



Universidad Nacional Autónoma de México
División de Estudios de Posgrado de la Facultad
de Contaduría y Administración

Programa de Especializaciones en Ciencias de la Administración

Tesina

Título de la Tesina:

**“Análisis de las disposiciones fiscales derivadas
de la enajenación de bienes inmuebles realizada
por personas físicas y su adecuada planeación
que la conforma”**

**Que para obtener el grado de:
Especialista en: Fiscal**

Presenta: C. P. Oliver Chuck Radilla

**Tutor: Carlos Alberto Burgoa Toledo, Doctor en
Ciencias de la Administración por la Universidad
Nacional Autónoma de México**

México, D.F. 31 de octubre de 2016.

CIUDAD UNIVERSITARIA, CD.MX.



Universidad Nacional
Autónoma de México



UNAM – Dirección General de Bibliotecas
Tesis Digitales
Restricciones de uso

DERECHOS RESERVADOS ©
PROHIBIDA SU REPRODUCCIÓN TOTAL O PARCIAL

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

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

AGRADECIMIENTOS

A Dios, el supremo escritor de todas las cosas; a mis queridos padres: Esther e Hipólito, por su amor y apoyo incansable. A la memoria de mi querida hermana Eurídice (e.p.d.); a mis hermanos: Nuri Paloma y Alexander por su apoyo y comprensión. A mis sobrinos Grecia y Gael y a toda mi familia por su cariño.

A la División de Estudios de Posgrados de la Facultad de Contaduría y Administración de esta H. Universidad Nacional Autónoma de México por haberme brindado la oportunidad de cumplir mis sueños y de lograr mis metas profesionales.

Al Dr. Carlos Alberto Burgoa Toledo por su gran respaldo en este proyecto.

A mi amiga, L.C. y E.F. Laura Lizet Aguilar Altamirano por su apoyo y motivación.

Simplemente gracias...

INTRODUCCIÓN

De acuerdo con el artículo 1 de la Ley del Impuesto Sobre la Renta (LISR), están obligadas al pago de este impuesto, las personas físicas y las morales, residentes en México cuando obtengan ingresos, cualquiera que sea la ubicación de la fuente de riqueza de donde procedan, los residentes en el extranjero que teniendo un establecimiento permanente en México, por los ingresos atribuibles a dicho establecimiento y los residentes en el extranjero que obtengan ingresos de fuentes de riquezas situadas en territorio nacional, cuando no tengan un establecimiento permanente en el país, o cuando teniéndolo, dichos ingresos no sean atribuibles a éste.

Partiendo de ésta disposición, si una persona física residente en México, para efectos fiscales obtiene ingresos por una enajenación de bienes, está obligado al pago del Impuesto Sobre la Renta (ISR), conforme a las disposiciones del régimen fiscal que le corresponda dentro de la misma Ley, pero también, si una persona física residente en el extranjero realiza una enajenación de un bien inmueble en México, será sujeta al pago de este impuesto, conforme a las disposiciones de un régimen fiscal distinto al de una persona física residente en México, contemplado también en la misma Ley.

Como se menciona en los párrafos anteriores, es un hecho, cualquier persona física que demuestre ser residente en México y obtenga ingresos por la enajenación de bienes, o una persona física que demuestre ser residente en el extranjero y efectuó la enajenación de bienes en México, serán sujetas al pago del ISR y al cumplimiento de diversas obligaciones fiscales que se contemplan dentro de la misma Ley que regula el pago de este impuesto.

Consideramos también, la importancia que tiene para los contribuyentes personas físicas las recientes reformas fiscales para 2014, referente a la obligación de expedir Comprobante Fiscal a través de Internet (CFDI), en este caso por la enajenación del bien inmueble y de los requisitos que deberán cumplirse para la expedición de estos comprobantes.

De igual manera, consideramos la importancia de estas reformas fiscales en materia de ISR, de las disposiciones generales de las personas físicas, las referentes a los **límites de exención aplicables a los ingresos por la enajenación de casa habitación**. Asimismo la aplicación de las últimas reformas para 2016, en donde la misma LISR señala como requisito para la aplicación de la exención antes mencionada, que el enajenante durante los **tres años** inmediatos anteriores, no hubiere enajenado otra casa habitación.

Por último, se recomienda a los interesados en el tema que profundicen en su estudio, no solamente lo que dispone la LISR, sino también de las disposiciones reglamentarias y de las reglas misceláneas que constantemente da a conocer el Servicio de Administración Tributaria (SAT), con el fin de mejorar la calidad en el conocimiento del tema.

ÍNDICE

ABREVIATURAS.....	6
BIBLIOGRAFÍA.....	7
REFERENCIAS WEB.....	8
PLANTEAMIENTO DEL PROBLEMA.....	9
OBJETIVOS	
GENERAL.....	10
ESPECÍFICOS	
CAPÍTULO I.....	10
CAPÍTULO II.....	11
CAPÍTULO III.....	11
HIPÓTESIS.....	12
CAPÍTULO I	
ANÁLISIS CONCEPTUAL DE LA ENAJENACIÓN DE BIENES INMUEBLES, DE PERSONA FÍSICA PARA EFECTOS FISCALES, DEFINICIÓN DE RÉGIMEN FISCAL, DE RESIDENCIA FISCAL EN MÉXICO PARA LAS PERSONAS FÍSICAS Y DE LOS TRATADOS INTERNACIONALES EN MATERIA FISCAL.	
Llevaré a cabo un análisis conceptual de la enajenación de bienes inmuebles realizada por personas físicas, de manera ordenada por cada una de las palabras que lo integran, desde un enfoque jurídico-fiscal, basándome en fuentes formales de investigación que se requirieron para el tema, asimismo una definición conceptual de régimen fiscal, un análisis conceptual de residencia fiscal en México para las personas físicas y por último una definición conceptual de los tratados internacionales en materia fiscal, su principal función y relevancia dentro del sistema tributario mexicano.	
1.1. Definición conceptual de Enajenación.....	13
1.2. Definición conceptual de los Bienes.....	13
1.2.1 Definición de Bienes conforme al Código Civil Federal.....	14
1.3. Definición conceptual de los Bienes Inmuebles.....	14
1.3.1 Bienes que se consideran Inmuebles conforme al Código Civil Federal.....	15
1.4. Análisis de la enajenación de bienes con base en el Código Fiscal de la Federación.....	16

1.5. Entendimiento del concepto de persona física para efectos fiscales.	18
1.6. Definición conceptual de régimen fiscal.	19
1.7. Análisis conceptual de residencia fiscal en México para las personas físicas.	20
1.8. Definición conceptual de los tratados internacionales en materia fiscal, su principal función y relevancia dentro del sistema tributario mexicano.	22
1.9. Comentarios al capítulo.	23

CAPÍTULO II

ASPECTOS FISCALES POR LOS INGRESOS DERIVADOS DE LA ENAJENACIÓN DE BIENES INMUEBLES REALIZADA POR PERSONAS FÍSICAS QUE DEBERÁN CONSIDERARSE PARA LA ADECUADA PLANEACIÓN FISCAL.

Haré un estudio de las principales disposiciones fiscales derivadas de la enajenación de bienes inmuebles realizada por personas físicas que se contemplan en la LISR, siendo esta Ley la principal fuente de información para la realización de nuestro estudio, a través de éste conoceremos los lineamientos para la adecuada planeación fiscal en cuanto al tratamiento fiscal para la determinación de los impuestos y el cumplimiento de obligaciones tomando en cuenta las disposiciones reglamentarias de la misma ley, reglas misceláneas, criterios normativos y últimas reformas fiscales entre otras disposiciones. Llevaré a cabo un breve estudio de las disposiciones fiscales referentes a la obligación de expedir un CFDI por la enajenación de bienes inmuebles efectuada por las personas físicas y por último un análisis de las disposiciones fiscales que se establecen en la LIVA aplicables a la enajenación de bienes inmuebles.

2.1. Ingresos conforme al Capítulo IV, del Título IV de la Ley del Impuesto Sobre la Renta.	24
2.2. Sujetos del impuesto.	26
2.3. Exención por la obtención de los ingresos derivados de la enajenación de casa habitación.	27
2.4. Deducciones autorizadas por la enajenación de bienes inmuebles.	30
2.5. Lineamientos para la actualización del costo comprobado de adquisición, de los gastos notariales, impuestos y derechos por escrituración y de las comisiones y mediaciones pagadas por el enajenante, así como de los terrenos.	31
2.6. Lineamientos para la determinación del pago provisional por la enajenación de bienes inmuebles.	33
2.6.1. Lineamientos para la determinación del pago provisional cuya fecha de adquisición del terreno no coincide con la fecha de la construcción.	36
2.7. Lineamientos para la determinación del ISR anual por la enajenación de bienes inmuebles.	38

2.8.	Reglas para la determinación de la ganancia en la enajenación de bienes inmuebles en copropiedad.	44
2.9.	Pérdida fiscal derivada por la enajenación de bienes inmuebles. . . .	44
2.10	Lineamientos para la determinación del pago estatal por la enajenación de bienes inmuebles.	45
2.11	Obligación de expedir CFDI por la enajenación de bienes inmuebles	46
2.12	Enajenación de bienes inmuebles para efectos de la Ley del Impuesto al Valor Agregado.	50
2.13	Comentarios al capítulo.	52

CAPÍTULO III

ESTUDIO Y ANÁLISIS DE UN CASO PRÁCTICO POR LA ENAJENACIÓN DE UN BIEN INMUEBLE CASA HABITACIÓN EN COPROPIEDAD.

En el último capítulo llevaré a cabo el estudio y análisis de un caso práctico por la enajenación de un bien inmueble casa habitación en copropiedad como parte del desarrollo teórico de las disposiciones fiscales del Capítulo IV, Título IV de la LISR, las cuales fueron analizadas en el Capítulo II de esta tesina para la determinación del pago provisional e impuesto anual aplicando las respectivas tablas o tarifas que se disponen en los artículos 96 y 152 de la LISR y las reglas misceláneas y disposiciones reglamentarias de la propia ley; realizaré un breve estudio de algunas disposiciones de la Ley Federal para la Prevención e Identificación de Operaciones con Recursos de Procedencia Ilícita (LFPIORPI), relacionadas con la enajenación de bienes inmuebles.

3.1.	Determinación de la ganancia y del pago provisional en la enajenación de casa habitación.	53
3.2.	Determinación del impuesto anual en la enajenación de casa habitación.	64
3.3.	Disposiciones relevantes de la Ley Federal para la Prevención e Identificación de Operaciones con Recursos de Procedencia Ilícita, relacionadas con la enajenación de bienes inmuebles.	77
3.4.	Comentarios al capítulo.	81
	CONCLUSIONES.	82

ABREVIATURAS

ISR	IMPUESTO SOBRE LA RENTA
LISR	LEY DEL IMPUESTO SOBRE LA RENTA
IVA	IMPUESTO AL VALOR AGREGADO
LIVA	LEY DEL IMPUESTO AL VALOR AGREGADO
CCF	CÓDIGO CIVIL FEDERAL
CFF	CÓDIGO FISCAL DE LA FEDERACIÓN
CPEUM	CONSTITUCIÓN POLÍTICA DE LOS ESTADOS UNIDOS MEXICANOS
DOF	DIARIO OFICIAL DE LA FEDERACIÓN
RAE	REAL ACADEMIA ESPAÑOLA
DJM	DICCIONARIO JURÍDICO MEXICANO
UNAM	UNIVERSIDAD NACIONAL AUTÓNOMA DE MÉXICO
FCA	FACULTAD DE CONTADURÍA Y ADMINISTRACIÓN
RMF	RESOLUCIÓN MISCELÁNEA FISCAL
MRMF	MODIFICACIÓN A LA RESOLUCIÓN MISCELÁNEA FISCAL
RCFF	REGLAMENTO DEL CÓDIGO FISCAL DE LA FEDERACIÓN
RLISR	REGLAMENTO DE LA LEY DEL IMPUESTO SOBRE LA RENTA
RLIVA	REGLAMENTO DE LA LEY DEL IMPUESTO AL VALOR AGREGADO
SAT	SERVICIO DE ADMINISTRACIÓN TRIBUTARIA
SHCP	SECRETARÍA DE HACIENDA Y CRÉDITO PÚBLICO
RFC	REGISTRO FEDERAL DE CONTRIBUYENTES
SMG	SALARIO MÍNIMO GENERAL
SMV	SALARIO MÍNIMO VIGENTE
INPC	ÍNDICE NACIONAL DE PRECIOS AL CONSUMIDOR
LFPIORPI	LEY FEDERAL PARA LA PREVENCIÓN E IDENTIFICACIÓN DE OPERACIONES CON RECURSOS DE PROCEDENCIA ILÍCITA

BIBLIOGRAFÍA

Diccionario Jurídico Mexicano del Instituto de Investigaciones Jurídicas de la Universidad Nacional Autónoma de México (UNAM).

Código Civil Federal, vigente.

Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, vigente.

Ley del Impuesto Sobre la Renta, vigente.

Reglamento de la Ley del Impuesto Sobre la Renta, vigente.

Código Fiscal de la Federación, vigente.

Reglamento del Código Fiscal de la Federación, vigente.

Resolución Miscelánea Fiscal 2016.

López Lozano, Eduardo. Aspectos contractuales y fiscales sobre sueldos y salarios. Ediciones Fiscales ISEF, México, D.F. 2015.

García González, Jorge. Práctica Fiscal, Laboral y Legal-Empresarial. “El concepto de residencia fiscal en México para personas físicas”. Primera decena de mayo 2004.

Pérez Chávez, José, Fol Olguín, Raymundo. Guía Práctica de ISR, Personas Físicas. Tax Editores, México, D.F. 2015.

Aguilar Altamirano, Laura Lizet. “Ingresos por la enajenación de bienes inmuebles casa habitación”. Consultorio Fiscal, núm. 643, primera quincena de junio de 2016, México, FCA-UNAM.

Pérez García, Paris. “Tratamiento fiscal para las personas físicas que obtengan ingresos por actividades desarrolladas en copropiedad de los Capítulos II, III y IV de la LISR.” IDC Asesor Contabilidad Fiscal, núm. 348. Año XXVIII/4^a. Época/15 de mayo de 2015.

REFERENCIAS WEB

- a) <http://www.rae.es/>
- b) <http://www.uv.mx/personal/mpavon/files/2012/03/guia-fiscal-y-la-admon.-publica.pdf>
- c) <definicion.de/regimen-fiscal/>
- d) www.sat.gob.mx
- e) <http://www.banxico.org.mx/>
- f) [http://dof.gob.mx/indicadores.php.](http://dof.gob.mx/indicadores.php)
- g) <http://idconline.com.mx/fiscal/2015/08/06/isr-por-enajenacin-de-inmuebles-de-personas-fsicas>
- h) www.fiscalia.com
- i) www.impuestum.com
- j) http://www.ccpm.org.mx/avisos/INV_38-41_Impuestos_Agosto.pdf

PLANTEAMIENTO DEL PROBLEMA

En ocasiones, no se cuenta con un conocimiento suficiente en cuanto a la aplicación y correcto cumplimiento de las disposiciones fiscales existentes en las leyes fiscales, principalmente de las disposiciones contenidas en la LISR, lo que deriva el inadecuado cumplimiento de las obligaciones fiscales por parte de los contribuyentes.

Un ejemplo claro de esta situación, son las referentes disposiciones fiscales que se contemplan en la LISR relacionadas con la enajenación de bienes inmuebles realizada por personas físicas, en donde existen aspectos importantes que deben ser analizados con claridad por parte de los lectores, ya que si no se logra obtener un entendimiento claro, podría tenerse una serie de errores en cuanto a la correcta aplicación y cumplimiento con estas disposiciones y el resultado sería una mala planeación fiscal.

Uno de los factores importantes que debe existir para el buen cumplimiento de las obligaciones fiscales, no solo de las derivadas por la enajenación de bienes, sino de otras obligaciones en materia fiscal, es sin duda es la adecuada planeación fiscal, porque exige a los involucrados para su elaboración contar con una buena interpretación de las disposiciones fiscales y un estudio eficiente de las mismas sin embargo, no todos los involucrados que participan para su elaboración cuenta con estos conocimientos y habilidades, los cuales son necesarios para la estructura de la adecuada planeación fiscal.

Una planeación fiscal mal estructurada y deficiente, tendría como resultado el incorrecto cumplimiento de las obligaciones fiscales, siendo los afectados los mismos contribuyentes porque serían sujetos por parte de las autoridades fiscales para el ejercicio de sus facultades con el fin de comprobar que los mismos hayan tenido que cumplir correctamente con las disposiciones fiscales correspondientes.

Por lo tanto, mientras no se logre obtener un conocimiento suficiente de las disposiciones fiscales correspondientes, un entendimiento claro y la correcta aplicación e interpretación de las mismas, por parte de los lectores e involucrados llámense (contadores, administradores, estudiantes, etc.), no será posible la estructura de una planeación fiscal eficiente para el correcto cumplimiento de las obligaciones fiscales por parte de los contribuyentes.

OBJETIVOS

GENERAL

El objetivo del presente trabajo está enfocado primeramente en mostrar una definición conceptual de la enajenación de bienes inmuebles realizada por personas físicas de manera ordenada por cada una de las palabras que lo integran, una definición conceptual de lo que sería un régimen fiscal, de residencia fiscal en México para las personas físicas y una definición conceptual de los tratados internacionales en materia fiscal, de su principal función y relevancia dentro del sistema tributario mexicano; posteriormente nos ocuparemos en mostrar un estudio del régimen fiscal por los ingresos obtenidos en la enajenación de bienes inmuebles de conformidad con el Capítulo IV, Título IV de la LISR que deberá considerarse para la adecuada planeación fiscal, un estudio de las principales disposiciones fiscales en cuanto a las obligaciones de los contribuyentes para la expedición del CFDI por la enajenación de bienes inmuebles así como un breve análisis de las disposiciones fiscales que se establecen en la LIVA aplicables a la enajenación de bienes inmuebles.

Por último, daremos a conocer el estudio de un caso práctico por la enajenación de un bien inmueble casa habitación en copropiedad como parte del análisis teórico de las disposiciones fiscales del Capítulo IV, Título IV de la LISR, formando parte de la misma planeación fiscal para la determinación del pago provisional e impuesto anual por la realización de esta operación, al mismo tiempo aplicando las respectivas tablas o tarifas que se disponen en los artículos 96 y 152 de LISR para el cálculo de ambos impuestos y también tomando como referencia para dichos cálculos, las reglas misceláneas vigentes y disposiciones reglamentarias de la propia ley; llevaremos a cabo el estudio de algunas disposiciones de la Ley Federal para la Prevención e Identificación de Operaciones con Recursos de Procedencia Ilícita (LFPIORPI), relacionadas con la enajenación de bienes inmuebles.

ESPECIFICOS

CAPÍTULO I

ANÁLISIS CONCEPTUAL DE LA ENAJENACIÓN DE BIENES INMUEBLES, DE PERSONA FÍSICA PARA EFECTOS FISCALES, DEFINICIÓN DE RÉGIMEN FISCAL, DE RESIDENCIA FISCAL EN MÉXICO PARA LAS PERSONAS FÍSICAS Y DE LOS TRATADOS INTERNACIONALES EN MATERIA FISCAL.

El objetivo de este primer capítulo consistirá en realizar una definición de los conceptos relacionados con la enajenación de bienes inmuebles realizada por personas físicas, de forma ordenada por cada una de las palabras que lo integran, desde un enfoque jurídico-fiscal con base en fuentes formales de investigación que se requirieron para el tema en cuestión, una definición conceptual de régimen fiscal, así como un análisis conceptual de residencia fiscal en México para las personas físicas y por último, una definición conceptual de los tratados internacionales en materia fiscal, su principal función y relevancia dentro del sistema tributario mexicano.

CAPITULO II

ASPECTOS FISCALES POR LOS INGRESOS DERIVADOS DE LA ENAJENACIÓN DE BIENES INMUEBLES REALIZADA POR PERSONAS FÍSICAS QUE DEBERÁN CONSIDERARSE PARA LA ADECUADA PLANEACIÓN FISCAL.

Dentro de este capítulo el objetivo central será mostrar un estudio de las principales disposiciones fiscales derivadas de la enajenación de bienes inmuebles realizada por personas físicas, contempladas en la LISR. Siendo esta ley indispensable para el tema a investigar, a través de la misma conoceremos los lineamientos para la adecuada planeación fiscal en cuanto al tratamiento fiscal para la determinación de los impuestos y cumplimiento de obligaciones incluyendo lo referente a las disposiciones reglamentarias, reglas misceláneas, criterios normativos y últimas reformas fiscales entre otras disposiciones. Mostrar un estudio de las disposiciones fiscales referente a la obligación de expedir un CFDI por la enajenación de bienes inmuebles efectuada por las personas físicas y por último un análisis de las disposiciones fiscales que se establecen en la LIVA aplicables a la enajenación de bienes inmuebles.

CAPITULO III

ESTUDIO Y ANÁLISIS DE UN CASO PRÁCTICO POR LA ENAJENACIÓN DE UN BIEN INMUEBLE CASA HABITACIÓN EN COPROPIEDAD.

El objetivo principal de este último capítulo es la realización de un caso práctico por la enajenación de un bien inmueble casa habitación en copropiedad como parte del desarrollo teórico de las disposiciones fiscales del Capítulo IV, Título IV de la LISR las cuales fueron analizadas en el Capítulo II de esta tesina para la determinación del pago provisional e impuesto anual, aplicando las respectivas tablas o tarifas que se disponen en los artículos 96 y 152 de la LISR y las reglas misceláneas y disposiciones reglamentarias de la propia ley. Para finalizar revisaremos brevemente algunas disposiciones de la Ley Federal para la Prevención e Identificación de Operaciones con Recursos de Procedencia Ilícita (LFPIORPI), relacionadas con la enajenación de bienes inmuebles.

HIPÓTESIS

Considerando las dificultades que pudieran presentarse en cuanto al correcto estudio y aplicación de las disposiciones fiscales, no solo de las derivadas de una enajenación de bienes inmuebles, sino en general de nuestra legislación fiscal mexicana, es necesario un estudio completo y eficiente de las normas fiscales contempladas en nuestras leyes fiscales por parte de los lectores e involucrados en el tema, para dar buen cumplimiento a las obligaciones fiscales de los contribuyentes, por ello la importancia que debe existir en cuanto al correcto estudio y aplicación de las normas fiscales por parte de estas personas al momento de ponerlas en práctica.

Si bien es cierto, en nuestras leyes fiscales mexicanas se tienen bien definidos los lineamientos sobre los cuales se rigen las disposiciones que regulan la carga tributaria, existe en algunas disposiciones la falta de expresión por parte de los legisladores de tal manera que resultan complicadas para su claro entendimiento porque el contenido de las mismas es muy ambiguo, permitiendo las distintas interpretaciones y dar por consiguiente motivo a dudas y al inadecuado cumplimiento de las obligaciones fiscales por parte de los contribuyentes no obstante, tendrán que aplicarse correctamente como parte de la adecuada planeación fiscal que la conforman.

Aun y con todas estas dificultades que pudieran presentarse durante el estudio y aplicación de las disposiciones fiscales, es conveniente elaborar una planeación fiscal bien estructurada que permita al contribuyente el correcto cumplimiento de sus obligaciones fiscales, basado en lograr los objetivos en cuanto a la optimización de los recursos económicos y el adecuado control en el cumplimiento de las mismas, no solo de las obligaciones fiscales derivadas de la enajenación de bienes inmuebles sino en general de la materia fiscal.

Es por esta razón, que en este proyecto daremos a conocer un estudio analítico de las disposiciones fiscales derivadas de la enajenación de bienes inmuebles y un análisis del tratamiento fiscal para la determinación del pago provisional y anual del ISR como parte de una adecuada planeación fiscal de acuerdo con los lineamientos de la LISR vigente, del Título IV, De las personas físicas, entre otros aspectos importantes relacionados con el tema.

CAPÍTULO I

ANÁLISIS CONCEPTUAL DE LA ENAJENACIÓN DE BIENES INMUEBLES, DE PERSONA FÍSICA PARA EFECTOS FISCALES, DEFINICIÓN DE RÉGIMEN FISCAL, DE RESIDENCIA FISCAL EN MÉXICO PARA LAS PERSONAS FÍSICAS Y DE LOS TRATADOS INTERNACIONALES EN MATERIA FISCAL

1.1. Definición conceptual de Enajenación.

Para efectos del presente trabajo empezaremos por dar una definición de la palabra “enajenar”, con base en el Diccionario de la Real Academia Española (RAE)¹.

Enajenar: (Del lat. mediev. inalienare, y este del lat. in-‘in y alienāre ‘enajenar’): Significa “Vender o ceder la propiedad de algo u otros derechos”.

Partiendo de la definición anterior se deriva la “enajenación” que es la acción y efecto de enajenar.

De acuerdo al Diccionario Jurídico Mexicano (DJM) del Instituto de Investigaciones Jurídicas de la UNAM, se da una definición conceptual de enajenación:

Enajenación: “Consiste en la transmisión del dominio sobre una cosa o derecho que nos pertenece a otro u otros sujetos. La palabra podría tener un significado más genérico comprendiéndose todo acto u actos por el que transmitimos una cosa o un derecho a otra u otras personas”.²

Ahora analicemos algunos términos del concepto anterior con base en la definición del Diccionario de la RAE:

- 1) Transmitir / (De lat. transmittĕre): Trasladar, transferir. En Derecho, quiere decir enajenar, ceder o dejar a alguien un derecho u otra cosa.
- 2) Dominio / (De lat. dominium): Poder que alguien tiene de usar y disponer de lo suyo. En Derecho, quiere decir: Derecho de propiedad.
- 3) Cosa / (De lat. causa ‘causa, motivo’): Lo que tiene entidad, ya sea corporal o espiritual, natural o artificial, concreta, abstracta o virtual. En Derecho quiere decir, bien.
- 4) Derecho / (De lat. directus): Facultad de hacer o exigir todo aquello que la ley o la autoridad establece en nuestro favor, o que el dueño de una cosa nos permite en ella.

