



51  
205

**UNIVERSIDAD NACIONAL  
AUTONOMA DE MEXICO**  

---

**FACULTAD DE ESTUDIOS SUPERIORES**  
**CUAUTITLAN**

**FALLA DE ORIGEN**

**" EL PROCESO FISCAL EN LA ENAJENACION  
DE BIENES INMUEBLES "**

**T E S I S**

QUE PARA OBTENER EL TITULO DE:  
**LICENCIADA EN CONTADURIA**  
P R E S E N T A :

**SILVIA GONZALEZ ROSAS**

**ASESOR. C. P. JOSE JACINTO RODRIGUEZ GASPAR**



Universidad Nacional  
Autónoma de México



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

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

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

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

# FALLA DE ORIGEN



UNIVERSIDAD NACIONAL  
AVENIDA DE  
MEXICO

FACULTAD DE ESTUDIOS SUPERIORES CUAUTITLAN  
UNIDAD DE LA ADMINISTRACION ESCOLAR  
DEPARTAMENTO DE EXAMENES PROFESIONALES

ASUNTO: VOTOS APROBATORIOS

DR. JAIME KELLER TORRES  
DIRECTOR DE LA FES-CUAUTITLAN  
P R E S E N T E .

AT'N: Ing. Rafael Rodríguez Ceballos  
Jefe del Departamento de Exámenes  
Profesionales de la F.E.S. - C.

Con base en el art. 28 del Reglamento General de Exámenes, nos permitimos comunicar a usted que revisamos la TESIS TITULADA:

"El Proceso Fiscal en la enajenación de bienes inmuebles".

que presenta la pasante: Silvia González Rosas  
con número de cuenta: 8405251-9 para obtener el TITULO de:  
Licenciada en Contaduría

Considerando que dicha tesis reúne los requisitos necesarios para ser discutida en el EXAMEN PROFESIONAL correspondiente, otorgamos nuestro VOTO APROBATORIO.

A T E N T A M E N T E .  
"POR MI RAZA HABLARA EL ESPIRITU" 19 \_\_\_\_\_ de \_\_\_\_\_ junio de 199 5  
Cuautitlán Izcalli, Edo. de Mex., a \_\_\_\_\_ de \_\_\_\_\_ de 199 5

PRESIDENTE	C.P. Ma. Blanca N. Jiménez y Jiménez	<i>[Firma]</i> 14/VI/95
VOCAL	C.P. José Jacinto Rodríguez Gaspar	<i>[Firma]</i> 17-VI-95
SECRETARIO	C.P. Juan Cortés Gutiérrez	<i>[Firma]</i>
PRIMER SUPLENTE	L.D. Jorge López Garduño	<i>[Firma]</i> 28/VI/95
SEGUNDO SUPLENTE	C.P. José Alejandro López García	<i>[Firma]</i> 29/VI/95

*A Dios*

*Por permitirme realizar mi más grande anhelo.*

*A la Universidad Nacional Autónoma de México*

*Por brindarme la oportunidad de alcanzar esta meta.*

*A la Facultad de Estudios Superiores "Cuautitlán"*

*Con gratitud porque fue la base principal para la culminación de mi carrera.*

A mis profesores

Que con sus conocimientos y experiencias  
contribuyeron en mi formación académica.

Al C.P. José Jacinto Rodríguez Gaspar

Con agradecimiento por su valiosa orientación, paciencia y  
sabios consejos.

A mis padres

Con cariño por su apoyo, respeto y comprensión.

**EL PROCESO FISCAL**  
**EN LA**  
**ENAJENACION DE BIENES IMUEBLES**

## INDICE

	Pág.
<b>INTRODUCCION.....</b>	<b>I</b>
<b>I. ANTECEDENTES HISTORICOS.....</b>	<b>2</b>
1. Concepto de enajenación.....	5
2. Clasificación de bienes.....	7
3. Formas de adquirir la propiedad.....	9
4. Elementos esenciales del impuesto.....	11
<b>II. ASPECTOS FISCALES EN LA ENAJENACION DE BIENES     INMUEBLES.....</b>	<b>13</b>
1. Antecedentes.....	14
2. Concepto de enajenación de bienes.....	19
3. Sujetos obligados al pago de impuestos y disposiciones aplicables.....	21
4. Los ingresos por enajenación de bienes.....	25
<b>III. OBLIGACIONES FORMALES DENTRO DEL PROCESO     FISCAL.....</b>	<b>29</b>
1. Trámites fiscales.....	31
2. Sistema de registros contables.....	38
3. Presentación de Declaraciones.....	43
4. Funciones de los responsables solidarios y alternativas para su cumplimiento.....	48

<b>IV. APLICACION DE LAS DIVERSAS DISPOSICIONES FISCALES PARA LA DETERMINACION DEL IMPUESTO.....</b>	<b>55</b>
1. Determinación del ingreso gravable o deducible por enajenación de terrenos y construcciones.....	58
2. Procedimiento para el cálculo del pago provisional.....	74
3. Cálculo del impuesto anual.....	83
4. Mecánica para la deducción de pérdidas enajenación de bienes inmuebles.....	91
 <b>CASOS PRACTICOS.....</b>	 <b>94</b>
 <b>CONCLUSIONES.....</b>	 <b>124</b>
 <b>REFERENCIAS BIBLIOGRAFICAS.....</b>	 <b>126</b>

## INTRODUCCION

Considerando la gran importancia que tiene en la actualidad la correcta aplicación e interpretación de las disposiciones fiscales, la presente investigación tiene por objetivo estudiar el régimen aplicable a las personas morales y físicas que enajenan bienes inmuebles, analizando los distintos ordenamientos que establecen las leyes vigentes; tomando en cuenta tanto el sujeto que realiza el acto, como el supuesto jurídico que da lugar al pago del impuesto o a la causación del mismo.

La legislación fiscal, es un tanto compleja y además, establece un tratamiento específico para la determinación del gravamen, el cual involucra elementos y consideraciones de naturaleza diversa. En este sentido, resulta difícil para el contribuyente, aplicar los procedimientos bajo los cuales se regulan estas operaciones, provocado en algunos casos, la incorrecta interpretación de la Ley.

Por tal motivo, se pretende sintetizar en un orden lógico el estudio del tema, utilizando un lenguaje simple, llano y sin tecnicismos, facilitando al lector una mejor comprensión.

Para dar cumplimiento a dicho objetivo, se inicia el primer capítulo enumerando los antecedentes históricos de esta figura jurídica, permitiendo ubicar el contexto y la relevancia que la misma trae consigo, a efecto de entender una de las fuentes de obligaciones más amplias que existen y cuya importancia se refleja en el esquema tributario que nos regula.

Posteriormente, en el capítulo segundo se delimitan los aspectos genéricos de la enajenación, proporcionando un panorama general que precisa quienes son los sujetos que intervienen en este acto, las disposiciones aplicables y la clasificación de ingresos que se hace necesaria para el estudio de este tema en particular.

En el tercer capítulo, se contemplan las obligaciones formales que deben cumplir los contribuyentes que realizan este tipo de operaciones, las funciones que deben llevar a cabo los responsables solidarios y las alternativas vigentes para que estos puedan dar cumplimiento.

En el cuarto y último capítulo, se desarrollan los procedimientos fiscales necesarios para la determinación del impuesto provisional y anual, así como la mecánica prevista en la Ley del Impuesto sobre la Renta para la deducción de las pérdidas sufridas en la enajenación de bienes inmuebles.

Aunado a lo anterior, se incluyen al final casos prácticos de los diferentes supuestos que establece, tanto la antes citada ley, la del Impuesto al Valor Agregado, así como sus reglamentos.

**CAPITULO I.**  
**ANTECEDENTES HISTORICOS**

1. CONCEPTO DE ENAJENACION.
2. CLASIFICACION DE BIENES.
3. FORMAS DE ADQUIRIR LA PROPIEDAD.
4. ELEMENTOS ESENCIALES DEL IMPUESTO.

## I. ANTECEDENTES HISTORICOS

Los primeros antecedentes relativos al traslado de la propiedad, se encuentran contenidos en el Derecho Romano, aproximadamente en el año 451 a.c., ya que al codificarse en la Ley de las Doce Tablas, surge la reglamentación de la propiedad y las normas generales, respecto a los modos de transmisión.

En esta época las formas originarias de extinción de la propiedad consistían básicamente en la renuncia, pérdida del objeto, prescripción y enajenación, considerando a esta última la más importante, porque de ahí se derivan diversos modos de transmitir la propiedad de las cosas o derechos. Este modo de extinción, en un amplio sentido significaba transmitir a otro la propiedad de alguna cosa o derecho determinado, ya sea a título lucrativo o bien a título oneroso.

Dentro de este concepto genérico, se comprendía la venta, la donación, y la disposición de última voluntad, es decir, todas las formas de cesión o traspaso de los bienes. La enajenación así entendida era un acto de verdadera importancia jurídica, puesto que a la vez que extinguía, creaba o modificaba derechos, razón por la cual exigía tanto del enajenante como en el adquirente, las condiciones de capacidad legal necesarias para consentir el acto, de esta manera, no podían aceptar, ni transferir la propiedad, los impúberes, los sujetos a la patria potestad, los esclavos, los furiosos o dementes, los sordomudos y las mujeres.

Cabe aclarar que la transmisión de las cosas o derechos, solo podía efectuarse por el propietario de los mismos, sin embargo se daban casos de excepción en los cuales se podía enajenar a través de un tercero.

La evolución del Derecho Romano influyó en otras legislaciones europeas, tal como se aprecia al redactarse el Código de Napoleón, en el cual, se realizaron algunas adecuaciones con el objeto de prever la transmisión de dominio en las operaciones de enajenación, partiendo del principio de que la venta surte sus efectos entre las partes y, la propiedad quedará adquirida de derecho por el comprador. Al respecto, el maestro Rafael Rojina Villegas señala lo siguiente :

...."El Código Francés define la compraventa como un contrato por virtud del cual el vendedor se obliga a entregar una cosa y el comprador a pagarla. Parece que estamos aún en el Derecho Romano, supuesto que el comprador se obliga sólo a entregar una cosa ; pero relacionando este artículo con el principio fundamental basado en que toda enajenación de cosas ciertas y determinadas , implica la transmisión de la propiedad por efecto directo e inmediato del contrato . Es por consiguiente, a través de este principio como tenemos que interpretar los artículos del Código Napoleón que definen a la compraventa , por lo que si sólo nos limitáramos al precepto especial que la define, podríamos tener la impresión aparente , de que seguía siendo un contrato al estilo romano, que sólo generaba la obligación de entregar la cosa. Desde luego puede concluirse que si la cosa es cierta y determinada, aunque la ley no lo diga , por efecto directo e inmediato del contrato se transfirió la propiedad; y en artículos posteriores la ley lo reconoce al decir que el vendedor debe garantizar la posesión y responder de la evicción"...<sup>1</sup>.

La legislación mexicana se inspiró en el Código de Napoleón e hizo suyos los principios sustentados en éste ordenamiento francés. Actualmente, en el Código Civil se puede apreciar que existen diferencias marcadas con el Derecho Romano, por ejemplo, en nuestra reglamentación, la enajenación si es traslativa de dominio, porque se establece que hay compraventa cuando uno de los contratantes se obliga a transferir la propiedad de una cosa o derecho y el otro, a su vez, debe pagar un precio cierto y en dinero. Asimismo, este acto se verifica entre las partes por mero efecto del contrato, debiendo tomarse en cuenta las disposiciones relativas al Registro Público.

En el Derecho Romano era distinto ya que en todos los casos el vendedor debía hacer tradición de la cosa, debido a que el dominio no se transfería por el simple convenio o pacto. Además, en esta época, se podían enajenar bienes aunque no fueran de su propiedad, solo se requería que fuera poseedor de los mismos y garantizará una posesión pacífica y útil al comprador. En esta época, la tradición era un modo derivativo no solemne de transmitir la propiedad mediante la entrega del bien, aunada la intención de transferir o adquirir.

---

1. Rojas, Villegas Rafael.- Derecho Civil Mexicano, tomo VI, contratos, vol. 1, Porrúa S.A., México, 1977, p. 142.

De acuerdo a los principios sustentados en nuestro Código Civil, claramente se establece que ninguna persona puede vender lo que no le pertenece y de esta manera, solo el titular puede realizar la enajenación de la propiedad.

La figura de la enajenación, constituye la fuente más amplia de obligaciones, porque a través de los diversos actos jurídicos, se permite el desplazamiento especulativo, el derecho sobre el bien y se adquiere la propiedad de otro, o de uno nuevo. Asimismo, por su importancia social y constante utilización en la operaciones civiles y mercantiles, representa un lugar muy relevante dentro del esquema tributario.

## 1. CONCEPTO DE ENAJENACION.

Antes de definir este término, primero analizaremos algunas opiniones con respecto al concepto de enajenación:

Rafael de Pina, conceptualiza este termino como ...**"la transmisión legal autorizada de una cosa o derecho, de la persona que tiene su propiedad a otra que la adquiere en virtud de éste acto"**...<sup>2</sup>.

Consideramos que esta opinión resulta ser un poco limitada para nuestro estudio, porque solo se aplicaría a la venta de bienes muebles, debido a que no se contempla la inscripción en el Registro Público de la Propiedad. Cabe aclarar, que de acuerdo al Código Civil Mexicano, todo cambio de posesión referida a bienes inmuebles, debe cumplir con la formalidad de dicha inscripción; estos es con la finalidad de que el acto surta efectos contra terceros. Al no registrar los documentos por medio de los cuales se crea, declare, reconozca, adquiera, transmita, modifique o extinga el dominio y derechos reales, tampoco se podrá producir perjuicio alguno.

En relación a los bienes muebles, se transmiten al adquirente por medio del contrato, sin necesidad de formalizar ningún tipo de registro. Sin embargo, el punto de vista de este autor, hace valer lo establecido en nuestro Derecho Positivo, en razón de que no se puede transmitir a otro una cosa ajena.

Existe otra definición que nos proporciona el diccionario y que consideramos más bien de carácter técnico: "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 derecho sobre ella"; de esta, solo se desprende la simple ejecución del acto, por lo que resulta aún más imprecisa que la anterior.

Como podemos apreciar, la definición de este concepto es un poco variable; así mismo, podríamos continuar con las exposiciones, pero finalmente se concluye la siguiente:

---

<sup>2</sup> De Pina, Vara Rafael.- Diccionario de Derecho, Pomúa S.A., México, 1984, p. 248.

**"La enajenación constituye toda transmisión de propiedad que sobre bienes o derechos reales, haga su titular a favor de un tercero, dentro del marco legal establecido en cada época y lugar".**

**Esta acepción propia, es válida jurídicamente; sin embargo, para fines fiscales pudiera no coincidir con la que se atribuye en Derecho común. Por tal motivo, analizaremos esta situación en el próximo capítulo de nuestro estudio.**

## 2. CLASIFICACION DE LOS BIENES.

Generalmente aceptamos que los bienes, es todo aquello susceptible de apropiación que representan siempre un valor. Estos, se clasifican desde el punto de vista legal, en función a su estructura y destino, es decir, conforme a las características propias de su naturaleza. Básicamente las distinciones que se han efectuado, son de dos clases:

### 1. Bienes corporales :

- A. Fungibles y no fungibles.
- B. Consumibles y no consumibles.
- C. Con dueño cierto, sin dueño, abandonados o dueño ignorado.

### 2. Bienes generales (corporales e incorporables) :

- A. Muebles e inmuebles.
- B. Corpóreos e incorpóreos.
- C. De dominio público y de propiedad privada.

Con respecto a los Bienes Corporales, se consideran como "fungibles", los que pueden ser remplazados por otros de la misma especie, calidad y cantidad; de esta forma, los que no reúnen dichas características, se definen como "no fungibles". Los denominados bienes "no consumibles", se distinguen por su uso y destrucción simultánea; esto significa que no hay posibilidad de volverlos a usar. En situación contraria tenemos las cosas "consumibles", cuya utilización puede ser en forma constante y reiterada, sin que se destruyan. Dentro de los bienes "con dueño cierto, conocido, sin dueño, abandonado o dueño ignorado", se encuentran los muebles e inmuebles, ya que estos bienes se definen en función al reconocimiento, otorgado por el propietario.

En segundo término encontramos a los Bienes Generales; dentro de estos, quedan incluidos los "inmuebles", cuya característica radica en que no pueden trasladarse de un lugar a otro y asimismo, se clasifican de conforme a las siguientes características :

- a) Por su naturaleza.- son los que no pueden desprenderse, ni trasladarse de un lugar a otro, sin alterar su composición. Por ejemplo, el suelo y las construcciones.

b) Por su destino.- son aquellos muebles que fueron adheridos a un inmueble, tal es el caso de los abonos destinados al cultivo.

c) Por su objeto.- los que por razones de uso permanecen en un lugar determinado.

d) Por su disposición legal.- significa que están de manera estable en algún sitio, aún cuando su función sea el desplazamiento, por ejemplo, el material rodante de los ferrocarriles o las líneas telefónicas.

A diferencia de los anteriores, los "muebles" pueden trasladarse por sí mismos o por medio de fuerzas exteriores, de un lugar a otro, como en el caso de las obligaciones y los derechos.

Por otra parte, se consideran como bienes "corporales" aquellos que se perciben materialmente por los sentidos; por el contrario, los "incorporales" no son susceptibles de descubrirse sensorialmente.

En relación a los bienes de "dominio público", el Código Civil los contiene bajo el nombre de "bienes considerados según las personas a quienes pertenezcan"; estos a su vez, se dividen en tres grupos:

- 1) De uso común.
- 2) Destinados a un servicio público.
- 3) Propios del Estado.

Los primeros de estos, pueden ser aprovechados por todos los habitantes, respetando siempre las restricciones establecidas por la ley; en casos especiales es necesario una concesión otorgada con los requisitos que prevengan las disposiciones respectivas. Los relativos al servicio público y los bienes propios, se caracterizan por pertenecer al pleno dominio de la Federación, Estados o Municipios.

Por último, se conceptualiza a los "bienes de propiedad privada", como todas aquellas cosas cuyo dominio legal pertenecen a un particular, de las cuales no puede aprovecharse ninguna persona, sin consentimiento previo del dueño o a través de cierta autorización.

### 3. FORMAS DE ADQUIRIR LA PROPIEDAD.

La propiedad consiste en un derecho real que implica el uso, disfrute o disposición de un bien, con las modalidades y limitaciones que fijen las leyes. Este poder se puede adquirir a través de diversas formas, mismas que enunciaremos a continuación.

En primer término, encontramos las adquisiciones a "título universal" que consisten en transferir el patrimonio en su totalidad, a través de la herencia. Es importante señalar que el heredero no puede efectuar la enajenación del bien de que se trate, sino hasta después de la muerte del autor de la sucesión. En caso de que se instituyan legatarios, se considera efectuada la transmisión de dominio a "título particular"; porque solo se refiere a bienes determinados.

Otra modalidad, son las denominadas "primitivas u originarias", caso en el cual, la cosa no ha estado en posesión de otra persona, de tal suerte que su adquirente no la recibe de un título anterior, porque ha permanecido sin dueño hasta el momento.

Encontramos también las "formas derivadas", que suponen una transmisión de un patrimonio a otro; como es el caso de la prescripción, adjudicación, contrato y herencia. Con respecto a este punto, el Código Civil para el Distrito Federal establece en su artículo 1135 que "La prescripción es un medio de adquirir bienes o librarse de obligaciones, mediante el transcurso de cierto tiempo, y bajo las condiciones establecidas por la Ley"; de esta forma, encontramos que los bienes inmuebles prescriben en un lapso de 5 años, ya sea:

- a) Que se posean en concepto de propietarios, con buena fe, pacífica, continua y públicamente, o bien,
- b) Que la propiedad hubiese sido objeto de una inscripción de posesión.

El plazo de prescripción será de 10 años cuando los bienes se poseen de mala fe, con las particularidades descritas anteriormente en el inciso a); según lo dispone el artículo 1152 del citado ordenamiento.

Por lo que a los contratos se refiere, debemos entender que estos, son un acuerdo de voluntades celebrado entre dos o mas personas, capaces de crear, transferir, modificar o extinguir obligaciones; varía según el tipo de acto y estipulaciones pactadas. Por ejemplo, en la compra venta de un inmueble, el enajenante debe entregarlo, transmitir la propiedad, asegurar la posesión útil y pacífica del mismo; en tanto que el adquirente queda obligado a pagar el precio y a recibir el bien de que se trate.

Por otra parte, existen también las adquisiciones a " título oneroso ", que consisten en pagar un cierto valor en dinero, bienes o servicios, con el propósito de recibir a cambio la propiedad de una cosa; la compraventa y la permuta son muestras de éste tipo.

Cuando la entrega se hace sin cubrir una contraprestación ó precio alguno, se dice que es a " título gratuito "; tal es el caso de la donación pura, que consiste en transferir gratuitamente a un tercero, una parte o la totalidad de sus bienes.

Cabe señalar que la traslación de dominio que se verifica por medio de cualquier contrato, se denomina adquisición " por acto entre vivos ". Finalmente, cuando la transmisión se realiza a través de un juicio sucesorio, ya sea testamentario o intestamentario, se precisa que el bien se recibe por " causa de muerte ".

#### 4. ELEMENTOS ESENCIALES DEL IMPUESTO.

El Estado, en uso de sus facultades establece a los particulares la obligación de "contribuir" al sostenimiento de los gastos públicos, quedando comprendidas dentro de este concepto todas las fuentes a las que el Gobierno acude para allegarse de recursos, como son los impuestos, derechos, productos, aprovechamientos.

La figura más representativa dentro de la tributación, son los impuestos, mismos que para ser jurídicamente exigibles, deben contener todos sus elementos esenciales:

##### SUJETO.

Es la persona que causa y paga el impuesto; se le denomina también contribuyente. Una vez que se ha realizado el hecho generador del crédito fiscal, Existen dos tipos de sujetos: activos y pasivos.

El primero siempre es el Estado; el segundo, son las personas físicas y morales, obligadas a contribuir conforme a las leyes respectivas, por los ingresos que obtengan.

##### OBJETO.

Es el conjunto de circunstancias que generan un crédito fiscal; es decir, consiste en la realización de los actos que desarrolla el contribuyente. Puede ser objeto del impuesto, las personas, sus bienes o las actividades a que se dediquen.

##### BASE.

Es la materia gravable sobre la cual se aplica la tasa para determinar el importe del impuesto. La "base", es el resultado de un procedimiento determinado conforme a la legislación fiscal, para obtener sobre esta parte, la causación correspondiente. En la mayoría de los casos, la mecánica consiste en restar a los ingresos, los gastos autorizados por la ley respectiva. Una vez que este concepto ha sido obtenido, es factible conocer el gravamen que se genera; solo basta la aplicación de una tasa o tarifa, según lo determinen las leyes fiscales.

### TASA.

Es la unidad de medida del impuesto que, multiplicada por la base, determina la cuota o cantidad que debe pagarse en materia de impuesto. Hay diversos tipos de tasas:

- 1) Fija .- cantidad precisa que debe pagarse por cada porción de valor.
- 2) Proporcional.- porcentaje fijo que se aplica en relación con la cuantía sujeta a gravamen. La cuota del impuesto, aumenta o disminuye en razón directa de las variaciones de cada valor.
- 3) Progresiva.- es aquella que se incrementa en la misma medida que la cuantía de la materia imponible; siempre en forma ascendente.
- 4) Degresiva.- es la que disminuye a medida que se reduce la base.
- 5) Regresiva.- es cuando dicha tasa, se va reduciendo conforme se incrementa el valor sujeto a la causación.

Al lado de estos cinco elementos es preciso considerar como circunstancias conexas, la tarifa ( tabla que expresa las diversas tasas y bases conforme a las cuales se tributa) y, al padrón o censo ( conocido como Registro Federal de Contribuyentes ); así como todos los datos necesarios para la identificación de los propios causantes y de los bienes con relación a los cuales se genera el impuesto.

En particular, la enajenación de bienes inmuebles está gravada por el Impuesto sobre la Renta (I.S.R.) y por el Impuesto al Valor Agregado (I.V.A.).

## **CAPITULO II.**

### **ASPECTOS FISCALES EN LA ENAJENACION DE BIENES IMUEBLES**

- 1. ANTECEDENTES.**
- 2. CONCEPTO DE ENAJENACION DE BIENES.**
- 3. SUJETOS OBLIGADOS AL PAGO DE IMPUESTOS Y DISPOSICIONES APLICABLES.**
- 4. LOS INGRESOS POR ENAJENACION DE BIENES**

## 1. ANTECEDENTES.

La figura tributaria y las formas de transmitir el dominio sobre un bien, son tan antiguos como el hombre mismo; tan solo en México, desde la época de los aztecas, se imponía a los vencidos el pago del tributo, que consistía en la esclavitud, entrega de semillas, granos, frutos, construcción de templos y mujeres para el culto, entre otros. Así mismo, la primera forma de propiedad del suelo fue la tierra de los "calpullis", pertenecientes a una comunidad en la cual una parte estaba poblada por toda la gente, la demás era labrada y cultivada para la paga de sus tributos y sustentos. La principal característica de ésta, consistía en que no era enajenable y quien la abandonaba perdía todo derecho sobre ella. Existía también la propiedad privada que pertenecía a la nobleza, las cuales eran heredadas por un antepasado o entregadas a quienes destacaban por su valor ; en este caso, la facultad de venta estaba limitada, porque únicamente se podía transmitir a otros nobles.

Durante la época de la Colonia, el país sufrió una anarquía impositiva y las tierras que antes eran del Estado o Confederación Azteca pasaron a posesión de la corona española o de los conquistadores; sin embargo, se continuó favoreciendo a la nobleza indígena con el dominio privado de la misma, particularmente a los jefes y señores indios que participaron como aliados en las guerras. La mayoría de estas personas, vendió parte de su propiedad a los españoles , bajo la condición expresa de que fueran puestos en pública subasta, por lo menos durante 30 días después que las autoridades judiciales hubieran reconocido los derechos que tenía el vendedor sobre el patrimonio y la posibilidad de enajenarlos sin perjuicio de él o su familia.

Por otra parte, las necesidades de la Real Hacienda española llevaron a Felipe II a implantar en 1575, el "Derecho de Alcabala" en la Nueva España ; consistía en un impuesto de compraventa del 2% , aplicable a todas los bienes que se enajenaban, el cual repercutía sobre el comprador e incidía sobre el consumidor.

Posteriormente, éste derecho se convirtió en un impuesto a la circulación de mercancías, es decir, se pagaba por la simple introducción de las cosas de una región a otra, sin aguardar a su venta.

Al surgir en 1680, el primer Código fundamental del Imperio Español, denominado "Recopilación de Leyes de Indias", se establece entre otras cosas, que las ventas y demás contratos relativos a terrenos de una extensión menor de quince leguas cuadradas, estaban libres de todo gravamen fiscal ; las que excedían del límite, pagaban por una vez al erario de la federación, un derecho del 25% sobre el valor de la adquisición que superaba la base exenta.

Desde la época de la colonia hasta la independencia, solo se logra una reorganización de los impuestos y una mejor distribución, sin haber propuestas de reformas esenciales.

Es en el año de 1860, cuando entra en vigor la primera legislación tributaria mexicana llamada "Ley del Timbre", cuya finalidad era superar la crisis económica en que se encontraba el país, por los desastres de la Guerra.

Durante el período revolucionario, la política fiscal opera una transformación radical con el "impuesto del centenario" de 1921, el cual se implanta con carácter de provisorio, con el objeto de reunir fondos suficientes para celebrar los cien años de la independencia. La base gravable fueron los ingresos o ganancia correspondientes al mes de agosto de tal fecha ; pero al resultar muy productivo, se prorroga temporalmente para comprar barcos mercantes que custodiaran el espacio marítimo nacional. Así mismo, se establece como sujetos a los mexicanos y extranjeros que estuvieran o no domiciliados en el país, siempre que su fuente proviniera del territorio de la República Mexicana.

En 1924 el Congreso aprueba la "Ley del Impuesto sobre Sueldos, Salarios, Emolumentos, Honorarios y Utilidades de las Empresas" , en la cual se clasifican los ingresos gravables por cédulas, según las diversas actividades.

Este sistema rigió aproximadamente cuatro décadas, marcando el primer antecedente que dio origen en 1925, a la primera "Ley del Impuesto sobre la Renta" y su Reglamento, misma que determinó las características generales de éste tipo de tributación cédular y estuvo vigente durante dieciséis años, sufriendo constantes modificaciones y reformas, ante la situación del Estado para obtener Ingresos que cubrieran las necesidades de la Nación, particularmente después de la crisis económica de 1929.

Entre los años de 1931 y 1948, se elaboraron una serie de leyes complementarias, como la del "Superprovecho", que gravaba los ingresos derivados del auge en la economía por la Segunda Guerra Mundial, promulgada el 27 de diciembre de 1939.

A partir de 1941, se crea el gravamen sobre los dividendos de las Sociedades e incrementan las tasas de las tarifas establecidas, asimismo, se integraba por cinco cédulas de acuerdo al tipo de actividad:

CEDULA I. Comercio, industria y agricultura.

