

UNIVERSIDAD NACIONAL AUTONOMA DE MEXICO

FACULTAD DE CONTADURIA Y ADMINISTRACION

**ENAJENACION DE BIENES INMUEBLES POR
EXTRANJEROS PERSONAS FISICAS, EN EL PAIS**

SEMINARIO DE INVESTIGACION CONTABLE

**QUE PARA OBTENER EL TITULO DE:
LICENCIADO EN CONTADURIA**

**P R E S E N T A :
VIRGINIA GUADALUPE YAÑEZ YAÑEZ**

**DIRECTOR DEL SEMINARIO:
C. P. BENITO YAMAZAKI ENDO**

MEXICO, D. F.

1983



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.

DEDICATORIAS

- A los autores de mi vida:
Ma. Dolores y Vicente, con quienes sus hijos hemos contraído una deuda que nunca podremos pagar.

- A mis hermanos.

- Al papá del "Salsí":
Por la dilección que mantene--
mos y hacemos día a día.

- A ocuitico.

- A mis amigos:
Jorge López y esposa que siempre han sido muy buenas personas conmigo.

I N D I C E

Página

INTRODUCCION.

1

CAPITULO I GENERALIDADES

3

1.1. Antecedentes Constitucionales e históricos del art. 27 fracción I.

4

1.2. Definición de enajenación y clasificación de bienes.

11

1.3. La enajenación de bienes inmuebles, como acto civil; o como acto mercantil.

15

1.4. Fuente de riqueza (ingreso) y territorio nacional de personas físicas extranjeras.

19

1.5. Representación legal y la responsabilidad solidaria.

26

CAPITULO 2 OBLIGACIONES DE LOS EXTRANJEROS EN LA ENAJENACION DE BIENES INMUEBLES

29

2.1. Formalización del acto jurídico de la enajenación.

30

2.2. Obligaciones fiscales en la - enajenación.	37
CAPITULO 3 REGIMEN FISCAL DE LOS EXTRANJEROS EN LA ENAJENACION DE BIENES INMUE- BLES.	44
3.1. Definición de régimen fiscal.	44
3.2. Fundamentación legal.	47
3.3. Identificación de hipótesis.	54
3.4. Guía para el desarrollo del régimen fiscal aplicable para la "enajenación de inmuebles por extranjeros, personas fí- sicas en el país". (CUADROS).	57
3.5. Explicaciones complementarias a los cuadros.	80
a) Por un extranjero con re- sidencia en el extranjero (cuadros 1 a 6)	87
b) Por un extranjero que ad- quirió la residencia en el país (cuadros 7 a 12).	92

CAPITULO 4	DETERMINACION Y LIQUIDACION DEL -- CREDITO FISCAL (CASOS PRACTICOS).	108
4.1.	Por un extranjero con residen- cia en el extranjero.	111
	. Resolución casos prácticos 1, 2, 3, 4, 5 y 6. Operación de ingreso en: -- efectivo, bienes y a crédi- to.	
	. Declaraciones de ISR e IVA, de casos prácticos 1 y 2.	
4.2.	Por un extranjero que adqui- rió la residencia en el país (cálculo provisional y anual).	131
	. Resolución casos prácticos 7, 8, 9, 10, 11 y 12. Operación de ingreso en: -- efectivo, bienes y a crédi- to.	
	. Declaraciones de ISR e IVA, de casos prácticos 7 y 8.	

	<u>Página</u>
SUGERENCIAS Y RECOMENDACIONES	172
REFERENCIAS BIBLIOGRAFICAS	174
ANEXOS :	
1. Factores de ajuste para de terminar el costo fiscal - para 1984	181
2. Cuadro sinóptico, ingresos por enajenación de bienes inmuebles de 1984, título IV, capítulo IV de la LISR Deducciones	183
3. Determinación de la propor ción de utilidad acumula-- ble y no acumulable	185

ABREVIATURAS UTILIZADAS

- art. = Artículo
- C. CI. = Código Civil para el Distrito Federal en materia común y para toda la República en materia Federal.
- C.F.F. = Código Fiscal de la Federación.
- C. CO. = Código de Comercio.
- CONST. = Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos.
- D.O.F. = Diario Oficial de la Federación.
- H.I.S.R. = Clave de formularios para el Impuesto Sobre la Renta.
- H.I.V.A. = Clave de formularios para el Impuesto al Valor agregado.
- L.I.S.R. = Ley del Impuesto Sobre la Renta.
- L.I.V.A. = Ley del Impuesto al Valor Agregado.
- L.N.N. = Ley de Nacionalidad y Naturalización.
- R.F.C. = Registro Federal de Contribuyentes.
- R.C.F.F. = Reglamento del Código Fiscal de la Federación.
- R.L.I.S.R. = Reglamento de la Ley del Impuesto Sobre la Renta.
- R.L.I.V.A. = Reglamento de la Ley del Impuesto al Valor Agregado.
- S.H.C.P. = Secretaría de Hacienda y Crédito Público.
- ... Significa que hay conceptos en la cita que se han omitido.

I N T R O D U C C I O N

Actualmente, México proclama las garantías para la inversión extranjera y la igualdad de trato para nacionales y extranjeros, con base en su Constitución Política y las leyes que de ella emanan.

En el caso de la inversión extranjera por persona física no existe límite, porque cuando ese derecho es ejercido para la adquisición de bienes inmuebles se les aplica la cláusula ^{"CCLVO"} "clavo" (1). Esta cláusula establece que los extranjeros deberán considerarse nacionales para todos los efectos legales en territorio nacional.

Cuando las personas físicas desistan de estas inversiones, cubrirán las contribuciones que el Estado fija en las leyes fiscales respectivas, que demuestran la igualdad de derechos y obligaciones para los extranjeros con respecto a los mexicanos.

Este trabajo de investigación tiene por objeto que las personas físicas extranjeras cuando enajenen sus inversiones en inmuebles (constituidos por terreno y construcción) conozcan sus obligaciones fiscales federales, estatales y municipales, al colocarse en los diversos supuestos que se identifican cuando la enajenación se realiza en forma accidental y se considera como un acto civil celebrado por extranjeros.

Los supuestos que concurren en esta operación son -- aplicables a las siguientes personas físicas:

- Residentes en el extranjero

- Sin representante legal en México.
 - Con representante legal en México.
- Que adquirieron la residencia en el país.

Es mi deseo, que este trabajo sirva de guía de consulta para las personas físicas extranjeras, o cualquier persona interesada, que al enajenar sus inmuebles conozcan el impacto financiero de las contribuciones a su cargo y tome en consideración las diversas opciones para cada problema concreto.

(1) La cláusula "calvo" es una teoría del jurisconsulto argentino Dr. Carlos Calvo y señalaba que los extranjeros en la adquisición de inmuebles deberían considerarse como nacionales. Esta teoría fue adoptada por nuestra Nación por medio de la Constitución Política Mexicana.

RAMOS, Garza Oscar

1971 México ante la inversión extranjera, legislación política.

México, D.F. Editorial Imprenta Offset encuadernación p. 15 a 17.

CAPITULO I

GENERALIDADES

Todos los extranjeros, tienen igual derecho que los mexicanos para adquirir el dominio de la tierra mexicana, de conformidad con lo que establece el artículo 27 Constitucional, con los requisitos y dentro de los límites que el mismo artículo señala.

Este derecho es producto de la intervención económica a través del tiempo, de los extranjeros en nuestro país. Tan es así, que basta leer los antecedentes históricos de este artículo 27, Constitucional para corroborarlo. A mayor abundamiento nuestra legislación no establece un límite para las inversiones en bienes inmuebles.

Desde el punto de vista fiscal, cuando enajenen dichos bienes, les serán aplicables las disposiciones fiscales obligatorias para todos los mexicanos. Ya sea que dicha operación se realice en el extranjero o en territorio nacional.

Estas disposiciones definen su régimen fiscal y las obligaciones específicas que habrán de cumplir quienes intervienen en este acto jurídico.

Para que se defina este régimen, deben conocerse los conceptos fiscales utilizados en esta relación tributaria, desde su punto de vista fiscal como jurídico, para aplicarlos a los distintos supuestos que establecen las leyes fiscales.

1.1. ANTECEDENTES CONSTITUCIONALES E HISTORICOS DEL ARTICULO 27 FRACCION 1.

Una de las causas que originaron la revolución armada de 1910 fue la dolorosa condición de los peones de -- las haciendas, quienes fueron los primeros en lanzarse a la lucha. La mayor parte de los que intervinieron en esta tenfan la convicción de que era indispensable enfrentarse al problema de la tierra.

La propiedad de ella antes de la revolución mexicana, se encontraba en favor de:

1. Extranjeros. Personas físicas de nacionalidad extranjera integrantes de sociedades mercantiles -- que la adquirieron al amparo del Decreto del 15 - de diciembre de 1883, sobre la colonización y compañías deslindadoras.
2. Nacionales. A quienes se denominó "latifundistas" por atesorar grandes extensiones de tierra arrebada al clero, y a propietarios legítimos.

Para atender en toda su amplitud este problema social heredado a la República, el entonces Presidente de esta, General Venustiano Carranza, envió al Congreso de la Unión, la iniciativa de reformas al artículo 27 Constitucional.

La Cámara de Diputados del Congreso Constituyente -- que recibió esta iniciativa, integró una comisión para dictaminar el anteproyecto de reformas al artículo 27; -- al frente de la cual fungió el diputado Licenciado Andrés Molina Enriquez.

Las bases que sirvieron a esta comisión para el texto actual del artículo 27 Constitucional fueron los antecedentes históricos y la evolución de este ordenamiento según la síntesis tomada de antecedentes y evolución al artículo 27 (2).

1.1. Decreto sobre colonización de 1824.

Este decreto señalaba la igualdad de derechos para los extranjeros, con el único requisito de que se sujetaran a las leyes del país.

1.2. El 20 de marzo de 1829 se emite el decreto por el que se expulsa del país a los extranjeros, sin embargo, los españoles que permanezcan en el país no pueden fijar su residencia en las costas.

1.3. El 20 de junio de 1840, se emite el proyecto de reformas a las leyes constitucionales.

En el artículo 21 de este proyecto se establecieron garantías de goce para los extranjeros, legalmente con residencia en el país para la adquisición de bienes raíces con las condicionantes de que se naturalicen en la República, desposen

(2) Los derechos del Pueblo Mexicano a través de sus Constituciones. Tomo IV, del Archivo del Congreso de la Unión Cámara de Diputados.

a una ciudadana mexicana y observen las disposiciones relacionadas con la adquisición de bienes raíces.

- 1.4. El 11 de marzo de 1842 se emite el decreto por el cual se autoriza a los extranjeros a adquirir bienes raíces en la República.

En los artículos 10., 50., 80. y 11 de este decreto señalan las reglas a que estarán sujetas las adquisiciones de bienes raíces, las cuales estarán sujetas a las leyes vigentes sin que en la aplicación de las mismas, los extranjeros pudieran alegar algún derecho de extranjería que pudiera favorecerles quedando, por lo tanto, sujetos a las Leyes Mexicanas.

- 1.5. El 2 de noviembre de 1842, se emite el segundo proyecto de Constitución Política de la República Mexicana.

En este proyecto encontramos que la fracción -- XXXVI del artículo 70 faculta al Congreso Nacional para legislar sobre la adquisición de bienes raíces, adquiridos por extranjeros.

- 1.6. El 10 de febrero de 1856 se emite el decreto -- que permite a los extranjeros residentes en la República la adquisición de bienes raíces.

En este decreto al igual que el emitido el 11 de marzo de 1842 se señalan las reglas específicas para que los residentes extranjeros adquieran bienes raíces, sujetándose a las leyes vi--

gentes en la República, y señalándose que sin -
previo aviso al gobierno, los extranjeros no po-
drán adquirir bienes raíces en los Estados o Te-
rritorios fronterizos sino a 20 leguas de la lí-
nea de la frontera.

- 1.7. El 15 de diciembre de 1883 se emite el decreto sobre colonización y compañías deslindadoras.

El artículo 30. de este decreto señala que po-
drán ser cedidos a los inmigrantes extranjeros,
terrenos deslindados, medidos, fraccionados y -
valuados, a quienes desearan establecerse en --
ellos como colonos.

- 1.8. El 28 de mayo de 1886 se emite la Ley de Extranjería y Naturalización.

En esta ley se señala que se consideran mexica-
nos, los extranjeros que hagan uso del derecho
que les otorga la fracción 111 del artículo 30
de la Constitución, cuando en la adquisición de
bienes raíces manifiesten ante el funcionario -
respectivo su deseo de obtener la nacionalidad
mexicana.

Bajo protesta de "renunciar a toda sumisión, --
obediencia y fidelidad a todo gobierno extranje-
ro, y especialmente aquél de quien el sollicitan-
te haya sido súbdito, y protestando su adhesión,
obediencia y sumisión a las leyes y autoridades
de la República".

A cambio de ello, los extranjeros gozarán de -- los derechos y garantías que disfrutaban los mexicanos.

También se señala en esta ley que los extranjeros tendrán la obligación de contribuir a los -- gastos públicos de la forma en que dispongan -- las leyes respectivas, así como de obedecer y -- respetar las instituciones, leyes y autoridades del país, sujetándose a los fallos y sentencias de los tribunales sin poder intentar otros re-- cursos que los que las leyes conceden a los mexicanos.

Al triunfo de la Revolución y a la promulgación de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, -- del 5 de febrero de 1917 se establece a iniciativa del -- Presidente Carranza que la propiedad de las tierras y -- aguas corresponde a la Nación, la que ha tenido y tiene el derecho de transmitir el dominio de ellas a los particulares, constituyendo la propiedad privada.

Por esta razón, los mexicanos tienen derecho para adquirir el dominio de las tierras. Sin embargo, el Estado podrá conceder el mismo derecho a los extranjeros y -- limitarlo, siempre que convengan ante la secretaría de -- Relaciones Exteriores en considerarse como nacionales -- respecto a dichos bienes y en no invocar la protección -- de sus gobiernos bajo la pena, en caso de faltar al convenio, de perder en beneficio de la Nación, los bienes -- que hubieren adquirido.

La limitación de la inversión extranjera en la adqui

sición de bienes raíces, nació para responder a las siguientes interrogantes:

- 1.-¿La propiedad debería ser considerada como un derecho natural?
- 2.-¿Cuál debería ser la extensión de ese derecho?
- 3.-¿A quiénes debería de reconocerse capacidad para adquirir bienes raíces?
- 4.-¿Cuál sería la base para la resolución del problema agrario?

Las respuestas a cada una de estas interrogantes se encuentran en la exposición de motivos del Decreto que dió origen al artículo 27 Constitucional, los cuales por su importancia se resumen:

Primera.-Se reconoce a la propiedad como un derecho natural, porque es un principio admitido sin contradicción. El dominio del territorio mexicano pertenece originariamente a la Nación; la propiedad privada, es el derecho que ha cedido la Nación a los particulares, cesión que no ha alcanzado a los productos del subsuelo ni a las aguas.

Segunda.-Que la extensión del derecho de la propiedad privada es ilimitado con las excepciones consideradas de utilidad pública; y a los extranjeros con la limitación de considerarse nacionales respecto de dichos bienes y no invocar la protección de sus gobiernos, así como tampoco adquirir el dominio directo sobre tierras y aguas en una faja de cien kilometros a lo largo de las -

fronteras y de cincuenta en las playas.

Tercera.-Se reconoce la capacidad para adquirir bienes raíces a los nacionales y extranjeros con la limitación establecida en el punto anterior.

Cuarta.-Se señala que el Estado es la base para la resolución del problema agrario efectuando la distribución de las tierras para garantizar la propiedad de estas.

En estas respuestas se advierte el ánimo del legislador para defender la tierra nacional contra el despojo de que ha sido víctima en tiempos anteriores y garantizar la propiedad privada.

Los antecedentes de la fracción I del artículo 27 -- Constitucional, las respuestas del Congreso Constituyente a la propiedad de la tierra y la limitación a los extranjeros, sirvieron de base a la redacción final de esta disposición para garantizar la propiedad de nacionales y extranjeros.

1.2. DEFINICION DE ENAJENACION Y CLASIFICACION DE BIENES.

A) DEFINICION DE ENAJENACION.

En materia fiscal se utiliza el concepto de enajenación en un sentido más amplio que en el derecho civil, - comprende lo que el legislador quiere gravar al contribuyente que traslade un bien. Cada ley fiscal que grave - este concepto deberá definir lo que se entenderá por enajenación.

Para la Ley I.S.R. e I.V.A. se entiende por enajenación lo señalado para este concepto por el C.F.F. en su artículo 14 que a la letra dice:

"Se entiende por enajenación de bienes:

- I.- Toda transmisión de propiedad, aún en la que el enajenante se reserva el dominio del bien enajenado;
- II. Las adjudicaciones, aún cuando se realicen a favor del acreedor;
- III.- La aportación a una sociedad o asociación;
- IV.- La que se realiza mediante el arrendamiento financiero;
- V.- La que se realiza a través del fideicomiso...;
- VI.- La cesión de los derechos que se tengan sobre los bienes afectos al fideicomiso...;
- VII.- La transmisión de dominio de un bien tangible o del derecho para adquirirlo que se efectúe a través de enajenación o título de crédito o de la cesión de derechos que los representen...;

Se entiende que se efectúan enajenaciones a pla-

zo con pago diferido o en parcialidades, cuando el plazo exceda de 12 meses y se difiera más de la mitad del precio para después del sexto mes...

Se considera que la enajenación se efectúa en territorio nacional, entre otros casos, si el bien se encuentra en dicho territorio...

Quando de conformidad con este artículo se entiende que hay enajenación, el adquirente se considerará propietario de los bienes para efectos fiscales".

Sin embargo, en el art. 95 de la Ley I.S.R. se "considera ingresos por enajenación de bienes, además de los señalados en el C.F.F., los obtenidos por expropiación de bienes.

En el caso de permuta se considerará que hay dos enajenaciones..."

En esta investigación solo se considera el concepto de enajenación el señalado por la fracción I del art. 14 del C.F.F., que establece toda transmisión de propiedad aún aquella en la que el enajenante se reserva el dominio del bien enajenado.

De todo lo antes escrito puedo concluir que se entiende por enajenación, lo señalado por (3) RAFAEL De Pina, como la "transmisión legal de una cosa o derecho", -

(3) DE PINA, ²¹ para Rafael
1983 Diccionario de Derecho
México, D.F. Editorial Porrúa, S.A. p 250

así como para efectos fiscales lo señalado por el art. -
14 del C.F.F.

B) CLASIFICACION DE BIENES

La clasificación de bienes para efectos fiscales, la señala cada ley fiscal, por ejemplo: En la ley del I.V.A. en su art. 5o. último párrafo dice:

" ... Para efectos de esta ley, son bienes tangibles los que se pueden tocar, pesar o medir; intangibles los que no tienen al menos una de estas características".

De esta definición, se infiere que los bienes se clasifican en tangibles e intangibles.

Otro ordenamiento fiscal que aunque no en forma precisa define a los bienes como la ley mencionada, la encontramos en la Ley del I.S.R. en su art. 42 en lo conducente dice:

" ... Activo fijo, es el conjunto de bienes tangibles ...

... Gastos diferidos son los activos intangibles.."

Lo anterior demuestra que las leyes fiscales han unificado su criterio para definir dos tipos de bienes, por los que en caso de que éstas no la definan será de aplicación supletoria lo que establece el C. Ci. en sus artículos 750 a 789 que los clasifica en:

- Inmuebles.
- Muebles.
- Bienes considerados según las personas a quienes pertenecen.
- Monstrencos.
- Vacantes.

Con respecto a los inmuebles el art. 750 del C. Ci.- del Distrito Federal nos define el concepto de bienes inmuebles, diciendonos:

" Son bienes inmuebles:

1.- El sueldo y las construcciones adheridas a él..."

De tal manera que se considerará un inmueble el sueldo y las construcciones adheridas a él y fiscalmente será un bien tangible.

1.3. LA ENAJENACION DE BIENES INMUEBLES, COMO ACTO CIVIL;
O COMO ACTO MERCANTIL.

La enajenación puede ser un acto civil o mercantil, y para diferenciarla se atiende a la mercantilidad del objeto y al sujeto del acto, así como al establecimiento permanente.

Objeto mercantil:

Es el propósito con el que se hace la enajenación generalmente con el ánimo de especulación comercial, reputándose actos de comercio, los señalados por el art. 75 del Código de Comercio:

" La ley reputa actos de comercio:

I.- ...

II.- Las compras y ventas de bienes inmuebles cuando se hagan con dicho propósito de especulación comercial;

III.- ..."

Sujeto mercantil:

El acto es civil o mercantil en base al sujeto, si el acto es realizado por una sociedad mercantil o una persona física (comerciante) que se dedique a actividades empresariales.

El sujeto (persona) mercantiles el que realice habitualmente actos de comercio.

Será un comerciante, el que se dedique a actividades calificadas como mercantiles, es decir que de un modo -- efectivo realicen actos de comercio. El comerciante individual señala el art. 3o. del Código de Comercio, son las personas físicas que teniendo capacidad legal para ejercer el comercio hacen de él su ocupación ordinaria.

La figura del comerciante requiere la presencia de la negociación, establecimiento mercantil, empresa, almacén tienda, o casa de comercio. Se establece también -- que el ejercicio del comercio requiere que se ejerza no en forma esporádica o accidental, sino de una manera habitual y haga de esta su ocupación ordinaria.

Para efectos fiscales las actividades calificadas como mercantiles son las que señala el art. 16 del C.F.F. el que establece:

" Se entenderá por actividades empresariales las siguientes:

- I.- Las comerciales que son de conformidad con las leyes federales tienenese carácter y no están -- comprendidas en las fracciones siguientes:
- II.- Las industriales...
- III.- Las agrícolas...
- IV.- Las ganaderas...
- V.- Las de pesca...
- VI.- Las silvícolas...

Se considerará empresa la persona física o moral que realice las actividades a que se refiere es-

te art. y por establecimiento se entenderá cualquier lugar de negocios en el que se desarrollen, parcial o totalmente, las citadas actividades empresariales".

Establecimiento permanente:

Para efectos fiscales establecimiento permanente, lo define el art. 2o. de la ley I.S.R. el que establece:

" Para efectos de esta ley, se considera establecimiento permanente cualquier lugar de negocios en el que se desarrollen, parcial o totalmente, actividades empresariales...

No obstante lo dispuesto en el párrafo anterior, cuando un residente en el extranjero actúe en el país a través de una persona física o moral que tenga y ejerza poderes para celebrar contratos a nombre del residente en el extranjero, tendientes a la realización de las actividades empresariales de éste en el país ... se considerará que existe establecimiento permanente en relación a todas las actividades que dicha persona realice para el residente en el extranjero, aún cuando no tenga un lugar de negocios en territorio nacional".

De todo lo antes escrito puedo concluir que; cuando la enajenación de inmuebles sea realizada por una persona física que tenga un establecimiento permanente y que realice el acto de una manera habitual convirtiéndose en una actividad diaria, y que la venta del inmueble se haga con el propósito de especulación comercial, será con-

siderada la enajenación de inmuebles como un acto mercantil. Y cuando la enajenación de inmuebles sea realizada por una persona física que se dedique a alguna otra profesión que no sea la actividad comercial de la compraventa de inmuebles y que el acto de enajenación sea realizado de una manera accidental, será considerada la enajenación de inmuebles como un acto civil.

1.4. FUENTE DE RIQUEZA (INGRESO) Y TERRITORIO NACIONAL -
DE PERSONAS FÍSICAS EXTRANJERAS.

A) FUENTE DE RIQUEZA

Se entiende por fuente de riqueza, la ubicación de los recursos financieros que obtienen las personas.

