

318308 5
20j



UNIVERSIDAD LATINOAMERICANA

ESCUELA DE CONTADURIA Y ADMINISTRACION

INCORPORADA A LA

UNIVERSIDAD NACIONAL AUTONOMA DE MEXICO

**ASPECTOS FISCALES DE LA ENAJENACION DE
INMUEBLES EN LAS PERSONAS FISICAS**

SEMINARIO DE INVESTIGACION CONTABLE

QUE PARA OBTENER EL TITULO DE
LICENCIADO EN CONTADURIA

P R E S E N T A :

JORGE JUAN CARBONELL FAJARDO

MEXICO, D. F.

TESIS CON
FALLA DE ORIGEN

1987



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 esta protegido por la Ley Federal del Derecho de Autor (LFDA) de los Estados Unidos Mexicanos (México).

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

INDICE

	<u>Pags</u>
INTRODUCCION.....	I
CAPITULO I.- <u>ASPECTO LEGAL</u>	
1.1 Conceptos de Importancia.....	2
1.2 Fideicomisos y Certificados de Participación.....	11
1.3 Responsabilidad de los Notarios, Corredores y Jueces.....	27
CAPITULO II.- <u>MARCO LEGAL EN LA ENAJENACION DE BIENES INMUEBLES EN LAS PERSONAS FISICAS</u>	
2.1 Personas Físicas.....	30
2.2 Formas de Transmitir la Propiedad.....	36
CAPITULO III.- <u>DETERMINACION DEL IMPUESTO SOBRE LA RENTA POR ENAJENACION DE BIENES INMUEBLES EN PERSONAS FISICAS</u>	
3.1 Bases para la Determinación Fiscal.....	45

	<u>Pags</u>
3.2 Comprobación del Costo de Inversión en Construcciones, Estimación de la Autoridad Fiscal y Otras Deducciones.....	51
3.3 Determinación de la Ganancia o Pérdida para Inmuebles adquiridos antes del 1° de enero de 1973.....	55
3.4 Determinación del Monto Acumulable y el Pago Provisional en la Enajenación de Inmuebles.....	60
3.5 Cálculo del Impuesto.....	65

CAPITULO V.- CASO PRACTICO

Caso Práctico, Enunciado y Resolución..	71
CONCLUSION.....	80
BIBLIOGRAFIA.....	83

INTRODUCCION

Debido a la evolución de la ciencia se ha incrementado en el profesional el interés por la especialización. Vivimos en una época en que resulta difícil abarcar y dominar en su totalidad una determinada ciencia y más aún - mantenerse actualizado.

Día a día hay que estar conscientes que nosotros, -- los Contadores Públicos o Licenciados en Contaduría, somos la base para ayudar a los contribuyentes en general, así como para auxiliarlos en la forma de como realizar de una mejor manera posible la aplicación de las Leyes Tributarias.

En el contenido de este Seminario de Investigación se manejan de una forma fácil y comprensible los términos -- más comunes de la enajenación de bienes inmuebles, como son sus conceptos, su marco legal en las personas físicas y la determinación del Impuesto sobre la Renta por la enajenación de bienes inmuebles en personas físicas.

De lo anterior se deduce que es menester de nuestra profesión el estar actualizados y tener la capacidad suficiente para tomar decisiones que sirvan de ayuda a los -- contribuyentes en las distintas alternativas que nos brindan las Leyes Tributarias por el pago de los impuestos, -

que correspondan pagarse a las Autoridades Fiscales.

Por tal motivo, se consideró de gran importancia el -- realizar dicho trabajo de investigación para aquellas per sonas que esten interesadas para la aplicación fiscal de la enajenación de bienes inmuebles.

Es conveniente enteder que el pago adecuado de los im-
puestos en forma equitativa y justa, es contribuir con el
gasto público de la nación y es ahí donde recae la respon
sabilidad de nuestra profesión, en ayudar a nuestro país.

CAPITULO I: ASPECTO LEGAL

1.1 Conceptos de Importancia.

1.1.1 Concepto de Enajenación

1.1.2 Concepto de Bien Inmueble y su Clasificación

1.1.3 Formas de Legislación

1.2 Fideicomisos y Certificados de Participación.

1.2.1 Los Fideicomisos

1.2.2 Certificados de Participación

1.2.2.1 Antecedentes

1.2.2.2 Ventajas que presenta su utilización

1.2.2.3 Su Legislación

1.2.2.4 Casos de Certificados de Participación

1.2.2.5 Su relación con el Impuesto sobre la --

Renta

1.3 Responsabilidad de los Notarios, Corredores y Jueces.

CAPITULO I: ASPECTO LEGAL

1.1 Conceptos de Importancia.

1.1.1 Concepto de Enajenación.

Al tocar el tema de la enajenación de inmuebles es necesario hacer referencia, propia a la que podría considerarse como definición teórica, a lo que se entiende por enajenación:

De acuerdo a la definición estricta que nos da el -- Diccionario de la Real Academia de Lengua Española, enajenación proviene de la acción y efecto de enajenar, esto es: la acción y efecto de pensar o transmitir a otro el dominio de una cosa o algún otro derecho sobre ella.

Ahora bien, el concepto de enajenación de bienes, -- que nos proporciona el Código Fiscal de la Federación, en su Artículo 14, dice:

"Se entiende por enajenación de bienes:

- I. Toda transmisión de propiedad, aún en la que el enajenante se reserva el dominio del bien enajenado.
- II. Las adjudicaciones, aún cuando se realicen a favor -- del acreedor.
- III. La aportación a una sociedad o asociación.

IV. La que se realiza mediante el arrendamiento financiero.

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

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

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

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

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

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

VII. La transmisión de dominio de un bien tangible o del derecho para adquirirlo que se efectúe a través de enajenación de títulos de crédito o de la cesión de derechos que los representen lo dispuesto a esta fracción no es aplicable a las acciones o partes sociales.

Enajenaciones a plazo, se entiende que se efectúan enajenaciones a un plazo con pago 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 público en general, bastará que se difiera más del 35% del precio para después del sexto mes, para poder considerarlas como enajenación con pago diferido o en parcialidades, siempre que el plazo exceda de 12 meses. No se considerará enajenaciones al público en general cuando la documentación comprobatoria se traslade en forma expresa o por separado, el Impuesto al Valor Agregado.

Se considera que la enajenación se efectúa en territorio nacional, entre otros casos, si el bien se encuentra en dicho territorio al efectuarse el envío al adquirente; y cuando no habiendo envío, en el país se realiza la entrega material del bien por el enajenante.

Cuando de conformidad con este Artículo se entienda

que hay enajenación, el adquirente se considerará propietario de los bienes para efectos fiscales."

Considerando los conceptos anteriores, se puede decir que la enajenación de bienes inmuebles consiste en la transmisión de propiedad por medio de cualquiera de los términos siguientes: adjudicación, aportación, por arrendamiento financiero, fideicomiso, títulos de crédito y a plazos, en donde el dominio de una cosa o algún otro derecho se transfiere al adquirente.

1.1.2 Concepto de Bien Inmueble y su Clasificación.

A) Definición.

Al hablar de la enajenación de bienes inmuebles, es indispensable precisar lo que se entiende por inmueble.

De acuerdo a la definición estricta que nos da el Diccionario de la Real Academia de la Lengua Española, inmueble proviene del latín "inmobilis" que significa que no puede ser movido.

Esta definición puede llegar a oponerse a los diversos conceptos de inmueble que establece el Código Civil para el Distrito Federal en materia común y para toda la República en materia Federal, en su Artículo 750 hace la

siguiente clasificación:

"Son bienes inmuebles:

- I. El suelo y las construcciones adheridas a él;
- II. Las plantas y árboles, mientras estuvieron unidas a la tierra, y los frutos pendientes de los mismos árboles y plantas mientras no sean separados de ellos por cosechas y cortes regulares;
- III. 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;
- IV. Las estufas, relieves, pinturas u otros objetos de ornamentación, colocados en edificios o heredades por el dueño del inmueble, en la forma que revele el propósito de unirlos de un modo permanente al fundo;
- V. Los palomares, colmenares, estanques de peces o criaderos análogos, cuando el propietario los conserve con el propósito de mantenerlos unidos a la finca y formando de ella un modo permanente;
- VI. Las máquinas, vasos, instrumentos o utensilios destinados por el propietario de la finca, directa o exclusivamente a la industria o explotación de la misma;
- VII. Los abonos destinados al cultivo de la heredad, que estén en las tierras donde han de utilizarse y las semillas necesarias para el cultivo de la finca;

VIII. Los aparatos eléctricos y accesorios adheridos al suelo o a los edificios por el dueño de éstos, salvo convenio en contrario;

IX. 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;

X. Los animales que formen el pie de cria en los predios rústicos destinados total o parcialmente al ramo de la ganadería, así como las bestias de trabajo indispensables para el cultivo de la finca, mientras estén destinados a ese objeto;

XI. Los diques y construcciones que aún cuando sean flotantes, estén destinados por su objeto y condiciones a permanecer en un punto fijo de un río, lago o costa;

XII. Los derechos reales sobre inmuebles;

XIII. El material rodante de los ferrocarriles, las líneas telefónicas, telegráficas y las estaciones radiotelegráficas fijas."

B) Clasificación.

Los bienes inmuebles se clasifican:

a) Por su naturaleza, son aquellos que no pueden des

prenderse ni trasladarse de un lugar sin alterar su escencia; tales como un árbol o una construcción.

b) Por su destino, son aquellos bienes que originalmente se consideraron muebles, pero que al incorporarse o adherirse definitivamente a un inmueble se convirtieron en bienes inmuebles; tales como una estufa, abonos destinados al cultivo, los animales que formen el pie de cría de un rancho.

c) Por su objeto, son aquellos que pueden trasladarse pero que por razones de uso están obligados a permanecer fijos en un lugar, tales como los diques flotantes.

d) Por su disposición legal, aquellos que tienen que estar en forma permanente en un lugar, aún cuando su función sea transportarse de un lugar a otro, tales como el material rodante de los ferrocarriles o las líneas telefónicas.

También se puede clasificar los inmuebles en rústicos y urbanos, pero a partir del 1° de enero de 1979 ya no existe razón para diferenciar a los inmuebles rústicos de los urbanos, ya que actualmente se grava el total de la utilidad obtenida por la enajenación de aquellos, a diferencia del régimen vigente hasta 1978 que sólo grava la ganancia obtenida en 1973 que a la fecha de la enajenación. Con el nuevo régimen, ambos tipos de inmuebles es--

tan gravados en forma idéntica.

1.1.3 Formas de Legislación.

Según el Código Civil, en su Artículo 1793 define el "contrato" como el convenio que produce o transfiere las obligaciones y derechos. Para que exista esto debe de existir el consentimiento y el objeto que pueda ser materia del contrato. La validéz y el cumplimiento de los contratos no puede dejarse al arbitrio de uno de los contratantes. Existen varios tipos de contratos de acuerdo al Código Civil:

1.- Contratos preparatorios, que es en escencia la promesa.