1.2. Definición conceptual de los Bienes.

Bienes es el plural de la palabra bien, ésta última tiene su origen del término latino “bene”.

¹ <http://www.rae.es/>

² Diccionario Jurídico Mexicano del Instituto de Investigaciones Jurídicas de la UNAM, edit. Porrúa, México, 1996, p.1271.

Con base en el Diccionario de la RAE³ analicemos la definición del término.

Bien: Aquello que en sí mismo tiene el complemento de la perfección en su propio género, o lo que es objeto de la voluntad, la cual ni se mueve ni puede moverse sino por el bien, sea verdadero o aprendido falsamente como tal.

Entre otras definiciones del término se encuentran las siguientes: Utilidad, beneficio, patrimonio, hacienda, caudal y en plural en la rama del Derecho, significa cosas materiales o inmateriales en cuanto a objetos de Derecho.

Ahora analicemos el concepto de Bienes, con base en el DJM del Instituto de Investigaciones Jurídicas de la UNAM:

Bienes: “Jurídicamente se entiende por bien todo aquello que puede ser objeto de apropiación, entendiendo como tales las cosas que no se encuentran fuera del comercio por naturaleza o por disposición de la Ley”.⁴

1.2.1. Definición de Bienes conforme al Código Civil Federal.

Por último, hemos considerado mostrar una definición de Bienes de acuerdo a los artículos 747, 748 y 749 del CCF, que se definen de la siguiente manera:

- ✓ Pueden ser objeto de apropiación todas las cosas que no estén excluidas del comercio.
- ✓ Las cosas pueden estar fuera del comercio por su naturaleza o por disposición de la ley.
- ✓ Están fuera del comercio por su naturaleza las que no pueden ser poseídas por algún individuo exclusivamente, y por disposición de la ley, las que ella declara irreductibles a propiedad particular.

1.3. Definición conceptual de los Bienes Inmuebles.

Considerando la temática central de este trabajo, con referencia a la enajenación de bienes inmuebles, hemos decidido definir sólo a los bienes inmuebles. Al respecto analicemos las siguientes definiciones, conforme a lo siguiente:

De acuerdo al Diccionario de la RAE⁵, son bienes inmuebles: Tierras, edificios, caminos, construcciones y minas, así como los derechos a los cuales atribuye la Ley esta consideración.

Por su parte el DJM del Instituto de Investigaciones Jurídicas de la UNAM, hace la siguiente definición:

“Son bienes inmuebles, aquellos que por su naturaleza se imposibilita su traslado; división que se aplica exclusivamente a las cosas. Son también inmuebles aquellos que por su destino agrícola, industrial, civil y comercial, son considerados por la Ley como inmuebles, aunque por naturaleza sean muebles. Para ello se requiere que pertenezcan al mismo dueño del inmueble y que sean necesarios para los fines de la explotación. Son también inmuebles, por disposición de la Ley, los derechos reales constituidos sobre inmuebles.

³ <http://www.rae.es/>

⁴ Diccionario Jurídico Mexicano del Instituto de Investigaciones Jurídicas de la UNAM, edit. Porrúa, México, 1996, p.338.

⁵ <http://www.rae.es/>

Los bienes considerados según a las personas a quienes pertenecen pueden ser del dominio del poder público o de propiedad de los particulares. Dentro de la primera categoría están comprendidos los pertenecientes a la Federación, a los Estados, o a los Municipios; y en la segunda todas las cosas cuyo dominio pertenece legalmente a los particulares, no pudiendo aprovecharse ninguno sin consentimiento del dueño o autorización de la Ley”.⁶

1.3.1. Bienes que se consideran Inmuebles conforme al Código Civil Federal.

El CCF en su artículo 750, establece que consideran como bienes inmuebles los siguientes:

1. El suelo y las construcciones adheridas a él;
2. Las plantas y árboles, mientras estuvieren unidos a la tierra, y los frutos pendientes de los mismos árboles y plantas mientras no sean separados de ellos por cosechas o cortes regulares;
3. Todo lo que esté unido a un inmueble de una manera fija, de modo que no pueda separarse sin deterioro del mismo inmueble o del objeto a él adherido;
4. Las estatuas, relieves, pinturas u otros objetos de ornamentación, colocados en edificios o heredados por el dueño del inmueble, en tal forma que revele el propósito de unirlos de un modo permanente al fundo;
5. Los palomares, colmenas, estanques de peces o criaderos análogos, cuando el propietario los conserve con el propósito de mantenerlos unidos a la finca y formando parte de ella de un modo permanente;
6. Las máquinas, vasos, instrumentos o utensilios destinados por el propietario de la finca directa y exclusivamente, a la industria o explotación de la misma;
7. Los abonos destinados al cultivo de una heredad, que estén en las tierras donde hayan de utilizarse, y las semillas necesarias para el cultivo de la finca;
8. Los aparatos eléctricos y accesorios adheridos al suelo o a los edificios por el dueño de éstos, salvo convenio en contrario;
9. Los manantiales, estanques, aljibes y corrientes de agua, así como los acueductos y las cañerías de cualquiera especie que sirvan para conducir los líquidos o gases a una finca o para extraerlos de ella;
10. Los animales que formen el pie de cría en los predios rústicos destinados total o parcialmente al ramo de ganadería; así como las bestias de trabajo indispensables en el cultivo de la finca, mientras están destinadas a ese objeto;
11. Los diques y construcciones que, aun cuando sean flotantes, estén destinados por su objeto y condiciones a permanecer en un punto fijo de un río, lago o costa;

⁶ Diccionario Jurídico Mexicano del Instituto de Investigaciones Jurídicas de la UNAM, edit. Porrúa, México, 1996, p.339.

12. Los derechos reales sobre inmuebles;

13. Las líneas telefónicas y telegráficas y las estaciones radiotelegráficas fijas.

Los bienes muebles, por su naturaleza, que se hayan considerado como inmuebles, conforme a lo dispuesto en varias fracciones del artículo anterior, recobrarán su calidad de muebles, cuando el mismo dueño los separe del edificio; salvo el caso de que en el valor de éste se haya computado el de aquéllos, para constituir algún derecho real a favor de un tercero. (Artículo 751 del CCF).

Para efectos del presente trabajo se entenderá por una enajenación de bienes inmuebles los comprendidos en el artículo 750 del CCF.

Todas las definiciones expuestas anteriormente, han permitido tener un completo entendimiento de los conceptos, logrando alcanzar un conocimiento suficiente, partiendo de una definición general del concepto hasta llegar a lo específico, de manera clara y concisa de acuerdo a fundamentos legales y fuentes formales de investigación que se necesitaron para el tema en sí.

1.4. Análisis de la enajenación de bienes con base en el Código Fiscal de la Federación.

No existe como tal en ningún ordenamiento de la materia el concepto de enajenación de bienes, podríamos pensar que este concepto se encuentra definido en el propio CFF, pero no es así porque este ordenamiento fiscal solo establece lo que debe entenderse por enajenación de bienes.

De manera alterna pudimos verificar si en el CCF se contenía una definición del concepto, pero nos dimos cuenta que tampoco la contiene, sólo utiliza el término en diversos artículos como sinónimo de venta como lo hace en los artículos 562,563 y 564; finalmente en ningún otro artículo del mismo ordenamiento civil se hace referencia a la definición de este concepto.

Por su parte, la LISR tampoco hace una definición particular del concepto de la enajenación de bienes, sólo precisa que se considerarán ingresos por la enajenación de bienes, los que deriven de los casos previstos en el CFF.⁷

Para entender el concepto de enajenación de bienes el CFF en su artículo 14, fracción I, nos menciona que:

“Se entiende por enajenación de bienes:

- I. Toda **transmisión** de propiedad, aun en la que el enajenante se reserve el dominio del bien enajenado.”

La anterior disposición hace referencia a la transmisión. La transmisión de acuerdo al Diccionario de la RAE es la acción y efecto de transmitir. Al inicio de este capítulo analizamos de igual manera con base en el citado diccionario el término “**Transmitir**” que quiere decir trasladar, transferir y en Derecho quiere decir **enajenar, ceder o dejar a alguien un derecho u otra cosa**.

Es de observarse la congruencia que existe en la definición de la fracción I, del artículo 14 del CFF con la del Diccionario de la RAE porque ambas fuentes de información finalmente reafirman que la enajenación consiste en la transmisión del dominio sobre una cosa o algún otro derecho.

⁷ Artículo 119 LISR, primer párrafo.

Por lo tanto cuando se hable de una enajenación de bienes para fines fiscales se deberá atender lo dispuesto en la fracción I, del artículo 14, del CFF.

Para un mejor análisis de la disposición anterior podríamos preguntarnos, ¿a qué se refiere el CFF cuando dice “**aun en la que el enajenante se reserve el dominio del bien enajenado**”?; pues tendríamos que analizarlo muy bien para entender el sentido de esta norma jurídica y saber cuál es el significado que hay detrás de su enunciado.

En primera instancia analicemos la definición del término “**reserva de dominio**” por cada palabra que lo integran con base en el Diccionario de la RAE:

Reserva: (De reservar): Quiere decir, guarda o custodia que se hace de algo, o prevención de ello para que sirva a su tiempo.

Dominio: (De lat. dominium): Poder que alguien tiene de usar y disponer de lo suyo. En materia de Derecho quiere decir, “Derecho de propiedad”.

Una vez dados a conocer los conceptos de “reserva” y de “dominio”, con la finalidad de tener un mejor entendimiento de la lectura de la fracción I, del artículo 14, del CFF, empezaremos por hacer un análisis con base en el CCF.

Como parte de las disposiciones generales que se establecen en el CCF respecto a los contratos de compraventa, se encuentra la del artículo 2248 en donde menciona que:

“Habrá compraventa cuando uno de los contratantes se obliga a transferir la propiedad de una cosa o de un derecho, y el otro a su vez se obliga a pagar por ellos un precio cierto y en dinero”.

Otra disposición general es la del artículo 2249 del mismo ordenamiento civil y establece que:

“Por regla general, la venta es perfecta y obligatoria para las partes cuando se han convenido sobre la cosa y su precio, aunque la primera no haya sido entregada, ni el segundo satisfecho.”

Partiendo de las disposiciones anteriores debemos entender que cuando en la celebración de un contrato de compraventa, en este caso de un bien inmueble el enajenante (vendedor) se encuentre obligado a transferir la propiedad del bien inmueble al comprador, desde ese momento para efectos del CFF se considerará que hay enajenación de bienes, con la modalidad de que el enajenante se reserve el dominio o el derecho de propiedad del bien inmueble mediante un acuerdo con el comprador dándose a conocer en el mismo contrato de compraventa.

Al respecto, la reserva de dominio la podemos encontrar en el artículo 2312 del mismo CCF en donde dispone lo siguiente:

“Puede pactarse válidamente que el vendedor se reserve la propiedad de la cosa vendida hasta que su precio haya sido pagado.”

Aun y con esta reserva de dominio se sigue considerando una enajenación de bienes para efectos del CFF, siendo que esta dejaría de existir hasta que el comprador haya pagado en su totalidad el precio del bien enajenado como una modalidad en los contratos de compraventa de bienes inmuebles de acuerdo al CCF.

Por último de acuerdo al CFF⁸, se considerará que la enajenación se efectúa en territorio nacional, entre otros casos, si el bien se encuentra en dicho territorio al efectuarse el envío al adquirente y cuando no habiendo envío, en el país se realiza la entrega material del bien por el enajenante.

1.5. Entendimiento del concepto de persona física para efectos fiscales.

Antes de estudiar qué se considera persona física para efectos fiscales, creemos necesario mostrar una definición del concepto de “Persona” desde el punto de vista jurídico, con el fin de que posteriormente podamos comprender el concepto de persona física para efectos fiscales.

A grandes rasgos, “Persona” desde el punto de vista jurídico, significa sujeto de derecho y obligaciones.

Para contar con una definición más clara del concepto jurídico de Persona, nos remitimos de nuevo al DJM del Instituto de Investigaciones Jurídicas de la UNAM, al buscar en dicho diccionario nos encontramos con el concepto de “persona jurídica” el cual se explica de la siguiente manera:

“Persona jurídica” es un término altamente técnico con el cual los juristas normalmente se refieren a una entidad dotada de existencia jurídica, susceptible de ser titular de derechos subjetivos, facultades, obligaciones y responsabilidades jurídicas.

Prácticamente todos los teóricos del derecho coinciden en señalar que “persona” constituye un concepto jurídico fundamental. Sin embargo, su uso no se limita a la teoría general del derecho. La noción de persona es un concepto jurídico técnico: aparece en el lenguaje de juristas, jueces y abogados y en los textos de derecho positivo. No obstante, la locución “persona” no es exclusiva del discurso jurídico. Por el contrario, procede de campos muy alejados del derecho”.⁹

“Los juristas sostienen, de forma prácticamente unánime, que todos los seres humanos son personas jurídicas (denominadas “personas singulares”, “personas naturales” o más comúnmente “personas físicas”).”¹⁰

De las definiciones anteriores del diccionario citado, hemos entendido el concepto jurídico de “Persona” como “Personas Jurídicas” finalmente denominadas como personas físicas dotadas de existencia jurídica, susceptibles de tener derechos y obligaciones jurídicas, pues aun los menores de edad e incapaces, representados desde luego por quienes ejerzan la patria potestad o la tutela, pueden llegar a ser sujetos pasivos de un tributo.

Teniendo la capacidad jurídica, las personas físicas podrán llevar a cabo actos jurídicos o hechos legales siempre y cuando dichos actos o hechos sean lícitos y estén permitidos por las leyes que lo regulan.

Conforme a este orden de ideas, para los efectos fiscales, se considerará como persona física lo dispuesto en el artículo 22 del CCF, entendiéndose de la siguiente manera:

⁸ Artículo 14 CFF, penúltimo párrafo.

⁹ Diccionario Jurídico Mexicano del Instituto de Investigaciones Jurídicas de la UNAM, edit. Porrúa, México, 1996, p.3294.

¹⁰ Diccionario Jurídico Mexicano del Instituto de Investigaciones Jurídicas de la UNAM, edit. Porrúa, México, 1996, p.3298.

“La capacidad jurídica de las personas físicas se adquiere por el nacimiento y se pierde por la muerte; pero desde el momento en que un individuo es concebido, entra bajo la protección de la ley y se le tiene por nacido para los efectos declarados en el presente Código”.

1.6. Definición conceptual de régimen fiscal.

Uno de los conceptos básicos por definir dentro de este capítulo, es sin duda el régimen fiscal. El concepto de régimen fiscal se integra de dos palabras que forman una sola definición. No existe como tal en el Diccionario de la RAE la definición de “régimen fiscal” por lo que consideramos la importancia en dar a conocer estas definiciones para un mayor conocimiento al lector y de esta manera lograr un mejor entendimiento que se requiere en la materia.

Con base en el Diccionario de la RAE¹¹, primero daremos una definición de la palabra “Régimen” y después de la palabra “Fiscal” para después entender en un solo concepto la definición de “Régimen fiscal” en materia impositiva.

Régimen / (Del lat. regímen): Es el sistema político por el que se rige una nación y el conjunto de normas por las que se rige una institución, una entidad o una actividad.

Fiscal / (Del lat. fiscālis): Es lo perteneciente o relativo al fisco. Este último término está vinculado al tesoro público o a los organismos públicos que se ocupan de la recaudación de impuestos.

De las definiciones anteriores podemos conjugar en una sola al “régimen fiscal” como:

“Conjunto de derechos y obligaciones que derivan de la realización de una actividad económica específica, cuya condición es susceptible de organizarse y agruparse para llevar a cabo el control y verificación de las mismas”.¹²

Entre otras características particulares que existen de un régimen fiscal son:

“La legislación tributaria de cada país determina las condiciones de los regímenes fiscales. La cantidad de dinero a desembolsar, los vencimientos, las declaraciones y todo lo referente a los impuestos dependen de las normativas vigentes en los distintos territorios que, además pueden cambiar con el tiempo. Es posible cambiar de régimen fiscal si la actividad económica se desarrolla de manera diferente a la prevista y las obligaciones del marco ya no se ajustan a la realidad”.¹³

No obstante lo anterior, para una mejor comprensión del concepto, veremos a continuación la estructura de los distintos regímenes fiscales que existen conforme a la LISR vigente según las actividades económicas que realicen las personas físicas residentes para efectos fiscales en México.

¹¹ <http://www.rae.es/>

¹² <http://www.uv.mx/personal/mpavon/files/2012/03/guia-fiscal-y-la-admon.-publica.pdf>

¹³ <http://definicion.de/regimen-fiscal/>

Residencia fiscal	Personalidad jurídica	Objeto	Título	Capítulo
En México	Personas Físicas	Según sus actividades que realice y de los ingresos percibidos en determinado tiempo pueden ubicarse en uno de los capítulos del Título IV de la LISR	IV De las Personas Físicas	I. Salarios II. De las actividades Empresariales y Profesionales (Honorarios) III. Uso o goce temporal de inmuebles IV. Enajenación de Bienes V. Adquisición de Bienes VI. Intereses VII. Premios VIII. Dividendos IX. Otros Ingresos
En el extranjero	Personas Físicas y Morales	Atendiendo su objeto, se determinará el impuesto	V De los residentes en el extranjero con ingresos provenientes de fuente de riqueza ubicada en territorio nacional	

Fuente: Elaboración Propia con información obtenida de la Ley del Impuesto Sobre la Renta.

Habiendo efectuado un análisis en el índice anterior del concepto de persona física para efectos fiscales y en éste, una definición de régimen fiscal, procederemos a analizar ahora el concepto de residencia fiscal en México para las personas físicas.

1.7. Análisis conceptual de residencia fiscal en México para las personas físicas.

Siendo el ISR uno de los más importantes en nuestro país en cuanto a recaudación se refiere, la ley correspondiente dispone en su artículo 1, fracción I, que están obligadas al pago de este impuesto, las personas físicas y las morales que sean residentes en México, respecto de todos sus ingresos, cualquiera que sea la ubicación de la fuente de riqueza de donde procedan; partiendo de esta disposición observamos que la LISR establece como primera condicionante para el pago del impuesto la residencia de dichas personas. En lo que respecta a las personas físicas, independientemente de la nacionalidad que estas tengan, si se encuentran residiendo en nuestro país, deberán tributar en México.

Ahora sabemos que en México la primera condición para el pago del ISR es la residencia, pero aún no sabemos cuáles serían los lineamientos para determinar si una persona física es residente para efectos fiscales en México.

Esto lo sabríamos mediante el siguiente análisis conforme a los lineamientos que se establecen en el artículo 9 del CFF, este ordenamiento es el que nos ayudaría a definir el concepto de residencia fiscal para las personas físicas, el cual nos indica que:

“**Artículo 9.** Se consideran residentes en territorio nacional:

I. A las siguientes personas físicas:

a) Las que hayan establecido su casa habitación en México.

Es importante recordar que el CFF hasta el 31 de diciembre de 2003, establecía que las personas físicas eran residentes para efectos fiscales en México cuando hubieran establecido su casa-habitación en nuestro país; sin embargo, aun cuando estas personas hubieran establecido su casa-habitación en México no eran consideradas residentes para efectos fiscales en México, siempre que se cumpliera con las siguientes dos condiciones:

1. Que durante el año de calendario permanecieran en otro país por más de 183 días naturales consecutivos o no; y
2. Acreditarán haber adquirido la residencia para efectos fiscales en ese país.

Posteriormente, con la reforma que hubo al CFF para el ejercicio 2004 todavía se considera que las personas físicas son residentes para efectos fiscales en México, cuando estas hayan establecido su casa-habitación en nuestro país, pero si la persona física tiene otra casa-habitación en otro país, en este caso el CFF establece una nueva regla de desempate que se trata de un nuevo concepto llamado (**centro de intereses vitales**).

Si el **centro de intereses vitales** se encuentra ubicado en México, el individuo será considerado residente para efectos fiscales en México aun teniendo casa-habitación en otro país. Al respecto se considera que el centro de intereses vitales de una persona física está en territorio nacional cuando entre otras circunstancias ocurran algunos de los siguientes supuestos:

- “1. Cuando más del 50% de los ingresos totales que obtenga la persona física en el año de calendario tengan fuente de riqueza en México. (Es decir que sea residente en México quien paga o que desde de México se cubra el pago).
2. Cuando en el país tengan el centro principal de sus actividades profesionales.”

Por otra parte el nuevo RCFF en su artículo 5 precisa que no se considera que las personas físicas han establecido su casa habitación en México, cuando habiten temporalmente inmuebles con fines turísticos y su centro de intereses vitales no se encuentre en territorio nacional.

De acuerdo al párrafo anterior las personas físicas podrían habitar inmuebles en México de manera temporal con fines turísticos pero, si su centro de intereses vitales se encuentra ubicado en México, serán residentes para efectos fiscales en México.

Finalmente el artículo 9, fracción I, inciso b), del CFF menciona como residentes a las siguientes personas físicas:

“**b)** Las de nacionalidad mexicana que sean funcionarios del Estado o trabajadores del mismo, aun cuando su centro de intereses vitales se encuentre en el extranjero.”

En su penúltimo párrafo del citado artículo, concluye señalando lo siguiente:

“Salvo prueba en contrario, se presume que las personas físicas de nacionalidad mexicana, son residentes en territorio nacional.”

Bajo esta disposición, una persona física (mexicana o extranjera) se considera residente para efectos fiscales en México porque es residente en territorio nacional o porque en México tiene su centro de intereses vitales, es decir, de México percibe la mayoría de sus ingresos.

¿De qué manera las personas físicas deberán acreditar su residencia fiscal?

Para poder acreditar la residencia fiscal en México se estará a lo dispuesto por la regla 2.1.3., de la RMF para 2016, en donde menciona que:

“Para los efectos de los artículos 9 del CFF y 4 de la Ley del ISR, la constancia de residencia fiscal en México se solicitará en términos de la ficha de trámite 6/CFF “Solicitud de constancia de residencia para efectos fiscales”, contenida en el Anexo 1-A de la RMF.”

Para acreditar la residencia fiscal en el extranjero será de conformidad con el último párrafo del artículo 4 de la LISR a través de las constancias que expidan las autoridades extranjeras y surtirán efectos sin necesidad de legalización y sólo en caso necesario se deberá exhibir traducción autorizada cuando las autoridades fiscales así lo requieran.

Salvo para la residencia fiscal en los Estados Unidos de América (United States of America) para acreditarla se estará a lo dispuesto por la regla 3.1.3., de la RMF para 2016 en donde esta regla señala que:

“Para los efectos de los artículos 4 de la Ley del ISR y 6 de su Reglamento, en el caso de los Estados Unidos de América, se considerará como certificación de la presentación de la declaración del último ejercicio del ISR, el documento que al efecto emita el Servicio de Rentas Internas de dicho país como respuesta a la solicitud realizada a través de las formas 4506, 4506T-EZ o 4506-T.”

1.8. Definición conceptual de los tratados internacionales en materia fiscal, su principal función y relevancia dentro del sistema tributario mexicano.

Cualquier persona física siendo residente para efectos fiscales en México pudiera tener además la obligación de tributar en otro país, ya sea por su nacionalidad o ciudadanía o simplemente por la obtención de ingresos provenientes del extranjero siendo así, a esa persona le convendría aplicar los beneficios que en materia fiscal se establecen en los tratados internacionales para evitar la doble tributación, siempre y cuando México tenga celebrado algún tratado o convenio con el país de que se trate.

“Es con la principal finalidad de evitar un doble tributo a los ciudadanos (y en general a las personas físicas y morales) que se crean los tratados para evitar la doble tributación, que buscan impedir que se pague dos veces sobre el mismo ingreso en diferentes estados y establecer reglas para el acreditamiento en un estado de las contribuciones (básicamente el impuesto sobre la renta) pagado en otro”.¹⁴

¹⁴ López Lozano, Eduardo. Aspectos contractuales y fiscales sobre sueldos y salarios. Ediciones Fiscales ISEF, México, D.F. 2015. p.22.

De acuerdo con el artículo 133 de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos (CPEUM), los tratados internacionales forman parte del sistema jurídico nacional y por lo tanto del orden fiscal mexicano que por interpretación de la Suprema Corte de Justicia de la Nación (SCJN) guardan una jerarquía inmediatamente inferior a la Constitución Federal y están por encima de las leyes federales y locales.

El artículo 4 de la LISR menciona que los beneficios que se establecen en los tratados internacionales para evitar la doble tributación, sólo serán aplicables a los contribuyentes que acrediten ser residentes en el país de que se trate y cumplan con las disposiciones del propio tratado y de las demás disposiciones de procedimiento contenidas en la misma LISR entre otros aspectos que se disponen en dicho artículo.

Como lo mencionamos al inicio de este índice, es conveniente aplicar los beneficios en materia fiscal que se establecen en los tratados internacionales cuando una persona física residente fiscal en México obtiene ingresos provenientes del extranjero sin embargo, no todos los países del mundo tienen celebrados tratados o convenios internacionales con México en materia tributaria.

Al respecto cuando no exista algún tratado con el país de donde se obtuvieron los ingresos y en donde se efectuó la retención o se pagó un impuesto por un residente en México, la LISR en su artículo 5 permite en este caso el acreditamiento del ISR pagado en el extranjero con el mismo fin.