CEDULA II. Intereses, premios, regalías, explotación de juegos de azar, arrendamiento de negociaciones comerciales, industriales, agrícolas y otras actividades similares.

CEDULA III. Participación proveniente de la explotación del subsuelo o de concesiones otorgadas por el Gobierno Federal, por los Estados o Municipios.

CEDULA IV. Sueldos y Salarios.

CEDULA V. Gravaba a los que ejercían una profesión, arte, oficio, deporte o espectáculo.

Con motivo de la etapa de desarrollo industrial presenciado en el año de 1952, en ocasiones las empresas se encontraban en la necesidad de vender cierta parte de sus terrenos y edificios; mismos que se tenían registrados en su activo fijo a un valor en libros reducido, como resultado de la depreciación aplicada. En este sentido, movimientos económicos importantes y necesarios para los contribuyentes se venían deteniendo por el alto gravamen previsto en la Ley.

Para resolver este problema, se incluye dentro de las reformas de dicho año, considerar la compraventa de inmuebles de activo fijo que haya pertenecido al negocio en un lapso mayor de 5 años, como un acto accidental de comercio desde el punto de vista fiscal, tomando en cuenta su diversidad con el acto mercantil habitualmente realizado. El gravamen aplicable era del 20% sobre la diferencia entre el precio de venta y el valor en libros correspondiente a dicho bien.

En el año de 1974, se establece la "Ley del Impuesto Global Personal" , conformada inicialmente de cuatro títulos, que al modificarse en 1981, estos se incrementan para quedar como sigue:

TITULO I. Disposiciones Generales

TITULO II. De las Sociedades Mercantiles.

TITULO III. De las Personas Morales con fines no lucrativos.

TITULO IV. De las personas físicas.

TITULO V. De los residentes en el extranjero con Ingresos provenientes de fuente de riqueza ubicada en territorio nacional.

Fue hasta 1978, cuando se amplió el objeto del impuesto, que consistía en gravar todos los ingresos en efectivo, en bienes o en crédito percibidos por las personas Físicas y Morales durante un año de calendario.

En esta misma fecha se deroga el "impuesto sobre ingresos mercantiles", ya que a partir del 1o. de enero de 1980, se sustituye por la "Ley del Impuesto al Valor Agregado", la cual fue expedida mediante decreto del 22 de diciembre de 1978, publicada al día siguiente en el Diario Oficial de la Federación.

Cabe mencionar que dicho gravamen, se había implantado desde hace tiempo en los países de la Comunidad Económica Europea y en algunos otros de la Asociación Latinoamericana.

Más tarde, el Código Fiscal de la Federación fue conformado en base a las generalidades de la Ley del impuesto sobre la Renta, mismo que al ser promulgado entra en vigor a partir del 1º de enero de 1982, cuya característica incide en que su aplicación es de carácter supletoria.

En este último año, se adiciona a la citada Ley, un capítulo especial para las sociedades mercantiles controladoras y se establece un régimen fiscal para la enajenación de acciones, gravando las ganancias obtenidas por dicha actividad.

En el mes de agosto de 1982, se agrega un título más, con el propósito de reglamentar los estímulos fiscales concedidos por el ejecutivo federal.

Estos y otros cambios, surgieron en el transcurso del tiempo, como consecuencia del esquema de múltiples variaciones a que estaban afectas las disposiciones fiscales; sin reestructurar radicalmente su contenido.

Durante cada año, todo este ordenamiento ha sido modificado constantemente, con la finalidad de establecer mecanismos más eficientes que permitan al Estado, una mayor recaudación para cubrir los gastos públicos y llevar a cabo el cumplimiento de todos sus objetivos; implantando a su vez, un conjunto de medidas armónicas entrelazadas para mejorar el papel que le corresponde al sistema federal de contribuciones.

Actualmente, la estructura de nuestra legislación fiscal, esta conformada de tal manera que permite regular los actos de enajenación de bienes inmuebles. En la mayoría de los casos, las personas que efectúan este tipo de operaciones, se encuentran sujetas a dos gravámenes principales:

1. Al impuesto sobre la renta (I.S.R.) - por todos aquellos ingresos que perciben en bienes, efectivo, servicios, crédito o de cualquier otro tipo.
2. Al valor agregado (I.V.A.) - por los actos o actividades económicas que se desarrollen en México. Grava los consumos que se efectúan por bienes y servicios.

## 2. CONCEPTO DE ENAJENACION DE BIENES.

En el capítulo anterior, definimos éste concepto desde el punto de vista del Derecho común, sin embargo, el artículo 14 del Código Fiscal de la Federación, nos menciona que debe entenderse por enajenación de bienes:

... "I. Toda transmisión de propiedad, aún cuando el enajenante se reserva el dominio del bien enajenado, con excepción de los actos de fusión o escisión a que se refiere el artículo 14-A.

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

III. Las aportaciones a una sociedad o asociación

IV. La que se realice mediante el contrato de arrendamiento financiero

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

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

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

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

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

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

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

VIII. La transmisión de derechos de crédito relacionados a proveeduría de bienes, de servicios o de ambos a través de un contrato de factoraje financiero en el momento de la celebración de dicho contrato, excepto cuando se transmitan a través de factoraje con mandato de cobranza o con cobranza delegada así como en el caso de transmisión de derechos de crédito a cargo de personas físicas, en los que se considerará que existe enajenación hasta el momento en que se cobre los créditos correspondientes."...

De lo anterior, se desprende que este concepto se basa en el Derecho común, pero es aún más preciso para definir los actos que se consideran como enajenación, lo cual origina que para efectos fiscales esta acepción resulte muy específica.

Otro aspecto que prevé el Código Fiscal de la Federación, consiste en designar a la personas que adquieren los bienes, como propietario de los mismos; no obstante, desde el punto de vista jurídico, se requiere que además se cumplan las formalidades necesarias para consentir el acto.

Por lo anterior, es muy importante identificar en que casos se trata de una enajenación, para que posteriormente, estos actos se adapten a las disposiciones que en materia tributaria correspondan, particularmente tratándose de bienes inmuebles.

### 3. SUJETOS OBLIGADOS AL PAGO DE IMPUESTOS Y DISPOSICIONES APLICABLES.

Son sujetos del Impuesto sobre la Renta, todas las "Personas Físicas y Morales", residentes nacionales o en el extranjero, que obtengan durante el desarrollo de sus actividades cualquier tipo de ingreso. Cabe aclarar que tratándose de residentes en el extranjero, solo están afectos al pago del impuesto respectivo, por aquellas percepciones que obtengan de fuente de riqueza situada en territorio nacional y en su caso, por la parte atribuible al establecimiento permanente o base fija en México. Sin embargo, los residentes en el país son sujetos a éste gravamen por la totalidad de sus ingresos, sin limitar el origen de su procedencia.

Ahora bien, cuando en la Ley se hace mención de "Personas Morales", se refiere a las sociedades mercantiles y organismos descentralizados que realicen preponderantemente actividades empresariales, así como instituciones de crédito, sociedades y asociaciones civiles, entre otros. Para que estas entidades sean consideradas como sujetos, se requiere que estén constituidas legalmente mediante escritura pública y que además, cumplan con los requisitos que al efecto dicten las leyes. Por lo que corresponde a las "Personas Físicas", solo se requiere que el individuo tenga la capacidad para adquirir derechos y obligaciones, sin importar la edad de éste. Es importante señalar que en ocasiones se hace uso de esa facultad, por medio de un representante legal.

Por otra parte, encontramos que no todos los contribuyentes están regulados bajo las mismas disposiciones fiscales, ya que esto depende de algunas peculiaridades, como son: el tipo de actividad, monto total de ingresos, naturaleza del sujeto, entre otros. Esta situación origina una problemática al momento de aplicar los distintos ordenamientos que a cada sujeto corresponden y además, la experiencia nos demuestra que las leyes se van modificando constantemente como resultado de su evolución, particularmente al término de cada ejercicio; circunstancias que exigen una permanente actualización. En este sentido y con el objeto de facilitar nuestro estudio, se ha elaborado un esquema tributario que contiene la reglamentación general de los actos de enajenación de bienes inmuebles que a cada sujeto le es aplicable, mismo que se muestra a continuación, esperando resulte de gran utilidad al lector.

**PRINCIPALES DISPOSICIONES FISCALES APLICABLES  
EN LA ENAJENACION DE BIENES INMUEBLES**

**LEY DEL IMPUESTO SOBRE LA RENTA**

TITULO	SUJETO	ARTICULOS	
		L.I.S.R.	R.I.S.R.
II	Personas Morales	5o.A, 10, 12, 12-A, 13, 15, 16-A, 17, 18, 22, 31, 41, 42, 44, 51, 51-A, 58, 67, 67-A y 67-G.	12-C
III	Personas Morales No Contribuyentes.	68, 69, 70, 72 y, en su caso, art. del Capítulo IV del Título IV.	Ver art. del Capítulo IV del Título IV.
IV	Personas físicas		
CAP. IV	Sin actividades empresariales.	76, 77 frac. V,95, 96, 97, 97-A,98, 99, 100 y 103.	73, 77, 113, 114, 115, 116, 117, 122, 123, 124, 125 y 126.
CAP. V	Con actividades empresariales.	107, 108, 108-A, 111, 114, 119-A al 119-F, 119-K, 119-L y en su caso, artículos del título II.	130.
V	Residentes en el extranjero.	144 y 145.	165

**LEY DEL IMPUESTO AL VALOR AGREGADO**

GENERALIDADES	ARTICULOS	
	L.I.V.A.	R.I.V.A.
- Actos o actividades gravadas.	1o.	
- Concepto de enajenación.	8o.	
- Enajenaciones exentas.	9o. frac. II	21, 22 y 22-A.
- Enajenaciones efectuadas en territorio nacional.	10.	
- Momento en que se considera realizada la enajenación.	11	
- Determinación del impuesto.	12	25

**CODIGO FISCAL DE LA FEDERACION**

GENERALIDADES	ARTICULOS	
	C.F.F.	R.C.F.F.
- Concepto de enajenación.	14	
- Inscripción al Registro Federal de Contribuyentes.	27	14 y 18.
- Enajenación de bienes embargados.	172, 174 y 175.	76

Para complementar el esquema anterior, las autoridades fiscales ( Secretaría de Hacienda y Crédito Público ) publican mediante el Diario Oficial de la Federación, la Resolución Miscelánea, cuya vigencia es de carácter anual; misma que contiene reglas de carácter general, dentro de las cuales están contenidas algunas disposiciones aplicables a los contribuyentes que enajenan bienes inmuebles.

Finalmente, podemos concluir que para calcular el Impuesto sobre la Renta, los sujetos de este gravamen se dividen en cinco grupos:

- A. Personas Morales.
- B. Personas Morales no Contribuyentes.
- C. Personas Físicas con Actividades Empresariales.
- D. Persona Físicas sin Actividades Empresariales.
- E. Residentes en el Extranjero

Aún cuando estos contribuyentes se encuentran regulados en Títulos diferentes, aplican en algunos casos los mismos ordenamientos fiscales; tal como se muestra en el primer esquema.

La Ley del Impuesto al Valor Agregado, no los identifica de la misma manera, ya que su función consiste en gravar los actos o actividades, en lugar de los ingresos percibidos por cada contribuyente. También, considera que las personas morales y físicas que enajenen bienes, entre otros, se encuentran afectas al pago de dicho impuesto.

El Código Fiscal de la Federación al ser de carácter supletorio, solo se aplica para precisar aquellos conceptos o hechos que no están claramente definidos en la legislación tributaria. Al igual que la Ley del I.S.R e I.V.A., reconoce a las mismas personas como sujetos obligados a contribuir.

#### 4. LOS INGRESOS POR ENAJENACION DE BIENES INMUEBLES.

En la estructura tributaria, los "ingresos" juegan un papel muy importante, ya que son la base principal sobre la cual se sustenta el pago de contribuciones; sin embargo, cabe aclarar que aún cuando éstos provengan de un mismo acto o actividad, reciben un tratamiento diferente en función a su origen, es decir, de acuerdo a las características que la propia Ley del I.S.R. les atribuye. En este sentido, enfocamos nuestro estudio al análisis específico de los ingresos provenientes de la enajenación de bienes inmuebles, dentro del proceso fiscal.

El primer aspecto que examinaremos corresponde a la clasificación que podemos efectuar de este concepto y que básicamente consiste en dos tipos :

- |                          |   |                                   |
|--------------------------|---|-----------------------------------|
| A. Ingresos Gravados.    | } | a) Acumulables.                   |
| B. Ingresos No Gravados. | } | a) No acumulables.<br>b) Exentos. |

Los "ingresos gravados", comprenden todas aquéllas percepciones que son susceptibles de algún gravamen; en este caso nos referimos al impuesto sobre la renta; de ahí el nombre con el cual se les designa. A su vez, estos pueden ser totalmente "acumulables", es decir, se integran conjuntamente a otros de igual singularidad, con la finalidad de calcular el impuesto, sobre una misma base fiscal.

Ahora bien, los contribuyentes personas morales y físicas, deben acumular todos los ingresos que obtengan en el ejercicio, ya sean percibidos en efectivo (dinero), bienes (especie), servicios, crédito ó de cualquier otra clase. Generalmente cuando se enajena un bien inmueble, las contraprestaciones se pagan en efectivo ó en crédito.

Cuando las personas que desarrollan actividades empresariales se dedican en forma habitual a la venta de inmuebles, sus operaciones quedan reguladas fiscalmente de la misma forma, aún cuando tributen en Títulos separados; salvo algunas excepciones.

Por otra parte, el artículo 95 de la L.I.S.R. considera Ingresos por enajenación, además de los que prevé el C.F.F., los obtenidos por expropiación de bienes.

Es importante resaltar que la citada ley, nos establece el momento en que estos conceptos deben ser acumulativos y señala en su artículo 16, tres diferentes supuesto para tal situación, ya sea el que ocurra primero, de los siguientes:

- a) A partir de la fecha en que se expida el comprobante que ampare el precio o la contraprestación pactada,
- b) Cuando se entregue materialmente el bien de que se trata,
- c) Se cobre o sea exigible, ya sea total o parcialmente, el precio o la contraprestación pactada, incluyendo los anticipos.

Este criterio implica un fuerte impacto financiero, porque origina la obligación de contribuir independientemente de que se perciba el ingreso. Sin embargo, cuando el contribuyente difiere su cobro, puede optar por considerar como "ingresos acumulable", ya sea el monto total del precio pagado, o bien, el importe que efectivamente le hubieran entregado. En tal caso, es necesario que esta alternativa se ejerza para todas las enajenaciones de sus inmuebles; es decir, no se puede variar el procedimiento elegido y por ende, debe de normar siempre la misma consistencia.

Por otra parte, la ley de referencia establece que como resultado de la enajenación de bienes inmuebles, las personas físicas que no desarrollan actividades empresariales y, en ocasiones las morales no contribuyentes, deben obtener sobre la ganancia gravable dos bases para el cálculo de su impuesto; una parte será "acumulable" a los demás ingresos, mientras que la diferencia no podrá ser acumulativa, pero finalmente estará gravada.

La finalidad de llevar a cabo dicha separación, radica en el propósito de generar una contribución más equitativa y reducir la carga fiscal; no obstante, el proceso es más

complejo porque se aplica una tarifa y se calcula una tasa que va en función al impuesto que generan los ingresos acumulables. Para no entrar en detalle, vamos a dilucidar este complicado desarrollo, en el capítulo cuarto de la presente investigación.

Una vez que hemos definido el primer punto, procederemos a examinar los denominados "Ingresos no acumulables", mismos que por disposición, no se incluyen dentro de la base fiscal y por lo tanto, no están afectos al citado gravamen.

En este sentido, lo que se pretende es libera al enajenante de cubrir el impuesto sobre la renta, siempre que la operación no traiga consigo fines de lucro; sin embargo, es muy difícil en ocasiones determinar y precisar cuándo se da el supuesto de tal propósito; no obstante, en las compraventas, existe la obtención de un beneficio al revender los bienes, presentándose el supuesto de la especulación comercial, mismo que resulta determinante para calificar la naturaleza mercantil de dicha operación. Generalmente las personas físicas y morales conceptuadas como "empresa" por las actividades que desarrollan, son las que utilizan este mercantilismo.

Al respecto, el Código Fiscal de la Federación vigente desde 1983, establece en su artículo 16, que se entiende por actividades empresariales : las comerciales, industriales, agrícolas ganaderas, de pesca y las silvícolas. La enajenación de inmuebles pudiera considerarse con carácter de "comercial" o "industrial" según sea el caso, al momento de presentarse las condiciones que puedan definir la situación.

Por esta razón , son dos los casos específicos que señala la ley, para no acumular el ingreso por enajenación de inmuebles:

- 1) La ganancia obtenida por fusión o escisión de sociedades, cuando se reúnan los requisitos que dispone el C.F.F. en su artículo 14-A.
- 2) En la transmisión de propiedad de bienes por causa de muerte y donación.

Existen también, otro tipo de ingresos que al igual que los previamente mencionados, tampoco están afectos al gravamen y a los cuales se les designa como "exentos". En este caso se pretende liberar del I.S.R., únicamente al contribuyente persona física , por la parte que obtenga en la enajenación de casa habitación, siempre y cuando se

demuestre haber residido en el inmueble, cuando menos los dos últimos años anteriores y para ello, basta acreditar ante notario público este hecho con cualquiera de los documentos comprobatorios que contengan su nombre, o bien, el de su cónyuge, el de sus ascendientes (padres) o descendientes (hijos) consanguíneos en línea recta.

DOCUMENTOS  
COMPROBATORIOS

- Recibos de los pagos efectuados por la prestación de los servicios de energía eléctrica, telefónico o gas.
- Estados de cuenta que proporcionan las instituciones que componen el Sistema Financiero o por Casas Comerciales y de Tarjetas de crédito no bancarias.

Cabe aclarar que esta disposición, se contenía únicamente en la resolución miscelánea y a partir del 1º de enero de 1994, se precisó en el artículo 77 del reglamento de la L.I.S.R., de conformidad con el artículo único transitorio del Decreto que Reforma, Adiciona y Deroga diversas Disposiciones, publicado el 31 de marzo de 1992.

Es importante mencionar que el art. 7º transitorio de la L.I.S.R. vigente en de 1981, obligaba al contribuyente a obtener autorización previa de la Secretaría de Hacienda y Crédito Público, para hacer efectiva la exención de dicho impuesto.

Finalmente, podemos concluir que los residentes en el país determinarán el I.S.R. tomando en consideración dos aspectos importantes:

- 1.- La características del contribuyente que efectúa la enajenación de los inmuebles (Personas Físicas o Morales) y,
- 2.- El propósito con que la realiza; es decir, en función a la naturaleza de sus ingresos.

Asimismo, los residentes en el extranjero con fuente de riqueza ubicada en territorio nacional, siempre serán considerados como causantes de tal imposición.

### **CAPITULO III.**

#### **OBLIGACIONES FORMALES EN EL PROCESO FISCAL**

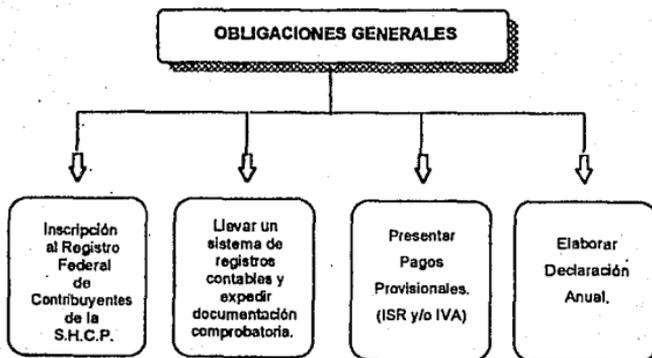
- 1. TRAMITES ADMINISTRATIVOS.**
- 2. SISTEMA DE REGISTROS CONTABLES.**
- 3. PRESENTACION DE DECLARACIONES.**
- 4. FUNCIONES DE LOS RESPONSABLES SOLIDARIOS  
Y ALTERNATIVAS PARA SU CUMPLIMIENTO.**

### CAPITULO III.

#### OBLIGACIONES FORMALES EN EL PROCESO FISCAL

Para iniciar el estudio de este capítulo, primero presentaremos un esquema general que contempla las principales obligaciones formales a que se encuentran sujetos los contribuyentes. Asimismo, examinaremos cada una de ellas en forma detallada y analítica, a efecto de tener un panorama más preciso, que nos permita identificar las particularidades de cada persona, en virtud de que las disposiciones fiscales no pueden aplicarse de manera generalizada.

De esta forma, las personas podrá conocer el tipo de obligaciones que deben cumplir como resultado del desarrollo normal de sus operaciones, particularmente por la enajenación de bienes inmuebles.



## 1. TRAMITES ADMINISTRATIVOS.

En los últimos años, la Secretaría de Hacienda y Crédito Público (S.H.C.P.), ha implementado un mecanismo de simplificación fiscal, cuya finalidad consiste básicamente en reducir y agilizar los tramites administrativos del contribuyente; facilitando así, el cumplimiento de las obligaciones que por ley, corresponden a cada sujeto.

Dentro de este contexto, encontramos en primer término, la solicitud de inscripción al "Registro Federal de Contribuyentes" (R.F.C.), que a su vez, sirve de base a la autoridad para identificar a todas aquellas personas que normalmente participan en la relación tributaria. De esta manera, la S.H.C.P. asigna a cada sujeto una clave única que consta de 12 o 13 caracteres, según se trate de personas morales o físicas; se integra con los datos relativos al nombre, denominación o razón social y fecha de nacimiento o escrituración.

Las dependencias hacendarias, proporciona el R.F.C. por medio de un documento denominado "Cédula de identificación fiscal"; una vez obtenido este dato, el contribuyente deberá citar su clave en las declaraciones y avisos que para tal efecto señale la propia Secretaría.

No todos los sujetos deben dar este aviso, ya que conforme al artículo 27 del Código Fiscal de la Federación, solo estarán afectas a tal ordenamiento, las personas morales y físicas que periódicamente deban efectuar declaraciones o que estén obligadas a expedir comprobantes por las operaciones que realizan.

En este sentido, se desprende que los causantes que esporádicamente transmitan un bien, quedan relevados de realizar el tramite respectivo, así como los residentes en el extranjero que obtengan ingresos provenientes de fuente de riqueza ubicada en territorio nacional. Bajo estas circunstancias, es indudable que la situación para el primer sector de contribuyentes, representa una problemática al momento de pagar los impuestos, porque si bien es cierto, el notario, corredor, juez o fedatario público, es responsable del calculo y entero de las contribuciones, pero también requiere conocer el R.F.C. del enajenante; ya que para llenar y presentar correctamente las declaraciones, es preciso señalar este dato.

Al respecto, la SHCP no ha definido claramente la forma de emitir el RFC de aquellas persona relevada de presentar su aviso de inscripción. Con motivo de este planteamiento y a petición de los particulares, algunas dependencias hacendarias proporcionan la clave de registro del contribuyente de manera muy informal; es decir, en forma verbal y sin expedir constancia alguna que acredite su validez.

Los sujetos obligados a solicitar su inscripción, deberán llenar el "Formulario de Registro R-1" , acompañando copia certificada del acta constitutiva, o bien, de nacimiento, ya sea persona moral o física, respectivamente. De esta manera, resulta más sencillo llevar a cabo dicha formalidad, ya que los requisitos necesarios son mínimos y además, el propio formulario contiene instrucciones específicas que facilitan su llenado. (Ver Anexo 1)

Por otra parte, el Reglamento del Código Fiscal de la Federación, establece que dicha solicitud se realiza ante la autoridad recaudadora que corresponda, según el domicilio fiscal manifestado por el particular y dentro del mes siguiente al día en que suceda cualquiera de los siguientes supuestos:

- |   |   |   |
|---|---|---|
| a) Personas Morales<br>residentes en<br>México        | ⇒ | A partir de que se firme el acta constitutiva.                                      |
| b) Personas Físicas                                   | ⇒ | Desde el momento que se origine la situación  |
| c) Personas Morales<br>residentes en<br>el extranjero |   | jurídica o de hecho, que de lugar a la<br>presentación de declaraciones periódicas. |

Los avisos que se presenten con posterioridad a este plazo, tendrá el carácter de extemporáneos y por lo tanto, surtirá sus efectos a partir de ese momento.

A continuación, indicaremos los cuadros del formulario "R-1" que deberán ser llenados por el contribuyente o en su caso, por el representante legal. Asimismo, se requiere que la información sea correcta y acorde con las características que a cada sujeto corresponden.



**CONCEPTO DE DOMICILIO FISCAL:****Personas Físicas**

- a) El local donde se encuentre el principal asiento del negocio .- cuando se realicen actividades empresariales.
- b) El local que utilicen como base fija para desempeñar sus funciones .- cuando se presten servicios personales independientes y no se encuentren en el supuesto anterior.
- c) El lugar donde tenga el principal asiento de sus actividades .- en los demás casos.

**Personas Morales**

- a) El local donde se encuentre la administración principal del negocio .- tratándose de residentes en el país.
- b) El establecimiento .- atribuible a residentes en el extranjero; cuando este, tengan varias oficinas, se estará a lo dispuesto en el punto anterior.

Por otra parte, se debe llenar el recuadro número 5, para registrar la fecha de nacimiento o de escrituración, ya sea persona física o moral, respectivamente. Así también, se describirá brevemente la actividad principal que será objeto de sus operaciones.

5 SOLICITUD DE INSCRIPCIÓN											
FECHA DE NACIMIENTO O FECHA DE FIRMA DE ESCRITURA O DOCUMENTO CONSTITUTIVO			AÑO	MES	DÍA	FECHA DE INICIO DE OPERACIONES			AÑO	MES	DÍA
	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>					
ACTIVIDAD PREPONDERANTE (DESCRIBA)											
OBLIGACIONES FISCALES (CLAVE)											
	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>					



Cabe aclarar que cuando un extranjero enajena un bien inmueble, no está obligado a solicitar su inscripción, siempre que las obligaciones corran a cargo de un retenedor establecido en territorio nacional ; situación que mas adelante explicaremos.

En segundo término, existen otros tipos de avisos que deben presentar los contribuyentes, tales como : "cambio de denominación o razón social" , "cambio de domicilio", "aumento y disminución de actividades", entre otros; utilizando para ello el mismo formulario fiscal. Sin embargo, consideramos que el tramite administrativo de mayor importancia, es la inscripción al R.F.C. , ya que por medio de este , se originan todas las demás formalidades impositivas y además, representa el primer contacto entre el causante y la S.H.C.P., la cual tiene a su cargo el cobro y administración de las contribuciones que por derecho debe percibir la Federación.





## 2. SISTEMA DE REGISTROS CONTABLES.

Los sistemas de registros contables surgieron como resultado de las experiencias de babilonios y egipcios mismos que, desde antes de la Era Cristiana llevaban en una forma muy rudimentaria, apuntes de las transacciones económico financieras; más tarde, alcanzaron un gran desarrollo en Grecia y Roma.

A finales de la Edad media , Fray Lucas de Paciolo , escribe el " Tratado de matemáticas ", a través del cual, establece el sistema de la " Partida Doble ", método que contiene el principal fundamento de la contabilidad actual. El primer libro que surgió bajo este sistema como producto de la relación existente entre deudor y acreedor, fue el " Mayor ". Sin embargo, al incrementarse las operaciones comerciales, se requiere una mayor precisión para registrar el activo, pasivo, ingresos y gastos ; motivo por el cual, se integra también, el manejo del "Libro Diario", como un soporte del anterior.

Roy B. Kester dice : "...el registro de las operaciones comerciales presupone la implantación de un adecuado sistema de contabilidad del que pueda fácilmente obtenerse toda la información de régimen interior que se necesita para la eficaz dirección del negocio y, para conocer la situación del mismo en un momento dado".<sup>3</sup>

De lo anterior se deriva la necesidad de clasificar las operaciones y, ordenarlas en grupos de características similares, de tal forma que éstas, queden integradas en cuentas de igual naturaleza, dentro de un mismo Plan o Catálogo. Cabe mencionar que cada contribuyente realiza esta guía, en base a las particularidades de su negocio, empleando para ello, principios técnicos que le permitan obtener más fácilmente, información veraz y oportuna.

Para efectos fiscales, el Reglamento del C.F.F., establece en su artículo 26, que los sistemas y registros contables, deben efectuarse a través de los instrumentos, recursos y mecánicas, que resulten más convenientes, tomando en consideración las características propias de cada actividad. Así mismo, es preciso señalar que ésta

---

3. Kester, Roy B. Contabilidad teórica y práctica ( tomo I: "Principios de Contabilidad" ), Edit. Labor, México.

segunda obligación, es atribuible a todas las personas que enajenan bienes inmuebles, excepto para aquellas que lo realizan en forma esporádica y que además, tributan en el Capítulo IV del Título IV de la Ley del Impuesto sobre la Renta.

Ahora bien, para llevar a cabo el correcto cumplimiento de esta disposición, es necesario, analizar las tres reglas que para tal efecto señala dicho Código ; mismas que a continuación iremos mencionando :

**1A. LA CONTABILIDAD DEL CONTRIBUYENTE, DEBERÁ SATISFACER COMO MÍNIMO OCHO REQUISITOS BÁSICOS QUE PERMITAN :**

- 1) Identificar cada operación, acto o actividad y sus características, para que sea factible distinguir, tanto las que se encuentren sujetas al gravamen de impuestos, como aquellas que están liberadas de algún pago.