2.- Contratos de compraventa, que es cuando uno de los contratantes se obliga a transferir la propiedad de una cosa o de un derecho a otro, que a su vez se obliga a pagar por ellos un precio cierto y en dinero.

3.- Permuta, es un contrato por el cual cada uno de los contratantes se obliga a dar una cosa por otra.

4.- Donaciones, es un contrato por el que una persona transfiere a otra, gratuitamente, una parte de la totalidad de sus bienes.

5.- Mutuo, es un contrato por el cual el mutante se

obliga a transferir la propiedad de una suma de dinero o de otras cosas fungibles al mutuatario quien se obliga a devolver otro tanto de la misma especie y calidad.

6.- Comandato, es un contrato por el cual uno de los contratantes se obliga a conceder gratuitamente el uso de una cosa fungible y él contrae la obligación de restituir la individualmente.

7.- Depósito, es un contrato por el cual el depositario se obliga hacia el depositante a recibir una cosa mueble o inmueble que aquel le confía y a guardarla para restituirla cuando la pida el depositante.

8.- Mandato, es un contrato por el que el mandatario se obliga a ejecutar por cuenta del mandante los actos jurídicos que éste le encarga.

Ahora bien, el Código de Comercio establece en su Artículo 75 en sus Fracciones I y II que "todas las adquisiciones, enajenaciones y alquileres verificados con propósito de especulación comercial, sea en estado natural, -- sea después de trabajos o labrados y que las compras y -- ventas de bienes inmuebles, cuando se hagan con dicho propósito de especulación comercial, serán considerados como actos de comercio."

1.2 Fideicomisos y Certificados de Participación.

1.2.1 Los Fideicomisos.

La cons titución de los fideicomisos, desde un prin-
cipio se siguió el planteamiento de que el fideicomiso, -
propiamente dicho, es un mandato irrevocable en virtud --
del cual se entrega al banco en el carácter de fiduciario
determinados bienes para que disponga de ellos o de sus -
productos, segura la voluntad del que los entrega, llama-
do fideicomitente y en beneficio de un tercero llamado fi
deicomisario. Los tres elementos antes mencionados, son -
básicos para poder constituir un fideicomiso, con la dife-
rencia de que a medida que ha pasado el tiempo, se ha ---
avanzado en algunas de las partes mencionadas, como la de
que la Institución Fiduciaria no necesariamente es un ban
co y que la fideicomitente de los principales fideicomis-
sos en México, siempre sea para fines de control de la Se
cretaría de Hacienda y Crédito Público.

Los fideicomisos se pueden clasificar desde el punto
de vista del Derecho Positivo:

En cuanto a su constitución, forma, en onerosos y --
gratuitos; en cuanto a las partes, por disposición de la_
Ley; en cuanto a los fines, a la duración, a su revocabi-

lidad e irrevocabilidad, a su extinción y en prohibidos. Si hablamos de la clasificación en cuanto a sus fines, po demos mencionar:

Fideicomisos de: administración, inversión, de seguros, sociales, testamentarios, sobre inmuebles, para em--presas y de garantía.

Finalmente, en cuanto a la clasificación conforme a_ la práctica fiduciaria, los fideicomisos se clasifican en: fideicomisos de inversión, sobre inmuebles, para empresas, de seguros, testamentarios y sociales.

La constitución de los fideicomisos en forma orto---doxa se inicia a petición del fideicomitente; esto es en_ los fideicomisos testamentarios, de seguros, de inmuebles, de garantía. En razón de lo anterior, la constitución de un fideicomiso no ebedece solamente al deseo de una perso_ na, institución privada u oficial denominada fideicomiten_ te, sino también a la necesidad de resolver un problema - de conjunto por necesidades de grupos de personas.

En el contrato que firma la fideicomitente con la fi duciaria, a veces en presencia de los fideicomisarios, se describen ampliamente las funciones, finalidades y objeti_ vos del fideicomiso que se constituye, la duración, la -- constitución del comité técnico y la extinción, en el con_ trato que se suscribe la fideicomitente con la fiduciaria

es norma general de operación del organismo que se constituye. Se incurre en la falta cuando se sobrepasan las indicaciones expresas en tal documento; a veces las faltas pueden originar la extinción del propio fideicomiso.

Algunas veces las operaciones relativas a enajenación de inmuebles se llevan a cabo mediante la constitución de un fideicomiso traslativo de dominio e irrevocable. La Ley General de Títulos y Operaciones de Crédito - en su Artículo 346, define al fideicomiso como "una operación de crédito en la que el fideicomitente destina ciertos bienes a un fin lícito determinado, encomendando la realización de ese fin a una institución fiduciaria para que lo escribure a un tercero; quien constituye el fideicomiso (fideicomitente), recibe el tercero (fideicomisario) la contraprestación estipulada para enajenar el inmueble a la fiduciaria; en este momento es cuando se causa el Impuesto sobre la Renta."

La utilidad derivada de la enajenación de inmuebles mediante la constitución de fideicomiso se encuentra gravada como ingreso por enajenación de bienes.

La determinación del impuesto causado en la operación, en los casos de enajenación mediante fideicomiso debe determinarse como si se tratara de una enajenación común, de lo cual ya hablaremos de una forma más clara y am

plia en el Capítulo III.

1.2.2 Certificados de participación.

1.2.2.1 Antecedentes.

Las elevadas tasas de inflación que ha padecido nuestro país en los últimos años, han provocado una serie de efectos inconvenientes dentro de los distintos sectores de nuestra economía.

Para solucionar este fenómeno se requiere acudir a las distintas fuentes de financiamiento, desde la aportación de capital hasta la obtención de empréstitos y la conversión de activos de los denominados fijos, en circulantes que respalden ese crecimiento de capital de trabajo. Sin embargo, cada vez resulta más difícil acudir a las fuentes tradicionales de financiamiento por los altos costos de operación que representan para las empresas, el pago del servicio de la deuda.

Lo anterior a motivado que se desee incursionar en el mercado de valores mediante la promoción de un instrumento que resulte atractivo para el inversionista, que logre competir con los instrumentos existentes y que, por otra parte, facilite la obtención de recursos a la empre-

sa en mejores condiciones de operación que los que provienen de otras alternativas de financiamiento.

1.2.2.2 Ventajas que presenta su utilización.

El instrumento en que se ha pensado es el certificado de participación inmobiliaria, porque plantearía, entre otras, las siguientes ventajas:

Desde el punto de vista de ahorrador:

1.- Protegería a su inversión de los nocivos efectos de la inflación en le mediano y largo plazos por el soporte de la propiedad inmobiliaria con que se respaldan los certificados de participación inmobiliaria.

2.- En el corto plazo ofrecería un rendimiento atractivo y liquidez practicamente total, por ser negociable a través del mercado de valores.

Desde el punto de vista de la empresa:

En términos generales, le plantearía las ventajas de la obtención de un financiamiento a largo plazo con un costo menor al que ofrecen otros instrumentos de crédito en la actualidad, y con una forma de pago que le permitiría generar los flujos de fondos en el mediano y largo plazos para cumplir con sus obligaciones frente a los tenedores de los certificados de participación inmobiliaria.

Actualmente, las operaciones que tienen que ver con el sector inmobiliario quedan afectadas a diversos gravámenes como el Impuesto sobre la Renta; en algunos casos - el Impuesto al Valor Agregado; el Impuesto sobre la Adquisición de Inmuebles y su equivalente a nivel estatal, el Impuesto Predial.

1.2.2.3 Su Legislación.

Los certificados de participación son títulos de crédito, entendiéndose con esto, en términos de la Ley General de Títulos y Operaciones de Crédito, como "los documentos necesarios para ejercitar el derecho literal que en ellos se consigna."

Son, así mismo, "cosas mercantiles" en virtud de su propia naturaleza, siendo su emisión, expedición, endoso, aval o aceptación y demás operaciones en ellos consignadas actos de comercio.

Los títulos de crédito en general, están destinados a circular, y en virtud de su nominatividad de rigor, su circulación se encuentra supeditada al endoso o a la cesión.

1.2.2.4 Casos de Certificados de Participación.

Existen tres casos de Certificados de Participación:

1) Certificados de Participación de copropiedad, en los cuales la propiedad corresponde a varias personas sobre una misma cosa. La Ley General de Títulos y Operaciones de Crédito les niega el carácter de títulos de crédito y previene que serán consignados solamente como documentos probatorios según lo estipula el Artículo 6, tercer párrafo de la Ley General de Títulos y Operaciones de Crédito.

2) Certificados de Participación de acreedores.

Estos certificados sólo se consideran en las liquidaciones en que la institución fiduciaria tenga el carácter irrevocable de liquidar conforme a los Artículos 28 en su Fracción I y 29 de la Ley de Quiebras y Suspensión de Pagos.

3) Certificados de Participación Fiduciaria.

Para que existan certificados de participación fiduciaria se requiere, en primer lugar que se constituya un fideicomiso ante una institución fiduciaria, al que le fideicomitente aportará los bienes, objetos de fideicomiso que constituirán el patrimonio fiduciario. Los fideicomisarios podrán o no estar designados a la constitución del fideicomiso, pero tendrán que estarlo en el caso de fideicomiso irrevocable, al momento de extinguirse el fideico-

miso.

Una vez constituido el fideicomiso, la institución fiduciaria puede emitir certificados de participación fiduciaria, sobre los bienes afectados en fideicomiso, y -- por ello, tales certificados atribuyen a sus titulares el derecho de una parte alícuota de:

a) Los frutos o rendimientos que produzcan el patrimonio fiduciario y

b) El derecho de propiedad o titularidad de dicho patrimonio o bien.

c) El producto neto resultante de la venta de los -- bienes que integran el mencionado patrimonio.

La descripción anterior corresponde a los certificados de participación fiduciaria no amortizables, ya que -- los amortizables, que es otra variedad de este tipo de títulos, sólo dan derecho a una parte alícuota de los fru--tos o rendimientos que produzca el patrimonio fiduciario_ más el reembolso del valor nominal del título al momento_ de su amortización.

De lo anterior se desprende que los certificados de_ participación inmobiliaria, en sus dos variedades, son títulos de crédito que permiten a su titular ejercer el derecho literal que en ellas se consigna, por lo que se está en presencia de bienes inmuebles, con independencia de

que el patrimonio fiduciario que les dio origen, se encuentra total o parcialmente integrado por bienes inmuebles.

Los certificados de participación han venido desempeñando básicamente dos funciones de acuerdo con su naturaleza:

1) Al ser una representación del patrimonio fiduciario, realizan la función de movilización de propiedad.

2) Pueden llegar a ser un instrumento de inversión valiosísimo, pues hay diversificación de riesgos, al tener oportunidad de participar en varios proyectos haciendo que disminuya el riesgo por la mayor diversificación.