Asimismo el citado artículo del párrafo anterior dispone que las personas físicas residentes en México, que estén sujetas al pago del impuesto en el extranjero en virtud de su nacionalidad o ciudadanía, podrán efectuar el acreditamiento hasta por una cantidad equivalente al impuesto que hubieran pagado en el extranjero.

No debemos olvidar que los beneficios que se establecen en los tratados internacionales también pueden ser aplicables para un residente en el extranjero que obtiene ingresos provenientes de fuente de riqueza situada en México si existiera algún tratado celebrado con México o bien podría aplicar las disposiciones del Título V de la LISR.

1.9. Comentarios al Capítulo.

En el presente capítulo dimos a conocer una definición conceptual de la enajenación de bienes inmuebles realizada por personas físicas, de manera ordenada por cada una de las palabras que lo integran desde un enfoque jurídico-fiscal, entendimos el concepto de persona física para efectos fiscales, dimos a conocer una definición conceptual de régimen fiscal así como también de la residencia fiscal en México para las personas físicas y finalmente una definición conceptual de los tratados internacionales en materia fiscal, de su principal función y relevancia dentro del sistema tributario mexicano.

Por lo anterior, es importante dar a conocer ahora un estudio de los aspectos fiscales del régimen fiscal de la enajenación de bienes inmuebles realizada por personas físicas contemplados en la LISR que deberán considerarse para la adecuada planeación fiscal, así como un estudio de las principales disposiciones fiscales en cuanto a las obligaciones de los contribuyentes para la expedición del CFDI por la enajenación de bienes inmuebles y de las disposiciones fiscales que se establecen en la LIVA aplicables a la enajenación de bienes inmuebles.

CAPÍTULO II

ASPECTOS FISCALES POR LOS INGRESOS DERIVADOS DE LA ENAJENACIÓN DE BIENES INMUEBLES REALIZADA POR PERSONAS FÍSICAS QUE DEBERÁN CONSIDERARSE PARA LA ADECUADA PLANEACIÓN FISCAL.

Considerando que este proyecto versará exclusivamente en el análisis de las disposiciones fiscales derivadas de la enajenación de bienes inmuebles realizada por personas físicas, en el capítulo anterior se dieron a conocer los principales conceptos de la enajenación de bienes inmuebles, así como también la definición de algunos otros conceptos que están relacionados con el tema para un mejor entendimiento. En este segundo capítulo daremos a conocer ahora un estudio de las principales disposiciones fiscales por la enajenación de bienes inmuebles realizada por personas físicas, contempladas en la LISR, además un breve estudio de las disposiciones fiscales referente a la obligación de expedir un CFDI por la enajenación de bienes inmuebles efectuadas por las personas físicas y por último un análisis de las disposiciones fiscales que se establecen en la LIVA aplicables a la enajenación de bienes inmuebles.

2.1. Ingresos conforme al Capítulo IV del Título IV de la Ley del Impuesto Sobre la Renta.

Como ya lo comentamos anteriormente, la LISR¹⁵ no hace una definición particular de los ingresos por concepto de enajenación de bienes, sólo precisa que se consideran ingresos por enajenación de bienes, los que deriven de los casos previstos en el CFF.

El concepto de enajenación de bienes de acuerdo al artículo 14 del CFF en su fracción primera, se define como toda transmisión de propiedad, aun cuando el enajenante se reserve el dominio del bien enajenado.

El anterior concepto representa un ingreso en términos del artículo 119 de la LISR causando un impuesto a las personas físicas que realicen este tipo de operación, determinándolo como una obligación de pago dentro del sistema de recaudación fiscal, conforme a lo estipulado en el Capítulo IV, del Título IV de la LISR.

Asimismo, el citado artículo de la LISR establece como objeto del impuesto lo siguiente:

“En los casos de permuta se considerará que hay dos enajenaciones.”

La permuta de acuerdo al artículo 2327 del CCF, es un contrato por el cual cada uno de los contratantes se obliga a dar una cosa por otra.

Continuando con el artículo 119 de la LISR el cual indica que:

“Se considerará como ingreso el monto de la contraprestación obtenida, inclusive en crédito, con motivo de la enajenación; cuando por la naturaleza de la transmisión no haya contraprestación, se atenderá al valor de avalúo practicado por persona autorizada por las autoridades fiscales.”

El párrafo anterior hace mención de la “contraprestación” y para tener un mejor entendimiento del término, se muestra una definición de la misma con base en el Diccionario de la RAE:

¹⁵ Artículo 119 LISR, primer párrafo.

Contraprestación:

1. f. Der. Prestación que debe una parte contratante por razón de la que ha recibido o debe recibir de la otra.

Finalmente este artículo en su último párrafo menciona que no se considerarán ingresos por enajenación, los que deriven de la transmisión de propiedad de bienes por causa de muerte, donación o fusión de sociedades.

Después haber analizado el artículo 119 de la LISR, no debemos dejar de mencionar algunas exenciones para las personas físicas en cuanto a la obtención de ingresos por la transmisión de propiedad de bienes por herencia o legado o por donación; al respecto daremos a conocer un breve análisis de algunas exenciones por estos conceptos que se disponen dentro de la misma LISR para entender la relación que existe de estos conceptos con el último párrafo del citado artículo 119.

Algunas exenciones generales.

Como parte de las exenciones generales que se disponen para las personas físicas, el artículo 93 en sus fracciones XXII y XXIII de la LISR, menciona que no se pagará el ISR por la obtención de los ingresos que se reciban por herencia o legado y los donativos percibidos. En cuanto a la percepción de los donativos que reciban las personas físicas, estos se llevarán a cabo en los casos que se mencionan en la fracción XXIII del citado artículo para que proceda la exención.

Por lo tanto, si una persona física recibe de otra, la transmisión de propiedad de bienes sea por causa de muerte o donación, por un lado la persona que lo recibe no pagará impuesto conforme a lo dispuesto en el artículo 93, fracciones XXII y XXIII y por otro lado, no lo considerará un ingreso por enajenación de bienes la persona física que realiza la transmisión de propiedad de bienes conforme al último párrafo del citado artículo 119 de la LISR.

En el caso de las personas físicas que recibieron la transmisión de propiedad de bienes por causa de muerte y sean los herederos o legatarios solamente tendrán la obligación de informar estos ingresos en su declaración anual, aunque no se esté obligado al pago del ISR de acuerdo con el artículo 150, tercer párrafo de la LISR.

Es importante recordar que este trabajo tratará sobre el análisis de las disposiciones fiscales derivadas de la enajenación de bienes inmuebles que se contemplan en el Capítulo IV, del Título IV de la LISR; en este caso, la LISR también considera algunas exenciones de las cuales más adelante daremos a conocer su definición y fundamento legal, mientras tanto, es preciso efectuar un estudio de los sujetos del impuesto por concepto de enajenación de bienes inmuebles.

2.2. Sujetos del impuesto.

Primeramente el CFF dispone que las personas físicas y morales, están obligadas a contribuir para los gastos públicos conforme a las leyes fiscales respectivas¹⁶.

Partiendo de la disposición anterior, se desprende que están obligados al pago del ISR del Título IV de la LISR, las personas físicas residentes en México que obtengan ingresos en efectivo, en bienes, devengado cuando en los términos de este Título señale, en crédito, en servicios en los casos que señale esta Ley, o de cualquier otro tipo¹⁷.

De acuerdo a los párrafos anteriores, todas las personas físicas que perciban ingresos por su actividad económica y por la realización de estas se ubiquen en cualquiera de los capítulos del Título IV de la LISR, por lo tanto, deberán pagar un impuesto por los mismos.

Los impuestos de acuerdo al artículo 2, fracción I, del CFF, son las contribuciones establecidas en Ley que deben pagar las personas físicas y morales que se encuentran en la situación jurídica o de hecho prevista por la misma.

Para fines de este estudio, serán sujetos del ISR, las personas físicas que no tributan dentro del régimen de actividad empresarial y obtengan ingresos por la enajenación de bienes inmuebles, conforme al Capítulo IV, del Título IV de la LISR.

Es decir, cuando una persona física obtenga ingresos por la enajenación de bienes inmuebles y no tribute dentro del régimen de actividad empresarial contemplado en la LISR, significa que esta persona está obteniendo los ingresos de manera accidental, es decir, los ingresos los está obteniendo de forma extraordinaria y no de manera regular o periódica, por lo que deberá tributar conforme al Capítulo IV, del Título IV de la LISR.

De acuerdo a lo anterior, debemos entender que:

“Si la persona física se dedicara en forma recurrente o habitual a la venta de bienes inmuebles tendría que tributar dentro de la sección I del Capítulo II De los Ingresos por Actividades Empresariales y no dentro del Capítulo IV De los Ingresos por Enajenación de Bienes, y entonces se ubicaría dentro del artículo 100 de la LISR, que menciona en su fracción I, que se consideran ingresos por actividades empresariales los provenientes de la realización de actividades comerciales entre otras”.¹⁸

Una vez definidos los sujetos del impuesto, en el siguiente índice procederemos a realizar un estudio de las exenciones aplicables por la obtención de los ingresos derivados de la enajenación de casa habitación conforme a los lineamientos de la LISR.

¹⁶ En su artículo 1, primer párrafo.

¹⁷ Artículo 90, LISR, primer párrafo.

¹⁸ Aguilar Altamirano, Laura Lizet “Ingresos por la enajenación de bienes inmuebles casa habitación” Consultorio Fiscal, núm. 643, primera quincena de junio de 2016, México, FCA-UNAM, p.45.

2.3. Exención por la obtención de los ingresos derivados de la enajenación de casa habitación.

Para delimitar el gravamen del impuesto que pueda generarse por la obtención de los ingresos derivados de la enajenación de casa habitación, la LISR contempla ingresos exentos aplicables en este caso; para efectos fiscales esta exención forma parte de la totalidad de los ingresos obtenidos y conforme a la misma LISR, causa un impuesto pero los exceptúa del pago fiscal.

Una de las reformas fiscales que entró en vigor a partir del ejercicio fiscal 2014 en materia de ISR, fue la relacionada con los ingresos exentos por concepto de enajenación de casa habitación; esta reforma la encontramos en el artículo 93, fracción XIX, inciso a), de la LISR, en donde se establece que no se pagará el ISR por la obtención de los ingresos derivados de la enajenación de casa habitación, siempre que el monto de la contraprestación, no exceda de 700,000.00 unidades de inversión (UDIS), y siempre que **la transmisión se formalice ante fedatario público**, quedando de la siguiente manera:

Concepto		Importe
	Exención para efectos del ISR	700,000 UDIS
Por:	Valor de UDI al 31 de octubre de 2016	5.493667
Igual:	Monto exento	3,845,566.90

Es importante comentar que en la enajenación de bienes inmuebles se grava como ingreso la **ganancia obtenida** y no el valor de la venta, por lo tanto:

Si el monto de la contraprestación excede de la cantidad que resulta en el cuadro anterior, por el excedente se **determinará la ganancia** y se calculará el impuesto anual y el pago provisional en los términos del Capítulo IV, del Título IV de la LISR, considerando las deducciones en la proporción que resulte de dividir el excedente entre el monto de la contraprestación obtenida. El cálculo y entero del impuesto que corresponda al pago provisional se realizará por el fedatario público conforme a las disposiciones de dicho capítulo de la misma LISR.

Es de gran relevancia considerar lo siguiente; en la enajenación de una casa habitación, una parte de la superficie del inmueble pudiera encontrarse destinada para un fin diverso al habitacional, ya sea para un fin comercial u otro tipo, siendo así, habría que separar la parte de la superficie del terreno que no se encuentra destinado para el uso habitacional; el ISR se pagará solo por la parte de la superficie del terreno que no corresponda para el uso de casa habitación. Recordemos que la exención prevista en el artículo 93, fracción, XIX, inciso a) de la LISR es aplicable solo para los ingresos obtenidos derivados de la enajenación de casa habitación.

De acuerdo a lo expuesto en el párrafo anterior, existe un criterio normativo dentro del “Boletín 2014, Compilación de Criterios Normativos” emitido por el SAT en materia de impuestos internos, este criterio es el **42/2014/ISR** y menciona lo siguiente:

“La exención prevista en el artículo 93, fracción XIX, inciso a) de la Ley del Impuesto sobre la Renta, se refiere al supuesto en que solo una parte de la superficie del inmueble sea destinada a casa habitación y la otra se utilice para un fin diverso o no se destinen exclusivamente para el uso habitacional, el impuesto sobre la renta se pagará sólo por la parte que no corresponda a la superficie destinada a casa habitación.”

Al respecto se deberá observar lo dispuesto en el artículo 154 del RLISR, en donde dicho artículo establece lo siguiente:

“Para los efectos del artículo 93, fracción XIX, inciso a) de la Ley, se considera que la casa habitación del contribuyente comprende además la superficie del terreno que no exceda de tres veces el área cubierta por las construcciones que integran la casa habitación.”

Para el debido cumplimiento de la disposición anterior, el mismo criterio normativo menciona que para efectuar el cálculo de la superficie del terreno referido en el artículo 154 del reglamento de la LISR, no deberá tomarse en cuenta el área cubierta por las construcciones destinadas a un fin diverso al habitacional.

Por otro lado el citado artículo reglamentario precisa que la superficie del terreno que se menciona en el mismo, no deberá exceder de las tres veces el área cubierta por las construcciones que integran la casa habitación; en este caso si la superficie del terreno excediera de las tres veces, se estaría obligado al pago del impuesto por el excedente de la superficie del terreno en términos de la misma ley.

Documentos ante fedatario público para la exención de los ingresos derivados de casa habitación.

Para la aplicación de la exención prevista en el artículo 93, fracción XIX, inciso a) de la LISR, el enajenante deberá realizar la transmisión ante fedatario público; de acuerdo con el artículo 155 del reglamento de la misma ley, los contribuyentes deberán acreditar ante el fedatario público que formalice la operación, que el inmueble objeto de la operación es la casa habitación del contribuyente, con cualquiera de los siguientes documentos comprobatorios:

1. La credencial para votar, expedida por el Instituto Nacional Electoral (INE);
2. Los comprobantes fiscales de los pagos efectuados por la prestación de los servicios de energía eléctrica o de telefonía fija, o;
3. Los estados de cuenta que proporcionan las instituciones que componen el sistema financiero o por casas comerciales o de tarjetas de crédito no bancarias.

El domicilio consignado en la documentación antes mencionada deberá coincidir con el del domicilio del bien inmueble enajenado y estar a nombre del contribuyente, de su cónyuge o de sus ascendientes o descendientes en línea recta.

Reglas para la aplicación de la exención por los ingresos en la enajenación de casa habitación y cumplimiento de obligaciones por parte del fedatario público.

Con base en el Decreto por el que se reforma la LISR publicado el 18 de noviembre de 2015, para el ejercicio 2016, se establece que la exención prevista en el artículo 93, fracción XIX, inciso a) de la LISR, será aplicable siempre que durante **los tres años inmediatos anteriores a la fecha de enajenación de que se trate el contribuyente no hubiere enajenado otra casa habitación por**

la que hubiera obtenido dicha exención y manifieste, bajo protesta de decir verdad, dichas circunstancias ante el fedatario público que protocolice la operación.

Lo anterior deberá ser consultado por el fedatario público a través de la página de internet del SAT, informando al mismo órgano desconcentrado de dicho estado e indicando **el monto de la contraprestación y, en su caso, del impuesto retenido** de acuerdo con el último párrafo del artículo 93, fracción XIX, inciso a) de la LISR.

Asimismo, con base en el último párrafo de la regla 3.15.6., de la RFM para 2016, los fedatarios públicos cumplirán con la obligación de la presentación del aviso a que se refiere el párrafo anterior mediante el uso del programa electrónico "DeclaraNOT" contenido en el portal del SAT.

Adicionalmente al cumplimiento de la obligación que tiene el fedatario público de consultar en el portal del SAT si previamente el contribuyente ha enajenado alguna casa habitación durante los tres años inmediatos anteriores a la fecha de enajenación de que se trate:

La RMF para el ejercicio 2016, en su regla 3.11.6., establece como obligación también la de incluir en la escritura pública correspondiente el resultado de dicha consulta o agregar al apéndice, la impresión de la misma y de su resultado, así como también de comunicarle al enajenante que dará aviso al SAT de la operación efectuada, para la cual indicará el monto de la contraprestación y, en su caso el ISR retenido.

Reglas para acreditar la residencia fiscal en México de las personas físicas de nacionalidad extranjera que enajenan su casa habitación.

De conformidad con la regla 3.11.5., de la RMF de 2016, para los efectos de la exención referida en el artículo 93, fracción XIX, inciso a) de la LISR, en la enajenación de casa habitación realizada por personas físicas de nacionalidad extranjera, se presumirá salvo prueba en contrario, que las personas físicas de nacionalidad extranjera que la enajenan, son residentes en México para efectos fiscales, cuando se cumplan los siguientes requisitos:

Declarar bajo protesta de decir verdad, mediante instrumento público lo siguiente:

1. Que tiene la condición de residente en México para efectos fiscales, en los términos del artículo 9, fracción I del CFF y, en su caso, de los tratados para evitar la doble tributación que México tiene en vigor.
2. Su domicilio fiscal o, en su defecto, un domicilio para oír y recibir notificaciones. El domicilio citado no podrá ser en la casa habitación que enajenan.
3. Su clave en el RFC o, en su defecto la Clave Única de Registro de Población (CURP).

Adicionalmente deberán acreditar su condición de residente en México con la constancia de residencia para efectos fiscales o en su defecto, con la cedula de identificación fiscal.

Después de haber realizado un estudio de la exención aplicable en la enajenación de casa habitación, contemplada en la LISR, es importante mencionar la utilidad de la misma para el desarrollo de un caso práctico que veremos posteriormente dentro del tercer capítulo de esta tesina en el cual, se determinará el pago provisional e impuesto anual correspondiente de la enajenación de un bien inmueble casa habitación.

2.4. Deducciones autorizadas por la enajenación de bienes inmuebles.

Una vez analizados los ingresos por concepto de la enajenación de bienes inmuebles, los sujetos del impuesto y la exención aplicable en la enajenación de casa habitación, contemplados en el Capítulo IV, del Título IV de la LISR, procederemos a realizar un estudio de las deducciones autorizadas por la enajenación de bienes inmuebles conforme a lo establecido en este mismo capítulo de la LISR.

Las personas físicas que obtengan ingresos por la enajenación de un bien inmueble, podrán efectuar las siguientes deducciones de acuerdo con el artículo 121 de la LISR:

1. El costo comprobado de adquisición actualizado. En el caso de bienes inmuebles, el costo actualizado será cuando menos el 10% del monto de la enajenación de que se trate.
2. El importe actualizado de las inversiones hechas en construcciones, mejoras y ampliaciones, cuando se enajenen bienes inmuebles o certificados de participación inmobiliaria no amortizables. Estas inversiones no incluyen los gastos de conservación.

De acuerdo con el artículo 123 de la LISR, el costo de adquisición será igual a la contraprestación que se haya pagado para adquirir el bien, sin incluir los intereses ni otras erogaciones.

Las deducciones antes mencionadas, se actualizarán de conformidad con lo establecido en el artículo 124 de la LISR y la mecánica para su actualización se explicará en el siguiente índice dentro de este segundo capítulo de esta tesina.

3. Los gastos notariales, impuestos y derechos, por escrituras de adquisición y de enajenación, así como el impuesto local por los ingresos por enajenación de bienes inmuebles, pagados por el enajenante. Igualmente, serán deducibles los pagos efectuados con motivo del avalúo de bienes inmuebles.
4. Las comisiones y mediaciones pagadas por el enajenante con motivo de la adquisición o de la enajenación del bien.

Estas dos últimas deducciones se actualizarán de acuerdo con lo dispuesto en el último párrafo del artículo 121 de LISR, la mecánica para su actualización también la veremos en el siguiente índice de este mismo capítulo.

Costo de adquisición de bienes adquiridos por herencia, legado o donación.

Con base en el penúltimo párrafo del artículo 124, de la LISR, en el caso de los bienes adquiridos por herencia, legado o donación, se considerará como costo de adquisición el que haya pagado el autor de la sucesión o el donante, y como fecha de adquisición, la que hubiera correspondido a estos últimos. Cuando a su vez el autor de la sucesión o el donante hubieran adquirido dichos bienes a título gratuito, se aplicará la misma regla. Tratándose de la donación por la que se haya pagado un ISR, se considerará como costo de adquisición el valor del avalúo que haya servido para calcular dicho impuesto, y como fecha de adquisición aquella en la que se pagó el impuesto mencionado.

Para efectos de los artículos 123 y 124 párrafo penúltimo de la LISR, el reglamento de la LISR¹⁹, menciona que:

- I. Tratándose de bienes adquiridos a través de rifa o sorteo antes del 1 de enero de 1981, se considerará como costo de adquisición, el que haya servido para efectos del impuesto federal sobre loterías, rifas, sorteos y juegos permitidos y tratándose de bienes adquiridos después de la fecha antes citada, el que haya servido para efectos del ISR. Si para determinar la base de los mencionados impuestos se practicó avalúo, éste servirá como costo referido a la fecha de adquisición, y
- II. Tratándose de bienes adquiridos por donación hecha por la Federación, las entidades federativas, municipios u organismos descentralizados, el costo de adquisición que dicho bien haya tenido para el donante. Si no pudiera determinarse el costo que el bien tuvo para el donante, se considerará costo de adquisición del donatario el 80% del valor de avalúo practicado al bien de que se trate referido al momento de la donación.

2.5. Lineamientos para la actualización del costo comprobado de adquisición, de los gastos notariales, impuestos y derechos por escrituración y de las comisiones y mediaciones pagadas por el enajenante, así como de los terrenos.

Actualización del costo comprobado de adquisición.

Conforme al artículo 124 de la LISR, se determinará el costo comprobado de adquisición como sigue:

1. Se restará del costo comprobado de adquisición, la parte correspondiente al terreno y el resultado será el costo de construcción. Cuando no se pueda efectuar esta separación se considerará como costo del terreno el 20% del costo total.
2. El costo de construcción deberá disminuirse a razón del 3% anual por cada año transcurrido entre la fecha de adquisición y la de enajenación; en ningún caso dicho costo será inferior al 20% del costo inicial, quedando de la siguiente forma:

Costo comprobado de adquisición
(-) Parte correspondiente al terreno
(=) Costo de construcción
(-) 3% por año transcurrido entre la fecha de adquisición y la de enajenación
(=) Costo de construcción ajustado

3. El costo resultante se actualizará por el periodo comprendido desde el mes en el que se realizó la adquisición y hasta el mes inmediato anterior a aquél en el que se efectuó la enajenación, por lo tanto se obtiene el costo comprobado de adquisición actualizado:

INPC del mes inmediato anterior a aquel en el que se efectuó la enajenación
(÷) INPC del mes en que se realizó la adquisición
(=) Factor de actualización

Costo de construcción ajustado
(X) Factor de actualización
(=) Costo comprobado de adquisición actualizado

¹⁹ Artículo 208 RLISR.

Las mejoras o adaptaciones que implican inversiones deducibles deberán sujetarse al mismo tratamiento antes mencionado.

De acuerdo con el artículo 209 del RLISR, cuando no pueda separarse del costo comprobado de adquisición, la parte correspondiente al terreno y la parte correspondiente a la construcción, los contribuyentes podrán considerar la proporción que se haya dado en el avalúo practicado a la fecha de la adquisición del bien de que se trate, o bien se podrán considerar las proporciones que aparezcan en los valores catastrales que correspondan a la fecha de adquisición.

Para el costo de las inversiones hechas en construcciones, mejoras y ampliaciones del inmueble se deberá tomar en cuenta el valor del costo manifestado en los comprobantes fiscales digitales que se obtuvieron al término de la realización de estos conceptos, sin embargo el enajenante en ocasiones no llega a contar físicamente con estos comprobantes. Al respecto los contribuyentes deberán tomar en cuenta lo siguiente, de acuerdo con el artículo 205 del RLISR:

1. Podrán considerar como costo el valor que se contenga en el aviso de terminación de obra.
2. Tomar en cuenta el avalúo efectuado a las inversiones realizadas en las construcciones, mejoras y ampliaciones del inmueble a la fecha en que estas se hayan terminado. Cuando el valor de avalúo sea inferior en más de un 10% de la cantidad que se contenga en el aviso de terminación de obra, se considerará el monto del avalúo como costo de las inversiones, o;
3. Podrán considerar como costo de dichas inversiones el 80% del valor de las construcciones que reporte el avalúo que al efecto se practique, referido a la fecha en que las mismas inversiones fueron terminadas, tomando en consideración la antigüedad que el citado avalúo reporte.

Actualización de los gastos notariales, impuestos y derechos por escrituración y de las comisiones y mediaciones pagadas por el enajenante.

Con base en lo dispuesto en el penúltimo párrafo del artículo 121 de la LISR, los gastos notariales, impuestos y derechos, por escrituras de adquisición y de enajenación, el impuesto local por los ingresos por enajenación de bienes inmuebles, pagados por el enajenante, pagos efectuados con motivo del avalúo de bienes, así como comisiones y mediaciones pagadas por el enajenante, con motivo de la adquisición o de la enajenación del bien, se actualizarán conforme a lo siguiente:

$$\begin{aligned} & \text{INPC del mes inmediato anterior a aquel en el que se efectuó la enajenación} \\ (\div) & \text{ INPC del mes en que se realizó la erogación} \\ (=) & \text{ Factor de actualización} \end{aligned}$$

Actualización de los terrenos:

Conforme al artículo 124 de la LISR, en el caso de terrenos el costo de adquisición se actualizará por el período comprendido desde el mes en el que se adquiere el bien hasta el mes inmediato anterior a aquel en que se enajenen.

