años transcurridos entre la fecha de adquisición y la de enajena--- ción; cuando el número de años transcurridos exceda de 10, solamente se considerarán 10 años. El resultado que se obtenga conforme a este párrafo, se multiplicará por el mismo número - de años en que se dividió la ganancia, siendo el resultado el impuesto que corresponde al pago provisional".

El segundo párrafo del Art. antes citado, establece que - en las operaciones consignadas en escritura pública, el pago - provisional se hará mediante declaración dentro de los quince días siguientes a la fecha en que se firme la escritura o minu ta; en estos casos, es el notario quien debe calcular el im--- puesto bajo su responsabilidad, y enterarlo en las oficinas au torizadas.

De conformidad con lo antes citado, el pago provisional - se hará de la siguiente manera:

##### A) Determinación de la Base Gravable.

$$\begin{array}{r} \text{Ganancia (1)* } \$658,000.00 \\ \hline \text{Antigüedad (2)* } 7 \text{ años} \end{array} = \$94,000.00$$

Datos tomados del ejemplo del punto 3 de este Capítulo.

B) Aplicación de la tarifa del Art. 141 de la L.I.S.R.

$$\$94,000.00 = \$4,453.00$$

C) Cantidad a retener como pago provisional.

$$\$4,453.00 \times 7 \text{ (antigüedad)} = \underline{\underline{\$31,171.00}}$$

## 5. DE LA "EXENCION" DEL IMPUESTO.

La ganancia que obtenga una persona física al enajenar un bien inmueble, puede no estar sujeta al pago del Impuesto Sobre la Renta, siempre y cuando se cumpla con los requisitos establecidos en la Fr. XV del Art. 77 de la L.I.S.R., y Fr. I y II del Art. 77 del R.I.S.R.

Para guía del lector, la mencionada Fr. XV, quedó íntegramente descrita en el tema La Enajenación en el I.S.R., punto 5 del Capítulo I de la presente Tesis.

En relación a la Fr. I y II del Art. 77 del R.I.S.R., --- constituyen otros requisitos, y éstos hacen referencia a la garantía del interés fiscal, la cual es tema del punto 5.2, y se comentará en su oportunidad.

### 5.1 Formato para solicitar la "Exención"

La persona física que cumpla con los procedimientos establecidos en el Capítulo IV del Título IV de la -- L.I.S.R., tendrá derecho a no pagar el Impuesto Sobre la Renta por el ingreso en la enajenación del inmueble. A continuación se proporciona un formulario para solicitar la "Exención".

SECRETARIA DE HACIENDA Y CREDITO PUBLICO  
 ADMINISTRACION FISCAL REGIONAL .....  
 OFICINAS DE CONSULTAS Y AUTORIZACIONES

R.F.C.  
 OF. FED. HDA. No.

El que suscribe, señalando como domicilio para recibir toda clase de notificaciones en relación con la presente ....., con todo respeto comparezco para exponer:

UNICO. Con fundamento en los Arts. 77, Fracción XV y 103 de la L.I.S.R. en vigor, solicito me concedan la exención y, - como consecuencia de ésta, se me libere de la obligación de -- efectuar el pago provisional correspondiente, en relación con la utilidad que obtendré al enajenar el inmueble de mi propiedad y en el que hasta la fecha, se encuentra instalada en mi - casa habitación. Por tal motivo manifiesto lo siguiente:

1. Que mediante escritura No. .... Vol. .... de fecha ..... pasada en el protocolo del Notario Público No. .... del D.F., Lic. ...., en la suma de \$..... adquirí terreno y construcción sobre el edificio, ubicado en - ..... Dicho instrumento público quedó inscrito bajo la partida No. - ..... Volumen ..... Libro ..... Sección ..... con fecha ..... del Registro Público de la Propiedad de ..... Agrego como anexo 1 a la presente solicitud, fotocopia de la escritura de propie-dad.

2. Que aproximadamente en 60 días celebraré con el Sr. - ..... contrato de Compra-Venta, respecto al inmueble de referencia. Dicha operación se ce-lebrará ante el Notario Público No. .... del D.F., Lic. .., ..... cuyos datos serán los siguientes:

Valor de operación	\$.....
Valor de avalúo a la fecha de venta	.....
Valor de avalúo al 1o. de Enero, 1973	.....
Valor catastral	.....

Agrego como anexos 2 y 3 a la presente solicitud, copia - simple del avalúo bancario y fotocopia del comprobante del pago del impuesto predial.

3. Que la Fracción XV del Art. 77 de la L.I.S.R. en vigor establece.

. No se pagará el I.S.R. derivado de la enajenación de casa

habitación, siempre que se reúnan los siguientes requisitos:

a) Que el contribuyente haya habitado el inmueble cuando menos los dos últimos años anteriores a la enajenación.

b) Que el importe de la enajenación se invierta en territorio nacional, dentro del año siguiente, en la adquisición o construcción de casa habitación de su propiedad, en la que establezca su domicilio o destine para arrendamiento, siempre que en este último caso se encuentren ubicadas dentro de las zonas de desarrollo que señale el Reglamento del Impuesto Sobre la Renta.

4. Como prueba de que a la fecha he habitado e instalado mi casa habitación, anexo al presente encontrará los siguientes comprobantes:

Como anexo 4, recibos de Teléfonos de México, S.A. de fecha ..... y .....

Como anexo 5, recibos de la Comisión Federal de Electricidad de fecha ..... y .....

Como anexo 6, testimonial de los Sres. ....  
 ..... y .....  
 con domicilio en .....  
 y ..... respectivamente -  
 en la cual manifiestan que he tenido mi casa habitación en ...  
 ..... durante más de --  
 ..... años.

Como anexo 7, constancia del Delegado Político C. ....  
 ..... en la cual hace de su conocimiento que mi casa habitación la he tenido desde hace aproximadamente ..... años.

5. Para corroborar de que en la operación de venta obtendré una ganancia de \$.....  
 ..... Agrego como anexo 8, un estado en el cual se muestra el cálculo de la ganancia, así como el pago provisional correspondiente.

6. Para complementar lo establecido en la Fracción I y II del Art. 77 del R.I.S.R. en vigor, agrego como anexo 9 de esta solicitud, copia de la póliza que contiene la fianza por la cantidad de .....  
 que comprende el importe del impuesto del pago provisional, --  
 así como posibles recargos de 18 meses a favor de la Tesorería de la Federación y expedida por la Compañía Afianzadora .....

UNICO. Se den las instrucciones necesarias a efecto de que me concedan la exención en el Impuesto Sobre la Renta que causará la ganancia en la enajenación de un inmueble de mi propiedad, y que se me libre de la obligación de efectuar el pago provisional correspondiente.

**A T E N T A M E N T E ,**

---

**Anexos: los indicados.**

**ANEXO 8. Cálculo de la ganancia obtenida y pago provisional -  
del Impuesto Sobre la Renta.**

DATOS

Fecha de adquisición .....	Fecha de venta .....
Valor de adquisición .....	Valor de operación .....
Terreno y construcción .....	Valor de avalúo .....
Valor catastro .....	
Valor de enajenación (precio)	\$.....
<b>Menos:</b>	
Deducciones autorizadas del Art. 101 de la LISR:	
- Costo ajustado del terreno* \$.....	
- Costo ajustado de la const* \$.....	
- Gastos notariales de escri- tura. *	.....
- Comisiones *	.....
Total deducciones	.....
Ingreso gravable	\$.....
Art. 96-I de la L.I.S.R. = Base para cálculo	\$.....
Impuesto determinado de acuerdo a la tarifa del Art. 141	\$.....
Art. 96 Fracc. III de la L.I.S.R., más Fracc. II del mis- mo artículo = I.S.R. Anual	.....
El producto x 2 (en caso de sociedad conyugal)	.....
Pago provisional de I.S.R.	\$.....