A mayor abundamiento, para el inversionista los certificados de participación pueden ser muy atractivos por el rendimiento, por la plusvalía de los bienes que respaldan a la emisión y por la posibilidad de pulverización de las inversiones.

La seriedad económica que debe sustentar a proyectos de inversión importantes como del tipo de análisis, existe una serie de requisitos que salvaguarden a la operación. A este respecto, la Ley General de Títulos y Operaciones de Crédito ha sido sumamente rigurosa y demanda que realicen ciertas actividades para lograr el objetivo mencionado:

Primera; valorización exacta de los bienes afectados en fideicomiso: el valor comercial de los bienes representará el monto total nominal de la remisión para certificados no amortizables; para aquellos amortizables será menor, con el fin de dejar un margen prudente de seguridad a la inversión de los titulares.

Segunda; la emisión requiere, como un factor formal, que la declaración de voluntad se exprese en escritura pública en donde se harán constar ciertas características y requisitos que la propia Ley enumera.

Tercera; los valores deben ser aprobados por la Comisión Nacional Bancaria.

Con el objeto de facilitar la venta de certificados conviene solicitar y obtener la inscripción de la emisión en la Bolsa de Valores, previa autorización de la Comisión Nacional de Valores y la inscripción en el Registro Nacional de Valores.

Puede suscitarse el caso en que los bienes fideicometidos (en el caso de certificados de participación inmobiliaria) sean edificios sin terminar, o bien terrenos en donde se va a llevar a cabo la construcción de un edificio.

Para estos casos debe presentarse el paquete de planos y presupuestos de obras, para que sean estimados den-

tro del avalúo respectivo, debiendo dar en depósito el im porte de la obra faltante para que quede en poder del representante común de los titulares de los certificados co rrespondientes. Esta operación deberá quedar asentada en el Acta de Emisión para que conste.

Para el caso de análisis, los certificados de participación inmobiliaria se emiten sobre bienes productivos.

Como ya dijimos, los certificados fiduciarios dan de recho a una parte alícuota de los frutos o rendimientos - de los bienes que integran el patrimonio fiduciario.

La Ley General de Títulos y Operaciones de Crédito - establece en forma clara que para el caso de certificados inmobiliarios, se conceden derechos de aprovechamiento di recto del inmueble fideicometido. Las características de estos rendimientos o productos es la aleatoriedad, consecuencia de los negocios y el riesgo en ellos implícito. Es por ello que con frecuencia se pacta una garantía con una financiera que sea la que sufrague el rendimiento mínimo que deban producir los certificados, en caso de no lograr completar el mínimo comprometido a través de la ex plotación del bien.

Tratándose de certificados amortizables, se tiene de recho al reembolso del valor nominal del título de medida que la suerte los vaya señalando mediante sorteos. En la

el caso de certificados no amortizables, se tiene derecho a la parte alícuota que le corresponda con motivo de la liquidación del patrimonio a la extinción del fideicomiso, o bien, a que en caso de que no se logre la liquidación se les adjudiquen los bienes que forman el patrimonio fiduciario.

Los derechos que confieren los títulos se ejercen -- por virtud de acuerdos mayoritarios de la organización de titulares de certificados.

El Artículo 27 de nuestra Constitución, establece en su Fracción I que:

"En una franja de cien kilometros a lo largo de las_ fronteras y de cincuenta en las playas, por ningún motivo podrán los extranjeros adquirir el dominio directo sobre_ tierras y aguas."

Fundamentalmente, limitaría la participación de capital extranjero en los proyectos inmobiliarios respectivos, eliminando virtualmente una fuente excelente de divisas.

Para evitar cualquier problema al respecto sería necesario solicitar autorización de la Secretaría de Relaciones Exteriores y anotar en los títulos la pena de que serían objeto quienes infringieran las disposiciones conducentes.

Por lo contrario, si no se deseaba que participasen_

extrangeros en el proyecto, se podría incluir una clausula de exclusión de extrangeros, en el texto de cada certificado, en donde se advirtiera que los títulos quedarían en beneficio de la Nación Mexicana en caso de que alguna persona física o moral extranjera adquiriese los certificados de participación fiduciaria.

1.2.2.5 Su relación con el Impuesto sobre la -- Renta.

Los certificados de participación inmobiliaria, hasta el momento, pueden ofrecer rendimientos variables, dependiendo de las condiciones en que se exploten los bienes que integran el patrimonio fiduciario. Resulta evidente que lo normal, tratandose de inmuebles, es que el renglón principal será el ingreso por permitir su uso o goce temporal, por lo que debe resultar muy atractivo el que este ingreso se pacte como un porcentaje de las ventas que realice la empresa que ocupe el inmueble.

Con estos ingresos disminuídos de los gastos de operación del fideicomiso se liquidan los rendimientos a los titulares de los certificados de participación, los que sin duda son intereses, excepto para fines del Impuesto sobre la Renta en que se asimilan a ingresos por arrenda-

miento.

Una vez que se extinguiere el fideicomiso, los titulares de los certificados podrán ejercer, no sin antes -- contar con el consenso se la organización de titulares de certificados, su derecho al reembolso del valor nominal - en el caso de los amortizables o a percibir la parte alícuota de la liquidación del patrimonio fiduciario o a que se les adjudiquen los bienes que integran el citado patrimonio fiduciario.

El Impuesto sobre la Renta afecta desde distintos ángulos a la misma operación, de entre los que podemos distinguir los siguientes:

1) El primer impacto de este gravamen lo tendría que soportar el propietario del bien inmueble que se fuera a afectar en fideicomiso, al momento en que, conforme a la legislación fiscal, Artículo 14 del Código Fiscal, se ubi que en alguno de los supuestos que presumen la enajena--ción del inmueble y que son:

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

b) En el acto en el que el fideicomitente pierda el derecho a readquirir los bienes del fiduciario si se hu--

biera reservado tal derecho."

Cuando se ubique en cualquiera de estos supuestos, se entendería que se está enajenando el inmueble, que puede originar una ganancia o una pérdida. El tratamiento de esta ganancia o pérdida sería diferente dependiendo de -- que el enajenante fuese Sociedad Mercantil o persona física, más en ambos casos se trata, en principio, de un ingreso que se considera acumulable.

II) En la operación misma del fideicomiso para los tenedores de los certificados de participación inmobiliaria se producirán dos tipos de consecuencias diferentes en materia del Impuesto sobre la Renta:

La primera de ellas se originará por el ingreso que obtengan las personas físicas por concepto del rendimiento anual que proviene de las ventas que genera el fideicomiso ya que dicho rendimiento se asimila a ingreso por -- rentas por disposición expresa de la Ley del Impuesto sobre la Renta (LISR) en su Capítulo respectivo.

La otra parte de la ganancia se realiza por la tenencia misma del título, y se producirá por la diferencia positiva o negativa que se llegue a generar después de comparar el costo de adquisición de los títulos contra su valor de enajenación, o bien de la parte alícuota de la liquidación del patrimonio fiduciario cuando se tenga la --

propiedad del certificado de participación hasta la extinción del fideicomiso. Ahora bien, como se trata de valores de venta variable que por disposición expresa de la Ley del Impuesto sobre la Renta, la parte alícuota de un inmueble se tiene derecho a aplicar los factores de ajuste que previenen las disposiciones fiscales, por lo que la ganancia de capital, en todo caso, será reducida.

III) El último efecto del Impuesto sobre la Renta sería al momento de concluir los fines del fideicomiso, ya que se generaría una ganancia o pérdida por enajenación de inmuebles para el fideicomisario, a partir de comparar el costo de adquisición, después de aplicarle los factores de ajuste que previenen las disposiciones fiscales -- contra el valor en que se enajenará realmente el inmueble. En este caso sí debería pagarse el Impuesto sobre la Renta que se llegara a producir por esta operación al momento en que concluya los fines del fideicomiso.

Cabe destacar que los aspectos relacionados con este inciso, tanto con el rendimiento, como con la enajenación de los certificados de participación inmobiliaria están básicamente referidos a las personas físicas, ya que, al igual que lo que acontece con otros títulos e instrumentos de los mercados financieros y de valores, el rendimiento, cualquiera que este sea para las Sociedades Mer-

cantiles, será concepto de ingreso acumulable.

Del planteamiento anterior, se puede decir que se -- pretende instrumentar una acción concentrada entre los -- distintos sectores involucrados, con el fin de que, con - un pequeño esfuerzo de cada sector, se logre la operación de un atractivo esquema de captación y canalización de - recursos que coadyuve a la recuperación de la economía -- sin sacrificar, por otra parte, recursos fiscales que tan necesarios son para consolidar desde el punto de vista de las finanzas públicas, ese proceso de recuperación.

1.3 Responsabilidad de los Notarios, Corredores y Jueces.

Los notarios, corredores y jueces y demás fedatarios que por disposición legal tengan funciones notariales, -- calcularán el impuesto bajo su responsabilidad y lo enterarán en las oficinas autorizadas. Debemos entender que - la responsabilidad notarial se concreta al cálculo del im puesto. El notario no puede aceptar el cálculo determinado por el contribuyente sin que quede aprobado por sí mis mo.

El notario tendrá responsabilidad solidaria, conforme al Artículo 26 del Código Fiscal de la Federación, si autoriza definitivamente la escritura sin estar cubierto

el gravamen correspondiente a la operación.

CAPITULO II: MARCO LEGAL EN LA ENAJENACION DE BIENES
INMUEBLES EN LAS PERSONAS FISICAS

2.1 Personas Físicas

- 2.1.1 Concepto de Persona Física y sus Atributos
- 2.1.2 Sujeto del Impuesto sobre la Renta en la Enajenación de Bienes Inmuebles en las Personas Físicas

2.2 Formas de Transmitir la Propiedad

- 2.2.1 Bienes Adquiridos por Herencia o Legado
- 2.2.2 Por Remate Judicial
- 2.2.3 Expropiación de Bienes Inmuebles
- 2.2.4 Adquiridos por Donación
- 2.2.5 Bienes Adquiridos por Donación Hecha por la Federación, Estado, Municipios y Organismos Descentralizados
- 2.2.6 En Copropiedad

CAPITULO II: MARCO LEGAL EN LA ENAJENACION DE BIENES
INMUEBLES EN LAS PERSONAS FISICAS

2.1 Personas Físicas

2.1.1 Concepto de Persona Física y sus Atributos.

Una persona física es también llamada natural, es el ser humano hombre y mujer. El derecho moderno no admite - la posibilidad de la existencia de una persona física que carezca de la capacidad jurídica.

También por persona física entendemos al ser humano_ como tal, siendo sus principales atributos:

1) Capacidad, que es la aptitud para adquirir un derecho o para ejercerlo y disfrutarlo.