Las personas que opten por aplazar la causación de contribuciones, deben asentar los registros que permitan distinguir la parte correspondiente a cada ejercicio ; incluso mediante el manejo de "cuentas de orden". Generalmente esta situación se presenta cuando la enajenación se efectúa a plazos con pago diferido o en parcialidades.

- 2) Identificar las inversiones realizadas, de tal manera que se pueda precisar la fecha de adquisición, valor del bien, descripción y, monto de depreciación anual.

Desde el punto de vista de la técnica contable, los inmuebles integra una parte de las inversiones y a su vez, se clasifican dentro de los "activos fijos" ( en este rubro quedan incluidas los terrenos y construcciones ).

Para efectos fiscales, los terrenos no se consideran como parte integrante de las inversiones en activo fijo, en virtud de que la Ley del Impuesto sobre la Renta, en su artículo 42 califica y define a las inversiones como: " el conjunto de bienes tangibles que se utilicen para la realización de las actividades y que se demeriten por el uso en el servicio del contribuyente y, por el transcurso del tiempo. La adquisición o fabricación de estos, tendrá siempre como finalidad la utilización de los mismos y no la de ser enajenados dentro del curso normal de sus operaciones " . Luego entonces, esta segunda clasificación se basa en la finalidad y destino del activo, en tanto que la primera, va en función a su disponibilidad.

De lo anterior, surgen algunas inquietudes, en tanto que una persona que habitualmente se dedica a la enajenación de esta clase de bienes, no podrá considerarlos fiscalmente como activo fijo y por consecuencia, tampoco en calidad de inversión.

En atención a los puntos 1 y 2, se requiere que las personas relacionen la documentación comprobatoria que cumpla las especificaciones señaladas en los artículos 29 y 29-A del Código Fiscal de la Federación.

3) Relacionar cada operación, acto o actividad con los saldos que arrojen las cifras finales de las cuentas.

En estos rubros, se agrupan varios conceptos o valores iguales, con el objeto de registrar en forma ordenada y clasificada, los movimientos de cada uno ( cargo, debe o débito y abono, haber o crédito ). Además, es preciso identificar cada "cuenta" por medio de nombres concretos y precisos, a efecto de integrar y correlacionar fácilmente la información.

4) Formular los estados de posición financiera.

Estos documentos se preparan en base a principio contables, reglas particulares y criterios prudenciales ; cuya finalidad, consiste en dar a conocer la situación del negocio a una fecha determinada. Así mismo, encontramos principalmente, el "Balance general", "Estado de resultados, "de flujo de efectivo" y "de Cambios en el patrimonio".

5) Relacionar los informes anteriores con las cuentas de cada operación.

6) Asegurar el registro total de operaciones y garantizar que se asienten correctamente, mediante los sistemas de control y verificación internos necesarios.

7) Identificar las contribuciones que se deben cancelar o restituir, en virtud de devoluciones que se reciban y descuentos o bonificaciones que se otorguen conforme a las disposiciones fiscales.

8) Comprobar el cumplimiento de los requisitos relativos al otorgamiento de estímulos fiscales. (actualmente no se contempla alguno para aquellas personas que enajenen bienes inmuebles).

**2A. LOS ASIENTOS EN LA CONTABILIDAD, SERÁN ANALÍTICOS Y, DEBERÁN EFECTUARSE DENTRO DE LOS DOS MESES SIGUIENTES A LA FECHA EN QUE SE LLEVEN A CABO LAS ACTIVIDADES RESPECTIVAS.**

En el "libro diario", deberán anotarse en forma descriptiva todas las operaciones, actos o actividades, siguiendo el orden cronológico de su realización; ya sean al contado o a plazo (creación o cancelación de compromisos exigibles), indicando de esta forma, el movimiento de cargo o crédito correspondiente.

En el "libro mayor", se integran todas las cuentas que forman parte de la contabilidad; los registros concentrados de cada concepto durante el periodo y, sus saldos finales; permite hacer resúmenes del movimiento del negocio y, conocer en un momento determinado, el importe de los ingresos y gastos generados.

Hasta el 31 de marzo de 1992, los contribuyentes tenían la obligación de presentar los libros de contabilidad ante la SHCP, para su sellado y autorización; actualmente no es necesario dar este cumplimiento.

**3A. LA CONTABILIDAD DEBERÁ LLEVARSE EN EL DOMICILIO FISCAL DEL CONTRIBUYENTE.**

Al respecto, los particulares podrán solicitar la autorización para efectuar el cumplimiento de esta regla, en un lugar distinto al ya señalado; en principio, se requiere que dicho sitio se encuentre dentro de la misma población. Este trámite, se presenta por triplicado ante los módulos de atención fiscal o de recepción de trámites ubicados dentro de la circunscripción territorial de la Administración local de Recaudación correspondiente y, a través de un escrito libre que debe incluir: su nombre, denominación o razón social, domicilio, clave de RFC, ejercicio y, los datos relativos a la obligación que pretende cumplir.

Por otra parte, la legislación tributaria reconoce que los sistemas de registros pueden ser indistintamente: manuales, mecanizados o electrónicos. En los dos primeros casos, es necesario llevar cuando menos el libro Diario y Mayor; sin embargo, para el tercer supuesto, es suficiente con este último. Asimismo, los libros deben estar encuadernados, empastados y foliados; cuando los contribuyentes adopten el segundo y tercer método, podrán cumplir este requisito, dentro de los tres meses siguientes al cierre del ejercicio.

También es factible grabar en discos ópticos o microfilm la contabilidad, siempre que las personas procedan a dictaminar sus Estados Financieros, en los términos que señala el Código Fiscal de la Federación.

Tanto la contabilidad como la documentación comprobatoria, deben conservarse durante un plazo de diez años, contado a partir de la fecha en que se deban presentar las declaraciones relacionadas con estas. Además, todas las cantidades serán expresadas en nuevos pesos y centavos, incluso cuando se refieran a períodos de años anteriores.

En este sentido, el contribuyente requiere conocer las características y naturaleza de su negocio, a fin de seleccionar el sistema contable más apropiado, acorde con su capacidad financiera y necesidades de crecimiento. Los únicos contribuyentes que están relevados de llevar un sistema de registros contables son aquéllas personas físicas

Esta obligación se establece para todas las personas que enajenan bienes inmuebles, a excepción de aquéllas que se encuadren en el capítulo de las personas físicas

### 3. PRESENTACION DE DECLARACIONES.

Las personas Físicas y Morales, están afectas a una tercera formalidad que consiste en la presentación de declaraciones provisionales y anual, respecto del total de todas las operaciones que realicen; esta obligación se debe cumplir aun cuando no se generen contribuciones a pagar, ya que esta circunstancia no releva al contribuyente de tal imposición. En este sentido, la legislación fiscal establece un plazo de exigibilidad que varía en función de las particularidades del sujeto y características de la declaración.

#### PAGOS PROVISIONALES

La Ley del Impuesto sobre la Renta señala que las personas morales y físicas que desarrollan actividades empresariales, realizarán sus pagos en forma mensual cuando los ingresos del ejercicio inmediato anterior (1994), excedan de N\$ 4,000.00, en caso de rebasar este límite, el período será trimestral. La fecha de presentación es a mas tardar el día 17 del mes posterior correspondiente a cada período de exigibilidad.

Por ejemplo:

En el mes de enero de 1995, la Cía. Comercializadora S.A. de C.V., realiza la enajenación de un inmueble de su propiedad, por consiguiente, el pago provisional de ISR se presentará en febrero para el primer supuesto y, en abril para el segundo.

Por lo que respecta a los residentes en el país que tributan en el Título III del citado ordenamiento (Personas Morales no Contribuyentes, excepto los mencionados en el artículo 73 de la LISR y los autorizados para recibir donativos), así como las personas físicas que no desarrollan actividades empresariales (Título IV, cap. IV ), cuentan con un plazo de 15 días para presentar el pago provisional correspondiente a la enajenación del inmueble, contado a partir de que se firme la escritura o minuta, o bien desde el momento en que se realice la transmisión.

Cabe mencionar que en caso de consignar la operación mediante escritura pública, la ley atribuye la obligación de calcular y enterar las contribuciones respectivas, a un tercero, mismo que fungirá como responsable solidario para declarar los pagos provisionales a nombre del contribuyente.

Por otra parte, encontramos a los residentes en el extranjero que obtienen ingresos provenientes de territorio nacional, regulados bajo el Título V de la citada ley, mismos que al enajenar un bien inmueble, también contarán con un término de 15 días para pagar el impuesto sobre la renta; este, empezará a transcurrir dependiendo de las siguientes particularidades :

- a) Percepción del ingreso .- cuando el adquirente extranjero no resida en México y tampoco tenga establecimientos en el país.
- b) Firma de la escritura .- si la operación se celebra a través de un tercero que por disposición legal, tenga funciones notariales.
- c) Notificación de la SHCP .- cuando las autoridades hacendarias practiquen avalúo y éste exceda en mas de un 10 % de la contraprestación pactada. ( El total de la diferencia se considera ingreso del adquirente residente en el extranjero )
- d) Exigibilidad de los pagos .- siempre que el acto se consigne mediante escritura pública y se pacte cobrar en parcialidades a un plazo mayor de 18 meses; el impuesto se podrá enterar conforme se vaya devengando el importe de cada pago., (se requiere garantizar el interés fiscal).

Como podemos observar, el periodo para cumplir esta obligación puede ser: quincenal, mensual o trimestral, situación que estará sujeta tanto a las características de la operación, como particularidades del enajenante y en algunos casos, del adquirente. Ver Anexo 2

Por su parte, la ley del Impuesto al Valor Agregado (IVA), señala en su artículo 5o. que cuando se cause dicho gravamen, serán aplicables los mismos periodos y fechas que se prevén en la LISR.

Cabe señalar que en la enajenación de inmuebles sujeta al pago del IVA, cuya operación sea consignada a través de escritura pública, el impuesto respectivo será calculado bajo la responsabilidad del notario, debiendo enterarlo a nombre del contribuyente, a mas tardar dentro de los quince días siguientes a la fecha en que se firme el referido documento.

## DECLARACION ANUAL

Una vez calculados y enterados los pagos provisionales, los contribuyentes determinarán las diferencias de impuesto que resulten a su cargo, o bien a su favor, para lo cual deberán formular una "Declaración Anual".

Esta obligación no habrá de cumplirse cuando la ley del ISR señale que los anticipos efectuados a cuenta del impuesto anual, tendrán el carácter de definitivos; tal es el caso de aquéllas personas que tributan en el Título III "Personas Morales no Contribuyentes" y Título V "Residentes en el extranjero", de la citada Ley.

El plazo de presentación será :

De febrero a marzo ⇒ personas morales y físicas con actividades empresariales del Título IV ,cap. VI ,sec. I.

De marzo a abril ⇒ personas físicas distintas a las anteriores.

Por su parte, Ley del I.V.A. , no se hace una distinción entre contribuyentes, ya que como mencionamos anteriormente, solo grava los actos o actividades del enajenante. Asimismo, establece en su artículo 5o. que la declaración anual se presentará dentro los tres meses siguientes al cierre del ejercicio, estos es, a más tardar en el mes de marzo.

Para dar cumplimiento a lo anterior, es necesario utilizar los formularios vigentes que han sido aprobados por la Secretaría de Hacienda y Crédito Público, verificando además el que corresponda a cada situación. Ver anexo No.3

Como es de apreciarse, existen disposiciones dentro de la legislación fiscal que se aplican por igual a varios sujetos, debido a que sus actividades son similares; sin embargo, hay que recordar que las particularidades de cada uno generalmente son diferentes.

**ANEXO 2. PERIODO PARA LA PRESENTACION DE DECLARACIONES  
PROVISIONAL Y ANUAL.**

CARACTERISTICAS DEL ENAJENANTE	DECLARACIONES	
	PROVISIONAL	ANUAL
Personas morales y físicas con actividades empresariales.	Mensual o Trimestral a más tardar el día 17.	Del 1o. de febrero al 31 de marzo.
Personas morales no contribuyentes.	Mensual a mas tardar el día 17.	Están relevado por tratarse de un pago definitivo.
Personas físicas no empresa	Dentro de los 15 días siguientes a la fecha de enajenación o firma de la escritura	Del 1o. de marzo al 30 de abril.
Residentes en el extranjero	Dentro de los quince días siguientes a la obtención del ingreso, firma de la escritura, notificación o exigibilidad del pago por venta a plazos.	Están relevado por tratarse de un pago definitivo.

**ANEXO 3. FORMULARIOS VIGENTES PARA LA DECLARACION  
PROVISIONAL Y ANUAL.**

CLAVE	NOMBRE DEL FORMATO	TIPO DE CONTRIBUYENTE
1	PAGOS PROVISIONALES, PARCIALDADES Y RETENCIONES DE IMPUESTOS FEDERALES.	PERSONAS MORALES Y FISICAS
2	DECLARACION DEL EJERCICIO DEL REGIMEN GENERAL. PERSONAS MORALES.	PERSONAS MORALES ( TITULO II Y III )
3	DECLARACION DEL EJERCICIO REGIMEN SIMPLIFICADO. PERSONAS MORALES.	PERSONAS MORALES ( TITULO II-A )
6	DECLARACION DEL EJERCICIO. PERSONAS FISICAS.	PERSONAS FISICAS ( TITULO IV )
7	DECLARACION DEL EJERCICIO PERSONAS FISICAS. REGIMEN SIMPLIFICADO.	PERSONAS FISICAS ( TITULO IV, CAP. VI, SEC. II )
8-A	DECLARACION DEL EJERCICIO PERSONAS FISICAS. SALARIOS, HONORARIOS Y ARRENDAMIENTO.	PERSONAS FISICAS ( CAPITULO I, II Y III DEL TITULO IV )

#### **4. FUNCIONES DE LOS RESPONSABLES SOLIDARIOS Y ALTERNATIVAS PARA SU CUMPLIMIENTO.**

Generalmente, cuando se efectúa la transmisión de inmuebles, relacionamos en este acto la participación de dos sujetos : enajenante y adquirente; sin en cambio, al momento de consignar la operación mediante escritura pública, es necesaria la intervención de un tercero, que por ley, asumirá la responsabilidad de calcular y enterar los impuestos a nombre del contribuyente, de tal suerte que las únicas personas autorizadas para llevar a cabo esta formalidad son: notarios, corredores, jueces y demás fedatarios que por disposición legal tengan estas funciones.

A este respecto, el Código Civil establece que no será necesario escriturar la transmisión del bien, siempre que el valor de avalúo, no excede de 375 veces el salario mínimo diario vigente en el Distrito Federal al momento de celebrar el acto. Para esta situación, será suficiente elaborar un documento cuya característica sea de carácter privado, firmado por los contratantes ante dos testigos. (art. 2319 C.C.)

Debemos entender que para efectos fiscales, la responsabilidad notarial se concreta en primera instancia al calculo de las contribuciones y por lo tanto, esta relevado de calificar y examinar los documentos que acrediten el costo de las construcciones, mejoras o ampliaciones del inmueble efectuadas por el enajenante. En este sentido, la SHCP se reserva la facultad de revisar y en su caso, liquidar al contribuyente las diferencias de impuesto y recargos que resulten a pagar.

Para que los notarios puedan extinguir anticipadamente toda clase de obligaciones fiscales, es preciso tomar en consideración tres aspectos :

- 1) Que se trate de persona moral o física con actividades empresariales ( excepto cuando se trate de contribuyentes menores inscritos en el RFC con la clave 108 ).
- 2) Se declare que el inmueble forma parte del activo de la empresa.

3) Se exhiba copia sellada de la declaración correspondiente al último ejercicio, presentada para el pago de impuestos ; cuando éste sea el primer año, se utiliza copia del aviso de inscripción al RFC o en su defecto, la solicitud del trámite.

Como una medida de precaución, se recomienda guardar una reproducción de los referidos documentos, con el objeto de respaldar el acto en cualquier momento.

Una vez definida la responsabilidad del notario, éste deberá calcular las contribuciones del enajenante (ISR y/o IVA), aplicando los procedimientos previstos en las leyes respectivas, mismos que detallamos en el último capítulo de nuestro estudio.

El entero de los impuestos, se hará a través del formulario \* 1 PAGOS PROVISIONALES, PARCIALIDADES Y RETENCIONES DE IMPUESTOS FEDERALES \*, entregando al enajenante una copia del mismo. La cantidad correspondiente al IVA se anotará en el renglón 455 y el ISR en el 013; ambos datos se registrará en nuevos pesos, sin incluir centavos.

CONCEPTO	CLAVE	CANTIDAD A PAGAR								
IMPUESTO AL VALOR AGREGADO (I.V.A)	455	<input type="text"/>								

PAGO PROVISIONAL DE I.S.R. POR ENAJENACION DE BIENES	013	<input type="text"/>							
---	-----	----------------------	----------------------	----------------------	----------------------	----------------------	----------------------	----------------------	----------------------

Adicionalmente, se requiere que el notario expida el recibo que ampare las cantidades por concepto de contribuciones a cargo, gastos erogados y honorarios profesionales, entregadas por el enajenante.

Por cada operación consignada mediante escritura pública, el notario deberá formular una declaración informativa que contenga tanto los datos del enajenante, como las cantidades y fechas que se consideraron para el cálculo de impuestos (valor de la operación, deducciones al costo del inmueble, ganancia, etc. ).

El formato vigente para llevar a cabo esta formalidad es el "S.H.C.P. 1A DECLARACION INFORMATIVA DE LOS IMPUESTOS SOBRE LA RENTA Y AL VALOR AGREGADO POR LA ENAJENACION Y ADQUISICION DE BIENES"; se presenta ante la Secretaría de Hacienda y Crédito Público dentro de los diez días siguientes a la fecha en que se presente el pago provisional respectivo.

Finalmente, el enajenante debe recibir una copia del documento referido, misma que anexa conjuntamente a la declaración del ejercicio.

#### ALTERNATIVAS DEL NOTARIO PARA EL CUMPLIMIENTO DE OBLIGACIONES :

La miscelánea fiscal publicada el 31 de marzo de 1994, cuya vigencia es de carácter anual, contiene una serie de alternativas para que los responsables de calcular y enterar los impuestos del enajenante, cumplan de manera simplificada con las obligaciones previstas en la Ley.

Para estar en posibilidades de aplicar cualquier alternativa, se requiere presentar ante la Secretaría de Hacienda y Crédito Público ( Administración Local de Recaudación que corresponda a su domicilio fiscal ) el documento que acredite la opción elegida, misma que podrá ser mediante un escrito libre; de igual manera procederá cuando se desista de la misma.

Por lo que a respecta a las facilidades otorgadas en la Resolución Miscelánea, se prevé un mecanismo de simplificación administrativa para los notarios, que consiste en efectuar un pago conjunto, es decir, enterar en una misma declaración provisional, la suma total de los impuestos que generen las operaciones escrituradas y firmadas durante un mes; en sustitución de elaborar el formato "1" correspondiente a cada enajenación consignada. Asimismo, se presenta ante cualquier Institución Bancaria, dentro de los 17 días siguientes a cada mes; de esta forma, se prorroga el plazo a dos días mas.

Por consiguiente, la declaración informativa se efectuará por periodos mensuales y se entregara ante la SHCP mediante un disco flexible<sup>4</sup> (1/2" o 5 1/4" doble o de alta densidad); en sustitución del formulario "1A". El plazo de exigibilidad es dentro de los 20 días siguientes a la presentación del pago provisional y ademas, se anexan dos copias del formato "1" que fue recibido y sellado por el Banco.

**PLAZOS PARA LA PRESENTACION DE DECLARACION  
PROVISIONAL E INFORMATIVA**

TIPO DE DECLARACION	PLAZO DE PRESENTACION	
	NORMAL (LEY)	ALTERNATIVA (MISCELANEA)
Provisional	Dentro de los 15 días siguientes a la fecha de escrituración.  Formato "1" (Individual)	Dentro de los 17 días siguientes al mes de escrituración.  Formato "1" (En conjunto)
Declaración Informativa	Dentro de los 10 días siguientes a la presentación del pago provisional.  Formato "1-A" (Individual)	A mas tardar el día 20 del mes siguiente a la fecha de presentación del pago provisional.  Disco flexible (En conjunto)

<sup>4</sup> El instructivo para procesar la información en discos flexibles se encuentra contenido en el "anexo 1" en las págs. 53 a 128 de la 2a. sección y págs. 1 a 128 de la 3a. sección del Diario Oficial de la Federación publicado el 31 de marzo de 1995.

EJEMPLO RELATIVO A LA FECHA DE PRESENTACION DE LA DECLARACION DE PAGO PROVISIONAL SEGUN EL PLAZO ESTABLECIDO EN LA LEY DEL I.S.R. Y DE ACUERDO A LA OPCION QUE SE OTORGA A TRAVES DE LA RESOLUCION MISCELANEA.

FECHA EN QUE SE FIRMO LA ESCRITURA O MINUTA	FECHA LIMITE PARA PRESENTAR EL FORMULARIO "I" (PAGO PROVISIONAL)	IMPORTE TOTAL DEL PAGO PROVISIONAL
<b>LEY DEL I.S.R. (15 DIAS)</b>		
04-ENE-95	25-ENE-95	N\$ 900.00
12-ENE-95	02-FEB-95	600.00
26-ENE-95	16-FEB-95	800.00
30-ENE-95	20-FEB-95	900.00
<b>MISCELANEA FISCAL (17 DIAS)</b>		
04-ENE-95	17-ENE-95	N\$ 3, 200.00
12-ENE-95		
26-ENE-95		
30-ENE-95		

Adicionalmente, los fedatarios que apliquen la alternativa prevista en la Resolución Miscelánea, tendrán la obligación de expedir los recibos que amparen el importe de las cantidades entregadas por parte del enajenante para cubrir los pagos relativos a :

- 1) Impuestos a cargo,
- 2) Erogaciones del notario y,
- 3) Honorarios profesionales.

Asimismo, los recibos entregados por el fedatario, son válidos fiscalmente para la persona que enajena el inmueble, ya que representa un documento cuya finalidad consiste en respaldar el entero de las contribuciones; sin embargo, se precisa que se requiere entregar al notario un "cheque personal para abono en cuenta", expedido a favor de la Tesorería de la Federación.

Pese a la facilidad administrativa que otorga la Autoridad Hacendaria para simplificar a los notarios el entero de los impuestos retenidos por la enajenación de bienes inmuebles, esta implica una gran limitante, ya que por una parte, resulta práctico elaborar una sola declaración global por el total de las operaciones consignadas durante el mes. Por otro lado; esta alternativa no siempre representa una ventaja, puesto que el hecho de sustituir un formulario por un disco magnético, implica varias cuestiones que deben tomarse en consideración:

En principio, si el notario no tiene a su alcance los instrumentos técnicos, materiales y humanos necesarios para elaborar la declaración informativa mediante un dispositivo magnético, tendrá que incurrir en más gastos y esto, afectara directamente el costo de sus servicios.

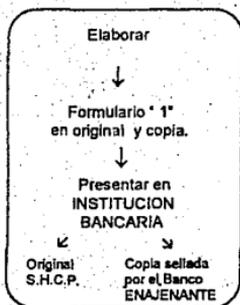
Otro aspecto importante que hay que resaltar, es el hecho de efectuar una sola declaración, lo cual representa una gran ventaja para el responsable solidario, porque de esta forma, no solo se reduce el tiempo invertido para su elaboración, si no que además, se amplía el plazo de cumplimiento. Asimismo, el fedatario tendrá que disponer de un instructivo que contenga en forma clara y completa los lineamientos a seguir para registrar correctamente la información requerida.

Por último, debemos tener presente que las disposiciones fiscales son constantemente reformadas y por lo tanto, siempre es necesario mantenerse al margen los cambios que pudieran presentarse dentro del contenido, interpretación y duración de las leyes fiscales, principalmente en materia de facilidades administrativas con vigencia de carácter anual.

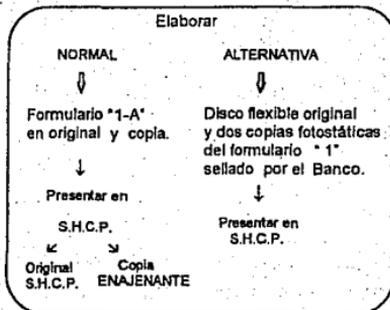
Para concluir este apartado, se ha elaborado un resumen esquematizado que contiene las diversas obligaciones a que se encuentran sujetos los fedatarios públicos que fungen como responsables del cálculo y entero de las contribuciones del enajenante.

**OBLIGACIONES FORMALES DE LOS FEDATARIOS PUBLICOS  
EN EL PROCESO FISCAL DE LA ENAJENACION DE BIENES INMUEBLES.**

1. Calcular el pago provisional y enterar las contribuciones a nombre del enajenante.

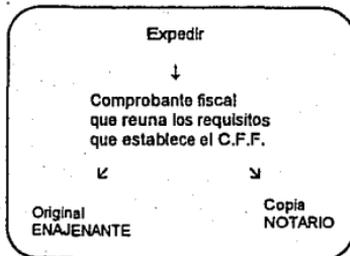


2. Formular una Declaración Informativa de las enajenaciones consignada mediante escritura pública.



3. Expedir recibos por concepto de honorarios profesionales y en su caso, aquellos que amparen:

- Contribuciones a cargo del enajenante.
- Erogaciones del notario que sean a cargo del enajenante.



#### **CAPITULO IV.**

### **APLICACION DE LAS DIVERSAS DISPOSICIONES FISCALES PARA LA DETERMINACION DEL IMPUESTO**

- 1. DETERMINACION DEL INGRESO GRAVABLE O DEDUCIBLE POR ENAJENACION DE TERRENOS Y CONSTRUCCIONES.**
- 2. PROCEDIMIENTO PARA EL CALCULO DEL PAGO PROVISIONAL.**
- 3. CALCULO DEL IMPUESTO ANUAL.**
- 4. MECANICA PARA LA DEDUCCION DE PERDIDAS POR ENAJENACION DE BIENES INMUEBLES.**

## CAPITULO IV.

### APLICACION DE LAS DIVERSAS DISPOSICIONES FISCALES.

En términos generales, podemos precisar que para toda transmisión de bienes inmuebles, la ley atribuye al enajenante tanto la percepción de un ingreso (cualquiera que sea su naturaleza), como la causación de ciertas contribuciones ; salvo en los casos de exención.

En consecuencia, el contribuyente genera una serie de obligaciones, dentro de las cuales se encuentra contenida principalmente la relativa al cálculo y entero de los impuestos (ISR e IVA). Cabe señalar que para obtener el gravamen respectivo, es preciso aplicar las disposiciones vigentes al momento de la enajenación considerando así tres aspectos fundamentales :

- a) Características del sujeto.
- b) Características del bien inmueble.
- c) Propósito con que se realiza el acto.

Una vez distinguidos estos elementos, será más fácil ubicar la situación fiscal de cada sujeto y así mismo, la comprensión de este último capítulo, en el cual estudiaremos los mecanismos y procedimientos utilizados para obtener desde la base fiscal hasta el impuesto correspondiente.

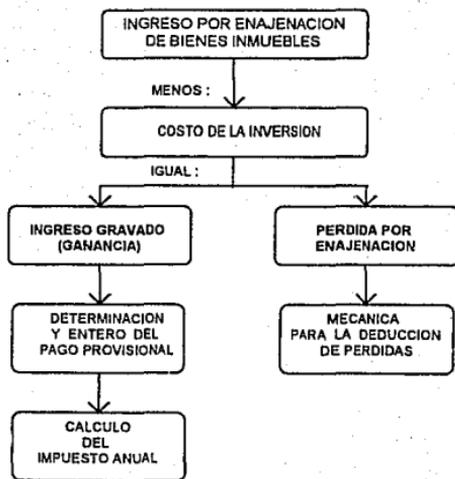
El desarrollo de este último capítulo, inicia explicando las disposiciones aplicables en materia de Impuesto sobre la Renta, tomando como referencia tres sectores de contribuyentes:

1. Personas Morales y Físicas que desarrollan actividades empresariales.
2. Personas Morales con fines no lucrativos y Físicas sin actividades empresariales.
3. Residentes en el extranjero con fuente de riqueza proveniente del territorio nacional.

Al finalizar cada uno de los apartados que integran nuestro estudio, explicaremos los disposiciones aplicables en materia de Impuesto al Valor Agregado (I.V.A.); según corresponda a al tipo de enajenación efectuada por cualquiera de los sujetos ya mencionados.

El siguiente esquema, se ha elaborado con la finalidad de presentar un panorama general del contenido del capítulo; esta basado en el desarrollo del proceso fiscal a seguir por la enajenación de bienes inmuebles, mismo que detallaremos en cada apartado de nuestro estudio:

#### PROCESO FISCAL EN LA ENAJENACION DE BIENES INMUEBLES



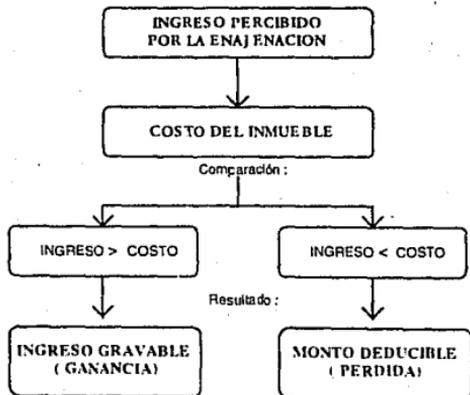
## I. DETERMINACION DEL INGRESO GRAVABLE O DEDUCIBLE POR ENAJENACION DE TERRENOS Y CONSTRUCCIONES.