\* OBSERVACION: Estas deducciones dependerán del régimen aplicable según los Arts. 97 o 101 de la L.I.S.R.

## 5.2 De la garantía del Interés Fiscal.

Como se comentó en el último párrafo del punto 5, la garantía del Interés Fiscal es otro de los requisitos que se deben cumplir para que la ganancia obtenida en la enajenación de un bien inmueble no quede gravada con el Impuesto Sobre la Renta. Al efecto, la Fr. I y II del Art. 77 del R.I.S.R., indican: "Fracc. I. La garantía del Interés Fiscal será igual al impuesto que calcule el fedatario público, más los posibles recargos correspondientes a dieciocho meses. - Cuando el contribuyente no puede efectuar la inversión dentro del año siguiente a la fecha de la enajenación, a más tardar el último día de dicho año, deberá ampliar la garantía hasta el monto de los posibles recargos que se causen por un año. Fracc. II. Presentar aviso ante la oficina recaudadora, en la cual se presentó la declaración a que se refiere la fracción anterior, dentro del mes siguiente a la realización de la inversión".

El contribuyente podrá solicitar ante la autoridad administrativa correspondiente la cancelación de la garantía, después de transcurridos seis meses contados a partir de la fecha en que se presentó el aviso a que se refiere la Fracc. II del Art. 77 del R.I.S.R.

Por su parte, el Art. 141 del Código Fiscal de la Federación, establece:

Las obligaciones y los créditos fiscales a que este

Código se refiere, podrán garantizarse en alguna de las formas siguientes:

- A) Depósito de dinero en las instituciones de crédito autorizadas para tal efecto.
- B) Prenda o Hipoteca.

"... La Prenda. Es un derecho real constituido sobre un bien mueble enajenable, para garantizar el cumplimiento de una obligación y su preferencia en el pago. (Art. 2856 C.C.) ..."

"... Hipoteca. Es una garantía real constituida sobre bienes que no se entregan al acreedor, y que da derecho, a éste, en caso de incumplimiento de la obligación garantizada, a ser pagado -- con el valor de los bienes en el grado de preferencia establecido por la Ley (Art. 2893 C.C.)".

- C) Fianza otorgada por institución autorizada, la que no gozará de los beneficios de orden y excusión.

"... La Fianza. Es un contrato por el cual una persona se compromete con el acreedor a pagar por el deudor, si éste no lo hace. (Art. 2794 C.C.).

La fianza puede ser Legal, Judicial, Convencional, Gratuita o a Título Oneroso..."

- D) Obligación solidaria asumida por tercero, que -- comprueba su idoneidad y solvencia.

"... El Art. 26 del C.F.F., establece quienes -- son responsables solidariamente:

Fracc. VIII. Quienes manifiestan su voluntad de asumir responsabilidad solidaria".

E) Embargo en la vía administrativa.

Los Arts. 145 al 196 del C.F.F., establecen este tipo de garantía.

La garantía deberá comprender, además de las contribuciones adeudadas, los accesorios causados, así como de los que se causen en los doce meses siguientes a su otorgamiento. Al terminar este período y en tanto no se cubra el crédito, deberá ampliarse la garantía por el importe de los --recargos correspondientes a los doce meses si---guientes.

El reglamento de este Código, establecerá los requisitos que deberán reunir las garantías; la --S.H.C.P., vigilará que sean suficientes tanto en el momento de su aceptación como con posterioridad y, si no lo fueran, exigirá su ampliación o procederá al secuestro de otros bienes.

Se podrá disponer al otorgamiento de la garantía en los casos y con los requisitos que establece el Art. 67 del R.I.S.R.

### 5.3 Formato para solicitar la cancelación de la garantía.

Una vez cumplidos los supuestos a que se refiere la Fracc. XV del Art. 77 de la L.I.S.R., la autoridad administrativa ordenará la cancelación de la garantía. En seguida se presenta un formulario para solicitar la cancelación de la garantía, sin que se piense que éste es limitativo, ya que puede ser modificado de acuerdo a la necesidad que requiera la persona física que va a hacer uso del mismo. (siguiente hoja).

## 6. ENAJENACION EN COPROPIEDAD.

Hay copropiedad cuando una cosa o un derecho pertenecen pro-indiviso a varias personas. (Art. 938 C.C.).

El Art. 123 del R.I.S.R. en vigor, establece que:

Tratándose de la enajenación de inmuebles cuyo domicilio pertenezca proindiviso a varias personas físicas, cada copropietario determinará la ganancia conforme al Capítulo IV del Título IV de la L.I.S.R.; a cada proporción de la ganancia resultante para cada copropietario, se le aplicará lo dispuesto en el Art. 96 de la L.I.S.R.

En el caso de que no pudieran identificarse las deducciones que correspondan a cada copropietario, éstas se harán en forma proporcional a los derechos de copropiedad.

En el punto 5.6 del Capítulo I de esta Tesis, se habla de los ingresos en copropiedad.

México D.F., a ..... de ..... de ...

SECRETARIA DE HACIENDA Y CREDITO PUBLICO  
ADMINISTRACION FISCAL REGIONAL .....  
.....  
MEXICO, .....

R.F.C.  
OF. FED. HDA. No.

El que suscribe, señalando como domicilio para oír y recibir notificaciones relacionadas con la presente solicitud, la calle de .....; con todo respeto comparezco y para exponer:

PRIMERO. Que con fecha ..... fue presentada y recibida según folio No. .... de la Oficialía de Partes de esa H. Dependencia, la solicitud de "exención" de I.S.R. por la ganancia que obtuviera al enajenar el inmueble - que fue de mi propiedad, con la ubicación ya descrita en la -- mencionada solicitud.

SEGUNDO. Que con fecha ..... celebré con el Sr. .... contrato de compra-venta respecto del inmueble ubicado en ..... el cual fue durante ..... años mi casa habitación. La mencionada operación fue otorgada en el protocolo a cargo del Notario Público No. .... del D.F., Lic. ....

TERCERO. El monto total de la operación mencionada en el punto anterior, representó la suma de \$....., cantidad que utilicé en su totalidad en adquirir un predio baldío ubicado en ....., sobre el cual edifiqué posteriormente mi casa habitación..

CUARTO. Con la inversión en la adquisición y construcción del inmueble descrito en el punto anterior, se dió cumplimiento a lo establecido en la Fracc. XV del Art. 77 de la LISR en vigor. Por tal motivo procede la cancelación de la garantía que otorgué para garantizar el crédito fiscal, de la cual haré referencia en el siguiente punto.

QUINTO. Que para garantizar el interés fiscal, solicité y obtuve de la Compañía de Fianzas ..... la póliza de fianza No. .... amparando el importe de \$..... y a favor de la Tesorería de la Federación (con el anexo ..... quedó agregada a la solicitud), con el anexo ..... proporcionó copia de la mencionada póliza.

**SEXTO.** En seguida describo el importe que originó la compra del predio, así como una relación de los comprobantes que ocasionaron la construcción que ahora es mi casa habitación. - Todo ésto, que sirva como antecedente de que invertí en su totalidad el importe de la enajenación y también comprobantes como prueba de que ahí tengo instalado mi domicilio actual.

Como anexo ....., copia simple de la escritura de adquisición, teniendo un costo el inmueble baldío de \$.....

Como anexo ....., comprobantes de los gastos y honorarios del Arquitecto ....., originados en la construcción de la casa habitación.

Como anexo ....., fotocopia del contrato celebrado con la Comisión Federal de Electricidad, para el suministro de --- energía eléctrica.

Como anexo ....., fotocopia del contrato celebrado con la empresa ....., para suministro de gas.

Por lo antes expuesto, a esa Administración Fiscal Regional ....., atentamente solicito:

**PRIMERO.** Se den las instrucciones para que se proceda a las anotaciones y justificaciones correspondientes, a efecto de que se cancele la garantía mencionada en el punto 5.