2) Estado Civil, que es la situación jurídica de una persona física considerada desde el punto de vista del De recho, la familia y que hace referencia a la calidad de padre, de hijo, de casado, de soltero, etc.

3) Patrimonio, que es la suma de bienes y riquezas - que pertenecen a una persona.

4) Nombre, que es el signo que distingue a una perso na de las demás en sus relaciones jurídicas y sociales, - consta del nombre propio y del nombre de familia o apelli

dos.

5) Domicilio, que es el lugar donde recida con el -- propósito de establecerse en él; o a falta de éste, el lu gar en que tiene el principal asiento de sus negocios; y_ a falta de uno y otro, el lugar en que se halle.

6) Nacionalidad, que es el vínculo que liga a una -- persona con la nación a que pertenece.

El atributo más importante de las personas físicas - es la capacidad, que según la definición del Código Civil en su Artículo 22 nos dice: "La capacidad jurídica de las personas físicas se adquiere por el nacimiento y se pier- de por la muerte; pero desde el momento que un individuo_ es concebido, entra bajo la protección de la Ley y se le_ tiene por nacido para los efectos declarados en el presen_ te Código."

La Ley del Impuesto sobre la Renta (LISR) plantea -- una clasificación de las personas físicas de acuerdo a la naturaleza de sus ingresos:

1.- Las personas físicas que reciban ingresos por sa_ larios y en general por la presentación de un servicio -- personal subordinado.

2.- Las personas físicas que reciban ingresos por ho_ norarios, y en general por la presentación de un servicio independiente.

3.- Las personas físicas que reciban ingresos por arrendamiento y en general por otorgar el uso o goce temporal de inmuebles.

4.- Las personas físicas que reciban ingresos por enajenación de bienes.

5.- Las personas físicas que reciban ingresos por adquisición de bienes.

6.- Las personas físicas que reciban ingresos por actividades empresariales.

7.- Las personas físicas que reciban ingresos por dividendos y en general por las ganancias distribuidas por Sociedades Mercantiles.

8.- Las personas físicas que reciben ingresos por intereses.

9.- Las personas físicas que reciben ingresos por obtención de premios.

10.- Las personas físicas que reciben de los demás - ingresos que obtengan las personas físicas.

Para efectos de la Ley del Impuesto sobre la Renta es sujeto del impuesto desde el momento en que el embrión es concebido y obtiene ingresos.

Cabe señalar que el domicilio es un atributo de las personas físicas y el Código Fiscal de la Federación en su Artículo 10, Fracción I lo define como a continuación

se señala:

"a) Cuando realizan actividades empresariales, el local en que se encuentre el principal asiento de sus negocios.

b) Cuando no realicen las actividades señaladas en el inciso anterior y presten servicios personales independientes, el local que utilicen como base fija para el desempeño de sus actividades.

c) En los demás casos, el lugar donde tenga el asiento principal de sus actividades."

Además, en el Artículo 9 del Código Fiscal de la Federación en su Fracción I establece que "la residencia en territorio nacional para las personas físicas es:

a) Las que hayan establecido su casa habitación en México, salvo que en el año de calendario permanezcan en otro país por más de 183 días naturales consecutivos o no y acrediten haber adquirido la residencia para efectos fiscales en ese otro país.

b) Las de nacionalidad mexicana que sean funcionarios del Estado o trabajadores del mismo, aún cuando por el carácter de sus funciones permanezcan en el extranjero por un plazo mayor al señalado en el inciso a) de esta fracción."

Podemos resumir que las personas físicas es el ser -

humano en sí y que para efectos de la Ley del Impuesto sobre la Renta debe de tener ingresos, una residencia en el territorio nacional y tener un domicilio para efectos fiscales.

2.1.2 Sujeto del Impuesto sobre la Renta en la Enajenación de Bienes Inmuebles en las Personas Físicas.

Están obligadas al pago del Impuesto sobre la Renta, conforme al Capítulo IV del Título IV de la Ley del Impuesto sobre la Renta (LISR), las personas físicas residentes en el país que obtengan ingresos en efectivo, en bienes o en crédito, por la enajenación de bienes inmuebles, siempre y cuando dichas enajenaciones no constituyan la realización de una actividad empresarial.

Las personas físicas residentes en nuestro país que lleven a cabo la enajenación de bienes inmuebles o realicen la cesión de derechos de certificados de participación inmobiliaria no amortizables, calcularán el Impuesto sobre la Renta correspondiente según lo dispuesto por el Capítulo IV del Título IV de la Ley de la materia (LISR), siempre que dichas enajenaciones no constituyan la realización de una actividad empresarial, en cuyo caso tendrán

que observarse las normas contenidas en el Capítulo IV de este mismo Título.

Los contribuyentes determinarán la ganancia o pérdida, producto de dichas enajenaciones conforme a dos criterios básicos que la Ley (LISR) prevé, considerándose la fecha de adquisición de dichos bienes.

Un solo sistema aplicable para inmuebles adquiridos con posterioridad al 1° de enero de 1973, ajustándose el costo de adquisición, procedimiento que también se puede aplicar para los casos en que los inmuebles se hayan adquirido antes de esta fecha (Procedimiento General), y una mecánica opcional para los casos en que el inmueble hubiere sido adquirido con anterioridad al 1° de enero de 1973.

En el primero de los casos, la mecánica consiste en la aplicación de los factores de ajuste de acuerdo con la tabla que anualmente establezca el Congreso de la Unión al costo comprobado de adquisición del inmueble y de esa manera actualizar su costo fiscal en la fecha en que ocurra la enajenación.

En el segundo caso la actualización del costo se determinará de acuerdo con los valores de avalúo que practiquen en su caso, las personas autorizadas por la Secretaría de Hacienda y Crédito Público.

2.2 Formas de Transmitir la Propiedad

2.2.1 Bienes Adquiridos por Herencia o Legado.

La Ley del Impuesto sobre la Renta en los casos en que se lleve a cabo la enajenación de un inmueble que hubiere sido adquirido por herencia o legado, considera y establece una ficción fiscal, que consiste en determinar el impuesto correspondiente, como si el autor de la sucesión efectuara la enajenación de los bienes por medio de los herederos o legatarios, razón por la cual la propia Ley considera que la adquisición por causa de muerte no constituye objeto del impuesto en los términos del Capítulo IV del Título IV relativo a los ingresos provenientes de la enajenación de bienes.

En estos términos, el ingreso por la enajenación de inmuebles obtenidos por la sucesión o por el o los herederos o legatarios, corresponderá al valor de la contraprestación o al valor de avalúo, al efectuarse la transmisión de propiedad del bien (en su caso).

La determinación de la deducción por el costo de adquisición, se hará con base a los establecido por el Artículo 100 de esta Ley (LISR), que menciona que tratándose de bienes adquiridos por herencia o legado, se considera-

r_á como costo de adquisición el que haya pagado el autor de la sucesión y como fecha de adquisición la que hubiere correspondido a este último. Cuando a su vez el autor de la sucesión hubiera adquirido a título gratuito se aplicará la misma regla, es decir, debemos encontrar al primer autor de la sucesión cuando existan sucesiones acumuladas.

La determinación de la ganancia, se efectuará conforme a los Artículos 97 y 99 de esta Ley (LISR) o bien conforme al Artículo 121 del Reglamento de la misma, disposición que establece y aclara que cuando ocurra la enajenación de inmuebles adquiridos por herencia o legado, que a su vez hayan sido adquiridos antes del 1° de enero de 1973 por el autor de la sucesión, se podrá considerar el valor que arroje el avalúo de dicho bien referido al 1° de enero de 1973, como deducción, en lugar de las señaladas en los Artículos 97 y 99 de la misma Ley (LISR).

2.2.2 Por Remate Judicial

Para efectos de la Ley del Impuesto sobre la Renta, la enajenación de inmuebles derivada de remates judiciales o administrativos, constituye objeto de este impuesto de acuerdo con el Capítulo IV del Título IV de esta Ley (LISR), aún cuando sea adjudicado el bien a favor del pro

pio acreedor o a un tercero.

Considerada la adquisición de inmuebles, una enajenación de bienes, pensamos que es válido el utilizar cualquiera de las opciones que la Ley del Impuesto sobre la Renta establece dentro del capítulo relativo a la enajenación de bienes para determinar la ganancia o pérdida derivada por dicha transmisión, en tanto no encontremos impedimento alguno dentro de esta Ley (LISR).

No debemos olvidar que de acuerdo con el Capítulo X del Título IV de esta Ley (LISR), toda percepción obtenida por el acreedor (persona física residente en el país) se entenderá aplicada preferentemente a intereses vencidos, excepto en los casos de adjudicación judicial para el pago de deudas en los que se procederá como sigue:

a) Si el acreedor recibe bienes del deudor, el impuesto se cubrirá sobre el total de los intereses vencidos, siempre que su valor alcance a cubrir el capital y los mencionados intereses.

b) Si los bienes sólo cubren el capital adeudado, no se causará el impuesto sobre los intereses cuando el acreedor declare que no se reserve derechos contra el deudor por los intereses no pagados.

c) Si la adjudicación se hace a un tercero, se considerarán intereses vencidos la cantidad que resulte de res-

tar a las cantidades que reciba el acreedor, el capital -
adeudado, siempre que el acreedor no se reserve derechos_
en contra del deudor.

Para los efectos de esta fracción las autoridades --
fiscales podrán tomar como valor de los bienes el del ava
lúo que ordenen practicar o el valor que haya servido de_
base para la primera almoneda.

El perdón total o parcial del capital o de los inte
reses adeudados, cuando el acreedor no se reserve dere---
chos en contra del deudor, da lugar al pago del impuesto_
por parte del deudor sobre el capital y los intereses per_
donados.

2.2.3 Expropiación de Bienes Inmuebles.

La expropiación de bienes inmuebles, es objeto del -
Impuesto sobre la Renta, conforme al Capítulo IV del Títu
lo IV de esta Ley (LISR), al realizarse la enajenación --
del bien. El ingreso en estos casos para el enajenante se
rá el importe de la indemnización. El contribuyente debe-
rá obtener al igual que en todos los casos, la ganancia o
pérdida fiscal que resulte por la enajenación del inmue--
ble materia de expropiación, afectando las deducciones co
rrespondientes conforme al mismo Capítulo IV del Título -

IV de la misma Ley (LISR).

2.2.4 Adquiridos por Donación.

La transmisión de propiedad de inmuebles que ocurra como consecuencia de una donación, no constituye objeto del Impuesto sobre la Renta conforme al Capítulo IV del Título IV de esta Ley (LISR), relativo a los ingresos derivados por la enajenación de bienes; sin embargo, al efectuarse la enajenación de un inmueble adquirido por donación sí constituirá objeto del impuesto conforme a este mismo capítulo al convertirse el donatario en enajenante del inmueble, a menos que dicha enajenación se efectúe a través de una nueva donación, en cuyo caso volverá a presentarse el supuesto anterior (como un objeto del impuesto) de conformidad con el Artículo 95 de esta misma Ley (LISR). En otras palabras, no hay impacto fiscal alguno para el enajenante (donante), en los casos en que se efectúe la donación de un bien inmueble.