Teniendo en cuenta el estudio realizado de las deducciones autorizadas que podrán efectuar las personas físicas por la obtención de los ingresos en la enajenación de bienes inmuebles y de los lineamientos para su actualización, en los siguientes índices procederemos a realizar primero un estudio de los lineamientos para la determinación del pago provisional y posteriormente un estudio para la determinación del impuesto anual; de esta forma vamos a entender la importancia en cuanto a la aplicación de estas deducciones porque sin duda ayudarían a disminuir la base gravable para la determinación del pago provisional y del impuesto anual que deberán efectuar dichas personas por la realización de estas operaciones.

2.6. Lineamientos para la determinación del pago provisional por la enajenación de bienes inmuebles.

De acuerdo con el artículo 126 de la LISR, las personas físicas que obtengan ingresos por la enajenación de bienes inmuebles, efectuarán un pago provisional por cada operación; para la realización de este pago provisional se seguirá el procedimiento que se indica en el mismo artículo antes citado.

De acuerdo a lo anterior, se deberá obtener primero la ganancia obtenida por la enajenación del bien inmueble conforme a lo dispuesto en el antepenúltimo párrafo del artículo 121 de la LISR, en donde menciona que:

La diferencia entre el ingreso por enajenación y las deducciones a que se refiere este artículo, será la ganancia por la enajenación de bienes inmuebles, por lo tanto procederemos a mostrar el procedimiento para el pago provisional del artículo 126 partiendo de lo antes dispuesto:

1. Determinación de la ganancia en la enajenación de bienes inmuebles y de la base para el pago provisional:

Ingresos gravados por la enajenación de bienes inmuebles

- (-) Deducciones autorizadas del artículo 121 de la LISR
- (=) Ganancia por la enajenación de bienes inmuebles
- (÷) Número de años transcurridos entre la fecha de adquisición y la de enajenación, sin exceder de 20 años
- (=) Base para el pago provisional

2. Determinación del impuesto aplicando la tarifa del artículo 96 de la LISR y del ISR del pago provisional de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 126 de la misma ley:

Base para el pago provisional

- (-) Límite inferior de la tarifa del artículo 96 de la LISR
- (=) Excedente sobre el límite inferior
- (X) Por ciento para aplicarse sobre el excedente del límite inferior
- (=) Impuesto marginal
- (+) Cuota fija
- (=) Impuesto según la tarifa del artículo 96 de la LISR
- (X) Número de años transcurridos entre la fecha de adquisición y la de enajenación, sin exceder de 20 años
- (=) ISR a cargo del pago provisional por la enajenación de bienes inmuebles

La tarifa aplicable para el cálculo de los pagos provisionales que se deban efectuar se determinará tomando como base la tarifa del artículo 96 de la LISR, sumando las cantidades correspondientes a las columnas relativas al límite inferior, límite superior y cuota fija, que en los términos de dicho artículo resulten para cada uno de los meses del año en que se efectúe la enajenación y que correspondan al mismo renglón identificado por el por ciento para aplicarse sobre el excedente del límite inferior. Tratándose de los meses del mismo año, posteriores a aquél en que se efectúe la enajenación, la tarifa mensual que se considerará para los efectos de este párrafo, será igual a la del mes en que se efectúe la enajenación. Las autoridades fiscales mensualmente realizarán las operaciones aritméticas previstas en este párrafo para calcular la tarifa aplicable en dicho mes, la cual publicará en el DOF.

De acuerdo con la regla 3.15.4., de la RMF para 2016, menciona que se da a conocer en el Anexo 8, la tarifa que en los términos del segundo párrafo del artículo 126 de la LISR, resulta aplicable para el cálculo de los pagos provisionales que se deban efectuar en el caso de enajenación de inmuebles.

La tarifa para el cálculo de los pagos provisionales por la enajenación de bienes inmuebles del anexo 8 de la RMF para 2016 es la siguiente:

Límite inferior	Límite superior	Cuota fija	Por ciento para aplicarse sobre excedente del límite inferior
0.01	5,952.84	0.00	1.92
5,952.85	50,524.92	114.29	6.40
50,524.93	88,793.04	2,966.91	10.88
88,793.05	103,218.00	7,130.48	16.00
103,218.01	123,580.20	9,438.47	17.92
123,580.21	249,243.48	13,087.37	21.36
249,243.49	392,841.96	39,929.05	23.52
392,841.97	750,000.00	73,703.41	30.00
750,000.01	1,000,000.00	180,850.82	32.00
1,000,000.01	3,000,000.00	260,850.81	34.00
3,000,000.01	En adelante	940,850.81	35.00

Puntos a considerar en operaciones consignadas en escrituras públicas.

De acuerdo con el tercer párrafo del artículo 126 de la LISR se deberán considerar los siguientes puntos para el pago provisional en operaciones consignadas en escrituras públicas.

1. El pago provisional se hará mediante declaración que se presentará dentro de los quince días siguientes a aquél en que se firme la escritura o minuta.

2. Los notarios, corredores, jueces y demás fedatarios, que por disposición legal tengan funciones notariales, calcularán el impuesto bajo su responsabilidad y lo enterarán en las oficinas autorizadas.

En relación con el punto anterior, el artículo 214 de la LISR menciona que los notarios, corredores, jueces y demás fedatarios que por disposición legal tengan funciones notariales, deberán calcular y, en su caso, enterar el Impuesto que corresponda a dichas enajenaciones de conformidad con las citadas disposiciones legales, aun en el supuesto de enajenaciones de inmuebles consignadas en escritura pública en las que la firma de la escritura o minuta se hubiese realizado por un juez en rebeldía del enajenante.

3. Deberán proporcionar al contribuyente que efectúe la operación correspondiente, conforme a las reglas de carácter general que emita el SAT, la información relativa a la determinación de dicho cálculo y deberá expedir comprobante fiscal, en el que conste la operación, así como el impuesto retenido que haya sido enterado.

Para los efectos del punto anterior, la regla 3.15.5., de la RMF para 2016, señala que los notarios, corredores, jueces y demás fedatarios públicos ante quienes se consignent operaciones de enajenación de bienes inmuebles, acreditarán que cumplieron con la obligación de entregar al contribuyente la información relativa a la determinación del cálculo del ISR, siempre que conserven el acuse de recibo del documento que hayan entregado al enajenante y que contenga como mínimo los siguientes datos:

- I. Nombre y clave en el RFC del fedatario.
- II. Nombre y clave en el RFC del contribuyente o, en su caso, la CURP.
- III. Precio de enajenación del terreno y de la construcción, desglosando ingresos gravados y exentos.
- IV. Fecha de enajenación del terreno y de la construcción, señalando día mes y año.
- V. Costo del terreno y de la construcción (el costo histórico y actualizado).
- VI. Fecha de adquisición del terreno y de la construcción (desglosando día, mes y año).
- VII. Desglose de las deducciones autorizadas, señalando en su caso el día, mes y año; así como el monto histórico y actualizado.
- VIII. El ISR causado y retenido generado por la enajenación.
- IX. El procedimiento utilizado para el cálculo de la retención del impuesto.

Con referencia a la obligación del notario público de expedir comprobante fiscal por la operación de la enajenación de bienes inmuebles que se menciona en el punto 3, este mismo será revisado con más detalle en el número de índice 2.11., dentro de este mismo capítulo de esta tesina.

Ventajas para los fedatarios públicos en cuanto al uso del programa electrónico “DeclaraNOT”.

Una última obligación que se establece en el artículo 126, tercer párrafo de la LISR para los fedatarios públicos, es la de presentar dentro de los 15 días del mes de febrero de cada año, a partir de la firma de la escritura o minuta, ante las oficinas autorizadas, la información que al efecto establezca el CFF respecto de las operaciones realizadas en el ejercicio inmediato anterior.

Al respecto, la regla 3.15.6., de la RMF para 2016, en su segundo párrafo menciona que dichos fedatarios públicos quedarán relevados de cumplir con la obligación que se menciona en el párrafo anterior cuando hayan presentado la información correspondiente de las operaciones en las que intervinieron a través del programa electrónico “DeclaraNOT”, contenido en el portal del SAT.

Por otra parte la citada regla establece que para el llenado de dicha declaración se realizará de acuerdo con el instructivo para el llenado del programa electrónico “DeclaraNOT” que se encuentra contenido en el citado portal. El SAT enviará a los fedatarios públicos por la misma vía, el acuse de recibo electrónico, el cual deberá contener lo siguiente:

- 1) El número de operación;
- 2) Fecha de presentación;
- 3) Nombre del archivo electrónico que contenga la información y el sello digital generado por dicho órgano;

Asimismo se podrá obtener la reimpresión del acuse de recibo electrónico, a través del portal del SAT.

Con base en el tercer párrafo de la regla 3.15.6., de la 2da MRMF de 2016, para efectuar el envío de la información a través del “DeclaraNOT”, los fedatarios públicos deberán utilizar su e.firma o su Contraseña.

De acuerdo con la misma regla, los fedatarios públicos que por disposición legal tengan funciones notariales por las operaciones de enajenación o adquisición de bienes en las que hayan intervenido, deberán proporcionar a los interesados cuando estos lo requieran la impresión de la constancia que emita el programa electrónico “DeclaraNOT”, contenido en el portal del SAT, misma que deberá contener el sello digital y la firma del fedatario público que la expida.

2.6.1. Lineamientos para la determinación del pago provisional cuya fecha de adquisición del terreno no coincide con la fecha de la construcción.

Cuando se trate de ingresos por la enajenación de bienes inmuebles cuya fecha de adquisición del terreno no coincida con la fecha de la construcción, para el cálculo del pago provisional, se sujetará a lo dispuesto en el artículo 200 del RLISR de la siguiente manera:

- 1) Del importe total de la operación, se separará el precio de enajenación tanto del terreno como el de la construcción.

- 2) Se obtendrá por separado la ganancia relativa al terreno y a la construcción, calculada conforme al artículo 121 de la LISR. Tratándose de deducciones que no puedan identificarse si fueron efectuadas por el terreno o por la construcción, se considerarán hechas en relación con ambos conceptos en la proporción que les corresponda conforme al precio de enajenación.
- 3) Las ganancias obtenidas conforme al punto anterior se dividirán entre el número de años transcurridos, sin exceder de 20 años, entre la fecha de adquisición y la de construcción, respectivamente, y la de enajenación; la suma de ambos resultados será la parte de la ganancia que se acumulará a los demás ingresos obtenidos en el año de calendario de que se trate.
- 4) Al monto de la ganancia acumulable conforme al punto anterior se le aplicará la tarifa del artículo 152 de la LISR y el resultado que se obtenga se dividirá entre dicha ganancia acumulable.
- 5) El cociente que se obtenga conforme al punto anterior, se multiplicará por el monto de la ganancia acumulable correspondiente al terreno y a la construcción, respectivamente; cada resultado se multiplicará por el número de años que corresponda, según se trate del terreno o de la construcción,
- 6) La suma de los resultados obtenidos en base al inciso anterior, será el monto del pago provisional a enterar.

De acuerdo a los puntos anteriores la fórmula para su determinación quedaría de la siguiente manera:

$$\begin{array}{l}
 \text{Ganancia por la enajenación del terreno y la construcción} \\
 (\div) \text{ Número de años transcurridos entre la fecha de adquisición y la de construcción} \\
 \quad \underline{\text{respectivamente, y la de enajenación, sin exceder de 20 años}} \\
 (=) \text{ Ganancia acumulable por la enajenación del terreno y la construcción} \\
 (\downarrow) \underline{\text{Aplicación de la tarifa del artículo 152 de la LISR}} \\
 (=) \text{ Impuesto según la tarifa del artículo 152 de la LISR} \\
 (\div) \underline{\text{Ganancia acumulable por la enajenación del terreno y la construcción}} \\
 (=) \text{ Cociente} \\
 (X) \underline{\text{Ganancia acumulable por la enajenación del terreno y la construcción}} \\
 (=) \text{ Resultado obtenido (terreno y construcción)} \\
 (X) \text{ Número de años transcurridos entre la fecha de adquisición y la de construcción} \\
 \quad \underline{\text{respectivamente, y la de enajenación, sin exceder de 20 años}} \\
 (=) \underline{\underline{\text{ISR a cargo del pago provisional por la enajenación del terreno y la construcción}}}
 \end{array}$$

La fórmula anterior es aplicable para cada concepto, es decir una para el terreno y una para la construcción, sin embargo, para fines prácticos mostramos en una sola fórmula ambos conceptos; la suma de los resultados obtenidos de ambos conceptos será el monto del pago provisional a enterar.

Después de haber realizado un estudio para la determinación del pago provisional por la enajenación de bienes inmuebles conforme a los lineamientos del Capítulo IV, del Título IV de la LISR, en el siguiente índice nos enfocaremos a realizar un estudio para la determinación del impuesto anual conforme a los lineamientos del capítulo antes citado de la LISR, entre las

principales disposiciones que veremos se encuentran las del artículo 120 de la citada ley referente a dicho cálculo del impuesto anual.

2.7. Lineamientos para la determinación del ISR anual por la enajenación de bienes inmuebles.

Con base en el artículo 120 de la LISR, las personas físicas que obtengan ingresos por la enajenación de bienes inmuebles, podrán efectuar las deducciones a que se refiere el artículo 121 de la citada ley; con la ganancia así de terminada se calculará el impuesto anual como sigue:

1. Determinación de la ganancia acumulable a los demás ingresos obtenidos por el contribuyente en el ejercicio:

$$\begin{array}{l} \text{Ingresos gravados por la enajenación de bienes inmuebles} \\ (-) \text{ Deducciones autorizadas del artículo 121 de la LISR } \\ (=) \text{ Ganancia por la enajenación de bienes inmuebles} \\ (\div) \text{ Número de años transcurridos entre la fecha de adquisición y la de enajenación, sin} \\ \text{exceder de 20 años} \\ (=) \text{ Ganancia acumulable } \end{array}$$

El resultado anterior será la parte de ganancia que se sumará a los demás ingresos acumulables del año de calendario de que se trate, y se calculará, en los términos del Título IV de la LISR, el impuesto correspondiente a los ingresos acumulables de la siguiente forma:

$$\begin{array}{l} \text{Ganancia acumulable} \\ (+) \text{ Demás ingresos acumulables } \\ (=) \text{ Total de ingresos acumulables} \\ (-) \text{ Deducciones personales autorizadas del artículo 151 de la LISR } \\ (=) \text{ Base gravable para cálculo del ISR anual} \\ (\downarrow) \text{ Aplicación de la tarifa anual del artículo 152 de la LISR } \\ (=) \text{ ISR anual a cargo correspondiente a los ingresos acumulables } \end{array}$$

2. Determinación de la ganancia no acumulable.

Para la determinación de la ganancia no acumulable simplemente se restará de la ganancia por la enajenación de bienes inmuebles que se obtuvo después de haberle disminuido las deducciones, la ganancia acumulable, quedando de la siguiente manera:

$$\begin{array}{l} \text{Ganancia por la enajenación de bienes inmuebles} \\ (-) \text{ Ganancia acumulable } \\ (=) \text{ Ganancia no acumulable } \end{array}$$

3. Determinación de la tasa del ISR aplicable a la ganancia no acumulable; para el cálculo de dicha tasa se podrá optar por cualquiera de las siguientes dos opciones:

a) Tasa del ISR del ejercicio en curso:

Totalidad de los ingresos acumulables obtenidos en el año en que se realizó la enajenación

- (-) Deducciones autorizadas del artículo 151 de la LISR, excepto las establecidas en las fracciones I, II y III de ese mismo artículo
- (=) Cantidad a la que se aplicará la tarifa anual del artículo 152 de LISR
- (↓) Aplicación de la tarifa anual del artículo 152 de la LISR
- (=) ISR anual determinado
- (÷) Cantidad a la que se le aplicó la tarifa anual del artículo 152 de la LISR
- (=) Cociente (convertido en tasa porcentual y será la del ISR del ejercicio en curso)

b) Tasa promedio del ISR que resulte de los últimos cinco ejercicios:

Suma de las tasas calculadas conforme a lo previsto en el inciso anterior para los últimos 5 ejercicios, incluido a aquel en se realizó la enajenación

- (÷) Cinco
- (=) Tasa promedio del ISR de los últimos cinco ejercicios

En relación con lo expuesto en el inciso anterior, el segundo párrafo del artículo 120 de la LISR dispone que cuando el contribuyente no hubiera obtenido ingresos acumulables en los cuatro ejercicios previos a aquél en que se realice la enajenación, podrá determinar la tasa promedio con el impuesto que hubiese tenido que pagar de haber acumulado en cada ejercicio la parte de la ganancia acumulable por la enajenación de bienes.

Asimismo, el artículo 202 del RLISR menciona lo siguiente: cuando las personas físicas no hubieran obtenido ingresos acumulables en cualquiera de los cuatro ejercicios previos a aquél en que se realice la enajenación, podrán determinar la tasa en términos del segundo párrafo del artículo 120 de la LISR, respecto de los ejercicios en los cuales no obtuvieron ingresos.

4. Determinación del ISR aplicable a la ganancia no acumulable:

Ganancia no acumulable

- (X) Tasa del ISR aplicable a la ganancia no acumulable
- (=) ISR correspondiente a la ganancia no acumulable

5. Determinación del ISR anual por la enajenación de bienes inmuebles:

ISR correspondiente a los ingresos acumulables (obtenida en el punto 1)

- (+) ISR correspondiente a la ganancia no acumulable (obtenida en el punto 4)
- (=) ISR anual por la enajenación de un bien inmueble

Reglas para el pago del impuesto cuando el ingreso por la enajenación de bienes se reciba en parcialidades.

De conformidad con el último párrafo del artículo 120 de LISR, cuando el pago se reciba en parcialidades por parte del adquirente, el ISR que corresponda a la parte la ganancia no acumulable se podrá pagar en los años de calendario en los que efectivamente se reciba el ingreso, siempre que el plazo para obtenerlo sea mayor a 18 meses y se garantice el interés fiscal. Para determinar el monto del impuesto a enterar en cada año de calendario, se deberá efectuar el siguiente procedimiento:

ISR calculado conforme a la fracción III del artículo 120 de la LISR²⁰

- (÷) Ingreso total de la enajenación
- (=) Cociente
- (X) Ingresos efectivamente recibidos en cada año de calendario
- (=) Monto del impuesto a enterar en la declaración anual

Para los efectos del párrafo anterior de acuerdo con el artículo 203 del RLISR, cuando se pacte el pago en parcialidades se procederá como sigue:

- 1) Se determinará la ganancia obtenida en la enajenación y se calculará el pago provisional, aplicando la tarifa del artículo 152 de la LISR a la parte de la ganancia acumulable, quedando de la siguiente forma:

Ingresos gravados por la enajenación de bienes inmuebles

- (-) Deducciones autorizadas del artículo 121 de la LISR
- (=) Ganancia por la enajenación de bienes inmuebles
- (÷) Número de años transcurridos entre la fecha de adquisición y la de enajenación, sin exceder de 20 años
- (=) Ganancia acumulable para el pago provisional
- (↓) Aplicación de la tarifa anual del artículo 152 de la LISR
- (=) ISR a cargo del pago provisional (Artículo 203 del RLISR)

- 2) La parte de la ganancia acumulable deberá acumularse en el año de calendario en que se efectuó la enajenación, con independencia de los ingresos que se perciban por ésta en dicho año de calendario;
- 3) Por la parte de la ganancia no acumulable, se pagará impuesto conforme al artículo 120, párrafo último de la LISR y
- 4) El contribuyente garantizará el interés fiscal y éste será igual a la diferencia que resulte entre:

- ❖ El pago provisional que en términos del artículo 126 de la LISR correspondería y el pago provisional que se efectúe en términos de la fracción I del artículo 203²¹ reglamentario, más los posibles recargos correspondientes a un año. Cuando la enajenación a plazos se consigne en escritura pública, el fedatario público deberá presentar la garantía mencionada conjuntamente con la declaración del pago provisional.

Por último, se deberá de renovar la garantía del interés fiscal antes del vencimiento del plazo de un año contado a partir de la fecha de la enajenación por la cantidad que le falte cubrir del impuesto que se cause sobre la parte de la ganancia no acumulable, más los posibles recargos que se causen por un año más. Dicha garantía se deberá efectuar cada año hasta que se termine de pagar el impuesto adeudado y, en el caso de no hacerlo, el crédito se hará exigible al vencimiento de la garantía no renovada.

²⁰ El procedimiento para la determinación del ISR calculado conforme a la fracción III del artículo 120 de la LISR ya fue revisado con anterioridad en los puntos 3 y 4 dentro de este mismo índice.

²¹ El procedimiento de la fracción I del artículo 203 del RLISR ya fue revisado en el punto 1 dentro de esta misma sección.

Importancia en cuanto a la aplicación de las deducciones personales autorizadas en el cálculo del ISR anual.

En relación con el procedimiento para el cálculo del impuesto anual por la enajenación de bienes inmuebles, las personas físicas podrán efectuar además de las deducciones autorizadas por la propia LISR, las deducciones personales señaladas en el artículo 151 de la misma ley; es importante el aprovechamiento en cuanto a la aplicación de estas deducciones personales en el cálculo del impuesto anual porque sin duda, disminuiría el impuesto que tendría que pagar el contribuyente al final del año o mejor aún podría generar la obtención de un saldo a favor para dicho contribuyente.

De acuerdo con el artículo 151 de la LISR las deducciones personales son las siguientes:

- ✓ Honorarios médicos dentales y gastos hospitalarios.
- ✓ Gasto de funerales.
- ✓ Donativos.
- ✓ Intereses reales efectivamente pagados en el ejercicio por créditos hipotecarios para la adquisición de su casa habitación del contribuyente contratados con las instituciones integrantes del sistema financiero; el monto total de los créditos otorgados no deberá exceder de las 750,000 UDIS, el monto limite en pesos equivale a \$4,120,250.25 considerando que el valor de la UDI al día 31 de octubre del 2016 fue de 5.493667.
- ✓ Aportaciones voluntarias en la subcuenta de aportaciones complementarias de retiro en los términos de la Ley del Sistema de Ahorro para el Retiro (SAR) o a las cuentas de planes personas de retiro.
- ✓ Primas por seguros de gastos médicos complementarios o independientes de los servicios de salud proporcionados por instituciones públicas de seguridad social.
- ✓ Gastos destinados a la transportación escolar obligatoria.
- ✓ Pagos efectuados por concepto del impuesto local sobre ingresos por salario y en general por la prestación de un servicio personal subordinado, siempre que la tasa de dicho impuesto no exceda del 5%.

Al respecto se deberá tener en cuenta lo siguiente:

- a) Para cada una de las deducciones se tendrá que cumplir con los requisitos y los límites establecidos para su deducción de acuerdo con los lineamientos del propio artículo, y en su caso cumplir con las disposiciones del RLISR.
- b) El monto total de las deducciones no podrá exceder de la de la cantidad que resulte menor entre cinco SMG elevados al año del área geográfica del contribuyente, (el monto limite en pesos es de \$133,298.00) o del 15% del total de los ingresos del contribuyente, incluyendo aquéllos por los que no se pague el impuesto.

Actualmente el SMG que se menciona en el inciso anterior, es de \$73.04 pesos diario, a partir del ejercicio 2016, el cual fue establecido por la Comisión Nacional de los Salarios Mínimos (CNSM) mediante resolución publicada en el DOF el 18 de diciembre de 2015. La CNSM resolvió que para fines de aplicación de los salarios mínimos en la República Mexicana habrá una sola área geográfica integrada por todos los municipios del país y demarcaciones territoriales (Delegaciones) del Distrito Federal.

Además de las deducciones personales que se establecen en el artículo 151 de la LISR, las personas físicas deberán considerar lo siguiente para su deducción en el cálculo anual del ISR:

“Aun cuando no son deducciones autorizadas, sino que provienen de un Decreto, se deben considerar también los gastos por servicios educativos en los límites y requisitos señalados en el mismo”.²²

El Decreto al que se refiere el párrafo anterior se encuentra fundamentado en el artículo 1.8, Capítulo 1, Del Impuesto Sobre la Renta, publicado en el D.O.F. el día 26 de diciembre de 2013 como un estímulo fiscal que se otorga a las personas físicas residentes en el país que obtengan ingresos de los establecidos en el Título IV de la LISR.

Consideraciones para la declaración anual independientemente de la obligación de pagar o no el impuesto por la enajenación de bienes inmuebles.

En el primer índice de este capítulo, comentábamos la importancia que tenía para las personas físicas la de informar mediante declaración anual, los ingresos obtenidos por herencia o legado, derivados de la transmisión de propiedad de bienes, con la variante de que aunque no se estuviera obligado al pago del ISR debido a que estos conceptos se encontraban exentos de dicho pago conforme a la misma LISR, existía la obligación de hacerlo de acuerdo con el artículo 150, tercer párrafo, de la citada ley.

Consideramos la importancia de esta obligación que también tiene para las personas físicas que obtuvieron ingresos por la enajenación de casa habitación; podemos pensar que aunque esta operación se encuentra exenta del pago del ISR, de acuerdo con los límites de exención del artículo 93, fracción XIX, inciso a) de la LISR, el contribuyente no está obligado a informar de estos ingresos a las autoridades fiscales pero, en realidad no es así porque aunque dicha operación se encuentre exenta del pago del ISR tendrá la obligación de declarar anualmente sus ingresos totales por este concepto, de acuerdo con los lineamientos del artículo 150, primer y tercer párrafo, de la LISR que a continuación se muestran:

“Las personas físicas que obtengan ingresos en un año de calendario, a excepción de los exentos y de aquéllos por los que se haya pagado impuesto definitivo, están obligadas a pagar su impuesto anual mediante declaración que presentarán en el mes de abril del año siguiente, ante las oficinas autorizadas.”