**SEGUNDO.** Se giren las instrucciones necesarias a cargo de la Tesorería de la Federación, para que me devuelva el original de la póliza de fianza No. ...., emitida por la -- Compañía de Fianzas .....

Sin otro de momento y esperando verme favorecido en mi petición, quedo de Ustedes como siempre.

**A T E N T A M E N T E ,**

---

## 7. ENAJENACION POR SOCIEDAD CONYUGAL.

La sociedad conyugal se regirá por las capitulaciones matrimoniales que la constituyan, y en lo que no estuviere expresamente estipulado por las disposiciones relativas al contrato de sociedad. (Art. 183 C.C.).

El Art. 184 del C.C., determina:

"... La sociedad conyugal nace al celebrarse el matrimonio o durante él. Puede comprender no sólo los bienes de que sean dueños los esposos al formarla, sino también los bienes futuros que adquieran los consortes..."

El Art. 194 del propio C.C., establece:

"... El dominio de los bienes comunes reside en ambos cónyuges mientras subsiste la sociedad..."

Por su parte, el 4o. párrafo del Art. 76 de la L.I.S.R., determina:

"... Lo dispuesto a las copropiedades es aplicable a los integrantes de la sociedad conyugal..."

También en el punto 5.6 del Capítulo I de esta Tesis, se hizo mención de los ingresos en sociedad conyugal.

## 8. ENAJENACION POR PERSONAS FISICAS CON ACTIVIDAD EMPRESARIAL.

El último párrafo de la Fracc. II del Art. 115 de la L.I.S.R., define que:

"... En ningún caso podrá considerarse contribuyente me--

nor a la persona que realice actividades empresariales consistentes en la enajenación de inmuebles..."

De acuerdo al Art. 139 del R.I.S.R., establece que:

"... Para los efectos del 2o. párrafo del Art. 103 de la L.I.S.R., los Notarios, Corredores, Jueces y demás fedatarios que por disposición legal tengan funciones notariales, quedan relevados de la obligación de efectuar el cálculo y entero del impuesto a que se refiere dicho artículo, cuando la enajenación de inmuebles se realice por personas físicas dedicadas a actividades empresariales, éstas declaren que el inmueble forma parte del activo de la empresa y exhiban copia sellada de la declaración correspondiente al último año de calendario para el pago del impuesto; tratándose del primer año de calendario, deberá presentarse copia del aviso de alta o, en su defecto, de la solicitud de inscripción en el registro federal de contribuyentes.

#### 9. ENAJENACION POR PERSONA MORAL SIN FINES LUCRATIVOS.

El tercer párrafo del Art. 68 de la L.I.S.R. en vigor, establece:

Tratándose de los ingresos por enajenación de bienes a -- que se refiere el Capítulo IV del Título IV de la presente Ley, únicamente se incluirá en el remanente distribuible, la parte de esos ingresos que es acumulable en los términos de las citadas disposiciones; los integrantes personas físicas quedan --- obligados a pagar el impuesto por parte no acumulable conforme a las mencionadas disposiciones.

En el remanente distribuible se incluirá únicamente el resultado que se obtenga de dividir la ganancia entre el número de años transcurridos entre la fecha de adquisición y la de enajenación de inmuebles; por la ganancia no acumulable quedará afectada a la tasa real anual que pague el contribuyente en dicho año sobre sus ingresos acumulables.

Asimismo, este tipo de personas morales, efectuarán pagos provisionales durante los meses de mayo, septiembre y enero -- del siguiente año. El pago provisional será el 20% de la diferencia que resulte de disminuir a los ingresos del cuatrimestre anterior, el monto de las deducciones autorizadas del Título IV de la L.I.S.R., para deducir los salarios mínimos; éstos se tomarán en relación al número de personas físicas que integran dicha persona moral.

Para efectos de determinar el pago provisional, no se incluirán los ingresos provenientes de enajenación de bienes, -- siempre que, en su caso, el pago correspondiente se efectúe en los términos del Art. 103 de la L.I.S.R.

#### 10. ENAJENACIONES POR RESIDENTES EN EL EXTRANJERO.

En el primer párrafo del Art. 150 de la L.I.S.R., determina:

En los ingresos por enajenación de bienes inmuebles, se considera que la fuente de riqueza se ubica en territorio nacional cuando en el país se encuentren dichos bienes.

En los párrafos segundo y tercero del Art. 150 de la ----

L.I.S.R., quedan establecidas dos opciones para el cálculo del impuesto a retener que perciban los residentes en el extranjero por ingresos en la enajenación de inmuebles, siendo las siguientes.

- A) Pagar el 20% sobre el ingreso obtenido. Si el comprador residente en el extranjero tiene un establecimiento permanente en el país, es quien tiene que hacer la retención. En caso de no ser así, el vendedor será quien deba hacer el entero del impuesto.
  
- B) Pagar el impuesto del 30% sobre la ganancia obtenida en los términos del Capítulo IV del Título IV de la L.I.S.R., sin deducir las pérdidas a que se refiere el último párrafo del Art. 97 de la misma. Para hacer valer esta opción, es requisito indispensable, -- que tenga un representante en el país, que reúna los requisitos establecidos en el Art. 160 de la L.I.S.R., ya que ésta será quien determine las deducciones, conserve la documentación durante 5 años y garantice el interés fiscal.

Las enajenaciones que se consignen en escritura pública no requerirán representante en el país para ejercer la opción anterior.

Cuando la autoridad fiscal practique avalúo y exceda del 10% del precio pactado en la enajenación, la diferencia se considerará, ingreso del adquirente extranjero, y el impuesto será el 20% sobre la diferencia, sin deducción alguna, el cual --

se enterará dentro de los 16 días siguientes a la notificación.

En las adquisiciones a título gratuito, el impuesto será el 20% sobre el valor de avalúo del inmueble, sin deducción alguna. Se exceptúan del pago de dicho impuesto, los ingresos - que se reciban como donativos a que se refiere el Art. 77 Fr. XXIV Incico (a) de la L.I.S.R.

Las enajenaciones consignadas en escritura pública y que se pacte que el pago se hará en parcialidades mayores a 18 meses, el impuesto se podrá pagar en la medida en que sea exigible la contraprestación y siempre que esté garantizado el interés fiscal. El impuesto se pagará el día 15 del mes siguiente en que sea exigible cada uno de los pagos.

Por lo que se refiere al párrafo anterior, el Art. 165 -- del R.I.S.R., establece:

"... Que la garantía correspondiente al impuesto determinado y que la misma fue aceptada por la autoridad recaudadora en los términos del Código Fiscal de la Federación y su reglamento; la garantía deberá comprender los recargos por el 250% del monto del interés fiscal. El fedatario público enterará - el impuesto en la proporción que corresponda a la cantidad que sea entregada al momento de la firma de la escritura.

No se estará obligado a garantizar el interés fiscal, si el representante a que se refiere el tercer párrafo del Art. - 150 de la L.I.S.R., o el adquirente del inmueble, asume la responsabilidad solidaria por el monto de interés fiscal, siempre que así se señale en la escritura respectiva.

## 11. DE LA PERDIDA EN INMUEBLES.

Conforme al Art. 97-A de la L.I.S.R., cuando se sufran -- pérdidas en la enajenación de inmuebles, pueden disminuirse di chas pérdidas conforme a las siguientes reglas:

- A) La pérdida se divide entre el número de años transcurridos entre la fecha de adquisición y la enajenación del bien de que se trate; cuando el número de años -- transcurridos exceda de 10, solamente se consideran - 10 años. El resultado que se obtenga será la parte - de la pérdida que podrá disminuirse de la ganancia -- que, en su caso, se obtenga por la enajenación de ---- otros bienes en el año calendario, de los demás ingre sos que el contribuyente deba acumular en la declara ción anual de este mismo año o de la ganancia por la enajenación de bienes que se obtengan en los tres si- guientes años de calendario.
- B) La parte de la pérdida no disminuida conforme a la re gla anterior, se multiplica por la tasa de impuestos que corresponda al contribuyente en el año de calenda rio 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 re-- sultado que se obtenga conforme a esta fracción, po-- drá acreditarse en los años de calendario a que se re fiere la regla anterior, contra la cantidad que resul te de aplicar la tasa de impuesto correspondiente al

año de que se trate al total de la ganancia por enajenación de bienes que se obtenga en el mismo año.