2.2.5 Bienes Adquiridos por Donación Hecha por la Federación, Estado, Municipios y Organismos Descentralizados.

Tratándose de bienes adquiridos por donación hecha - por la Federación, Estado, Municipios y organismos descentralizados, se considerará como costo de adquisición el - que haya tenido dicho bien para el donante. Si no pudiera determinarse el costo que el bien tuvo para el donante, - se considerará costo de adquisición del donatario el 80 % del valor de avalúo practicado al bien de que se trate referido al momento de la donación (Artículo 118 del Reglamento de la Ley del Impuesto sobre la Renta).

2.2.6 En Copropiedad.

El Artículo 76 de la Ley del Impuesto sobre la Renta establece que cuando los ingresos de las personas físicas deriven en bienes en copropiedad, o bienes sujetos al régimen de sociedad conyugal, deberá designarse a uno de -- los copropietarios como representante común, el cual deberá llevar a conservar los libros, expedir, recabar y conservar la documentación que determinen las disposiciones fiscales, así como cumplir con las obligaciones en materia de retención de impuestos a que se refiere esta Ley - (LISR).

Los copropietarios responderán solidariamente por el incumplimiento del representante común.

El Artículo 123 del Reglamento de esta misma Ley (LISR), establece que tratándose de la enajenación de inmuebles cuyo dominio pertenezca proindividuo a varias personas físicas, cada copropietario determinará la ganancia - conforme al capítulo relativo a los ingresos por enajenación de bienes.

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

CAPITULO III: DETERMINACION DEL IMPUESTO SOBRE LA RENTA -
POR ENAJENACION DE BIENES INMUEBLES EN PERSONAS FISICAS

3.1 Bases para la determinación fiscal.

3.1.1 Determinación del ingreso

3.1.2 Determinación del costo de adquisición

3.1.3 Determinación del valor correspondiente al terreno y a las construcciones

3.2 Comprobación del costo de inversiones en construcciones, estimación de la autoridad fiscal y otras deducciones.

3.2.1 Comprobación del costo de inversiones en construcciones

3.2.2 Estimación de la autoridad fiscal

3.2.3 Otras deducciones

3.3 Determinación de la ganancia o pérdida para inmuebles adquiridos antes del 1° de enero de 1973.

- 3.3.1 Costo para efectos fiscales
- 3.3.2 Deducción de la inversión en construcciones, - mejoras y ampliaciones efectuadas después del - 1° de enero de 1973
- 3.3.3 Otras deducciones
- 3.3.4 Pérdidas

3.4 Determinación del monto acumulable y el pago provisio
nal en la enajenación de inmuebles.

- 3.4.1 Monto acumulable
- 3.4.2 Pago provisional de la enajenación de inmuebles

3.5 Cálculo del impuesto.

- 3.5.1 Pago del impuesto en forma anual
- 3.5.2 Pago del impuesto en forma diferida o en venta_ a plazos
- 3.5.3 Pérdida en la enajenación de inmuebles y deter- minación del impuesto anual

CAPITULO III: DETERMINACION DEL IMPUESTO SOBRE LA RENTA -
POR ENAJENACION DE BIENES INMUEBLES EN PERSONAS FISICAS

3.1 Bases para la determinación fiscal.

3.1.1 Determinación del ingreso.

El Artículo 95 de la Ley del Impuesto sobre la Renta considera que el ingreso para efectos fiscales en la enajenación de bienes, será el monto de la contraprestación obtenida, inclusive en crédito. Esto es, el valor fijado (precios) por las partes considerado en su totalidad, aun cuando parte de él quede pendiente de pago.

Sólo en los casos en que por la propia naturaleza de la transmisión de propiedad no haya contraprestación se atenderá al valor del avalúo del bien, practicado por persona autorizada por la Secretaría de Hacienda y Crédito Público, que servirá de base para la determinación del ingreso. En los casos en que el contribuyente efectúe el cálculo de la garantía, de conformidad con el procedimiento aplicable para inmuebles adquiridos con anterioridad al 1° de enero de 1973, se considerará como ingreso por la enajenación del bien, la cantidad que resulte mayor entre en monto de la contraprestación obtenida, inclusive -

en crédito, o el valor del avalúo practicado a la fecha_ de enajenación.

Los avalúos que deban practicarse conforme a la Ley_ del Impuesto sobre la Renta, servirán para efectos fiscales durante seis meses a partir de la fecha en que se efectúen, salvo aquellos que estén referidos al 1° de enero de 1973.

En aquellos casos en que después de realizado el avalúo se lleven a cabo construcciones, instalaciones o mejoras permanentes, al bien de que se trate, deberá practicarse nuevo avalúo aun y cuando no haya transcurrido el lapso a que se refiere el plazo que antecede (Artículo -- 115 del Reglamento del Impuesto sobre la Renta).

Las personas autorizadas para practicar avalúos para fines fiscales son las Instituciones de Crédito con concepción para operar en el país y a los corredores públicos.

3.1.2 Determinación del costo de adquisición.

Si por una parte el ingreso para el enajenante se fija en atención al monto de la contraprestación que se haya pagado para adquirir el bien, sin incluir los intereses, ni erogaciones a que se refiere el Artículo 97 de la Ley_ del Impuesto sobre la Renta (inversiones en construccio--

nes posteriores a la adquisición, gastos notariales, comisiones y pérdidas).

De acuerdo con el Artículo 97 de la Ley del Impuesto sobre la Renta (LISR), las personas físicas que obtengan ingresos por la enajenación de bienes, podrán emplear, entre otras, la siguiente deducción: el costo comprobado de adquisición que se ajustará en los términos del Artículo 99 de este mismo ordenamiento (LISR). Esto es, el aplicar el ajuste al costo comprobado de adquisición y en su caso el importe de las inversiones deducibles, siempre -- que se trate de la enajenación de inmuebles o certificados de participación inmobiliaria no amortizables.

Se entiende que es opcional para el contribuyente efectuar la deducción relativa la costo de adquisición, es decir, se puede hacer efectiva o no dicha deducción a elección del contribuyente, con la condición de que al ejercerla y hacerla valer, deberá el enajenante siempre ajustar el costo del bien en los términos de la Ley (LISR).

Son materia de ajuste los conceptos enunciados en -- las Fracciones I y II del Artículo 97 de esta Ley (LISR), relativas al costo comprobado de adquisición del inmueble y el importe de las inversiones hechas en construcciones, mejoras y ampliaciones en el mismo, al efectuarse la --- transmisión de certificados de participación inmobiliaria

no amortizables, o se trate, de la enajenación de los propios inmuebles objeto de la enajenación. Se aclara en la Ley (LISR) que estas inversiones no deben incluir gastos de conservación o de mantenimiento.

3.1.3 Determinación del valor correspondiente al terreno y a las construcciones.

La regla general indicada en el Artículo 99 de la Ley del Impuesto sobre la Renta, establece que se restará al costo comprobado de adquisición, la parte correspondiente al terreno y el resultado será el costo de construcción. Cuando no se pueda efectuar esta separación se considerará como costo del terreno el 20% del total del valor de adquisición. Con esta disposición, la Ley (LISR) está previendo el supuesto de que el costo de adquisición de un inmueble o certificado de participación inmobiliaria no amortizable esté comprendido tanto del terreno como la construcción adherida a él.

El Artículo 122 del Reglamento de la Ley (LISR), por su parte indica, que cuando no pueda separarse el costo comprobado de adquisición, la parte que corresponde al terreno y la que se refiere a la construcción, el contribuyente podrá considerar el costo del terreno y construc---

ción de acuerdo con la proporción señalada en el avalúo - practicado a la fecha de la adquisición del bien de que - se trate, o bien considerar las proporciones que aparezcan en los valores catastrales que correspondan a la fecha de adquisición.

Desde luego que si en el contrato relativo a la --- transmisión de propiedad del bien, se establece claramente una contraprestación para el terreno y otra para la adquisición de la construcción, dichos valores servirán de base en la aplicación de los factores de ajuste que co---rrespondan. Estas contraprestaciones deberán ser congruentes con lo valores de mercado.

Una vez separado el costo del terreno, conoceremos - el monto o costo de construcción, que deberá disminuirse a razón del 3% anual por cada año transcurrido entre la - fecha de adquisición y la de enajenación, con objeto de - obtener el saldo o importe de construcción neto o pendiente de depreciarse, valor o costo al que se le aplicará el factor de ajuste que corresponda.

Si aplicamos el por ciento anterior en un lapso mayor de 33 años transcurridos entre la adquisición y la enajenación de las construcciones, obtendremos un valor de costo de cero pesos, razón por la que la Ley (LISR) establece que el costo de la construcción deberá disminuirse a -

razón de 3% anual por cada año transcurrido entre la fecha de adquisición y la de enajenación, en ningún caso, - dicho costo será inferior al 20% del costo inicial.

Las mejoras o adaptaciones que impliquen inversiones al inmueble, deberán sujetarse al mismo tratamiento; es - decir, contemplarse una disminución del 3% anual a partir de la fecha en que se realizaron las inversiones en mejoras o ampliaciones para aplicarse también el factor de -- ajuste que corresponda, según los años transcurridos entre la fecha en que la inversión fue hecha y la enajena-- ción del bien.

Al importe del costo de adquisición del terreno se - le aplicará también el factor en función al número de --- años transcurridos entre su adquisición y enajenación.

En síntesis, debemos aplicar un factor de ajuste al_ costo de adquisición del terreno, un factor de ajuste al_ valor neto de construcción y un factor de ajuste al valor neto de las aplicaciones, mejoras o adaptaciones según co-- rresponda, tomándose en consideración el tiempo transcu-- rrido entre la fecha de adquisición o realización de las_ inversiones en el inmueble y la fecha en que ocurra su -- enajenación.

3.2 Comprobación del costo de inversiones en construcción, estimación de la autoridad fiscal y otras deducciones.

3.2.1 Comprobación del costo de inversiones en construcción.

El costo comprobado de construcciones, ampliaciones y mejoras podrá estar respaldado y comprobado en principio con documentación que ampare las inversiones, o si el contribuyente carece de dichos documentos, podrá también comprobar el costo de adquisición de estas inversiones, considerando como tal el valor que se contenga en el aviso de terminación de obra, siempre y cuando exista la obligación de darlo y se opte por ajustar el costo de adquisición de inmuebles y certificados de participación inmobiliaria no amortizables, en los términos de los Artículos 97 y 99 de la Ley del Impuesto sobre la Renta.

Esta forma de comprobar el costo, con base al monto que aparece en el aviso de terminación de obra, contempla en el Artículo 115 del reglamento de la Ley del Impuesto sobre la Renta; no es reconocida por la Ley cuando se opta por seguir el procedimiento contenido en su Artículo 101 (procedimiento especial para inmuebles adquiridos an-

tes del 1° de enero de 1973).