“En la declaración a que se refiere el primer párrafo de este artículo, los contribuyentes que en el ejercicio que se declara hayan obtenido ingresos totales, incluyendo aquéllos por los que no se esté obligado al pago de este impuesto y por los que se pagó el impuesto definitivo, superiores a \$500,000.00 deberán declarar la totalidad de sus ingresos, incluidos aquéllos por los que no se esté obligado al pago de este impuesto en los términos de las fracciones XVII, XIX, inciso a) y XXII del artículo 93 de esta Ley y por los que se haya pagado impuesto definitivo en los términos del artículo 138 de la misma.”

²² Aguilar Altamirano, Laura Lizet “Ingresos por la enajenación de bienes inmuebles casa habitación” Consultorio Fiscal, núm. 643, primera quincena de junio de 2016, México, FCA-UNAM, p.64.

De acuerdo con el párrafo anterior, cuando las personas físicas hayan obtenido ingresos derivado de la enajenación de casa habitación, tendrán la obligación de presentar declaración anual informativa por la totalidad de sus ingresos obtenidos, incluyendo los ingresos exentos del artículo 93, fracción XIX, inciso a) de la LISR, siempre y cuando la suma total de estos ingresos sean mayores a \$500,000.00.

Cuando las personas físicas obtengan ingresos únicamente por la enajenación de su casa habitación y se encuentren exentas del pago del ISR conforme a lo dispuesto en el artículo 93, fracción XIX, inciso a) de la LISR, no solo deberán informar estos ingresos en su declaración anual conforme a lo dispuesto en el artículo 150 tercer párrafo de LISR, sino también deberán inscribirse al RFC para poder informar a las autoridades fiscales dichos ingresos en su declaración anual; de acuerdo con el artículo 262 del RLISR, las personas físicas deberán inscribirse al RFC cuando:

- a) Únicamente perciban ingresos por concepto de enajenación de su casa habitación a que se refiere el artículo 93, fracción XIX, inciso a) de la LISR, siempre que dichos ingresos, en lo individual o en su conjunto, excedan de \$500,000.00 deberán solicitar su inscripción ante el RFC.
- b) Si además de los ingresos obtenidos por la enajenación de su casa habitación, las personas físicas obtienen ingresos de otros Capítulos del Título IV de LISR y la suma total de estos ingresos exceden los \$500,000.00, no será necesario presentar un aviso de aumento de obligaciones fiscales por los ingresos exentos, siempre y cuando se encuentren inscritos en el RFC por los demás ingresos.

Por lo tanto las personas físicas que enajenen bienes inmuebles a través de fedatarios públicos y tengan que inscribirse en el RFC podrán realizarlo a través de los fedatarios públicos de acuerdo con la regla 2.4.14., de la 3ra MRMF para 2016, en donde menciona lo siguiente:

“Los fedatarios incorporados al “Esquema de inscripción al RFC a través de fedatario público por medios remotos”, podrán realizar las inscripciones y trámites a que se refieren las siguientes fichas de trámite contenidas en el Anexo 1-A:

Fracción III: 42/CFF "Solicitud de inscripción en el RFC de socios o accionistas de personas morales y de enajenantes de bienes inmuebles a través de fedatario público por medios remotos".

De acuerdo a lo dispuesto en la regla anterior, será la manera de como las personas físicas podrán inscribirse al RFC para poder informar a las autoridades fiscales sus ingresos en su declaración anual y cumplir con sus obligaciones ante el RFC que establece el artículo 262 del RLISR.

Como se ha podido observar, hemos realizado un estudio más completo de los principales aspectos fiscales del régimen fiscal de la enajenación de bienes inmuebles, contemplados en el Capítulo IV, Título IV de la LISR; este avance nos permitirá seguir comprendiendo las siguientes disposiciones fiscales y demás aspectos que aún nos queda por revisar y analizar de la LISR, dentro este segundo Capítulo.

Ahora procederemos a realizar un breve estudio de las reglas que deberán seguir las personas físicas para la determinación de la ganancia por la enajenación de bienes inmuebles en copropiedad y posteriormente un estudio de las disposiciones por la pérdida fiscal derivada por la enajenación de bienes inmuebles.

2.8. Reglas para la determinación de la ganancia en la enajenación de bienes inmuebles en copropiedad.

En la práctica es común ver casos de personas físicas que obtienen ingresos por la enajenación de bienes inmuebles en copropiedad, esta palabra según el diccionario de la RAE quiere decir, “propiedad compartida por dos o más personas o entidades”.

Por su parte el artículo 938 del CCF menciona que hay copropiedad cuando una cosa o un derecho pertenece pertenecen pro-indiviso a varias personas. Al respecto la palabra “pro-indiviso” según el diccionario citado significa:

(De la loc. lat. pro-indiviso; literalmente por 'por indiviso'): Dicho de los caudales o de las cosas singulares, quiere decir que están en comunidad, sin dividir.

De acuerdo con el análisis anterior y de conformidad con el artículo 201 del RLISR, cuando se trate de enajenación de inmuebles cuyo dominio pertenezca proindiviso a varias personas físicas, se deberán acatar los siguientes lineamientos:

- 1) Cada copropietario determinará la ganancia conforme al Título IV, Capítulo IV de la LISR²³
- 2) A cada proporción de la ganancia resultante para cada copropietario se le aplicará lo dispuesto en el artículo 120 de la LISR²⁴

Lo anteriormente expuesto también será aplicable a la enajenación de inmuebles que realice el representante de la sucesión con consentimiento de los herederos o legatarios, considerando la proporción que a cada uno de ellos le corresponda en la sucesión.

Cuando no se puedan identificar las deducciones que correspondan a cada copropietario, éstas se harán en forma proporcional a los derechos de copropiedad.

2.9. Pérdida fiscal derivada por la enajenación de bienes inmuebles.

La pérdida fiscal en este caso se obtendrá cuando las deducciones autorizadas por la enajenación de bienes inmuebles sean mayores a los ingresos gravados; de acuerdo con el último párrafo del artículo 121 de la LISR, cuando se sufran pérdidas estas podrán disminuirse en el año de calendario de que se trate o en los tres siguientes, conforme a lo dispuesto en el artículo 122 de la LISR.

Al respecto el artículo 122 de la LISR dispone las siguientes reglas:

1. La pérdida se dividirá entre el número de años transcurridos entre la fecha de adquisición y la de enajenación del bien de que se trate; cuando el número de años transcurridos exceda de diez, solamente se considerarán diez años. El resultado que se obtenga será la parte de la pérdida que podrá disminuirse de los demás ingresos, excepto de los ingresos a que se refieren los Capítulos I y II del Título IV de la LISR, que el contribuyente deba acumular en la declaración anual de ese mismo año o en los siguientes tres años de calendario.

²³ El procedimiento para la determinación de la ganancia ya fue revisado en el índice 2.6. de este mismo capítulo.

²⁴ El procedimiento del artículo 120 de la LISR, ya fue revisado en el índice 2.7. de este mismo capítulo.

2. La parte de la pérdida no disminuida conforme al punto anterior se multiplicará por la tasa de impuesto que corresponda al contribuyente en el año de calendario en que se sufra la pérdida; cuando en la declaración de dicho año no resulte impuesto, se considerará la tasa correspondiente al año de calendario siguiente en que resulte impuesto, sin exceder de tres. El resultado que se obtenga conforme a este punto, podrá acreditarse en los años de calendario a que se refiere el punto anterior, contra la cantidad que resulte de aplicar la tasa de impuesto correspondiente al año de que se trate al total de la ganancia por la enajenación de bienes que se obtenga en el mismo año.
3. La tasa a que se refiere la fracción anterior se calculará como sigue:

$$\frac{\text{Impuesto que hubiera correspondido al contribuyente en la declaración anual de que se trate}}{\text{Cantidad a la cual se le aplicó la tarifa del artículo 152 de la LISR para obtener el impuesto anual}} = \text{Cociente}$$

(X) Cien

(=) Tasa (expresada en porciento)

Por último de acuerdo con el citado artículo, cuando el contribuyente en un año de calendario no deduzca la parte de la pérdida a que se refiere el punto 1 anterior o no efectúe el acreditamiento a que se refiere el punto 2, pudiéndolo haber hecho, perderá el derecho a hacerlo en años posteriores hasta por la cantidad en la que pudo haberlo hecho

Después de haber realizado un estudio de los lineamientos para la determinación de la ganancia en la enajenación de bienes inmuebles en copropiedad y de la pérdida fiscal derivada por este concepto, nos faltaría por conocer los lineamientos para la determinación del pago estatal por la enajenación de bienes inmuebles y un estudio de las disposiciones para la expedición del CFDI por la enajenación de bienes inmuebles, así como de los requisitos fiscales que deberán reunir estos comprobantes fiscales para su expedición

Ya para finalizar dentro de este segundo capítulo haremos un estudio breve de la enajenación de bienes inmuebles para efectos de la LIVA, y de esta forma concluir con todos los aspectos fiscales que se requirieron para este estudio teórico.

2.10. Lineamientos para la determinación del pago estatal por la enajenación de bienes inmuebles.

Además de la obligación de presentar pagos provisionales del impuesto federal conforme a lo establecido en el artículo 126 de la LISR, el artículo 127 de esta misma ley, establece que las personas físicas que enajenen terrenos, construcciones o terrenos y construcciones deberán efectuarán un pago por cada operación, aplicando la tasa del 5% sobre la ganancia obtenida el cual se enterará mediante declaración que presentarán ante las oficinas autorizadas de la entidad federativa en la cual se encuentre ubicado el inmueble de que se trate.

De acuerdo al párrafo anterior, la fórmula para la determinación del impuesto quedará de la siguiente manera:

- Ganancia determinada por la enajenación del inmueble
- (X) Tasa del 5%
 - (=) Impuesto estatal por enajenación de bienes inmuebles

De conformidad con la regla 3.15.8., de la RMF para 2016, para los efectos del artículo 127 de la LISR, las personas físicas que enajenen terrenos, construcciones o terreno y construcciones, realizarán los pagos referidos en dicho artículo, ante las oficinas autorizadas por las entidades federativas donde se ubique el bien inmueble enajenado, a través de las formas oficiales que estas publiquen en sus órganos oficiales de difusión o a través de las aplicaciones o medios electrónicos que dispongan las entidades federativas mismas que deberán contener como mínimo la información que se establece en el Anexo 1, rubro D, numeral 1.

Asimismo, el artículo 127 de la LISR dispone que el impuesto estatal pagado será acreditable contra el pago provisional del impuesto federal que se efectúe por la misma operación en los términos del artículo 126 de esta Ley.

Cuando el impuesto estatal exceda del pago provisional federal determinado conforme al artículo 126 de la LISR, únicamente se enterará el impuesto que resulte conforme a este último artículo a la entidad federativa de que se trate.

Si la operación se consigna mediante escritura pública, los notarios, corredores, jueces y demás fedatarios, que por disposición legal tengan funciones notariales, calcularán el pago a que se refiere este artículo bajo su responsabilidad y lo enterarán en las oficinas autorizadas de la entidad federativa donde se encuentre el bien inmueble dentro de los 15 días siguientes a partir de la firma de la escritura o minuta; a parte deberán expedir comprobante fiscal, en el que conste el monto de la operación, así como el impuesto retenido que fue enterado.

El pago estatal por la enajenación de bienes inmuebles será acreditable conforme al impuesto del ejercicio.

Reglas para el pago del impuesto estatal cuando el ingreso por la enajenación de bienes se reciba en parcialidades.

Por último, de conformidad con el cuarto párrafo del artículo 127 de la LISR, cuando el cobro del ingreso por la venta del bien inmueble se reciba en parcialidades y los contribuyentes ejerzan la opción de pagar el impuesto anual a que se refiere el último párrafo del artículo 120 de la LISR, aplicarán la tasa del 5% sobre la ganancia que se determine de conformidad con dicho párrafo en el ejercicio de que se trate, la cual se enterará mediante declaración que presentarán ante la entidad federativa en las mismas fechas de pago establecidas en el artículo 150 de la LISR.

2.11. Obligación de expedir CFDI por la enajenación de bienes inmuebles.

De acuerdo con el artículo 29 del CFF, cuando las leyes fiscales establezcan la obligación de expedir comprobantes fiscales por los actos o actividades que realicen o por los ingresos que se perciban, los contribuyentes deberán emitirlos mediante documentos digitales a través de la página de Internet del SAT (CFDI); por otro lado dispone que las personas que adquieran bienes, disfruten de su uso o goce temporal o reciban servicios deberán solicitar el comprobante fiscal digital respectivo.

De acuerdo a lo anterior, las personas físicas que obtengan ingresos por la enajenación de bienes inmuebles tendrían que expedir un CFDI por la realización de estos actos; sin embargo, estas personas no se encuentran obligadas a expedir directamente un CFDI si la enajenación de bienes es realizada ante notario público, este último será el que deba de expedir el CFDI al adquirente en donde se haga constar la operación referente a la venta del bien inmueble.

Al respecto el artículo 126, tercer párrafo de la LISR, menciona que:

“Los notarios, corredores, jueces y demás fedatarios, que por disposición legal tengan funciones notariales, calcularán el impuesto bajo su responsabilidad y lo enterarán en las oficinas autorizadas; así mismo deberán proporcionar al contribuyente que efectúe la operación correspondiente, conforme a las reglas de carácter general que emita el Servicio de Administración Tributaria, la información relativa a la determinación de dicho cálculo y deberá expedir comprobante fiscal, en el que conste la operación, así como el impuesto retenido que fue enterado.”

En relación con lo mencionado en el párrafo anterior de la obligación del notario público de expedir comprobante fiscal o el CFDI en el que conste la operación y el impuesto retenido enterado al SAT, la regla 2.7.1.23., de la RMF para 2016, indica que en aquellas operaciones traslativas de dominio de bienes inmuebles celebradas ante notarios públicos, los adquirentes de dichos bienes comprobarán el costo de adquisición para los efectos de deducibilidad y acreditamiento con el CFDI que los notarios expidan por los ingresos que perciban, siempre y cuando los notarios incorporen a dichos comprobantes el correspondiente complemento por cada inmueble enajenado, que al efecto publique el SAT en su portal.

No deberá expedirse el complemento a que se refiere esta regla, en los siguientes casos:

- a) Por causa de muerte
- b) A título gratuito
- c) En las que el enajenante sea una persona moral
- d) En las que en el mismo texto del instrumento que contenga la adquisición se haga constar el convenio y aceptación de las partes que será el propio enajenante quien expida el CFDI, por el importe total del precio o contraprestación convenidos o por el ingreso que, en su caso, corresponda por ley por la adquisición de que se trate.
- e) En las que los enajenantes sean personas físicas y estas tributen en términos del Capítulo II del Título IV de la LISR; y el inmueble forme parte del activo de la persona física.
- f) Derivadas de adjudicaciones administrativas, judiciales o fiduciarias, formalización de contratos privados traslativos de dominio a título oneroso; así como todas aquellas transmisiones en las que el instrumento público no sea por sí mismo comprobante del costo de adquisición.

En relación con lo que se indica en la citada regla, los notarios que deban incorporar al CFDI el complemento que se publique en el portal del SAT, deberán tener en cuenta la siguiente ruta para la búsqueda de dicho complemento:

1. Deberán ingresar a la página de internet del SAT www.sat.gob.mx.
2. Dar clic en “Información” dentro del menú principal.

3. Dar clic en la sección “Facturación electrónica” y dentro de esta misma dar clic donde se encuentra la liga ¿Ya emitiste factura?
4. Posteriormente dar clic en la liga “Factura electrónica (CFDI)”
5. Y por último dar clic en “Complementos de factura electrónica” y dirigirse a la liga de “Notarios públicos”

En la sección de “Notarios públicos” se encuentra una guía de preguntas y respuestas sobre el uso del complemento a que se refiere la regla antes citada, así como el catálogo del complemento de notarios públicos a través de los cuales los proveedores autorizados podrán incorporar el complemento a los CFDI que expidan los notarios públicos que celebren actos por la transmisión de dominio de un bien inmueble y un ejemplo sobre el contenido de complemento de notarios públicos.

Requisitos básicos que deberá reunir el CFDI que expida el notario público.

Se deberá considerar para la expedición de los comprobantes electrónicos o CFDI que emitan los notarios públicos, se cumplan con los siguientes requisitos fiscales del artículo 29-A del CFF:

1. La clave del RFC de quien los expida y el régimen fiscal en que tributen conforme a la LISR.

Si se trata de contribuyentes que tengan más de un local o establecimiento, se deberá señalar el domicilio del local o establecimiento en el que se expidan los comprobantes fiscales.

La regla 2.7.1.32., de la RMF para 2016, señala que los contribuyentes podrán incorporar en los CFDI que expidan, la expresión NA o cualquier otra análoga en lugar de poner el régimen fiscal en que tributen conforme a la LISR y el domicilio del local del establecimiento en el que se expidan los CFDI.

2. El número de folio y el sello digital del SAT, así como el sello digital del contribuyente que lo expide.
3. El lugar y fecha de expedición.
4. La clave del RFC de la persona a favor de quien se expida.

Cuando no se cuente con la clave del RFC, se señalará la clave genérica que establezca el SAT mediante reglas misceláneas.

La regla 2.7.1.26., de la RMF para 2016, señala que cuando no se cuente con la clave del RFC, se consignará la clave genérica en el RFC: XAXX010101000 y cuando se trate de operaciones efectuadas con residentes en el extranjero, que no se encuentren inscritos en el RFC, se señalará la clave genérica en el RFC: XEXX010101000.

5. La cantidad, unidad de medida y clase de los bienes o mercancías o descripción del servicio o del uso o goce que amparen.
6. El valor unitario consignado en número.

7. El importe total consignado en número o letra conforme a lo siguiente:

- a) Cuando la contraprestación se pague en una sola exhibición, en el comprobante fiscal se señalará expresamente dicha situación, además se indicará el importe total de la operación y, cuando así proceda, el monto de los impuestos trasladados desglosados con cada una de las tasas del impuesto correspondiente y, en su caso, el monto de los impuestos retenidos.
- b) Cuando la contraprestación se pague en parcialidades, se emitirá un comprobante fiscal por el valor total de la operación de que se trate en el que se indicará expresamente tal situación y se expedirá un comprobante fiscal por cada parcialidad. Estos últimos comprobantes deberán contener los requisitos previstos en los puntos 1, 2, 3 y 4 anteriores, además señalar los datos siguientes:
 - Número de folio y fecha del CFDI emitido por el valor total de la operación.
 - El importe total de la operación
 - El monto de la parcialidad que ampara
 - El monto de los impuestos retenidos
 - El monto de los impuestos trasladados, desglosando cada una de las tasas del impuesto correspondiente.

De acuerdo con lo expuesto en el inciso anterior, la regla 2.7.1.35., de la 3ra.MRMF 2016, establece que cuando las contraprestaciones no se paguen en una sola exhibición, se expedirá un CFDI por el valor total de la operación en el momento en que ésta se realice y posteriormente se expedirá un CFDI por cada uno de los pagos que se reciban, en el que se deberá señalar “cero pesos” en el monto total de la operación y como “método de pago” la expresión “pago” debiendo incorporar al mismo el “Complemento para pagos”.²⁵

El monto del pago se aplicará proporcionalmente a los conceptos integrados en el comprobante inicial emitido por el valor total de la operación a que se refiere el párrafo anterior.

La regla anterior también es aplicable a los contribuyentes que realicen el pago de la contraprestación en una sola exhibición, cuando ésta no sea cubierta al momento de la expedición del CFDI, incluso cuando se trate de operaciones a crédito y estas sean pagadas en fecha posterior a la emisión del CFDI correspondiente, siempre que se trate del mismo ejercicio fiscal.

Cuando ya se cuente con al menos un CFDI que incorpore el “Complemento para pagos” que acrediten que la contraprestación ha sido total o parcialmente pagada, el CFDI emitido por el total de la operación no podrá ser objeto de cancelación, las correcciones deberán realizarse mediante la emisión de CFDI de egresos por devoluciones, descuentos y bonificaciones.

Por lo que respecta a la emisión de un CFDI con “Complemento para pagos”, cuando en el comprobante existan errores, éste podrá cancelarse siempre que se sustituya por otro con los datos correctos y cuando se realicen a más tardar el último día del ejercicio en que fue emitido el CFDI.

²⁵ A la fecha de conclusión de esta tesina, no ha sido publicado por el SAT el complemento para pagos a los que se refiere la regla 2.7.1.35, de la 3era.MRMF para 2016.

- c) Señalar la forma en que se realizó el pago, ya sea en efectivo, transferencias electrónicas de fondos, cheques nominativos o tarjetas de débito, de crédito, de servicio o las denominadas monederos electrónicos que autorice el SAT.

En relación con lo expuesto en el inciso anterior, la regla 2.7.1.32., de la RMF para 2016 en su primer párrafo, señala que los contribuyentes podrán incorporar en los CFDI que expidan, la expresión NA o cualquier otra análoga si no se cuenta con el dato de la forma en que se realizó el pago.

Se adiciona el siguiente párrafo a la regla antes citada publicado en la 3ra. MRMF para 2016 en donde se indica lo siguiente:

Cuando el pago no se realice en una sola exhibición, la facilidad anterior de la citada regla estará condicionada a que una vez que se reciba el pago o pagos se deberá emitir por cada uno de ellos un CFDI al que se incorporará el “Complemento para pagos” a que se refiere la regla 2.7.1.35., de la 3ra.MRMF para 2016.

No se indicará la expresión NA o cualquier otra análoga si no se cuenta con el dato de la forma en que se realizó el pago cuando la contraprestación se pague en una sola exhibición en el momento en el que se expida el CFDI o haya sido pagada antes de la expedición del mismo.

Tratándose del supuesto del párrafo anterior, los contribuyentes deberán consignar en el CFDI, la clave correspondiente a la forma de pago, de conformidad con el catalogo publicado en el portal del SAT:

Clave	Descripción
01	Efectivo
02	Cheque nominativo
03	Transferencia electrónica de fondos
04	Tarjeta de crédito
05	Monedero electrónico
06	Dinero electrónico
08	Vales de despensa
28	Tarjeta de débito
29	Tarjeta de servicio
99	Otros

2.12. Enajenación de bienes inmuebles para efectos de la Ley del Impuesto al Valor Agregado.

De acuerdo con el artículo 1, fracción I de la LIVA, se encuentran obligadas al pago de este impuesto, las personas físicas que, en territorio nacional, realicen actos o actividades de enajenación.

Partiendo de la disposición anterior, el artículo 8 de la LIVA considera ingresos por enajenación, lo señalado en términos del artículo 14 del CFF, por lo tanto la enajenación de bienes inmuebles es objeto del pago del IVA y de entrada se encuentra gravada al 16%; sin embargo, están exentas al pago de este impuesto algunos bienes inmuebles que se enajenen.

Al respecto el artículo 9 de la LIVA considera que no se pagará el impuesto en la enajenación de los siguientes bienes:

- I. El suelo.
- II. Construcciones adheridas al suelo, **destinadas o utilizadas para casa habitación**. Cuando sólo parte de las construcciones se utilicen o destinen a casa habitación, no se pagará el impuesto por dicha parte. Los hoteles no quedan comprendidos en esta fracción.

El artículo anterior es muy claro porque menciona que será el suelo y las construcciones adheridas a este, con destino habitacional o que sean utilizadas para uso habitacional pero, en este último caso habría que ver cuáles serían las reglas, para determinar qué es lo que debe considerarse como casa habitación de acuerdo con la misma ley.

El artículo 28 del RLIVA establece que se consideran como casa habitación también a los asilos y orfanatorios.

Cuando se trate de nuevas construcciones se deberá considerar lo siguiente:

- Se atenderá al destino para la cual se construyó, considerando las especificaciones del inmueble y las licencias o permisos de construcción.

Y cuando se trate de construcciones que no estuvieran destinadas a casa habitación:

- Se podrá considerar que si lo está, cuando se asiente en la escritura pública que el adquirente la destinará a ese fin.
- Se garantice el impuesto que hubiera correspondido ante las autoridades recaudadoras autorizadas para recibir las declaraciones del mismo. Dichas autoridades ordenarán la cancelación de la garantía cuando por más de seis meses contados a partir de la fecha en que el adquirente reciba el inmueble, éste se destine a casa habitación.

De igual forma se consideran como destinadas a casa habitación las instalaciones y áreas cuyos usos estén exclusivamente dedicados a sus moradores, siempre que sea con fines no lucrativos.

Es importante precisar que cuando se trate de la enajenación de un bien inmueble destinado a un fin comercial, por ejemplo de un inmueble destinado para oficinas, bodega o para cualquier otro tipo de negocio, en este caso dicha enajenación se encontraría gravado a la tasa del 16% del VA.

Bajo el supuesto de una persona física que obtuvo ingresos por la enajenación de bienes inmuebles de manera accidental y derivado de ésta deba pagar un impuesto en términos de la LIVA, se deberá considerar lo siguiente de acuerdo con el segundo párrafo del artículo 33 de la misma ley.

Cuando la enajenación se encuentre consignada en escritura pública:

“Los notarios, corredores, jueces y demás fedatarios que por disposición legal tengan funciones notariales, calcularán el impuesto bajo su responsabilidad y lo enterarán dentro de los quince días siguientes a la fecha en que se firme la escritura, en la oficina autorizada que corresponda a su domicilio; asimismo, expedirán un comprobante fiscal en el que conste el monto de la operación y el impuesto retenido.”

De acuerdo con el párrafo anterior será la forma de como las personas físicas presentarán el pago mensual definitivo del IVA por la enajenación de bienes inmuebles cuando se encuentren obligadas al pago de dicho el impuesto.