La tasa de referencia se calculará dividiendo el impuesto que hubiera correspondido al contribuyente en la declaración anual de que se trate, entre la cantidad a la cual se le aplicó la tarifa del Art. 141 de la L.I.S.R., para obtener dicho impuesto; el cociente se multiplicará por 100 y el producto se expresa en por ciento.

Por último, agrega la L.I.S.R., que cuando el contribuyente en un año de calendario no deduzca la parte de la pérdida a que se refiere la primera regla, o no efectúe el acreditamiento a que se refiere la segunda de dichas reglas, pudiéndolo haber hecho, perderá el derecho a hacerlo en años posteriores, hasta por la cantidad en que pudo haberlo hecho.

**CASOS PRACTICOS**

**PARA DETERMINAR LA BASE GRAVABLE,  
LOS PAGOS PROVISIONALES Y EL IMPUESTO SOBRE LA RENTA ANUAL,  
DE ACUERDO AL REGIMEN DEL ART. 97 DE LA L.I.S.R.**

CASO PRACTICO No. 1

**Antecedentes:** Una persona compró un terreno el 5 de Enero de 1974 en \$225,000.00 y lo enajena el 5 de Septiembre de 1984 en \$4'500,000.00, además obtuvo ingresos derivados de sueldos por \$600,000.00 - con un impuesto retenido de \$88,403.00.

D a t o s :

Valor de enajenación \$4'500,000.00

Valor de adquisición 225,000.00

Fecha de adquisición  
5/Enero/1974

Fecha de enajenación  
5/Sept./1984.

Antigüedad en posesión del  
bien: 10 años.

**Gastos de Venta:**

Gastos Notariales, Impuestos  
y Derechos \$ 200,000.00

Comisiones pagadas \$ 100,000.00

Deducciones personales del -  
Art. 140. \$ 300,000.00

A) DETERMINACION DE LA GANANCIA O PERDIDA

Ingresos acumulables (Art. 95) \* \$4'500,000.00

Menos:

Deducciones autorizadas (Art. 97).

Fr. I Costo ajustado \$3'692,250.00

1) Factor de la tabla de ajuste: 16.41.

2) Al costo de adquisición se aplicará el factor de ajuste:

$$\$225,000.00 \times 16.41 = \$3',692,250.00$$

Fr. II Construcciones o mejoras 00.00

Fr. III. Impuestos, Derechos y Gastos Notariales. \$ 200,000.00

Fr. IV Comisiones pagadas \$ 100,000.00 \$3'992,250.00

Ganancia obtenida \$ 507,750.00

B) DETERMINACION DEL PAGO PROVISIONAL

Base gravable: Ganancia \$507,750.00  
 Art. 103 Antigüedad 10 años = \$50,775.00

Aplicación Tarifa, Art. 141 a \$50,775.00 = \$ 1,791.00

Cantidad a retener como pago provisional

$$\$1,791.00 \times 10 \text{ (antigüedad)} = \underline{\underline{\$17,910.00}}$$

\* Los Arts. enumerados en todos los casos prácticos, son con relación a - la L.I.S.R.

C) CALCULO DEL IMPUESTO ANUAL

- 1) Ingreso acumulable derivado de la ganancia

Art. 96-I

$$\frac{\text{Ganancia}}{\text{Antigüedad}} = \frac{\$507.750.00}{10 \text{ años}} = \$50,775.00$$

- 2) Total de ingresos acumulables y cálculo del impuesto.

Art. 96-II

Ingresos acumulables por enajenación de bienes	\$ 50,775.00
Más:	
Otros ingresos acumulables	<u>\$600,000.00</u>
Total ingresos acumulables	\$650,775.00
Menos:	
Deducciones del Art. 140	<u>\$300,000.00</u>
Base gravable	\$350,775.00
Impuesto según tarifa del Art. 141	<u>\$ 28,964.00</u>

- 3) Tasa de impuesto correspondiente a los ingresos acumulables.

$$\text{Tasa} = \frac{\text{I.S.R.}}{\text{Base Gravable}} = \frac{\$ 28,964.00}{\$350,775.00} = 8.26\%$$

- 4) Parte no acumulable de la ganancia.

Ganancia	\$507,750.00
Menos:	
Parte acumulable de la misma	<u>\$ 50,775.00</u>
Ingresos no acumulables	<u>\$456,975.00</u>

- 5) Impuesto correspondiente a los ingresos no acumulables (pero si gravables).

Art. 96-III

$$\$456,975.00 \times 8.25\% = \underline{\underline{\$37,746.00}}$$

- 6) Determinación del Impuesto Total Anual.

I.S.R. de los ingresos acumulables (96-II)	\$ 28,964.00
I.S.R. de los ingresos no acumulables — (96-III).	\$ 37,746.00
	<u>                    </u>
I.S.R. Total Anual	\$ 66,710.00

Menos:

Pagos provisionales de enajenación	\$17,910.00	
Pagos provisionales I.S.S.	<u>\$88,403.00</u>	<u>\$106,313.00</u>
Saldo a favor		<u>\$ 39,603.00</u>

NOTA: Para efectos de este ejemplo, cabe aclarar que el contribuyente que enajena, está casado bajo el régimen de separación de bienes y, como regla general, de haber tenido régimen de sociedad conyugal, la ganancia obtenida se habría dividido de conformidad con el contrato matrimonial (generalmente al 50%).

También se habría dividido la ganancia obtenida en caso de copropiedad, de acuerdo al número de copropietarios, y en la proporción en que lo fueran según el contrato de copropiedad.

CASO PRACTICO No. 2

Antecedentes: Una persona compró una casa habitación el 1o. de Enero de - 1970 en \$1'000,000.00, integrándose como sigue:

Costo del terreno: \$225,000.00; costo de construcción: — \$775,000.00; el día 1o. de Enero de 1976 se realizó una ampliación con valor de \$500,000.00, posteriormente, el 1o. - de Enero de 1985 se enajenó en \$22'830,732.50, además obtuvo ingresos netos por arrendamiento de \$1'200,000.00, con un impuesto retenido de \$120,000.00. El enajenante está casado bajo el régimen de sociedad conyugal.

## D a t o s :

Valor de enajenación	\$22'830,732.50
Valor del terreno	\$ 225,000.00
Valor de la construcción	\$ 775,000.00
Valor de la ampliación	\$ 500,000.00

Fecha de adquisición: 1o./Enero/1970

Fecha de ampliación : 1o./Enero/1976

Fecha de enajenación: 1o./Enero/1985

Antigüedad del terreno: 15 años.

Antigüedad de la ampliación: 9 años.

## Gastos de Venta:

Gastos notariales, Imptos. y Derechos	\$ 850,000.00
Comisiones pagadas	\$ 300,000.00
Deducciones personales del Art. 140	\$ 300,000.00

A) DETERMINACION DE LA GANANCIA O PERDIDA

Ingresos acumulables (Art. 95)			\$22'830,732.50
Menos:			
Deducciones autorizadas (Art. 97).			
Fr. I Costo ajustado			
Terreno	\$5'197,500.00		
Construcción	<u>\$9'846,375.00</u>	\$15'043,875.00	
Fr. II Costo ajustado, ampl.		\$ 4'463,950.00	
Fr. III Impuestos, derechos y gastos notariales.		\$ 850,000.00	
Fr. IV Comisiones pagadas		<u>\$ 300,000.00</u>	<u>\$20'657,825.00</u>
Ganancia obtenida			<u><u>\$ 2'172,907.50</u></u>

Esta ganancia se divide entre dos, para determinar la parte que corresponde a cada cónyuge:

$$\$2'172,907.50 \div 2 = \underline{\underline{\$1'086,453.75}}$$

Cálculos para determinar los costos ajustados del terreno, construcción y la ampliación:

1) DETERMINACION DEL COSTO AJUSTADO DEL TERRENO

- Factor correspondiente a 15 años igual a: 23.10
- Valor del terreno x factor = C.A.T.

$$\$225,000.00 \times 23.10 = \underline{\underline{\$5'197,500.00}}$$

2) DETERMINACION DEL COSTO AJUSTADO DE LA CONSTRUCCION

Para ésto, debe de depreciarse la construcción, a razón del

3% anual, restar al valor de adquisición o de construcción, la depreciación acumulada, y sobre el importe aplicar el — factor correspondiente.