Para efectos fiscales se considera lo que establece el artículo 150 L.I.S.R. primer párrafo que a la letra dice:

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

B) TERRITORIO NACIONAL

Se entiende por territorio (4), la superficie terrestre marítima y el espacio aéreo sobre los que el Estado ejerce su soberanía. Para las leyes tributarias se entiende por territorio nacional lo que señala el artículo 8 del C.F.F. que a la letra dice:

" Para los efectos fiscales se entenderá por México, país y territorio nacional, lo que conforme a la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos integra el territorio nacional y la zona económica exclusiva situada fuera del mar territorial".

La aplicación de leyes en territorio nacional en opi

(4) DE PINA, Vara Rafael
Ibid p. 463

nión del Lic. GARCIA, Maynez (5), comprende dos principios sobre la territorialidad, señalados en los artículos 12 y 13 del Código Civil, los que a continuación se transcriben:

" Art. 12.-

Las Leyes Mexicanas, incluyendo las que se refieren al estado y capacidad de las personas, se aplican a todos los habitantes de la República, ya sean nacionales o extranjeros, estén domiciliados en ella o sean transeúntes".

" Art. 13.-

Los efectos jurídicos de actos y contratos celebrados en el extranjero que deban ser ejecutados en el territorio de la República se regirán por las disposiciones de este Código".

De lo anterior, el autor desprende los principios -- aplicables a la enajenación de bienes inmuebles:

- 1.-De las leyes emitidas por el Estado se aplican a cualquier persona capaz de derechos y obligaciones.
- 2.-La legislación aplicable a los actos jurídicos y contratos celebrados en el extranjero surten efectos cuando deban ser ejecutados en la República.

(5) GARCIA, Maynez Eduardo.
1978²⁸ Introducción al Estudio del Derecho
México, D.F. Editorial Porrúa, S.A. p.412.

Con todo lo antes escrito, se concluye que en una -- enajenación de inmuebles en el país, la fuente de riqueza se ubica en territorio nacional.

Para gravar el ingreso obtenido por la fuente de riqueza en territorio nacional, las leyes fiscales se aplican a todos los habitantes de la República ya sea nacionales o extranjeros, asimismo si el acto jurídico de la enajenación se celebrara en el extranjero, pero la fuente de riqueza está ubicada en territorio nacional, se le aplicarán las leyes de la República Mexicana.

C) PERSONA FISICA

Persona, es el ser de existencia física o legal capaz de derechos y obligaciones.

El extranjero puede ser, persona individual o colectiva, pero este estudio se enfoca a la persona física individual, capaz de enajenar bienes inmuebles en territorio nacional, desde sus dos puntos de vista como lo señalan los siguientes autores:

- 10.-El Lic. SOTO, Alvarez Clemente (6) señala que la persona física desde el punto de vista jurídico, es todo ser capaz de tener obligaciones y derechos y la personalidad como aptitud o idoneidad para ser sujeto de derechos y obligaciones.

(6) SOTO, Alvarez Clemente
1974 Introducción al Estudio del Derecho y -
Nociones de Derecho Civil.
México, D.F., Editorial Limusa, p. 59

2o.-Desde el punto de vista fiscal el Lic. FLORES - Zavala (7) dice que, se dirvan obligaciones para dos categorías de sujetos:

I.-Sujeto activo, las obligaciones del sujeto activo son de dos clases:

A.-Principal.-Que consiste en el cobro de la contribución tributaria. No es un derecho del Estado percibir los impuestos, porque no es potestativo para él hacerlo, es obligatorio para cubrir su presupuesto anual - de egresos en el ámbito federal, estatal - y municipal.

B.-Secundarias.-Son las que tienen por objeto determinar el crédito fiscal, o el cumplimiento de la obligación tributaria para -- evitar la evasión fiscal. Estas obligaciones pueden dividirse en dos grupos, según Lic. FLORES:

(7) FLORES, Zavala Ernesto
1981 Elementos de Finanzas Públicas Mexica--
nas, Los Impuestos
México, D.F., Editorial Porrúa, S.A. --
p. 57, 58, 59.

1.-Obligaciones de hacer; como por ejemplo, determinar la existencia del crédito --fiscal, fijar las bases para su liquidación y formular la misma.

2.-Obligaciones de no hacer; como por ejemplo, no otorgar permisos de elaboración a los contribuyentes que lo necesiten, si no cumplen previamente con las disposiciones legales relativas.

II.-Sujeto Pasivo.-Puede tener dos clases de obligaciones:

A) Principal.-Es solo una, pagar las contribuciones.

B) Secundarias.-Pueden ser de tres clases:

1.-De hacer; por ejemplo, presentar aviso de alta al Registro Federal de Contribuyentes.

2.-De no hacer; por ejemplo, no proporcionar datos falsos.

3.-De tolerar; por ejemplo, permitir la revisión de los documentos por las autoridades fiscales...

La persona física extranjera, que se coloque en los supuestos jurídicos establecidos por las leyes tributa--

rias además de las obligaciones que le imponen estas disposiciones deberá tener capacidad jurídica para ser titular de derechos y obligaciones como sujeto pasivo de la relación tributaria.

D) EXTRANJEROS

Según el art. 33 de la Const. son extranjeros las -- personas físicas:

" ... Los que no posean las calidades determinadas - en el art. 30 (es decir, los que no son mexicanos por nacimiento, o mexicanos por naturalización). - Tienen derecho a las garantías que otorga el capítulo I título primero de la Const., pero el ejecutivo de la Unión tendrá la facultad exclusiva de - hacer abandonar el territorio nacional inmediatamente y sin necesidad de juicio previo, a todo extranjero cuya permanencia juzgue inconveniente..."

En el art. 30 de la Const. y 1o. y 2o. de la L.N.N. - se establece que:

" Son mexicanos por naturalización:

- I.- Los extranjeros que obtengan carta de naturalización de la Secretaría de Relaciones Exteriores;
- II.- La mujer o el varón extranjeros que contraigan matrimonio con varón o con mujer mexicanos, tengan o establezcan su domicilio dentro del territorio nacional, previa solicitud del interesado en la que hagan constar las renunciaciones o protestas a que se refieren los arts. 17 y 18 de esta -

ley (Nacionalidad y naturalización). La Secretaría de Relaciones Exteriores hará, en cada caso, la declaratoria correspondiente. El extranjero que así adquiriera la nacionalidad mexicana, conservará ésta aún después de disuelto el vínculo matrimonial".

Los mexicanos por naturalización son extranjeros de origen y para obtener la carta de naturalización deberá mediar solicitud previa de la Secretaría de Relaciones Exteriores, renunciando a su nacionalidad de origen, cumpliendo los siguientes requisitos: a) Tener un modo honesto de vivir; y b) Bienes suficientes para subsistir y no convertirse en una carga para el Estado.

De lo anterior se infiere que la nacionalidad es el vínculo político y jurídico que relaciona a un individuo con el Estado, y la persona que no ha adquirido en el país la naturalización y que no pertenece a ella por nacimiento, es un extranjero.

1.5. REPRESENTACION LEGAL Y LA RESPONSABILIDAD SOLIDARIA.

A) LA REPRESENTACION:

La representación se presenta cuando un sujeto denominado representante actúa en nombre y por cuenta del representado, de tal manera que las consecuencias jurídicas de los actos que realice afectarán al patrimonio, la persona o el status en general del representado.

En la representación es necesario distinguir dos aspectos:

- a) El acto jurídico que se ejecuta por el representante en nombre del representado y que,
- b) En dicho acto, se asume la responsabilidad solidaria.

La representación se formaliza en un contrato denominado "MANDATO", mismo que es definido por el C. Ci. en su artículo 2546 como:

" Un contrato por el que el mandatario se obliga a ejecutar por cuenta del mandante los actos jurídicos que éste le encarga".

De esta definición se observan las siguientes características:

- El "Mandato" es un contrato.

- Exclusivamente se otorga para actos jurídicos, y no para actos materiales.

Desde el punto de vista fiscal, los requisitos de -- los representantes a que se refiere el título V de la -- L.I.S.R. (residentes en el extranjero) están señalados -- en el artículo 160 que se señalan:

- 10.-El representante deberá ser residente en el país.
- 20.-Residente en el extranjero con establecimiento -- en México.
- 30.-Conservar a disposición de la Secretaría de Ha-- cienda y Crédito Público la documentación compro-- batoria relacionada con el pago del impuesto por cuenta del contribuyente. El plazo de conserva-- ción será de cinco años contados a partir de la fecha en que se presente la declaración corres-- pondiente.
- 40.-Asumir la responsabilidad solidaria de la cual -- se libera cuando el adquirente la asuma, en es-- te caso tendrá la disponibilidad de la documenta-- ción a que se refiere el punto 3o.
- 50.-Dar aviso de su designación a las autoridades -- fiscales dentro de los quince días siguientes.

Sin embargo, los Notarios Públicos que intervengan -- en la protocolización del contrato de enajenación de bie-- nes inmuebles, asumen "Responsabilidad Solidaria" por --

los gravámenes que dejen de pagarse total o parcialmente, tipificado en el tercer párrafo del artículo 150 de la - L.I.S.R.

B) RESPONSABILIDAD SOLIDARIA

La "RESPONSABILIDAD SOLIDARIA" recae, según el artículo 26 del C.F.F. en:

" V.-Los representantes, sea cual fuere el nombre - con que se les designe, de personas no residentes en el país, con cuya intervención éstas -- efectúen actividades por las que deban pagarse contribuciones, hasta por el monto de dichas -- contribuciones..."

La responsabilidad solidaria comprenderá los accesorios, con excepción de las multas.

Con lo antes escrito, puedo concluir que, la representación surge de la necesidad que tiene el extranjero de un representante que haga valer sus derechos y obligaciones ante el Estado, y cumpla sus obligaciones fiscales, y la responsabilidad solidaria recae en los representantes de los extranjeros y los Notarios Públicos, -- cuando se enajenan bienes inmuebles por los que deban pagarse contribuciones.

C A P I T U L O 2

OBLIGACIONES DE LOS EXTRANJEROS EN LA ENAJENACION DE BIENES INMUEBLES.

La obligación es una imposición para ejecutar un acto regulado por normas jurídicas, establecido en el sistema de derecho impositivo mexicano.

Los extranjeros y los mexicanos que enajenen bienes inmuebles ubicados en territorio nacional deberán observar las formalidades que impone este acto, y las obligaciones fiscales que se derivan del mismo, para que surtan efectos legales ante terceros.

Dentro de las formalidades, se encuentra el contrato de compraventa ante Notario Público e inscrito ante el Registro Público de la Propiedad, y como obligaciones fiscales el cumplimiento de las leyes federales, estatales y municipales, ya sean a cargo del vendedor o comprador en su caso.

Las contribuciones que realizan los extranjeros al estado, tienen como fundamento la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos en la que se les otorga igualdad de derechos y obligaciones.

2.1. FORMALIZACION DEL ACTO JURIDICO DE LA ENAJENACION.

La formalización de la enajenación se hace constar - en un documento escrito y firmado por las partes que intervienen en él.

Sin embargo, cabe hacer notar que para que exista la formalización se han establecido límites para que esta - se efectúe ante Notario Público, y actualmente no existe concordancia en los diversos ordenamientos aplicables a este acto. Por ejemplo:

En la Ley del Notariado para el Distrito Federal en su artículo 78 establece:

" Las enajenaciones de inmuebles cuyo valor, según - avalúo bancario sea mayor de treinta mil pesos... deberá constar en escritura ante Notario..."

El C. CI. para el D.F. en su artículo 2317 establece:

" Las enajenaciones de bienes inmuebles cuyo valor - convencional no sea mayor de quinientos pesos... - podrán otorgarse en documento privado firmado por los contratantes ante dos testigos cuyas firmas se ratifiquen ante Notario... o en el Registro Público de la Propiedad".

Asimismo en el artículo 2320 del ordenamiento antes señalado establece:

" Si el valor del inmueble excede de quinientos pe-- sos su venta se hará en escritura pública..."

Esto demuestra que el C. CI. debe reformarse para -- ajustarse a la Ley del Notariado que es la ley específica que regula estas operaciones de bienes inmuebles, ya que la cantidad de quinientos pesos es irrisoria en la actualidad.

Por lo que se refiere al documento escrito y firmado por las partes que recibe el nombre de contrato de compraventa, y que reúne las siguientes características:(8)

- A) Traslativo de dominio.-Porque se transfiere el inmueble, objeto del contrato del comprador.

- B) Bilateral.-Porque existe el acuerdo de las voluntades de las partes y da nacimiento a derechos y obligaciones recíprocos, por ejemplo:

1.- Las obligaciones del vendedor:(9)

1.1. Transferir el dominio del inmueble. Ninguno puede vender, sino lo que es --- de su propiedad. El vendedor es responsable de los daños y perjuicios.

(8) RODRIGUEZ, Dominguez Lic. Humberto y Joaquín.

1975² El tratamiento fiscal de los contratos México, D.F. Editora y Distribuidora Rodom S.A.

(9) SOTO, Alvarez Clemente
Ibid

- 1.2. Conservar el inmueble o custodiarlo mientras se entrega.
 - 1.3. Entregar el inmueble. El hecho de que el vendedor ponga a disposición del comprador el inmueble en el tiempo convenido.
 - 1.4. Garantizar una posesión útil. El vendedor está obligado a responder de los vicios o defectos ocultos del inmueble enajenado.
 - 1.5. Garantizar una posesión pacífica. Que obliga al vendedor a responder de actos jurídicos, anteriores a la venta que sufriera el comprador.
 - 1.6. Responder de la evicción. El vendedor está obligado al saneamiento para el caso de evicción.
 - 1.7. Pagar las contribuciones correspondientes.
- 2.- Obligaciones del comprador:
- 2.1. Pagar el precio cierto y en dinero, en el tiempo, lugar y forma convenidos.
 - 2.2. Pagar los gastos de la escritura notarial y derechos ante el Registro Público de la Propiedad.

2.3. Pagar las contribuciones por la adquisición del inmueble.

2.4. Recibir el inmueble.

- C) Principal.-Porque no necesita de la celebración de otro contrato para producir sus efectos en el campo jurídico.
- C) Oneroso.-Porque se fija un precio cierto pagadero en moneda nacional.
- E) Conmutativo.-Porque en la celebración del contrato se conoce el bien que se transmite.
- F) Formal.-Porque debe constar en escritura pública.
- G) Consensual.-Porque solamente requiere el consentimiento de las partes para producir efectos legales.
- H) Instantáneo o de tracto sucesivo.-Instantáneo, es cuando la operación se realiza cumpliéndose con las prestaciones del pago de un precio pactado; - de tracto sucesivo, cuando se estipula que el precio será cubierto en parcialidades o en abonos.

Estas características distinguen al contrato de compraventa de cualquier otro para que tenga validez jurídica.

Esta validez, se demuestra con el contrato celebrado

debidamente autorizado por Notario Público y para que -- surta efectos ante terceros debe ser inscrito ante el Registro Público de la Propiedad, con lo que se formaliza la enajenación de los bienes inmuebles.

ACTO JURIDICO DE LA ENAJENACION.

En la antigüedad el comercio se efectuaba mediante - el intercambio de unos productos por otros, operación -- que recibió el nombre de trueque; porque no existía el - dinero como medio de cambio o forma de pago como se hace en la actualidad.

Se observa que este sistema de intercambio se ha venido modificando para utilizar como valor representativo el de la moneda, a cambio de un bien.

Se llama venta al cambio de una cosa por dinero; y - compra, al cambio de dinero por una cosa. Pero como toda venta involucra el cambio y todo cambio entraña una - venta, a la operación, en conjunto, se le denomina compraventa.

Ahora bien, la compraventa, es el acto jurídico por el cual se transmite a otro la propiedad de una cosa, ya sea a título oneroso o a título gratuito.

El acto jurídico.-Es una manifestación de la voluntad, ejecutada con la intención de obtener consecuencias de Derecho.

Para que exista el acto jurídico de la enajenación - de bienes deben integrarse los siguientes elementos:(10)

A) Esenciales:

- 1) El consentimiento.voluntario.-Es el acuerdo de voluntades para transmitir el dominio de un bien.
- 2) El objeto.-Es directo, porque transmite el dominio de un bien por una parte y por otra el pago - de un precio.
- 3) Solemnidad.-La celebración del acto de la transmisión de la propiedad se efectúa en un contrato -- formal que se hace constar en escrito privado, o en documento público.
- 4) Normas.-Le son aplicables las leyes de carácter - civil, mercantil y fiscal que sancionan los efectos deseados por las partes.

B) De validez:

- 1) Licitud.-No pueden ser objeto de contrato, actos o cosas ilícitas o imposibles dado que no se puede contratar sobre un hecho que sea contrario a - las leyes del orden público o a las buenas costum**u**res.

(10) SOTO, Alvarez Clemente
Ibid

- 2) Ausencia de vicios de la voluntad.-Porque la voluntad del comprador y el vendedor se manifiesta sin vicio alguno en forma libre y cierta y ambos están de acuerdo en la celebración del contrato de compra-venta.
- 3) Capacidad.-Existe recíprocamente la aptitud de las dos personas de hacer valer sus derechos y cumplir sus obligaciones.
- 4) Formal.-Para que los contratos mercantiles se perfeccionen y surtan sus efectos deben celebrarse ante un funcionario que tenga fé pública.

De lo anterior se concluye que debe entenderse por acto jurídico de la enajenación de bienes, la transmisión de propiedad a cambio de un precio dado en dinero, y que debe constar en un contrato de compra-venta en que las partes formalizan la enajenación y adquieren derechos y obligaciones, que garantizan la transmisión del bien.

2.2. OBLIGACIONES FISCALES EN LA ENAJENACION.

Como los extranjeros tienen los mismos derechos y -- obligaciones que los mexicanos, deben pagar contribuciones para sufragar los gastos públicos de conformidad con el artículo 31 fracción IV de la Constitución Política -- de los Estados Unidos Mexicanos que a la letra dice:

" IV.-Contribuir para los gastos públicos, así de la Federación, como del Estado y Municipio en que residan, de la manera proporcional y equitativa que dispongan las leyes".

Las diversas contribuciones federales están señaladas en el artículo 10. del Código Fiscal de la Federación, y las leyes fiscales que aprueba el Congreso de la Unión, con observancia en toda la República, y no podrán ser desconocidas por las autoridades locales.

La contribución a los Estados, está señalada en el -- Código Fiscal Estatal de cada entidad federativa con -- aplicación en la circunscripción territorial del Estado y con motivo de la actividad legislativa de las legislaturas de los Estados en la emisión de leyes fiscales locales.

La contribución al municipio, está señalada en el Código Fiscal Municipal del Estado y en las leyes municipales aprobadas por las legislaturas de los Estados.

En estas leyes, se señala el monto de cada contribución que toma el carácter de Federal, Estatal o Municipal según el cuerpo legislativo que las formule.

En estas condiciones, los extranjeros que enajenen bienes inmuebles ubicados en territorio nacional deberán cumplir las obligaciones con la Federación el Estado y municipio en donde se encuentre ubicado el inmueble independiente que la operación sea realizada por residentes en el extranjero con o sin representante legal, o bien extranjeros que adquirieron la residencia en el país.

Las disposiciones fiscales aplicables a la enajenación de bienes inmuebles son las siguientes:

A) FEDERALES:

- Ley del Impuesto Sobre la Renta.-Que es un ordenamiento que obliga al pago de este impuesto a los residentes en el país, o en el extranjero que obtengan ingresos de fuente de riqueza en el país.
- Ley del Impuesto al Valor Agregado.-Que se cubre cuando se efectúa la enajenación del inmueble.

B) ESTATALES:

- A cargo del comprador del inmueble.

C) MUNICIPALES:

- A cargo del comprador del inmueble.

De lo expuesto, se desprende que deberán cumplirse - las obligaciones fiscales federales que impone la LISR y la LIVA cuando se efectúe la enajenación del inmueble -- por personas físicas extranjeras.

La ley del ISR es de observancia general en toda la República y no puede ser desconocida por las autoridades locales del lugar en donde se encuentra establecido el inmueble, deberá observarse la mecánica para la determinación del crédito fiscal, y pagar el gravamen.

El crédito fiscal se extingue, por medio de pago en efectivo, cheque certificado, giro postal o bancario.

1.- FORMAS FISCALES:

Para efectuar el pago del crédito fiscal deberá utilizarse la forma fiscal aprobada por la S.H. y C.P. en cada caso concreto.

1.- Ley del Impuesto Sobre la Renta:

1.-Pago provisional. HIAI

Declaración para pago del Impuesto Sobre Adquisición de inmuebles e Impuesto Sobre la Renta por enajenación de bienes.

2.-Declaración anual.

HISR - 88 Declaración anual del Impuesto al Ingreso de las personas físicas.

3.-Anexo 4 de la declaración anual.

HISR - 88 capítulo IV de los ingresos por enajenación de bienes.

11.-Ley del Impuesto Al Valor Agregado.

1.-Entero provisional (que en este acto se considera definitivo)

HIVA - 2 Declaración de pago por actos ocasionales.

2.- INSCRIPCION EN EL RFC.

Cuando la enajenación de inmuebles sea realizada por un extranjero residente en el extranjero y tenga representante en el país, y realice la enajenación como un acto civil, para el entero de las contribuciones federales del ISR e IVA no deberán solicitar su inscripción al Registro Federal de Contribuyentes de conformidad con lo señalado en el art. 27 del CFF y 14 de su reglamento, -- porque se aplica para aquellas personas que están obligadas a presentar declaraciones periódicas y como en ese caso la enajenación es un acto accidental, no tienen los extranjeros residentes en el extranjero la obligación de cumplir con esta inscripción. Pero si la tendrán los extranjeros que adquirieron la residencia en el país.

3.- PAGO DEL ISR.

Tanto para los residentes en el extranjero, como a los que adquieran la residencia en el país.

4.- INGRESOS EXENTOS.

En el caso de ingresos "Exentos" es necesario su comprobación.

5.- PARA LOS RESIDENTES EN EL EXTRANJERO.

Comprobación que es residente en el extranjero.

6.- RETENCION DE IMPUESTO.

La retención del Impuesto la efectúa el adquirente - si este es residente en el país, o residente en el ex- - tranjero con establecimiento permanente en el país.

7.- REPRESENTANTE DEL RESIDENTE EN EL EXTRANJERO.

Puede tener un representante el residente en el ex- - tranjero, el que deberá conservar a disposición de la -- SH y CP, la documentación comprobatoria relacionada con el pago del impuesto por cuenta del contribuyente, duran- - te cinco años contados a partir del día siguiente a -- aquél en que se hubiere presentado la declaración.

8.- CONTRIBUYENTES QUE ADQUIRIERON LA RESIDENCIA EN EL - PAIS.

Cuando el contribuyente adquiera la residencia en el

país, deberá considerar el impuesto pagado como provisional y calcularán el impuesto por los ingresos percibidos en dicho año en los términos del título IV de esta Ley.

9.- DEMAS OBLIGACIONES.

Además de todas las obligaciones señaladas, tendrán las enumeradas en cada caso concreto de cada uno de los cuadros, para cada supuesto en que esté el extranjero.

Las obligaciones que imponene las leyes tributarias a los extranjeros son de dos clases: Principales y Secundarias.

Las principales. - Se cumplen pagando las contribuciones en efectivo, o en cheque personal del contribuyente, pudiendo hacerse en parcialidades, con la autorización correspondiente.

Las secundarias. - Se cumplen observando las formalidades de cada ley fiscal, ya sean Federales, Estatales y Municipales.

Para determinar el monto de las contribuciones, su exigibilidad y plazo para su pago, deben de observarse no solo las disposiciones fiscales, sino también, aquellas de carácter legal y administrativas.

El resultado de este análisis es el crédito fiscal a cargo de las personas físicas extranjeras que realicen el acto jurídico en la enajenación de bienes inmuebles.

De lo expuesto se concluye que, las contribuciones -
Federales, Estatales y Municipales a que se encuentran -
sujetos los extranjeros que enajenen bienes inmuebles, -
se originan cuando estos realicen el acto jurídico deno-
minado "Enajenación".