3.2.2 Estimación de la autoridad fiscal.

Las autoridades fiscales estarán facultadas para ordenar, practicar o tomar en cuenta el avalúo de las inversiones referidas a fecha en que se haya terminado. Cuando el valor de avalúo sea inferior en más de un 10% de la cantidad que se contenga en le aviso de terminación de obra, se considerará el monto de avalúo como costo de las inversiones.

Tratándose de cesiones de derechos, de contratos privados de compraventa sobre inmuebles en los que se hayan realizado construcciones, mejoras o adaptaciones, el contribuyente (cedente) deberá comprobar siempre el costo de estas inversiones a través de documentación que reúna requisitos fiscales.

Ha sido criterio de la autoridad fiscal considerar - que a partir del 1° de enero de 1979, el enajenante deberá comprobar el costo de las inversiones en construcciones, mejoras o ampliaciones de inmuebles, mediante documentación que reúna los requisitos fiscales que establece la Ley del Impuesto sobre la Renta, así como su Reglamento, y no conforme al monto que aparece en el aviso de ter

minación de obra. Este criterio se establece en virtud de que el actual Reglamento de la Ley (LISR) fue publicado - antes de la reforma fiscal vigente a partir del 1° de enero de 1979.

En caso de que el aviso de terminación de obra no -- contenga el costo de las mencionadas inversiones, así como cuando no exista la obligación de dar dicho aviso, el costo podrá determinarse por le 80% del valor de avalúo - que al efecto se practique por institución de crédito autorizada, sobre las inversiones efectuadas referido a la_ fecha en que se hayan terminado (construcciones, mejoras_ o ampliaciones). Sin embargo, ha sido criterio de la autoridad, que cuando en la licencia de obra o construcción - se manifieste cuánto se estima invertir, pero en el aviso de terminación de obra no se asienta en definitiva la cantidad invertida, o si a pesar de ser obligatorio no se -- presenta el aviso mencionado, el enajenante deberá comprobar con documentación (comprobantes de obra) el costo de_ la inversión.

3.2.3 Otras deducciones.

Además de la deducción correspondiente al costo de - adquisición de los inmuebles, ajustado de acuerdo con los

factores que anualmente establezca el Congreso de la ---
Unión, los contribuyentes podrán efectuar otra clase de -
deducciones conforme a las Fracciones III y IV del Artículo
97 de la Ley del Impuesto sobre la Renta:

a) Gastos notariales, impuestos y derechos por escritu
ras de adquisición y de enajenación, pagados por el enaje
nante.

Para que esta deducción opere, se impone la condi---
ción de que sea el enajenante quien pague dichos gastos,
con independencia de que sea o no el sujeto de los impuesto
s o derechos que se causen tanto por la adquisición como
por la enajenación del bien de que se trate. Desde luego
que dentro del concepto de impuestos y derechos pagado
s por el enajenante, no puede incluirse como deducciónel
Impuesto sobre la Renta ya que el Artículo 137 de esta
Ley considera como no deducibles los gastos por Impuestoso
bre la Renta a cargo del propio contribuyente o de terce
ras personas.

b) Las comisiones y mediaciones pagadas por el enajen
ante, con motivo de la adquisición o de la enajenación -
del bien.

La comprobación de esta deducción deberá constar enun
documento que reúna requisitos fiscales, indicándose clara
mente que se refiere al pago de una comisión o media---

ción relacionada con la venta del bien de que se trate, - expedido a nombre del enajenante. Es a partir de la reforma fiscal de 1979 cuando la autoridad fiscal reconoce esta erogación como deducible, en respuesta a una serie de peticiones efectuadas por el contribuyente, respecto de este punto.

3.3 Determinación de la ganancia o pérdida para inmuebles adquiridos antes del 1° de enero de 1973.

De acuerdo con el Artículo 101 de la Ley del Impuesto sobre la Renta, las personas que obtengan ingresos por enajenar inmuebles adquiridos con anterioridad al 1° de enero de 1973, podrán efectuar otras deducciones diferentes a las contempladas anteriormente en los Artículos 97 y 99 de esta Ley (LISR) (Procedimiento general de ajuste al costo de adquisición de inmuebles y certificados de participación no inmobiliaria).

La opción contenida en el Artículo 101 de la Ley (LISR), sólo se aplicará cuando se trate de inmuebles adquiridos antes de la fecha indicada, excluyéndose en este procedimiento a los certificados de participación inmobiliaria no amortizables, al no hacerse mención de ellos expresamente en este precepto.

Para llevar a cabo este procedimiento, el contribuyente debe comprobar que la adquisición del inmueble se llevó a cabo antes del 1° de enero de 1973, justificando y probando plenamente este hecho.

El ingreso, en estos casos, se determinará con base en el Artículo 95 de la Ley del Impuesto sobre la Renta, mismo que considera como ingreso la cantidad que resulte mayor entre el monto de la contraprestación obtenida y pactada, inclusive en crédito, o el valor de avalúo practicado a la fecha de enajenación del inmueble, por persona autorizada por la Secretaría de Hacienda y Crédito Público.

3.3.1 Costo para efectos fiscales.

Una vez conocido el ingreso por la enajenación de bienes inmuebles, el contribuyente puede o no efectuar la deducción correspondiente al costo, el que se determina, según lo establece el propio Artículo 101 de esta Ley (LISR), de la siguiente manera:

a) Se divide el valor de avalúo que se practique al inmueble a la fecha de enajenación entre el factor que corresponda, conforme al número de años transcurridos entre el 1° de enero de 1973 y la fecha de enajenación de acuer

do con la tabla de ajuste que anualmente establezca el -- Congreso de la Unión. El costo foscál, en este caso, siem pre debe determinarse partiendo del importe del avalúo, - haciendo caso omiso del monto de la contraprestación pactada, sea mayor o menor que el valor del avalúo. Recorde mos que la comparación del monto de la contraprestación y el valor de avalúo se hace en función de la determinación del ingreso y no para efectos de la determinación de este costo fiscal, siendo resultado de la división antes men-- cionada, el importe de la deducción.

b) Determinar el costo fiscal, a opción del contribu yente, con base al valor de avalúo referido al 1° de ene ro de 1973, por corredor público titulado, o por institu ciones de crédito autorizadas al efecto por la Secretaría de Hacienda y Crédito Público. El importe de la deducción será el valor que arroje dicho avalúo referido al 1° de - enero de 1973.

3.3.2 Deducción de las inversiones en construcciones, mejoras y ampliaciones efectuadas después del - 1° de enero de 1973.

La Fracción II del Artículo 101 de la Ley del Impues to sobre la Renta dispone que se podrá efectuar la deduc-

ción que corresponda al importe de inversiones hechas en_ construcciones, mejoras y ampliaciones, entre el 1° de -- enero de 1973 y la fecha de enajenación, siempre que es-- tas inversiones no representen gastos de conservación. El importe erogado por estos conceptos no se ajustará en los términos del Artículo 99 de esta Ley (LISR).

Es decir, cuando se hayan adquirido predios antes -- del 1° de enero de 1973 y en fecha posterior se hubieren_ realizado inversiones en construcción, ampliación o mejo-- ras al inmueble materia de enajenación, el contribuyente_ o enajenante, que opte por determinar la ganancia confor-- me al Artículo 101 de esta Ley (LISR) no tendrá derecho - de ajustar el costo de las construcciones, además de es-- tar obligado a comprobar con documentación que reúna re-- quisitos fiscales dichas inversiones, en atención a la -- Fracción IV del Artículo 136 de esta misma Ley (LISR) --- (comprobación de las deducciones con documentación que -- reúna requisitos fiscales).

Al determinar la ganancia o pérdida en la enajena--- ción de inmuebles con base a este procedimiento (Artículo 101 de esta Ley (LISR), no se podrá, en ningún caso, com-- probar el costo de las inversiones en construcciones e-- fectuadas con posterioridad al 1° de enero de 1973, to-- mando en consideración el valor contenido en el aviso de_

terminación de obra, o el 80% de las construcciones según avalúo referido a la fecha en que las mismas fueron efectuadas. Estas formas de comprobación sólo operan cuando - el contribuyente determine la ganancia o pérdida según corresponda, siguiendo el procedimiento contenido en los Artículos 97 y 99 de la Ley del Impuesto sobre la Renta, es decir, uti lizand o los factores de ajuste correspondientes.

3.3.3 Otras deducciones.

De acuerdo con la fracción III y IV del Artículo 101 de la Ley del Impuesto sobre la Renta, también se podrán deducir los gastos notariales, impuestos y derechos pagados por el enajenante, solamente por las escrituras relativas a la enajenación del bien inmueble y las comisiones y mediaciones pagadas por el enajenante con motivo de la enajenación del mismo, excluyéndose las erogaciones efectuadas en la adquisición de los bienes.

3.3.4 Pérdidas.

Si se opta, al momento de la enajenación de inmuebles, por seguir el procedimiento especial para inmuebles

terminación de obra, o el 80% de las construcciones según avalúo referido a la fecha en que las mismas fueron efectuadas. Estas formas de comprobación sólo operan cuando el contribuyente determine la ganancia o pérdida según corresponda, siguiendo el procedimiento contenido en los Artículos 97 y 99 de la Ley del Impuesto sobre la Renta, es decir, utilizando los factores de ajuste correspondientes.

3.3.3 Otras deducciones.

De acuerdo con la fracción III y IV del Artículo 101 de la Ley del Impuesto sobre la Renta, también se podrán deducir los gastos notariales, impuestos y derechos pagados por el enajenante, solamente por las escrituras relativas a la enajenación del bien inmueble y las comisiones y mediaciones pagadas por el enajenante con motivo de la enajenación del mismo, excluyéndose las erogaciones efectuadas en la adquisición de los bienes.

3.3.4 Pérdidas.

Si se opta, al momento de la enajenación de inmuebles, por seguir el procedimiento especial para inmuebles

adquiridos antes del 1° de enero de 1973, las pérdidas sufridas con anterioridad por la enajenación de inmuebles, acciones y partes sociales, no podrán aplicarse contra la ganancia por enajenación de inmuebles determinada conforme al Artículo 101 de esta Ley (LISR), ya que se excluye esta deducción en este mismo Artículo (procedimiento establecido para inmuebles adquiridos con anterioridad al 1° de enero de 1973). La deducción de pérdidas ocurridas en el lapso de tres años anteriores a la enajenación, sólo se permite al determinar la ganancia conforme al procedimiento general (Artículos 97 y 99), por enajenaciones efectuadas hasta el 31 de diciembre de 1982.

3.4 Determinación del monto acumulable y del pago provisional en la enajenación de inmuebles.

3.4.1 Monto acumulable o ganancia.

La ganancia es resultado de restar al total de ingresos obtenidos en el año por enajenación de bienes por los que se esté obligado al pago del impuesto, el total de deducciones que corresponda a los mismos.