De acuerdo a lo que hemos expuesto, el ingreso gravable es la parte obtenida por la enajenación de bienes inmuebles sujeta al cálculo del impuesto, luego entonces, integra la base fiscal que sustenta el pago del mismo.

Por su parte, la Ley del impuesto sobre la Renta, considera que la causación recaerá únicamente sobre la ganancia obtenida y no por el valor total de la enajenación, puesto que la finalidad principal es generar una utilidad, salvo en los casos en que ocurre una pérdida.

Para determinar los conceptos mencionados, se prevén diversos mecanismos que van en función tanto al tipo de bien inmueble de que se trate, como del sujeto que realiza el acto. Cabe recordar que la estructura de la LISR se compone de varios títulos, dentro de los cuales están comprendidos contribuyentes de diversos sectores. De esta forma, cada sujeto estará regulado de acuerdo a las características que la propia legislación le atribuye. El procedimiento para determinar la utilidad o pérdida, se resume a través del siguiente esquema, mismo que analizaremos en función al tipo de contribuyente que realiza la operación:

### DETERMINACION DEL INGRESO GRAVABLE O DEDUCIBLE



Generalmente, el ingreso percibido por la enajenación de un bien, es superior al costo fiscal del inmueble y por consecuencia, la ganancia obtenida estará afectada al pago del ISR. En caso de que el valor del inmueble sea mayor a la contraprestación pactada, la diferencia será una pérdida por enajenación, misma que podrá ser deducida de acuerdo a la mecánica prevista en la citada Ley.

#### **TRATAMIENTO APLICABLE A LAS PERSONAS MORALES Y FÍSICAS CON ACTIVIDADES EMPRESARIALES:**

De acuerdo con el capítulo I del título II de la Ley del Impuesto sobre la Renta, las personas morales deberán acumular la totalidad de los ingresos percibidos en efectivo, en bienes, en servicio o en crédito. La ganancia derivada de la enajenación de activos fijos y terrenos, entre otros supuestos, así como por fusión, liquidación o reducción de capital de las sociedades en las que el contribuyente sea socio o accionista, será el ingreso acumulable para los contribuyentes para los contribuyentes de referencia.

Al efectuarse la reducción de capital y reembolsarse a los accionistas su aportación en bienes inmuebles, se causará el impuesto al momento de realizar la transmisión de los mismos. Esto también ocurrirá en los casos de liquidación, cuando al pagarse la cantidad correspondiente a los socios, se entreguen bienes que sean propiedad de la sociedad.

Es importante resaltar que las personas físicas del régimen general que tributan en el capítulo VI del título IV de la LISR, relativo a los ingresos por actividades empresariales, aplicarán para estos efectos las disposiciones que se establecen en el capítulo IV del título II, aún cuando no queden comprendidas dentro del mismo apartado de la citada ley. Las enajenaciones de terrenos y construcciones efectuadas entre sociedades controladoras o controladas deberán observar el mismo tratamiento específico para estos casos. En este sentido, es importante detallar el procedimiento aplicable para la determinación de la parte gravable o deducible generada tanto por la enajenación de terrenos, como de construcciones; según corresponda a cada tipo de bien.

#### **A. PROCEDIMIENTO PARA LA ENAJENACIÓN DE TERRENOS**

Tratándose de terrenos, el contribuyente deberá restar del precio pactado por la operación, el monto original de la inversión (MOI); entendiéndose como tal, el precio

convenido al momento de adquirirlo (incluyendo los impuestos efectivamente erogados, excepto el IVA).

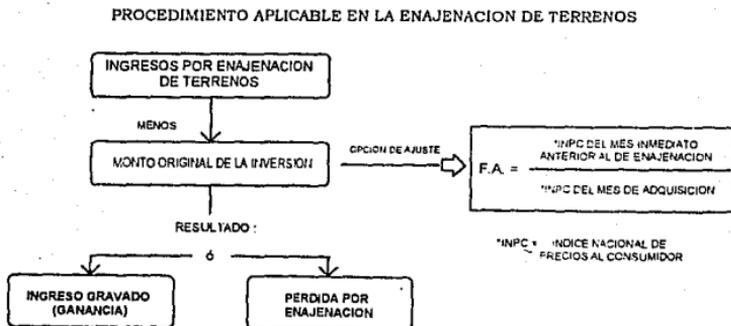
Cuando el MOI sea inferior al valor de venta del bien, obtendremos una ganancia, misma que será acumulable a los demás ingresos que se perciban durante el ejercicio. En caso de generar un resultado contrario (pérdida), este se podrá deducir de las demás percepciones.

Adicionalmente, existe un procedimiento opcional que permite al enajenante incrementar el costo de adquisición para reducir el importe del ingreso gravado. Este, consiste en actualizar el costo del terreno desde el mes en que fue de su propiedad, hasta el inmediato anterior a la fecha en que se realizó la transmisión del mismo; utilizando para ello un Factor de Actualización (F.A.), que será determinado con los índices nacionales de precios al consumidor (INPC) correspondientes al citado periodo.

De esta forma, la legislación fiscal prevé tomar en consideración los efectos inflacionarios sobre un valor, por el transcurso del tiempo.

Cabe mencionar que el Banco de México, publica el INPC a través del Diario Oficial de la Federación, a más tardar el día 10 de cada uno de los meses del año, en base al mecanismo que contiene el artículo 20 del C.F.F..

Para lograr una mejor comprensión de lo anteriormente expuesto, elaboramos un esquema que nos permitirá visualizar de manera sencilla el procedimiento descrito:



## B. PROCEDIMIENTO PARA LA ENAJENACIÓN DE CONSTRUCCIONES

Para conocer la parte gravable o deducible que derive de la enajenación de este tipo de bienes, el contribuyente debe comparar el monto total del precio pactado con el saldo de la inversión que hasta esa fecha tenga pendiente por deducir. Esto es, si el costo es inferior al valor de la operación, se obtendrá una utilidad, en caso contrario, el resultado generado será una pérdida.

Como podemos apreciar, dentro de este proceso existe cierta terminología que para su utilización requiere cierto estudio, por lo cual, explicaremos algunos puntos que consideramos son necesarios para nuestro estudio.

### Depreciación del bien:

En principio, la Ley del Impuesto sobre la Renta permite al contribuyente depreciar el monto original de la construcción a razón de un 5% anual; esto es, deducir el valor del bien inmueble con el objeto de recuperar en cada ejercicio una parte proporcional del costo de adquisición, de tal forma que en el término de 20 años se agotaría el 100% de la cantidad invertida.

MONTO ORIGINAL DE LA CONSTRUCCION	X	5 %	=	DEDUCCION ANUAL
DEDUCCION ANUAL	X	20 AÑOS	=	VALOR DE LA INVERSION

La inversión puede comenzar a deducirse a partir del ejercicio en que se inicie la utilización del inmueble, o bien, hasta el siguiente año. Por esta razón, se recomienda que al adquirir un inmueble ya edificado, se pacte por separado el valor del terreno, ya que este último no puede ser objeto del mismo tratamiento fiscal.

### Ajuste al costo de adquisición de construcciones:

Asimismo, el contribuyente se encuentra obligado a realizar un ajuste al valor de adquisición y disminuir el saldo que a la fecha de la enajenación este pendiente por depreciar. El ajuste consiste en actualizar el saldo por recuperar, desde el mes en que se realizó la adquisición y hasta el último de la primera mitad del periodo de utilización, correspondiente al ejercicio por el cual se transmite el bien. El F.A. se integra con INPC, aplicando el mismo procedimiento que ya mencionado para el caso de terrenos.

A este respecto, el artículo 41 de la referida ley señala que: "... Cuando sea impar el número de meses comprendidos en el periodo en que el bien haya sido utilizado durante el ejercicio, se considerará como último mes de la primera mitad de dicho periodo el mes inmediato anterior al que corresponda la mitad del periodo"...

En virtud de la complejidad para interpretar las disposiciones contenidas en la ley y para lograr un mejor razonamiento, se elaboró un cuadro que contiene dos ejemplos de los supuestos que pudieran presentarse para integrar el factor de actualización.

EJEMPLO RELATIVO A LA DETERMINACIÓN DEL FACTOR DE ACTUALIZACIÓN DE ACUERDO AL PERIODO DE ADQUISICIÓN Y ENAJENACIÓN CORRESPONDIENTE A DIVERSAS CONSTRUCCIONES.

SITUACION	FECHA DE ADQUISICION	FECHA DE ENAJENACION	MESES DE UTILIZACION	ULTIMO MES DE LA PRIMERA MITAD DEL PERIODO	FACTOR DE ACTUALIZACION
	Ⓛ			Ⓜ	Ⓜ + Ⓛ
(A)	01-ENE-93	28-DIC-94	12 (PAR)	JUNIO	<u>INPC JUN-94</u> INPC ENE-93
(A)	01-JUN-94	21-NOV-95	6 (PAR)	AGOSTO	<u>INPC AGO-95</u> INPC JUN-94
(B)	01-ENE-93	25-SEP-94	9 (IMPAR)	ABRIL	<u>INPC ABR-94</u> INPC ENE-93
(B)	01-ENE-95	25-MAY-95	5 (IMPAR)	FEBRERO	<u>INPC FEB-95</u> INPC ENE-95

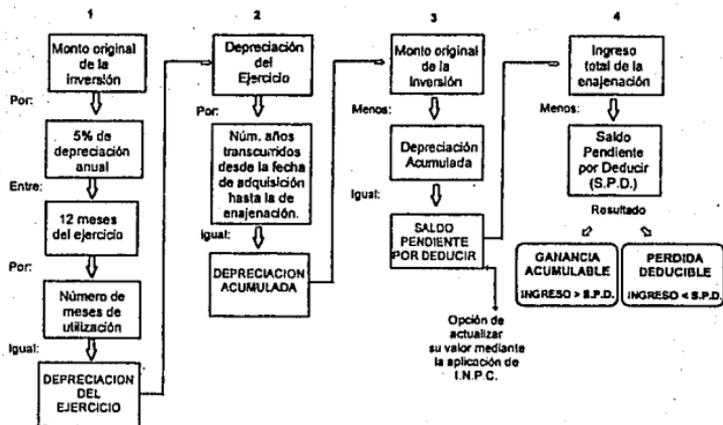
Saldo pendiente por deducir:

Para determinar este concepto, debemos calcular y actualizar la depreciación que corresponda desde la fecha de adquisición hasta la de su enajenación y posteriormente, deducirla del monto original del bien inmueble.

Si al momento de efectuar la enajenación del inmueble, comparamos el saldo pendiente por deducir, con el monto total de la contraprestación pactada, podemos conocer realmente la utilidad o pérdida que ha sido generada; motivo por el cual, se justifica el mecanismo previsto en la citada ley. Cabe señalar que estos contribuyentes podrán acumular o deducir el importe de dichas cantidades hasta el momento de efectuar el ajuste de sus pagos provisionales, o bien, cuando se realice la declaración del ejercicio, en virtud de que la mecánica prevista de la LISR así lo establece en sus artículos 12, 12-A, y 111.

Para ilustrar el proceso del cálculo del ingreso gravable ó deducible ( ganancia ó pérdida ) por enajenación de construcciones, se presenta a continuación un esquema que contiene el desarrollo del mismo.

**PROCESO PARA EL CALCULO DE LA GANANCIA GRAVABLE O PERDIDA  
DEDUCIBLE POR LA ENAJENACION DE CONSTRUCCIONES**



Finalmente, cuando estos contribuyentes celebren contratos de arrendamiento financiero, podrán optar por considerar como ingreso acumulable obtenido en el ejercicio el total del precio pactado, o bien, únicamente la cantidad que sea exigible durante el mismo.

**TRATAMIENTO APLICABLE A LAS PERSONAS MORALES NO CONTRIBUYENTES Y FÍSICAS QUE NO DESARROLLAN ACTIVIDADES EMPRESARIALES:**

Dentro de la relación tributaria que nos ocupa, estos sujetos son susceptibles de un mismo tratamiento fiscal y las disposiciones aplicables para ambos casos, se encuentran contenidas en el capítulo IV del título IV de la Ley del Impuesto sobre la Renta.

Cabe señalar que las personas morales con fines no lucrativos que tributan en el título III de la citada ley, no son causantes de este gravamen; salvo en los casos en que perciban ingresos por enajenación de bienes inmuebles que formen parte de su activo fijo, entre otros conceptos. Por lo que corresponde a los partidos y asociaciones políticas legalmente reconocidos, así como aquellos que tengan autorización para recibir donativos, están relevados del ISR.

En primer término encontramos que el ingreso base del impuesto, será el monto total percibido por la operación, inclusive en crédito; es decir, el valor estipulado (precio) por los contratantes, aún cuando parte de este pendiente de cobro.

Ahora bien, considerando que el gravamen respectivo podría resultar muy costoso para el contribuyente, la LISR prevé la posibilidad de reducir la parte gravable proveniente de la enajenación de bienes inmuebles, por lo cual se permite que estos contribuyentes consideren ciertas deducciones, mismas que enumeramos a continuación:

- 1.- Costo comprobado de adquisición del inmueble.
- 2.- Costo de la construcción, mejoras y ampliaciones ( sin incluir gastos de conservación )
- 3.- Gastos notariales, impuestos y derechos por concepto de escrituración.
- 4.- Comisiones y meditaciones.

En relación a los dos últimos puntos, se requiere comprobar que las erogaciones fueron cubiertas por el contribuyente con motivo de la adquisición o enajenación de la propiedad. Asimismo, las personas que opten por deducir estos gastos, estarán obligadas a efectuar un ajuste sobre dichas erogación, es decir, actualizar el importe que ampara cada concepto.

#### PROCEDIMIENTO PARA AJUSTAR EL VALOR DE LAS DEDUCCIONES

1.- Ajuste al costo comprobado de la construcción: Para actualizar este valor, así como el importe de las inversiones y demás gastos deducibles, se aplica la mecánica que a continuación se detalla:

En primer término, debemos determinar el valor de la construcción, separando del monto total del la propiedad la cantidad que corresponda al terreno. Cuando por alguna causa no sea posible desglosar ambos valores, se considera que el 80% con respecto al importe total del inmueble, corresponde a la construcción.

**Paso No. 1 Determinación del costo de construcción**

Costo Comprobado de Adquisición del bien inmueble

Menos: Valor del terreno

Igual: Costo de construcción

También existe la opción de considerar la proporción consignada en el avalúo practicado al momento de su adquisición, o bien, los porcentajes que aparezcan en los valores catastrales referidos a esa misma fecha, en sustitución del 80% que señala la referida Ley.

**Paso No. 1 Determinación del costo de construcción en base a un porcentaje del 80%**

Costo Comprobado de Adquisición del bien inmueble

por : 80 %

Igual: Costo de construcción

Una vez determinado el valor de la construcción, así como el de mejoras o adaptaciones que impliquen adiciones al inmueble del contribuyente, se deberá reducir el importe de estos conceptos a razón de un 3% por cada año transcurrido entre la fecha de adquisición y la de enajenación; el costo que resulte no puede ser inferior del 20% sobre su valor inicial.

**Paso No. 2 Disminución del valor de la construcción, adiciones y mejoras a razón de un 3%**

Valor de la Construcción

Por: 3%

Igual: Disminución anual

Por: Numero de años transcurridos

Igual: \*Disminución total de la inversión

Valor de la Construcción

Menos: \*Disminución total de la inversión

Igual: Costo resultante ( deberá ser superior al 20% )

Por último, se actualizará el costo resultante desde el mes en que se adquirió, hasta el inmediato anterior al que corresponda la enajenación. Las mejoras y adaptaciones estarán sujetas al mismo tratamiento.

**Paso No. 3 Determinación del costo ajustado de la construcción**

Costo resultante

Por: Factor de ajuste  $\frac{\text{INPC Mes inmediato anterior a la enajenación}}{\text{INPC Mes de adquisición}}$

Igual: COSTO AJUSTADO DE LA CONSTRUCCION, MEJORAS Y ADAPTACIONES.

2.- Ajuste al costo comprobado de Terrenos: cuando se trate de ajustar el monto original de estos bienes inmuebles, únicamente se actualizará el importe de su valor, aplicando el mismo proceso que en el caso anterior.

Valor del Terreno

Por: Factor de ajuste  $\frac{\text{INPC Mes inmediato anterior a la enajenación}}{\text{INPC Mes de adquisición}}$

Igual: COSTO AJUSTADO DEL TERRENO

3.- Ajuste al costo comprobado de Gastos Notariales, Impuestos, Derechos, Comisiones y Mediaciones: por lo que se refiere a estos conceptos, se actualizarán desde el mes en que se fueron erogados, hasta el inmediato anterior a aquel en que se realizó la transmisión de la propiedad.

Erogaciones efectuadas	
Por:	Factor de ajuste <u>INPC Mes inmediato anterior a la enajenación</u> INPC Mes en que se realizó la erogación
Igual:	COSTO AJUSTADO DE LAS DEDUCCIONES

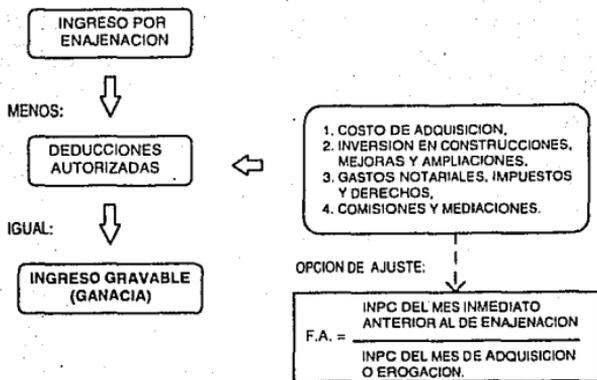
Cabe señalar que en la Resolución Miscelánea publicada en el Diario Oficial de la Federación, el día 31 de marzo de 1995, cuya vigencia es de carácter anual, se prevé la alternativa de calcular la actualización de las deducciones, aplicando el factor que se contiene en el anexo 29 de la misma (publicado el 7 de abril de dicho año). Este procedimiento consiste en sumar los años de antigüedad que han transcurrido entre la fecha de adquisición y enajenación, para considerar dicho dato como referencia al momento de aplicar dicho anexo.

Por ejemplo: Si una persona adquiere un bien inmueble el 30 de mayo de 1988 y lo enajena el 27 de febrero de 1994, deberá considerar que han transcurrido 5 años, 8 meses. Por lo tanto deberá localizar este dato en el anexo 29 y tomar el factor de actualización que corresponda para esa antigüedad.

Por otra parte, se debe tomar en cuenta que el costo actualizado del inmueble, no podrá ser inferior al 10% con respecto al monto total de la operación. Finalmente, la ganancia o ingreso acumulable será la diferencia que exista entre el monto de la enajenación y las deducciones efectuadas ( opción del contribuyente ), siempre que esta últimas sean inferiores.

Cabe aclarar que cuando el bien inmueble, pertenezca proindiviso a varias personas físicas, cada copropietario determinará la ganancia en base al procedimiento anterior. La parte proporcional que le corresponda, será el ingreso gravable. En caso de que las deducciones no sean identificables, éstas se harán de acuerdo a la participación a que tengan derecho sobre el valor de la propiedad. La declaraciones deberán presentarse individualmente por cada uno de los copropietarios o en su caso, por aquellas personas que estén bajo el régimen de sociedad conyugal

**PROCESO PARA EL CALCULO DEL INGRESO GRAVABLE  
POR LA ENAJENACION DE BIENES INMUEBLES**



I.N.P.C. = Índice Nacional de Precios al Consumidor

**LAS MODALIDADES DE LA ADQUISICIÓN DE BIENES INMUEBLES,  
PARA LA DETERMINACIÓN DEL VALOR DE ENAJENACIÓN.**

**Bienes adquiridos por Herencia O Legado**

En los casos en que se lleve a cabo la enajenación de un inmueble que se hubiera adquirido por herencia o legado, la Ley referida considera y establece una ficción fiscal, que consiste en determinar el gravamen 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, las adquisiciones por causa de muerte no constituyen objeto del impuesto en los términos del capítulo IV del título IV.

**Enajenación de Inmuebles adquiridos por Donación**

La transmisión de propiedad de inmuebles que ocurra como consecuencia de una donación, no constituye objeto del impuesto; sin embargo al efectuarse la

enajenación, si se considerará afecto al mismo, salvo que se realice a través de una nueva donación.

El ingreso para estos casos de donación será igual al valor de avalúo practicado por persona la Secretaría de Hacienda y Crédito Público. El contribuyente en este supuesto es la persona física que recibe el inmueble, o sea el donatario.

Cabe aclarar que de acuerdo con la fracción XXIV del artículo 77 de la LISR, no se pagará el impuesto cuando la donación ocurra entre cónyuges, ascendientes o descendientes en línea recta, cualquiera que sea su monto. Los demás donativos solo estarán exentos hasta la cantidad de tres veces el salario mínimo del área geográfica del contribuyente elevado al año.

Por otra parte, se establece que cuando la propiedad de bienes derive de legado o donación se considera como costo de adquisición, el precio pagado por el autor de la sucesión o el donante. Asimismo, se tomará como referencia la fecha en que se realicen dichos actos.

Tratándose de bienes adquiridos por donación efectuada por la Federación, Estados, Municipios u Organismos descentralizados se considera como costo de adquisición el que haya tenido dicho bien para el donante. Cuando no sea posible determinar el costo respectivo, se tomará el 80% del valor del avalúo practicado sobre el bien al momento del acto.

#### Bienes adquiridos 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, aún cuando sea adjudicado el bien a favor del propio acreedor o a un tercero.

El contribuyente o sujeto del impuesto es la persona física o deudor rematado, quien deberá considerar el valor de remate, como el importe de la enajenación; es decir, dicho valor se considerará como monto de la contraprestación obtenida. La fecha de enajenación será aquella en que se firme la escritura correspondiente. Considerada la adjudicación de inmuebles una enajenación de bienes, pensamos que es válido el utilizar cualquiera de las opciones que la citada ley establece en el capítulo IV del Título IV relativo a la enajenación de bienes para determinar la ganancia o pérdida derivada por

dicha transmisión, en tanto que no encontramos impedimento alguno para utilizar las mecánicas establecidas en los artículos 97, 99 y 101 de la propia Ley.

Cuando el deudor rematado no concurre a firmar la escritura de adjudicación correspondiente, o bien no existe remate suficiente para cubrir el pago provisional, los jueces o funcionarios administrativos o el fedatario público que por disposición legal tenga funciones notariales, se encuentran imposibilitados para efectuar la retención del impuesto. En estos casos es conveniente que dichos funcionarios se cerciorarán previamente a la entrega de los remates al deudor o a otros acreedores no preferentes, si es que existen, que el I.S.R. fue determinado correctamente. También ha sido criterio de la S.H.C.P. permitir que la retención del gravamen se efectúe hasta el momento en que se realice el remate.

#### Expropiación de Bienes Inmuebles

La expropiación de bienes inmuebles es objeto del I.S.R. conforme al Capítulo IV del título IV de la citada Ley, al realizarse la enajenación del mismo. El ingreso en estos casos para el enajenante (persona física residente en el país), será el importe de la indemnización que le corresponda según lo señala el artículo 95 de este ordenamiento.

#### Enajenación de bienes adquiridos en rifas y sorteos

En los provenientes de rifas y sorteos obtenidos antes del 1º de enero de 1981, se considera como costo el que sirvió de base para el cálculo del impuesto federal sobre loterías, rifas, sorteos y juegos permitidos; no así de los obtenidos a partir de la citada fecha, ya que para estos será aquel valor utilizado para efectos de la LISR.

#### Bienes adquiridos por prescripción

En los casos de prescripción, el costo se determina conforme al avalúo practicado para el cálculo de las contribuciones generadas con motivo de la adquisición. Cuando en ese momento no haya procedido la realización del avalúo, este se practicará referido a la fecha en que se consuma la prescripción. Cuando no pueda determinarse la fecha en que se consuma la prescripción adquisitiva, se tomará como tal aquella en que se haya interpuesto la demanda. Queda excluido de esta disposición el caso en que se acuda a la prescripción para purgar vicios en los supuestos del artículo 127 de la LISR.

### Cancelación o Rescisión de Contratos de Enajenación de Bienes Inmueble.

Tratándose de la rescisión de contratos de compra venta sobre bienes inmuebles, cuyo precio se pactó pagar a plazos o que se celebró sujeto o condición y en virtud de dicha rescisión se retrovierte la propiedad al primitivo vendedor ( primer propietario), el enajenante tendrá derecho a solicitar la devolución del impuesto sobre la renta cubierto por los ingresos percibidos, siempre y cuando la rescisión del contrato implique la devolución total del importe pagado por el adquirente. Si en el contrato de compraventa sobre bienes inmuebles que se rescinde, se establecieron intereses, el pago de daños y perjuicios, así como cualquier otra cláusula que implique sanción económica al adquirente, el vendedor original deberá determinar el Impuesto Sobre la Renta, que corresponda a los ingresos percibidos por dichos conceptos.

La rescisión del contrato trae como consecuencia una simple devolución de contraprestaciones, en donde el adquirente recibe el pago efectuado (sin esto implique considerar que se percibe ingreso alguno) y el enajenante recibe el inmueble haciendo ineficaz el contrato celebrado, razón por la cual, se podrá solicitar la devolución referida.

Por otra parte, cuando el bien inmueble objeto de rescisión hubiera sufrido alguna modificación en su valor, se pretende considerar como ingreso para el primitivo vendedor, la diferencia que resulte de comparar el precio de enajenación con el valor que arroje el avalúo, que para estos efectos se deba realizar al momento de que se lleve a cabo dicha rescisión.

### AVALÚOS

Solo en los casos, en que por la propia naturaleza de la transmisión de propiedad no haya contraprestación, se atenderá al valor de avalúo que se haga sobre el bien inmueble, mismo que será practicado por persona autorizada de la SHCP.

La vigencia de éstos, dura seis meses contados a partir de la fecha en que se efectúen y quienes podrán realizarlo serán : autoridades fiscales, instituciones de crédito, la Comisión de Avalúos de Bienes Nacionales o por corredor público. Este plazo quedará sin efecto, cuando posteriormente se lleven a cabo: construcciones, instalaciones o mejoras permanentes; aún cuando no haya transcurrido el termino de su vigencia.

**TRATAMIENTO APLICABLE A LOS RESIDENTES EN EL EXTRANJERO CON INGRESOS PROVENIENTES DE FUENTE DE RIQUEZA UBICADA EN TERRITORIO NACIONAL.**

Por otra parte, encontramos que las personas físicas y morales residentes en el extranjero están reguladas bajo el Título V de la Ley del ISR y son sujetos de este impuesto por lo ingresos que perciban en efectivo, bienes, servicio o en crédito, procedentes de fuente de riqueza situada en territorio nacional, cuando no tenga establecimiento permanente en el país.

Estos contribuyentes causaran el ISR sobre el total del ingreso obtenido, sin que para ello tengan derecho a efectuar deducción alguna. Sin embargo, existe la opción de calcular una ganancia o pérdida por enajenación, mediante la aplicación del procedimiento que se establece en el capítulo IV del título IV de la citada ley; mismo que ya describimos en el punto anterior.

Para este caso, se requiere que la operación sea consignada en escritura pública y además, se tenga un representante en el país que reúna los siguientes requisitos:

1. Ser residente en territorio nacional o en el extranjero con establecimiento permanente o base fija en México.
2. Conservar a disposición de la SHCP la documentación comprobatoria relacionada con el pago del impuesto por cuenta del contribuyente, durante cinco años contados a partir del siguiente día en que se hubiera presentado la declaración.
3. Desistir a su responsabilidad solidaria, cuando el adquirente asuma esta obligación.
4. Dentro de los quince días siguientes a su designación, dará aviso a las autoridades fiscales.

Cabe mencionar que cuando las autoridades fiscales practiquen avalúo y este exceda en más de un 10% de la contraprestación pactada por la enajenación, el adquirente residente en el extranjero deberá causar el ISR por el total de la diferencia ente ambos valores, toda vez que es un ingreso gravado.

Por otra parte, el artículo 50 de la Ley respectiva, precisa que la fuente de riqueza proviene de territorio nacional, cuando el bien inmueble se encuentre ubicado en México.

**DIPOSICIONES GENERALES QUE ESTABLECE  
LA LEY DEL IMPUESTO AL VALOR AGREGADO (L.I.V.A.)**

---

El impuesto al valor agregado es el gravamen de alcance más general, está presente en todas las etapas de la actividad económica y de la intermediación; se extiende y aplica al universo de consumidores en todo el territorio nacional.