C A P I T U L O 3

REGIMEN FISCAL DE LOS EXTRANJEROS EN LA ENAJENACION DE BIENES INMUEBLES

En este capítulo, se introducen los análisis, observaciones, y la metodología empleada en la investigación de este problema, persiguiendo los siguientes objetivos:

- A) Principal. - Para satisfacer la necesidad de contar con un régimen fiscal, que se adapte fácilmente a cada persona física extranjera cuando realice estas operaciones.
- B) Secundario. - Para que la determinación del crédito fiscal en cantidad líquida pueda ser previsto con anticipación a la enajenación.

3.1 DEFINICION DE REGIMEN FISCAL

Para lograr estos objetivos, debe entenderse como -- "régimen fiscal" aquél conjunto de reglas fiscales a través de las cuales se determina el crédito fiscal a cargo de sujetos pasivos de contribuciones, el cual se somete a un análisis cualitativo, se observan sus efectos en toda transmisión de propiedad y en la forma en que éstas son liquidadas; que dá origen al nacimiento del crédito fiscal.

De la definición anterior se desprenden las siguientes observaciones:

1.- Es un conjunto de reglas.

Porque las leyes fiscales, señalan la fundamentación legal, en donde se establecen los elementos de la relación tributaria, como el objeto, el sujeto, la base, la tasa o tarifa, y el plazo de presentación de las declaraciones, es decir se señalan los procedimientos a seguir para que se cumplan con las obligaciones fiscales.

Las obligaciones fiscales nacen cuando la situación coincide con lo que las leyes, señalen al efectuar actos objeto de las leyes, y adquiriera en este caso la persona física que enajena el inmueble la calidad de sujeto pasivo de un crédito fiscal.

2.- Establece la relación Tributaria.

Porque se establece una relación entre el sujeto activo (Estado); que es el que establece las leyes, y el sujeto pasivo (Contribuyente), que debe acatar las normas señaladas en las leyes.

3.- Cálculo del crédito fiscal en cantidad líquida.

Determinado por el contribuyente o por tercero solidario, y se liquide bajo alguna de las siguientes formas: de contado, en bienes o a crédito.

En este régimen intervienen las leyes fiscales, que son normas de derecho que regulan la actividad entre el Estado y las personas físicas extranjeras, las que deberán sujetarse a las disposiciones que marcan las leyes -- fiscales mexicanas para cubrir el crédito fiscal.

Ahora bien para determinar el régimen fiscal es necesario recurrir a las leyes fiscales en las que se encuentra la fundamentación legal, donde están señaladas las reglas para hacerlo con toda precisión.

3.2. FUNDAMENTACION LEGAL

La fundamentación legal se encuentra en las leyes -- tributarias las que señalan la obligación de cubrir contribuciones ya sean de carácter federal, estatal o municipal.

En este caso el enajenante en el momento de la enajenación está obligado a cubrir contribuciones de carácter federal y estas están señaladas en las leyes del:

- Impuesto Sobre la Renta.
- Impuesto al Valor Agregado.

Estas leyes de ISR e IVA son las únicas que son aplicables a la enajenación de bienes inmuebles por personas físicas extranjeras, vigentes durante el año de 1984.

Los extranjeros en la adquisición de inmuebles son considerados como nacionales, es decir, tienen igual derecho a la propiedad territorial que a los mexicanos, -- cuando enajenen estos bienes adquiridos, también por derecho le será aplicable el tratamiento fiscal como nacional.

Tan es así, que para demostrarlo y por considerarlo de interés se solicitó a la Secretaría de Comercio y Fomento Industrial, dependencia.-Comisión Nacional de Inversiones Extranjeras; consulta sobre los límites y montos autorizados por la ley para promover la inversión mexicana y regular la inversión extranjera, por lo referente a la adquisición de bienes inmuebles por personas físicas extranjeras.

CONSULTA A LA COMISION NACIONAL DE INVERSIONES EX- -
TRANJERAS.

En escrito dirigido a esta comisión, se formuló la -
consulta para los efectos de este estudio sobre los lími
tes y montos aplicables a las inversiones de personas ff
sicas extranjeras, así como la respuesta de esta consul-
ta.

COMISION NACIONAL DE
INVERSIONES EXTRANJERAS 4687

ABRIL DE 1983

COMISION NACIONAL DE INVESTIGACIONES EXTRANJERAS
GENERAL ALVARADO No. 56
COL. ESCANDON
MEXICO, D. F.



R.F.C. : YAYV-590523-001

ASUNTO : Se solicita se resuelva consulta en relación al Monto de la Inversión de Bienes Inmuebles que adquieran Personas Físicas Extranjeras en Territorio Nacional, fuera del límite de Cien kilómetros a lo largo de las Fronteras, y de Cincuenta en las Playas.

At'n: Sr. Lic. Carlos Ortiz Martínez
Subdirector de Evaluación Legal

Virginia G. Yáñez Yáñez, pasante de la carrera de Contador Público en la Universidad Nacional Autónoma de México, está elaborando su tesis intitulada " Enajenación de Bienes Inmuebles, por Extranjeros, Personas Físicas en el País ", señalando como domicilio para recibir toda clase de notificaciones en la Calle de Durango No. 93, Colonia Roma, 06700 México, D. F., con el debido respeto comparece y expone:

ANTECEDENTES

- 1.- La ley para promover la Inversión Mexicana y regular las Inversiones Extranjeras, considera Inversión Extranjera la que reacciona por:
 - I) Personas Morales Extranjeras ;
 - II) Personas Físicas Extranjeras ; etc.

- 2.- A las personas morales, les señala el grado máximo de inversión en las sociedades mexicanas, y en las actividades que la propia ley les señala, como también en las que tienen clausula de exclusión de extranjeros.

- 3.- Sin embargo, esta ley no establece límites o monto de inversión para las personas físicas que adquirieran inmuebles en territorio mexicano, teniendo en cuenta que dichos extranjeros no adquirirán el dominio de tierras en las zonas prohibidas, y con previo permiso ante las Secretarías de Gobernación y de Relaciones Exteriores, así mismo, éstos sujetos se consideran nacionales respecto de dichos bienes.

En relación a estos antecedentes, a usted C. Director de ésta Comisión de Inversiones Extranjeras, comparezco para incluir en las conclusiones e investigación de mi trabajo de recepción profesional las siguientes:

CONSULTAS

- PRIMERO. ¿ Que límites están autorizados para la adquisición de Bienes por personas físicas extranjeras ?
- SEGUNDO. ¿ Que monto está permitido para la adquisición Extranjera, en territorio nacional por dichas personas?

Sin otro particular de momento, protesto las seguridades de mi atención.

Yancy Yáñez Viqueza
Virgilia G. Yáñez Yáñez



SECRETARÍA DE
COMERCIO Y
FOMENTO INDUSTRIAL

CERTIFICADO CON
ACUSE DE RECIBO.

- 51 -

DEPENDENCIA:

010-074

COMISION NACIONAL DE INVERSIONES
EXTRANJERAS Y DIRECCION GENERAL-
DE INVERSIONES EXTRANJERAS Y - -
TRANSFERENCIA DE TECNOLOGIA.

No. DE OFICIO
145-83- 2999

EXPEDIENTE 29.21/31550/C
REG: 4687

ASUNTO:

México, D.F., 17 MAR 1983

VIRGINIA G. YAREZ YAREZ
DURANGO No. 93
COLONIA ROMA
06700, MEXICO, D.F.

Su escrito recibido el 7 de abril de 1983.

En atención al escrito de referencia, por el que solicita información acerca de los límites y montos que establece la Ley para -- Promover la Inversión Mexicana y Regular la Inversión Extranjera, para la adquisición en el país de bienes inmuebles por parte de personas físicas extranjeras, se le comunica que, de conformidad con lo -- dispuesto por el artículo 12 fracción V del citado Ordenamiento Legal, la Comisión Nacional de Inversiones Extranjeras, sólo es órgano de -- consulta obligatoria en materia de inversiones extranjeras para las -- dependencias del Ejecutivo Federal, organismos descentralizados, em-- presas de participación estatal, instituciones fiduciarias de los fi-- deicomisos constituidos por el Gobierno Federal o por los Gobiernos -- de las Entidades Federativas y para la Comisión Nacional de Valores.

Sin embargo, tomando en cuenta que la información solicitada-- es con el único fin de incluirla en el texto de su tesis profesional-- en elaboración; me permito manifestarle, por única vez, que la Ley -- para Promover la Inversión Mexicana y Regular la Inversión Extranjera, no establece un límite o monto para que personas físicas extranjeras-- adquieran bienes inmuebles en México, previo permiso de la Secretaría de Relaciones Exteriores y la celebración del convenio a que se refie-- re la fracción I del párrafo cuarto del artículo 27 Constitucional -- y siempre que dichas adquisiciones no se lleven a cabo en una faja de 100 kilómetros a lo largo de las fronteras y de 50 en las playas y -- además, no impliquen la realización de operaciones sujetas a las dis-- posiciones de la Ley de la Materia, ya que en todo caso, los extran-- jeros deberán recabar la previa resolución de la Comisión Nacional de Inversiones Extranjeras y la autorización de esta Secretaría.

Lo anterior, sin perjuicio de lo dispuesto por las leyes espe-- cíficas o disposiciones reglamentarias que expida el Ejecutivo Fede--

AL CONTESTAR ESTE OFICIO, CITENSE LA FECHA Y LOS
DATOS CONTENIDOS EN EL ANGLULO SUPERIOR DERECHO

* *



- 2 -

DEPENDENCIA

010-074

COMISION NACIONAL DE INVERSIONES
EXTRANJERAS Y DIRECCION GENERAL-
DE INVERSIONES EXTRANJERAS Y --
TRANSFERENCIA DE TECNOLOGIA.

Nº. DE OFICIO 2999
145-83-

EXPEDIENTE 29.21/31559/C
REG: 4687

ASUNTO:

- 2 -

ral, y de los demás requisitos que los extranjeros deben recabar --
ante otras dependencias, para la adquisición de inmuebles en la Re-
pública Mexicana.

A T E N T A M E N T E
SUFRAGIO EFECTIVO. NO REELECCION
EL SUBDIRECTOR DE EVALUACION LEGAL.


LIC. CARLOS ORTIZ MARTINEZ.

AL CONTINENTE DE ESTE OFICIO, CUIDAR LA FOTIA Y LOS
DIJOS CONTINENTES EN EL ARCHIVO DE ESTE OFICIO

 GMZ/pcf

c.c.p.- Depto. de Trámite y Control.

La respuesta del Gobierno Federal, representada por la Secretaría de Estado ante quien se llevó esta consulta para los efectos de este estudio, no deja lugar a dudas que si los extranjeros quisieran ya hubieran invadido nuestro territorio en forma paulatina sin que el derecho mexicano pudiera impedirselos o cuando tratara ya -- fuera demasiado tarde y se establecieran las condiciones políticas, sociales y económicas similares a las que prevalecieron cuando nuestro país tuvo que perder casi la mitad de su territorio con la venta a los E.E.U.U. de los inmuebles ocupados por sus nacionales, que presionaron para -- que el presidente Santa Ana, realizara esta operación.

De esto se concluye, que los extranjeros que habiendo obtenido permiso de la Secretaría de Relaciones Exteriores, no solo pueden conformarse con enajenar un bien inmueble en forma accidental, sino que también se dedican en forma habitual a ejercer estos actos.

3.3. IDENTIFICACION DE HIPOTESIS.

Para desarrollar el régimen fiscal con las situaciones en que puede colocarse un extranjero y conciente de que puede hacer un análisis de los ordenamientos fiscales en vigor para identificar los supuestos en que puede estar el extranjero persona física ante la enajenación de un inmueble, y así se resuelva la situación que atañe a el extranjero y se pueda aplicar el régimen fiscal que le corresponda.

En el estudio de esta investigación observé en el desarrollo del régimen fiscal la resolución de tres interrogantes:

- 1.-¿Cómo está considerada la enajenación, como una enajenación civil, o como una enajenación mercantil?

Es decir si la enajenación se hace de una manera accidental sin ser una actividad profesional, y sin -- que sea de carácter mercantil, se considerará la enajenación civil. Se investigó la enajenación considerada como civil, en la que el extranjero no realiza la enajenación como una actividad profesional.

- 2.-¿Dónde tiene la residencia la persona física extranjera, en territorio nacional o en el extranjero,

Analizando estas situaciones, se determinan dos supuestos; en el que podrá tener residencia en el extranjero, o bien que haya adquirido la residencia en el país.

3.-¿El extranjero persona física residente en el extranjero, tiene representante legal?

También se determinan las dos situaciones: extranjero con representante legal y extranjero sin representante legal.

Quien resuelva estas tres interrogantes, podrá colocarse en cualquiera de las hipótesis investigadas y podrá determinar el régimen fiscal de este tipo de personas físicas.

Existe otro elemento a analizar para el desarrollo del régimen fiscal y, es la forma en que la enajenación se liquide ya sea de contado, en bienes o a crédito (abonos), como se aprecia enseguida:

- | | |
|-----------------------|---|
| 1) De contado | Dentro de los quince días siguientes a la fecha de que se eleve a escritura - tratándose de I.S.R.
En el I.V.A. dentro de los 20 días siguientes del mes al que se celebró la operación. |
| 2) En bienes | Dentro de los quince días siguientes a la fecha de que se eleve a escritura tratándose de I.S.R. En el I.V.A. dentro de los 20 días siguiente del mes al que se celebró la operación. |
| 3) A crédito (abonos) | Conforme se vaya liquidando los abonos tanto para I.S.R. como I.V.A. |

Lo anterior significa que el régimen no sólo atiende al acto que realiza el contribuyente, sino también a la

forma en como recibe el pago de la operación el que determina la fecha en que el impuesto deberá quedar cubierto.

Puedo concluir que el régimen fiscal para extranjeros es dinámico por excelencia, por lo que al investigar los se han agrupado dichos regímenes fiscales en cuadros del 1 al 12 donde en cada uno de ellos se notan diversas alternativas para quienes realicen estas operaciones, y para fácil consulta se incluye una guía en donde se están resumidas las hipótesis generadoras del crédito fiscal, y el régimen fiscal identificado.

3.4. GUIA PARA EL DESARROLLO DEL REGIMEN FISCAL APLICABLE
PARA LA "ENAJENACION DE INMUEBLES POR EXTRANJEROS,-
PERSONAS FISICAS EN EL PAIS" (CUADROS)

No. de cuadro
Ley ISR e IVA

- 1.- Por un extranjero con residencia en el extranjero. Con o sin representante legal en el país.
- 1.1. Operación de ingreso en efectivo.
- a) Bienes adquiridos con posterioridad al 10. de enero de 1973. 1
- b) Bienes adquiridos antes del 10. de enero de 1973. 2
- 1.2. Operación de ingreso en bienes.
- a) Bienes adquiridos con posterioridad al 10. de enero de 1973. 3
- b) Bienes adquiridos antes del 10. de enero de 1973. 4
- 1.3. Operación de ingreso a crédito.
- a) Bienes adquiridos con posterioridad al 10. de enero de 1973. 5
- b) Bienes adquiridos antes del 10. de enero de 1973. 6
- 2.- Por un extranjero que adquirió la residencia en el país.
- 2.1. Operación de ingreso en efectivo.
- a) Bienes adquiridos con posterioridad al 10. de enero de 1973. 7

No. de cuadro
Ley ISR e IVA

b) Bienes adquiridos antes del 1o. de enero de 1973.	8
2.2. Operación de ingreso en <u>bienes</u> .	
a) Bienes adquiridos con posterioridad al 1o. de enero de 1973.	9
b) Bienes adquiridos antes del 1o. de enero de 1973.	10
2.3. Operación de ingreso a <u>crédito</u> .	
a) Bienes adquiridos con posterioridad al 1o. de enero de 1973.	11
b) Bienes adquiridos antes del 1o. de enero de 1973.	12
3.- Cálculo anual de la declaración personal por los ingresos por la enajenación de inmuebles por extranjeros que adquirieron la residencia en el país.	
3.1. Ley del ISR.	
3.2. Ley del IVA.	

ENAJENACION COMO ACTO CIVIL
 POR UN EXTRANJERO CON RESIDENCIA EN EL EXTRANJERO
 Con o sin representante legal
 Operación de ingreso en efectivo
 b) Bienes adquiridos antes del 1o. de enero de 1973
 A) CONTRIBUCIONES A CARGO

	BASE	TASA	TARIFA	OBLIGACIONES	OBSERVACIONES
LEY ISR	a) El total del ingreso obtenido sin deducción alguna (art. 150 LISR). Si tiene representante en el país, según base gravable del capítulo IV, título IV, sin deducir las pérdidas -- del art. 97, fracción V. b) Al ingreso obtenido se podrán aplicar las siguientes deducciones: 1era. opción (deducciones del art. 97 LISR, ya señaladas en el punto inmediato anterior. 2da. opción (deducciones -- 3era. opción (deducciones del art. 101 LISR)	20%		<u>Sin representante legal</u> 1.- El pago de impuestos se efectuará dentro de los quince días siguientes a la fecha en que se firme la escritura pública -- (art. 150 LISR). 2.- Se utilizará la forma HIAI-I que se presentará en la oficina federal de hacienda que corresponda al domicilio del notario público (DOF 28 de febrero de 84). 3.- La operación debe hacerse constar en escritura pública ante notario público. -- (art. 150 LISR). 4.- Las erogaciones en mejoras, ampliaciones, gastos notariales, impuestos, derechos -- por escrituración, comisiones y mediaciones pagadas por el enajenante, deberán -- constar en documentación comprobatoria -- que reúnan requisitos fiscales e impuestos trasladados. (art. 24 y 136 LISR). 5.- La documentación relativa a la operación de la enajenación deberá conservarse por cinco años. (art. 30 CFF).	<u>Con o sin representante legal</u> 1.- El impuesto se considerará definitivo (art. 144 LISR), sin embargo, si por causas no imputables al -- contribuyente se efectúa una -- retención superior, tendrá derecho a solicitar a las autoridades fiscales la devolución del impuesto cubierto en exceso. (art. 22 CFF).
	1.-Costo en función de avalúo ajustado a la fecha de enajenación. El resultado entre el avalúo a la fecha de enajenación dividido entre el factor de ajuste anual que -- corresponde al número de años transcurridos entre la adquisición y la enajenación a partir del 1o. de enero de 1973. 2.-El importe de las inversiones hechas en construcciones, mejoras y ampliaciones entre el 1o. de enero de 1973 y la fecha de enajenación. Estas inversiones no incluyen gastos de conservación. El importe no podrá ser ajustado. 3.-Los gastos notariales, impuestos y derechos por escrituras de adquisición y enajenación pagados por el enajenante. 4.-Las comisiones y mediaciones con motivo de la adquisición y la enajenación del bien. En las enajenaciones que se consignan en escritura pública no se requerirá representante en el país.	30% a la ganancia obtenida de cualquier -- de la -- 2da., -- 3era., o 4a. opción.	1.-I.D.E.M. 3.-I.D.E.M. 4.-I.D.E.M.	<u>Con representante legal</u> 1, 2, 3, 4, 5, IDEM, sin representante legal. 6.- El representante legal deberá comunicar al federatario que extienda a la escritura, las deducciones a que tiene derecho su representado. (art. 150 LISR).	

ENAJENACION COMO ACTO CIVIL

POR UN EXTRANJERO CON RESIDENCIA EN EL EXTRANJERO

Con o sin representante legal

Operación de ingreso en efectivo

Bienes adquiridos con posterioridad o antes del 1o. de enero de 1973

A) CONTRIBUCIONES A CARGO

	BASE	TASA	TARIFA	OBLIGACIONES	OBSERVACIONES
	a) Cuando se trate de bienes inmuebles destinados a casa habitación o del suelo no se pagará el impuesto (art. 9 LIVA).	No aplicable		1.- La operación de la compraventa deberá hacerse constar en escritura pública ante notario público. (art. 33 LIVA).	1.- El pago del impuesto se como definitivo. (art. 5 y 33 -- LIVA).
	b) Cuando se trate de inmuebles destinados a usos comerciales o industriales, la base será el valor del precio pactado, así como las cantidades que además se -- carguen o cobren al adquirente por otros impuestos, -- derechos, intereses normales o moratorios, penas convencionales o cualquier otro concepto.	15%	(art. 10. LIVA).	2.- El notario público, calculará el impuesto bajo su responsabilidad, y lo enterará dentro del plazo de presentación (art. 33 LIVA).	2.- Contra el pago del impuesto no se acepta acreditamiento. (art. 33 -- LIVA).
LEY				3.- El plazo de presentación de la declaración será de quince días siguientes a la fecha en que se firme la escritura (art. 33 LIVA).	
DEL	A falta de precio pactado se estará al valor que los bienes tengan en el mercado, o en su defecto al de --			4.- La forma fiscal para el pago del impuesto será la HIVA-2 para actos ocasionales (D.O.F. 28 de feb. 84).	
IVA	avalúo. (art. 12 LIVA).			5.- La declaración se presentará en la Tesorería o autoridades recaudadoras de los estados o del Distrito Federal dentro de cuya circunscripción territorial se encuentre el domicilio fiscal del notario (D.O.F. 28 de feb. 84).	
				6.- La documentación relativa a la operación de enajenación deberá conservarse por -- cinco años. (art. 30 CFF).	

ENAJENACION COMO ACTO CIVIL
POR UN EXTRANJERO CON RESIDENCIA EN EL EXTRANJERO
Con o sin representante legal

Operación de ingreso en efectivo.

Bienes adquiridos con posterioridad antes del 1o. de enero de 1973.

B) CONTRIBUCIONES INDIRECTAS O DE RESPONSABILIDAD SOLIDARIA

BASE	TASA	TARIFA	OBLIGACIONES	OBSERVACIONES
Ingreso omitido sin deducción alguna LEY ISR	20%		1.- El entero del impuesto se hará dentro de los quince días siguientes a la notificación que efectúe las autoridades fiscales (art. 150 de LISR). 2.- Se utilizará la forma HIAI-I que se presenta ante la oficina de hacienda y crédito público. (D.O.F. 28 de febrero 84). 3.- La operación de compraventa debe hacerse constar en escritura pública otorgada ante notario público, que asume responsabilidad solidaria de cálculo de las contribuciones (art. 150 LISR).	1.- Si la adquisición la realiza una persona física o moral de nacionalidad mexicana, éstos tendrán responsabilidad solidaria en las contribuciones omitidas (art. 26 CFF). 2.- Si la adquisición la realiza una persona física o moral residente en el extranjero, y el valor pactado es inferior en 10% al avalúo que practiquen las autoridades fiscales, se cubrirá el impuesto por la diferencia, por conducto del adquirente que asume responsabilidad solidaria (art. 150 LISR).
BASE	TASA	TARIFA	OBLIGACIONES	OBSERVACIONES
Ingreso omitido sin deducción alguna LEY IVA	15%		1.- Los notarios públicos calcularán el impuesto bajo su responsabilidad. (art. 33 LIVA).	1.- Contra el pago del impuesto no se acepta acreditamiento (art. 33 LIVA).

ENAJENACION COMO ACTO CIVIL

CUADRO 3
Hoja 1/3

Por un extranjero con residencia en el extranjero.

Con o sin representante legal

Operación de ingreso en bienes

a) Bienes adquiridos con posterioridad al
1o. de enero de 1973.

A) CONTRIBUCIONES A CARGO

	BASE	TASA	TARIFA	OBLIGACIONES	OBSERVACIONES
LEY					
DEL	I D E M CUADRO No. 1 OPERACION DE INGRESO EN EFECTIVO				
I.S.R.					

NOTA:

Quando la operación de enajenación se recibe el ingreso en bienes se atenderá al valor de avalúo por institución de crédito.

ENAJENACION COMO ACTO CIVIL

CUADRO 4
Hoja 2/3

Por un extranjero con residencia en el extranjero.

Con o sin representante legal

Operación de ingreso en bienes.

b) Bienes adquiridos antes del 1o. de enero de 1973.