La diferencia entre el ingreso por enajenación de bienes y las deducciones calculadas a opción del contribu

yente determinarán la ganancia por enajenación de estos bienes.

Tanto el impuesto anual, como el impuesto provisional se calcularán con base al resultado anteriormente comentado. No es el importe de la contraprestación o de avalúo practicado por la enajenación materia de acumulación sino la ganancia resultante en cada operación.

En resumen, la diferencia entre el ingreso por enajenación y las deducciones, calculadas a opción del contribuyente según lo establecido en el Artículo 97 (ajuste al costo) o en el 101 (inmuebles adquiridos antes de 1973), será la ganancia o ingreso acumulable sobre el cual se calcule el impuesto provisional. Para efectos del pago anual, el importe de la ganancia (no importe total de la enajenación) será materia de acumulación a los demás ingresos de las personas físicas, según el procedimiento señalado en el Artículo 96 de esta Ley (LISR).

Tratándose de la enajenación de inmuebles adquiridos antes del 1° de enero de 1973, en las que el contribuyente no manifiesta una opción diversa, se deberá proceder en los términos del Artículo 101 de esta Ley (LISR) (caso especial para inmuebles adquiridos con anterioridad al 1° de enero de 1973).

El contribuyente que realice la enajenación de varios bienes en el año de calendario, puede hacer uso, se-

gún le convenga, de cualquiera de las opciones que la Ley_ (LISR) establece por cada operación que realice, es decir para una enajenación se puede optar por el procedimiento_ del ajuste al costo de adquisición y para otras utilizar_ la referencia de avalúo para inmuebles adquiridos antes - de 1973, siempre y cuando estas enajenaciones no represen_ ten la realización de una actividad que se pudiera califi_ car como empresarial, en cuyo caso, la determinación del_ impuesto se efectuará de acuerdo con el Capítulo VI del - Título IV de la Ley del Impuesto sobre la Renta.

3.4.2 Pago provisional de la enajenación de inmuebles.

De acuerdo con el Artículo 103 de la Ley (LISR), los contribuyentes que obtengan ingresos por enajenación de - inmuebles, cesión de derechos de certificados de partici_ pación inmobiliaria no amortizables o de certificados de_ vivienda o de derechos de fideicomitente o fideicomisario, que recaigan sobre inmuebles, efectuarán pago provisional por cada operación, de acuerdo con los dos primeros párra_ fos de este Artículo, mismo que se refiere al cálculo del pago provisional tratándose de bienes inmuebles.

Como se puede notar, en el Artículo 103 de la Ley -- (LISR) se hace referencia específica a la cesión de dere-

chos de certificados de participación inmobiliaria o de vivienda, así como los relativos al fideicomitente o fideicomisario, pero completa el tratamiento que debe aplicarse a la cesión de derechos sobre los contratos privados de compraventa o con reserva de dominio, o los que pudieren resultar de la celebración de otros contratos, que recaigan sobre inmuebles.

De un contrato que se hubiere celebrado sobre un bien inmueble, puede resultar la enajenación de los derechos sobre el mismo, y por consiguiente determinarse el pago provisional del 20% del monto total de la operación, al suponerse la cesión de estos derechos como la enajenación de bienes muebles (derecho personal) o bien conforme al tratamiento establecido tratándose de la enajenación de bienes inmuebles.

Sería recomendable que se incluyeran a estas cesiones en el mismo texto del Artículo 103, considerándoseles dentro de los supuestos para determinar el pago provisional por la enajenación de bienes inmuebles y evitar confusiones en la aplicación y determinación del pago provisional; en virtud de que, como sabemos, las cesiones de derechos generalmente constituyen derechos personales y como tales, se consideran bienes muebles.

Recordemos que la regla general de retención y pago

provisional del 20% establecida en el mismo Artículo 103 de la Ley del Impuesto sobre la Renta, opera tratándose de la enajenación de otros bienes que no sean inmuebles.

Hasta el año de 1982, el pago provisional se calculaba separando un 20% del importe total de la ganancia (ingreso menos deducciones) monto al cual se le aplicaba la tarifa contenida en el Artículo 144 de esta misma Ley, y el resultado se multiplicaba por ciento, determinando así el monto del pago provisional.

A partir de 1983, los contribuyentes que obtengan ingresos por la enajenación de inmuebles, efectuarán pago provisional por cada operación, aplicando la tarifa del Artículo 141 de esta Ley (LISR) a la cantidad que se obtenga de dividir el total de la ganancia entre el número de años transcurridos entre la fecha de adquisición y la de enajenación.

Cuando el número de años transcurridos exceda de diez, solamente se considerarán diez años.

El resultado que se obtenga conforme a la división efectuada y llevarla a la tarifa, se multiplicará por el mismo número de años en que se dividió la ganancia, siendo el resultado el impuesto que corresponde al pago provisional.

Es a partir de 1983 en que se considera el tiempo de

tenencia del inmueble para determinar el monto del pago provisional. El impacto fiscal del pago provisional por enajenación de inmuebles, estará determinado tomándose en consideración dos factores: a) monto de la ganancia y b) tiempo de tenencia del bien.

Hay que hacer notar que para efectos del pago provisional no importa si la contraprestación se paga en un lapso mayor de 18 meses, condición que sólo afecta el pago del impuesto anual. En todos los casos, al diferirse o no la contraprestación, el cálculo del pago provisional debe efectuarse con base al monto total de la ganancia, sin considerar la forma en que la contraprestación sea liquidada.

3.5 Cálculo del Impuesto.

3.5.1 En forma anual.

A partir de 1973 se reforma el Artículo 96 de la Ley del Impuesto sobre la Renta, para establecer una nueva mecánica aplicable a la ganancia obtenida por la enajenación de bienes muebles.

Las personas que obtengan ingresos por la enajenación de inmuebles, podrán efectuar las deducciones a que

se refieren los Artículos 97 y 101 de esta Ley (LISR), -- con la ganancia así determinada se calculará el impuesto anual de la siguiente manera:

I. La ganancia se dividirá entre el número de años -- transcurridos entre la fecha de adquisición y la de enajenación; cuando el número de años exceda de diez, solamente se considerarán diez años.

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

III. Se aplicará a la parte de la ganancia no acumulable la tasa que correspondió al impuesto que señala la fracción anterior. El impuesto que resulte se sumará al cálculo conforme a la fracción que antecede.

La tasa a que se refiere la fracción III se calculará en la siguiente forma: el impuesto que resulte conforme a la fracción II se divide entre la cantidad a la cual se le aplicó la tarifa del Artículo 141 de esta Ley (LISR) el cosiente se multiplica por cien y se expresa en por -- ciento.

3.5.2 En forma diferida o en ventas a plazo.

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

Para determinar el monto del impuesto a enterar en cada año de calendario, se dividirá el impuesto calculado conforme a la fracción III del Artículo 96 de la Ley del Impuesto sobre la Renta entre el ingreso total de la enajenación, el cosiente se multiplicará por los ingresos efectivamente recibidos en cada año calendario. La cantidad resultante será el monto del impuesto a enterar por este concepto en la declaración anual.

3.5.3 Pérdida en la enajenación de inmuebles y determinación del impuesto anual.

A) Tratamiento a partir de 1983.

El Artículo 97 de la Ley (LISR) a partir del 1983 señala que los contribuyentes que sufran pérdidas en la e-

najenación de bienes inmuebles, podrán disminuir dichas - pérdidas en el año de calendario de que se trate o en los tres siguientes.

El nuevo Artículo 97-A de esta Ley (LISR), vigente a partir de 1983, relativo al tratamiento de las pérdidas - por enajenación de bienes inmuebles, establece que una - parte de la pérdida total obtenida, se podrá disminuir de la ganancia que en su caso obtenga por la enajenación de - otros bienes (muebles o inmuebles) en el mismo año calendario en que se sufra la pérdida, o de la ganancia, por - enajenación de bienes que se obtenga en los siguientes -- tres años de calendario a aquel en que ocurrió la misma; así como también podrá disminuirse de los demás ingresos - que el contribuyente deba acumular en la declaración --- anual correspondiente al mismo año en que ocurra la pérdi da sufrida por la enajenación de bienes.

B) Mecánica para la aplicación de pérdidas.

La mecánica para la aplicación y disminución de pérdidas sufridas por la enajenación de bienes a partir de - 1983, se efectuará conforme a lo siguiente:

I. La pérdida se divide entre le número de años --- transcurridos entre la fecha de adquisición y la de enaje nación del bien de que se trate; cuando el número de años exceda de diez, solamente se considerarán diez 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 de calendario, de los demás ingresos que el contribuyente deba acumular en la declaración anual de ese mismo año o de la ganancia por enajenación de bienes que se obtenga en los siguientes años calendario.

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

La tasa a que se refiere la fracción II de este Artículo se calculará dividiendo el impuesto que hubiere correspondido al contribuyente en la declaración anual de que se trate, entre la cantidad a la cual se le aplicó la

tarifa del Artículo 141 de esta Ley (LISR) para obtener - dicho impuesto; el cosiente se multiplicará por cien y el producto se expresa en por ciento.

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

CAPITULO IV: CASO PRACTICO

ENUNCIADO.

Una persona física adquiere un lote de terreno el --
día 14 de junio de 1975 en \$ 200,000.00; construye su ca-
sa, la cual terminó el 20 de junio de 1976 con un costo -
comprobado de \$ 600,000.00. En enero de 1978 terminó la -
aplicación de la misma con un costo comprobado de --
\$ 300,000.00. El día 10 de enero de 1987 la enajena en -
\$ 55,600,000.00

RESOLUCION.

De acuerdo al Artículo 96 de la Ley del Impuesto so-
bre la Renta, las personas que reciban ingresos por enaje-
nación de bienes podrán efectuar las deducciones a que se
refieren los Artículos 97 y 101 de esta misma Ley; para -
efectos de este caso práctico sólo se tomará en cuenta --
las deducciones del Artículo 99, ya que las que se estipu-
lan en el Artículo 101 son referentes a inmuebles adquiri-
dos antes de 1973.

Para la resolución de esta enajenación procedemos de
la siguiente forma:

PASO I. Procedimiento para el ajuste al costo de adquisición.-

A) Según lo menciona el Artículo 99 de la Ley del Impuesto sobre la Renta, en la primera parte del primer párrafo de la fracción II, se deberá disminuir a razón del 3% anual por cada año transcurrido entre la fecha de adquisición y la de enajenación al valor de la construcción y que en ningún caso dicho costo será inferior al 20% del costo inicial. Este procedimiento lo aplicaremos a la construcción y a la ampliación:

Construcción terminada el 20 de junio de 1976 en \$ 200,000.00. De esta fecha a la fecha de enajenación, 10 de enero de 1987, han transcurrido 10 años 6 meses, por lo que se considerarán 11 años transcurridos.