La Ley del IVA a diferencia de la LISR, excluye las particularidades atribuibles a los contribuyente, ya que al gravar actos o actividades de los sujetos, no toma en consideración la naturaleza de cada uno de ellos. En esta forma, todas las personas morales y físicas que enajenan bienes inmuebles, pagan el IVA en base al valor de la operación, salvo en los casos de exención.

Para calcular este gravamen por la enajenación de bienes inmuebles, se considera el monto de la contraprestación pactada, así como las cantidades que adicionalmente se carguen o cobren al adquirente por otros impuestos, derechos, intereses normales o moratorios, penas convencionales o cualquier otro concepto. En caso de no existir precio, se tomará el valor de mercado, o en su defecto el de avalúo (practicado en los términos que citamos anteriormente). La tasa general hasta el 31 de marzo de 1995 es del 10%, y se aplicará la del 15% para enajenaciones posteriores; situación que analizaremos en el siguiente apartado.

## 2. PROCEDIMIENTO PARA EL PAGO PROVISIONAL.

Dentro de las obligaciones que señalamos en el capítulo anterior, se encuentra contenida la relativa al cálculo y entero de los pagos provisionales que deben cubrirse a cuenta del impuesto anual, misma que deberá cumplirse de acuerdo al régimen fiscal de cada contribuyente.

Por principio, la Ley del Impuesto sobre la Renta, establece que las Personas Morales y Físicas que desarrollan actividades empresariales, estarán afectas al pago de este gravamen, por el total de los ingresos que perciban durante un determinado periodo o ejercicio fiscal, dentro de los cuales se deberá incluir la parte gravable proveniente en la enajenación de bienes inmuebles.

Ahora bien, el ISR que deriva de esta operación, se obtendrá de aplica un procedimiento general que consiste en gravar conjuntamente todos los ingresos generados. Las normas aplicables en materia de pago provisional se encuentran contenidas en los artículos 12 y 111, respectivamente.

Para tener una noción de este desarrollo, presentamos un esquema simplificado de su contenido, ya que debido a sus especificaciones no será objeto de nuestro estudio:

### PROCEDIMIENTO PARA LA DETERMINACION DE LOS PAGOS PROVISIONALES DE LAS PERSONAS MORALES Y FISICAS CON ACTIVIDADES EMPRESARIALES

	Ingresos gravados	⇒ (Incluye ingresos acumulables, excepto la ganancia inflacionaria y considerando los ingresos por intereses y la ganancia cambiaria, sin restarles el componente inflacionario)
Por:	Coefficiente de utilidad	⇒ Determinado conforme al art. 12 ó 111 LISR, según sea el caso.
Igual:	Utilidad fiscal	
Por:	Tasa de impuesto del 34%	⇒ Tasa que se establece en el art. 10 LISR
Igual:	PAGO PROVISIONAL DE ISR	

Cabe aclarar que las personas morales que se hayan constituido legalmente para realizar actividades sin fines lucrativos, estarán reguladas en el título III de la citada ley y por lo tanto, no serán contribuyentes de este impuesto. Sin embargo, cuando estos sujetos enajenan bienes distintos de su activo fijo y la cantidad percibida es superior a un 5% con respecto al total de sus ingresos, estarán obligados a efectuar pagos provisionales, en base al procedimiento anterior. De no exceder este límite, serán susceptibles del tratamiento fiscal que se establece en el título IV, capítulo IV. Los partidos políticos y entidades de gobierno, así como las personas autorizadas para recibir donativos deducibles no son contribuyentes del ISR, independientemente de las operaciones que realicen.

Por lo que a las Personas Morales no contribuyentes que no se encuentren en el supuesto antes mencionado, así como aquellas Personas Físicas que no desarrollan actividades empresariales, se establece que deberán calcular los pagos provisionales por la enajenación de inmuebles en base a la mecánica que a continuación se detalla:

Una vez determinado el ingreso gravable (ganancia), se tendrá que dividir este concepto entre el número de años que hayan transcurrido desde la adquisición del inmueble, hasta la fecha de enajenación; sin que este plazo exceda de 20 años. Al resultado se le denomina base fiscal, misma que será el monto sobre la cual se causará el ISR.

Paso No. 1 Determinación de la Base Fiscal ( Art. 97 LISR )

Ganancia por enajenación  
Entre: Número de años transcurridos  
Igual: BASE FISCAL

Para calcular el gravamen respectivo, debemos aplicar el procedimiento descrito en el artículo 80 de la referida ley, dentro del cual se contiene una tarifa ascendente que se integra por límite de ingresos, en donde el impuesto se va incrementado al aumentar el importe gravado (base fiscal). Veamos en que consiste la mecánica establecida en este ordenamiento, a efecto de que en ocasiones posteriores se facilite su comprensión y entendimiento.

**Paso No. 2 Determinación del impuesto sobre la renta ( Art. 80 LISR )**

	Base fiscal (ganancia gravable)
menos:	Límite inferior
igual:	Excedente
por:	% sobre excedente del límite inferior
igual:	Impuesto marginal
más:	Cuota fija
igual:	IMPUESTO SOBRE LA RENTA DETERMINADO

Esta tarifa se actualizaba trimestralmente hasta antes de 1995, y a partir de dicho año, se efectuará en forma semestral. Ahora bien, para facilitar a los contribuyentes este proceso adicional, la Secretaría de Hacienda y Crédito Público realiza los cálculos necesarios, publicándose a través del Diario Oficial de la Federación. Para tener una noción de como esta conformada dicha tarifa, presentamos la que estuvo vigente durante los meses de octubre, noviembre y diciembre de 1994.

TARIFA DEL ARTICULO 103  
( Publicada el día 13 de octubre de 1994 )

LIMITE INFERIOR	LIMITE SUPERIOR	CUOTA FIJA	% SOBRE EL EXCEDENTE DEL LIMITE INFERIOR
0.02	1,485.94	0.00	3.00
1,421.25	12,657.00	44.82	10.00
12,657.01	22,243.32	1,161.306	17.00
22,243.33	25,857.00	2,791.14	25.00
25,857.01	30,957.72	3,594.44	32.00
30,957.73	62,437.41	5,326.74	33.00
62,437.42	98,409.90	15,714.93	34.00
98,409.91	EN ADELANTE	27,345.66	35.00

Por último, se obtendrá el pago provisional, multiplicado el impuesto determinado (art. 80 LISR) , por el número de años transcurridos.

**Paso No. 3 Determinación del monto correspondiente al pago provisional**

Impuesto determinado  
 Por: Número de años transcurridos  
 Igual: PAGO PROVISIONAL DE ISR

**CALCULO DEL PAGO PROVISIONAL  
 CUANDO EL INMUEBLE SE ADQUIERE EN FECHAS DIFERENTES.**

Para este segundo grupo de contribuyentes, se presentan situaciones en que el terreno y la construcción fueron adquiridos en fecha distintas; por lo cual, se debe calcular el pago provisional aplicando la mecánica prevista en el artículo 114 de Reglamento a la LISR. En este sentido, describimos el desarrollo del citado ordenamiento:

Primero, se determina por separado el monto de la ganancia acumulable que corresponda a cada bien inmueble:

**Paso A. Determinación del ingreso gravable del terreno y construcción**

Ingreso por enajenación de Terreno	Ingreso por enajenación de Construcción
Menos: Deducciones	Menos: Deducciones
Igual: GANANCIA GRAVABLE	Igual: GANANCIA GRAVABLE

Del importe que corresponda a las ganancias parciales que se han obtenido por el terreno y la construcción, se procederá a calculará el impuesto sobre la renta, aplicando a cada concepto gravable, el procedimiento y tarifa que contiene en el artículo 141 de la citada ley.

**Paso B. Cálculo del impuesto del terreno y la construcción**

	Ganancia gravable del terreno		Ganancia gravable de la construcción
Por:	Tarifa del artículo 141	Por:	Tarifa del artículo 141
Igual:	IMPUESTO DEL TERRENO.	Igual:	IMPUESTO DE LA CONSTRUCCION

El impuesto anteriormente determinado se divide entre el total de la ganancia gravable de cada bien inmueble, obteniéndose así el cociente que servirá para determinar el impuesto un individual tanto del terreno, como de la construcción.

**Paso C. Cálculo del cociente del terreno y la construcción para obtener el ISR**

	Impuesto del terreno		Impuesto de la construcción
Entre:	Ganancia	Entre:	Ganancia
Igual:	Cociente 1	Igual:	Cociente 2

Para conocer el gravamen que deriva de esta enajenación, primero debemos multiplicar la ganancia gravable de cada bien por el cociente ya obtenido, después, lo multiplicaremos por el número de años transcurridos, según sea el caso.

**Paso D. Determinación del ISR del Terreno y Construcción.**

	Ganancia gravable del terreno		Ganancia gravable de la construcción
Por:	Cociente 1	Por:	Cociente 2
Igual:	Impuesto determinado para terreno	Igual:	Impuesto determinado para la construcción
Por:	Núm. años transcurridos	Por:	Núm. años transcurridos
Igual:	PAGO PROVISIONAL DE ISR	Igual:	PAGO PROVISIONAL DE ISR

Por último, el monto del pago provisional de ISR se obtiene sumando el monto de ambos resultados.

Paso E. Determinación del Pago Provisional de ISR

	Pago provisional del terreno	
Más:	Pago provisional de la construcción	
Igual:	PAGO PROVISIONAL DE ISR	(Pago total por la enajenación del inmueble)

Cabe señalar que las personas morales no contribuyentes, solo están obligados a efectuar pagos provisionales, mismo que tendrán el carácter de definitivos. Por lo tanto, estos sujetos no están afectos al cálculo del impuesto anual, como es el caso de otros contribuyentes.

Por otra parte, se prevén otras tres modalidades para que estas personas (físicas y morales) sean sujetas a enterar el ISR, sin que medie la percepción del ingreso:

- a) Diferencias de avalúo.- cuando la autoridad fiscal practique un avalúo sobre el inmueble y este exceda el 10% del valor de la contraprestación pactada. La diferencia que resulte, será la base fiscal sobre la cual se cubrirá el impuesto, por el enajenante.
- b) Adquisiciones a título gratuito.- en virtud de que en estos casos no existe una cantidad determinada sobre el valor del inmueble, se deberá practicar un avalúo de la propiedad por persona autorizada de la S.H.C.P. ; no se tendrá derecho a efectuar ninguna tipo de deducción. Cuando se perciban donativos entre cónyuges, ascendientes o descendientes en línea recta, se estará exento del pago de impuestos. Tratándose de otro tipo de donativos, el valor recibido no deberá ser superior a tres veces el salario mínimo del área geográfica del contribuyente elevado al año, ya que sobre el excedente se causará el impuesto. Por ejemplo, para 1994 este límite será igual a :

Por:	N\$ 15.27 3	SMG de la zona geográfica "A"
Igual:	N\$ 45.81	(Importe de tres salarios mínimos)
Por:	365	Número de días que comprende el año de 1994.
	<u>N\$ 16 720.65</u>	LIMITE DE LA EXENCION

ESTA TESIS NO DEBE  
SALIR DE LA BIBLIOTECA

c) Enajenaciones a plazo.- el enajenante tiene la opción de cubrir su impuesto a medida que sea exigible la contraprestación, cuando establece un plazo mayor a 18 meses para que el adquirente pague parcialmente el precio establecido en la venta del inmueble. En tal situación, se requiere que la operación sea consignada en escritura pública y que además, se garantice el interés fiscal en los términos del artículo 141 del Código Fiscal de la Federación.

Pasando a otro punto, existen disposiciones diversas a las anteriores, que regulan a aquellos Residentes en el extranjero que obtienen ingresos por la enajenación de un bien inmueble situado en México. Por lo que a ellos respecta, deberán pagar al fisco únicamente el 20% de este ISR sobre el total del monto percibido; sin derecho a ninguna deducción. La obligación de realizar el entero deberá cumplirse por el adquirente, cuando éste sea residente en el país, o bien, en el extranjero, en cuyo caso deberá tener establecimiento permanente o base fija en territorio nacional. De no ser así, el enajenante cubrirá el pago respectivo dentro de los 15 días siguientes a la fecha en que se obtuvo el ingreso.

Para estos contribuyentes, existe la opción de calcular una ganancia aplicando el procedimiento que establece el capítulo IV del Título IV, anteriormente descrito. Sin embargo, el impuesto causado será del 35%. Para tales efectos, se requiere que estos sujetos cuenten con un representante en el país y, que además se cumplan los requisitos que la propia ley establece para ello (art. 160 LISR ). Cuando la operación del residente extranjero sea consignada a través de escritura pública, no será necesaria la representación de un tercero.

Por último, recordemos que los responsables solidario para calcular y enterar el impuesto correspondiente al pago provisional, son: notarios, corredores, jueces y demás fedatarios que por disposición legal realicen estas funciones. Para ello es preciso que la enajenación sea consignada en escritura pública.

Las contribuciones que deriven a cargo de todos aquellos contribuyentes que hemos mencionado, se declaran a través del formato " 1 PAGOS PROVISIONALES, PARCIALIDADES Y RETENCIONES DE IMPUESTOS FEDERALES ". La información relativa se anotará en los cuadros que correspondan a cada uno de los datos requeridos en el propio formulario.

**DIPOSICIONES GENERALES QUE ESTABLECE  
LA LEY DEL IMPUESTO AL VALOR AGREGADO (L.I.V.A.)**

---

Dentro de este ordenamiento se establece que los contribuyentes causaran un 10% de IVA por las enajenaciones que se realice antes del 1° de abril de 1995, y tratándose de operaciones posteriores se aplicará la tasa del 15%. El pago provisional correspondiente a este gravamen se determinará sobre el monto total del precio pactado, incluyendo las cantidades que adicionalmente se carguen o cobren al adquirente por otros impuestos, derechos, intereses, penas convencionales o cualquier otro concepto. Es decir:

Monto total de la enajenación  
Por: 10% ó 15% (según corresponda a la fecha de enajenación)  
Igual: PAGO PROVISIONAL DE IVA

El impuesto se pagará hasta el momento en que el precio pactado sea determinado. Por lo que corresponde a los intereses moratorios y penas convencionales, el IVA se causara en el mes en que estos se paguen.

Cabe aclarar que a falta de precio pactado, se debe considerar el valor que los bienes tengan en el mercado, o en su defecto se atenderá al de avalúo.

Por otra parte, se prevé que cuando se realicen la enajenación de los siguientes bienes inmuebles, los contribuyentes estarán exentos del IVA:

1. Las transmisiones por causa de muerte.
2. Las donaciones de bienes inmuebles, salvo que las realicen empresas para las cuales el donativo no es deducible de acuerdo a lo que establece la LISR.
3. El suelo (terrenos).
4. Las construcciones adheridas al suelo, cuya finalidad este destinada para casa habitación. Es preciso que hayan sido habitadas cuando menos los dos últimos años anteriores a su enajenación; se incluyen como tales, los asilos y orfanatorios. Si las construcciones son nuevas, es válido considerar el objeto para el cual se construyó, tomando como base las especificaciones del inmueble, o bien, las licencias o permisos requeridos.

Para este último punto, es preciso que el enajenante declare que el destino del bien será para esos fines y además, deberá garantizar el impuesto que se hubiera generado. Después de transcurrir más de seis meses contados a partir de la fecha en que el adquirente reciba la propiedad, las autoridades fiscales ordenarán la cancelación de la garantía.

Con respecto a la enajenación de los hoteles, las instalaciones y obras de urbanización que correspondan a unidades habitacionales, así como mercados, escuelas y centros o locales comerciales, si se causará el impuesto al valor agregado, ya que no están comprendidos dentro de esta exención

#### Enajenaciones a plazo.

Cuando el precio de compra venta para la adquisición de bienes inmuebles este condicionado a varios pagos parciales, el enajenante podrá diferir de igual manera el entero del IVA; conforme reciba las contraprestaciones pactadas. Por lo que respecta a los intereses que derivan de este tipo de operaciones, solo se podrá diferir el pago de dicho impuesto al mes en que estos sean exigibles, aún cuando efectivamente no hayan sido cobrado. Esta disposición será aplicable siempre que el enajenante considere como ingreso acumulable el que realmente hubiera percibido en los términos del artículo 16 de la LISR.

#### Anticipos.

El hecho de recibir una cantidad por adelantado (incluyendo los depósitos), significa también la percepción de un ingreso y por consiguiente, se origina también la obligación de contribuir. Para tal situación, la LIVA establece que el gravamen respectivo debe pagarse por cada importe que se reciba, después de haber transcurrido tres meses a la fecha en que se efectuó el primer anticipo. Al entregarse el bien, se pagará la diferencia del impuesto que resulte a cargo.

En este sentido, resulta lógico que el contribuyente sea causante tanto el IVA como el ISR, solo por la parte del ingreso que efectivamente este recibiendo; sin que para ello se realice la entrega material del bien. Por lo que corresponde a las enajenaciones consignadas en escritura pública sujetas al pago del IVA, serán los notarios, corredores, jueces y demás fedatarios que por disposición legal tengan funciones notariales, quienes calcularán el impuesto respectivo bajo su responsabilidad y lo enterarán dentro de los quince días siguientes a la fecha en que se firme la escritura o minuta.

### 3. CALCULO DEL IMPUESTO ANUAL.

De acuerdo con la Ley del impuesto sobre la renta e Impuesto al Valor Agregado, los contribuyentes están obligados a declarar el impuesto del ejercicio ( salvo en los casos en que se exime de esta imposición ) para informar en este caso, tanto la información relativa a los ingresos obtenidos por la enajenación de bienes inmuebles, como el gravamen que corresponda por la realización de dichos actos, entre otros.

Por lo que respecta al impuesto sobre la renta, este se causa por años de calendario y se pagará mediante declaración anual ante las instituciones bancarias autorizadas. Asimismo, los contribuyentes deben efectuar pagos provisionales a cuenta de este gravamen, aplicando el procedimiento que corresponda a cada uno ellos, en atención a su naturaleza jurídica y características fiscales.

El periodo establecido para llevar a cabo este cumplimiento comprende de enero a marzo para las personas morales y de febrero a abril para las personas físicas. Esta obligación es exclusiva del contribuyente, no habiendo como consecuencia intervención o responsabilidad notarial alguna.

Al igual que en el cálculo de los pagos provisionales (analizado en el apartado anterior), existe un procedimiento aplicable para determinar el ISR en forma anual; sin embargo, solo las personas físicas que no realizan actividades empresariales, están sujetas a una mecánica en particular. En tanto que las personas morales no contribuyentes y residentes en el extranjero, considerarán sus pagos provisionales como definitivos y por consiguiente, quedan relevados de llevar a cabo la presentación de la Declaración anual, según lo señala el artículo 139 de la propia ley.

Tratándose de contribuyentes que desarrollan actividades empresariales, éstos deben elaborar su cálculo anual considerando el total de sus ingresos, dentro de los cuales se incluyen los provenientes de la enajenación de inmuebles; en este sentido, no existe una mecánica particular para determinar el ISR que se deriva exclusivamente por estos actos, de tal forma que el procedimiento previsto en la citada ley, es muy general y aun cuando no es objeto de nuestro estudio, resulta conveniente ilustrar el desarrollo del mismo, con la finalidad de conocer en que parte del proceso interviene el ingreso gravable de la enajenación; mismo que se describe a continuación:

**MECANICA PARA LA DETERMINACION DEL ISR ANUAL  
PERSONAS MORALES Y FISICAS DEL REGIMEN GENERAL DE LEY  
CON ACTIVIDADES EMPRESARIALES**

	Total de Ingresos acumulables	( incluyendo los provenientes de la enajenación de bienes inmuebles )
menos:	Deducciones autorizadas	
igual:	Utilidad fiscal	
menos:	Perdidas fiscales pendientes de aplicar	
igual:	Resultado fiscal	
por:	Tasa del 34%	
igual:	ISR del ejercicio	
menos:	Pagos provisionales del ejercicio	
igual:	ISR del ejercicio ( saldo a cargo o a favor )	

Por otra parte, analizaremos la situación particular de aquellos sujetos que por disposición fiscal se encuentran obligados al cálculo y entero del impuesto anual; nos referimos a las personas físicas que no desarrollan ninguna actividad empresarial y que tributan en el capítulo IV del Título IV de la LISR.

Para este sector de contribuyentes, la base fiscal que deberá considerarse para obtener el ISR del ejercicio, será la misma que sirvió para elaborar el pago provisional. Por ello se requiere que al consignar la operación en escritura pública, el fedatario entregue una constancia al enajenante donde se incluya toda la información respectiva. Ahora bien, para determinar este gravamen, primero debemos identificar que dentro de este proceso existen dos partes esenciales:

- 1) **Ingreso acumulable**
- 2) **Ingreso no acumulable**

Para cada uno de estos conceptos, se contempla un mecanismo de cálculo diferente, que a su vez forma parte integrante del mismo procedimiento; esto es, aplicar a los ingresos acumulables una tarifa para obtener el ISR respectivo y posteriormente, este impuesto se dividirá entre la base fiscal, obteniéndose así una tasa que servirá para gravar los ingresos no acumulables. Como podemos apreciar, se requiere el desarrollo de todo un proceso fiscal, por lo cual, analizaremos los pasos a seguir.

El total de la ganancia que haya sido generada, se divide entre el número de años transcurridos desde la adquisición hasta la enajenación del inmueble; este plazo no puede ser superior a 20 años.

**PASO No. 1 DETERMINACIÓN DEL INGRESO GRAVABLE.**

Ganancia por enajenación  
Entre: Núm. de años transcurridos  
Igual: INGRESO ACUMULABLE

La cantidad que resulte se denomina " ingreso acumulable " y deberá adicionarse a los demás conceptos percibidos durante el ejercicio. El impuesto se calculará de acuerdo al procedimiento que establece el artículo 141. Cabe señalar que a partir de 1991, se adiciona el artículo 141-A con el objeto de beneficiar a los causantes, mediante la aplicación de una tabla de subsidio anual, que tiene como finalidad la reducción de este gravamen.

**PASO No. 2 DETERMINACION DEL IMPUESTO Y SUBSIDIO FISCAL**

APLICACION DE LA TARIFA DEL ART. 141	APLICACION DE LA TABLA DEL ART. 141-A
<p>Total de Ingresos acumulables (Incluyendo los provenientes de la enajenación de bienes inmuebles)</p> <p style="text-align: center;">↓</p> <p>Menos: Limite inferior Igual: Excedente Por: % sobre excedente Igual: Impuesto marginal Más: Cuota fija Igual: Impuesto determinado</p>	<p>Impuesto marginal Por: % Sobre impuesto marginal Igual: Subsidio de impuesto marginal Más: Cuota de subsidio Igual: Subsidio fiscal</p>

El impuesto determinado conforme al procedimiento del artículo 141 de la LISR, se disminuye con el subsidio fiscal que resulte de aplicar la tabla del artículo 141-A y se acreditará el monto que corresponda al crédito general anual; la cantidad final será el ISR de los ingresos acumulables.

**PASO No. 3 DETERMINACION DEL ISR DE INGRESOS ACUMULABLES**

	Impuesto determinado
Menos:	subsidio fiscal
Igual:	Impuesto subsidiado
Menos:	Crédito general anual
Igual:	ISR DE INGRESOS ACUMULABLES

Cabe mencionar que hasta 1993, se podía acreditar contra el impuesto subsidiado, una cantidad equivalente al 10% del salario mínimo vigente en el área geográfica del contribuyente, a partir de 1994, este concepto se sustituye por el denominado "crédito general". Esta modificación estriba en el sentido de establecer una cantidad fija aplicable en todo el territorio nacional, sin que ello implique reformar la naturaleza esencial del acreditamiento.

El crédito general, es un beneficio adicional que consiste en disminuir el impuesto generado por el contribuyente y es publicado mediante el Diario Oficial de la Federación, a través de la Secretaría de Hacienda y Crédito Público.

Por otra parte, el ingreso no acumulable estará sujeto a la tasa de impuesto que se determine conforme a cualquiera de las dos mecánicas previstas en el artículo 96 de la propia ley, las cuales consiste en :

I. La primera alternativa radica en aplicar la tarifa del artículo 141 de la LISR a la totalidad de los ingresos acumulables que se percibieron durante el año en que se realizó la enajenación del inmueble, disminuidos por las deducciones autorizadas (excepto las que se detallan en la fracciones II, III y IV del artículo 140 de la misma), el resultado se dividirá entre la base fiscal y el cociente será la tasa aplicable.

**ALTERNATIVA I. Determinación de la tasa gravable para determinar el ISR de ingresos no acumulables**

$$\frac{\text{ISR de ingresos acumulables}}{\text{Total de ingresos acumulables}} = \text{Tasa aplicable a ingresos no acumulables}$$

II. La segunda opción para calcular la tasa aplicable a la parte de los ingresos no acumulables consiste en sumar las tasas que resulten conforme a la mecánica descrita anteriormente para los últimos cinco ejercicios (incluyendo aquél en que se realizó la enajenación), dividiendo el resultado global entre cinco.

**ALTERNATIVA II. Determinación de la tasa gravable para determinar el ISR de ingresos no acumulables**

$$\frac{\text{Suma de Tasas aplicables a ingresos no acumulables correspondientes a los últimos cinco años}}{5 \text{ años}} = \text{Tasa promedio para gravar los ingresos no acumulables del ejercicio}$$

Una vez determinada la tasa mediante cualquiera de las mecánicas previstas, se multiplicará por la ganancia no acumulable, para así determinar el ISR que corresponda a dicho ingreso.

**PASO No. 4. CÁLCULO DEL ISR DE INGRESOS NO ACUMULABLES**

	Ganancia por enajenación
menos:	Ganancia acumulables
igual:	Ganancia no acumulable
por:	Tasa de impuesto
igual:	ISR INGRESOS NO ACUMULABLES

Por último, el contribuyente tendrá que determinar el impuesto del ejercicio, para conocer si existe una cantidad a pagar, a su favor o bien, resulta en zeros el ISR anual. Para llegar a este resultado, se sumaran tanto el gravamen de los ingresos acumulables, como el derivado de la parte no acumulable, acreditando en su caso, el importe de los pagos provisionales. La declaración se elabora a través del formato número 6 y se presenta ante cualquier institución de crédito autorizada para su recepción, según corresponda al domicilio fiscal del enajenante.

**PASO No. 5 CALCULO DEL ISR ANUAL**

ISR Ingresos acumulables  
 más: ISR Ingresos no acumulables  
 igual: Impuesto del ejercicio  
 menos: ISR acreditable ( Suma de Pagos provisionales de ISR )  
 igual: ISR ANUAL

**Observaciones:**

Impuesto del ejercicio > ISR acreditable = Saldo a cargo  
 Impuesto del ejercicio < ISR acreditable = Saldo a favor  
 Impuesto del ejercicio = ISR acreditable = Saldo en ceros

**PROCEDIMIENTO PARA EL PAGO DE IMPUESTO EN FORMA DIFERIDA O  
 EN VENTAS A PLAZO**

Cuando se celebran contratos condicionados al pago parcial por la transmisión de la propiedad de bienes inmuebles, el cobro se va efectuando en base al plazo de exigibilidad que hayan convenido entre las partes (enajenante y adquirente). De esta forma, el contribuyente podrá determinar la cantidad de impuesto a enterar durante cada año, hasta en tanto no se termine el plazo de pactado.

Cabe aclarar que esta opción solo procederá cuando el cobro se efectúe en forma diferida en un lapso superior a 18 meses y el enajenante garantice el interés fiscal. Reiteramos que solo el impuesto que corresponda a la parte de la ganancia no acumulable, es el que se puede diferir, siempre que se cumplan los requisitos ya mencionados.

El procedimiento previsto para obtener el ISR en estos casos, consiste en calcular el impuesto respectivo por el ingreso total de la enajenación y después dividirlo entre la cantidad que sirvió de base para la obtención de dicho gravamen. El cociente que resulte se multiplicará por los ingresos que efectivamente se recibieron durante el año de calendario; la cantidad final será el monto del ISR a enterar por este concepto en la declaración anual.

**DETERMINACION DEL ISR ANUAL POR ENAJENACIONES A PLAZOS**

Impuesto a ingresos no acumulables (determinado conforme a la fracc. III  
↓ del art. 96 LISR)

Entre: Ingreso total de la enajenación o Precio pactado  
Resultado: cociente determinado para calcular el ISR anual (\*)

Ingresos percibidos durante el ejercicio (suma de los pagos parciales)

Entre cociente determinado para calcular el ISR anual (\*)  
Resultado: ISR ANUAL

Por otra parte, cuando se pacte el Pago en Parcialidades, se aplicará el procedimiento previsto en el artículo 113 del Reglamento de la Ley del ISR, el cual consiste en determinar la ganancia total por enajenación para calcular el pago provisional de la parte no acumulable, aplicando la tarifa del artículo 141 contenida en el citado ordenamiento. Por la parte no acumulable se aplicará la misma disposición que describimos anteriormente para las enajenaciones a plazos. Asimismo, el contribuyente deberá garantizar el interés fiscal.

La acumulación que corresponda por la parte de la ganancia determinada, será en el año de calendario en que se realice la enajenación, independientemente de los ingresos que se perciban durante ese periodo.