A) CONTRIBUCIONES A CARGO

	BASE	TASA TARIFA		OBLIGACIONES	OBSERVACIONES
LEY					
DEL	I D E M CUADRO No. 2 DE OPERACION DE INGRESO EN EFECTIVO				
I.S.R.					

NOTA:

Cuando la operación de enajenación se recibe el ingreso en bienes se atenderá al valor de avalúo por institución de crédito.

ENAJENACION COMO ACTO CIVIL

CUADRO 3 Y 4
Hoja 3/3

Por un extranjero con residencia en el extranjero.

Con o sin representante legal.

Operación de ingreso en bienes.

a y b) Bienes adquiridos con posterioridad o antes
del 1o. de enero de 1973.

A) CONTRIBUCIONES A CARGO.

	BASE	TASA	TARIFA	OBLIGACIONES	OBSERVACIONES
LEY					
DEL	<u>I D E M CUADRO 1 Y 2 DE OPERACION DE INGRESO EN EFECTIVO</u>				
IVA					

NOTA:

Cuando la operación de enajenación se recibe el ingreso en bienes se atenderá al valor de avalúo por institución de crédito.

ENAJENACION COMO ACTO CIVIL
POR UN EXTRANJERO CON RESIDENCIA EN EL EXTRANJERO

Con o sin representante legal.
Operación de ingreso a crédito.

a) De bienes adquiridos con posterioridad al 1o. de enero de 1973

A) CONTRIBUCIONES A CARGO

BASE	TASA	TARIFA	OBLIGACIONES	OBSERVACIONES
a) El total del ingreso sin deducción alguna (art. 150LISR) Si tiene representante en el país según base gravable del capítulo IV, título IV, sin deducir pérdidas del art. 97 -- fracción V.	20%		<u>Sin representante legal</u>	<u>Con o sin representante legal</u>
b) Ingreso obtenido menos las siguientes deducciones: <u>1era. opción</u> (deducciones del art. 97 LISR)	30%		1.- La operación de la enajenación de consignarse en escritura pública (art. 150 LISR)	1.- El impuesto que se cause se podrá pagar a medida en que sea -- exigible la contraprestación y -- en la proporción que a cada una corresponda (art. 150 LISR).
1.- Costo comprobado de adquisición, que se determina -- multiplicando el costo neto de adquisición por el -- factor de ajuste (que anualmente emite el congreso de la Unión) entre los años transcurridos entre la -- adquisición y la enajenación.	a la ganancia obtenida		2.- El pago se pactará se hará en parcialidades en un plazo mayor a 18 meses (art. -- 150 LISR).	2.- El impuesto se considerará definitivo (art. 144 LISR) sin embargo, si por causas no imputables al contribuyente se efectúa una retención superior, tendrá derecho a solicitar a las autoridades fiscales la devolución del -- impuesto cubierto en exceso. -- (art. 22 CFF).
LEY 2.- Costo ajustado de construcciones mejoras y ampliaciones (que no incluye gastos de conservación) que se -- determina multiplicando el factor de ajuste anual al total de las mejoras y ampliaciones efectuadas desde la fecha de adquisición a la enajenación.			3.- Se necesita garantizar el interés fiscal (art. 150 LISR).	
DEL 3.- Los gastos notariales, impuestos y derechos por escrituras de adquisición y enajenación pagados por el enajenante.			4.- El impuesto se pagará el día 15 del mes -- siguiente a aquel en que sea exhibible cada uno de los pagos (art. 150 LISR).	
ISR 4.- Las comisiones y mediaciones pagadas por el enajenante con motivo de la adquisición y enajenación del -- bien.			5.- Se utilizará la forma HIAI-1 que se presentará ante la OFH que corresponda al domicilio del notario público. (DOF 28 feb. 1984).	
En las enajenaciones que se consignen en escritura pública no se requerirá representante en el país.			6.- Las erogaciones en mejoras, ampliaciones, gastos notariales, impuestos derechos por escrituración, comisiones y mediaciones -- pagadas por el enajenante, deberán constar en documentación comprobatoria que re -- úna requisitos fiscales e impuestos trasladados (art. 24 y 136 LISR).	
			7.- La documentación relativa a la operación de la enajenación deberá conservarse por cinco años (art. 30 CFF).	
			<u>Con representante legal</u>	
			1.- 2, 3, 4, 5, 6 y 7 IDEM sin representante legal.	
			8.- El representante deberá comunicar al fedatario que extienda a la escritura las deducciones a que tiene derecho su representado (art. 150 LISR).	

ENAJENACION COMO ACTO CIVIL

Por un extranjero, con residencia en el extranjero

Con o sin representante legal

Operación de ingreso a crédito.

b) Bienes adquiridos antes del 1o. de enero de 1973

A) CONTRIBUCIONES A CARGO

	BASE	TASA	TARIFA	OBLIGACIONES	OBSERVACIONES
LEY DEL ISR	a) El total del ingreso obtenido sin deducción alguna (art. 150 LISR).	20%		<u>Sin representante legal</u>	<u>Con o sin representante legal</u>
	b) Al ingreso obtenido se podrán aplicar las siguientes deducciones: 1era. opción (deducciones del art. 97 LISR, ya señaladas en el punto inmediato anterior). 2da. opción (deducciones del art. 101 LISR). 1.- Costo en función de avalúo ajustado a la fecha de enajenación. El resultado entre el avalúo a la fecha de enajenación dividido entre el factor de ajuste anual que corresponde al número de años transcurridos entre la adquisición y la enajenación a partir del 1o. de enero de 1973.	30% a la ganancia obtenida de cualquiera de la 1era. -- 2da. -- 3era. opción.		1.- La operación de la enajenación debe consignarse en escritura pública (art. 150 LISR) 2.- El pago se pactará se hará en parcialidades en un plazo mayor a 18 meses. (art. 150 LISR). 3.- Se necesita garantizar el interés fiscal (art. 150 LISR). 4.- El impuesto se pagará el día 15 del mes siguiente a aquél en que sea exigible cada uno de los pagos (art. 150 LISR). 5.- Se utilizará la forma HIAI-1 que se presentará ante la OFH que corresponda al domicilio del notario público (DOF 28 feb.1984). 6.- Las erogaciones en mejoras, ampliaciones, gastos notariales, impuestos derechos por escrituración, comisiones y mediaciones pagadas por el enajenante, deberán constar en documentación comprobatoria que reúna requisitos fiscales e impuestos trasladados (art. 24 y 136 LISR). 7.- La documentación relativa a la operación de la enajenación deberá conservarse por cinco años (art. 30 CFF)	2.- El impuesto que se cause se podrá pagar a medida en que sea exigible la contraprestación y en la proporción que a cada una corresponda (art. 150 LISR). 2.- El impuesto se considerará definitivo (art. 144 LISR) sin embargo, si por causas no imputables al contribuyente se efectúa una retención superior, tendrá derecho a solicitar a las autoridades fiscales la devolución del impuesto cubierto en exceso (art. 22 CFF).
	3era. opción (deducciones del art. 101 LISR) 1.- Costo en función del avalúo sin ajuste al 1o. de enero de 1973. Avalúo referido al 1o. de enero de 1973 por corredor público o institución de crédito autorizada al efecto por S.H. y C.P.			<u>Con representante legal</u> 1.- 2, 3, 4, 5, 6 y 7 IDEM sin representante legal. 8.- El representante deberá comunicar al fedatario que extienda a la escritura las deducciones a que tiene derecho su representado (art. 150 LISR).	
	2.- El importe de las inversiones hechas en construcciones, mejoras y ampliaciones entre el 1o. de enero de 1973 y la fecha de enajenación. Estas inversiones no incluyen gastos de conservación. El importe no podrá ser ajustado.				
	3.- Los gastos notariales, impuestos y derechos por escrituras de adquisición y enajenación.				
	4.- Las comisiones y mediaciones con motivo de la adquisición y enajenación del bien.				
	En las enajenaciones que se consignen en escritura pública no se requerirá representante en el país.				

ENAJENACION COMO ACTO CIVIL.

CUADRO 5 Y 6

Hoja 3/3

Por un extranjero con residencia en el extranjero.

Con o sin representante legal

Operación de ingreso a crédito.

a y b) Bienes adquiridos con posterioridad o antes del
1o. de enero de 1973.

A) CONTRIBUCIONES A CARGO

	BASE	TASA	TARIFA	OBLIGACIONES	OBSERVACIONES
LEY					
del	<u>IDEM CUADRO 1 Y 2 OPERACION DE INGRESO EN EFECTIVO.</u>				
IVA					

B) CONTRIBUCIONES INDIRECTAS O DE RESPONSABILIDAD SOLIDARIA

	BASE	TASA	TARIFA	OBLIGACIONES	OBSERVACIONES
LEY					
del	<u>IDEM CUADROS 1 Y 2 DE OPERACION DE INGRESO EN EFECTIVO.</u>				
ISR					
e					
IVA					

ENAJENACION COMO ACTO CIVIL

Por un extranjero que adquirió la residencia en el país
Operación de ingreso en efectivo.

a) Bienes adquiridos con posterioridad al 1o. de enero de 1973

A) CONTRIBUCIONES A CARGO

CUADRO 7
Hoja 1/3

	BASE	TASA	TARIFA	OBLIGACIONES	OBSERVACIONES
LEY DEL ISR	<p>La diferencia entre el ingreso y las deducciones autorizadas será la base sobre la cual se calcula el impuesto (art. 95 LISR).</p> <p>1.- El ingreso es el monto de la contraprestación obtenida inclusive en crédito fijado por las partes aún cuando parte del precio quede pendiente de pago (art. 95 LISR)</p> <p>MENOS:</p> <p>11.- Las deducciones autorizadas son las señaladas en el art. 97 LISR.</p> <p><u>1era. opción</u> (deducciones del art. 97 LISR)</p> <p>1.- Costo comprobado de adquisición: Que se determina multiplicando el costo neto de adquisición por el factor de ajuste (que anualmente emite el congreso de la unión) entre los años transcurridos entre la adquisición y la enajenación.</p> <p>2.- Costo ajustado de construcciones, mejoras y ampliaciones, (que no incluye gastos de conservación) que se determina aplicando el factor de ajuste anual, al total de las mejoras y ampliaciones efectuadas desde la fecha de adquisición a la enajenación.</p> <p>3.- Los gastos notariales, impuestos y derechos por escrituras de adquisición y enajenación pagados por el enajenante.</p> <p>4.- Las comisiones y mediaciones pagadas por el enajenante con motivo de la adquisición y enajenación del bien.</p>		<p>Tarifa del artículo 141 de la LISR</p>	<p>1.- El pago provisional se hará por declaración que se presentará dentro de los quince días siguientes a la fecha en que se firme la escritura (art. 103 LISR).</p> <p>2.- Se utilizará la forma fiscal HIAI-1 que se presentará ante la oficina federal de hacienda que corresponda al domicilio del notario público (DOP 28 feb. 84).</p> <p>3.- La operación de compraventa debe hacerse constar en escritura pública otorgada ante notario público (art. 103 LISR).</p> <p>4.- Se presentará declaración, por todas las operaciones aún cuando no haya impuesto provisional a enterar (art. 103 LISR).</p> <p>5.- Las erogaciones en mejoras, ampliaciones, gastos notariales, impuestos y derechos de escrituras, las comisiones y mediaciones pagadas, deberán constar en documentación comprobatoria que reúna requisitos fiscales e impuestos trasladados (art. 24 y 136 LISR).</p> <p>6.- La documentación relativa a la operación de enajenación deberá conservarse por cinco años (art. 30 CFF).</p>	<p>1.- Los notarios públicos calcularán el impuesto bajo su responsabilidad (art. 103 LISR).</p> <p>2.- El impuesto se considerará pago provisional (art. 103 LISR).</p> <p>3.- El procedimiento para el cálculo del pago provisional es: (art. 103 LISR).</p> <p>A la ganancia obtenida se le aplica el siguiente procedimiento:</p> <p>a) Tiempo transcurrido (años) entre la fecha de adquisición y enajenación, cuando el número de años transcurridos exceda de 10 solamente se considerarán 10 años.</p> <p>b) La ganancia (que es el ingreso menos las deducciones), se dividirá entre el número de años transcurridos.</p> <p>c) Al resultado del inciso b) se le aplica la tarifa del art. 141 LISR.</p> <p>d) Al resultado del inciso c) se multiplica por el número de años en que se dividió la ganancia o sea a) (art. 103 LISR).</p> <p>4.- El retenedor (notario público) dará al enajenante constancia de la retención y este acompañará una copia de la misma al presentar su declaración anual (art. 103 LISR).</p>

ENAJENACION COMO ACTO CIVIL

Por un extranjero que adquirió la residencia en el país
Operación de ingreso en efectivo.

b) Bienes adquiridos antes del 1o. de enero de 1973.

CUADRO 8
Hoja 2/3

A) CONTRIBUCIONES A CARGO

	BASE	TASA	TAPIFA	OBLIGACIONES	OBSERVACIONES
	<p>La diferencia entre el ingreso y las deducciones autorizadas será la base sobre la cual se calcula el impuesto (art. 95 - LISR).</p> <p>1.- Ingresos por enajenación de inmuebles será la cantidad - que resulte mayor entre el monto de la contraprestación obtenida inclusive en crédito, o el valor de avalúo practicado a la fecha de enajenación por persona autorizada por la S.H. y C.F. (art. 95 LISR).</p> <p>11.- Las deducciones autorizadas son las señaladas en el art. 97 o 101 de la LISR.</p> <p><u>1era. opción</u> (deducciones del art. 97 LISR) ya señaladas en el punto inmediato anterior.</p> <p><u>2da. opción</u> (deducciones del art. 101 LISR) Este artículo señala proliamente dos alternativas.</p> <p><u>1era. alternativa</u> <u>3era. alternativa</u></p> <p>1.- Costo en función de avalúo 1.- Costo en función del ajustado a la fecha de enajenación. El importe de las inversiones hechas en construcciones mejoras y ampliaciones, entre el 1o. de enero y la fecha de enajenación. Estas inversiones no incluyen gastos de conservación, el importe no podrá ser ajustado.</p> <p>2.- Costo sin ajustar de construcciones y mejoras. El importe de las inversiones hechas en construcciones mejoras y ampliaciones, entre el 1o. de enero y la fecha de enajenación. Estas inversiones no incluyen gastos de conservación, el importe no podrá ser ajustado.</p> <p>3.- Los gastos notariales, impuestos y derechos por escrituras de adquisición y enajenación.</p> <p>4.- Las comisiones y mediaciones pagadas por el enajenante, con motivo de la adquisición y enajenación del bien.</p>		<p>Art. 141 de la L.I.S.R.</p>	<p>1.- El pago provisional se hará por declaración que se presentará dentro de los quince días siguientes a la fecha en que se firme la escritura (art. 103 LISR).</p> <p>2.- Se utilizará la forma HIAI-1 que se presentará ante la oficina federal de hacienda que corresponda al domicilio del notario público (DOF 28 feb. 84).</p> <p>3.- La operación de compraventa debe hacerse constar en escritura pública otorgada ante notario público (art. 103 LISR).</p> <p>4.- Se presentará declaración por todas las operaciones aún cuando no haya pago provisional a enterar (art. 103 LISR).</p> <p>5.- Las erogaciones en mejoras, ampliaciones, gastos notariales, impuestos y derechos por escrituras, comisiones y mediaciones pagadas deberán constar en documentación comprobatoria que reúna requisitos fiscales e impuestos trasladados (art. 24 y - 136 LISR).</p> <p>6.- La documentación relativa a la operación de enajenación deberá conservarse por cinco años (art. 30 CFF).</p>	<p>1.- Los notarios públicos calcularán - el impuesto bajo su responsabilidad (art. 103 LISR).</p> <p>2.- El impuesto se considera pago provisional (art. 103 LISR).</p> <p>3.- El procedimiento para el cálculo - del pago provisional es:</p> <p>A la ganancia obtenida se le aplica el siguiente procedimiento:</p> <p>a) Tiempo transcurrido (años) entre la fecha de adquisición y enajenación; cuando el número de años -- transcurridos exceda de 10 solamente se considerarán 10 años.</p> <p>b) La ganancia (que es el ingreso menos las deducciones) se dividirá entre el número de años transcurridos.</p> <p>c) Al resultado del inciso b) se - le aplica la tarifa del art. 141 - LISR.</p> <p>d) Al resultado del inciso c) se - multiplica por el número de años - en que se dividió la ganancia - -- o sea a) (art. 103 LISR).</p> <p>4.- El retenedor (notario público) dará al enajenante constancia de la retención y éste acompañará una copia de la misma al presentar su declaración anual (art. 103 LISR).</p>
LEY DEL ISR					

ENAJENACION COMO ACTO CIVIL CUADRO 7 Y 8
 Hoja 3/3
 Por un extranjero que adquirió la residencia en el país.
 Operación de ingreso en efectivo.
 a y b) Bienes adquiridos con posterioridad a antes
 del 1o. de enero de 1973

A) CONTRIBUCIONES A CARGO

	BASE	TASA	TARIFA	OBLIGACIONES	OBSERVACIONES
LEY del IVA	<u>IDEM CUADRO 1 Y 2 OPERACION DE INGRESO EN EFECTIVO</u>				

B) CONTRIBUCIONES INDIRECTAS O DE RESPONSABILIDAD SOLIDA
 RIA

	BASE	TASA	TARIFA	OBLIGACIONES	OBSERVACIONES
LEY del ISR e IVA	<u>IDEM CUADROS 1 Y 2 DE OPERACION DE INGRESO EN EFECTIVO</u>				

ENAJENACION COMO ACTO CIVIL

CUADRO 9

Hoja 1/3

Por un extranjero que adquirió la residencia en el país.
Operación de ingreso en bienes.

a) Bines adquiridos con posterioridad al 1o. de
enero de 1973.

A) CONTRIBUCIONES A CARGO

	BASE	TASA	TARIFA	OBLIGACIONES	OBSERVACIONES
LEY del ISR	IDEM CUADRO 7 OPERACION DE INGRESO EN EFECTIVO				

NOTA:

Cuando la operación de enajenación se recibe el ingreso en bienes se atenderá al valor de avalúo por institución de crédito.

CUADRO 10
Hoja 2/3
ENAJENACION COMO ACTO CIVIL
Por un extranjero que adquirió la residencia en el país.
Operación de ingreso en bienes.
b) Bienes adquiridos antes del 1o. de enero de 1973.

A) CONTRIBUCIONES A CARGO

	BASE	TASA TARIFA	OBLIGACIONES	OBSERVACIONES
LEY del ISR	<u>IDEM CUADRO 8 DE OPERACION DE INGRESO EN EFECTIVO</u>			

NOTA:

Cuando la operación de enajenación se recibe el ingreso en bienes se atenderá al valor de avalúo por institución de crédito.

ENAJENACION COMO ACTO CIVIL

CUADRO 9 Y 10

Hoja 3/3

Por un extranjero que adquirió la residencia en el país.
Operación de ingreso en bienes.

a y b) Bienes adquiridos con posterioridad o antes
el 1o. de enero de 1973.

A) CONTRIBUCIONES A CARGO

	BASE	TASA	TARIFA	OBLIGACIONES	OBSERVACIONES
LEY del IVA	IDEM CUADRO 1 Y 2 DE OPERACION DE INGRESO EN EFECTIVO				

NOTA:

Cuando la operación de enajenación se recibe el ingreso en bienes se atenderá al valor de avalúo por institución de crédito.

ENAJENACION COMO ACTO CIVIL

Por un extranjero que adquirió la residencia en el país.

Operación de ingreso a crédito.

a) Bienes adquiridos con posterioridad al 1o. de enero de 1973

A) CONTRIBUCIONES A CARGO

	BASE	TASA	TARIFA	OBLIGACIONES	OBSERVACIONES
	<p>La diferencia entre el ingreso y las deducciones autorizadas será la base sobre la cual se calcula el impuesto (art. 95 LISR).</p> <p>1.- El ingreso, es el monto de la contraprestación obtenida inclusive en crédito fijado por las partes aún cuando parte del precio quede pendiente de pago (art. 95 LISR)</p> <p>MENOS:</p> <p>11.- Las deducciones autorizadas son las señaladas en el art. 97 LISR.</p>		<p>Tarifa del artículo 141 de la LISR.</p>	<p>1.- El pago provisional se hará por declaración que se presentará dentro de los quince días siguientes a la fecha en que se firme la escritura (art. 103 LISR).</p> <p>2.- Se utilizará la forma fiscal HIAI-1 que se presentará ante la oficina federal de hacienda que corresponda al domicilio del notario público (DOF 28 feb. 84).</p> <p>3.- La operación de compraventa debe hacerse constar en escritura pública otorgada ante notario público (art. 103 LISR).</p> <p>4.- Se presentará declaración, por todas las operaciones aún cuando no haya impuesto provisional a enterar (art. 103 LISR).</p> <p>5.- Las erogaciones en mejoras, ampliaciones, gastos notariales, impuestos y derechos de escrituras, las comisiones y mediaciones pagadas, deberán constar en documentación comprobatoria que reúna requisitos fiscales e impuestos trasladados (art. 24 y 136 LISR).</p> <p>6.- La documentación relativa a la operación de enajenación deberá conservarse por cinco años (art. 30 CFF).</p>	<p>1.- Los notarios públicos calcularán el impuesto bajo su responsabilidad (art. 103 LISR).</p> <p>2.- El impuesto se considerará pago provisional (art. 103 LISR).</p> <p>3.- El procedimiento para el cálculo del pago provisional es: (art. 103 LISR).</p> <p>A la ganancia obtenida se le aplica el siguiente procedimiento:</p> <p>a) Tiempo transcurrido (años) entre la fecha de adquisición y enajenación; cuando el número de años transcurridos exceda de 10 - solamente se considerarán 10 años.</p> <p>b) La ganancia (que es el ingreso menos las deducciones), se dividirá entre el número de años transcurridos.</p> <p>c) Al resultado del inciso b) se le aplica la tarifa del art. 141 LISR.</p> <p>d) Al resultado del inciso c) se multiplica por el número de años en que se dividió la ganancia o sea a) (art. 103 LISR).</p> <p>4.- El retenedor (notario público) dará al enajenante constancia de la retención y este acompañará una copia de la misma al presentar la declaración anual (art. 103 LISR).</p>
LEY	1era. opción (deducciones del art. 97 LISR)				
DEL	1.- Costo comprobado de adquisición: Que se determina multiplicando el costo neto de adquisición por el factor de ajuste (que anualmente emite el congreso de la unión) entre los años transcurridos entre la adquisición y la enajenación.				
ISR	2.- Costo ajustado de construcciones, mejoras y ampliaciones, (que no incluye gastos de conservación) que se determina aplicando el factor de ajuste anual, al total de las mejoras y ampliaciones efectuadas desde la fecha de adquisición a la enajenación.				
	3.- Los gastos notariales, impuestos y derechos por escrituras de adquisición y enajenación pagados por el enajenante.				
	4.- Las comisiones y mediaciones pagadas por el enajenante con motivo de la adquisición y enajenación del bien.				

ENAJENACION COMO ACTO CIVIL

Por un extranjero que adquirió la residencia en el país.