2.13. Comentarios al capítulo.

En el presente capítulo conocimos las principales disposiciones fiscales derivadas de la enajenación de bienes inmuebles realizada por las personas físicas contempladas en el Capítulo IV, del Título IV de la LISR, como parte de dicho estudio analizamos los ingresos y los sujetos del impuesto, la exención aplicable en la enajenación de casa habitación y las deducciones autorizadas y su actualización así como también revisamos los lineamientos para la determinación del pago provisional y el ISR anual y un breve estudio de las reglas para la determinación de la ganancia en la enajenación de bienes inmuebles en copropiedad y de la pérdida fiscal derivada por la enajenación de bienes inmuebles.

De igual forma realizamos un breve estudio de las disposiciones fiscales referente a la obligación de expedir el CFDI por la enajenación de bienes inmuebles y de los requisitos fiscales que deberán reunir estos comprobantes, así como también un análisis de las disposiciones fiscales que se establecen en la LIVA aplicables a la enajenación de bienes inmuebles.

En nuestro siguiente capítulo realizaremos el estudio de un caso práctico por la enajenación de bienes inmuebles realizada por personas físicas como parte del desarrollo teórico de las disposiciones fiscales del Capítulo IV, Título IV de la LISR, para la determinación del pago provisional e impuesto anual aplicando las respectivas tablas o tarifas que se disponen en los artículos 96 y 152 de LISR para el cálculo de ambos impuestos y las reglas misceláneas y disposiciones reglamentarias de la propia ley; haremos un breve estudio de algunas disposiciones importantes de la Ley Federal para la Prevención e Identificación de Operaciones con Recursos de Procedencia Ilícita, relacionadas con la enajenación de bienes inmuebles.

CAPÍTULO III

ESTUDIO Y ANÁLISIS DE UN CASO PRÁCTICO POR LA ENAJENACIÓN DE UN BIEN INMUEBLE CASA HABITACIÓN EN COPROPIEDAD.

En el capítulo anterior realizamos un estudio de las principales disposiciones fiscales derivadas de la enajenación de bienes inmuebles de acuerdo con el Capítulo IV, del Título IV de la LISR, de los ingresos y los sujetos del impuesto, la exención aplicable en la enajenación de casa habitación, las deducciones autorizadas y su actualización así como de los lineamientos para la determinación del pago provisional y el ISR anual, analizamos las reglas para la determinación de la ganancia en la enajenación de bienes inmuebles en copropiedad, entre otros aspectos importantes del Capítulo IV, del Título IV de la LISR.

Por último realizamos un breve análisis de las disposiciones fiscales referente a la obligación de expedir un CFDI por la enajenación de bienes inmuebles y de los requisitos fiscales que deberán reunir estos comprobantes, así como también un análisis de las disposiciones fiscales que se establecen en la LIVA aplicables a la enajenación de bienes inmuebles.

En nuestro último capítulo llevaremos a cabo el estudio de un caso práctico por la enajenación de un bien inmueble casa habitación en copropiedad como parte del desarrollo teórico de las disposiciones fiscales del Capítulo IV, Título IV de la LISR antes vistas para la determinación del pago provisional e impuesto anual, aplicando las respectivas tablas o tarifas que se disponen en los artículos 96 y 152 de la LISR y las reglas misceláneas y disposiciones reglamentarias de la propia ley; haremos una breve estudio de algunas disposiciones que se establecen en la Ley Federal para la Prevención e Identificación de Operaciones con Recursos de Procedencia Ilícita relacionadas con la enajenación de bienes inmuebles.

3.1. Determinación de la ganancia y del pago provisional en la enajenación de casa habitación.

A continuación llevaremos a cabo el estudio del caso práctico para la determinación del pago provisional por la enajenación de un bien inmueble casa habitación en copropiedad. La transmisión de la propiedad del bien inmueble que se enajena en este caso pertenece pro-indiviso a tres personas físicas por lo tanto, los ingresos obtenidos por la realización de esta operación serán distribuidos entre estas tres personas.

El bien enajenado es una casa habitación, la cual, los enajenantes la recibieron por herencia. Los nombres de los enajenantes y los porcentajes que les corresponden son los siguientes:

Nombre	Proporción
Humberto Alonso García Ramírez	35%
Jorge Alberto García Ramírez	35%
Arcelia Lázaro Hernández	30%
Total	100%

Para este caso práctico se aplicarán los lineamientos del artículo 201 del RLISR. Recordemos que ya habíamos revisado con anterioridad dichos lineamientos, cuando la personas físicas obtienen ingresos por la enajenación de bienes inmuebles en copropiedad, sin embargo habremos de mencionarlos nuevamente; de acuerdo con el artículo antes citado cuando se trate de enajenación de bienes inmuebles cuyo dominio pertenezca proindiviso a varias personas físicas, cada copropietario determinará la ganancia conforme al procedimiento del Capítulo IV, del Título IV de la LISR.

Lo expuesto en el párrafo anterior será aplicable también para el representante de la sucesión con el consentimiento de los herederos, considerando la proporción que a cada uno de ellos le corresponda en la sucesión; la persona que se designó como albacea es el Sr. Humberto Alonso García Ramírez.

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

Posteriormente cuando se realizó la enajenación en copropiedad se designó también como representante legal de la misma al Sr. Humberto Alonso por lo tanto, él será el responsable de cumplir con las obligaciones que se le confieren; puesto que la operación debe ser consignada en escritura pública; el Sr. Humberto Alonso tuvo que contratar al notario público para que determinara el cálculo del pago provisional.

El cálculo del impuesto quedará bajo la responsabilidad del notario público y a su vez este mismo deberá enterarlo al SAT.

Para el cálculo de dicha operación se cuenta con los siguientes datos:

- La fecha de la enajenación del inmueble fue realizada el día 19 de agosto de 2016.
- El monto de la contraprestación es de \$16,000,000.00.
- El costo comprobado de adquisición del inmueble fue de \$3,500,000.00 tomando en cuenta que dicho costo fue el que pagó el autor de la sucesión.
- De acuerdo con el penúltimo párrafo del artículo 124 de la LISR, la fecha en que el autor de la sucesión adquirió el bien inmueble fue el 22 de junio de 1997.
- Los años transcurridos entre la fecha de adquisición y la de enajenación son 19 años.

Para este caso no se puede hacer la separación del costo comprobado de adquisición del terreno y de la construcción, por lo que se considerará como costo del terreno el 20% sobre el costo total, quedando como costo de la construcción el 80%; esto es de acuerdo con el artículo 124, fracción I de la LISR, en donde nos menciona que:

“Se restará del costo comprobado de adquisición, la parte correspondiente al terreno y el resultado será el costo de construcción. Cuando no se pueda efectuar esta separación se considerará como costo del terreno el 20% del costo total.”

Para el cálculo del pago provisional empezaremos por la determinación de la actualización del costo comprobado de adquisición de conformidad con lo establecido en el artículo 124 de la LISR.

Costo comprobado de adquisición y su actualización.

1. Determinación del costo del terreno y de la construcción.

a) Cálculo del costo del terreno:

CUADRO 1

	Concepto	Importe
	Costo total de adquisición pagado por el autor de la sucesión	3,500,000.00
(X)	Porcentaje correspondiente al terreno	20%
(=)	Costo del Terreno	700,000.00

b) Cálculo del costo de la construcción:

CUADRO 2

	Concepto	Importe
	Costo total de adquisición pagado por el autor de la sucesión	3,500,000.00
(-)	Costo del terreno	700,000.00
(=)	Costo de la construcción (80%)	2,800,000.00

2. Determinación de la depreciación acumulada de la construcción y del costo de construcción ajustado.

CUADRO 3

	Concepto	Importe
	Costo de la construcción	2,800,000.00
(X)	Por ciento de depreciación anual	3%
(=)	Depreciación anual	84,000.00
(X)	Número de años transcurrido entre la fecha de adquisición y la de enajenación	19
(=)	Depreciación acumulada de la construcción	1,596,000.00

CUADRO 4

	Concepto	Importe
	Costo de la construcción	2,800,000.00
(-)	Depreciación acumulada de la construcción	1,596,000.00
(=)	Costo de construcción ajustado	1,204,000.00

El costo de la construcción ajustado no deberá ser menor al 20% del costo inicial, en este caso el \$1,204,000.00 del cuadro anterior no es menor al 20% de \$2,800,000.00 que son \$560,000.00. Si resultara menor, se tomará como costo de la construcción ajustado o disminuido el importe de \$560,000.00.

3. Determinación del factor de actualización, determinación del costo del terreno actualizado y del costo de la construcción ajustado actualizado.

a) Determinación del factor de actualización.

CUADRO 5

	Concepto	Importe
	INPC del mes inmediato anterior al de la enajenación (julio 2016)	119.2110
(÷)	INPC del mes en que se adquirió el inmueble (junio 1997)	41.5987
(=)	Factor de actualización	2.8657

b) Determinación del costo del terreno actualizado y del costo de la construcción ajustado actualizado.

CUADRO 6

	Concepto	Importe
	Costo del terreno (Del cuadro 1)	700,000.00
(X)	Factor de actualización	2.8657
(=)	Costo del terreno actualizado	2,005,990.00
Más:		
	Costo de la construcción ajustado (Del cuadro 4)	1,204,000.00
(X)	Factor de actualización	2.8657
(=)	Costo de construcción ajustado actualizado	3,450,302.80
(=)	Costo total comprobado de adquisición actualizado	5,456,292.80

Es preciso comentar lo siguiente: de acuerdo con el artículo 121, fracción I de la LISR, el costo total comprobado de adquisición actualizado de \$5,456,292.80 determinado en el cuadro anterior, no tiene que ser menor al 10% del monto de la enajenación. En este caso el 10% de \$16,000,000.00 (monto de la enajenación) es de \$1,600,000.00 y por lo tanto, dicho costo actualizado de \$5,456,292.80 es mayor al 10% del monto de la enajenación. Si hubiera sido menor, se hubiera considerado como costo total de adquisición actualizado la cantidad de \$1,600,000.00.

4. Costo comprobado de adquisición actualizado para cada copropietario del artículo 121, fracción I de la LISR.

Del costo total comprobado de adquisición actualizado determinado en el cuadro 6, calcularemos el monto de las proporciones para cada copropietario.

CUADRO 7

Nombre	Proporción	Costo comprobado de adquisición actualizado para cada copropietario
Humberto Alonso García Ramírez	35%	1,909,702.48
Jorge Alberto García Ramírez	35%	1,909,702.48
Arcelia Lázaro Hernández	30%	1,636,887.84
Costo total comprobado de adquisición actualizado		5,456,292.80

Actualización de los gastos notariales, impuestos y derechos por escrituras de adquisición, así como el ISR local por los ingresos por la enajenación de bienes inmuebles pagados por el enajenante.

Las deducciones del artículo 121, fracción III de la LISR son las siguientes:

- Los gastos notariales, impuestos y derechos por escrituras de adquisición, pagados por el enajenante son por un monto total de \$70,000.00.
 - La fecha de erogación de los gastos notariales, impuestos y derechos por escrituras de adquisición, pagados por el enajenante fue el día 2 de julio de 1997.
 - El artículo 121, fracción III de la LISR, considera como parte de las deducciones autorizadas en la enajenación de bienes el ISR local para el cálculo de la declaración anual. Por lo tanto el ISR local lo aplicaremos cuando ya estemos realizando el cálculo del impuesto anual.
1. Determinación del factor de actualización, determinación de los gastos notariales, impuestos y derechos por escrituras de adquisición pagados por el enajenante actualizados.

CUADRO 8

	Concepto	Importe
	INPC del mes inmediato anterior al de la enajenación (julio 2016)	119.2110
(÷)	INPC del mes en que se efectuó la erogación (julio 1997)	41.9617
(=)	Factor de actualización	2.8409

CUADRO 9

	Concepto	Importe
	Gastos notariales, impuestos y derechos por escrituras de adquisición, pagados por el enajenante	70,000.00
(X)	Factor de actualización	2.8409
(=)	Gastos notariales, impuestos y derechos por escrituras de adquisición pagados por el enajenante, actualizados	198,863.00

2. Gastos notariales, impuestos y derechos por escrituras de adquisición pagados por el enajenante actualizados, por cada copropietario.

Tomando en cuenta el total de los gastos notariales, impuestos y derechos por escrituras de adquisición pagados por el enajenante actualizados, aplicaremos la proporción que le corresponde a cada copropietario.

CUADRO 10

Nombre	Proporción	Gastos notariales, impuestos y derechos por escrituras de adquisición actualizados por cada copropietario.
Humberto Alonso García Ramírez	35%	69,602.05
Jorge Alberto García Ramírez	35%	69,602.05
Arcelia Lázaro Hernández	30%	59,658.90
Total		198,863.00

- Determinación del total de deducciones autorizadas del artículo 121, fracciones I y III de la LISR, por cada copropietario en la proporción que le corresponde a cada uno.

CUADRO 11

Nombre	Proporción	Costo comprobado de adquisición actualizado	Gastos notariales, impuestos y derechos por escrituras de adquisición actualizados	Total de deducciones autorizadas
Humberto Alonso García Ramírez	35%	1,909,702.48	69,602.05	1,979,304.53
Jorge Alberto García Ramírez	35%	1,909,702.48	69,602.05	1,979,304.53
Arcelia Lázaro Hernández	30%	1,636,887.84	59,658.90	1,696,546.74
Totales		5,456,292.80	198,863.00	5,655,155.80

Determinación de la ganancia por la enajenación de bienes y del pago provisional conforme al artículo 126 de la LISR.

- Proporción del precio de venta por cada uno de los copropietarios.

Siendo que se trata de una enajenación de bienes en copropiedad, cada copropietario calculará su ganancia conforme a la proporción que le corresponda en los derechos de copropiedad; para esto se determinará la proporción que a cada copropietario le corresponde en el precio de venta en relación con el monto total del mismo, que es de \$16,000,000.00.

CUADRO 12

Nombre	Proporción	Precio de venta
Humberto Alonso García Ramírez	35%	5,600,000.00
Jorge Alberto García Ramírez	35%	5,600,000.00
Arcelia Lázaro Hernández	30%	4,800,000.00
Total precio de venta		16,000,000.00

- Determinación del monto exento y monto gravado para efectos del ISR por cada uno de los copropietarios.

Para la determinación de la ganancia o pérdida por la enajenación de bienes, es importante que antes se lleve a cabo la determinación del cálculo de la exención del ISR por la enajenación de casa habitación prevista en el artículo 93, fracción XIX, inciso a) de la LISR.

La exención prevista del artículo antes citado es de 700,000 UDIS. Al 19 de agosto de 2016 (fecha de enajenación) el valor de la UDI fue de 5.430176²⁶ por lo tanto, al multiplicarlo por este valor a dicha fecha nos resulta un monto en pesos de \$3,801,123.20.

De acuerdo a lo anterior tenemos el resumen del monto exento y del monto gravado del precio de venta para efectos del ISR por cada uno de los copropietarios:

CUADRO 13

Nombre	Proporción	Precio de venta	Monto exento	Monto gravado
Humberto Alonso García Ramírez	35%	5,600,000.00	3,801,123.20	1,798,876.80
Jorge Alberto García Ramírez	35%	5,600,000.00	3,801,123.20	1,798,876.80
Arcelia Lázaro Hernández	30%	4,800,000.00	3,801,123.20	998,876.80
Totales		16,000,000.00	11,403,369.60	4,596,630.40

- Determinación de la proporción aplicable a las deducciones autorizadas del artículo 121 de la LISR:

De conformidad con lo establecido en el artículo 93, fracción XIX, inciso a) de la LISR, determinaremos la proporción aplicable a las deducciones que se obtiene de dividir el excedente del monto gravado entre el monto de la contraprestación obtenida.

CUADRO 14

	Concepto	Importe
	Excedente del monto gravado	4,596,630.40
(÷)	Monto de la contraprestación	16,000,000.00
(=)	Proporción deducible	28.73%

- Determinación de la proporción de las deducciones autorizadas del artículo 121, fracciones I y III de la LISR, por cada uno de los copropietarios.

Habiendo determinado la proporción deducible del 28.73% en el cuadro anterior, calcularemos el monto deducible de cada copropietario aplicando dicho porcentaje sobre el total de las deducciones autorizadas de cada uno.

²⁶ Valor de la UDI cotejado correctamente en la página de internet del DOF: <http://dof.gob.mx/indicadores.php>.

CUADRO 15

Nombre	Proporción	Costo comprobado de adquisición actualizado (Del cuadro 7)	Gastos notariales, impuestos y derechos por escrituras de adquisición actualizados (Del cuadro 10)	Total deducciones autorizadas	Proporción de deducciones
					28.73%
Humberto Alonso García Ramírez	35%	1,909,702.48	69,602.05	1,979,304.53	568,654.19
Jorge Alberto García Ramírez	35%	1,909,702.48	69,602.05	1,979,304.53	568,654.19
Arcelia Lázaro Hernández	30%	1,636,887.84	59,658.90	1,696,546.74	487,417.88
Totales		5,456,292.80	198,863.00	5,655,155.80	1,624,726.26

5. Determinación de la ganancia por la enajenación por cada uno de los copropietarios.

Conociendo el precio de venta gravado y la proporción deducible para cada copropietario determinaremos la ganancia obtenida por cada uno de ellos.

CUADRO 16

	Concepto	Humberto A. García 35%	Jorge A. García 35%	Arcelia Lázaro 30%	Total
	Precio de venta gravado (Del cuadro 13)	1,798,876.80	1,798,876.80	998,876.80	4,596,630.40
(-)	Deducciones autorizadas en proporción del 28.73% (Del cuadro 15)	568,654.19	568,654.19	487,417.88	1,624,726.26
(=)	Ganancia obtenida por la enajenación	1,230,222.61	1,230,222.61	511,458.92	2,971,904.14

6. Determinación de la ganancia acumulable por la enajenación de bienes.

La ganancia obtenida por la enajenación determinada en el cuadro anterior se dividirá entre el número de años transcurridos entre la fecha de adquisición y enajenación.

CUADRO 17

	Concepto	Humberto A. García 35%	Jorge A. García 35%	Arcelia Lázaro 30%	Total
	Ganancia obtenida por la enajenación	1,230,222.61	1,230,222.61	511,458.92	2,971,904.14
(÷)	Número de años transcurridos entre la fecha de adquisición y enajenación (sin exceder de 20)	19	19	19	
(=)	Ganancia acumulable por la enajenación de bienes	64,748.56	64,748.56	26,918.89	156,416.01

7. Determinación del pago provisional del ISR aplicando la tarifa del artículo 96 de la LISR conforme a lo establecido en el artículo 126 de la LISR.

Para el cálculo de los pagos provisionales aplicaremos la tarifa del anexo 8 de la RMF para 2016 que se dio a conocer en el capítulo anterior de esta tesina, al importe de la ganancia acumulable a los demás ingresos del ejercicio determinada en el cuadro anterior.

CUADRO 18

	Concepto	Humberto A. García 35%	Jorge A. García 35%	Arcelia Lázaro 30%	Total
	Ganancia por la enajenación de bienes acumulable a los demás ingresos del ejercicio	64,748.56	64,748.56	26,918.89	156,416.01
(-)	Límite inferior	50,524.93	50,524.93	5,952.85	
(=)	Excedente del límite inferior	14,223.63	14,223.63	20,966.04	
(X)	Porcentaje para aplicarse sobre el excedente del límite inferior	10.88%	10.88%	6.40%	
(=)	Impuesto marginal	1,547.53	1,547.53	1,341.83	
(+)	Cuota fija	2,966.91	2,966.91	114.29	
(=)	Impuesto según tarifa de los artículos 96 y 126 de la LISR	4,514.44	4,514.44	1,456.12	10,485.00

De acuerdo con los cálculos efectuados en el cuadro anterior, procederemos a determinar ahora el importe del pago provisional por cada uno de los copropietarios multiplicando el impuesto de cada uno de ellos por el número de años transcurridos entre la fecha de adquisición y la de enajenación, que fueron 19 años.

CUADRO 19

	Concepto	Humberto A. García 35%	Jorge A. García 35%	Arcelia Lázaro 30%	Total
	Impuesto según tarifa de los artículos 96 y 126 de la LISR (Del cuadro 18)	4,514.44	4,514.44	1,456.12	10,485.00
(X)	Número de años transcurridos entre la fecha de adquisición y enajenación	19	19	19	
(=)	Impuesto a cargo del pago provisional	85,774.36	85,774.36	27,666.28	199,215.00
(-)	ISR a entidad federativa (Viene del cuadro 20)	61,511.13	61,511.13	25,572.95	148,595.21
(=)	ISR a cargo a enterar a la federación	24,263.23	24,263.23	2,093.33	50,619.79

Como se podrá observar en el cuadro anterior, el ISR a cargo a enterar a la federación por todos los copropietarios es por un importe total de \$50,619.79 después de haber efectuado el acreditamiento del impuesto enterado a la entidad federativa de conformidad con el segundo párrafo del artículo 127 de la LISR.

El notario público deberá retener a cada copropietario la parte del ISR que le corresponde a cada uno de ellos y deberá enterar un pago por cada uno.

Determinación del impuesto estatal por cada uno de los copropietarios sobre la ganancia obtenida en la enajenación de bienes.

De la ganancia obtenida por la enajenación que se determinó en el cuadro 16, se calculará el impuesto estatal por cada uno de los copropietarios.

CUADRO 20

	Concepto	Humberto A. García 35%	Jorge A. García 35%	Arcelia Lázaro 30%	Total
	Ganancia obtenida en la enajenación (Cuadro 16)	1,230,222.61	1,230,222.61	511,458.92	2,971,904.14
(X)	Tasa del impuesto	5%	5%	5%	
(=)	ISR según artículo 127 de la LISR	61,511.13	61,511.13	25,572.95	148,595.21

En relación con el cuadro anterior el ISR a enterar a la entidad federativa es por un importe total de \$148,595.21 por todos los copropietarios determinado conforme a lo establecido en el primer párrafo del artículo 127 de la LISR.

De esta forma es como concluimos con el cálculo del pago provisional por la enajenación de bienes en copropiedad de acuerdo a los lineamientos de la LISR. Continuando con el estudio del caso práctico procederemos a realizar ahora el cálculo del impuesto anual por la enajenación de bienes inmuebles en copropiedad partiendo de los mismos datos que se necesitaron para el cálculo del pago provisional.

3.2. Determinación del impuesto anual en la enajenación de casa habitación.

Para la determinación del impuesto del ejercicio cada copropietario deberá calcular el ISR a su cargo, considerando los demás ingresos acumulables que hayan percibido en el año en el que se realizó la enajenación y las deducciones personales que hayan efectuado durante ese año.

Para dicho cálculo cada copropietario determinará su ganancia por la enajenación conforme al Título IV, Capítulo IV de la LISR de acuerdo con lo establecido en el artículo 201 del RLISR; asimismo, a cada proporción de la ganancia resultante para cada copropietario se le aplicará lo dispuesto en el artículo 120 de la LISR.

Lo expuesto en el párrafo anterior será aplicable también para el representante legal de la sucesión con el consentimiento de los herederos, considerando la proporción que a cada uno de ellos le corresponda en la sucesión. Se designó como albacea al Sr. Humberto Alonso García Ramírez, posteriormente quedando como representante legal de la enajenación en copropiedad.

Con los importes determinados previamente en el cálculo del pago provisional, a continuación llevaremos a cabo el cálculo del ISR anual del ejercicio por la enajenación en copropiedad del inmueble casa habitación empezando por la determinación del ISR correspondiente a los ingresos acumulables.

Para efectos de este estudio práctico de la declaración anual del ejercicio de 2016, consideramos que el Sr. Humberto Alonso García y el Sr. Jorge Alberto García, además de los ingresos percibidos por la enajenación del bien inmueble, percibieron en el ejercicio ingresos por concepto de sueldos y salarios del Capítulo I, Título IV de la LISR por un importe de \$187,680.00 y \$172,200.00 respectivamente.

Para la determinación del cálculo del ISR anual por la enajenación de bienes, se deberá tomar en cuenta el ISR local pagado por el enajenante como parte de las deducciones autorizadas del artículo 121, fracción III de la LISR. Al respecto, en el siguiente cuadro se muestra un resumen de todas las deducciones autorizadas incluyendo el ISR local en base a la proporción que le corresponde a cada copropietario:

CUADRO 21: Proporción de deducciones autorizadas (Artículo 121, fracciones I y III)

Nombre	Proporción	Costo comprobado de adquisición actualizado (Del cuadro 7)	Gastos notariales, impuestos y derechos por escrituras de adquisición actualizados (Del cuadro 10)	ISR local (Del cuadro 20)	Total deducciones autorizadas	Proporción de deducciones
						28.73%
Humberto Alonso García	35%	1,909,702.48	69,602.05	61,511.13	2,040,815.66	586,326.34
Jorge Alberto García	35%	1,909,702.48	69,602.05	61,511.13	2,040,815.66	586,326.34
Arcelia Lázaro	30%	1,636,887.84	59,658.90	25,572.95	1,722,119.69	494,764.99
Totales		5,456,292.80	198,863.00	148,595.21	5,803,751.01	1,667,417.67

Partiendo del precio gravado que ya se había determinado en el cálculo del pago provisional, procederemos a realizar la determinación de la ganancia obtenida por la enajenación por cada copropietario para efectos del cálculo del ISR anual:

CUADRO 22: Ganancia obtenida por la enajenación

	Concepto	Humberto A. García 35%	Jorge A. García 35%	Arcelia Lázaro 30%	Total
	Precio de venta gravado (Del cuadro 13)	1,798,876.80	1,798,876.80	998,876.80	4,596,630.40
(-)	Deducciones autorizadas en proporción del 28.73% (Del cuadro 21)	586,326.34	586,326.34	494,764.99	1,667,417.67
(=)	Ganancia obtenida por la enajenación	1,212,550.46	1,212,550.46	504,111.81	2,929,212.73

De acuerdo con la fracción I, del artículo 120 de la LISR se deberá dividir la ganancia entre el número de años transcurridos entre la fecha de adquisición y la de enajenación, sin exceder de 20 años. El resultado obtenido conforme a la fracción anterior será la parte de la ganancia que se sumará a los demás ingresos acumulables del ejercicio, de acuerdo con el artículo 120, fracción II de la LISR.