La garantía del interés fiscal se efectuará por la diferencia que resulte entre el pago provisional que correspondería a la enajenación y el que se realice por la parte de la ganancia acumulable, adicionando los posibles recargos que se generen en un año:

**DETERMINACION DEL IMPORTE DE LA GARANTIA FISCAL  
POR ENAJENACIONES A PLAZOS**

Pago provisional del importe total de la enajenación  
menos: Pago provisional de la ganancia acumulable  
más: Posibles recargos anuales  
IMPORTE DE LA GARANTÍA

El contribuyente debe renovar su garantía, antes de que transcurra un año contado desde la fecha de enajenación; cuyo importe será igual al impuesto que se cause sobre el ingreso no acumulable, más recargos. Esta obligación debe cumplirse hasta en tanto no se pague el ISR en su totalidad; en caso de no hacerlo, el crédito se hará exigible al vencimiento de la misma. Asimismo, cuando la operación a plazos se consigne en escritura pública, el fedatario deberá presentar la garantía conjuntamente con el pago provisional.

#### 4. MECANICA PARA LA DEDUCCION DE PERDIDAS POR ENAJENACION DE BIENES INMUEBLES.

Generalmente, cuando las personas llevan a cabo la enajenación de sus bienes inmuebles, persiguen una finalidad primordial que radica no solo en la percepción de un ingreso, no que además, se pretende obtener una ganancia. Ahora bien, no en todos los casos se llegan a cumplir estos objetivos, ya que en ocasiones el costo de la propiedad es superior al valor del precio pactado para su transmisión y por consiguiente, se genera una pérdida.

En este sentido la Ley del Impuesto sobre la Renta permite a los contribuyentes deducir las pérdidas obtenidas por la realización de tales actos, aplicando para ello, el procedimiento que corresponda a cada sujeto.

De esta forma, las Personas Morales del título II y Físicas del capítulo VI del título IV de dicha Ley, podrán deducir de sus demás ingresos, el monto total de la pérdida que derive de la enajenación de sus inmuebles. por lo que respecta a los demás contribuyentes que tributan conforme al capítulo IV del título IV del citado ordenamiento, se establece una mecánica particular para la deducción de estos conceptos, misma que podrá aplicarse contra el importe total que se obtenga por los siguientes ingresos:

- a) De la ganancia que, en su caso, se obtenga por la transmisión de otros bienes en el año de calendario.
- b) De los demás ingresos acumulables en la declaración anual correspondiente al año en que se obtenga la pérdida.
- c) De la ganancia por enajenación de bienes que se obtenga en los tres años de calendario.

Por lo anterior, se dividirá el total de la pérdida generada, entre el número de años que hayan transcurrido desde la fecha de adquisición hasta la de enajenación; sin que el plazo exceda de 10 años, ya que este término es el límite máximo que podrá considerarse. La cantidad resultante será la parte susceptible de la deducción.

**Paso No. 1 Determinación de la Pérdida Deducible**

Entre:      Importe total de la Pérdida por enajenación  
               Núm. de años transcurridos (sin exceder de 10)

Igual:      MONTO DE LA PERDIDA DEDUCIBLE

La pérdida que no sea deducible en los términos descritos, esta sujeta a un tratamiento fiscal con la finalidad de que el contribuyente acredite contra el ISR que corresponda por la ganancia obtenida durante ese año o en su defecto, en los tres siguientes. Por consiguiente, primero se calculará una tasa de impuesto, dividiendo el ISR que derive en la declaración del ejercicio, entre la cantidad que sirvió de base para llegar a este resultado; el cociente que resulte se expresará en porcentaje.

**Paso No. 2. Determinación de la tasa de impuesto para determinar la parte acreditable de la pérdida no deducida**

ISR anual determinado conforme al art. 141 LISR

Entre:      Base de impuesto

Igual:      Cociente

Por:        100 ( para expresar el cociente en porcentaje )

Igual:      % TASA

Posteriormente, se determina la parte de la pérdida no deducible, misma que se multiplicará por la tasa que ya fue calculada, para así obtener el importe acreditable de este concepto.

**Paso No. 3. Determinación del monto acreditable por la parte de la pérdida no deducida**

Menos:      Importe total de la pérdida por enajenación  
               Monto de la pérdida deducible

Igual:      Pérdida no Deducible

Por:        Tasa de impuesto

Igual:      MONTO ACREDITABLE DE LA PERDIDA NO DEDUCIDA

Por último, se procederá a determinar el importe susceptible del acreditamiento en cuestión, esto es, aplicando la tasa respectiva ( calculada con los datos del año de que se trate ) al total de la ganancia por enajenación obtenida en el mismo ejercicio.

**Paso No. 4 Determinación del monto de la ganancia por enajenación a la cual se acreditará la pérdida no deducida.**

	Ganancia por enajenación
Por:	% Tasa ( Determinada en el paso No. 2 )
Igual:	IMPORTE DE LA GANANCIA SUSCEPTIBLE DE LA DISMINUCION DEL MONTO ACREDITABLE DE LA PERDIDA NO DEDUCIDA

Es importante que la parte de la pérdida deducible, así como el monto acreditable, se apliquen en el año de calendario en que esto sea posible; ya que de no hacerlo, el contribuyente perderá el derecho a este beneficio, hasta por la cantidad en que pudo efectuarlo.

De esta manera, queda concluido el mecanismo para la determinación del impuesto tratándose de enajenación de bienes inmuebles, se trata de un análisis cuyo objetivo principal fue exponer de una manera concreta, todas las consideraciones que se presentan al momento de calcular los impuestos y lo que ello implica, pues en la práctica se deben considerar múltiples factores que influyen directamente en este proceso y que hacen todavía más compleja su comprensión.

No obstante, esta circunstancia se esquematizó en forma objetiva, con cada uno de los pasos que a seguir con la finalidad de facilitar de algún modo la interpretación de las disposiciones fiscales.

Sin duda alguna, se trata de un tema que requiere de un tratamiento mas extenso, pero los lineamientos generales se han establecido, los cuales permitirán comprender todas las connotaciones que derivan de este tipo de actos que, por la frecuencia con que se presentan no pueden pasar desapercibidos para quienes de una u otra forma se ven obligados a efectuar las actividades en cuestión y por consecuencia, a calcular y enterar sus impuestos correcta y oportunamente.

## **CASOS PRACTICOS**

## **EJEMPLO 1.**

### **DETERMINACIÓN DE LA GANANCIA ACUMULABLE POR ENAJENACIÓN DE BIENES INMUEBLES PROPIEDAD DE PERSONAS MORALES QUE TRIBUTAN EN EL TÍTULO II DE LA LEY DEL IMPUESTO SOBRE LA RENTA.**

La empresa FONOTEL S.A. de C.V. constituida el 1° de agosto de 1989 para dedicarse a la venta de aparatos telefónicos, cuyo domicilio fiscal se encuentra ubicado en el Distrito Federal, está integrada por 7 socios. El socio mayoritario, realizó en esa fecha la aportación de un terreno por la cantidad de N\$ 100,000.00, los demás socios suscribieron y pagaron el valor de sus acciones en efectivo.

El 10 de enero de 1993, se llevó a cabo la construcción de un edificio en el inmueble aportado por el socio mayoritario, cuyo valor quedó consignado en N\$ 200,000.00.

El 2 de marzo de 1995, la empresa decide vender de contado todo el inmueble en la cantidad de N\$ 580,000.00, asignando un precio de venta de N\$ 300,000.00 para el terreno y de N\$ 280,00.00 para la construcción.

Por lo anterior, los socios quieren conocer cual será la ganancia o pérdida fiscal que se obtendrá, en su caso, por la venta total del inmueble.

## PROCEDIMIENTO

### A. AJUSTE AL COSTO DEL TERRENO

	Costo del terreno		N\$ 100,000.00
por:	Factor de actualización	x	2.3205
	<b>AJUSTE AL COSTO DE TERRENO</b>		<b>N\$ 232,050.00</b>

#### DETERMINACION DEL FACTOR DE ACTUALIZACION

FACTOR DE ACTUALIZACION	=	$\frac{\text{INPC DEL MES INMEDIATO ANTERIOR AL DE ENAJENACION}}{\text{INPC DEL MES DE ADQUISICION}}$	=	INPC FEB-95 INPC AGO-89
FACTOR DE ACTUALIZACION	=	$\frac{41\,763.3}{17\,997.3}$	=	2.3205

### B. AJUSTE AL COSTO DE LA CONSTRUCCION

Para realizar este ajuste se debe aplicar las disposiciones previstas en los artículos 41 y 44 de la Ley del Impuesto sobre la Renta.

#### 1) Cálculo de la deducción anual de la inversión en construcciones.

Considerando que la construcción se realizó el 10 de enero de 1993 a un valor consignado de N\$ 200,000.00, la deducción fiscal del 5% anual a la fecha de su enajenación es la siguiente:

	Monto original de la inversión		N\$ 200,000.00
por:	Porcentaje máximo de deducción	x	5%
igual:	<b>Deducción anual</b>		<b>N\$ 10,000.00</b>

2) Determinación de la deducción de la inversión correspondiente a cada ejercicio fiscal. (1993,1994,1995)

Ejercicio Fiscal	Deducción anual	+ 12 Meses	X No. de meses completos de utilización	Importe de la Deducción del Ejercicio
1993	10,000.00	833.33	11 meses (Feb-Dic)	9,166.66
1994	10,000.00	833.33	12 meses (Ene-Dic)	10,000.00
1995	10,000.00	833.33	2 meses (Ene-Feb)	1,666.66

3) Actualización de la deducción de la inversión correspondiente a cada ejercicio fiscal (1993,1994,1995)

IMPORTE DE LA DEDUCCION DEL EJERCICIO	X FACTOR DE ACTUALIZACION	DEPRECIACION DEL EJERCICIO ACTUALIZADA
9,166.66	$\text{F.A.} = \frac{\text{JUN-93}}{\text{ENE-93}} = \frac{34\ 877.1}{33\ 812.8} = 1.0314$	9,454.49
10,000.00	$\text{F.A.} = \frac{\text{JUN-94}}{\text{ENE-93}} = \frac{37\ 081.1}{33\ 812.8} = 1.0966$	10,966.00
1,666.66	$\text{F.A.} = \frac{\text{FEB-95}}{\text{ENE-93}} = \frac{41\ 763.3}{33\ 812.8} = 1.2351$	2,058.49

Depreciación de 1993	NS	9,454.49
Depreciación de 1994		10,966.00
Depreciación de 1995		+ 2,058.49
DEPRECIACION ACUMULADA	NS	22,478.98

4) Determinación del saldo pendiente por deducir actualizado correspondiente a la inversión en construcción.

Al momento de efectuar la enajenación del bien inmueble, el contribuyente deducirá en el ejercicio en que esto ocurra, la parte que a esa fecha aún no ha sido deducida, es decir:

	Monto original de la inversión	NS 200,000.00
menos:	Deducción acumulada	- 22,428.98
igual:	Saldo pendiente por deducir a febrero de 1995	<u>NS 177,521.02</u>

Asimismo, este saldo se deberá ajustar multiplicando la cantidad respectiva por el factor de actualización correspondiente al periodo comprendido desde el mes en que el bien se adquirió y hasta el último mes de la primera mitad del periodo en el que este inmueble haya sido utilizado durante el ejercicio de 1995.

El periodo en que el bien fue utilizado durante el ejercicio es de enero a marzo, por lo tanto el Factor de actualización será el siguiente:

DETERMINACION DEL FACTOR DE ACTUALIZACION			
F.A.=	$\frac{\text{FEB-95}}{\text{ENE-93}}$	=	$\frac{41\ 763.3}{33\ 812.8} = 1.2351$

	Saldo pendiente por deducir a febrero de 1995	NS 177,521.02
por:	Factor de actualización	x 1.2351
igual:	SALDO PENDIENTE POR DEDUCIR ACTUALIZADO	<u>NS 219,256.21</u>

5) Determinación del costo ajustado de la construcción.

Al momento de realizar la enajenación del inmueble el contribuyente debe calcular la ganancia o pérdida que se genere por esta operación, por lo cual, debe restar del ingreso total pactado por la operación el costo ajustado de la construcción; es decir, la parte de la inversión que aún no ha sido deducida a la fecha de enajenación, considerando la actualización respectiva.

	Saldo por deducir a febrero de 1995 (actualizado)	219,256.21
igual:	COSTO AJUSTADO DE LA CONSTRUCCION	N\$ 219,256.21

C. DETERMINACION DE LA GANANCIA O PERDIDA POR LA ENAJENACION DEL INMUEBLE

	Valor de la enajenación del terreno	N\$ 300,000.00
menos:	Costo ajustado del terreno	- 232,050.00
igual:	GANANCIA POR ENAJENACION DEL TERRENO	<u>N\$ 67,950.00</u>

	Valor de la enajenación de la construcción	N\$ 280,000.00
menos:	Costo ajustado de la construcción	- 219,256.21
igual:	GANANCIA POR ENAJENACION DE LA CONSTRUCCION	<u>+ 60,743.79</u>

**IMPORTE TOTAL DE LA GANANCIA** **N\$ 128,693.79**  
 =====

**EJEMPLO 2.**

**DETERMINACIÓN DEL PAGO PROVISIONAL DE I.S.R. E I.V.A. POR ENAJENACIÓN DE BIENES INMUEBLES PROPIEDAD DE PERSONAS FÍSICAS CUYA OPERACION SE CONSIGNA A TRAVÉS DE ESCRITURA PÚBLICA. PROCEDIMIENTO DE LEY Y ALTERNATIVA FISCAL PREVISTA EN LA RESOLUCION MISCELANEA 1994-1995.**

El Sr. Francisco Campos Roa es accionista de la Cía. El Roble S.A. de C.V. y no desarrolla ningún otro tipo de actividad por la que pudiera percibir ingresos distintos a los dividendos que esta empresa le paga.

El día 15 de octubre de 1995 decide vender una casa habitación de su propiedad que nunca fue habitada. Este inmueble se adquirió el 12 de abril de 1987. Asimismo, solicita los servicios del Lic. Fernando Fernández Ceballos para que se consigne la operación mediante escritura pública y se determine el monto del pago provisional que deberán enterar a la SHCP por concepto de ISR e IVA. Los datos requeridos por el notario para efectuar el cálculo de estos impuestos son los siguientes:

Fecha de adquisición del inmueble	12 de abril de 1987
Costo de adquisición del terreno	N\$ 30,000.00
Costo de adquisición de la construcción	N\$ 50,000.00
Valor del precio pactado por la enajenación:	
a) Terrenos	350,000.00
b) construcción	+223,139.50
	<hr/>
	N\$ 573,139.50

**PROCEDIMIENTO PARA LA DETERMINACION DEL PAGO PROVISIONAL DE I.S.R.  
EN BASE AL PROCEDIMIENTO DE LEY**

**A. AJUSTE AL COSTO DEL TERRENO**

Costo de Adquisición		N\$ 30,000.00
por: ❶ Factor de actualización	x	6.8610
Ajuste al costo del terreno		N\$ 205 830.00

❶ Determinación del factor de actualización:

$$\text{FACTOR DE ACTUALIZACION} = \frac{\text{INPC DEL MES INMEDIATO ANTERIOR AL DE ENAJENACION}}{\text{INPC DEL MES DE ADQUISICION}} = \frac{\text{INPC SEP-84}}{\text{INPC ABR-87}}$$

$$\text{FACTOR DE ACTUALIZACION} = \frac{37.873.8}{5.520.1} = 6.8610$$

**B. AJUSTE AL COSTO DE LA CONSTRUCCION**

Costo de adquisición de la construcción		N\$ 50,000.00
menos: *Deducción del 3% sobre el valor de la inversión	-	10,500.00
Costo de adquisición disminuido		N\$ 39,500.00
por: ❶ Factor de actualización	X	6.8610
Ajuste al costo de la construcción		N\$ 271,009.05

\* Ver página siguiente para la determinación de la deducción del 3% anual a que esta sujeta la inversión.

Cálculo de la deducción anual del 3% sobre el valor de la inversión:

% Deducción anual	X	Núm. años transcurridos entre la fecha de adquisición y la de enajenación.	=	Tasa de deducción
3%		7 años		21%

Costo de inversión	X	Tasa de deducción	=	Deducción de inversión
N\$ 50,000.00		21%		N\$ 10,500.00

La mecánica para ajustar el valor del terreno y construcción, se encuentra prevista en el artículo 99 de la Ley del Impuesto sobre la Renta, por lo que en este caso, el factor de actualización aplicable a la construcción es el mismo que se determinó para ajustar el costo del terreno.

#### C. DETERMINACION DE LA GANANCIA POR LA ENAJENACION DE INMUEBLE

Valor de la enajenación		N\$ 573,139.50
menos: Importe total de las deducciones:		
Ajuste del Terreno	205,830.00	
Ajuste de la Construcción	+ 271,009.50	
		+ 476,839.50
Ganancia Neta		N\$ 96,300.00

#### D. CALCULO DE LA BASE DEL IMPUESTO SOBRE LA RENTA (ISR)

Una vez determinada la ganancia, se procede a efectuar el cálculo del ISR, considerando para tal efecto, los lineamientos contenidos en el artículo 103 de la citada ley, que consiste en aplicar la tarifa del artículo 80 a la cantidad que resulte de dividir la ganancia entre el número de años transcurridos, sin exceder de 20. El importe obtenido, se multiplicará por el mismo número de años en que se dividió la ganancia, siendo el resultado el impuesto que corresponda al pago provisional de dicho gravamen.

## Determinación de la Base Fiscal:

Ganancia por enajenación	N\$ 96,300.00
entre: Número de años transcurridos	+ 7 Años
Base Fiscal para el cálculo del I.S.R.	N\$ 13.757.14

## E. APLICACION DE LA TARIFA DEL ARTICULO 141 PARA LA DETERMINACION DEL IMPUESTO SOBRE LA RENTA.

La tarifa aplicable se publicó mediante el Diario Oficial de la Federación, el día 10 de octubre de 1994. La base fiscal determinada de N\$ 13,757.00 se ubica en los límites del siguiente renglón:

LIMITE INFERIOR	LIMITE SUPERIOR	CUOTA FIJA	% SOBRE EXCEDENTE DEL LIMITE INFERIOR
12,657.01	22,243.32	1,161.30	17.00

Procedimiento para la aplicación de la tarifa del art. 141 de la LISR

Base fiscal para el cálculo del I.S.R.	N\$13,757.14
menos: limite inferior	-12,657.01
excedente	1,100.13
por: % sobre excedente	x 17.00%
impuesto marginal	187.02
cuota fija	+ 1,161.30
Impuesto determinado	1,348.32
por: número de años transcurridos	x 7
Pago Provisional de ISR	<u>N\$ 9,438.24</u>

**PROCEDIMIENTO PARA LA DETERMINACION DEL PAGO PROVISIONAL DE I.S.R.  
EN BASE A LA ALTERNATIVA FISCAL PREVISTA EN LA RESOLUCION MISCELANEA  
1994-1995**

Existe la opción de aplicar en lugar de los índices ya mencionados, una tabla de factores que simplifica y facilita el cálculo, pues se presenta la inflación ya determinada en base a los años de antigüedad que tenga el bien inmueble.

Cabe recordar que para 1994 esta disposición se encuentra contenida en la regla No. 185 de la Resolución Miscelánea vigente a partir del 29 de marzo de dicho año. A partir del 1° de abril de 1995 esta disposición esta prevista en la regla No. 209. La tabla de factores a que nos referimos, está incluida dentro del Anexo 24 (publicado en el Diario oficial de la federación el 1° de abril 1994) y Anexo 29 (publicado en el Diario oficial de la federación el 7 de abril de 1995).

**I. ACTUALIZACION DEL COSTO TOTAL DEL INMUEBLE**

	Costo de adquisición del terreno	N\$ 30,000.00	
más:	Costo de adquisición de la construcción (disminuida a razón del 3% anual)	+ 39,500.00	
	Costo total del inmueble	N\$ 69,500.00	
por:	Factor de actualización correspondiente a una antigüedad de 7 años según Anexo 24 de la Resolución Miscelánea	X 7.67	
	Costo actualizado del inmueble	N\$ 533,065.00	

**II. DETERMINACION DE LA GANANCIA ACUMULABLE**

	Valor de la enajenación	N\$ 573,139.50	
menos:	Costo actualizado del inmueble	- 533,065.00	
	Ganancia por enajenación	40,074.50	
entre:	Número de años transcurridos desde la fecha de adquisición hasta la de enajenación	+ 7 años	
	Ganancia Acumulable	5,724.92	

Como podemos apreciar, la ganancia acumulable de NS 5,724.92 determinada conforme al procedimiento alternativo de la Resolución Miscelánea es menor a la cantidad que se obtuvo de acuerdo con la mecánica prevista en la Ley del Impuesto sobre la Renta de NS 13,757.14 .

De aplicar esta alternativa, el contribuyente se beneficia, ya que mediante el factor de actualización opcional, se generan más deducciones y por consiguiente el impuesto sobre la renta se reduce.

### III. APLICACION DE LA TARIFA DEL ARTICULO 141 PARA DETERMINAR EL IMPUESTO SOBRE LA RENTA.

La tarifa aplicable se publicó mediante el Diario Oficial de la Federación, el día 10 de octubre de 1994. La nueva base fiscal de NS 5,724.92 se ubica en los límites del siguiente renglón:

LIMITE INFERIOR	LIMITE SUPERIOR	CUOTA FIJA	% SOBRE EXCEDENTE DEL LIMITE INFERIOR
1,491.25	12,857.00	44.82	10.00

Procedimiento para la aplicación de la tarifa del artículo 141 LISR

	Base fiscal para el cálculo del I.S.R.	NS 5,724.92
menos:	limite inferior	- 1,491.25
	excedente	<u>4,233.67</u>
por:	% sobre excedente	x 10.00%
	impuesto marginal	<u>423.36</u>
	cuota fija	+ 44.82
	Impuesto determinado	<u>468.18</u>
por:	número de años transcurridos	x 7
	Pago Provisional de ISR	<u><u>NS 3,277.26</u></u>

Comparación del monto del pago provisional del ISR  
obtenido según la mecánica aplicada

Procedimiento del art. 103 de la Ley del I.S.R.	N\$ 9,438.24
Alternativa Fiscal de Resolución Miscelánea	N\$ 3,277.26

PROCEDIMIENTO PARA LA DETERMINACION DEL  
PAGO PROVISIONAL DE I.V.A.

Para calcular esta contribución, primero debemos exceptuar aquellos bienes que no están afectos al citado gravamen, tal es el caso del suelo y las construcciones adheridas a la misma que hayan sido destinadas o utilizadas para casa habitación cuando menos los dos últimos años; situación prevista en el artículo 9° de la LIVA y 21 de su reglamento.

Las enajenaciones de bienes inmuebles, deben consignarse en escritura pública, señalando el valor del suelo y el de las construcciones sujetas al pago de IVA y, en su defecto, aquéllas que este exentas del mismo.

Tomando en consideración que el inmueble del enajenante no fue habitado en ninguno momento, por consiguiente estará sujeto al pago del IVA.

Valor de enajenación del terreno	N\$ 350,000.00
más: Valor de enajenación de la construcción	+ 223,139.50
Contraprestación total por la venta del inmueble	<u>N\$ 573,139.50</u>

En este caso, la construcción es el único bien inmueble sujeto al pago del IVA y por lo tanto, se causará el 10% sobre el valor de su enajenación.

Valor de la enajenación de la construcción	N\$ 223,139.50
por: Tasa de impuesto	x 10%
Pago Provisional de IVA	<u>N\$ 22,313.95</u>

**LLENADO DEL FORMULARIO 1**  
**"PAGOS PROVISIONALES, PARCIALES Y RETENCIONES DE IMPUESTOS FEDERALES"**

Los datos relativos al pago provisional del ISR e IVA se enterarán en el formato 1, en el renglón que se localizan con la clave 013 y 455, respectivamente. Asimismo, se anotarán los datos relativos al nombre del enajenante, firma, RFC y número de circunscripción regional hacendaría que le corresponda según su domicilio.

El plazo de presentación es dentro de los 15 días siguientes a la fecha en que se consigno la operación, es decir, a más tardar el día 30 de octubre de 1994.

NUMERO DE RENGLON	CONCEPTO	CANTIDAD
013	PAGO PROVISIONAL DE IVA	22,314
455	PAGO PROVISIONAL DE ISR	3,277
	<b>TOTAL DE IMPUESTOS</b>	<b>25,591</b>

Por la operación consignada en escritura pública, el notario deberá elaborar el llenado de los siguientes formularios :

- 1 "PAGOS PROVISIONALES, PARCIALES Y RETENCIONES DE IMPUESTOS FEDERALES" ⇨ Se presenta en cualquier Institución Bancaria
- 1A "DECLARACION INFORMATIVA DE LOS IMPUESTOS SOBRE LA RENTA Y AL VALOR AGREGADO POR LA ENAJENACION Y ADQUISICION DE BIENES" ⇨ Se presenta ante la Administración local de Recaudación que le corresponda, según su domicilio fiscal.

PAGOS PROVISIONALES, PARCIALIDADES  
Y RETENCIONES DE IMPUESTOS FEDERALES

ANTES DE EMPEZAR EL LLENADO,  
LEA LAS INSTRUCCIONES

1319451

105

NO SE REQUEREN CON SELLO DE BANCA

001

REGISTRO FEDERAL DE CONTRIBUYENTES

F E C F 5 5 0 7 1 3 Y 3 T

PERIODO QUE SE PAGA  
MES AÑO MES AÑO

APELLIDO PATERNO MATRINIO Y NOMBRE(S)  
O DENOMINACIÓN O ALCER SOCIAL

FERNANDEZ CEBALLOS FERNANDO

POBLACION "X" NOMINA "X" COMPLEMENTARIA PERSONA NOMINA PERSONA FISICA "X" REGIMEN EMPLEADO FISCALIDADES

CONCEPTO	CLAVE	CANTIDAD A PAGAR	E TOTAL DE CONTRIBUCIONES P-R-C-I-D	
IMPUESTO SOBRE LA RENTA (ISR)	001		2	559.1
ISR	100			
IMPUESTO AL ACTIVO (IA)	004			2559.1
IMPUESTO AL VALOR AGREGADO (IVA)	006	2 2 3 1.4		
CERVEZA	008			
MICHES ALCOHOLICAS	007			
TABACOS LAPIDADOS	006			
QUILISHOON EN EL INTERIOR DEL PAIS	01			
PALEACION ESTERILIZADA FORTIFICADA Y BOMBAS LAMPAS	02			
PALEACION DE AUTOMOVILES IMPORTADOS	03			2559.1
IMPUESTO POR SERVICIOS TELEFONICOS	037			
DEL IMPUESTO AL ACTIVO	049			
ACTIVIDAD EMPRESARIAL	015			2559.1
ISR	002			
HONORARIOS	027			
REEMBOLSO DE SERVICIOS	010			2559.1
OTROS CONCEPTOS	001			
PETENCIONES Y SALARIOS	008			
OTRAS PETENCIONES (ISR Y PAGOS ARTS. 104, Y 121)	001			
PETENCIONES Y PAGOS AL EXTRANJERO	001			
ACTOS ACCIDENTALES IVA	006			
PAGO PROVISIONAL ISR POR ENLACE DE BANCA	013	3 2 7 7		
A. TOTAL DE IMPUESTOS		2 5 5 9 1		
B. PARTICIPACION DE IMPUESTOS	037			
C. PAGOS	002			
D. MONTO DE LA PARCIALIDAD	003			

CONCEPTO	CLAVE	CANTIDAD A PAGAR	F CREDITO AL SALARIO PAGADO EN EFECTIVO	
IMPUESTO AL VALOR AGREGADO (IVA)	006		2	559.1
CERVEZA	008			
MICHES ALCOHOLICAS	007			
TABACOS LAPIDADOS	006			
QUILISHOON EN EL INTERIOR DEL PAIS	01			
PALEACION ESTERILIZADA FORTIFICADA Y BOMBAS LAMPAS	02			
PALEACION DE AUTOMOVILES IMPORTADOS	03			2559.1
IMPUESTO POR SERVICIOS TELEFONICOS	037			
DEL IMPUESTO AL ACTIVO	049			
ACTIVIDAD EMPRESARIAL	015			2559.1
ISR	002			
HONORARIOS	027			
REEMBOLSO DE SERVICIOS	010			2559.1
OTROS CONCEPTOS	001			
PETENCIONES Y SALARIOS	008			
OTRAS PETENCIONES (ISR Y PAGOS ARTS. 104, Y 121)	001			
PETENCIONES Y PAGOS AL EXTRANJERO	001			
ACTOS ACCIDENTALES IVA	006			
PAGO PROVISIONAL ISR POR ENLACE DE BANCA	013	3 2 7 7		
A. TOTAL DE IMPUESTOS		2 5 5 9 1		
B. PARTICIPACION DE IMPUESTOS	037			
C. PAGOS	002			
D. MONTO DE LA PARCIALIDAD	003			

CONCEPTO	CLAVE	CANTIDAD A PAGAR	G. CANTIDAD A PAGAR MIG	
IMPUESTO AL VALOR AGREGADO (IVA)	006		2	559.1
CERVEZA	008			
MICHES ALCOHOLICAS	007			
TABACOS LAPIDADOS	006			
QUILISHOON EN EL INTERIOR DEL PAIS	01			
PALEACION ESTERILIZADA FORTIFICADA Y BOMBAS LAMPAS	02			
PALEACION DE AUTOMOVILES IMPORTADOS	03			2559.1
IMPUESTO POR SERVICIOS TELEFONICOS	037			
DEL IMPUESTO AL ACTIVO	049			
ACTIVIDAD EMPRESARIAL	015			2559.1
ISR	002			
HONORARIOS	027			
REEMBOLSO DE SERVICIOS	010			2559.1
OTROS CONCEPTOS	001			
PETENCIONES Y SALARIOS	008			
OTRAS PETENCIONES (ISR Y PAGOS ARTS. 104, Y 121)	001			
PETENCIONES Y PAGOS AL EXTRANJERO	001			
ACTOS ACCIDENTALES IVA	006			
PAGO PROVISIONAL ISR POR ENLACE DE BANCA	013	3 2 7 7		
A. TOTAL DE IMPUESTOS		2 5 5 9 1		
B. PARTICIPACION DE IMPUESTOS	037			
C. PAGOS	002			
D. MONTO DE LA PARCIALIDAD	003			

IMPUESTO FEDERAL DE CONTRIBUYENTES  
APELLIDO PATERNO MATRINIO Y NOMBRE(S)  
O DENOMINACION O ALCER SOCIAL

NO. CUENTA 4 5 0 9 1 3 8 = 7  
BANCO BANCOMER S. A.