Operación de ingreso a crédito.

b) Bienes adquiridos antes del 1o. de enero de 1973

A) CONTRIBUCIONES A CARGO

CUADRO 12
Hoja 2/3

	BASE	TASA	TARIFA	OBLIGACIONES	OBSERVACIONES
LEY DEL ISR	<p>La diferencia entre el ingreso y las deducciones autorizadas será la base sobre la cual se calcula el impuesto (art. 95 LISR).</p> <p>1.- Ingresos por enajenación de inmuebles será la cantidad que resulte mayor entre el monto de la contraprestación obtenida inclusive en crédito, o el valor de avalúo -- practicado a la fecha de enajenación por persona autorizada por la S.H. y C.P. (art. 95 LISR).</p> <p>11.- Las educciones autorizadas son las señaladas en el art. 97 o 101 de la LISR.</p> <p><u>1era. opción</u> (deducciones del art. 97 LISR) ya señaladas en el punto inmediato anterior.</p> <p><u>2da. opción</u> (deducciones del art. 101 LISR) Este artículo señala propiamente dos alternativas</p> <p><u>1era. alternativa</u></p> <p>1.- Costo en función del avalúo ajustado a la fecha de enajenación.</p> <p>a) El resultado entre el avalúo a la fecha de enajenación dividido entre el factor de ajuste anual que corresponda al número de años transcurridos entre la adquisición y la enajenación a partir del 1o. de enero de 1973.</p> <p>2.- Costo sin ajustar de construcciones y mejoras. El importe de las inversiones hechas en construcciones, mejoras y ampliaciones, entre el 1o. de enero y la fecha de enajenación. Estas inversiones no incluyen gastos de conservación, el importe no podrá ser ajustado.</p> <p>3.- Los gastos notariales, impuestos y derechos por escrituras de adquisición y enajenación.</p> <p>4.- Las comisiones y mediaciones pagadas por el enajenante, con motivo de la adquisición y enajenación del bien.</p> <p><u>2da. alternativa</u></p> <p>1.- Costo en función del avalúo sin ajuste - al 1o. de enero de 1973.</p> <p>b) Avalúo referido al 1o. de enero de 1973 - por corredor público - titulado o institución de crédito autorizados al efecto por la S.H. y C.P.</p> <p>2.- IDEM</p> <p>3.- IDEM</p> <p>4.- IDEM</p>		<p>Art.141 de la L.I.S.R.</p>	<p>1.- El pago provisional se hará por declaración que se presentará dentro de los -- quince días siguientes a la fecha en que se firme la escritura (art. 103 LISR).</p> <p>2.- Se utilizará la forma HIAI que se presentará ante la oficina Federal de hacienda que corresponda al domicilio del notario público (DOF 28 feb. 84).</p> <p>3.- La operación de compraventa debe hacerse constar en escritura pública otorgada ante notario público (art. 103 LISR).</p> <p>4.- Se presentará declaración por todas las operaciones aún cuando no haya pago provisional a enterar (art. 103 LISR).</p> <p>5.- Las erogaciones en mejoras, ampliaciones, gastos notariales, impuestos y derechos por escrituras, comisiones y mediaciones pagadas deberán constar en documentación comprobatoria que reúna requisitos fiscales e impuestos trasladados (art. 24 y - 136 LISR).</p> <p>6.- La documentación relativa a la operación de enajenación deberá conservarse por -- cinco años (art. 30 CFF).</p>	<p>1.- Los notarios públicos calcularán el impuesto bajo su responsabilidad (art. 103 LISR).</p> <p>2.- El impuesto se considera pago provisional (art. 103 LISR).</p> <p>3.- El procedimiento para el cálculo del pago provisional es:</p> <p>A la ganancia obtenida se le aplica el siguiente procedimiento:</p> <p>a) Tiempo transcurrido (años) entre la fecha de adquisición y enajenación; cuando el número de -- años transcurridos exceda de 10 - solamente se considerarán 10 años.</p> <p>b) La ganancia (que es el ingreso menos las deducciones) se dividirá entre el número de años transcurridos.</p> <p>c) Al resultado del inciso b) se le aplica la tarifa del art. 141 LISR.</p> <p>d) Al resultado del inciso c) se multiplica por el número de años en que se dividió la ganancia o sea a) (art. 103 LISR).</p> <p>4.- El retenedor (notario público) dará al enajenante constancia de la retención y éste acompañará una copia de la misma al presentar su declaración anual (art. 103 LISR).</p>

ENAJENACION COMO ACTO CIVIL

CUADRO 11 Y 12
Hoja 3/3

Por un extranjero que adquirió la residencia en el país.
Operación de ingreso a crédito.

a y b) Bienes adquiridos con posterioridad o antes del
1o. de enero de 1973.

A) CONTRIBUCIONES A CARGO

	BASE	TASA	TARIFA	OBLIGACIONES	OBSERVACIONES
LEY					
del	IDEM CUADRO 1 y 2 DE OPERACION DE INGRESO EN EFECTIVO				
IVA					

B) CONTRIBUCIONES INDIRECTAS O DE RESPONSABILIDAD SOLIDARIA

	BASE	TASA	TARIFA	OBLIGACIONES	OBSERVACIONES
LEY					
del	IDEM CUADROS 1 Y 2 DE OPERACION DE INGRESO EN EFECTIVO				
ISR					
e					
IVA					

3. CAULCULO ANUAL DE LA DECLARACION PERSONAL POR LOS INGRESOS POR ENAJANACION DE INMUEBLES POR EXTRANJEROS QUE ADQUIRIERON LA RESIDENCIA EN EL PAIS.

3.1. LEY DEL ISR.

	BASE	TASA	TAFIFA	OBLIGACIONES	OBSERVACIONES
<p>La diferencia entre los ingresos y las deducciones personales será la base sobre el que se calcula el impuesto.</p> <p>Ingreso.- a) Ingreso por la enajenación de inmuebles; y b) demás ingresos acumulables (por salarios, honorarios, arrendamiento, adquisición de bienes, etc.).</p> <p><u>Deducciones personales:</u> (art. 140 LISR)</p> <p>1.- Salario mínimo general de la zona económica del contribuyente elevado al año.</p> <p>2.- Los honorarios médicos y dentales, así como los gastos hospitalarios, efectuados por el contribuyente para sí, para su cónyuge o para la persona con quien vive en concubinato y para sus ascendientes o descendientes en línea recta, siempre que dichas personas no perciban ingresos gravados por la ley de la materia en cantidad igual o superior a la que resulte de calcular el salario mínimo general de la zona económica del contribuyente elevado al año.</p> <p>En este concepto quedan incluidos los gastos estrictamente indispensables por concepto de compra, alquiler de aparatos para el restablecimiento o rehabilitación del paciente, medicinas que se incluyan en los documentos que expidan las instituciones hospitalarias, honorarios a enfermeras y análisis o estudios clínicos.</p> <p>3.- Los gastos funerarios en la parte que no excedan del salario mínimo general de la zona económica del contribuyente elevado al año.</p> <p>4.- Los donativos destinados a obras públicas o instituciones asistenciales o de beneficencia.</p> <p>LEY DEL ISR</p>			<p>Art. 141 de la LISR</p> <p>1.- Para que procedan las deducciones de los gastos médicos, dentales, hospitalarios, funerarios, donativos, etc., el contribuyente deberá comprobar la erogación correspondiente, con la documentación que cumpla con los requisitos fiscales (art. 24 y 136 LISR).</p> <p>2.- El impuesto retenido y enterado por el pago provisional se acredita contra el cálculo anual (art. 142 LISR).</p> <p>3.- El retenedor (notario Público) dará al enajenante constancia de la retención y este acompañará una copia de la misma al presentar su declaración anual (art. 103 LISR).</p>	<p>1.- El procedimiento para el cálculo anual del impuesto es: (art. 96 - LISR).</p> <p>I) La ganancia se dividirá entre el número de años transcurridos entre la fecha de adquisición y la de enajenación; cuando el número de años transcurridos exceda de 10 solamente se considerarán 10 años.</p> <p>II) El resultado que se obtenga conforme a la fracción anterior será la parte de la ganancia que se sumará a los demás ingresos acumulables del año de calendario de que trate y se calculará el impuesto correspondiente a los ingresos acumulables.</p> <p>III) Se aplicará a la parte de la ganancia no acumulable, la tasa que correspondió al impuesto que señala la fracción anterior. El impuesto que resulte se sumará al calculado conforme a la fracción que antecede.</p> <p>IV) La tasa a que se refirió la fracción III, se calculará en la siguiente forma: El impuesto que resulte conforme a la fracción II se dividirá entre la cantidad a la cual se le aplicó la tarifa del art. 141 de la LISR; el cociente se multiplicará por cien y el producto se expresará en por ciento.</p>	

3. CALCULO ANUAL DE LA DECLARACION PERSONAL POR LOS INGRESOS POR ENAJENACION DE INMUEBLES POR EXTRANJEROS QUE ADQUIRIERON LA RESIDENCIA EN EL PAIS.

3.2 LEY DEL I.V.A.

	BASE	TASA	TARIFA	OBLIGACIONES	OBSERVACIONES
LEY DEL IVA	Como es un acto accidental de comercio por el que se pago - el impuesto cuando se firmo la escritura no se está obligan do a ser <u>oficulu anual</u> de conformidad con lo establecido en el art. 5 y 33 LIVA.		<u>No aplicable</u>	<u>No aplicable</u>	<u>No aplicable</u>

3.5. EXPLICACIONES COMPLEMENTARIAS A LOS CUADROS

En la determinación del régimen fiscal las personas físicas extranjeras que enajenen inmuebles están obligadas a cubrir con dos tipos de contribuciones señaladas - en las leyes del:

- Impuesto Sobre la Renta.
- Impuesto al Valor Agregado.

La ley señala dos tipos de sujetos genéricos:

- Residentes en el país.
- Residentes en el extranjero.

Las personas que obtengan ingresos de fuente del país, ya sea residente en el país o residente en el extranjero, va a ser factor determinante para gravar en la ley ISR dentro de los títulos I, IV o títulos I y V.

Cuando el extranjero que enajene un inmueble y que haya adquirido la residencia en el país va a estar sujeto a las disposiciones del título IV ya que aquí señala en su capítulo IV los ordenamientos para las personas físicas que enajenen inmuebles no como una actividad empresarial.

Cuando el extranjero que enajene un inmueble tenga residencia en el extranjero va a estar sujeto a las disposiciones del título V que es un título especial para gravar a los residentes en el extranjero.

En ambas situaciones, ya sea residente en el país o residente en el extranjero, son aplicables las disposiciones del título I por ser disposiciones generales para todos los títulos de la ley del ISR.

Para la Ley del IVA señala como objeto entre otros a la enajenación. El extranjero que enajene el inmueble independientemente de donde tenga la residencia aplicará lo dispuesto por el capítulo de la enajenación. Como también lo dispuesto al capítulo I de disposiciones generales, así como también, lo conducente al capítulo VI de las obligaciones de los contribuyentes.

Cabe señalar que dentro de la LISR e LIVA existen 3 supuestos de ingresos o valores en los que puede caer la operación de la enajenación.

LEY DEL IMPUESTO SOBRE LA RENTA

- Ingreso gravado.
- Ingreso exento.
- Los que no son considerados como ingreso.

LEY DEL IMPUESTO AL VALOR AGREGADO

- Valores gravados.
- Valores exentos.
- Los que no son considerados como valores.

LEY DEL IMPUESTO SOBRE LA RENTA

Ingresos gravados

Para los residentes en el extranjero como también los que adquirieron la residencia en el país, serán ingresos

gravados los señalados en los artículos 162 y 95 de la LISR los que señalan:

Art. 162 fracción IV.- Serán ingresos por enajenación de bienes, los mencionados en el art. 95 de esta ley.

Art. 95.- Se consideran ingresos por enajenación de bienes, además de los que deriven de los casos previstos en el Código Fiscal de la Federación, los obtenidos por la expropiación de bienes.

El Código Fiscal de la Federación en su art. 14 enumera los conceptos de enajenación de bienes:

"Art. 14.- Se entiende por enajenación de bienes:

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

Como señale en el artículo uno para efectos de este trabajo la enajenación de inmuebles por extranjeros va a ser considerada como la transmisión de propiedad.

Ingresos exentos:

Los ingresos exentos del pago ISR están señalados en el art. 77 fracciones XV y XXIII.

Art. 77.- No se pagará el ISR por la obtención de los siguientes ingresos:

"... Fracción XV.- Los derivados de la enajenación de casa habitación siempre que se reúnen los siguientes requisitos:

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

- b) Que el importe de la enajenación se invierta en - territorio nacional dentro del año siguiente en - la adquisición o construcción de casas habitación de su propiedad, en la que establezca su domici-- lio o destine para arrendamiento, siempre que en este último caso se encuentren ubicadas dentro de las zonas de desarrollo que señale el reglamento de esta ley. Si sólo se invierte parte del impor^{te} obtenido por la parte proporcional no invertida se pagará el impuesto en los términos de este título.

Para que no se esté obligado a pagar el impuesto por los ingresos a que se refiere esta fracción o para que - se amplíe el plazo de inversión a 2 años, se deberá cumplir con los requisitos que señale el reglamento de esta Ley. Tampoco se estará obligado al pago del impuesto - cuando el contribuyente invierta el importe de la enaje- nación para pagar deudas contraídas en la adquisición de casas habitación que reúnan los requisitos señalados en el párrafo anterior, siempre que la adquisición se hubie^{re} efectuado dentro del año inmediato anterior a la fe-- cha de la enajenación.

Los requisitos que señala el reglamento están tipifi^{ca}dos en el art. 77 del RLISR, el que establece:

"Art. 77 para que no se esté obligado al pago del im^{pu}esto por ingresos que se obtengan en la enajenación

de casa habitación en los términos de la fracción XV del art. 77 de la Ley, el contribuyente deberá cumplir con lo siguiente:

- 1.- Garantizar el interés fiscal. La garantía será igual al impuesto que calcule el fedatario público más los posibles recargos correspondientes a dieciocho meses.

El fedatario público deberá presentar conjuntamente con la declaración a que se refiere el art. 103 de la ley, la garantía mencionada. Cuando el contribuyente no pueda efectuar la inversión dentro del año siguiente a la fecha de enajenación, a más tardar el último día de dicho año deberá ampliar la garantía hasta por el monto de los posibles recargos que se causen por un año más.

- 11.- Presentar aviso ante la misma oficina recaudadora ante la que se presentó la declaración a que se refiere la fracción anterior, dentro del mes siguiente a la realización de la inversión.

El contribuyente podrá solicitar ante la autoridad administradora correspondiente la cancelación de la garantía a que se refiere este artículo, después de transcurridos seis meses contados a partir de la fecha en que se presentó el aviso a que se refiere la fracción 11 de este artículo..."

"...Fracción XXIII.- Los que se reciban por herencia o legado.

No son ingresos

El art. 95 último párrafo LISR establece:

"...No se considerarán ingresos por enajenación, los que de la transmisión de propiedad de bienes por causa de muerte, donación o fusión de sociedades, ni -- los que deriven de la enajenación de bonos, valores y otros títulos de crédito, siempre que el ingreso -- por enajenación se considere de interés..."

LEY DEL IMPUESTO AL VALOR AGREGADO

Valores gravados:

Serán lo estipulado por el art. 12 LIVA:

Art. 12.- Para calcular el impuesto tratándose de -- enajenaciones se considerará como valor el precio -- pactado, así como las cantidades que además se car-- guen o cobren al adquirente por otros impuestos, de-- rechos, intereses normales o moratorios, penas con-- vencionales o cualquier otro concepto..."

Valores exentos:

Los valores exentos están señalados en el art. 9 -- LIVA:

"Art. 9.- No se pagará el impuesto en la enajenación de los siguientes bienes:

1.- El suelo.

11.- Construcciones adheridas al suelo destinadas o -- utilizadas para casa habitación. Cuando solo -- parte de las construcciones se utilicen o desti-

nen a casa habitación, no se pagará el impuesto por dicha parte..."

El art. 21 RLIVA señala que construcciones se consideran casa habitación:

Se considera que son casas habitación, las construcciones adheridas al suelo que sean utilizadas para ese fin cuando menos los dos últimos años anteriores a la fecha de enajenación...

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

También se considera como casa habitación aquella -- construcción cuando en su enajenación se pacte que el adquirente la destinará a ese fin siempre que se garantice el impuesto que hubiera correspondido y se presente aviso de la enajenación, ante las autoridades recaudadoras autorizadas para recibir las declaraciones de este impuesto.

Los que no son valores:

Están señalados en el art. 8 LIVA:

Art. 8.- "...No se considerará enajenación, la transmisión de propiedad que se realice por causa de muerte, o por fusión de sociedades, - así como la donación..."

De todo lo antes escrito puedo resumir, que si el extranjero enajena un inmueble constituido por terreno y construcción y cae dentro de los ingresos señalados para ISR e IVA como exentos o como los que no son considerados ingresos no pagará contribuciones, pero si deberá cumplir con las obligaciones fiscales que señalen las respectivas leyes.

Si el extranjero enajena un inmueble y cae dentro de lo señalado como ingresos gravados estará obligado a cubrir contribuciones, así como también cumplir con todas las disposiciones que marcan las leyes.

En los cuadros señalo las bases para calcular el impuesto de los ingresos gravables así como también las obligaciones a que se encuentran sujetos los extranjeros en la enajenación ya sean residentes en el extranjero o que hayan adquirido la residencia en el país.

EXPLICACIONES COMPLEMENTARIAS A LOS CUADROS a) Por un extranjero con residencia en el extranjero.

La ley ISR en el título V, trata a los residentes en el extranjero con ingresos provenientes de fuente de riqueza ubicada en territorio nacional, y en su art. 144 define ingresos gravables, el que a la letra dice:

"Están obligados al pago del impuesto sobre la renta conforme a este título los residentes en el extranjero que obtengan ingresos en efectivo, en bienes, en servicio o en crédito procedentes de fuentes

de riqueza situadas en territorio nacional, cuando no tengan un establecimiento permanente en el país o cuando teniéndolo, estos ingresos no sean atribuibles a dicho establecimiento..."

Del art. antes señalado se desprenden cuatro situaciones:

Primera.- Los extranjeros que obtengan ingresos por enajenación de inmuebles de fuente de riqueza en territorio nacional están obligados al pago del impuesto sobre la renta.

Segunda.- Que si el extranjero tiene un establecimiento permanente en el que se desarrollen actividades empresariales, estará sujeto a otro título de la Ley del I.S.R.

Tercera.- Si el extranjero obtiene ingresos por enajenación de inmuebles y no corresponden al establecimiento permanente que tenga en territorio nacional, los ingresos por la enajenación de inmuebles estarán sujetos al título V de esta Ley I.S.R.

Cuarta.- Grava esta ley los ingresos tanto en efectivo en crédito o en bienes.

1.1. Operación de ingreso en efectivo.

De acuerdo con el art. 150 de la Ley I.S.R., tratándose de los ingresos por enajenación de bienes inmuebles, se considerará que la fuente de riqueza se ubica en territorio nacional cuando en el país se encuentren ubicados dichos bienes.

El impuesto será del 20% sobre el total del ingreso obtenido, sin deducción alguna.

Cuando se cubra por cuenta del contribuyente (residente en el extranjero) el impuesto que a éste corresponda, el importe de dicho impuesto se considerará ingreso de los comprendidos en el título V de la Ley I.S.R. Se considera que forman parte de los ingresos mencionados - los pagos efectuados con motivo de los actos o actividades a que se refiere el título V de la Ley que beneficie al residente en el extranjero, inclusive cuando le eviten una erogación. (art. 144 LISR).

La retención del importe del impuesto deberá efectuarla el adquirente del inmueble, siempre que este sea residente en el país o residente en el extranjero con establecimiento permanente en el país; de lo contrario, el contribuyente (residente en el extranjero) enterará el impuesto correspondiente, mediante declaración que presente ante las oficinas autorizadas dentro de los quince días siguientes a la obtención del ingreso.

Los residentes en el extranjero podrán pagar el impuesto del 20% sobre el ingreso obtenido por la enajenación del inmueble, u optar por aplicar la tasa del 30% a la ganancia obtenida siempre que la enajenación se consigne en escritura pública, o se trate de certificados de participación inmobiliaria no amortizables y de esa forma efectuar el pago del impuesto en los términos del capítulo IV del título IV de esta ley (el régimen aplicable al capítulo IV lo desarrolló ampliamente en los extranjeros que adquirieron la residencia en el país), sin

deducir las pérdidas que se refiere el último párrafo del art. 97 de la misma.

La intención es que no proceda la deducción de las pérdidas por enajenación de bienes para los contribuyentes residentes en el extranjero.

En el caso de enajenación de certificados de participación inmobiliaria no amortizables, será el representante quien calcule el impuesto (opción conforme al 30% sobre la ganancia) y lo entere a los quince días siguientes a la obtención del ingreso. En el caso en que la enajenación se consigne en escritura pública será el notario, quien tenga la responsabilidad de calcular y enterar el impuesto correspondiente dentro de los quince días siguientes a la fecha de la firma de la escritura.

Cuando las enajenaciones se consignent en escritura pública no se requerirá representante en el país para ejercer la opción de efectuar el pago del impuesto conforme a la tasa del 30% sobre la ganancia de la enajenación del inmueble.

En el caso de que exista representante, este deberá exhibir copia de su designación y de aviso a las autoridades fiscales, y en este caso el retenedor quedará liberado de efectuar la retención. (art. 160 LISR).

El representante deberá ser residente en el país o residente en el extranjero con establecimiento permanente en el país. Cuando el adquirente asuma la responsabilidad solidaria, el representante dejará de ser solidario.

Por último, a partir de 1982 se adicionó al art.150 LISR que cuando las autoridades fiscales practiquen avalúo y éste exceda en más de un 10% de la contraprestación pactada por la enajenación, el total de la diferencia se considerará ingreso del adquirente residente en el extranjero y el impuesto será del 20% sobre el total de la diferencia, sin deducción alguna, debiéndolo enterar el contribuyente dentro de los quince días siguientes a la notificación que efectúen las autoridades fiscales.

1.2. Operación de ingreso en bienes.

Esta operación se realiza cuando el vendedor recibe un bien a cambio del que entrega.

La ley ISR en su título especial de extranjeros no señala nada acerca de la operación de la transmisión en la que se obtiene ingreso en bienes.

1.3. Operación de ingreso a crédito.

El art. 14 del C.F.F. establece: "...Se entiende que se efectúan enajenaciones a plazo con pago diferido o en parcialidades, cuando el plazo exceda de 12 meses y se difiera más de la mitad del precio para después del sexto mes."

Cuando en las enajenaciones que se consignan en escritura pública, se pacte el pago en parcialidades en un plazo mayor a 18 meses, el impuesto que se cause se podrá pagar a medida en que sea exigible la contrapresta-

ción y en la proporción que corresponda, siempre que se garantice el interés fiscal. El impuesto se pagará el - 15 del mes siguiente a aquél en que sea exigible cada -- uno de los pagos. (art. 150 LISR).

Esto se refiere a la fecha de exigibilidad de las -- contraprestaciones, y no al momento en que efectivamente se recibe el ingreso.

Cuando el pago se hace en parcialidades, deberá ha-- cerse constar en la escritura, así como también la forma de garantizar el interés fiscal, que la garantía corres-- ponde al impuesto determinado en la operación, más recar-- gos al 5.25, y que la misma fue aceptada por la autori-- dad recaudadora correspondiente.

No se estará obligado a garantizar el interés fiscal, si el representante en el país del residente en el ex-- tranjero o el adquirente del inmueble, asume la responsa-- bilidad solidaria por el monto del interés fiscal, siem-- pre que así se señale en la escritura respectiva.

EXPLICACIONES COMPLEMENTARIAS A LOS CUADROS, b) Por un - extranjero que adquirió la residencia en el país.

Para los extranjeros personas físicas que adquirie-- ron la residencia en México la LISR establece en el títu-- lo V en su art. 161:

" Las personas físicas contribuyentes del impuesto a que se refiere este título que durante el año de ca-

lendarario adquirieran la residencia en el país, considerarán el impuesto pagado durante el mismo como provisional y calcularán el impuesto por los ingresos percibidos en dicho año en los términos del título IV - de esta Ley".

El título IV de la Ley ISR señala el art. 74 al 77 - las disposiciones generales de las personas físicas. De aquí nos remitimos al capítulo IV de este mismo título, correspondiente a los ingresos por enajenación de inmuebles.

Es decir el extranjero que adquiere la residencia en México, la Ley del ISR da tratamiento como a cualquier - nacional.

2.1. Operación de ingreso en efectivo.

El capítulo IV establece que serán ingresos gravados los señalados en el art. 95 de la LISR:

" Se consideran ingresos por enajenación de bienes, además de los que deriven de los casos previstos en el CFF, los obtenidos por expropiación de bienes...