Costo de construcción		\$ 775,000.00
Menos:		
Depreciación acumulada		
\$775,000.00 x 3% x 15 años =		<u>\$ 348,750.00</u>
Importe neto		\$ 426,250.00
\$426,250.00 x Factor 23.10 =		<u><u>\$9'846,375.00</u></u>

### 3) DETERMINACION DEL COSTO AJUSTADO DE LA AMPLIACION.

En este caso, debe depreciarse la ampliación a razón del 3% anual y restar al valor de la ampliación la depreciación obtenida, y sobre el importe neto aplicar el factor correspondiente.

Costo de ampliación		\$ 500,000.00
Menos:		
Depreciación acumulada		
\$500,000.00 x 3% x 9 años =		<u>\$ 135,000.00</u>
Importe neto		\$ 365,000.00
\$365,000.00 x Factor de 12.23 =		<u><u>\$4'463,950.00</u></u>

B) DETERMINACION DEL PAGO PROVISIONAL

Base gravable: Ganancia	\$1'086,453.75	=	\$108,645.37
Art. 103	Antigüedad 10 años		
Aplicación tarifa a \$108,645.37		=	\$ 5,478.00
Art. 141			
Cantidad a retener como pago provisio-			
nal por cada cónyuge:			
\$5,478.00 x 10 años (antigüedad)		=	<u>\$ 54,780.00</u>
Pago provisional total \$54,780.00 x 2		=	<u>\$109,560.00</u>

C) CALCULO DEL IMPUESTO ANUAL

- 1) Ingreso acumulable derivado de la ganancia, Art. 96-I.

$$\frac{\text{Ganancia} = \$1'086,453.75}{\text{Antigüedad} = 10 \text{ años}} = \$108,645.37$$

- 2) Total de ingresos acumulables y cálculo del impuesto, Art. - 96-II.

Ingresos acumulables por enajena-			\$108,645.37
ción de bienes			
Más:			
Otros ingresos acumulables por tra-			
tarse de sociedad conyugal:			
\$1'200,000.00 ÷ 2		=	<u>\$600,000.00</u>
Total Ingresos Acumulables			\$708,645.37
Menos:			
Deducciones del Art. 140			<u>\$300,000.00</u>
Base gravable			\$408,645.37
Impuesto según tarifa del Art. 141		=	<u>\$ 36,875.00</u>

3) Tasa de impuesto correspondiente a los ingresos acumulables:

$$\text{Tasa} = \frac{\text{I.S.R.}}{\text{Base gravable}} = \frac{\$ 36,875.00}{\$408,645.37} = 9.02\%$$

4) Parte no acumulable de la ganancia:

Ganancia	\$1'086,453.75
Menos:	
Parte acumulable de la misma	<u>\$ 108,645.37</u>
Ingresos no acumulables	<u><u>\$ 977,808.38</u></u>

5) Impuesto correspondiente a los ingresos no acumulables, (pero si gravables):

Art. 96-III

$$\$977,808.38 \times 9.02\% = \$88,198.00$$

6) Determinación del Impuesto Total Anual:

I.S.R. de los ingresos acumulables (96-II)	\$ 36,875.00
I.S.R. de los ingresos no acumulables (96-III)	<u>\$ 88,198.00</u>
Total Anual	\$ 125,073.00
Menos:	
Pago provisional por enajenación	\$54,780.00
Retenciones del I.S.R. por arrendamiento	<u>\$60,000.00</u> \$ 114,780.00
Saldo a pagar por cónyuge	\$ 10,293.00

Para efectos de este ejemplo, se tiene un ahorro en I.S.R. — anual de un 95.86%, debido a que la ganancia obtenida se reparte de acuerdo al régimen de sociedad conyugal.

Cuadro que muestra el ahorro en I.S.R. anual:

	REGIMEN		Ahorro
	Separación de bienes	Sociedad conyugal	
I.S.R. causado	\$508,288.00	\$125,073.00	75.4%
Menos:			
Pagos provisionales y retenciones.	<u>\$260,070.00</u>	<u>\$114,780.00</u>	55.86%
I.S.R. a pagar	<u>\$248,218.00</u>	<u>\$ 10,293.00</u>	95.86%

**NOTA:**

**Copropiedades.**

Cuando se enajenan inmuebles que pertenezcan a varias personas físicas, cada copropietario determinará su impuesto en proporción a la ganancia, y deberá efectuar tanto el pago provisional como el anual en los términos ya señalados.

**C A S O S   P R A C T I C O S**

**PARA DETERMINAR EL INGRESO ACUMULABLE EN LAS  
SOCIEDADES MERCANTILES**

CASO PRACTICO No. 3

**Antecedentes:** Una persona casada bajo el régimen de sociedad conyugal, adquiere por donación en la línea recta\*, una casa habitación, a la cual hizo cier--tas modificaciones y posteriormente la enajenó de acuerdo a lo siguiente:

**D a t o s :**

Valor de enajenación (se enajenó al valor del avalúo)	\$22'830,732.50
Valor de la casa habitación	\$ 1'000,000.00
Valor de modificaciones	\$ 1'275,000.00
Avalúo del inmueble al 1o. de <u>Ene</u> ro de 1973	\$ 6'500,000.00
Fecha de adquisición por donante: 1o./Enero/1970	
Fecha de construcción: 1o./Enero/1976	
Fecha de enajenación: 1o./Enero/1985.	
Antigüedad del terreno: 15 años.	
Antigüedad de la construcción: 11 años.	
Antigüedad de la ampliación: 9 años.	
Avalúo del inmueble	
Gastos de Venta:	
Gastos notariales, imps. y derechos	\$ 850,000.00
Comisiones pagadas	\$ 300,000.00

\* La donación en línea recta está exenta para el adquirente, de acuerdo al Art. 77, Fracc. XXIV de la L.I.S.R.

## - PRIMERA OPCION -

A) DETERMINACION DE LA GANANCIA O PERDIDA, RESTANDO LAS DEDUCCIONES PREVISTAS EN EL ART. 101

Ingresos acumulables (Art. 97)		\$22'830,732.50
Menos:		
Deducciones autorizadas (Art. 101).		
Fr. I Costo:		
Costo =	<u>Avalúo al enajenarse \$22'830,732.50</u>	=
	Factor (+ de 15 años) 24.53	
	\$ 930,726.97	
Fr. II Construcciones o mejoras.	\$1'275,000.00	
Fr. III Impuestos, derechos y gastos notariales	\$ 200,000.00	
Fr. IV Comisiones pagadas	\$ 100,000.00	\$ 2'505,726.97
Ganancia obtenida		<u>\$20'325,005.53</u>

Esta ganancia se divide entre dos, para determinar la parte que - corresponde a cada cónyuge:

$$\$20'325,005.53 \div 2 = \underline{\underline{\$10'162,502.77}}$$

B) DETERMINACION DEL PAGO PROVISIONAL

Base gravable: Ganancia \$10'162,502.77	=	
Art. 103 Antigüedad 10 años	=	\$ 1'016,250.28
Aplicación tarifa Art. 141 a \$1'016,250.28	=	\$ 159,903.00
Cantidad a retener como pago provisional		
\$159,903.00 x 10 años (antigüedad)	=	<u>\$ 1'599,030.00</u>