11 años a razón de 3% anual nos dan 33% deducible al costo de la construcción.

$\$ 600,000.00 \times 33\% = \$ 198,000.00$ este importe se restará del costo de adquisición de la construcción, dándonos el costo de la adquisición sujeto a ajustarse.

$$\$ 600,000.00 - \$ 198,000.00 = \$ 402,000.00$$

Este mismo procedimiento lo abocaremos a la aplicación:

Tiempo transcurrido de la terminación de la ampliación y la enajenación es de 10 años, a razón de 3% anual

nos da 30% deducible al costo de la ampliación.

$$\$ 300,000.00 \times 30\% = \$ 90,000.00$$

$\$ 300,000.00 - \$ 90,000.00 = \$ 210,000.00$ costo de la ampliación sujeto a ajustarse.

B) La segunda parte del primer párrafo de la fracción II del Artículo 99 de la LISR dice que el costo resultante se le aplicará el factor correspondiente conforme a la tabla de ajuste que anualmente establezca el Congreso de la Unión. Además, en su párrafo cuarto establece que el costo de adquisición del terreno se ajustará también a este tratamiento. La aplicación de éste queda de la siguiente forma:

Costo comprobado de la adquisición del terreno --
 $\$ 200,000.00$ tiempo transcurrido del 14 de junio de 1975_ al 10 de enero de 1987, más de 12 años; factor de ajuste_ a las tablas del Congreso de la Unión 78.20

$$\$ 200,000.00 \times 78.20 = \$ 15,640,000.00$$

Costo ajustado del terreno $\$ 15,640,000.00$

Esta misma operación se realizará al costo de la --- construcción y a la ampliación obtenida en el inciso anterior.

$$\$ 402,000.00 \times 55.23, \text{ factor de ajuste} =$$

$$\$ 22,202,460.00$$

Costo ajustado de la construcción $\$ 22,202,460.00$

\$ 210,000.00 x 45.80, factor de ajuste =

\$ 9,618,000.00

Costo ajustado de la ampliación \$ 9,618,000.00

PASO II. Determinación de la Base Gravable.

Una vez determinados los costos ajustados de adquisición, construcciones y mejoras, los cuales son deducciones autorizadas según el Artículo 97 de la LISR, también se podrán deducir los impuestos derechos y gastos notariales por escrituras de adquisición y de enajenación pagados por el enajenante, al igual que las comisiones y mediaciones pagadas por el enajenante con motivo de la adquisición o de la enajenación del bien.

La diferencia entre el ingreso por enajenación y las deducciones calculadas será la ganancia sobre la cual se calculará el impuesto según el Artículo 96 de la LISR, esto es:

costo ajustado del terreno	\$ 15,640,000.00
mas costo ajustado de construcción	\$ 22,202,460.00
mas costo ajustado de ampliación	\$ 9,618,000.00
mas gastos notariales derechos e impuestos	\$ <u>176,000.00</u>
total de deducciones autorizadas	\$ <u><u>47,636,460.00</u></u>

Ingreso por enajenación	\$ 55,600,000.00
menos deducciones autorizadas	<u>\$ 47,636,460.00</u>
Base gravable sujeta al Art. 96	<u>\$ 7,963,540.00</u>

PASO III. Computo del Impuesto anual.

Después de haber calculado la base gravable para el impuesto por ingresos por enajenación de bienes inmuebles procedemos a calcular el impuesto anual por dichos ingresos.

A) De acuerdo al Artículo 96 de la LISR en su fracción I, la ganancia se dividirá entre los años transcurridos de la fecha de adquisición y la de enajenación para cuando el número de años transcurridos exceda de diez solamente se considerarán diez.

Base gravable \$ 7,963,540.00

Años transcurridos entre la adquisición y enajenación, más de diez años.

\$ 7,963,540.00 = \$ 776,354.00 ganancia acumulable --
 10 años por enajenación de bienes inmuebles.

B) Con base a la fracción II del Artículo 96 de la LISR, este resultado se sumará a los demás ingresos acumulables del año calendario de que se trate y se calculará de acuerdo a los términos del Artículo 141 de la LISR.

Para efectos de este caso práctico, consideramos que esta persona física durante el año calendario obtuvo ingresos acumulables por \$ 5,466,000.00 y deducciones autorizadas de acuerdo al Artículo 140 de la LISR por --
\$ 2,345,675.00

Ingresos acumulables año calendario \$ 5,466,000.00
mas ingresos acumulables por enajena
ción de bienes inmuebles. \$ 776,354.00
mas deducciones autorizadas Art. 140
LISR. \$ 2,345,675.00

Base aplicable para el Art. 141

LISR. \$ 3,896,679.00

Impuesto anual de acuerdo al Artículo
141 de la LISR \$ 563,161.00

C) Según la fracción III del Artículo 96 de la LISR, la parte de la ganancia no acumulable se multiplicará por la tasa que se obtenga del siguiente procedimiento:

El impuesto que resulte de aplicar la tarifa del Artículo 141 de la LISR a la totalidad de los ingresos acumulables obtenidos en el año, disminuidos por las deducciones autorizadas por la Ley, excepto por las establecidas en las fracciones II, III y IV del Artículo 140 (honorarios médicos y gastos hospitalarios, gastos funerarios y donativos) se dividirá entre la cantidad a la que -

se le aplicó la tarifa y el cosiente se expresará en %.

Una vez obtenida la tasa, se multiplicará por la ganancia no acumulable y será el impuesto sobre la ganancia no acumulable y se sumará el impuesto anual determinado - en el inciso B anterior. La ganancia no acumulable es la diferencia entre la base gravable obtenida en el paso II_ y la ganancia acumulable obtenida en el inciso A anterior.

Base gravable	\$ 7,763,540.00
menos ganancia acumulable	<u>\$ 776,354.00</u>
Ganancia no acumulable a la cual se le aplicará la tasa	\$ 6,987,186.00

Cálculo de la tasa:

Ingresos acumulables	\$ 5,466,000.00
mas ingresos enajenación de bienes inmuebles	<u>\$ 776,354.00</u>
	\$ 6,242,354.00
menos deducciones Artículo 140 excepto fracciones II, III y IV	<u>\$ 1,129,675.00</u>
Base para la aplicación tarifa del Art. 141 LISR	<u>\$ 5,112,679.00</u>
Impuesto Art. 141 LISR	\$ 866,093.00
Este impuesto se divide entre la base para aplica---	

\$ 65,523.00

Este resultado se multiplicará por los años de tenencia.

\$ 65,523.00 x 10 años = \$ 655,230.00 Impuesto a pagar como pago provisional, el cual será retenido y enterado por el notario a las autoridades.

ESTA TESIS
SALIR DE LA
NO DEBE
REGLADA

CONCLUSION

Como pudimos observar a lo largo de este trabajo, cuyo propósito fundamental fue el de proporcionar una vi---sión más clara de la forma en que se debe aplicar la Ley del Impuesto sobre la Renta referente a la determinación del impuesto que se tiene que pagar a las autoridades ha---cendarias por la enajenación de bienes inmuebles en personas físicas, esta situación se expuso de una manera clara y comprensible en el caso práctico en donde se determinó paso a paso la obtención de dicho impuesto.

Hay que reconocer que la legislación fiscal ha esta---blecido, tanto para la determinación de la ganancia por -enajenación de bienes, como para la determinación del im---puesto correspondiente, una mecánica en la que se recono---ce, por una parte, la actualización de los valores origi---nales de las inversiones realizadas en inmuebles, aplican---do los factores de ajuste que el Congreso de la Unión es---tablece cada año para que los valores originales de los -inmuebles se actualicen al valor presente, ya que si no -se hiciera esto, la ganancia sería demasiado grande y el contribuyente tendría que pagar un impuesto por una ganan---cia que no es real.

Esto lo podemos observar en que si no existiera esta

alternativa, nuestra base para la determinación del impuesto sería el valor de la enajenación, pero al tener la facultad de poder actualizar las inversiones efectuadas y las deducciones por depreciación por el uso o goce del bien, la base del impuesto se disminuyó de \$ 55,600,000 a \$ 7,963,540, lo que representa un 85.68% en la base para el cálculo del impuesto.

Por otra parte, una acumulación proporcional de la ganancia generada, con el fin de no gravar una ganancia o utilidad ficticia derivada del proceso inflacionario, de tal forma que se grave en la medida de lo posible una utilidad real. Esto se ve implantado en la determinación de la ganancia que es dividida entre el número de años de posesión del inmueble por parte del enajenante para disminuir el efecto que causaría si toda esta ganancia se acumulara en un año calendario, sería una carga impositiva demasiado fuerte para el contribuyente.

Por tal motivo y para efectos prácticos se presentó en cuatro pasos la determinación del impuesto por enajenación de bienes inmuebles en las personas físicas:

- I. Ajuste al costo de adquisición.
- II. Determinación de la base gravable.
- III. Determinación del impuesto anual.
- IV. Determinación del pago provisional

Estos puntos a seguir consideramos que son una herramienta de mucha utilidad para aquellas personas que tengan la necesidad de conocer qué importe les corresponde enterar a las autoridades hacendarias por la enajenación de bienes inmuebles.

Cabe aclarar que la actividad inmobiliaria en nuestro país ha representado siempre una importante fuente de recaudación fiscal, en tanto que la transmisión de bienes inmuebles en la mayoría de los casos, genera una ganancia gravada por el Impuesto sobre la Renta.

BIBLIOGRAFIA

- 1.- ARROYO Morales, Enrique y Vega Ulibarri, Angel de la. Análisis Jurídico y Contable de la Ley del Impuesto sobre la Renta, Ed. Do Fiscal, 6a. ed., México, abril 1985.
- 2.- Boletín Informativo, emitido por el despacho Ruíz Chevez y Zamarripa sobre Certificados de Participación Inmobiliaria.
- 3.- Código Civil de la Federación, Ed. Do Fiscal, México, 1987.
- 4.- Código Civil para el Distrito Federal en Materia Común y para toda la República en Materia Federal, Ed. Librerías Teocalli, México, 1981.
- 5.- PINA Vara, Rafael De. Diccionario de Derecho, Ed. Porrúa, S.A., 7a. ed., México, 1978.
- 6.- ESTEBA Ruíz, Roberto A. El Certificado de Participación Inmobiliaria como Título de Inversión Productiva, Banco Nacional Hipotecario Urbano y de Obras Públicas S.A., México, 1960.
- 7.- FLORES Castro, Altamirano Manuel. Enajenación de Inmuebles, Ed. Deiycá, 2a. ed., México, 1983.
- 8.- Ley del Impuesto sobre la Renta y su Reglamento, Ed. Do Fiscal, México, 1987.

9.- Ley General de Títulos y Operaciones de Crédito, Ed.

Porrúa, S.A., México, 1980.