Se entenderá como ingreso el monto de la contraprestación obtenida inclusive en crédito, con motivo de la enajenación...

... En el caso de expropiación el ingreso será la indemnización..."

Los extranjeros que enajenen bienes adquiridos antes del 1o. de enero de 1973 y que efectúen las deducciones se considerará como ingreso el mayor de las cantidades siguientes:

- El monto de la contraprestación obtenida, inclusive en crédito, o
- El valor de avalúo practicado a la fecha de la enajenación por persona autorizada por la S.H. y C.P.

En el capítulo IV se establecen dos opciones de deducciones, ya sean las señaladas en el art. 97 o 101 de la LISR.

1era. opción deducciones del art. 97

2da. opción deducciones del art. 101

1era. opción.- Deducciones del art. 97 que son para bienes adquiridos con posterioridad al 1o. de enero de 1973.

Las deducciones que marca el art. 97 son:

- 1.- Costo comprobado de adquisición (de terreno y -- construcción que se ajustará en los términos del art. 99 LISR).

En este punto se tendrá que determinar;

- a) Costo de adquisición del terreno, y
- b) Costo de adquisición de la construcción.

- a) Se restará del costo comprobado de adquisición, la parte correspondiente al terreno y el resultado será, el costo de construcción, se considerará como costo del terreno el 20% del total.

El art. 122 del RLISR establece: "Cuando no pueda separarse el costo comprobado de adquisición la parte que corresponde al terreno y la que se refiere a la construcción, los contribuyentes podrán considerar la proporción que se haya dado en elavalúo practicado a la fecha de la adquisición del bien de que se trate, o bien se podrá considerar las proporciones que aparezcan en los valores catastrales que correspondan a la fecha de adquisición".

- b) El costo de construcción deberá disminuirse a razón de 3% anual por cada año transcurrido entre la fecha de adquisición y la de enajenación (obteniéndose un neto de construcción).
- c) Al costo de adquisición del terreno, y al valor neto de la construcción, se ajustarán aplicando el factor correspondiente conforme a la tabla de ajuste que anualmente establece el Congreso de la Unión (Ver anexo 1). Con esto se determina el costo fiscal ajustado.

Cuando los años transcurridos sean más de 33, se considerará que no hay costo de construcción.

- d) El costo fiscal ajustado será el importe que se deducirá al importe de la venta.

Aquí cabe mencionar que el factor de ajuste lo emite el Congreso de la Unión, y sirve para actualizar varios valores para la ley ISR.

La LISR considera la pérdida del poder adquisitivo de la moneda, porque con el mismo dinero que se compra un inmueble, no se podrá a la fecha de su venta comprar otro, y esto se debe a la pérdida del poder adquisitivo que sufre nuestra moneda por la inflación y que se recupera por la plusvalía, que comprende aumento de valor - por pérdida de valor adquisitivo de la moneda (lo cual no es utilidad) y el aumento por desarrollo urbano y -- preferencia en demanda (lo cual sí es utilidad).

Una de las soluciones para abatir los estragos de la inflación (es decir de la pérdida de valor adquisitivo de la moneda) es invertir en bienes que generen su propia plusvalía, como es el caso de bienes inmuebles, lo cual es generada en el transcurso del tiempo por la demanda habitacional, la urbanización, su localización dentro de una población y también por la inflación.

La plusvalía de un inmueble está generada en parte por la inflación, no se le puede considerar como utilidad real en un ciento por ciento.

Es por esto que al gravar la LISR, utilidad en la enajenación de bienes inmuebles, debe considerar la pérdida del poder adquisitivo de la moneda.

Es por estas razones que se actualizan los valores por medio de la tabla de ajuste que emite el Congreso -

de la Unión, para tratar de gravar la utilidad real a la que es considerada como utilidad gravable para efectos -- fiscales.

2.- El importe de las inversiones hechas en construcciones, mejoras y ampliaciones. Estas inversiones no incluyen los gastos de conservación. El importe se -- ajustará con la tabla que anualmente establece el -- Congreso de la Unión.

El art. 115 del RLISR establece que: "Cuando el enajenante no pueda comprobar el costo de las inversiones hechas en construcciones, mejoras y ampliaciones del inmueble, se considerará como costo el valor que se contenga en el aviso de terminación de obra.

Las autoridades fiscales podrán ordenar practicar o tomar en cuenta el avalúo de las inversiones hechas en construcciones, mejoras y ampliaciones, referidos a la fecha en que las mismas se hayan terminado. Cuando el valor de avalúo sea inferior en más de un 10% de la cantidad que contenga en el aviso de terminación de obra, se considerará el monto del avalúo como costo de las inversiones.

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

CONSISTENCIA EN EL AJUSTE AL COSTO DE ADQUISICION.

Conforme al art. 121 del RLISR establece que: Se debe determinar con un mismo criterio la aplicación de los factores de ajuste tanto para la parte que corresponda al terreno como para el costo de construcciones y al importe de las inversiones hechas en mejoras y ampliaciones. Es decir, si optamos por ajustar el costo del terreno, también estaremos obligados a ajustar el costo de las inversiones, mejoras y ampliaciones, en caso de que el inmueble estuviera formado por dichos conceptos.

3.- Los gastos notariales, impuestos y derechos, por escrituras de adquisición y enajenación, pagados por el enajenante. Para que esta deducción opere, impone la condición de que sea el enajenante quien pague dichos gastos, con independencia de que sea o no el sujeto por los impuestos o derechos que se causen -- tanto por la adquisición como la enajenación del -- bien que se trate. Desde luego que dentro del concepto de impuestos pagados por el enajenante, no puede incluirse como deducción, al impuesto sobre la renta ya que el art. 137 de esta ley considera como no deducible los pagos por impuestos sobre la renta a cargo del propio contribuyente o de terceras personas.

4.- Las comisiones y mediaciones pagadas por el enajenante, con motivo de la adquisición o de la enajenación del bien. La comprobación de esta deducción deberá constar en documento que reúna los requisitos fiscales, indicándose claramente que se refiere al pago de una comisión o mediación relacionada con la venta del bien de que se trate, expedido a nombre del extranjero.

Entonces el total del ingreso obtenido se hacen las deducciones señaladas en esta 1era. opción y a la utilidad se le aplica el art. 103, y el impuesto es considerado provisional, y posteriormente presentará declaración anual.

2da. opción.- Deducciones del art. 101 que son para bienes adquiridos antes del 1o. de enero de 1973.

En este procedimiento propiamente tenemos dos alternativas que son:

1era. alternativa:

- 1.- Costo en función de avalúo ajustado a la fecha de enajenación.

La cantidad que resulte de dividir el valor que arroje el avalúo que se practique al inmueble a la fecha de enajenación, entre el factor que corresponda, conforme al número de años transcurridos entre el 1o. de enero y la fecha de enajenación, de acuerdo con la tabla de ajuste que establece anualmente el Congreso de la Unión (Ver anexo 1).

El costo fiscal en este caso, siempre debe determinarse partiendo del importe del avalúo, haciendo caso omiso del monto de la contraprestación pactada, sea mayor o menor que el valor de avalúo.

- 2.- El importe de las inversiones hechas en construcciones, mejoras y ampliaciones entre el 1o. de enero de 1973 y la fecha de enajenación.

Estas inversiones no incluyen gastos de conservación. Este importe no se ajustará con la tabla que anualmente establece el Congreso de la Unión.

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

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

2ada. alternativa: (Que yo denominé para efectos de mi trabajo como 3era. opción).

1.- Costo en función de avalúo sin ajuste al 1o. de enero de 1973. Es el avalúo al 1o. de enero de 1973.

El contribuyente podrá practicar avalúo referido al 1o. de enero de 1973, por corredor público titulado, por institución de crédito autorizados al efecto por la Secretaría de Hacienda y Crédito Público, en cuyo caso la deducción será por el valor que arroje dicho avalúo referido al 1o. de enero de 1973.

Este método de avalúo al 1o. de enero de 1973 determina la utilidad, sustrayendo al valor de enajenación el avalúo al 1o. de enero de 1973 (considerado como costo de adquisición) y las erogaciones deducibles del 1o. de enero de 1973 a la fecha de enajenación.

La razón principal de existencia de este sistema, es

la cláusula que existía hasta el 31 de diciembre de 1972 que exentaba los inmuebles del pago de impuestos, siempre y cuando se conservara su propiedad por 10 años.

El legislador para no caer en una ley retroactiva en perjuicio de algún individuo, quiso borrar toda utilidad o pérdida anterior al 1o. de enero de 1973 y determinó - que el avalúo al 1o. de enero se consideraría como costo de adquisición.

Una deficiencia existente en esa opción, es el no tomar en cuenta la pérdida del poder adquisitivo de la moneda al 1o. de enero de 1973 a la fecha de la enajenación.

- 2.- El importe de las inversiones hechas en construcciones, mejoras y ampliaciones entre el 1o. de enero de 1973 y la fecha de enajenación. Estas inversiones no incluyen los gastos de conservación. Este importe no se ajustará con la tabla que anualmente establece el Congreso de la Unión.
- 3.- Los gastos notariales, impuestos y derechos, por escrituras de enajenación, pagados por el enajenante.
- 4.- Las comisiones y mediaciones pagadas por el enajenante con motivo de la enajenación del bien.

La diferencia del ingreso, menos cualquiera de las dos opciones que se tome como deducciones, da una base gravable a la que se aplica el art. 103, y el impuesto es considerado provisional, y posteriormente presentará declaración anual.

2.2. Operación de ingreso en bienes.

Será ingreso en bienes, cuando en lugar de recibir - efectivo de inmediato o programado a recibirlo en parcialidades, se obtenga a cambio un bien de similares características al que el enajenante entregue.

Por ejemplo, uno entrega una casa con destino para - habitarla y el que recibe entrega otro casa de iguales - condiciones, ahí tendremos una permuta.

El art. 95 LISR en su segundo párrafo establece:

"...En el caso de permuta se considerará que hay dos enajenaciones"

La permuta consiste en sustituir el orden de un objeto por otro, sin que cambie ni la naturaleza ni el objeto del bien permutado.

Permuta nos dice DE PINA, Vara Rafael, es el contrato por el cual cada uno de los contratantes se obliga a dar una cosa por otra (Art. 2327 a 2331 C.CI.). Si el - precio de la cosa vendida se ha de pagar parte en dinero y parte con el valor de otra cosa, el contrato será de - venta cuando la parte en numerario sea igual o mayor que se pague con el valor de otra cosa. Si la parte en numerario fuere inferior, el contrato será de permuta (Art. 2250 del C.CI.).

DE PINA, Vara Rafael

Diccionario de Derecho
México, D.F. Editorial Porrúa, p. 386.

Para efectos fiscales, la permuta considerará como ingreso lo establecido por el art. 95 LISR tercer párrafo:

"...Cuando por la naturaleza de la transmisión no haya contraprestación se atenderá al valor de avalúo practicado por persona autorizada por la S.H. y C.P.

Como deducciones tendrá derecho tanto las señaladas por el art. 97 y 101. (Ya aplicadas en lo desarrollado como operación de ingreso en efectivo).

- Para bienes adquiridos con posterioridad al 1o. de enero de 1973, las deducciones del art. 97 LISR.
- Para bienes adquiridos antes del 1o. de enero de 1973, puede ser las del art. 97 o 101 de la LISR.

Asimismo como la permuta es considerada un ingreso en bienes, los bienes adquiridos por legado herencia y donación será considerada un ingreso en bienes.

Tienen derecho a las deducciones que marca los artículos 97 o 101. Con la observación que marca el art. 100 que se señala cual va a considerarse como costo de adquisición.

Art. 100 LISR: "Tratándose de 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 hubiere correspondido a estos últimos. Cuando a su vez el autor de la sucesión o el donante hubieran

adquirido a título gratuito, se aplicará la misma regla. Tratándose de la donación por la que se haya pagado el ISR, se considerará como costo de adquisición el valor de avalúo que haya servido para calcular dicho impuesto.

2.3. Operación de ingreso a crédito.

El art. 96 último párrafo de la LISR establece que:

"Cuando el pago se reciba en parcialidades el impuesto que corresponda a la parte de la ganancia no acumulable (a los demás ingresos del contribuyente) se podrá pagar en los años de calendario en que efectivamente se reciba el ingreso, siempre que el plazo para obtenerlo sea mayor a 18 meses y se garantice el interés fiscal. Para determinar el monto de impuesto a enterar en cada año de calendario, se dividirá el impuesto calculado conforme a la fracción III (del art. 96 de la LISR) entre el ingreso total de la enajenación el cociente se multiplicará por los ingresos efectivamente recibidos en cada año de calendario. La cantidad resultante será el monto del impuesto a enterar por este concepto en la declaración anual".

El RLISR en su art. 113 señala el procedimiento para determinar el pago del impuesto por cada año a enterar:

- 1.- Se determinará la ganancia obtenida en la enajenación y se calculará el pago provisional aplicando la tarifa anual de la Ley a la parte de la ganancia acumulable.

- 2.- La parte de la ganancia acumulable deberá acumularse en el año de calendario en que se efectúe la enajenación, independientemente de los ingresos que se perciban por la enajenación de dicho año.
- 3.- Por la parte de la ganancia no acumulable se determinará el impuesto aplicando la tasa correspondiente a los ingresos acumulables del año de calendario en que se efectúe la enajenación, pero dicho impuesto se enterará en función de los cobros efectivos.
- 4.- El enajenante garantizará el interés fiscal. La garantía será igual a la diferencia que resulte entre el pago provisional que en los términos del art. 103 la Ley correspondería y el pago provisional que se efectúe en los términos de la fracción I de este artículo, 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 conjuntamente con la declaración del pago provisional.

Antes del vencimiento del plazo de un año contado a partir de la fecha de la enajenación, el contribuyente deberá renovar la garantía 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. La renovación de la garantía a que se refiere este párrafo se deberá efectuar cada año hasta que se termine de pagar el impuesto adeudado y, en

câso de no hacerlo el crédito se hará exigible al vencimiento de la garantía no renovada."

De todo lo escrito por el capítulo 3 se puede concluir que:

Es recomendable que la persona física extranjera que enajene un inmueble cuente con la determinación de un régimen fiscal, para dar cumplimiento adecuado y oportuno de las obligaciones tributarias.

Los extranjeros están obligados a pagar contribuciones en territorio nacional por la enajenación de inmuebles tanto IMPUESTO SOBRE LA RENTA e IMPUESTO AL VALOR AGREGADO, sean residentes en el extranjero o que hayan adquirido la residencia en territorio nacional.

Para los extranjeros residentes en el extranjero, -- con o sin representante legal en territorio nacional, el pago del impuesto sobre la renta por enajenación de inmuebles, se considera como definitivo.

La fundamentación legal por lo que se considerará como pago definitivo, interpretado del art. 161, en donde señala que los extranjeros que obtengan la residencia en territorio nacional calcularán el impuesto conforme al capítulo IV título IV, el que se señala que harán cálculo de impuesto provisional y que posteriormente declaración anual.

De la misma manera el título IV en las disposiciones generales en su art. 74 señala que solo están obligados

al pago del impuesto establecido en este título (IV) las personas físicas residentes en México.

Conforme a lo dispuesto al art. 150 LISR, al total del ingreso obtenido sin deducción alguna, se le aplica la tasa del 20% o bien podrá optar al ingreso obtenido menos deducciones del título IV, cap. IV (art. 97 o 101) aplicarle la tasa del 30%, y el resultado será el impuesto definitivo a cargo del contribuyente.

Para los extranjeros que adquirieron la residencia en territorio nacional, el pago del Impuesto Sobre la Renta por enajenación de inmuebles, se considera como pago provisional y estará obligado a presentar declaración anual, es decir, tendrá el mismo tratamiento de un mexicano.

El extranjero que adquiriera la residencia en territorio nacional (conforme al Código Fiscal de la Federación) el pago del impuesto sobre la renta se hará conforme al título IV capítulo IV y se considerará provisional y estará obligado a formular declaración anual.

Para los extranjeros residentes en el extranjero, como los que adquirieron la residencia en el país, el pago del impuesto al valor agregado (el suelo y las construcciones destinadas a casa habitación) están exentas del pago de este impuesto.

C A P I T U L O 4

DETERMINACION Y LIQUIDACION DEL
CREDITO FISCAL (CASOS PRACTICOS)

Para hacer una ejemplificación del régimen fiscal a que se encuentran sujetos los extranjeros que enajenen inmuebles, elaboré unos casos prácticos, que son sujetos de consideraciones generales.

Para los casos prácticos siguiendo el orden del desarrollo del capítulo 3 del régimen fiscal será el siguiente:

<u>ORDEN DE LOS CASOS PRACTICOS A RESOLVER.</u>	<u>No. de caso práctico</u> <u>LEY ISR e IVA</u>
---	---

4.1. Por un extranjero con residencia en el extranjero.

Con o sin representante legal en el país.

1.1. Operación de ingreso en efectivo.

a) Bienes adquiridos con posterioridad al 1o. de enero de 1973.

1

b) Bienes adquiridos antes del 1o. de enero de 1973.

2

1.2. Operación de ingreso en bienes.

- a) Bienes adquiridos con posterioridad al 1o. de enero de 1973. 3
 - b) Bienes adquiridos antes del 1o. de enero de 1973. 4
- 1.3. Operación de ingreso a - crédito.
- a) Bienes adquiridos con posterioridad al 1o. de enero de 1973. 5
 - b) Bienes adquiridos antes del 1o. de enero de 1973. 6
- 4.2. Por un extranjero que adquirió la residencia en el país. (Cálculo provisional y anual).
- 2.1. Operación de ingreso en efectivo.
- a) Bienes adquiridos con posterioridad al 1o. de enero de 1973. 7
 - b) Bienes adquiridos antes del 1o. de enero de 1973. 8
- 2.2. Operación de ingreso en - bienes.

- a) Bienes adquiridos con posterioridad al 1o. de enero de 1973. 9
- b) Bienes adquiridos antes del 1o. de enero de 1973. 10

2.3. Operación de ingreso a --
crédito.

- a) Bienes adquiridos con posterioridad al 1o. de enero de 1973. 11
- b) Bienes adquiridos antes del 1o. de enero de -- 1973. 12

4.1. POR UN EXTRANJERO CON RESIDENCIA EN EL EXTRANJERO.

Con o sin representante legal en el país.

1.1. Operación de ingreso en efectivo.

Datos para resolver el caso 1, inciso a) bienes adquiridos con posterioridad al 1o. de enero de 1973.

El 4 de marzo de 1974 se adquirió un inmueble con un costo de adquisición de 120,000, que es un terreno solamente, se enajena el 18 de mayo de 1984 en la cantidad de \$ 2'500,000.

- 1.- Los gastos notariales, impuestos y derechos por escrituras de adquisición es de 9,600.
- 2.- La comisión pagada en la adquisición es de 6,000.
- 3.- La comisión pagada por la enajenación es de 75,000.

Resolución caso 1, inciso a).

El procedimiento de desarrollo para calcular el IMPUESTO SOBRE LA RENTA es el siguiente:

- 1.- Determinación de la antigüedad del terreno.

Conforme al número de años transcurridos entre la fecha de adquisición y la enajenación.

Fecha de adquisición,	4 de marzo de 1974
Fecha de enajenación,	<u>18 de mayo de 1984,</u>
Tiempo transcurrido	10 años, 2 meses

2.- Determinación del factor de ajuste del terreno.

Conforme al número de años transcurridos se le aplica la tabla de ajuste que emite anualmente el Congreso de la Unión. (Ver anexo 1).

A más de 10 años el factor de ajuste es 16.41.

3.- Determinación del impuesto a cargo definitivo.

A) Procedimiento general:

1. Total de ingreso obtenido	2'500,000
11. Menos deducciones autorizadas.	
1.- Costo comprobado de adquisición (no hay).	000
2.- Gastos notariales, impuestos y derechos por escrituras de adquisición y enajenación. (No pueden deducirse en este procedimiento).	000
3.- Comisiones pagadas por la adquisición y enajenación. (No pueden deducirse en este procedimiento).	000
	<hr/>
111. Base gravable.	2'500,000
IV. Por la tasa del impuesto.	X 20%
V. Impuesto definitivo a cargo.	<hr/> <u>500,000</u>

B) 1era. opción:

1.- Total del ingreso obtenido		2'500,000
11.- Menos las deducciones autorizadas:		
1.- Costo comprobado de adquisición, valor de adquisición del terreno por el factor de ajuste.	120,000 X 16.41	1'969,200
2.- Gastos notariales, impuestos y derechos por escrituras de adquisición y enajenación.		9,600
3.- Comisiones pagadas por la adquisición y la enajenación.		81,000
Suma		2'059,800
111.- Base gravable.		440,200
IV.- Por la tasa del impuesto.		X 30%
V.- Impuesto definitivo a cargo.		132,060

RESUMEN:

	(A) <u>Procedi miento general</u>	(B) <u>1era. op ción.</u>
1.- Ingreso obtenido.	2'500,000	2'500,000
11.- Menos deducciones autorizadas	000	2'059 800
111.-Base gravable	2'500,000	440,200
IV.- Por la tasa del impuesto	X 20%	X 30%
V.- Impuesto definitivo a cargo	500,000	132,060

Para el cálculo del IMPUESTO AL VALOR AGREGADO es el siguiente:

Como es un lote de terreno está exento del pago del impuesto con fundamento legal del artículo 9o. de la LIVA.

ENAJENACION DE UN INMUEBLE POR UN EXTRANJERO QUE TIENE RESIDENCIA EN EL EXTRANJERO

Caso 1, inciso a) bienes adquiridos con posterioridad al 10. de enero de 1973

HIAI-1

HACIENDA

IMPRESION MAQUINA REGISTRADORA

USO DE CLASE DE LA E.N.C.F.P.	CLAVE DE LA D.F.H.	5
FINAL. S.U.B. o A.C.		

DECLARACION PARA EL PAGO DEL IMPUESTO SOBRE ADQUISICION DE INMUEBLES E IMPUESTO SOBRE LA RENTA, POR ENAJENACION DE BIENES. PAGO PROVISIONAL

I. OFICINA FEDERAL DE HACIENDA DE: MEXICO, D.F. No. 10

II.—DATOS DE IDENTIFICACION DEL NOTARIO No.

CLAVE REGISTRO FEDERAL CONTRIBUYENTES	FIOL-300210
LETRAS	letras fecha hora-claro d.v.

CONSEJO FISCAL

AVANTE CALLE 04460	5 90 50 90	190	7
COLOMBIA CODIGO POSTAL	TELEFONO	No. Y LETRA EXTERIOR	No. O LETRA INTERIOR
MEXICO LOCALIDAD	ENTIDAD FEDERATIVA	FECHA DE ENTERO	18/05/84
MUNICIPIO (EN EL CASO DEL D. F. DELEGACION POLITICA)		DIA	MES AÑO

III.—DATOS DE IDENTIFICACION DEL ADQUIRENTE

CLAVE REGISTRO FEDERAL CONTRIBUYENTES	YANEZ 500523
LETRAS	letras fecha hora-claro d.v.

PERSONAS FISICAS (APELLIDO PATERNO, MATERNO Y NOMBRE) PERSONAS MORALES (DENOMINACION O RAZON SOCIAL)

YANEZ YANEZ VIRENTA GUADALUPE	NORTE 79A	40	307
CONSEJO FISCAL	CALLE	No. Y LETRA EXTERIOR	No. O LETRA INTERIOR
CLAVEPTA	02080		
COLOMBIA CODIGO POSTAL	TELEFONO	FECHA DE PAGO	18/06/84
MEXICO LOCALIDAD	ENTIDAD FEDERATIVA	DIA	MES AÑO
MUNICIPIO (EN EL CASO DEL D. F. DELEGACION POLITICA)			

IV.—DATOS DE IDENTIFICACION DEL ENAJENANTE

CLAVE REGISTRO FEDERAL CONTRIBUYENTES	EXTRANJERO
LETRAS	letras fecha hora-claro d.v.