## - SEGUNDA OPCION -

A) DETERMINACION DE LA GANANCIA O PERDIDA

Ingresos acumulables (Art. 95)		\$22'830,732.50
Menos:		
Deducciones autorizadas (Art.101)		
Fr. I Costo:		
Valor de avalúo referido al 1o. de Enero de 1973	\$6'500,000.00	
Fr. II Construcción o mejoras	\$1'275,000.00	
Fr. III Impuestos, derechos y gastos notariales	\$ 200,000.00	
Fr. IV Comisiones pagadas	\$ 100,000.00	\$ 8'075,000.00
Ganancia obtenida		<u>\$14'755,732.50</u>

La ganancia se divide entre dos para determinar la parte que corresponde a cada cónyuge:

$$\$14'755,732.50 \div 2 = \underline{\underline{\$7'377,866.25}}$$

B) DETERMINACION DEL PAGO PROVISIONAL

Base gravable: Ganancia	\$7'377,866.25	=	\$ 737,786.63
Art. 103 Antigüedad	10 años		
Aplicación tarifa Art. 141 a	\$737,786.63	=	\$ 95,536.00
Cantidad a retener como pago provisional			
\$95,536.00 x 10 años (antigüedad)		=	<u>\$ 955,360.00</u>

Cuadro que muestra los anticipos del I.S.R., que hubiera de retener - por persona, en cualquiera de las opciones optadas en ingresos obtenidos - en enajenaciones realizadas antes de 1973, bajo el régimen de sociedad con yugal.

	ARTICULO 97	ARTICULO 101	
		Primera opción	Segunda opción
ANTICIPOS I.S.R. A RETENER	<u>\$109,560.00</u>	<u>\$1'599,030.00</u>	<u>\$955,360.00</u>

NOTA:

Como se puede observar, la opción que más corresponde tomar a la persona que enajena, es la de efectuar las deducciones que establece el Art. 97 de la L.I.S.R.

CASO PRACTICO No. 4

Antecedentes: Una persona enajenó un terreno que adquirió por herencia\*, mismo que fue adquirido por el autor de la sucesión, de acuerdo a las siguientes características:

Fecha de adquisición:	4/Octubre/1959	
Valor de adquisición		\$ 500,000.00
Valor de avalúo al 1o./Enero/1973		\$ 1'200,000.00
Fecha de enajenación:	5/Octubre/1984	
Valor de enajenación		\$10'000,000.00
Valor de avalúo a la fecha		\$10'000,000.00
Valor catastral		\$ 1'900,000.00

\* La adquisición por herencia está exenta para la L.I.S.R., de acuerdo al Art. 77, Fracc. XXIII.

- PRIMERA OPCION -

A) DETERMINACION DE LA GANANCIA O PERDIDA, RESTANDO LAS DEDUCCIONES PREVISTAS EN EL ART. 101.

Ingresos acumulables (Art. 97)		\$10'000,000.00
Menos:		
Deducciones autorizadas (Art. 101).		
Fr. I Costo:		
Costo = $\frac{\text{Avalúo de enajenación } \$10'000,000.00}{\text{Factor (+ de 15 años) } 24.53}$		
	\$407,664.00	
Fr. II Construcciones y mejoras	00.00	
Fr. III Impuestos, derechos y - gastos notariales	\$200,000.00	
Fr. IV Comisiones pagadas	\$100,000.00	\$ 707,664.00
Ganancia obtenida		<u>\$ 9'292,336.00</u>

B) DETERMINACION DEL PAGO PROVISIONAL

Base gravable: <u>Ganancia \$9'292,336.00</u>	=	\$ 929,233.60
Art. 103 <u>Antigüedad 10 años</u>		
Aplicación tarifa Art. 141 a \$929,233.60	=	\$ 138,845.00
Cantidad a retener como pago provisional		
\$138,845.00 x 10 años (antigüedad)	=	<u>\$ 1'388,450.00</u>

- SEGUNDA OPCION -

A) DETERMINACION DE LA GANANCIA O PERDIDA

Ingresos acumulables (Art. 95)		\$10'000,000.00
Menos:		
Deducciones autorizadas (Art. 101)		
Fr. I Costo:		
Valor de avalúo referido al 1o./		
Enero/1973	\$1'200,000.00	
Fr. II Construcciones o mejoras	00.00	
Fr. III Impuestos, derechos y gas		
tos notariales.	\$ 200,000.00	
Fr. IV Comisiones pagadas	\$ 100,000.00	\$ 1'500,000.00
Ganancia obtenida		<u>\$ 8'500,000.00</u>

B) DETERMINACION DEL PAGO PROVISIONAL

Base gravable: <u>Ganancia \$8'500,000.00</u>	=	\$ 850,000.00
Art. 103 <u>Antigüedad 10 años</u>		
Aplicación tarifa Art. 141 a \$850,000.00	=	\$ 120,186.00
Cantidad a retener como pago provisional		
\$120,186.00 x 10 años (antigüedad)	=	<u>\$1'201,860.00</u>

### **CAPITULO III**

#### **DETERMINACION DEL IMPUESTO AL VALOR AGREGADO**

#### **EN LA ENAJENACION DE BIENES INMUEBLES**

## CAPITULO III

DETERMINACION DEL IMPUESTO AL VALOR AGREGADO  
EN LA ENAJENACION DE BIENES INMUEBLES

## 1. LUGAR Y MOMENTO EN QUE SE CONSIDERA EFECTUADA LA ENAJENACION.

La Ley del I.V.A., en su Art. 10, nos indica que "Para los efectos de esta Ley, se entiende que la enajenación se efectúa en Territorio Nacional.

- A) Si en el Territorio Nacional se encuentra el bien al momento de su envío al adquirente.
- B) Cuando en el país se realiza la entrega material del bien por el enajenante.
- C) La enajenación de bienes sujeta a matrícula o registro mexicanos, se considera realizada en Territorio Nacional, aun cuando al llevarse a cabo se encuentre materialmente fuera del territorio.
- D) Bienes intangibles. Cuando el adquirente y el enajenante residan en el país"

Se considera que se efectúa la enajenación de los bienes en el momento en que se realice cualquiera de los supuestos siguientes:

- A) Se envíe el bien al adquirente.  
Al entregarse materialmente el bien.

No se aplicará lo indicado en esta fracción 1:

Cuando la persona a la que se envíe o entregue el --- bien, no tenga obligación de recibirlo o de adquirirlo. Ejemplo:

COD.

Comodato.

A vistas.

En consignación.

B) Se pague parcial o totalmente el precio.

C) Se expida el documento que ampare la enajenación.

## 2. BASE GRAVABLE PARA LA ENAJENACION DE BIENES.

Para calcular el impuesto, se considerará como valor el:

Precio pactado	\$1'000,000.00
----------------	----------------

Más:

Cantidades cobradas o cargadas por:

Impuestos	\$ 50,000.00
-----------	--------------

Derechos	\$ 5,000.00
----------	-------------

Intereses normales	\$ 100,000.00
--------------------	---------------

Intereses moratorios	\$ 00.00
----------------------	----------

Penas convencionales	\$ 00.00
----------------------	----------

Otros conceptos:	\$ 80,000.00
------------------	--------------

a) Fletes

b) Acarreos

c) Empaques

- d) Seguros  
e) Comisiones

Base gravable	_____
	\$1'235,000.00
Más:	
15% I.V.A.	\$ 185,250.00
	_____
Precio Total	<u>\$1'420,250.00</u>

NOTAS:

- 1) Las cantidades que se adicionen al precio cuyo importe y exigibilidad dependan de circunstancias posteriores, darán lugar al pago del I.V.A. en el mes en que sean exigibles.
  - 2) Los intereses moratorios y penas convencionales, darán lugar al pago del I.V.A. en el mes que se paguen.
  - 3) A falta de precio, se tomará el de mercado o el de --avalúo; a falta de avalúo se podrá considerar que el 20% del valor total de la contraprestación pactada, --corresponde al suelo, de manera tal, que el impuesto se calculará sobre el 80% restante.
- 2.1 Cálculo del Impuesto al Valor Agregado en la enajenación de bienes inmuebles.
- A) Traslado del I.V.A.