IMPUESTOS TOTALES DEL PERIODO 003  
 0 IVA ACREDITADO EN EL PERIODO 001  
 0 IVA PAGADO EN EL PERIODO 002  
 0 IVA ADICIONAL EN EL PERIODO 003  
 0 IVA PENDIENTE DE ACREDITAR EN EL PERIODO 004  
 0 IVA SALDO A PAGAR 005  
 0 ISR EN EL PERIODO 006  
 0 ISR ACREDITADO EN EL PERIODO 007  
 0 ISR PENDIENTE DE ACREDITAR 008

NOTA: BASADO EN PARCIALIDADES O SOLICITUD DE REVISIONES EN LOS PERIODOS PRECEDENTES O EN EL PERIODO PRESENTE Y POR EMPLEADO

# FALLA DE ORIGEN

1P2A952

106

A	B	C	D	E	F	G	H	I	J	K	L	M
N	O	P	Q	R	S	T	U	V	W	X	Y	Z

PAÑO DE PARCIALIDADES		NO. DE CREDITO	NO. DE DECLARACION COMPLEMENTARIA	NO. DE DECLARACION DEL PRESENTE PERIODO
CONCEPTO		CLASE	CANTIDAD PAGADA EN LA ULTIMA DECLARACION	
PERSONAS FÍSICAS RESIDENTES	IMPUESTO SOBRE LA RENTA (ISR)	01		
	ASISTE (ISR)	10		
	IMPUESTO AL ACTIVO (IA)	04		
	IMPUESTO AL VALOR AGREGADO (IVA)	06		
	DEBITO	07		
	RENTAS AGRICOLAS	02		
	TABACOS LABRADOR	08		
	ENLUCENCO EN EL INTERIOR DE LAS	12		
	ENLUCENCO EN LA FRONTERA Y ZONAS LIBRES	13		
	ENLUCENCO DE AUTOMOVILES IMPORTADOS	14		
PERSONAS FÍSICAS NO RESIDENTES	IMPUESTO POR SERVICIO TELEFONICO	05		
	DEL IMPUESTO AL ACTIVO	04		
	ACTIVIDAD EMPRESARIAL	03		
	ASISTE	10		
	COMERCIO	02		
	AMERICANO (C) (NO GOLF)	09		
	OTROS CONCEPTOS	01		
	RETENCIONES SALARIO	01		
	OTRAS RETENCIONES (ISR Y PAGO A TERCEROS)	02		
	RETENCIONES POR PAGOS AL ESTRAJERO	03		
ACTOS ACCIDENTALES (IA)	05			
PERSONAS FÍSICAS RESIDENTES EN EL EXTRANJERO	PAGO PROVISIONAL (ISR POR DEDUCCION DE MESES)	03		
	TOTAL DE IMPUESTOS			
	PORTE ACTUALIZACION DE IMPUESTOS	02		
	REGAROS	02		
	CREDITO AL SALARIO PAGADO AL PRESENTE	04		
	SALDO	05		
	NETO POR	06		
	CREDITO DIESEL	07		

### INSTRUCCIONES

- Esta declaración será enviada a máquina o con otro sistema de registro con boletín y las cifras no deberán exceder los límites de los decimales.  
En caso de que esta sea hecha a mano, el número de cifras decimales será como las siguientes: 0.123456789

IMPUESTO

IMPUESTO AL VALOR AGREGADO (IVA) SEGUN NORMAS FISCALES EN LA LEY DEL DIEZ

2. Esta forma deberá presentarse en un banco autorizado, con cantidad a pagar o saldo a favor así como la porción declaración sin pago. En el primer caso el saldo deberá cubrirse en efectivo.

3. El contribuyente deberá adherir la etiqueta con "código de barras". Si el contribuyente no cuenta con dicha etiqueta deberá anotar su nombre y a favor del registro leer al contribuyente a doce e breves secciones. Si se le entregaron las etiquetas con "código de barras" no las adhiera, se le impondrá una multa.

4. Deberá entenderse como una declaración la nominal o la última complementaria, en su caso.

5. No se podrá presentar en una sola declaración el pago de dos períodos en tiempo y extemporáneos.

6. Para efectuar su pago en nuevos Pesos, el monto se redondeará para que las centavos de 1 a 50 centavos se ajusten a la unidad del peso en moneda superior, Es:  $150.50 = 150$  y  $150.51 = 151$

7. **844 y 845 PAGO PROVISIONAL IVA.** Deberá anotarse la cantidad que resulte después de acreditar el pago provisional del IVA. En el caso de que este sea igual o superior al pago provisional determinado, deberá anotarse cero.

8. **455 PAGO PROVISIONAL IVA.** Deberá anotarse el resultado de restar al impuesto trasladado del período el acrentable del período que corresponda en caso de que este sea igual o mayor que el impuesto a su cargo, deberá anotarse cero.

9. **062 BEBIDAS ALCOHOLICAS.** Tránsase de pagos por en la liquidación de alcohol, aguardiente y otras bebidas alcohólicas deberán incluirse en este renglón.

10. **021 OTROS CONCEPTOS DEL ISR.** Serán el caso por personas físicas para anotar las retenciones por ingresos de otros capitales de la ley que no aparezcan designadas.

11. **837 PARTE ACTUALIZADA DE IMPUESTOS.** Deberá anotarse cuando ya ha pasado más de un mes de la fecha en que debe emitirse conforme dispone el Código Fiscal de la Federación, anotando a diferencia entre sus impuestos y la actualización de estos.

12. **342 REGAROS.** Para efectuar su cálculo, deberá contarse la suma de los conceptos total de impuestos más parte actualizada de impuestos.

13. **814 CANTIDAD A COMPENSAR I.V.A.** Deberá anotarse el saldo en I.V.A. que se compensa contra el I.S.R. e I.A., conforme a las reglas emitidas por la SHCIP.

14. Tránsase de actos accendados en materia del IVA, no procederá el acreditamiento.

15. Los conceptos de la parte inferior de la columna de fecha son informativos:  
a) **001 I.S.R. ACREDITADO EN EL PERIODO.** Deberá anotarse el monto total que corresponde al total de las actividades realizadas durante el período de la declaración.

b) **002 I.V.A. TRASLADADO DEL PERIODO.** Deberá anotarse el impuesto que corresponde al total de las actividades realizadas durante el período de la declaración.

c) **003 I.V.A. ACREDITABLE DEL PERIODO.** Deberá anotarse el importe del impuesto que se ha sido trasladado y el que haya pagado con motivo de la importación de bienes sujeta durante el período de la declaración.

d) **004 I.V.A. PENDIENTE DE ACREDITAR.** Deberá anotarse la cantidad que resulta de disminuir el saldo a favor del período anterior (01) menos la suma de las compensaciones aplicadas sobre el saldo a favor del período anterior sin considerar el monto correspondiente a la actualización (07), más las devoluciones sobre el saldo a favor del período anterior (02).  $SAL - (V + Z)$

e) **005 I.V.A. SALDO A FAVOR.** Deberá anotarse el resultado de la siguiente operación:  $T - (Q + R) - S$

16. Se oída por efectuar sus pagos provisionales del impuesto al activo, conforme a los artículos 7-A y 7-B de la ley del impuesto al activo, no tomará en cuenta las instituciones conexas en los números 7 y 15, hasta el momento de aplicar según correspondiere un cambio los renglones, Impuesto al Activo (I.S.R. (001), I.V.A. (002), I.S.R. (100), Impuesto al Activo (A) (544).

17. Para los conceptos 955-957-958 se aplicarán las instrucciones de los puntos 952-953-954.

18. **951 PAGO EN PARCIALIDADES.** Deberá anotarse el número de pagos a los que se paga, así como el número total de estas.

**EJEMPLO:** Segundo pago de 25 parcialidades 0.25 de 0.6

Por cada número de crédito que deba, deberá usar una de estas formas.  
Cuando se efectúe pago en parcialidades, este formato deberá contener únicamente la información del pago en parcialidades a efectuar.

**NOTA:** Es importante que proporcione la información de los renglones 071, 951 y 952, el fin de que su saldo se registre correctamente.

19. **026 RETENCIONES SALARIOS.** Se anota el monto del I.S.R. retenido por el empleador por concepto de pagos por salarios y un general por prestación de un servicio personal subordinado.

20. **CREDITO AL SALARIO PAGADO EN EFECTIVO.** Deberá anotarse el monto efectivo (salario) pagado al contribuyente por concepto de crédito al salario en el período de la declaración. Ejemplo: 0.123456789

21. **CREDITO DIESEL.** Es el importe que se acreditó en el IVA, en el período de declaración. Ejemplo: El importe que se acreditó en el IVA en el período de declaración.

# FALLA DE ORIGEN

NUEVOS PESOS  
DECLARACION INFORMATIVA  
DE LOS IMPUESTOS SOBRE LA RENTA  
AL VALOR AGREGADO POR LA  
ENAJENACION Y ADQUISICION DE BIENES

S.H.C.P. 1A  
1993

CH 001

**DATOS DE IDENTIFICACION DEL NOTARIO**

NOTARIO NUMERO? No. 3. del D.F.		CLAVE DE REGISTRO FISCAL DE CONTRIBUYENTES FECP550713Y3T	
APELLIDO PATERNO, MATERNO Y NOMBRES: FERNANDEZ CEBALLOS FERNANDO			
DOMICILIO FISCAL CALLE PRADOS		NO. Y LETRA EXTERIOR 780	NO. Y LETRA INTERIOR 4
COLUMBA BOSQUES		CUBOS POSTAL 03100	TELEFONO
LOCALIDAD MEXICO		MUNICIPIO, O DELEG. EN EL D.F. VENUSTIANO CARRANZA	ENTIDAD FEDERATIVA DISTRITO FEDERAL

**DATOS DE IDENTIFICACION DEL ENAJENANTE**

CLAVE DE REGISTRO FISCAL DE CONTRIBUYENTES CARF500121U23	
CAMPOS ROA FRANCISCO	
PERSONA FISICA (APELLIDO PATERNO, MATERNO Y NOMBRES) PERSONA MORAL (DENOMINACION O RAZON SOCIAL)	
DOMICILIO FISCAL CALLE JARDINES	
NO. Y LETRA EXTERIOR 30	NO. Y LETRA INTERIOR
COLUMBA BALBUENA	
CUBOS POSTAL 15400	TELEFONO
LOCALIDAD MEXICO	
MUNICIPIO, O DELEG. EN EL D.F. VENUSTIANO CARRANZA	ENTIDAD FEDERATIVA DISTRITO FEDERAL

**DATOS DE IDENTIFICACION DEL ADQUIRENTE**

CLAVE DE REGISTRO FISCAL DE CONTRIBUYENTES	
PERSONA FISICA (APELLIDO PATERNO, MATERNO Y NOMBRES) PERSONA MORAL (DENOMINACION O RAZON SOCIAL)	
DOMICILIO FISCAL CALLE	
NO. Y LETRA EXTERIOR	NO. Y LETRA INTERIOR
COLUMBA	
CUBOS POSTAL	TELEFONO
LOCALIDAD	
MUNICIPIO, O DELEG. EN EL D.F.	ENTIDAD FEDERATIVA

**DESCRIPCION DE LA OPERACION**

NUMERO DE ESCRITURA 88.613/1746	DIA 15	MES OCTUBRE	AÑO 1994
FECHA DE LA ESCRITURA			
FECHA EN QUE SE EFECTUO EL PAGO, DIA 20, MES OCTUBRE, AÑO 1994			
NUMERO DE CHEQUE 842592	NUMERO DE CUENTA 4509138-7		
BANCO BANCOMER, S.A.			

**CALCULO DEL PAGO PROVISIONAL POR ENAJENACION Y ADQUISICION DE BIENES**

PAGO PROVISIONAL POR ADQUISICION DE BIENES, VALOR DE LA CONTRAPRESTACION O VALOR DE AVVALO	.00
PAGO PROVISIONAL, I.S.R., POR ADQUISICION DE BIENES ZA Y SIN DEDUCCION ALGUNA	.00
<b>PAGO PROVISIONAL DEL IMPUESTO AL VALOR AGREGADO</b>	
PAGO PROVISIONAL DE LA CONTRAPRESTACION O VALOR DE AVVALO (SOLAMENTE CONSTRUCCION I)	223.139 .00
I.S.R. DE	22.314 .00
<b>PAGO PROVISIONAL POR ENAJENACION DE BIENES</b>	
PAGO PROVISIONAL, POR ENAJENACION DE BIENES (INCLUIDO EL DEL REVERSO)	3.277 .00

**RECARGOS POR ESTEMPORANEIDAD**

DIA	MES	AÑO	MESER
SE	A	FECHA DE PAGO	
FACTOR DE ACTUALIZACION	MUNTO DE RECARGOS	MUNTO TOTAL PAGADO	

FIRMA DEL NOTARIO  
SE PRESENTA POR DUPLICADO

# FALLA DE ORIGEN

2

## DETERMINACION DEL IMPUESTO SOBRE LA RENTA POR ENAJENACION DE BIENES

A). FECHA DE ADQUISICION DEL TERRENO:				1) <input type="text"/>	B). FECHA DE CONSTRUCCION:				1) <input type="text"/>
12	04	87	FACTOR	2) <input type="text"/>	12	04	87	FACTOR	2) <input type="text"/>
DIA	MES	AÑO	3) 7.87		DIA	MES	AÑO	3) 7.87	
1) FACTOR DEL I.N.P.C.				2) FACTOR (REGLAS GENERALES)					

DEDUCCION CORRESPONDIENTE A:		IMPORTE
1	COSTO COMP. DE ABR. (EN NINGUN CASO MENOR AL 1% DEL VALOR DE LA ENAJ.)	80,000 -00
2	COSTO DEL TERRENO O EN SU RESPECTO DEL 4	30,000 -00
3	COSTO DEL TERRENO POR EL FACTOR	230,100 -00
4	COSTO DE LA CONSTRUCCION (EN NINGUN CASO MENOR AL 1% DEL COSTO INICI)	50,000 -00
5	3% POR NUM. DE AÑOS ENTRE LA ADQUISICION DE LA CONST. Y SU ENAJ.	10,500 -00
6	COSTO DE LA CONSTRUCCION DEPRECIADA	39,500 -00
7	COSTO DE LA CONSTRUCCION AJUSTADO POR EL FACTOR	302,965 -00
8	COSTO AJUSTADO DE ADQUISICION 217	533,065 -00
9	INVERSIONES EN MEJORAS Y AMPLIACIONES FECHA DIA MES AÑO	-00
10	3% POR EL NUMERO DE AÑOS ENTRE LA ENJ. DE MEJORAS Y AMPL. Y SU ENAJ.	-00
11	MEJORAS Y AMPLIACIONES DEPRECIADAS 1-10	-00
12	MEJORAS Y AMPLIACIONES AJUSTADO POR EL FACTOR	-00
13	GASTOS NOTARIALES, IMPUESTOS Y RECARGOS POR ESCRITURAS DE ADQUISICION AJUSTADOS	-00
14	CONDICIONES Y MODIFICACIONES PARADAS AJUSTADAS	-00
15	TOTAL 8-12+13+14	533,065 -00

### CALCULO DEL PAGO PROVISIONAL POR ENAJENACION DE BIENES

16	VALOR DE LA CONTRAPRESTACION O EN SU CASO VALOR DEL VITALIC	573,139 -00
17	RENTAS, REDUCCION CORRESPONDIENTE (RENTA 10)	533,065 -00
18	GANANCIA NETA (RENTA 10 - RENTON 17)	40,074 -00
19	GANANCIA NOTARIAL, RENTON 10 ENTRE NUMERO DE AÑOS TRANSCURRIDOS 1010 - EXCEDEA DE 20 AÑOS	5,725 -00
20	RESULTADO DE APLICAR LA TARIFA DEL ARTICULO 103 DE LA LISR (RENTA - RENTON 19)	488 -00
21	PAGO PROVISIONAL, LINEA 20 POR NUMERO DE AÑOS TRANSCURRIDOS 1010 - EXCEDEA DE 20 AÑOS	3,277 -00

PARA DETERMINAR EL PAGO PROVISIONAL EN EL CASO DE QUE LA FECHA DE ADQUISICION DEL TERRENO NO COINCIDA CON LA FECHA DE ADQUISICION DE LA CONSTRUCCION:

22	LA GANANCIA NETA CORRESPONDIENTE AL TERRENO	-00
23	LA GANANCIA NETA CORRESPONDIENTE A LA CONSTRUCCION	-00
23	EXISTENTE	TERRENO I CONSTRUCCION I

### DETERMINACION DE INGRESO E IMPUESTO CORRESPONDIENTE (SOLID CO-PROPIETARIOS)

NOMBRE DEL COPROPIETARIO O CONJUGE	REGISTRO FEDERAL DE CONTRIBUYENTES	IMPUESTO	GANANCIA	I CORRESP.

### EJEMPLO 3.

#### CALCULO DEL IMPUESTO ANUAL POR ENAJENACIÓN DE BIENES INMUEBLES PROPIEDAD DE PERSONAS FISICAS QUE TRIBUTAN EN EL CAPÍTULO IV DEL TÍTULO IV.

El Sr. Francisco Campos Roa elaborará su declaración anual por la enajenación de bienes inmuebles correspondiente a 1994, por lo cual, debe considerar los datos que sirvieron de base para calcular los pagos provisionales calculados por el notario, mismos que se detallaron en el caso práctico No. 2.

El procedimiento para calcular el impuesto sobre la renta del ejercicio de 1994, se encuentra contenido en el artículo 96 de la ley de la materia. Asimismo, se determinará el impuesto anual considerando la ganancia que se haya generado de acuerdo a los dos procedimientos descritos en el caso práctico No.2.

Datos necesarios para el cálculo anual del ISR :

1.	Valor de enajenación del terreno		N\$ 350,000.00
	Valor de enajenación de la construcción		223,139.50
	CONTRAPRESTACION TOTAL POR LA VENTA DEL INMUEBLE	N\$	<u>573,139.50</u>
2.	IMPORTE TOTAL DE LAS DEDUCCIONES:		
		Según procedimiento de Ley :	Según alternativa fiscal :
	Ajuste del Terreno	205,830.00	230,100.00
	Ajuste de la Construcción	+ 271,009.50	+ 302,965.00
		<u>N\$ 476,839.50</u>	<u>N\$ 533,065.00</u>
3.	GANANCIA NETA	N\$ 96,300.00	N\$ 40,074.50
4.	PAGO PROVISIONAL DE ISR	N\$ 9,438.24	N\$ 3,277.26
5.	Los años transcurridos desde la fecha de adquisición a la de enajenación son siete		

**PROCEDIMIENTO PARA EL CALCULO DEL IMPUESTO  
SOBRE LA RENTA ANUAL**

**1. DETERMINACION DE LOS INGRESOS ACUMULABLES.**

	Ley	Alternativa
Ganancia por enajenación	N\$ 96,300.00	N\$ 40,074.50
entre: número de años transcurridos	+ 7 años	+ 7 años
Ingreso Acumulable	<u>N\$ 13,757.14</u>	<u>N\$ 5,724.92</u>

**2. CALCULO DEL ISR DE INGRESOS ACUMULABLES.**

	Ley	Alternativa
Base fiscal	N\$ 13,757.14	N\$ 5,724.92
menos: límite inferior	- 12,657.01	1,491.25
excedente	<u>1,100.13</u>	<u>4,233.67</u>
por: % sobre excedente	x 17%	x 10%
impuesto marginal	<u>187.02</u>	<u>423.36</u>
más: cuota fija	+ 1,161.30	+ 44.82
impuesto determinado	<u>1,348.32</u>	<u>468.18</u>
menos: subsidio	- 674.13	234.15
impuesto subsidiado	<u>674.13</u>	<u>144.03</u>
menos: crédito general anual	- 546.72	546.72
ISR de Ingresos Acumulables	<u>N\$ 89.06</u>	<u>N\$ 0.00</u>

La tarifa y tabla aplicable, se publicó mediante el Diario Oficial de la Federación, el día 2 de diciembre de 1994. La base fiscal determinada en cada caso, se ubica de acuerdo al renglón respectivo que se contiene en dicha tabla, esto es:

## TARIFA DEL ARTICULO 141

LIMITE INFERIOR	LIMITE SUPERIOR	CUOTA FIJA	% SOBRE EXCEDENTE DEL LIMITE INFERIOR
1,491.25	12,657.00	44.81	10.00
12,657.01	22,243.32	1,161.30	17.00

Cálculo del subsidio del Impuesto Sobre la Renta:

Para determinar el subsidio que corresponde al impuesto de los ingresos acumulables, se aplica la tabla del artículo 141-A, cuya mecánica consiste en reducir el impuesto marginal y la cuota fija que lo integran.

Para calcular el subsidio, ubicamos la base fiscal determinada, entre el límite de ingresos que corresponda, según sea el cada caso :

## TABLA DEL ARTICULO 141-A

LIMITE INFERIOR	LIMITE SUPERIOR	CUOTA FIJA	% SOBRE EXCEDENTE DEL LIMITE INFERIOR
1,491.25	12,657.00	22.47	50.00
12,657.01	22,243.32	580.68	50.00

	Impuesto marginal	N\$ 187.02	N\$ 423.36
por:	% de subsidio	x 50%	x 50%
	Subsidio de impuesto marginal	<u>93.51</u>	<u>211.38</u>
más:	Cuota fija de subsidio	+ 580.68	+ 2.47
	Subsidio Total	<u>N\$ 674.19</u>	<u>N\$ 234.15</u>

### 3. DETERMINACION DE LOS INGRESOS NO ACUMULABLES.

	Ley	Alternativa
Ganancia total	N\$ 93,300.00	N\$ 40,074.50
menos: Ingreso acumulable	- 13,757.00	- 5,724.92
igual: Ingreso no Acumulable	82,542.86	34,349.58

### 4. DETERMINACION DE LA TASA PARA EL CALCULO DEL ISR A INGRESOS NO ACUMULABLES.

Para determinar el ISR de estos conceptos, se aplica la tasa que resulte de dividir los ingresos acumulables, entre el impuesto que a estos últimos corresponda. Para este caso, se tomará en consideración la tasa que resulte de acuerdo con los datos obtenidos de acuerdo con la ganancia calculada según el procedimiento de Ley, así como la que se generó mediante la alternativa fiscal.

$$\text{TASA} = \frac{\text{ISR de Ingresos Acumulables}}{\text{Base Fiscal}}$$

Datos obtenidos según el procedimiento de la LISR

$$\text{TASA} = \frac{127.41}{13,757.14} = 0.0092 \quad \times 100 = 0.92 \%$$

Datos obtenidos según alternativa de Resolución Miscelánea

$$\text{TASA} = \frac{0.00}{5,724.92} = 0.000 \quad \times 100 = 0.00\%$$

### 5. DETERMINACION DEL ISR A INGRESOS NO ACUMULABLES.

	Ley	Alternativa
Ingresos no acumulables	N\$ 82,542.86	N\$ 34,349.58
por: Tasa de impuesto	x 0.92%	x 0.0%
	<hr/>	<hr/>
ISR de Ingresos No Acumulables	N\$ 759.39	N\$ 0.00

### 6. CALCULO DEL IMPUESTO ANUAL.

Para obtener el impuesto del ejercicio, se suman los ISR correspondientes a ingresos acumulables y no acumulables. Contra este gravamen podrán acreditarse (restarse), en su caso, los pagos provisionales y retenciones efectuadas al contribuyente.

	ISR ingresos acumulables	N\$ 127.41	0.00
más:	ISR ingresos no acumulables	759.39	0.00
	Impuesto del Ejercicio	<hr/> N\$ 886.80	<hr/> 0.00
menos:	Pagos Provisionales	9.438.24	N\$ 3,277.26
	<b>Saldo A Favor</b>	<hr/> N\$ 8,551.44	<hr/> N\$ 3,277.26

Como es de apreciarse, el procedimiento que se prevé en la Resolución Miscelánea para la actualización de las deducciones correspondientes a la enajenación del inmueble, genera un ISR más inferior al que resulta de aplicar las disposiciones previstas por la propia ley. Esto representa una gran ventaja económica para aquellos contribuyentes que optan por la facilidad administrativa que otorga la SHCP a través de reglas de carácter general, ya que el impuesto sobre la renta que deben pagar por estas operaciones resulta menor en todos los casos.