En el siguiente cuadro se determinará el importe de la ganancia acumulable del ejercicio de cada copropietario en la proporción que a cada uno le corresponde.

CUADRO 23: Ganancia acumulable por la enajenación de bienes

	Concepto	Humberto A. García 35%	Jorge A. García 35%	Arcelia Lázaro 30%	Total
	Ganancia obtenida por la enajenación (Del cuadro 22)	1,212,550.46	1,212,550.46	504,111.81	2,929,212.73
(-)	Número de años transcurridos entre la fecha de adquisición y enajenación (sin exceder de 20)	19	19	19	
(=)	Ganancia acumulable por la enajenación de bienes	63,818.45	63,818.45	26,532.20	154,169.10

La ganancia acumulable por la enajenación bienes determinada conforme al cuadro anterior, es la que deberá sumarse a los demás ingresos acumulables que cada copropietario haya percibido en el año en que se efectuó la enajenación. La suma de ambos conceptos será el importe total de los ingresos acumulables del ejercicio de cada copropietario.

Al importe total de los ingresos acumulables de cada copropietario se le deberán restar las deducciones personales. Tanto el Sr. Humberto Alonso García como el Sr. Jorge Alberto García tuvieron deducciones personales por honorarios médicos por un importe de \$22,500.00 y \$18,000.00 respectivamente; de esta forma obtendremos el importe de la base gravable que servirá para efectuar el cálculo del ISR del ejercicio correspondiente a los ingresos acumulables de cada copropietario, quedando de la siguiente forma:

CUADRO 24: Base gravable para el cálculo del ISR anual

	Concepto	Humberto A. García	Jorge A. García	Arcelia Lázaro	Total
	Ganancia acumulable (Del cuadro 23)	63,818.45	63,818.45	26,532.20	154,169.10
(+)	Otros ingresos acumulables (Sueldos y salarios, Capítulo I, Título IV)	187,680.00	172,200.00		359,880.00
(=)	Total ingresos acumulables	251,498.45	236,018.45	26,532.20	514,049.10
(-)	Deducciones personales (honorarios médicos)	22,500.00	18,000.00	-	40,500.00
(=)	Base gravable para el cálculo del ISR anual	228,998.45	218,018.45	26,532.20	473,549.10

A la base gravable determinada en el cuadro anterior, se le aplicará a cada copropietario la tarifa anual del artículo 152 de la LISR y de esta forma se obtendrá el ISR correspondiente a los ingresos acumulables, de acuerdo con lo establecido en la fracción II, del artículo 120 de la LISR.

CUADRO 25: ISR sobre ingresos acumulables

	Concepto	Humberto A. García	Jorge A. García	Arcelia Lázaro	Total
	Base gravable para el cálculo del ISR anual (Del cuadro 24)	228,998.45	218,018.45	26,532.20	473,549.10
(-)	Límite inferior	123,580.21	123,580.21	5,952.85	
(=)	Excedente del límite inferior	105,418.24	94,438.24	20,579.35	
(X)	Porcentaje para aplicarse sobre el excedente del límite inferior	21.36%	21.36%	6.40%	
(=)	Impuesto marginal	22,517.34	20,172.01	1,317.08	
(+)	Cuota fija	13,087.13	13,087.13	114.29	
(=)	ISR sobre ingresos acumulables	35,604.47	33,259.14	1,431.37	70,294.98

ISR sobre la ganancia no acumulable por la enajenación de bienes.

Habiendo determinado el ISR por los ingresos acumulables, ahora determinaremos el ISR sobre la ganancia no acumulable por la enajenación de bienes como parte del cálculo anual del ISR del ejercicio. Dicha ganancia no acumulable se obtiene de restarle al total de la ganancia obtenida por la enajenación, la parte de la ganancia acumulable.

En el siguiente cuadro se muestra la determinación de la ganancia no acumulable por cada uno de los copropietarios para el cálculo del ISR del ejercicio:

CUADRO 26: Ganancia no acumulable por la enajenación de bienes

	Concepto	Humberto A. García 35%	Jorge A. García 35%	Arcelia Lázaro 30%	Total
	Ganancia obtenida por la enajenación (Del cuadro 22)	1,212,550.46	1,212,550.46	504,111.81	2,929,212.73
(-)	Ganancia acumulable por la enajenación de bienes (Del cuadro 23)	63,818.45	63,818.45	26,532.20	154,169.10
(=)	Ganancia no acumulable por la enajenación de bienes	1,148,732.01	1,148,732.01	477,579.61	2,775,043.63

De acuerdo con la fracción III, del artículo 120 de la LISR, la parte de la ganancia no acumulable se multiplicará por la tasa de impuesto que se determinará conforme a lo dispuesto en cualquiera de las dos opciones siguientes:

Opción del inciso a):

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

Opción del inciso b):

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

De lo expuesto en los dos incisos anteriores cada copropietario tomará la opción que más le convenga, por lo tanto se tomará la tasa que resulte menor entre ambas opciones. Al respecto realizaremos un estudio práctico de la fracción III, del artículo 120 de la LISR, tanto de la opción del inciso a) como de la opción del inciso b), de esta forma veremos que opción es la más conveniente para cada copropietario.

Determinación de la tasa de impuesto de la opción del inciso a).

Para la determinación de la tasa de impuesto de esta opción, se le aplicará a cada copropietario la tarifa del artículo 152 de LISR al total de los ingresos acumulables obtenidos en el año en que se realizó la enajenación, disminuidos por las deducciones autorizadas por la propia LISR, excepto las establecidas en las fracciones I, II y III del artículo 151 de la misma.

El resultado obtenido conforme al párrafo anterior se dividirá entre la cantidad a la que se le aplicó la tarifa y el cociente será la tasa.

Veamos a continuación en el siguiente cuadro la determinación de la tasa de impuesto de la opción del inciso a) de cada uno de los copropietarios.

CUADRO 27: Determinación de la tasa de impuesto, opción del inciso a)

	Concepto	Humberto A. García	Jorge A. García	Arcelia Lázaro	Total
	Ganancia acumulable (Del cuadro 23)	63,818.45	63,818.45	26,532.20	154,169.10
(+)	Otros ingresos acumulables (Sueldos y salarios)	187,680.00	172,200.00		359,880.00
(=)	Total ingresos acumulables obtenidos en el año en que se realizó la enajenación	251,498.45	236,018.45	26,532.20	514,049.10
(-)	Deducciones autorizadas del artículo 151 de la LISR, excepto las de las fracciones I, II y III de ese mismo artículo ²⁷				
(=)	Cantidad para aplicarse la tarifa anual del artículo 152 de la LISR	251,498.45	236,018.45	26,532.20	514,049.10
(-)	Límite inferior	249,243.49	123,580.21	5,952.85	
(=)	Excedente del límite inferior	2,254.96	112,438.24	20,579.35	
(X)	Porcentaje para aplicarse sobre el excedente del L.I.	23.52%	21.36%	6.40%	
(=)	Impuesto marginal	530.37	24,016.81	1,317.08	
(+)	Cuota fija	39,929.05	13,087.37	114.29	
(=)	Impuesto de la tarifa anual del artículo 152 de la LISR	40,459.42	37,104.18	1,431.37	78,994.73
(÷)	Cantidad a la que se le aplicó la tarifa anual del artículo 152 de la LISR	251,498.45	236,018.45	26,532.20	514,049.10
(=)	Tasa del artículo 120, fracción III, inciso a) LISR	16.09%	15.72%	5.39%	

De acuerdo con los cálculos del cuadro anterior podemos observar que la tasa que le resulta al Sr. Humberto Alonso García es ligeramente mayor a la tasa que le resulta al Sr. Jorge Alberto García.

²⁷ Los honorarios médicos de los señores Humberto Alonso y Jorge Alberto no se consideran para la determinación de la tasa de impuesto de conformidad con lo establecido en el artículo 120, fracción III, inciso a) de la LISR.

Ambos tuvieron la misma ganancia acumulable por la enajenación del bien inmueble y ambos percibieron en el ejercicio otros ingresos acumulables por concepto de sueldos y salarios pero el ingreso percibido por este concepto del Sr. Humberto Alonso fue mayor con respecto al ingreso percibido por el Sr. Jorge Alberto, por lo tanto la diferencia porcentual que hay entre ambos copropietarios se debe a esa mínima diferencia que hubo en los ingresos por sueldos y salarios.

Por su parte la Srita. Arcelia Lázaro le resultó un porcentaje muy bajo, pues ella no tuvo otros ingresos acumulables en el ejercicio en el que se realizó la enajenación ni deducciones personales autorizadas del artículo 151 de la LISR; lo anterior hará que a ella le convenga elegir la opción del inciso a) puesto que también no obtuvo otros ingresos acumulables en los cuatro ejercicios anteriores al del ejercicio en el que se realizó la enajenación, ni tampoco deducciones personales que haya efectuado por los mismos cuatro ejercicios anteriores.

Determinación de la tasa de impuesto de la opción del inciso b).

Con base en lo expuesto en los dos párrafos anteriores realizaremos el estudio práctico de la opción del inciso b) solamente para los Señores Humberto Alonso García y Jorge Alberto García, pues valdría la pena ver si a ambos les conviene aplicar la tasa de la opción del inciso b) para la ganancia no acumulable. De esta forma se podrían optimizar los recursos para el pago de sus impuestos en su declaración anual.

Teniendo en cuenta que ambos copropietarios percibieron ingresos acumulables en los cuatro ejercicios anteriores al de la enajenación del bien inmueble solo por el concepto de sueldos y salarios del Capítulo IV, Título IV de la LISR, para la determinación de la tasa de impuesto de esta opción habría que solicitarle a cada uno de ellos las constancias de retención por este concepto de los cinco ejercicios incluido el de la enajenación del bien inmueble; es de gran importancia obtener físicamente estas constancias de retención, así como los cálculos correspondientes con la finalidad de soportar la exactitud de la información contra dichos documentos y de esta manera pueda ser cotejada físicamente contra los mismos.

Cabe mencionar que para el cálculo de esta opción, primero se aplicará la tarifa anual del artículo 152 de la LISR a la totalidad de los ingresos acumulables de los últimos cinco ejercicios incluido el de la enajenación del bien inmueble para obtener la tasa de cada ejercicio de acuerdo con el procedimiento establecido en el artículo 120, fracción III, inciso a) de la LISR. Una vez calculadas las tasas de los últimos cinco ejercicios conforme a lo establecido en el artículo antes citado se obtendrá la tasa promedio que resulte de sumar las cinco tasas calculadas, dividida entre cinco; de esta forma nos dará la tasa promedio de acuerdo con lo establecido en el artículo 120, fracción III, inciso b) de la LISR.

De acuerdo con el segundo párrafo del artículo 120 de la LISR cuando el contribuyente no hubiera obtenido ingresos acumulables en los cuatro ejercicios previos a aquél en que se realice la enajenación, podrá determinar la tasa promedio con el impuesto que hubiese tenido que pagar de haber acumulado en cada ejercicio la parte de la ganancia acumulable por la enajenación de bienes determinada conforme a la fracción I del mismo artículo 120 de la LISR.

Adicionalmente el RLISR²⁸ menciona que cuando no se hubieran obtenido ingresos acumulables en cualquiera de los cuatro ejercicios previos a aquél en que se realice la enajenación, se podrá determinar la tasa en términos del segundo párrafo del artículo 120 de la LISR, respecto de los ejercicios en los cuales no se obtuvieron ingresos.

²⁸ Artículo 202 del RLISR.

A continuación se muestra el detalle de la aplicación de la tarifa anual del artículo 152 de la LISR a la totalidad de los ingresos acumulables del señor Humberto Alonso García de los últimos cinco ejercicios, incluido el ejercicio 2016; en este último se adiciona la ganancia acumulable por la enajenación del inmueble. El señor Humberto Alonso no tuvo deducciones personales del artículo 151 de la LISR en los ejercicios del 2012 al 2015. Los gastos por honorarios médicos realizados por el señor Humberto Alonso en 2016 no fueron considerados para la determinación de este cálculo de conformidad con lo establecido en el artículo 120, fracción III, inciso a) de la LISR.

CUADRO 28: Impuesto de la tarifa anual del artículo 152 del Sr. Humberto Alonso García

	Concepto	Ejercicios				
		2012	2013	2014	2015	2016
	Ganancia acumulable (Del cuadro 23)					63,818.45
(+)	Otros ingresos acumulables (Sueldos y salarios)	192,500.00	205,106.00	167,500.00	171,800.00	187,680.00
(=)	Total ingresos acumulables	192,500.00	205,106.00	167,500.00	171,800.00	251,498.45
(-)	Deducciones autorizadas del artículo 151, excepto las de las fracciones I, II y III					
(=)	Cantidad para aplicarse la tarifa anual del artículo 152 de la LISR	192,500.00	205,106.00	167,500.00	171,800.00	251,498.45
(-)	Límite inferior	123,580.21	123,580.21	123,580.21	123,580.21	249,243.49
(=)	Excedente del límite inferior	68,919.79	81,525.79	43,919.79	48,219.79	2,254.96
(X)	Porcentaje para aplicarse sobre el excedente del L.I.	21.36%	21.36%	21.36%	21.36%	23.52%
(=)	Impuesto marginal	14,721.27	17,413.91	9,381.27	10,299.75	530.37
(+)	Cuota fija	13,087.44	13,087.44	13,087.44	13,087.37	39,929.05
(=)	Impuesto de la tarifa anual del artículo 152 de la LISR	27,808.71	30,501.35	22,468.71	23,387.12	40,459.42

Ahora se muestra el detalle de la aplicación de la tarifa anual del artículo 152 de la LISR a la totalidad de los ingresos acumulables del señor Jorge Alberto García de los últimos cinco ejercicios, incluido el ejercicio 2016; en este último se adiciona la ganancia acumulable por la enajenación del inmueble. El señor Jorge Alberto no tuvo deducciones personales del artículo 151 de la LISR en los ejercicios del 2012 al 2015. Los gastos por honorarios médicos realizados por el señor Jorge Alberto en 2016 no fueron considerados para la determinación de este cálculo de conformidad con lo establecido en el artículo 120, fracción III, inciso a) de la LISR.

CUADRO 29: Impuesto de la tarifa anual del artículo 152 del Sr. Jorge Alberto García

	Concepto	Ejercicios				
		2012	2013	2014	2015	2016
	Ganancia acumulable (Del cuadro 23)					63,818.45
(+)	Otros ingresos acumulables (Sueldos y salarios)	166,212.00	174,960.00	152,139.00	160,146.00	172,200.00
(=)	Total ingresos acumulables	166,212.00	174,960.00	152,139.00	160,146.00	236,018.45
(-)	Deducciones autorizadas del artículo 151, excepto las de las fracciones I, II y III					
(=)	Cantidad para aplicarse la tarifa anual del artículo 152 de la LISR	166,212.00	174,960.00	152,139.00	160,146.00	236,018.45
(-)	Límite inferior	123,580.21	123,580.21	123,580.21	123,580.21	123,580.21
(=)	Excedente del límite inferior	42,631.79	51,379.79	28,558.79	36,565.79	112,438.24
(X)	Porcentaje para aplicarse sobre el excedente del L.I.	21.36%	21.36%	21.36%	21.36%	21.36%
(=)	Impuesto marginal	9,106.15	10,974.72	6,100.16	7,810.45	24,016.81
(+)	Cuota fija	13,087.44	13,087.44	13,087.44	13,087.37	13,087.37
(=)	Impuesto de la tarifa anual del artículo 152 de la LISR	22,193.59	24,062.16	19,187.60	20,897.82	37,104.18

Después de haber mostrado el detalle de la aplicación de la tarifa anual del artículo 152 de la LISR a la totalidad de los ingresos acumulables de conformidad con lo establecido en el artículo 120, fracción III, inciso a) de la LISR de los señores Humberto Alonso García y Jorge Alberto García, en los siguientes dos cuadros, mostraremos el detalle de la determinación de la tasa promedio del artículo 120, fracción III, inciso b) de la LISR de ambos copropietarios.

Para obtener la tasa promedio se tendrá que dividir el impuesto que haya resultado de la aplicación de la tarifa anual del artículo 152 de la LISR entre la cantidad a la que se le aplicó la tarifa anual del artículo 152 de la misma Ley: dicho procedimiento se hará por cada uno de los cinco ejercicios, incluido el de la enajenación. Las tasas que se obtengan de cada uno de los cinco ejercicios se sumarán y el resultado de la suma dividida entre cinco nos dará dicha tasa promedio.

CUADRO 30: Tasa del impuesto, de la opción del inciso b) del Sr. Humberto Alonso García

	Concepto	Ejercicios					Tasa promedio
		2012	2013	2014	2015	2016	
	Impuesto de la tarifa anual del artículo 152 de la LISR (Del cuadro 28)	27,808.71	30,501.35	22,468.71	23,387.12	40,459.42	
(÷)	Cantidad a la que se le aplicó la tarifa anual del artículo 152 de la LISR (Del cuadro 28)	192,500.00	205,106.00	167,500.00	171,800.00	251,498.45	
(=)	Tasa del artículo 120, fracción III, inciso b) de la LISR	14.45%	14.87%	13.41%	13.61%	16.09%	72.43%
						Entre	5
						(=)	14.49%

CUADRO 31: Tasa del impuesto, de la opción del inciso b) del Sr. Jorge Alberto García

	Concepto	Ejercicios					Tasa promedio
		2012	2013	2014	2015	2016	
	Impuesto de la tarifa anual del artículo 152 de la LISR (Del cuadro 29)	22,193.59	24,062.16	19,187.60	20,897.82	37,104.18	
(÷)	Cantidad a la que se le aplicó la tarifa anual del artículo 152 de la LISR (Del cuadro 29)	166,212.00	174,960.00	152,139.00	160,146.00	236,018.45	
(=)	Tasa del artículo 120, fracción III, inciso b) de la LISR	13.35%	13.75%	12.61%	13.05%	15.72%	68.48%
						Entre	5
						(=)	13.70%

De acuerdo a los cuadros 28, 29, 30 y 31 anteriormente mostrados, analicemos lo siguiente:

- a) Al Sr. Humberto Alonso le convendría aplicar la tasa de impuesto determinada conforme a la opción del inciso b) al importe de la ganancia no acumulable, pues dicha tasa de esta opción del 14.49% resulta menor a la tasa determinada conforme a la opción del inciso a) del 16.09%.

Por lo tanto, en este caso se aplicará la tasa de impuesto del 14.49% de la opción del inciso b) al importe de la ganancia no acumulable del Sr Humberto Alonso y no la tasa de la opción del inciso a) del 16.09%. El importe de la ganancia no acumulable, determinada en el cuadro 26, página 67, fue de \$1,148,732.01 que multiplicada por la tasa del 14.49% nos resulta un importe de \$166,451.27, por lo que el Sr. Humberto Alonso tendrá un ahorro monetario de \$18,379.71 de acuerdo a lo que se muestra en el cuadro 32.

- b) Al Sr. Jorge Alberto también le convendría aplicar al importe de la ganancia no acumulable la tasa de impuesto determinada conforme a la opción del inciso b), puesto que esta opción también resulta menor a la tasa de impuesto determinada conforme a la opción del inciso a).

De acuerdo al cuadro 32 se le aplicará la tasa de impuesto del 13.70% de la opción del inciso b) al importe de la ganancia no acumulable y no la tasa de la opción del inciso a) del 15.72%. El importe de la ganancia no acumulable del Sr Jorge Alberto del cuadro 26, página 67, también fue de \$1,148,732.01 que multiplicada por la tasa del 13.70% nos resulta un importe de \$157,376.29., habiendo un ahorro monetario en este caso de \$23,204.38.

Para un mejor entendimiento de este análisis a continuación se muestra un cuadro comparativo del ahorro para ambos copropietarios tanto en porcentajes como en montos:

CUADRO 32: Cuadro comparativo

Nombre	Tasa opción a) Fracción III, Artículo 120	Tasa opción b) Fracción III, Artículo 120	Diferencia Ahorro
			En porcentajes
Humberto Alonso García	16.09%	14.49%	1.60%
Jorge Alberto García	15.72%	13.70%	2.02%
	Impuesto opción a)	Impuesto opción b)	En montos
Humberto Alonso García	184,830.98	166,451.27	18,379.71
Jorge Alberto García	180,580.67	157,376.29	23,204.38

Sin duda ambos copropietarios se estarían ahorrando un costo importante para el pago de sus impuestos en su declaración anual por este concepto.

Habiendo efectuado el análisis práctico de las disposiciones del artículo 120, fracción III, incisos a) y b) de la LISR, en el siguiente cuadro presentamos un resumen de la determinación del ISR sobre la ganancia no acumulable aplicando las tasas de la opción del inciso b) que fueron convenientes en ambos casos.

CUADRO 33: ISR sobre la ganancia no acumulable

	Concepto	Humberto Alonso García Tasa opción b)	Jorge Alberto García Tasa opción b)	Arcelia Lázaro Tasa opción a)	Total
	Ganancia no acumulable	1,148,732.01	1,148,732.01	477,579.61	2,775,043.63
(X)	Tasa de ISR aplicable a la ganancia no acumulable	14.49%	13.70%	5.39%	
(=)	ISR correspondiente a la ganancia no acumulable	166,451.27	157,376.29	25,741.54	349,569.10

Para finalizar con el cálculo del ISR anual, presentamos ahora un resumen que incluye las cifras finales del ISR sobre los ingresos acumulables, el ISR sobre la ganancia no acumulable, las retenciones por concepto de sueldos y salarios percibidos por los señores Humberto Alonso y Jorge Alberto García así como la retención del pago provisional por la enajenación del bien enajenado dando como diferencia el importe del ISR anual del ejercicio 2016 de cada uno de los copropietarios.

CUADRO 34: Total ISR anual 2016

Nombre	A	B	C= (A + B)	D	E	F= (D + E)	G= (C - F)
	ISR Sobre ingresos acumulables (Cuadro 25)	ISR sobre la ganancia no acumulable (Cuadro 33)	Total ISR anual por la enajenación de bienes (Artículo 120)	ISR retenido por sueldos y salarios	Pago provisional por la enajenación de bienes ²⁹	Total	Total ISR anual 2016
Humberto Alonso García	35,604.47	166,451.27	202,055.74	26,779.09	85,774.36	112,553.45	89,502.29
Jorge Alberto García	33,259.14	157,376.29	190,635.43	23,472.56	85,774.36	109,246.92	81,388.51
Arcelia Lázaro	1,431.37	25,741.54	27,172.91		27,666.28	27,666.28	-493.37
Totales	70,294.98	349,569.10	419,864.08	50,251.65	199,215.00	249,466.65	170,397.43

²⁹ Estas cifras vienen del cuadro número 19 del índice 3.1. referente al cálculo del pago provisional.

De acuerdo con el resumen que se muestra en el cuadro anterior, se observa que la Srita. Arcelia Lázaro obtuvo un ISR a favor por una pequeña cantidad de \$493.37 la que podría solicitar en forma automática en su declaración anual del 2016, en caso de no recibirla valdría la pena que la Srita. Arcelia Lázaro lleve a cabo la solicitud de devolución por este importe, ya que si se cuenta con la información correspondiente no será necesario que lo tenga solicitar de manera personal en las oficinas del SAT, pues dicha solicitud podrá realizarla vía electrónica a través del portal del SAT una vez que se haya presentado la declaración anual del ejercicio.

En el caso de los señores Humberto Alonso García y Jorge Alberto García, les resulta un ISR a cargo por la cantidad de \$89,502.29 y 81,388.51 respectivamente, por lo que deberán contar con la disponibilidad de los recursos económicos para el pago de sus impuestos al momento de la presentación y envío de la declaración anual. Esta última deberán presentarla a más tardar el 30 de abril del año siguiente de acuerdo con el primer párrafo del artículo 150 de la LISR.

Para la presentación y envío de la declaración anual se deberá ingresar a la página de internet del SAT (www.sat.gob.mx), mediante la siguiente ruta: en el menú principal dar clic en "Tramites", luego dar clic en el apartado de "Declaraciones", después dar clic en "DeclaraSAT" que se encuentra dentro del encabezado "Anuales-Personas físicas", finalmente aparecerá una pantalla en donde se pide ingresar los datos del RFC y la contraseña.

Una vez ingresados los datos del RFC y la contraseña, se podrá tener acceso al DeclaraSAT para el llenado correspondiente de la declaración anual. Para la captura de la información de la declaración anual del ejercicio, existe información previamente llenada por el mismo sistema, sin embargo esta información podría no ser la correcta por lo que se recomienda tomar los datos que son correctos de acuerdo con los papales de trabajo que sirvieron para el cálculo de la declaración anual. Habiendo capturados todos los datos e importes correctos se procederá al envío de la misma no sin antes haber efectuado una revisión general de toda la información capturada con la finalidad de tener la seguridad de que dicha información se tenga que enviar correctamente.

Datos de que deberán capturarse en el DeclaraSAT.