Tratándose de enajenaciones de inmuebles gravadas por la Ley, la misma deberá hacerse constar en do

cumento público en el que señale que el impuesto ha sido trasladado expresamente al contribuyente y por separado del valor del bien. Ejemplo:

Si el valor total del bien es de \$1'000,000.00, - el impuesto se calculará sobre el 80% de esta cantidad.

Cantidad sobre la cual se calcula el impuesto (80% de \$1'000,000.00).	\$ 800,000.00
--	---------------

Más:

I.V.A. al 15%	\$ 120,000.00
	<u>                    </u>
	\$ 920,000.00

Más:

El 20% restante (por el suelo)	\$ 200,000.00
	<u>                    </u>
Total a pagar por el enajenante	<u><u>\$1'120,000.00</u></u>

#### B) Acreditamiento del Impuesto al Valor Agregado.

El contribuyente que enajene un inmueble, tendrá derecho a acreditar el impuesto que él hubiera pagado, contra la cantidad de impuesto que éste --- traslade a quien adquiera el bien; para tal efecto deberán reunirse los siguientes requisitos:

- 1) Que corresponda a bienes y servicios estrictamente indispensables, para la realización de la enajenación, y siempre que las erogaciones que se efectúen por los bienes y servicios, -

sean deducibles para fines del Impuesto Sobre la Renta.

- 2) Que haya sido trasladado expresamente el contribuyente, y que además conste por separado.
- 3) El derecho al acreditamiento es personal para los contribuyentes, por lo que no puede ser transmitido por acto entre vivos (convenio o contrato, excepto en el caso de fusión de sociedades).

C) Determinación del Impuesto al Valor Agregado.

Quien realice la enajenación, deberá de efectuar un pago, el cual tendrá carácter de definitivo, - mismo que será la diferencia entre el impuesto -- que él trasladó y las cantidades que sean acreditables. Ejemplo:

Una persona física al enajenar un bien inmueble - en \$1'000,000.00, traslada un impuesto de ----- \$150,000.00; tiene además cantidades por acreditar por \$80,000.00; su pago lo efectuará de la siguiente manera:

Determinación del impuesto a pagar.

I.V.A. trasladado	\$150,000.00
Menos:	
I.V.A. por acreditar	\$ 80,000.00
I.V.A. por pagar	<u>\$ 70,000.00</u>

En el caso de actos accidentales cuando se enajene un --- bien por el que se deba pagar el impuesto, la Ley del Impuesto al Valor Agregado no admite acreditamiento contra dicho pago.

Si se trata de enajenación de inmuebles por la que se deba pagar el impuesto en los términos de esta Ley, consignada - en Escritura Pública; Los Notarios, Corredores, Jueces y demás fedatarios, deben calcular el impuesto bajo su responsabilidad, y lo enterarán dentro de los quince días siguientes a la fecha en que se firme la escritura en la oficina autorizada que co--- rresponda al domicilio del fedatario.

Por lo que respecta a enajenación a plazos, se podrá dife\_ rir el impuesto conforme sean efectivamente recibidos los pa-- gos; el impuesto que corresponda a los intereses, se podrá di- ferir al mes en que éstos sean exigibles. Tratándose de arren\_ damiento financiero, se podrá diferir el impuesto conforme --- sean exigibles los abonos.

## **CAPITULO IV**

### **DETERMINACION DEL IMPUESTO**

### **SOBRE ADQUISICION DE BIENES INMUEBLES**

## CAPITULO IV

## DETERMINACION DEL IMPUESTO

## SOBRE ADQUISICION DE BIENES INMUEBLES

## 1. BASE Y CALCULO DEL IMPUESTO.

- A) El valor del inmueble que se considerará, se integra - de la siguiente manera:

$$\text{Precio pactado} \times \text{Factor que establece el Congreso de la Unión} = \text{Valor del Inmueble}$$

El factor se considerará de acuerdo al número de años transcurridos entre la fecha de adquisición y la fecha en que sea exigible el pago.

Las autoridades fiscales estarán facultadas para practicar, ordenar o tomar en cuenta el avalúo del inmueble, referido a la fecha de adquisición y, cuando el valor que resulte de dicho avalúo, exceda en más del 10% del precio pactado, éste no se tomará en cuenta y el - impuesto se calculará sobre el valor de avalúo.

Cuando el adquirente asuma la obligación de pagar o perdonar deudas, el importe de ellas se considerará parte del precio pactado.

Cuando no se pacte el precio, éste será el valor que - arroje el avalúo practicado por la persona autorizada por la S.H.C.P. En la constitución, adquisición o ex-

tinción del usufructo o de la nuda propiedad, y en la adquisición de bienes en remate, no se tomará en cuenta el precio que se hubiere pactado, sino el del avalúo.

- B) Ya determinado el valor del inmueble, se disminuirá la cantidad que resulte de multiplicar por 10 el Salario Mínimo General elevado al año de la zona económica. A dicho resultado se le aplicará la tasa del 10%.

Ejemplo:

Una persona física compra un inmueble el 5 de septiembre de 1983, en la cantidad de \$4'500,000.00 y con fecha del 4 de noviembre de 1984, se lleva a cabo la escritura pública; para calcular su impuesto procederá - como sigue:

- 1) Determinación de la base:

Precio pactado	\$4'500,000.00
(Factor de ajuste hasta dos años)	x 1.80
	<hr/>
Valor de inmueble	\$8'100,000.00
Menos:	
Salario mínimo del D.F. elevado al año, multiplicado por 10.	
\$277,168.00 x 10*	\$2'771,680.00
	<hr/>
Base	<u>\$5'328,320.00</u>

- 2) Determinación del Impuesto.

\* Se tomó como salario mínimo la cantidad de \$680.00 del ---- 1-I-84 al 1-VI-84, y de \$816.00 del 2-VI-84 al 31-XII-84.

Base	\$5'328,320.00
Por:	
Tasa del 10%	10%
Impuesto a pagar	<u>\$ 532,832.00</u>

## 2. REGLAS PARA LA REDUCCION DEL SALARIO MINIMO.

### A) En departamentos.

Cuando se adquiriera un inmueble que esté formado por departamentos habitacionales, la reducción de 10 veces - el Salario Mínimo General del D.F., elevado al año, se hará por cada uno de los departamentos; no se aplicará esta regla en el caso de hoteles.

#### Ejemplo:

El Sr. Carlos Godinez compra el 31 de Diciembre de --- 1983, un edificio que tiene 8 departamentos en ----- \$24'505,250.00, y lo escritura el 30 de Noviembre de - 1984; calculará su impuesto de la siguiente manera:

#### 1) Determinación de la base.

Precio pactado	\$24'505,250.00
(Factor de ajuste hasta un año)	x 1.00
Valor acumulable	\$24'505,250.00
Menos:	
Salario mínimo del D.F. elevado al año, multiplicado por 10.	
(\$277,168.00 x 10) =	
(2'771,680.00 x 8 ) =	\$22'173,440.00
Base	<u>\$ 2'331,810.00</u>

## 2) Determinación del Impuesto.

Base	\$2'331,810.00
Por:	
Tasa del 10%	10%
	<hr/>
Impuesto a pagar	<u>\$ 233,181.00</u>

## B) En inmuebles colindantes.

Si una persona adquiere dentro de un período de 24 meses, bienes que sean o resulten colindantes, sólo se tendrá derecho a efectuar una sola vez la reducción de 10 veces el Salario Mínimo General del D.F., elevado al año. Si la compra de estos bienes que resultan colindantes se lleva a cabo en un período superior al -- mencionado, se efectuará la deducción por cada uno de los inmuebles, para lo cual el adquirente deberá manifestar, bajo protesta de decir verdad, al fedatario ante quien se formalice la adquisición, si el inmueble, objeto de la operación, colinda con otro que hubiere -- adquirido con anterioridad.