PERSONAS FISICAS (APELLIDO PATERNO, MATERNO Y NOMBRE) PERSONAS MORALES (DENOMINACION O RAZON SOCIAL)

DOROTHY SHERA JOSEPH	37 LAKE ST.	7	
CONSEJO FISCAL	CALLE	No. Y LETRA EXTERIOR	No. O LETRA INTERIOR
REGINA	SASK		
CANADA LOCALIDAD	ENTIDAD FEDERATIVA	FECHA DE PAGO	18/06/84
MUNICIPIO (EN EL CASO DEL D. F. DELEGACION POLITICA)		DIA	MES AÑO

DESCRIPCION DE LA OPERACION

ENAJENACION DE UN INMUEBLE QUE COMPRENDE UN LOTE DE TERRENO.

LIQUIDACION DEL IMPUESTO	80402010	18	MAYO	84	18	MAYO	84
NUMERO DE LA ESCRITURA		DIA	MES	AÑO	DIA	MES	AÑO

A	PRECIO PACTADO O VALOR DEL AVALUO	FECHA DE LA ESCRITURA	FECHA DE ADQUISICION	
A	120,000.00	18 MAYO 84	18 MAYO 84	125
B	16.41 %		132,060.00	813
C	1'969,200.00		132,060.00	
D	0.00		0.00	362
E	2'148,800.00		132,060.00	
	(519,600.00)		0.00	100
			132,060.00	788

INSTRUCCIONES DE LLENADO

Esta declaracion debe ser presentada ante el Oficina Autorizada, que corresponde al domicilio fiscal de los Notarios Publicos o demas fedatarios que por disposicion legal tengan funciones notariales, cuando las adquisiciones del o los inmuebles se hayan hecho en escritura publica, o de los adquirentes cuando les corresponden pagar directamente el impuesto dentro del mes siguiente a aquel en que se realiza la operacion, aun cuando no haya impuesto que pagar o pagar, conforme a lo siguiente:

OFICINA FEDERAL DE HACIENDA.—Antes de la localidad en donde se encuentre la Oficina Federal de Hacienda correspondiente al domicilio fiscal del notario o del adquirente en el caso.

DATOS DE IDENTIFICACION DEL NOTARIO.—Si se hace constar en escritura publica la operacion, el Notario deberá llenar los datos previstos, así como los del comprador y los del comprador o los haberes.

DATOS DE IDENTIFICACION DEL ADQUIRENTE.—Si no se tiene escritura publica la operacion los datos relativos al comprador y adquirente de los bienes serán completados por el propio adquirente.

DESCRIPCION DE LA OPERACION.—Se completará concretamente la figura de que se trata por la que se adquire o por anotando las observaciones que se consideren pertinentes.

LIQUIDACION DEL IMPUESTO.—En las adquisiciones que no hayan constado en escritura publica, los Notarios consignarán el impuesto bajo su responsabilidad, anotando el número de escritura y la fecha de la misma, tambien anotará la fecha de adquisicion.

El valor del inmueble que se considerará según el precio pactado o en su defecto, cuando por la naturaleza de la operacion no exista otro, se determinará practicamente por el personal autorizado por la Secretaría de Hacienda y Crédito Publico

El impuesto se calculará aplicando la tasa del 10% al valor del inmueble, después de reducirlo en 10 veces el salario mínimo general vigente al momento de pago, elevado al día, de la zona económica que corresponde al Distrito Federal. El valor del inmueble se estimará multiplicando el precio pactado por el factor que anualmente establece el Congreso de la Unión conforme al fómulo de las transacciones entre la fecha de adquisicion y la fecha en que sea exigible el impuesto, I.S.R. POR ENAJENACION DE BIENES PAGO PROVISIONAL.—Será el que corresponde después de deducir el valor de la contraprestación o de anular la misma según, deduciendo el 20% de la ganancia la cifra anual y al resultado multiplicado por 8.

El factor de ajuste aplicable en la opción será el que señala el Congreso de la Unión anualmente, conforme a número de años transcurridos entre la fecha de adquisicion y la enajenacion según un trato del terreno o la construcción; para lo 2a, según será el que correspondiere al mismo día transcurrido entre el 1-1-73 y la fecha de enajenacion conforme a la tabla de ajuste que establece el Congreso de la Unión anualmente.

RECARGOS POR EXTENSION DE PAGO MENSUAL.—Se anotarán los conceptos por el pago extemporaneo calculados por cada mes y fracción sobre el monto del importe a pagar, aplicando la Tasa establecida por la Ley de Ingresos de la Federación del Servicio Fiscal correspondiente, en relacion con el Código Francés de la Federación.

TOTAL A PAGAR.—Anotar el resultado de sumar el monto importe a pagar con los recargos por extemporaneidad en su caso.

PAGO EN EFECTIVO O CHEQUE.—Anotar el importe en el concepto Total a Pagar, en caso de no haber otro concepto de Deduccion.

Se declara bajo protesta de decir verdad que los datos que se proporcionan en esta declaracion son veraces y la realidad

FIROO QUINTANA LUIS MIGUEL
R.C.: FIOL-300210

FIRMA NOMBRE COMPLETO Y R.C. DE QUIEN FIRMA

VALIDAD CON QUE FIRMA: NOTARIO CONTRIBUYENTE REPRESENTANTE LEGAL

FECHA, SELLO Y FIRMA DE LA OFICINA QUE RECIBE ESTA DECLARACION

ESTA FORMA SE PRESENTA POR CUADRUPLICADO

ENAJENACION DE UN INMUEBLE POR UN EXTRANJERO QUE TIENE RESIDENCIA EN EL EXTRANJERO.

CASO 1, inciso a) bienes adquiridos con posterioridad al 1o. de enero de 1973

IMPUESTO MAQUINA REGISTRADORA

- 116 -

HACIENDA

HIVA-2 12-1526 1-81

FOLIO

IMPUESTO AL VALOR AGREGADO
DECLARACION DE PAGO POR ACTOS OCASIONALES

- POR ENAJENACION DE CONSTRUCCIONES NO DESTINADAS A CASA HABITACION
 POR OTROS ACTOS OCASIONALES

DECLARACION: NORMAL COMPLEMENTARIA

USO EXCLUSIVO DE LA S.H. Y C.P.

I. OFICINA AUTORIZADA MEXICO COYOACAN D.F. CLAVE 5

II. DATOS DE IDENTIFICACION		EXTRANJERO	
DOROTHY SHERA JHOSEPH		CLAVE DE REGISTRO FEDERAL DE CONTRIBUYENTES	
FEMENINA PERUANA (APELLIDO PATERNO, MATERNO Y NOMEN CLAVES NOMINALES (DENOMINACION O RAZON SOCIAL) 37 LAKE ST.			
MUNICIPIO FISCAL REGINA SASK		No. EXTERIOR 7 No. O LETRA INTERIOR	
CANADA 545 447		FECHA DE CELEBRACION DEL ACTO 18 05 84	
LOCALIDAD MUNICIPIO ENTIDAD FEDERATIVA		DIA MES AÑO	

GIRO O ACTIVIDAD PREPONDERANTE	No. DE CUENTA O REGISTRO ESTATAL
	9 A

UBICACION DEL INMUEBLE ENAJENADO CERRO MACUILTEPEC 410	No. EXTERIOR No. O LETRA INTERIOR
CALLE CAMPESTRE CHURUBUSCO	
MEXICO COYOACAN D.F.	181614
LOCALIDAD MUNICIPIO ENTIDAD FEDERATIVA	No. DE CUENTA PREDIAL

DETOS DEL ADQUIRENTE YANEZ YANEZ VIRGINIA GEE	No. EXTERIOR 40 No. O LETRA INTERIOR 307
APELLIDO PATERNO, MATERNO Y NOMBRE	
MUNICIPIO FISCAL NORTE 79A	
CALLE CLAVERTIA	02080
COLONIA TELEFONO	
MEXICO AZCAPOTZALCO D.F.	
LOCALIDAD MUNICIPIO ENTIDAD FEDERATIVA	

DETOS DEL FENATARIO FIERRO QUINTANA LUIS MIGUEL	No. NOTARIO 100
APELLIDO PATERNO, MATERNO Y NOMBRE	
MUNICIPIO FISCAL CALZADA DE LA VIRGEN	No. EXTERIOR 180 No. O LETRA INTERIOR
CALLE AVANTE	5 90 50 90
COLONIA TELEFONO	
MEXICO COYOACAN D.F.	
LOCALIDAD MUNICIPIO ENTIDAD FEDERATIVA	

DESCRIPCION DEL ACTO OCASIONAL ENAJENACION DE UN INMUEBLE QUE COMPRENDE UN LOTE DE TERRENO.

10 VALOR NETO	26 RECAUDOS POR EXTEMPORANEAIDAD AL % MENSUAL	362
14 I.V.A. AL %	27 PAGOS VIRTUALES (RESERVIGUES)	
22 CANTIDAD DETERMINADA EN LA DECLARACION A LA QUE SE RECTIFICA PRESENTADA EL DIA MES AÑO	28 IMPORTE A PAGAR (14 * 22 * 26) - (27 * 26)	700
A CARGO A FAVOR		

Se declara bajo protesta de decir verdad que los datos que se proporcionan en esta declaracion se apoyan a la realidad

FIERRO QUINTANA LUIS MIGUEL
RFC: FIOI-300210

FINCA, SELLO Y FIRMA DE LA OFICINA QUE RECIBE EL PAGO

ORIGINAL ENTIDAD FEDERATIVA DUPLICADO CONTRIBUYENTE TRIPPLICADO CUENTA COMPROBADA S.H.C.P. CUADRUPLICADO OFICINA RECAUDADORA

DISTRIBUCION CONTINUA

Datos para resolver el caso 2, inciso b) bienes adquiridos antes del 10. de enero de 1973.

El 30 de mayo de 1968 se adquirió un inmueble con un costo de adquisición de 50,000, que incluye terreno y -- construcción (casa habitación), se enajena el 30 de julio de 1984 en la cantidad de 1'300,000.

- 1.- Se le hicieron mejoras que fueron terminadas el 10. de junio de 1970 por la cantidad de 20,000.
- 2.- El avalúo practicado por institución bancaria al 10. de enero de 1973 fue por 1'100,000.
- 3.- El avalúo practicado por institución bancaria a la fecha de enajenación (30 de julio de 1984) fue por 1'300,000.

Resolución caso 2, inciso b).

El procedimiento de desarrollo para calcular el IMPUESTO SOBRE LA RENTA es el siguiente:

- 1.- Determinación de la relación del terreno con la construcción en la adquisición:

Terreno	20%	X	50,000	=	10,000
Construcción	80%	X	50,000	=	40,000
	100%		50,000		50,000

- 2.- Determinación de la antigüedad del terreno con la construcción.

Conforme al número de años transcurridos entre la fecha de adquisición y la enajenación.

Fecha de adquisición, 30 de mayo de 1968.
Fecha de enajenación, 30 de julio de 1984.
Tiempo transcurrido 16 años, 2 meses

3.- Determinación del factor de ajuste del terreno y la construcción.

Conforme al número de años transcurridos se le aplica la tabla de ajuste que emite anualmente el Congreso de la Unión. (Ver anexo 1).

A más de 16 años el factor de ajuste es 25.16.

4.- Determinación de la depreciación del terreno y la construcción. Terreno (no sufre de depreciación).
Construcción:

<u>Tiempo transcurrido</u>	<u>% Depreciación</u>	<u>Depreciación</u>	<u>valor del bien</u>	<u>depreciación</u>
16 años	3%	48%	40,000	<u>19,200</u>

5.- Determinación de la antigüedad de las mejoras conformes al número de años transcurridos entre la fecha de adquisición y la enajenación.

Fecha de terminación de las mejoras, 30 de junio de 1970.
Fecha de enajenación, 14 de julio de 1984.
Tiempo transcurrido 14 años, 1 mes.

6.- Determinación del factor de ajuste de las mejoras -- conforme al número de años transcurridos, se le aplica la tabla de ajuste que emite anualmente el Congreso de la Unión. (Ver anexo 1).

A más de 14 años el factor de ajuste es 23.10.

7.- Determinación de la depreciación de las mejoras.

Mejoras:

<u>Tiempo transcurrido</u>	<u>% Depreciación</u>	<u>Depreciación</u>	<u>Valor del bien</u>	<u>depreciación</u>
14 años	3%	42%	20,000	<u>8,400</u>

8.- Determinación de la antigüedad del 10. de enero de 1973 al 30 de julio de 1984.

A partir del 10. de enero	10. de enero de 1973
A la fecha de enajenación	<u>30 de julio de 1984.</u>
Tiempo transcurrido	11 años, 6 meses

9.- Determinación del factor de ajuste de la antigüedad del 10. de enero de 1973 al 30 de julio de 1984.

A más de 11 años el factor de ajuste es 19.93.

10.-Determinación del impuesto definitivo a cargo:

A) Procedimiento general.

1.- Total del ingreso obtenido.		1'300,000
11.- Menos deducciones autorizadas.		
1.- Costo comprobado de adquisición:		
Terreno (no hay)	000	
Construcción (no hay)	000	
2.- Costo ajustado de mejoras (no hay)	<u>000</u>	
111.- Base gravable.		1'300,000
IV.- Por la tasa del impuesto		X 20%
V.- Impuesto definitivo a cargo		<u>260,000</u>

B) 1era. opción:

1.- Total del ingreso obtenido.		1'300,000
11.- Menos deducciones autorizadas:		
1.- Costo comprobado de adquisición.		

<u>Bien</u>	<u>Costo</u>	<u>% Dep.</u>	<u>Deprec.</u>	<u>Valor neto</u>	<u>Factor de ajuste</u>	
Terreno	10,000	-	-	10,000	25.16	(251,600)
Cons- truc.	<u>40,000</u>	48%	<u>19,200</u>	<u>20,800</u>	25.16	(523,328)
	<u>50,000</u>		<u>19,200</u>	<u>30,800</u>		

2.- Costo ajustado de mejoras.

<u>Bien</u>	<u>Costo</u>	<u>% Dep.</u>	<u>Deprec.</u>	<u>Valor neto</u>	<u>Factor de ajuste</u>	
Mejoras	<u>20,000</u>	42%	<u>8,400</u>	<u>11,600</u>	23.10	<u>(267,960)</u>

111.- Base gravable.	257,112
VI.- Por la tasa del impuesto.	X 30%
V.- Impuesto definitivo a cargo.	<u>77,134</u>

C) 2da. opción:

1.- Total del ingreso obtenido.	1'300,000
11.- Menos deducciones autorizadas (art. 101)	
1.- Costo en función de avalúo ajustado a la fecha de ejanjenación.	
<u>Avalúo al 30 de julio/84</u> 1'300,000 = 65,228	
Factor de ajuste del 1o. de enero de 1973 al 30 de julio de 1984. 79.93	
2.- Mejoras (en esta opción no pueden actualizarse).	<u>20,000</u> (85,228)
111.- Base gravable.	1'214,772
IV.- Por la tasa del impuesto.	X 30%
V.- Impuesto definitivo a cargo	<u>364,432</u>

D) 3era. opción:

1.- Total de ingreso obtenido.	1'300,000
11.- Menos deducciones autorizadas (art. 101).	
1.- Costo en función de avalúo sin ajuste al 1o. de enero de 1973.	
Avalúo por institución bancaria al 1o. de enero de 1973.	<u>1'100,000</u>

111.- Base gravable	200,000
IV.- Por la tasa del impuesto	<u>X 30%</u>
V.- Impuesto definitivo a cargo	<u><u>60,000</u></u>

11.- RESUMEN:	ALTERNATIVAS			
	(A)	(B)	(C)	(D)
	Proced. <u>general</u>	<u>OPCIONES</u>		
	<u>1era.</u>	<u>2da.</u>	<u>3era.</u>	
1.- Ingreso obtenido.	1'300,000	1'300,000	1'300,000	1'300,000
11.- Menos deducciones.	<u>--</u>	<u>(1'042,888)</u>	<u>(85,228)</u>	<u>(1'100,000)</u>
111.- Base gravable	1'300,000	257,112	1'214,772	200,000
IV.- Por tasa del impuesto.	<u>X 20%</u>	<u>X 30%</u>	<u>X 30%</u>	<u>X 30%</u>
V.- Impuesto definitivo a cargo	<u><u>260,000</u></u>	<u><u>77,134</u></u>	<u><u>364,432</u></u>	<u><u>60,000</u></u>

Para el cálculo del IMPUESTO AL VALOR AGREGADO es el siguiente:

El terreno y construcción destinada a casa habitación, está exento del pago del I.V.A.

ENAJENACION DE INMUEBLE POR UN EXTRANJERO QUE TIENE RESIDENCIA EN EL EXTRANJERO.

Caso 2, inciso b) bienes adquiridos antes del 1o. de enero de 1973.

PUBLICO

HIAI-1



- 123 -

DECLARACION PARA EL PAGO DEL IMPUESTO SOBRE ADQUISICION DE INMUEBLES E IMPUESTO SOBRE LA RENTA, POR ENAJENACION DE BIENES. PAGO PROVISIONAL

IMPRESION MAQUINA REGISTRADORA

I. OFICINA FISCAL DE HACIENDA DE: MEXICO, D.F. No. 16

II.-DATOS DE IDENTIFICACION DEL NOTARIO No.	CLAVE REGISTRO FEDERAL CONTRIBUYENTES	5
FIERRO QUINTANA LUIS MIGUEL	FYQL-300210	6
(APELLIDO PATERNO, MATERNO Y NOMBRE)	Nombre Fecha Nombre Clase	

GENERALES FISCALES	CAJALZA DE LA VIRGEN	7	8
AVANTE	01460	600 50 00	
COLONIA	CODIGO POSTAL	TELEFONO	
MEXICO	COYOACAN	D.F.	
LOCALIDAD	MUNICIPIO (EN EL CASO DEL D.F. DELEGACION POLITICA)	ENTIDAD FEDERATIVA	
FECHA DE ENTREGA	30 07	8	10
	DIA MES AÑO		

III.-DATOS DE IDENTIFICACION DEL ADQUIRENTE	CLAVE REGISTRO FEDERAL CONTRIBUYENTES	6	
YANEZ YANEZ VIRGINIA GUADALUPE	YAYV-590523	7	
(APELLIDO PATERNO, MATERNO Y NOMBRE)	Nombre Fecha Nombre Clase		
PERSONAS FISCALES (APELLIDO PATERNO, MATERNO Y NOMBRE)	PERSONAS MORALES (DENOMINACION O RAZON SOCIAL)		
GENERALES FISCALES	NORTE 79A	40	307
CLAVERIA	02080		
COLONIA	CODIGO POSTAL	TELEFONO	
MEXICO	AZCAPOTZALCO	D.F.	
LOCALIDAD	MUNICIPIO (EN EL CASO DEL D.F. DELEGACION POLITICA)	ENTIDAD FEDERATIVA	
FECHA DE PAGO	30 08	8	8
	DIA MES AÑO		

IV.-DATOS DE IDENTIFICACION DEL EMANAJANTE	CLAVE REGISTRO FEDERAL CONTRIBUYENTES	6	
DOROTHY SHERA JOSEPH	EXTRANJERO	7	
(APELLIDO PATERNO, MATERNO Y NOMBRE)	Nombre Fecha Nombre Clase		
PERSONAS FISCALES (APELLIDO PATERNO, MATERNO Y NOMBRE)	PERSONAS MORALES (DENOMINACION O RAZON SOCIAL)		
GENERALES FISCALES	37 LAKE ST.	7	8
REGINA SACKS			
COLONIA	CODIGO POSTAL	TELEFONO	
CANADA	545447		
LOCALIDAD	MUNICIPIO (EN EL CASO DEL D.F. DELEGACION POLITICA)	ENTIDAD FEDERATIVA	

DESCRIPCION DE LA OPERACION
ENAJENACION DE UN INMUEBLE QUE COMPRENDE UN LOTE DE TERRENO Y CONSTRUCCION DESTINADA A CASA HABITACION.

LIQUIDACION DEL IMPUESTO
 NUMERO DE LA ESCRITURA: 80402010
 FECHA DE LA ESCRITURA: 30 JULIO 1984
 FECHA DE ADQUISICION: 30 JULIO 1984

A	PRECIO PAGADO O VALOR DEL AVALUO	50,000.00	IMPUESTO SOBRE ADQUISICION DE INMUEBLES 10% DE E	0.00	125
B	FACTOR APPLICABLE	25.16 %	I.S.R. POR ENAJENACION DE BIENES. PAGO PROVISIONAL	60,000.00	813
C	VALOR DEL INMUEBLE A+B	1'258,000.00	IMPORTE A PAGAR 80450	60,000.00	
D	ESCALON MINIMO GENERAL DE LA ZONA ECONOMICA CORRESPONDIENTE AL D.F. VIGENTE AL MOMENTO DE EFECTUAR EL PAGO ELEVADO AL PDR 10	.00	RECARGOS POR EXTREMOPONEDAD AL % MENSUAL	0.00	382
E	BASE GRAVABLE C-B	(1'230,800.00)	TOTAL A PAGAR	60,000.00	800
			PAGO EN EFECTIVO O CHEQUE	60,000.00	788

INSTRUCCIONES DE LLENADO
 Esta declaracion debe ser presentada ante la Oficina Autorizada, que corresponde al domicilio fiscal de los Notarios Publicos o demas Fedatarios que por disposicion legal tengan funciones notariales, cuando los adquisidores del o los inmuebles se hayan constar en escritura publica, o de los adquirentes cuando les corresponda pagar directamente el impuesto dentro del mes siguiente a aquel en que se realizo la operacion, aun cuando no haya impuesto que enterar a pagar, conforme a lo siguiente:
OFICINA FEDERAL DE HACIENDA—Antes de la localidad en donde se encuentra la Oficina Federal de Hacienda correspondiente al domicilio fiscal del Notario o del adquirente segun el caso.
DATOS DE IDENTIFICACION DEL NOTARIO—Si se ha de constar en escritura publica la operacion, el Notario llenara los datos anteriores, tal como los del adquirente y los del emanajante si los hubiera.
DATOS DE IDENTIFICACION DEL ADQUIRENTE—Si se no en forma escritura publica la operacion los datos relativos al adquirente y emanajante si el hubiera seran anotados por el propio adquirente.
DESCRIPCION DE LA OPERACION—Se anotara sucintamente la figura de que se trata por la que se adquiere el bien anotando las observaciones que se consideren pertinentes.
LIQUIDACION DEL IMPUESTO—En las adquisiciones que se hayan constar en escritura publica, los Notarios calcularan el impuesto bajo su responsabilidad, anotando el monto de escritura y la fecha de la misma, tambien anotara la fecha de adquisicion.
 El valor del inmueble que se considerara segun el precio pactado o en su defecto, cuando por la naturaleza de la operacion no exista dato, se computara practicamente segun el monto autorizado por la Secretaria de Hacienda y Credito Publico.
 Si el impuesto se calculara aplicando la tasa del 10% al valor del inmueble, despues de reducirlo en 10 veces el salario minimo general vigente al momento de pagar, siempre el dia de la zona economica que correspondiera al Distrito Federal. El valor del inmueble se obtendra multiplicando el precio pactado por el factor que corresponda a cada uno de los Estados de la Union conforme al siguiente cuadro: I.S.R. POR ENAJENACION DE BIENES PAGO PROVISIONAL.—Sera el que correspondiera despues de deducir el valor de la amortizacion o de otros de deduccion permitida, adicionando el 20% de lo anterior la tarifa mensual y el resultado multiplicado por 5.
 El factor de ajuste aplicado en la tabla anterior sera el que estable el Congreso de la Union anualmente, conforme al monto de ajuste transcurrido desde la fecha de adquisicion y la enajenacion segun se trate del terreno o la construcciones; para la 2da. quincena sera el que corresponda al numero de meses transcurridos entre el 1-15 y la fecha de enajenacion conforme a la tabla de ajuste que establezca el Congreso de la Union anualmente.
RECARGOS POR EXTREMOPONEDAD AL % MENSUAL—Se anotara los recargos por el pago extemporaneo efectuados por cada mes o fraccion sobre el monto del impuesto a pagar, calculados de la forma establecida por la Ley de Ingresos de la Federacion.
TOTAL A PAGAR—Antes de el resultado de sumar el monto importe a pagar con los recargos por extemporaneidad en su caso.
PAGO EN EFECTIVO O CHEQUE—Antes el importe en el concepto Total a Pagar, en caso de no haber otro concepto de deducciones.