Dentro sistema del DeclaraSAT existe un apartado que se llama "Datos de Copropiedad, Sociedad Conyugal o Sucesión", cada copropietario deberá llenar los datos que se piden en este apartado. Para el llenado de este mismo se deberá tener a la mano lo siguiente:

- a) El RFC del representante común.
- b) El tipo (si se refiere a Copropiedad, Sociedad Conyugal o Sucesión).
- c) Porcentaje de participación registrado (este porcentaje viene dentro del alta o constancia de situación fiscal donde viene los porcentajes de copropiedad por cada copropietario).
- d) Ingresos totales de la Copropiedad, Sociedad Conyugal o Sucesión (para el ISR).
- e) Total de ISR.
- f) Valor total de los actos o actividades de la Copropiedad, Sociedad Conyugal o Sucesión.
- g) Total de IVA.

Recordemos que el bien inmueble enajenado para este caso práctico fue una casa habitación por lo tanto la operación se encuentra exenta del IVA de acuerdo con el artículo 9, fracción I y II de la misma ley.

Adicionalmente cada copropietario llenará dentro del mismo apartado los datos de todos los integrantes de la copropiedad es decir, los datos de todos los copropietarios incluyendo los datos del representante legal de la copropiedad. De la misma manera lo hará el representante legal y para el llenado de este apartado se necesitarán los siguientes datos:

- a) RFC del Integrante.
- b) Porcentaje de participación.
- c) Ingresos que le corresponden (para el ISR).
- d) ISR que le corresponde.
- e) Actos o actividades que le corresponden.
- f) IVA que le corresponde.

Es recomendable contar oportunamente con toda la información que se necesitará para la captura de la declaración anual del ejercicio y evitar retrasos para su envío al SAT.

Es así como concluimos con todo el estudio del caso práctico referente al cálculo del pago provisional y determinación del ISR anual por la enajenación de bienes inmuebles en copropiedad. En el siguiente y último índice analizaremos solo algunas disposiciones de manera muy breve que se establecen en la Ley Federal para la Prevención e Identificación de Operaciones con Recursos de Procedencia Ilícita en relación con las operaciones que se derivan por la enajenación de bienes inmuebles.

3.3. Disposiciones relevantes de la Ley Federal para la Prevención e Identificación de Operaciones con Recursos de Procedencia Ilícita, relacionadas con la enajenación de bienes inmuebles.

Sin duda otro de los ordenamientos importantes que actualmente son de observancia general en México, es la Ley Federal para la Prevención e Identificación de Operaciones con Recursos de Procedencia Ilícita (LFPIORPI). Esta ley será de observancia tanto para las personas físicas como para las personas morales que realicen algún acto, operación o servicio, siempre y cuando dichos actos, operaciones o servicios se consideren como actividades vulnerables que se establecen dentro de la misma ley.

Para efectos del presente análisis nos enfocaremos en realizar un estudio únicamente de las disposiciones que se refieren a la realización de actos, operaciones o servicios relacionados con la enajenación de bienes inmuebles, así como de otras disposiciones relevantes que deberán observarse por las personas que realicen estos actos, operaciones o servicios para su adecuado cumplimiento.

Al respecto cuando las personas físicas realicen algún acto, operación o servicio relacionado con la enajenación de bienes inmuebles y estas se consideren como actividades vulnerables en la LFPIORPI deberán cumplir con ciertas disposiciones contenidas en la misma ley.

Antes de iniciar con este análisis, es preciso dar a conocer el objeto para la cual fue creada la LFPIORPI. De acuerdo con el artículo 2 de la citada ley, se menciona el objeto principal para la cual fue creada la misma:

“Proteger el sistema financiero y la economía nacional, estableciendo medidas y procedimientos para prevenir y detectar actos u operaciones que involucren recursos de procedencia ilícita, a través de una coordinación interinstitucional, que tenga como fines recabar elementos útiles para investigar y perseguir los delitos de operaciones con recursos de procedencia ilícita, los relacionados con estos últimos, las estructuras financieras de las organizaciones delictivas y evitar el uso de los recursos para su financiamiento.”

Considerando los problemas que en los últimos años se han venido dando en nuestro país en cuanto a actos delictivos, en donde se involucran recursos de procedencia ilícita, se crea la LFPIORPI (conocida también como Ley Anti-lavado) con la intención de establecer básicamente mayores medidas de seguridad para prevenir y detectar dichos actos delictivos. Con la aplicación de esta ley se espera tener mayor transparencia por parte de los contribuyentes en la realización de los actos, operaciones o servicios que lleven a cabo como parte de su actividad normal o giro del negocio o ya sea de manera accidental. Con la creación de esta ley, el objetivo del gobierno es proteger el sistema financiero y la economía nacional para el beneficio de todos los mexicanos.

Actividades vulnerables que se establecen para los notarios y corredores públicos.

A continuación damos a conocer las disposiciones contenidas en la LFPIORPI que son aplicables a los notarios y corredores públicos por la realización de servicios que tienen que ver con la enajenación de bienes inmuebles. Para efectos de esta ley dichos servicios se consideran como actividades vulnerables.

De acuerdo con el artículo 3, fracción VII de la citada ley, se entenderá por Fedatarios Públicos, a los notarios públicos o corredores públicos, así como a los servidores públicos a quienes las leyes les confieran la facultad de dar fe pública en el ejercicio de sus atribuciones establecidas en las disposiciones jurídicas correspondientes, que intervengan en la realización de “Actividades Vulnerables”.

Asimismo el artículo 3, fracción I de esta misma ley, menciona que se entenderá por “Actividades Vulnerables”, las actividades que se establecen en el artículo 17, fracción XII, apartado A, inciso a) y apartado B, inciso a).

El artículo 17, fracción XII, establece como actividad vulnerable la prestación de servicios de fe pública, en los siguientes términos:

A. Tratándose de los notarios públicos:

- a) La transmisión o constitución de derechos reales sobre inmuebles, salvo las garantías que se constituyan en favor de instituciones del sistema financiero u organismos públicos de vivienda.

Las operaciones mencionadas en el inciso anterior, serán objeto de aviso ante la Secretaría de Hacienda y Crédito Público (SHCP) cuando en los actos u operaciones el precio pactado, el valor catastral o, en su caso, el valor comercial del inmueble, el que resulte más alto, o en su caso el monto garantizado por suerte principal, sea igual o superior al equivalente en moneda nacional a dieciséis mil veces el SMG diario vigente para el Distrito Federal.

De acuerdo a lo expuesto en el párrafo anterior, 16 mil veces el SMG de \$73.04 pesos diario, vigente en el Distrito Federal, nos resulta un importe de \$1,168,640.00.

En este caso se deberá de presentar aviso a la SHCP cuando en la operación, el que resulte más alto entre el precio pactado, el valor catastral o, en su caso, el valor comercial del inmueble, sea igual o superior a \$1,168,640.00,

B. Tratándose de los corredores públicos:

- a) La realización de avalúos sobre bienes con valor igual o superior al equivalente a ocho mil veinticinco veces el salario mínimo vigente en el Distrito Federal

De acuerdo a lo mencionado en el inciso anterior, 8,025 veces el SMG de \$73.04 pesos diario, nos resulta un valor de \$586,146.00. Cuando el corredor público haya realizado el avalúo sobre el bien y determine que el valor de dicho avalúo es igual o mayor a \$586,146.00 será objeto de aviso ante la SHCP.

Presentación de avisos por parte de los notarios y corredores públicos:

Los avisos que tendrán que presentar los notarios y corredores públicos de acuerdo con lo expuesto anteriormente se deberán presentar a más tardar el día 17 del mes inmediato posterior, según corresponda a aquel en que se hubiera llevado a cabo la operación que le diera origen y que sea objeto de aviso de acuerdo con el artículo 23 de la LFPIORPI.

De conformidad con el artículo 24 de la citada ley, la presentación de los de los avisos se llevará a cabo a través de los medios electrónicos y en el formato oficial que establezca la SHCP, y estos mismos contendrán respecto del acto u operación relacionados con la actividad vulnerable que se informe, lo siguiente:

- 1) Datos generales de quien realice la actividad vulnerable.
- 2) Datos generales del cliente, usuarios o del beneficiario controlador, y la información sobre su actividad u ocupación de conformidad con el artículo 18, fracción II de esta ley.
- 3) Descripción general de la actividad vulnerable sobre la cual se dé aviso.

A los notarios y corredores públicos se les tendrán por cumplidas las obligaciones de presentar los avisos correspondientes mediante el sistema electrónico por el que informen o presenten las declaraciones y avisos a que se refieren las disposiciones fiscales federales.

De acuerdo con el artículo 25 de esta misma ley, la SHCP podrá requerir por escrito o durante las visitas de verificación, la documentación e información soporte de los avisos que esté relacionada con los mismos.

Obligaciones adicionales que tendrán que cumplir los notarios y corredores públicos por la realización de “Actividades Vulnerables”.

Los notarios y corredores públicos que realicen las actividades vulnerables antes mencionadas, además de cumplir con la presentación de avisos ante la SHCP, deberán cumplir con las siguientes obligaciones del artículo 18 de la LFPIORPI:

- I. Identificar a los clientes y usuarios con quienes realicen las propias actividades sujetas a supervisión y verificar su identidad basándose en credenciales o documentación oficial, así como recabar copia de la documentación.
- II. En los casos en que se establezca una relación de negocios, se solicitará al cliente o usuario la información sobre su actividad u ocupación, basándose entre otros, en los avisos de inscripción y actualización de actividades presentados para efectos del RFC.
- III. Solicitar al cliente o usuario que participe en actividades vulnerables información acerca de si tiene conocimiento de la existencia del dueño beneficiario y, en su caso, exhiban documentación oficial que permita identificarlo, si ésta obrare en su poder; en caso contrario, declarará que no cuenta con ella.
- IV. Custodiar, proteger, resguardar y evitar la destrucción u ocultamiento de la información y documentación que sirva de soporte a la actividad vulnerable, así como la que identifique a sus clientes o usuarios.
La información y documentación a que se refiere el número anterior deberá conservarse de manera física o electrónica, por un plazo de cinco años contado a partir de la fecha de la realización de la actividad vulnerable, salvo que las leyes de la materia de las entidades federativas establezcan un plazo diferente.
- V. Brindar las facilidades necesarias para que se lleven a cabo las visitas de verificación en los términos de esta ley.
- VI. Presentar los avisos en la SHCP en los tiempos y bajo la forma prevista en esta ley.

Disposiciones en cuanto al uso de efectivo y metales.

Después del análisis efectuado anteriormente respecto de las disposiciones aplicables a los notarios y corredores públicos, ahora revisaremos una disposición de la LFPIORPI que hace referencia al manejo de efectivo y metales para las personas que realicen actos u operaciones derivados de la enajenación de bienes inmuebles.

El artículo 32 de la esta ley menciona lo siguiente:

“Queda prohibido dar cumplimiento a obligaciones y, en general, liquidar o pagar, así como aceptar la liquidación o el pago, de actos u operaciones mediante el uso de monedas y billetes, en moneda nacional o divisas y Metales Preciosos, en los supuestos siguientes:

- I. Constitución o transmisión de derechos reales sobre bienes inmuebles por un valor igual o superior al equivalente a ocho mil veinticinco veces el salario mínimo vigente en el Distrito Federal, al día en que se realice el pago o se cumpla la obligación.”

La anterior disposición es muy clara, ya que nos quiere decir que está prohibido que las personas que realicen operaciones por la enajenación de bienes inmuebles acepten el pago por parte del adquirente en moneda o billetes por un monto igual o mayor a 8,025 veces el SMV en el Distrito Federal, el día en que se realice el pago o se cumpla la obligación.

Habíamos comentado anteriormente que 8,025 veces el SMG de \$73.04 pesos diario, equivale a la cantidad de \$586,146.00.

Por lo tanto queda prohibido que el enajenante acepte el pago en moneda o billetes por parte del adquirente por un monto igual o mayor a \$586,146.00 de acuerdo con el artículo 32, fracción I de la LFPIORPI. Si la contraprestación es mayor a dicha cantidad el adquirente del bien inmueble podrá realizar el pago de conformidad con lo establecido en el artículo 147 de la LISR, a través de transferencia electrónica de fondos desde cuentas abiertas a nombre del contribuyente en instituciones bancarias del sistema financiero y las entidades que para tal efecto autorice el Banco de México por medio de cheque nominativo de la cuenta del contribuyente, tarjeta de crédito, débito, de servicios.

Las autoridades fiscales podrán liberar de la obligación de pagar las erogaciones en los medios establecidos en el párrafo anterior cuando las mismas se efectúen en poblaciones o en zonas rurales sin servicios financieros. Al respecto si el adquirente se encuentra residiendo en una zona rural sin servicios bancarios, de acuerdo con la regla 3.15.14 de la RMF para 2016 podrá solicitar la autorización correspondiente en los términos de la ficha de trámite 69/ISR "Solicitud de autorización para la liberación de la obligación de pagar erogaciones con transferencias electrónicas, cheque nominativo, tarjeta o monedero electrónico", contenida en el Anexo 1A.

De esta forma es como concluimos con las disposiciones relevantes de la Ley Federal para la Prevención e Identificación de Operaciones con Recursos de Procedencia Ilícita, relacionadas con la enajenación de bienes inmuebles.

3.4. Comentarios al capítulo.

Dentro de este último capítulo llevamos a cabo el estudio y análisis de un caso práctico por la enajenación en copropiedad de un bien inmueble casa habitación. Durante el desarrollo de este caso práctico pudimos comprender la aplicación de las disposiciones fiscales del Capítulo IV, Título IV de la LISR para la determinación del pago provisional e impuesto anual aplicando las respectivas tablas o tarifas de los artículos 96 y 152 de la LISR y las reglas misceláneas y disposiciones reglamentarias de la propia ley.

Determinamos el importe del impuesto del pago provisional por cada uno de los copropietarios, así como el importe del impuesto estatal del 5% de ISR sobre la enajenación de bienes inmuebles de cada uno de ellos. Con los mismos datos que se plantearon para el cálculo del pago provisional pudimos efectuar el cálculo del ISR anual correspondiente a los ingresos acumulables de cada copropietario, y el ISR anual de la ganancia no acumulable por la enajenación de bienes inmuebles de conformidad con las disposiciones fiscales del Capítulo IV, Título IV de la LISR. Finalmente presentamos un resumen que incluía las cifras finales del total del ISR anual del ejercicio de 2016 por cada uno de los copropietarios.

Por último, llevamos a cabo un análisis de las disposiciones relevantes de la Ley Federal para la Prevención e Identificación de Operaciones con Recursos de Procedencia Ilícita (LFPIORPI), relacionadas con la enajenación de bienes inmuebles. Como parte de este análisis identificamos las actividades vulnerables que se establecen para los notarios y corredores públicos, también revisamos las obligaciones que tendrán que cumplir los notarios y corredores públicos por la realización de estas actividades. De igual forma efectuamos un análisis de las disposiciones de esta ley para el uso de efectivo y metales referente al pago por concepto de la enajenación de bienes inmuebles.

CONCLUSIONES

CAPÍTULO I

Como pudimos analizar, el concepto de la enajenación básicamente consiste en la transmisión del dominio sobre una cosa o derecho que nos pertenece a otro u otros sujetos. El concepto de la enajenación va de la mano con la definición conceptual de “bienes”, pues aunque ambos términos se definen de manera separada, existe una relación importante entre ambos términos. Los bienes conforme al CCF son todas las cosas que son objeto de apropiación y que no están excluidas del comercio; son todas las cosas que pueden estar fuera del comercio por su naturaleza o por disposición de la ley; y están fuera del comercio por su naturaleza las cosas que no pueden ser poseídas por algún individuo exclusivamente, y por disposición de la ley, las que ella declara irreductibles a propiedad particular.

Puesto que la enajenación de bienes inmuebles sería el tema central de este proyecto, posteriormente nos enfocamos en mostrar una definición únicamente de los bienes inmuebles conforme al CCF. Este último ordenamiento define como bienes inmuebles entre otros, al suelo y las construcciones adheridas a dicho suelo, así como los derechos reales sobre inmuebles.

Después de haber efectuado un estudio de los conceptos de la “enajenación” y “de bienes inmuebles”, lo que buscábamos para este proyecto era una definición particular de la enajenación de bienes para fines fiscales, sin embargo pudimos comprobar que en ningún ordenamiento de la materia se define el concepto de la enajenación de bienes para estos fines. Únicamente el CFF establece lo que debe entenderse por enajenación de bienes, y es con el que nos quedamos para efectos del presente trabajo. Finalmente la enajenación de bienes para fines fiscales es lo que se establece en el artículo 14, fracción I de dicho código, definiéndose como “**toda transmisión de propiedad**, aun en la que el enajenante se reserve el dominio del bien enajenado.”

Asimismo pudimos mostrar una definición conceptual de otros términos desde un enfoque jurídico-fiscal basándonos en fuentes formales de investigación que se requirieron para este proyecto. Entre los términos más importantes que definimos dentro de este capítulo fueron, el de régimen fiscal, de residencia fiscal en México para las personas físicas y un análisis de los tratados internacionales en materia fiscal, su principal función y relevancia dentro del sistema tributario mexicano. Consideramos que era necesario mostrar una definición de estos conceptos, pues ayudaría al lector a tener un mejor conocimiento para el estudio de este proyecto.

CAPÍTULO II

Con el estudio realizado de las disposiciones fiscales del Capítulo IV, Título IV de la LISR, logramos tener un conocimiento más amplio que serviría para la estructura de la adecuada planeación fiscal de una enajenación de bienes inmuebles. Comprobamos que si se lleva a cabo un estudio eficiente de las disposiciones fiscales es posible lograr un mejor entendimiento respecto al contenido de las mismas. Nos queda claro que con el estudio realizado de estas disposiciones será más fácil poner en práctica los conocimientos que se necesitan para el cumplimiento de las obligaciones fiscales de una enajenación de bienes inmuebles.

Serán sujetos del ISR para efectos del presente trabajo, las personas físicas que obtengan ingresos por la enajenación de bienes inmuebles y no tributan dentro del régimen de actividad empresarial de la LISR, por lo tanto le serán aplicables las disposiciones del Capítulo IV, Título IV de la LISR.

Entre los aspectos más relevantes que revisamos en el estudio de estas disposiciones, fue la exención del artículo 93, fracción XIX, inciso a) de la LISR, en donde se establece que no se pagará el ISR por la obtención de los ingresos derivados de la enajenación de casa habitación, siempre que el monto de la contraprestación no exceda las 700,000 UDIS y la transmisión se formalice ante notario público. En la enajenación de bienes inmuebles se grava como ingreso la ganancia obtenida y no el valor de la venta. Si en la enajenación de casa habitación una parte de la superficie del inmueble se encuentra destinada para un fin diverso al habitacional, se deberá separar la parte de la superficie del terreno que no se encuentra destinado para el uso habitacional; el ISR se pagará solo por la parte de la superficie del terreno que no corresponda para el uso de casa habitación.

La exención que se menciona en el párrafo anterior, será aplicable siempre que durante los tres años inmediatos anteriores a la fecha de la enajenación de que se trate, el contribuyente no hubiera enajenado otra casa habitación por la que hubiera obtenido dicha exención. Lo anterior deberá ser manifestado por el mismo contribuyente bajo protesta de decir verdad, ante el fedatario público que protocolice la operación.

Otros de los aspectos más relevantes que revisamos en este estudio fueron los siguientes:

- 1) En operaciones consignadas en escrituras públicas, el pago provisional se hará mediante declaración que se presentará dentro de los quince días siguientes a aquél en que se firme la escritura o minuta. Los notarios, corredores, jueces y demás fedatarios, que por disposición legal tengan funciones notariales, calcularán el impuesto que corresponda a dichas enajenaciones bajo su responsabilidad y lo enterarán en las oficinas autorizadas.
- 2) Los fedatarios públicos deberán proporcionar al contribuyente que efectúe la operación correspondiente, conforme a las reglas de carácter general que emita el SAT, la información relativa a la determinación de dicho cálculo y deberá expedir comprobante fiscal, en el que conste la operación, así como el impuesto retenido que fue enterado.
- 3) Los fedatarios públicos deberán emitir los comprobantes fiscales mediante documentos digitales a través de la página de internet del SAT; estos comprobantes deberán reunir los requisitos fiscales del artículo 29-A del CFF y las disposiciones de las reglas misceláneas vigentes.

- 4) Además de la obligación de presentar pagos provisionales del impuesto federal por la enajenación de bienes inmuebles, las personas físicas deberán efectuar un pago por cada operación del 5% sobre la ganancia obtenida, que se enterará mediante la presentación de declaración ante las oficinas autorizadas de la entidad federativa en la cual se encuentre ubicado el bien inmueble.
- 5) Cuando las personas físicas obtengan ingresos por la enajenación de bienes inmuebles en copropiedad, cada copropietario determinará la ganancia conforme al Capítulo IV, Título IV de la LISR; asimismo a cada proporción de la ganancia resultante para cada copropietario se le aplicará lo dispuesto en el artículo 120 de la LISR. En caso de que no pudieran identificarse las deducciones que correspondan a cada copropietario, estas se harán en forma proporcional a los derechos de copropiedad de acuerdo a lo establecido en el artículo 201 del RLISR.

CAPÍTULO III

Derivado del estudio del caso práctico que realizamos para la determinación del pago provisional e impuesto anual por la enajenación de un bien inmueble casa habitación en copropiedad, logramos entender perfectamente la mecánica del cálculo de acuerdo con las disposiciones del Capítulo IV, Título IV de la LISR, apegándonos estrictamente a lo dispuesto en dichos lineamientos, para su correcta determinación. Pudimos darnos cuenta que para la realización de este caso práctico nos queda más que claro el entendimiento de las disposiciones fiscales de la LISR que se establecen para la determinación de estos impuestos de una enajenación de bienes inmuebles.

Entre los aspectos más importantes que se destacan de la realización de este estudio práctico son los siguientes:

- 1) Los notarios, corredores, jueces y demás fedatarios, podrán realizar el envío de la información del pago provisional a través del programa electrónico “DeclaraNOT” que se encuentra contenido dentro del portal del SAT. Para el envío de la información a través del DeclaraNOT, los fedatarios públicos deberán utilizar su e.firma o su contraseña.
- 2) Los notarios, corredores, jueces y demás fedatarios, calcularán el pago del 5% bajo su responsabilidad y lo enterarán en las oficinas autorizadas de la entidad federativa donde se encuentre ubicado el bien inmueble dentro de los 15 días siguientes a la firma de la escritura o minuta. El formato que deberán utilizar los fedatarios públicos para el entero de este impuesto lo obtendrán al momento de estar realizando dicha operación, a través de los medios electrónicos que al efecto dispongan las entidades federativas.
- 3) Será responsabilidad del contribuyente la determinación del ISR anual correspondiente al ejercicio de la enajenación del bien inmueble. Para la determinación de este impuesto, el contribuyente tomará como referencia los cálculos e información del DeclaraNOT del pago provisional que haya efectuado y presentado el fedatario público ante las autoridades fiscales. Para la captura y envío de la información de la declaración anual, el contribuyente deberá ingresar al portal del SAT y tener acceso al programa electrónico “DeclaSAT”. Habiendo capturado toda la información en dicho programa, podrá enviarse y presentarse la declaración anual a través del mismo portal del SAT, a más tardar el día 30 de abril del año siguiente al de la enajenación del bien inmueble.

- 4) Los notarios públicos que realicen servicios de fe pública y los corredores públicos que lleven a cabo la realización de avalúos relacionados con la enajenación de bienes inmuebles, deberán presentar avisos ante la SHCP de acuerdo con las disposiciones contenidas en la LFPIORPI. Para efectos de esta ley dichos servicios se consideran como actividades vulnerables.
- 5) Como parte de las disposiciones que se establecen en cuanto el uso de billetes y metales, queda prohibido que el enajenante acepte el pago en monedas o billetes por parte del adquirente por un monto igual o superior a \$586,146.00 de acuerdo con el artículo 32, fracción I de la LFPIORPI.

Si la contraprestación es mayor a dicha cantidad que se menciona en el párrafo anterior, el adquirente del bien inmueble podrá realizar el pago a través de los medios que se establecen en el artículo 147 de la LISR, mediante cheque nominativo de la cuenta del contribuyente, tarjeta de crédito, débito, de servicios. En caso de que el adquirente se encuentra residiendo en una zona rural sin servicios bancarios, de acuerdo con la regla 3.15.14 de la RMF para 2016 podrá solicitar la autorización correspondiente en los términos de la ficha de trámite 69/ISR "Solicitud de autorización para la liberación de la obligación de pagar erogaciones con transferencias electrónicas, cheque nominativo, tarjeta o monedero electrónico", contenida en el Anexo 1A.

CONCLUSIÓN GENERAL

Como se ha podido observar, para el estudio de las disposiciones fiscales del régimen de los ingresos por la enajenación de bienes inmuebles que se establecen en el Capítulo IV, Título IV de la LISR, es importante el apegarnos a dichas disposiciones y a las leyes correspondientes, así como comprender su contenido y aplicarlas correctamente. Es importante también estar al pendiente de las reformas fiscales, reglas misceláneas y criterios normativos concernientes a este régimen.

El pago de los impuestos correspondientes que se derivan de la enajenación de bienes inmuebles es parte fundamental para el sistema recaudatorio del país y deberán ser determinados correctamente por el contribuyente. De esta forma se estará contribuyendo a mejorar un México con transparencia y cultura en cuanto al cumplimiento en el pago de los impuestos.

Con el pago de sus impuestos, los contribuyentes estarán aportando para el gasto público al Gobierno Federal y Estatal en beneficio de la ciudadanía en general, siempre y cuando el destino de estas contribuciones sea básicamente para satisfacer las necesidades de la población y no de rentabilidad.

En lo que respecta a los lectores de este proyecto, es de suma importancia llevar a cabo un estudio eficiente de las disposiciones fiscales no solo de las que se desprenden de una enajenación de bienes inmuebles, sino en general para la correcta determinación de los impuestos que se derivan de las actividades económicas que llevan a cabo los contribuyentes.