## C) En copropiedades.

Cuando se adquiera parte de un inmueble, o de los derechos de éste, la reducción se hará en proporción a la parte que se adquiere.

D) Tratándose de usufructo o nuda propiedad, se considera que éstos tienen un valor del 50%, por lo tanto, la de

ducción de 10 veces el Salario Mínimo General del D.F.,  
elevado al año, también se hará en un 50%.

Ejemplo:

El Sr. Juan Fernández, adquiere el usufructo de un ---  
bien el 1o. de Enero de 1984, cuyo valor total es de -  
\$6'000,000.00; para determinar su impuesto se procede-  
rá de la siguiente manera:

1) Determinación de la base.

Valor del inmueble	\$6'000,000.00
Por:	
Valor del usufructo (50%)	.50
	<u>\$3'000,000.00</u>
Menos:	
50% de 10 veces el S.M.G. del D.F., elevado al año ( $\$2'771,680.00 \times 50\%$ )	<u>\$1'385,840.00</u>
Base	<u><u>\$1'614,160.00</u></u>

2) Determinación del impuesto.

Base	\$1'614,160.00
Por:	
Tasa del 10%	10%
Impuesto a pagar	<u><u>\$ 161,416.00</u></u>

3. MOMENTO DE CAUSACION, EPOCA Y LUGAR DE PAGO

El impuesto se causa al adquirir el bien, por cualquiera -  
de los medios de adquisición que ya fueron señalados en el pun

to 7 del Capítulo I.

El pago del impuesto deberá hacerse dentro de los quince - días siguientes a aquél en que se realice cualquiera de los si guientes supuestos:

- A) Cuando se constituya o adquiriera el usufructo o la nuda propiedad.
- B) Cuando se extinga el usufructo temporal.
- C) En el momento en que se dé la adjudicación de bienes - de la sucesión o de los tres años de la muerte del au- tor de la misma, si transcurrido dicho plazo no se hu- biera llevado a cabo.
- D) Al realizarse la cesión de derechos hereditarios.
- E) Al enajenarse bienes por la sucesión.
- F) Tratándose de adquisiciones efectuadas a través de fi- deicomiso.
- G) Al protocolizarse o inscribirse el reconocimiento judi cial de la prescripción positiva.
- H) En los casos no previstos en los incisos anteriores, - cuando los actos de que se trate se eleven a Escritura Pública, o se inscriban en el Registro Público de la - Propiedad, si no están sujetos a esta formalidad, al adquirirse el dominio conforme a las leyes.

El pago del impuesto podrá realizarse por anticipado.

Cuando la compra-venta con reserva de dominio y la promesa de venta se eleven a Escritura Pública, se podrá optar por diferir el pago del impuesto correspondiente, hasta el momento - en que se transmita la propiedad al adquirente, o hasta la celebración del contrato prometido, según sea el caso, debiendo pagar el impuesto que resulte de aplicar el precio pactado, el factor que anualmente establezca el Congreso de la Unión, conforme al número de años transcurridos entre la fecha de adquisición y la fecha en que sea exigible el pago.

Si se efectúa retención por Notario o demás fedatarios, la declaración se presentará en la oficina autorizada, en cuya -- circunscripción territorial se encuentre el domicilio fiscal - del retenedor. En su defecto, el impuesto lo pagará el contri buyente, mediante declaración que se presentará en la Oficina Federal de Hacienda que corresponda a su domicilio fiscal.

Es de gran importancia, aclarar que se presentará declaración aun cuando no haya impuesto a pagar.

## CONCLUSIONES

## CONCLUSIONES

- 1) El Derecho Fiscal rige la relación que existe entre el contribuyente y la Autoridad Fiscal; esta relación hace participar al Licenciado en Contaduría, porque las bases de gravamen se determinan a través de los registros contables.
- 2) La determinación, aplicación, interpretación y cumplimiento eficaz de los impuestos federales causados en la enajenación de inmuebles, representa un reto para el contribuyente, como para el Licenciado en Contaduría, Abogado, Fedatario Público, Autoridad Fiscal, y para aquellas personas que tengan o puedan tener relación con el cálculo del impuesto antes mencionado.
- 3) La profesional intervención del Licenciado en Contaduría, es idónea para defender a los contribuyentes en el procedimiento de cálculo, cuando las autoridades fiscales les han determinado créditos fiscales improcedentes por la enajenación de inmuebles.
- 4) Es de útil importancia para las Sociedades Mercantiles y -  
Personas Físicas que enajenan bienes inmuebles, soliciten la asesoría del mayor aprovechamiento de los beneficios --  
fiscales que las Leyes les otorguen cuando celebren este -  
tipo de enajenación.
- 5) Aun cuando en el C.F.F. se contienen los conceptos de enajenación de bienes, el Art. 18 de la L.I.S.R., sólo se re--  
fiere a la enajenación específica de terrenos o construc--

ciones, por lo que todos aquellos bienes que recaigan sobre inmuebles y que no sean terrenos o construcciones estrictamente, no se encuentran en el supuesto del ajuste al monto original de la inversión. Sentimos que esta disposición debiera precisarse y referirse también a otros bienes, como los derechos de fideicomitente o fideicomisario que recaigan sobre inmuebles y, algunos otros, que debieran recibir el mismo tratamiento tal y como opera en los casos señalados en el Capítulo IV (ingresos por enajenación de bienes, efectuada por personas físicas) del Título IV de la L.I.S.R.

- 6) Pienso que debiera permitirse también como una deducción o formar parte del costo de adquisición, el importe de los intereses pagados por la adquisición de bienes inmuebles, en los casos en que así hubiere operado la compra, ya que considero que esta erogación corresponde a un gasto estrictamente necesario y normal en la mayoría de las adquisiciones de inmuebles.

Al no permitir la L.I.S.R. esta deducción por pago de intereses, se afecta al principio de equidad tributaria, en tanto que para la persona que los percibe, el monto cobrado por este concepto (intereses) sí se considerará como un ingreso fiscal sujeto al pago del impuesto.

## BIBLIOGRAFIA

## BIBLIOGRAFIA

- Soto Alvarez, Clemente.  
"Introducción al Estudio del Derecho y Nociones de Derecho Civil".  
México, Ed. Limusa, S.A., 2a. ed., 1979.
- Puente y F., Arturo  
"Principios de Derecho".  
México, Ed. Bienes y Comercio, 15a. ed.
- "Ley General de Sociedades Mercantiles"  
México, Ed. Themis, 1984.
- "Código Civil"  
México, Ed. Porrúa, S.A., 1984.
- "Código Fiscal de la Federación"  
México, Ed. Themis, 1984.
- "Ley del Impuesto Sobre la Renta".  
Reglamento del Impuesto Sobre la Renta.  
México, Ed. Themis, 1984.
- Lechuga Santillán, Efraín  
"Casos Prácticos Sobre Sociedades Mercantiles".  
México, Eds. Fiscales I.S.E.F., S.A., 1984.
- "Ley del Impuesto al Valor Agregado".  
Reglamento del Impuesto al Valor Agregado.  
México, Ed. Themis, 1984.
- "Ley del Impuesto Sobre Adquisición de Inmuebles".  
México, Ed. Themis, 1984.
- Rodríguez Domínguez, Humberto y Rodríguez Domínguez, Joaquín.  
"Tratamiento Fiscal de los Contratos y Compra-Venta, Donación, Mutuo y Permuta".  
México, Ed.