# FALLA DE ORIGEN

DECLARACION DEL EJERCICIO - PERSONAS FISICAS

SEAL DEL BANCO

ANTES DE EMPEZAR EL LLENADO,  
LEA LAS INSTRUCCIONES DE LA  
ULTIMA PAGINA Y NOTAS

LPIA945 076

ADHESIVO FOLIETA CON CODIGO DE BARRAS

6  
1994

0 0 1

REGISTRO FISCAL DE CONTINENTES  
C A R F 5 0 0 1 2 1 U Z 5

APPELLIDO FAMILIAR, NOMBRE Y NOMBRE DE CAMPOS ROA FRANCISCO

DECLARACION DE LA DECLARACION ES

CD	NORMAL	COMPLEMENTARIA	DE CORRCCION	COMPLEMENTARIA POR DETERMINER	CREDITO PARCIALMENTE IMPUTADO
CANTONIA INGRESA	A. IER	945		O L. CREDITO AL SALARIO PAGADO EN EJERCICIO	000
	B. IA	144		M A CARGO	0
	C. IYA	000		D MII A FAVOR	
	D. SALDO DE CONTRIBUCIONES A PAGAR (A-B-C)			D N IER	700
	E. PUNTE ACTUALIZACION DE CONTRIBUCIONES	037		CANTIDAD A COMPENSAR	1YA 016
	F. RECAUDOS	002		IA	000
	G. ADMINISTRACION GENERAL DE AUDITORIA FISCAL FEDERAL	001		IE P B	700
	H. ADMINISTRACION LOCAL DE AUDITORIA FISCAL	000		CREDITO AL SALARIO PENDIENTE DE PAGAR	
	I. AUDITORIA FEDERACION Y EXTERNO	000		D DE INGRESOS A CARGO DESPUES DE LA COMPENSACION (A-M)	0
	J. IMPUESTO DE EJERCICIOS ANTERIORES (TRANSICION)	000		F. CREDITO DEL INGRESO (A-D)	000
SALDO CONTINENTE	K. TOTAL A PAGAR (D-F-G-H-I-J)			D NETO A CARGO	0
				(DESEA PAGAR EN PARCELA(S)?)	
				MERE EL NO DE LAS	
				A IMPORTE DE LA PRIMERA PARCELA(S)	
				DIFERENCIA A CARGO DE CONTAR LA PRIMERA PARCELA(S)	013 175
				E. CANTIDAD A PAGAR	700
					0

FIRMA DEL CONTINENTE O REPRESENTANTE LEGAL

SALDO A FAVOR DEL IMPUESTO SOBRE LA RENTA, CDTA POR	COMPENSACION 1	DEVOLUCION 2	X
BANCO			
NO DE CUENTA			
BUCLEAL			

SI PAGA CON CHEQUE	NO DE CHEQUE
SI PAGA CON DEBITO	NO DE CUENTA
BANCO	

CD	DESCRIPCION	IMPORTE	IMPORTE	IMPORTE	IMPORTE	IMPORTE	IMPORTE
300	TOTAL DE INGRESOS	22	5 7 3 1 3 0				
	DE TOTAL DE INGRESOS ACUMULABLES	11	5 7 2 5				
	DE DEDUCCIONES PERSONALES	12	0				
	BASE DEL IMPUESTO (11-12)	13	5 7 2 5				
	IMPUESTO	14	4 6 8				
	IMPUESTO (14-13)	15	2 3 4				
	REDUCCIONES	23					
	CREDITO GENERAL O 1% S.M.G.	47	5 4 7				
	IMPUESTO A ACUMULABLES	12	0				
	IMPUESTO POR ENAJENACION EN TRANSACCIONES DE EJERCICIOS ANTERIORES	19					
	IMPUESTO DEFINITIVO DE ACTIVO EMPRESARIAL	106					
	IMPUESTO DEL EJERCICIO (14-15) + (19-106)	107					
	TOTAL IMPUTABLE	21				3 2 7 7	
	IMPUESTO DE DECLARACION QUE RESTA (14-15) + (19-106)	41					
	NETO	42					
	SALDO A FAVOR DE LA ACREDITACION CONTINENTE	143					
	NETO	144				3 2 7 7	

VER INSTRUCCIONES DE LA ULTIMA PAGINA  
SI SE PAGA LA PARCELA(S) IMPUTADA(S) EN EJERCICIOS ANTERIORES A ESTO  
SOLAMENTE SE PAGA EL 1% S.M.G. IMPUTABLE DE EJERCICIOS ANTERIORES A ESTO

ESTA FORMA SE PRESENTA POR DUPLICADO



# FALLA DE ORIGEN

MINISTERIO DE GOBIERNO INTERIORES

6P3A947

078

31 CARF 500121UZ5

17 CAPITULO V - INGRESOS POR HONORARIOS Y EN GENERAL POR LA PRESTACION DE UN SERVICIO PERMANENTE DEBERAN LLENAR LA PAGINA 7

INDICAR EN ESTE CAPITULO LOS INGRESOS DE CREDITO SOCIAL, PANCIA Y VALORES QUE SEAN EXPUESTOS EN FORMA ADICIONAL, PARTICIPACION POR EL LABOREO DE UNA PROFESION INDEPENDIENTE Y LOS INGRESOS COMO AUTOPRODUCIDOS DE RANCHO, SECA, TERNERA, TERNO O DEPORTISTA Y A LOS QUE RECORREN EL IMPORTE AGUIBADO POR DEDUCCION DE AUTODIETA, FORMAS ESPECIALES DE PENSIONES Y VALORES QUE SEAN EN MENOS DE UN 1% DE SU PROPIA CATEGORIA, ETC.	TOTAL DE INGRESOS	13
SE SOLO TIENE INGRESOS POR ESTE CAPITULO PRESENTE LA FORMA 8 A EN LUGAR DE ESTA	DEDUCCIONES	14
	IMPORTE ACUMULABLE (13 - 14)	15
	IMPUESTO ACREDITABLE	16

PARTICIPACION DE UTILIDADES EN CASO DE TENER TRABAJADORES ASALARADOS INDICAR

18 CAPITULO VI - INGRESOS POR SUBALFOMENTO Y EN GENERAL POR EL USO O SOCE TEMPORAL DE BIENES DEBERAN LLENAR LA PAGINA 8

AB DOND LOS PERMISOS DE CERTIFICADOS DE PARTICIPACION INICIAL A NO SUJETO EN ESTE SUBALFOMENTO O CUALQUIER OTRA FORMA DE PERMISO A TITULO DE USO O SOCE TEMPORAL DE BIENES MOVIBLES, ETC.	TOTAL DE INGRESOS INCLUIDO GANANCIA IMPUGNATORIA	19
SE SOLO TIENE INGRESOS POR ESTE CAPITULO PRESENTE LA FORMA 8 A EN LUGAR DE ESTA	DEDUCCIONES	20
	DEDUCCION POR SUBALFOMENTO PRENTAS PAGADAS POR EL SUBALFOMENTADOR AL ALFOMENTADOR	21
	IMPORTE ACUMULABLE	22
	IMPORTE DE DEDUCCIONES QUE EXCEDEN A LOS INGRESOS (20 - 21)	23
	IMPUESTO ACREDITABLE	24

PARTICIPACION DE UTILIDADES EN CASO DE TENER TRABAJADORES ASALARADOS INDICAR

25 CAPITULO VII - INGRESOS POR ENAJENACION DE BIENES DEBERAN LLENAR LA PAGINA 9

AL SE CONVENIENTE DE BIENES MOVIBLES EN PREVENIR DONACION, ASOCIACION, ESPROPRIACION, PARTICIPACION DE BIENES A SOCIOS O ASOCIADOS, CESION O HIPOTECAS, TOTAL O PARCIAL DE BIENES SOBRE CONDOMINIO, PERMISO DE ALIENACIONES O CONTRATO, RECONSTRUCCION EN TERMINOS DEL CODIGO FISCAL DE LA FEDERACION, AS COMO LAS ACCIONES, ETC.	GANANCIA	27	4 0 0 7 4
	PERIODO POR ENAJENACION DE BIENES (ART. 81 Y 82 FISC. (LEY 15))	28	
	PERIODO POR ENAJENACION DE BIENES DE EJERCICIOS ANTERIORES (ART. 81 Y 82 FISC. (LEY 15))	29	
	EXCIDENTE DE LA PERIODO NO DEDUCIBLE (ART. 81)	30	
	GANANCIA ACUMULABLE	31	5 7 2 5
	GANANCIA NO ACUMULABLE	32	3 4 3 4 9
	INGRESOS PERDIDOS EN EL AÑO POR FUNDACIONES DE ENAJENACIONES DE EJERCICIOS ANTERIORES (NO ACUMULABLES)	33	
	IMPUESTO A INGRESOS DEL REGION (31 - 32)	34	
	IMPUESTO ACREDITABLE	35	3 2 7 7

26 CAPITULO VIII - INGRESOS POR ADQUISICION DE BIENES DEBERAN LLENAR LA PAGINA 10

DE FALLOS DE TEMPORAL, BIENES ADQUIRIDOS POR PRESENCIA DE UN PERIODO EN ADQUISICIONES SUJETO A UN PERIODO DE BIENES COMERCIALES, INSTALACIONES O INICIADAS QUE QUEDAN A BIENES DEL PROPIETARIO AL TERMINO DEL CONTRATO DE DONACION	TOTAL DE INGRESOS	37
	DEDUCCIONES	38
	IMPORTE ACUMULABLE (37 - 38)	39
	IMPORTE DE DEDUCCIONES QUE EXCEDEN A LOS INGRESOS (38 - 39)	40
	IMPUESTO ACREDITABLE	41

1) PASAR ESTE IMPORTE AL CUADRO DE PERIODO FISCAL # 15 2) PERIODO DE PASAR ESTE IMPORTE AL CUADRO DE PERIODO FISCAL # 15 3) PERIODO DE PASAR ESTE IMPORTE AL CUADRO DE PERIODO FISCAL # 15 4) PERIODO DE PASAR ESTE IMPORTE AL CUADRO DE PERIODO FISCAL # 15 5) PERIODO DE PASAR ESTE IMPORTE AL CUADRO DE PERIODO FISCAL # 15 6) PERIODO DE PASAR ESTE IMPORTE AL CUADRO DE PERIODO FISCAL # 15 7) PERIODO DE PASAR ESTE IMPORTE AL CUADRO DE PERIODO FISCAL # 15 8) PERIODO DE PASAR ESTE IMPORTE AL CUADRO DE PERIODO FISCAL # 15 9) PERIODO DE PASAR ESTE IMPORTE AL CUADRO DE PERIODO FISCAL # 15 10) PERIODO DE PASAR ESTE IMPORTE AL CUADRO DE PERIODO FISCAL # 15 11) PERIODO DE PASAR ESTE IMPORTE AL CUADRO DE PERIODO FISCAL # 15 12) PERIODO DE PASAR ESTE IMPORTE AL CUADRO DE PERIODO FISCAL # 15 13) PERIODO DE PASAR ESTE IMPORTE AL CUADRO DE PERIODO FISCAL # 15 14) PERIODO DE PASAR ESTE IMPORTE AL CUADRO DE PERIODO FISCAL # 15 15) PERIODO DE PASAR ESTE IMPORTE AL CUADRO DE PERIODO FISCAL # 15 16) PERIODO DE PASAR ESTE IMPORTE AL CUADRO DE PERIODO FISCAL # 15 17) PERIODO DE PASAR ESTE IMPORTE AL CUADRO DE PERIODO FISCAL # 15 18) PERIODO DE PASAR ESTE IMPORTE AL CUADRO DE PERIODO FISCAL # 15 19) PERIODO DE PASAR ESTE IMPORTE AL CUADRO DE PERIODO FISCAL # 15 20) PERIODO DE PASAR ESTE IMPORTE AL CUADRO DE PERIODO FISCAL # 15 21) PERIODO DE PASAR ESTE IMPORTE AL CUADRO DE PERIODO FISCAL # 15 22) PERIODO DE PASAR ESTE IMPORTE AL CUADRO DE PERIODO FISCAL # 15 23) PERIODO DE PASAR ESTE IMPORTE AL CUADRO DE PERIODO FISCAL # 15 24) PERIODO DE PASAR ESTE IMPORTE AL CUADRO DE PERIODO FISCAL # 15 25) PERIODO DE PASAR ESTE IMPORTE AL CUADRO DE PERIODO FISCAL # 15 26) PERIODO DE PASAR ESTE IMPORTE AL CUADRO DE PERIODO FISCAL # 15 27) PERIODO DE PASAR ESTE IMPORTE AL CUADRO DE PERIODO FISCAL # 15 28) PERIODO DE PASAR ESTE IMPORTE AL CUADRO DE PERIODO FISCAL # 15 29) PERIODO DE PASAR ESTE IMPORTE AL CUADRO DE PERIODO FISCAL # 15 30) PERIODO DE PASAR ESTE IMPORTE AL CUADRO DE PERIODO FISCAL # 15 31) PERIODO DE PASAR ESTE IMPORTE AL CUADRO DE PERIODO FISCAL # 15 32) PERIODO DE PASAR ESTE IMPORTE AL CUADRO DE PERIODO FISCAL # 15 33) PERIODO DE PASAR ESTE IMPORTE AL CUADRO DE PERIODO FISCAL # 15 34) PERIODO DE PASAR ESTE IMPORTE AL CUADRO DE PERIODO FISCAL # 15 35) PERIODO DE PASAR ESTE IMPORTE AL CUADRO DE PERIODO FISCAL # 15 36) PERIODO DE PASAR ESTE IMPORTE AL CUADRO DE PERIODO FISCAL # 15 37) PERIODO DE PASAR ESTE IMPORTE AL CUADRO DE PERIODO FISCAL # 15 38) PERIODO DE PASAR ESTE IMPORTE AL CUADRO DE PERIODO FISCAL # 15 39) PERIODO DE PASAR ESTE IMPORTE AL CUADRO DE PERIODO FISCAL # 15 40) PERIODO DE PASAR ESTE IMPORTE AL CUADRO DE PERIODO FISCAL # 15 41) PERIODO DE PASAR ESTE IMPORTE AL CUADRO DE PERIODO FISCAL # 15 42) PERIODO DE PASAR ESTE IMPORTE AL CUADRO DE PERIODO FISCAL # 15 43) PERIODO DE PASAR ESTE IMPORTE AL CUADRO DE PERIODO FISCAL # 15 44) PERIODO DE PASAR ESTE IMPORTE AL CUADRO DE PERIODO FISCAL # 15 45) PERIODO DE PASAR ESTE IMPORTE AL CUADRO DE PERIODO FISCAL # 15 46) PERIODO DE PASAR ESTE IMPORTE AL CUADRO DE PERIODO FISCAL # 15 47) PERIODO DE PASAR ESTE IMPORTE AL CUADRO DE PERIODO FISCAL # 15 48) PERIODO DE PASAR ESTE IMPORTE AL CUADRO DE PERIODO FISCAL # 15 49) PERIODO DE PASAR ESTE IMPORTE AL CUADRO DE PERIODO FISCAL # 15 50) PERIODO DE PASAR ESTE IMPORTE AL CUADRO DE PERIODO FISCAL # 15 51) PERIODO DE PASAR ESTE IMPORTE AL CUADRO DE PERIODO FISCAL # 15 52) PERIODO DE PASAR ESTE IMPORTE AL CUADRO DE PERIODO FISCAL # 15 53) PERIODO DE PASAR ESTE IMPORTE AL CUADRO DE PERIODO FISCAL # 15 54) PERIODO DE PASAR ESTE IMPORTE AL CUADRO DE PERIODO FISCAL # 15 55) PERIODO DE PASAR ESTE IMPORTE AL CUADRO DE PERIODO FISCAL # 15 56) PERIODO DE PASAR ESTE IMPORTE AL CUADRO DE PERIODO FISCAL # 15 57) PERIODO DE PASAR ESTE IMPORTE AL CUADRO DE PERIODO FISCAL # 15 58) PERIODO DE PASAR ESTE IMPORTE AL CUADRO DE PERIODO FISCAL # 15 59) PERIODO DE PASAR ESTE IMPORTE AL CUADRO DE PERIODO FISCAL # 15 60) PERIODO DE PASAR ESTE IMPORTE AL CUADRO DE PERIODO FISCAL # 15 61) PERIODO DE PASAR ESTE IMPORTE AL CUADRO DE PERIODO FISCAL # 15 62) PERIODO DE PASAR ESTE IMPORTE AL CUADRO DE PERIODO FISCAL # 15 63) PERIODO DE PASAR ESTE IMPORTE AL CUADRO DE PERIODO FISCAL # 15 64) PERIODO DE PASAR ESTE IMPORTE AL CUADRO DE PERIODO FISCAL # 15 65) PERIODO DE PASAR ESTE IMPORTE AL CUADRO DE PERIODO FISCAL # 15 66) PERIODO DE PASAR ESTE IMPORTE AL CUADRO DE PERIODO FISCAL # 15 67) PERIODO DE PASAR ESTE IMPORTE AL CUADRO DE PERIODO FISCAL # 15 68) PERIODO DE PASAR ESTE IMPORTE AL CUADRO DE PERIODO FISCAL # 15 69) PERIODO DE PASAR ESTE IMPORTE AL CUADRO DE PERIODO FISCAL # 15 70) PERIODO DE PASAR ESTE IMPORTE AL CUADRO DE PERIODO FISCAL # 15 71) PERIODO DE PASAR ESTE IMPORTE AL CUADRO DE PERIODO FISCAL # 15 72) PERIODO DE PASAR ESTE IMPORTE AL CUADRO DE PERIODO FISCAL # 15 73) PERIODO DE PASAR ESTE IMPORTE AL CUADRO DE PERIODO FISCAL # 15 74) PERIODO DE PASAR ESTE IMPORTE AL CUADRO DE PERIODO FISCAL # 15 75) PERIODO DE PASAR ESTE IMPORTE AL CUADRO DE PERIODO FISCAL # 15 76) PERIODO DE PASAR ESTE IMPORTE AL CUADRO DE PERIODO FISCAL # 15 77) PERIODO DE PASAR ESTE IMPORTE AL CUADRO DE PERIODO FISCAL # 15 78) PERIODO DE PASAR ESTE IMPORTE AL CUADRO DE PERIODO FISCAL # 15 79) PERIODO DE PASAR ESTE IMPORTE AL CUADRO DE PERIODO FISCAL # 15 80) PERIODO DE PASAR ESTE IMPORTE AL CUADRO DE PERIODO FISCAL # 15 81) PERIODO DE PASAR ESTE IMPORTE AL CUADRO DE PERIODO FISCAL # 15 82) PERIODO DE PASAR ESTE IMPORTE AL CUADRO DE PERIODO FISCAL # 15 83) PERIODO DE PASAR ESTE IMPORTE AL CUADRO DE PERIODO FISCAL # 15 84) PERIODO DE PASAR ESTE IMPORTE AL CUADRO DE PERIODO FISCAL # 15 85) PERIODO DE PASAR ESTE IMPORTE AL CUADRO DE PERIODO FISCAL # 15 86) PERIODO DE PASAR ESTE IMPORTE AL CUADRO DE PERIODO FISCAL # 15 87) PERIODO DE PASAR ESTE IMPORTE AL CUADRO DE PERIODO FISCAL # 15 88) PERIODO DE PASAR ESTE IMPORTE AL CUADRO DE PERIODO FISCAL # 15 89) PERIODO DE PASAR ESTE IMPORTE AL CUADRO DE PERIODO FISCAL # 15 90) PERIODO DE PASAR ESTE IMPORTE AL CUADRO DE PERIODO FISCAL # 15 91) PERIODO DE PASAR ESTE IMPORTE AL CUADRO DE PERIODO FISCAL # 15 92) PERIODO DE PASAR ESTE IMPORTE AL CUADRO DE PERIODO FISCAL # 15 93) PERIODO DE PASAR ESTE IMPORTE AL CUADRO DE PERIODO FISCAL # 15 94) PERIODO DE PASAR ESTE IMPORTE AL CUADRO DE PERIODO FISCAL # 15 95) PERIODO DE PASAR ESTE IMPORTE AL CUADRO DE PERIODO FISCAL # 15 96) PERIODO DE PASAR ESTE IMPORTE AL CUADRO DE PERIODO FISCAL # 15 97) PERIODO DE PASAR ESTE IMPORTE AL CUADRO DE PERIODO FISCAL # 15 98) PERIODO DE PASAR ESTE IMPORTE AL CUADRO DE PERIODO FISCAL # 15 99) PERIODO DE PASAR ESTE IMPORTE AL CUADRO DE PERIODO FISCAL # 15 100) PERIODO DE PASAR ESTE IMPORTE AL CUADRO DE PERIODO FISCAL # 15



# FALLA DE ORIGEN

REGISTRO FEDERAL DE CONTRIBUYENTES

0 CARF 5.0.0.12.1.U.2.6

6P6A99A

083

CONCEPTO	DEL CAPITULO ARRIBA	DEL CAPITULO DE ACTIVIDADES EMPRESARIALES	
		REGIMEN GENERAL	REGIMEN EMPLEADO
ACTIVOS FINANCIEROS	30	116	
ACTIVO FLO. SALTOS Y CARGOS DEFERIDOS	31	100	
TERMINOS	34	107	
INVENTARIOS	36	105	
SEÑALES 15 VECES EN S. DEL AREA GEOGRAFICA DEL CONTRIBUYENTE ELEVADO AL M.C.	38	102	
VALOR DEL ACTIVO DEL EJERCICIO	37	111	
TOTAL DE BIENES EN EL EJERCICIO	63	110	
VALOR CATASTRAL DE TERMINOS RIELO AGRICOLA, RIELO AGROPECUARIO, BARRIOERNA Y SILVICULTURA (D)		113	

CONCEPTO	TOTAL
ACTIVOS FINANCIEROS	114
ACTIVO FLO. SALTOS Y CARGOS DEFERIDOS	113
TERMINOS	110
INVENTARIOS	107
SEÑALES 15 VECES EN S. DEL AREA GEOGRAFICA DEL CONTRIBUYENTE ELEVADO AL M.C.	102
VALOR DEL ACTIVO DEL EJERCICIO	111
TOTAL DE BIENES EN EL EJERCICIO	110
VALOR CATASTRAL DE TERMINOS RIELO AGRICOLA, RIELO AGROPECUARIO, BARRIOERNA Y SILVICULTURA (D)	113

CONCEPTO	DEL CAPITULO DE HONORARIOS
10%	123
20%	124
30%	125
EJERCITO	126
TOTAL	127
IMPUESTO DEL EJERCICIO	128
IMPUESTO ACREDITABLE DEL EJERCICIO	129

(1) SE DEBE PAGAR ESTE IMPORTE AL REGIMEN "H" DE LA PAGINA 2.  
(2) ESTE IMPORTE DEBE ESTAR REDUCIDO POR 15 VECES EL S. DEL AREA GEOGRAFICA DEL CONTRIBUYENTE ELEVADO AL M.C.

CONCEPTO	DEL CAPITULO DE			
	IMPEDIMENTO	ACTIVIDADES EMPRESARIALES	OTROS ACTOS E ACTIVIDADES (D)	
10%	130	137	144	2 2 3 1 3 9
20%	131	138	145	
30%	132	139	146	
EJERCITO	133	140	147	3 5 0 0 0 0 0
TOTAL	134	141	148	5 7 3 1 3 9
IMPUESTO DEL EJERCICIO	136	142	148	2 2 3 1 4
IMPUESTO ACREDITABLE DEL EJERCICIO	135	143	149	1 0 0

CONCEPTO	TOTAL
10%	151
20%	152
30%	153
EJERCITO	154
TOTAL	156
IMPUESTO DEL EJERCICIO	156
IMPUESTO ACREDITABLE DEL EJERCICIO	157

(D) SE AÑADIRA EL VALOR DE CUALQUIER OTRO ACTO O ACTIVIDAD DISTRIBUIDO DE LAS ANTERIORES.

(H) PASAR ESTE IMPORTE AL REGIMEN "H" DE LA PAGINA 2.

(I) PASAR ESTE IMPORTE AL REGIMEN "I" DE LA PAGINA 2.

(M) PASAR ESTE IMPORTE AL REGIMEN "M" DE LA PAGINA 2.

NOTA: SE OPORTUNO DETERMINAR EL IMPUESTO AL ACTIVO EN LOS TERMINOS DEL ART. 9 DE LA LEY, ANOTADA EN LOS REGIMENES "H", "I", "M" Y "R" EN LOS DATOS DEL PENULTIMO EJERCICIO ANTERIOR, DE ACUERDO AL REGIMEN FISCAL DE QUE SE TRATA, Y EN EL REGIMEN CORRESPONDIENTE DE LA PAGINA 2. EL IMPUESTO ACTUALIZADO DE DICHO EJERCICIO.

# FALLA DE ORIGEN

RENTAS FISCAL DE CONTINENTES

6P8A94C

083

**R** C A R F 5 0 0 1 2 1 U Z 5

## ADQUISICION Y ENAJENACION DE BIENES

2 POR ENAJENACION DE BIENES		-	
CONCEPTO	MILLAS	MILLAS	ADICIONES
TOTAL DE INGRESOS	12	5 7 3 1 3 9	
CENSO COMPENSACION ADQUISICION AL "ALICADO"	13	5 3 3 0 6 5	
GASTOS NOTARIALES, IMPUESTOS Y DE REGISTRO POR LAS TASAS DE ADQUISICION Y ENAJENACION NOTARIANES	14		
COMISIONES Y MEDICIONES PAGADAS POR EL ENAJENANTE ACTUALIZADAS	15		
IMPORTE DE LAS INVERSIONES EN CONSTRUCCIONES, MECANAS Y IMPROVISIONES ACTUALIZADAS CAPITALE (CON ALICATO Y TRES DECIMALES DEL AREA BUDGETARIA DEL CONTINENTE, ELIENDO AL "NO"	16		
IMPORTE	17		
TOTAL DE DEDUCCIONES	18	5 3 3 0 6 5	
GANANCIA (2)	19	4 0 0 7 4	
PERDIDA	20		

21 POR ADQUISICION DE BIENES		-
CONCEPTO	MILLAS	IMPORTE
CONTRIBUCIONES LOCALES Y FEDERALES EXCEPTO (1 A)	30	
GASTOS NOTARIALES	31	
GASTOS ESPECIALIZADOS CON MOTIVO DE AJUQUE	32	
GASTOS ESPECIALIZADOS CON MOTIVO DE AFILLOS	33	
COMISIONES Y MEDICIONES PAGADAS	34	
TRES SALARES MINIMOS GENERALES DEL AREA BUDGETARIA DEL CONTINENTE BLENDO AL "NO" BOLSILLO CUANDO SE ADQUIEREN BIENES POR DONACION	35	
TOTAL DE DEDUCCIONES (2)	36	

(1) LA GANANCIA DE INCIENSA EN EL renglon 27 DE LA PAGINA 3.  
 (2) PREGUNTA ESTE IMPORTE AL RENGLO 20 DE LA PAGINA 3



## CONCLUSIONES

1. Tratándose de enajenaciones esporádicas de bienes inmuebles, cabe resaltar que la Ley del Impuesto sobre la Renta no prevé la obligación que como causante se tiene para estar inscrito en el Registro Federal de Contribuyentes de la Secretaría de Hacienda y Crédito Público, no obstante el artículo 27 del Código Fiscal de la Federación establece que todas las personas que deban presentar declaraciones periódicas estarán sujetas a solicitar dicha inscripción, lo cual implica que al realizarse una transmisión de propiedad en forma ocasional el enajenante estará imposibilitado de obtener su RFC, ya que no es sujeto de esta formalidad; por lo tanto, le será difícil llevar a cabo el cumplimiento del entero del pago provisional y la elaboración de su declaración anual, en virtud de que este dato es indispensable para su presentación. En este sentido, es conveniente que la Autoridad Hacendaria regule de una manera sencilla y accesible la forma de proporcionar el RFC a los contribuyentes que llevan a cabo la enajenación esporádica de inmuebles, para que así puedan cumplir correcta y oportunamente sus obligaciones en materia de declaraciones provisional y anual, respectivamente.
2. Una vez analizado el procedimiento aplicable para la determinación del Impuesto sobre la Renta, considero conveniente que debería ajustarse la mecánica prevista en la ley en materia, con la finalidad de que el importe del pago provisional determinado guarde concordancia con el impuesto anual, ya que al efectuar una comparación entre ambos resultados, generalmente se origina un saldo a favor del contribuyente, cuando lo correcto sería que el gravamen determinado desde el pago provisional fuera un importe que pudiera considerarse como definitivo, de tal forma que al efectuar el cálculo del ejercicio no se genere una discrepancia tan notoria y en consecuencia ya no habría la necesidad de solicitar devoluciones de cantidades a favor, con lo cual se reduciría cargas administrativas innecesarias tanto para el contribuyente como para la Secretaría de Hacienda y Crédito Público.

3. En lo concerniente al cálculo del impuesto anual de los ingresos por enajenación de bienes inmuebles, el artículo 96 de la Ley del Impuesto sobre la Renta, establece que para obtener el gravamen respectivo, se aplicará la tarifa del artículo 141 a la parte que corresponda a los ingresos acumulables; en tanto que los no acumulables estarán sujetos a una tasa fiscal, misma que se obtendrá de dividir el ISR correspondiente a los ingresos acumulables entre la cantidad que sirvió de base para generar este mismo impuesto.

En mi opinión, se debe interpretar que dentro del procedimiento que establece dicho artículo para la determinación de la tasa aplicable a ingresos no acumulables, se incluye tanto el beneficio del subsidio fiscal como la disminución del crédito general y por lo tanto, la integración de dicha tasa estará afecta también por estos conceptos. Sin embargo, falta hacer esta precisión dentro del citado ordenamiento, ya que debido a tal situación, la autoridad hacendaria parte del criterio de excluir el crédito general aplicable al impuesto que resulte de conformidad con el artículo 141, de tal forma que la tasa aplicable a los ingresos no acumulables está sujeta únicamente del subsidio respectivo, lo cual origina que el gravamen que se genera a cargo del contribuyente resulta aún mayor.

4. Por lo que se refiere a la obligación de los fedatarios públicos como responsables de la retención y entero de los impuestos derivados de la enajenación de bienes inmuebles, existe la regla 211 de la Resolución Miscelánea publicada en el Diario oficial de la Federación el 31 de marzo de 1995, mediante la cual se otorga la facilidad de formular un solo pago provisional por el monto total de las contribuciones que deriven de todas las operaciones consignadas durante el mes y así mismo presentar en dispositivos magnéticos la información sobre las escrituras o minutas que se hubieran firmado durante dicho período; sin embargo, dentro de los requisitos previstos para ejercer esta opción se establece entre otros, que el contribuyente deberá expedir un cheque nominativo para abono en cuenta por las cantidades que entregue al notario para cubrir las contribuciones a su cargo, los gastos erogados por el fedatario con motivo de la enajenación, así como los honorarios respectivos y a su vez, éste último, entregará un recibo oficial que ampare dichos conceptos con la finalidad de que el enajenante compruebe las erogaciones correspondientes, lo que desde mi particular punto de vista representa una limitación a la mencionada facilidad.

ya que en la práctica es inusual este procedimiento y en vez de agilizar el cumplimiento de esta obligación, representa un obstáculo para ambas partes, razón por la cual es pertinente una adecuación a la citada regla para que se otorguen alternativas más viables en sustitución de las que establecen las disposiciones fiscales vigentes.

**REFERENCIAS BIBLIOGRAFICAS.**

- De Pina Vara, Rafael .- Diccionario de Derecho, Editorial Porrúa, S.A., México 1984.
- Delgadillo-Gutiérrez, Luis Humberto .- Principios de Derecho Tributario, Editorial PAC, México 1986.
- Flores Castro Altamirano, Manuel .- Análisis y Aplicación del Impuesto sobre la Renta en la Venta de Bienes Inmuebles, Acciones y Partes Sociales, Editorial Dofiscal Editores S.A. de C.V., México 1985.
- Rojina Villegas, Rafael .- Derecho Civil Mexicano, Contratos, Tomo I, Editorial Porrúa S.A. , México, 1977.

**LEGISLACIÓN CONSULTADA.**

- Código Civil para el Distrito Federal .- Editorial Porrúa, S.A., 1995.
- Código Fiscal de la Federación y su Reglamento, Editorial Tax Editores Unidos, S.A. de C.V. 1995.
- Ley del Impuesto sobre la Renta y su Reglamento, Editorial Themis, 1995.
- Ley del Impuesto al Valor Agregado y su Reglamento, Editorial Tehemis 1995.
- Resolución que establece para 1994 reglas de carácter general aplicables a los impuestos y derechos federales, excepto a los relacionados con el comercio exterior.
- Resolución que establece para 1995 reglas de carácter general aplicables a los impuestos y derechos federales, excepto a los relacionados con el comercio exterior.