Se declara bajo protesta de decir verdad que los datos que se proporcionan en esta declaracion son veraces y ciertos.

FIERRO QUINTANA LUIS MIGUEL
 REC. FTOI-300210
 FIRMA
 MUNICIPIO COMPLETO Y R.F.C. DE QUIER FIRMA
 CALIDAD CON QUE FIRMA: NOTARIO CONTRIBUYENTE REPRESENTANTE LEGAL

FECHA, SELLO Y FIRMA DE LA OFICINA QUE RECIBE ESTA DECLARACION

ESTA FORMA SE PRESENTA POR CUADRUPLADO

ENAJENACION DE INMUEBLE POR UN EXTRANJERO QUE TIENE RESIDENCIA EN EL EXTRANJERO

Casa 2 inciso b) bienes adquiridos antes del 1o. de enero de 1973

HACIENDA  HIVA-2 (2-1526 1-81) - 125 - FOLIO

IMPUUESTO AL VALOR AGREGADO
DECLARACION DE PAGO POR ACTOS OCASIONALES

POR ENAJENACION DE CONSTRUCCIONES NO DESTINADAS A CASA HABITACION
 POR OTROS ACTOS OCASIONALES

DECLARACION: NORMAL COMPLEMENTARIA

USO EXCLUSIVO DE LA S.N.Y.C.P.

I. OFICINA AUTORIZADA MEXICO COYOACAN D.F.
LOCALIDAD MUNICIPIO ENTIDAD FEDERATIVA

LIBRO ENCUADRUADO DE LA OFICINA AUTORIZADA CLAVE 5

II. DATOS DE IDENTIFICACION

PERSONAS FISICAS (APELLIDO PATERNO, MATERNO Y NOMBRE)		PERSONAS MORALES (DENOMINACION O RAZON SOCIAL)	
DOROTHY SHEPA JOSEPH		ENTRANJERO	
DOMICILIO FISCAL 37 LAKE ST. CALLE		CLAVE DE REGISTRO FEDERAL DE CONTRIBUYENTES	
REGINA, SASK COLONIA		7	
LOCALIDAD CANADA MUNICIPIO 545 4A7		FECHA DE CELEBRACION DEL ACTO 30 07 84	
ENTIDAD FEDERATIVA		DIA MES AÑO	
GIRO O ACTIVIDAD PREPONDERANTE		181614	
		No. DE CUENTA O REGISTRO ESTATAL	

DISTRIBUCION CANUTA

UBICACION DEL INMUEBLE ENAJENADO	CERRO MACUILTEPEC CALLE 410	No. EXTERIOR	No. 0 LETRA INTERIOR
	CAMPESTRE CHURUBUSCO COLONIA		
LOCALIDAD	COYOACAN D.F.		181614
DATOS DEL ANQUIRRETE	YANEZ YANEZ VIRGINIA GUADALUPE APELLIDO PATERNO, MATERNO Y NOMBRE		No. DE CUENTA FISCAL
DOMICILIO FISCAL	NOITE 79A CALLE	40	307
	CLAVERIA COLONIA	02080	TELEFONO
LOCALIDAD	MEXICO AZCAROTZALCO D.F.		
DATOS DEL FEDATARIO	FIERRO QUINTANA LUIS MIGUEL APELLIDO PATERNO, MATERNO Y NOMBRE		100
DOMICILIO FISCAL	CALZADA DE LA VIRGEN CALLE	180	No. NOTARIO
	AVANTE COLONIA	04460	TELEFONO
LOCALIDAD	MEXICO COYOACAN D.F.		5 90 50 90
			ENTIDAD FEDERATIVA

DESCRIPCION DEL ACTO OCASIONAL ENAJENACION DE UN INMUEBLE QUE COMPRENDE UN LOTE DE TERRENO Y CONSTRUCCION DESTINADA A CASA HABITACION.

10	VALOR NETO		26	RECARGOS POR EXTEMPORANEIDAD AL % MENSUAL	362
14	I.V.A. AL %		27	PAGOS VIRTUALES (IMPRESIONES)	
22	CANTIDAD DETERMINADA EN LA DECLARACION A LA QUE SE CONFIRMA PRESENTADA EL DIA MES AÑO A FAVOR	EXENTO DEL IVA	28		
		870	29	IMPORTE A PAGAR (16-22+26)-(27+28)	700

Se declara bajo protesta de decir verdad que los datos que se proporcionan en esta declaracion se ajustan a la realidad

FECHA, SELLO Y FIRMA DE LA OFICINA QUE RECIBE EL PAGO

FIERRO QUINTANA LUIS MIGUEL
R.F.C.: FIOL-300210
NOMBRE Y R.F.C.

ORIGINAL ENTIDAD FEDERATIVA DUPLICADO: CONTRIBUYENTE TRIPPLICADO: CUENTA COMPROBADA S.N.Y.C.P. CUADRUPLICADO: OFICINA RECAUDADORA

IMPRESIONES

1.2. Operación de ingreso en bienes.

Datos para resolver el caso 3, inciso a) bienes adquiridos con posterioridad al 10. de enero de 1973.

El 4 de marzo de 1974 se adquirió un inmueble con un costo de adquisición de 120,000, que es un terreno solamente, se enajena el 18 de mayo de 1984 cuyo avalúo bancario a esta fecha es de 2'500,000, el ingreso se obtiene en bienes.

- 1.- Los gastos notariales, impuestos y derechos por escrituras de adquisición es de 9,600.
- 2.- La comisión pagada en la adquisición es de 6,000.
- 3.- La comisión pagada por la enajenación es de 75,000.

Resolución caso 3, inciso a).

El procedimiento de la resolución del caso 3, tiene la misma mecánica de desarrollo descrita en el caso 1, - inciso a) lo cual es enteramente igual para EL IMPUESTO SOBRE LA RENTA e IMPUESTO AL VALOR AGREGADO.

Datos para resolver el caso 4, inciso b) bienes adquiridos antes del 10. de enero de 1973.

El 30 de mayo de 1968 se adquirió un inmueble con un costo de adquisición de 50,000, que incluye terreno y -- construcción (cas habitación), se enajena el 30 de julio de 1984 cuyo avalúo bancario practicado a esta fecha es de 1'300,000, el ingreso se obtiene en bienes.

- 1.- Se hicieron mejoras que fueron terminadas el 10 de junio de 1970 por la cantidad de 20,000.
- 2.- El avalúo practicado por institución bancaria al 10. de enero de 1973 fue por 1'100,000.
- 3.- El avalúo practicado por institución bancaria a la fecha de enajenación (30 de julio de 1984), fue por 1'300,000.

Resolución caso 4, inciso b).

El procedimiento de la resolución del caso 4, inciso b), tiene la misma mecánica de desarrollo descrita en el caso 2, inciso b), lo cual es enteramente igual.

1.3. Operación de ingreso a crédito.

Datos para resolver el caso 5, inciso a) bienes adquiridos con posterioridad al 10. de enero de 1973.

El 4 de marzo de 1974 se adquirió un inmueble con un costo de adquisición de 120,000, que es un terreno solamente, se enajena el 18 de mayo de 1984 en la cantidad de 2'500,000, el ingreso se obtendrá en dos pagos anuales.

- 1.- Los gastos notariales, impuestos y derechos por escrituras de adquisición es de 9,600.
- 2.- La comisión pagada en la adquisición es de 6,000.
- 3.- La comisión pagada en la enajenación es de 75,000.

4.- El plazo de exigibilidad de las contraprestaciones -- va ha ser de 3 años. El primero el 18 de mayo de -- 1984, el segundo el 18 de mayo de 1985, y el tercero el 18 de mayo de 1986.

Resolución caso 5, inciso a).

El procedimiento de resolución para calcular el IM-- PUESTO SOBRE LA RENTA a cargo del extranjero procede -- igual al caso 1, inciso a) hasta el RESUMEN, punto V, im puesto definitivo a cargo.

El impuesto definitivo a cargo del extranjero de la alternativa (que tenga el impuesto más bajo) se dividirá entre el plazo de exigibilidad que es de 3 años dando co mo resultado el impuesto a enterar en cada fecha de exi gibilidad.

De los dos cálculos de impuesto definitivo a cargo - del extranjero la alternativa (B), primera opción, es la que da un resultado más bajo.

Quedaría de la siguiente manera:

	<u>Alternativa (B)</u>
	<u>1era. opción</u>
V. Impuesto definitivo a cargo	132,060
+ plazo de exigibili- dad	<u>3 años</u>
Impuesto a enterar en cada fecha de ex gibilidad.	<u>44,020</u>

El procedimiento de resolución del caso 5, inciso a) para calcular el IMPUESTO AL VALOR AGREGADO, tiene la misma mecánica de desarrollo descrita del caso 1, inciso a), lo cual es igual.

Datos para resolver el caso 6, inciso b) bienes adquiridos antes del 10. de enero de 1973.

El 30 de mayo de 1968 se adquirió un inmueble con un costo de adquisición de 50,000, que incluye terreno y construcción (casa habitación), se enajena el 30 de julio de 1984 en la cantidad de 1'300,000, el ingreso se obtendrá en 3 pagos anuales.

- 1.- Se hicieron mejoras que fueron terminadas el 10 de junio de 1970 por la cantidad de 20,000.
- 2.- El avalúo practicado por institución bancaria al 10. de enero de 1973 fue por 1'100,000.
- 3.- El avalúo practicado por institución bancaria a la fecha de enajenación (30 de julio de 1984), fue por 1'300,000.
- 4.- El plazo de exigibilidad de las contraprestaciones va a ser de 3 años. El primero el 18 de mayo de 1984, el segundo el 18 de mayo de 1985, y el tercero el 18 de mayo de 1986.

Resolución caso 6, inciso b).

El procedimiento de resolución para calcular el IMPUESTO SOBRE LA RENTA a cargo del extranjero procede

igual al caso 1, inciso b) hasta el RESUMEN, punto V impuesto definitivo a cargo.

El impuesto definitivo a cargo del extranjero de la alternativa (que tenga el impuesto más bajo), se dividirá entre el plazo de exigibilidad que es de 3 años dando como resultado el impuesto a enterar en cada fecha de exigibilidad.

De los dos cálculos de impuesto definitivo a cargo - del extranjero la alternativa (D) 3era. opción es la que da un resultado más bajo.

Quedaría de la siguiente manera:

	<u>Alternativa (D)</u> <u>3era. opción</u>
V. Impuesto definitivo a cargo	60,000
Plazo de exigibilidad	<u>3 años</u>
Impuesto a enterar en cada fecha de exigibilidad	<u>20,000</u>

El procedimiento de resolución del caso 6, inciso b) para calcular el IMPUESTO AL VALOR AGREGADO, tiene la misma mecánica de desarrollo del caso 2, inciso b), lo cual es enteramente igual.

4.2. POR UN EXTRANJERO QUE ADQUIRIÓ LA RESIDENCIA EN EL PAIS.

2.1. Operación de ingreso en efectivo.

Datos para resolver el caso 7, inciso a) bienes adquiridos con posterioridad al 10. de enero de 1973.

El 4 de marzo de 1974 se adquirió un inmueble con un costo de adquisición de 120,000, que es un terreno solamente, se enajena el 18 de mayo de 1984 en la cantidad de 2'500,000.

- 1.- Los gastos notariales, impuestos y derechos por escrituras de adquisición es de 9,600.
- 2.- La comisión pagada por la adquisición fue por 6,000.
- 3.- La comisión pagada por la enajenación es de 75,000.
- 4.- Otros ingresos acumulables, e impuestos sobre la renta retenido por los mismos, para la declaración anual.

Ingreso:		<u>ISR retenido</u>
Sueldos	500,000	10,000
Honorarios	<u>200,000</u>	<u>4,000</u>
Sumas	700,000	14,000

Resolución caso 7, inciso a)

El procedimiento de desarrollo para calcular el IM--
PUESTO SOBRE LA RENTA, es el siguiente:

- 1.- Determinación de la antigüedad del terreno conforme al número de años transcurridos entre la fecha de adquisición y la de enajenación.

Fecha de adquisición,	4 de marzo de 1974
Fecha de enajenación,	<u>18 de mayo de 1984.</u>
Tiempo transcurrido	10 años, 2 meses

- 2.- Determinación del factor de ajuste del terreno.

Conforme al número de años transcurridos se le aplica la tabla de ajuste que emite anualmente el Congre de la Unión. (Ver anexo 1).

A más de 10 años el factor de ajuste es 16.41.

- 3.- Determinación del impuesto provisional a cargo del -
contribuyente.

B) 1era.opción:

1.- Total del ingreso obtenido	2'500,000
11.- Menos las deducciones auto- rizadas:	
1.- Costo comprobado de ad- quisición.	

Valor de adquisición - del terreno por el fac- tor de ajuste	120,000 <u>X 16.41</u> 1'969,200 (1'969,200)
2.- Gastos notariales, im- puestos y derechos por escrituras de adquisi- ción y enajenación.	(9,600)
3.- Comisiones pagadas por la adquisición y enaje- nación.	<u>(81,000)</u>
111.- Base gravable (ganancia)	440,200

IV.- El tiempo transcurrido en-
tre la fecha de adquisi- -
ción y enajenación del te-
rreno es de 10 años.

V.- La ganancia entre el núme-
ro de años transcurridos.

$$\frac{\text{Ganancia}}{\text{No. de años}} = \frac{440,200}{10} = 44,020 (1)$$

(1) Aquí es acumulable el
10% de 440,200 y no --
acumulable el 90% (Ver
anexo 2).

Acumulable	44,020	10%
No acumulable	<u>396,180</u>	<u>90%</u>
	440,200	100%

VI.- Aplicación tarifa art.141
LISR sobre 44,020.
1,385.20

VII.- Resultado anterior por el
número de años en que se
dividió la ganancia.
 $1,385.20 \times 10 = \underline{13,852}$ Pago provisional

4.- Determinación de la declaración
anual.

Vamos a suponer que además del
ingreso por la enajenación del
terreno obtuvo los siguientes
ingresos:

- a) Por sueldos 500,000
- b) Por honorarios 200,000

Entonces, los ingresos acumula
bles serán:

a) Ingreso por sueldos	500,000	
Menos gratificación		
680 X 30	<u>(20,400)</u>	479,600
b) Ingreso por honora- rios		200,000
c) Ganancia acumulable de la enajenación - del terreno		<u>44,020</u>
1.- Total de ingresos- acumulables		723,620 723,620

11.- Menos deducciones autorizadas:

Salario mínimo --
anual 680 X 366.

(248,880)

Honorarios médicos según recibos que reúnen requisitos fiscales.

(80,000) (328,280)

111.- Base gravable

394,740

IV.- ISR Anual, tarifa art. 141 LISR

34,817

V.- Tasa = ISR anual +
base gravable --
34,817+394,740 = -
8.82023 %

VI.- Ganancia no acumulable.

Va a ser ganancia X tasa no acumulable

34,944

396,180 X 8.82023

VII.- I.S.R. Total = 34,817 + 34,944

69,761

VIII.- Menos pagos provisionales que se debieron efectuar por la obtención del ingreso.

a) Pago provisional por enajenación.	13,852	
b) Pago provisional por sueldos.	10,000	
c) Pago provisional por honorarios	<u>4,000</u>	<u>(27,852)</u>

IX.- Impuesto a cargo a pagar en la declaración anual

41,909

Para el cálculo del IMPUESTO AL VALOR AGREGADO es el siguiente:

Como es un lote de terreno está exento del pago del impuesto con fundamento legal en el art. 9o. de la LIVA.

ENAJENACION DE UN INMUEBLE POR UN EXTRANJERO QUE ADQUIRIÓ LA RESIDENCIA EN EL PAIS
 Caso 7, inciso a) bienes adquiridos con posterioridad al 10. de enero de 1973

HIAI-1

HACIENDA 

DECLARACION PARA EL PAGO DEL IMPUESTO SOBRE ADQUISICION DE INMUEBLES E IMPUESTO SOBRE LA RENTA, POR ENAJENACION DE BIENES. PAGO PROVISIONAL

I. OFICINA FEDERAL DE HACIENDA EN: MEXICO, D.F. No. 16

IMPRESION MAQUINA REGISTRADORA

CLAVE DE LA O.F.H.

USO DE CLASIFICACION DE LA S.N.C.P. FIMAL SUB a AG

CLAVE REGISTRO FEDERAL CONTRIBUYENTES FIOI-300210

Letras Fecha Hora-clave d.v.

II.-DATOS DE IDENTIFICACION DEL NOTARIO No.

FIERRRO QUINTANA LUIS MIGUEL

(APELLIDO PATERNO, MATERNO Y NOMBRE)

CALLE CALLE CALLE

180 No. Y LETRA EXTERIOR 7 No. O LETRA INTERIOR

AVANTE 04460 CODIGO POSTAL TELEFONO 590 50 90

COLOMIA COYOACAN D.F. ENTIDAD FEDERATIVA

MEXICO LOCALIDAD MUNICIPIO (EN EL CASO DEL D.F. DELEGACION POLITICA)

FECHA DE ENTERO 18 05 84 DIA MES AÑO

III.-DATOS DE IDENTIFICACION DEL ADQUIRENTE

YAREZ YAREZ VIRGINIA GUADALUPE

PERSONAS FISICAS (APELLIDO PATERNO, MATERNO Y NOMBRE); PERSONAS MORALES (DENOMINACION O RAZON SOCIAL)

CALLE CALLE

40 No. Y LETRA EXTERIOR 7 No. O LETRA INTERIOR

NO. 307

CLAVE REGISTRO FEDERAL CONTRIBUYENTES YAYV-690223

Letras Fecha Hora-clave d.v.

CLAVERTIA 02080 CODIGO POSTAL TELEFONO

COLOMIA AZCAPOTZALCO D.F. ENTIDAD FEDERATIVA

MEXICO LOCALIDAD MUNICIPIO (EN EL CASO DEL D.F. DELEGACION POLITICA)

FECHA DE PAGO 18 06 84 DIA MES AÑO

IV.-DATOS DE IDENTIFICACION DEL ENAJENANTE

DROTHY SHERA JOSEPH

PERSONAS FISICAS (APELLIDO PATERNO, MATERNO Y NOMBRE); PERSONAS MORALES (DENOMINACION O RAZON SOCIAL)

CALLE CALLE

469 No. Y LETRA EXTERIOR 7 No. O LETRA INTERIOR

50 BISS

CLAVE REGISTRO FEDERAL CONTRIBUYENTES POSI-180222

Letras Fecha Hora-clave d.v.

ANZURES 14570 CODIGO POSTAL TELEFONO

COLOMIA MIGUEL HIDALGO D.F. ENTIDAD FEDERATIVA

MEXICO LOCALIDAD MUNICIPIO (EN EL CASO DEL D.F. DELEGACION POLITICA)

DESCRIPCION DE LA OPERACION

ENAJENACION DE UN INMUEBLE QUE COMPRENDE UN LOTE DE TERRENO.

LIQUIDACION DEL IMPUESTO

NUMERO DE LA ESCRITURA	20402010	18	MAYO	1984	18	MAYO	1984
		DIA	MES	AÑO	DIA	MES	AÑO

A	PRESIO PACTADO O VALOR DEL AYALUDO	120,000.00	40	IMPUESTO SOBRE ADQUISICION DE INMUEBLES 10% DE E	0.00	126
B	FACTOR APPLICABLE	16.41 %	60	I.S.R. POR ENAJENACION DE BIENES, PAGO PROVISIONAL	13,852.00	013
C	VALOR DEL INMUEBLE A=B	1'969,200.00		IMPORTE A PAGAR 40+B	13,852.00	
D	SALARIO MINIMO GENERAL DE LA ZONA ECONOMICA CORRESPONDIENTE AL D.E. VIGENTE AL MOMENTO DE EFECTUAR EL PAGO CLEVADO AL AÑO POR 10	2'488,800.00	48	RECARGOS POR EXTEMPORANEIDAD AL 6% MENSUAL	-.00	382
E	BASE GRABABLE C-D	(519,600.00)	48	TOTAL A PAGAR	13,852.00	
			48	PAGO EN EFECTIVO O CHEQUE	13,852.00	708

INSTRUCCIONES DE LLENADO

Esta declaracion debe ser presentada ante la Oficina Autorizada, que corresponde al concepto fiscal de los Notarios Publicos o damas fedatarias que por disposicion legal tienen funciones notariales, cuando los adquirentes del o los inmuebles se pagan con un escritura publica, o de los adquirentes que no hubieren contratado pagar directamente el impuesto dentro del mes siguiente a aquel en que se realice la operacion, sin cuando no haya impuesto que entrar a pagar, conforme a lo siguiente:

DATOS DE IDENTIFICACION DEL NOTARIO.—Si se hace constar en escritura publica la operacion, el Notario llenara los datos propios, así como los del adquirente y los del enajenante o los suyos.

DATOS DE IDENTIFICACION DEL ADQUIRENTE.—Si no se eleva escritura publica la operacion los datos relativos al adquirente y enajenante si lo hubiere serán anotados por el propio adquirente.

DESCRIPCION DE LA OPERACION.—Se asentará concretamente la figura de que se trate por la que se adquiere el bien anotando las observaciones que se consideren pertinentes.

LIQUIDACION DEL IMPUESTO.—En las adquisiciones que se hagan constar en escritura publica, los Notarios calcularán el impuesto bajo su responsabilidad, anotando el número de escritura y fecha de la misma, también anotará la fecha de adquisicion.

El valor del inmueble que se considerará según el precio pactado o en su defecto, cuando por la naturaleza de la operacion no resulte este, se presentará por escrito por persona autorizada por el Secretario de Hacienda y Crédito Publico

El impuesto se calculará aplicando la tasa del 10% al valor del inmueble, después de deducirse en 10 veces al salario minimo general vigente al momento de pago, elevado al año, de la zona económica que corresponde al Distrito Federal. El valor del inmueble se obtendrá multiplicando al precio pactado por el factor que anualmente establece el Congreso de la Union conforme al número de años transcurridos entre la fecha de adquisicion y la fecha en que sea exigible el pago, I.S.R. POR ENAJENACION DE BIENES PAGO PROVISIONAL.—Será el que corresponde después de deducir el valor de la contraprestacion o su equivalente según escogida, establecido al 20% de la ganancia la tarifa anual y el resultado multiplicado por 5.

El factor de ajuste aplicable en la opcion surti el que señala el Congreso de la Union anualmente, conforme al número de años transcurridos entre la fecha de adquisicion y la enajenacion según se trate del terreno o la construccion; para la 2da. opcion será el que correspondiera al número de años transcurridos entre el 1-1-73 y la fecha de enajenacion conforme a la tabla de ajuste que establece el Congreso de la Union anualmente.

RECARGOS POR EXTEMPORANEIDAD AL 6% MENSUAL.—Se anotarán los causados por el pago extemporaneo calculados por cada mes o fraccion sobre el monto del importe a pagar aplicando la tasa establecida por la Ley de Ingresos de la Federacion del Cuartulo Fiscal correspondiente, en relacion con el Código Fiscal del D.F. y el Estado de Mexico.

TOTAL A PAGAR.—Anotará el resultado de sumar el monto del importe a pagar con los Recargos por Extemporaneidad en su caso.

PAGO EN EFECTIVO O CHEQUE.—Anotará el importe en el concepto Total a Pagar, en caso de no haber otro concepto de Cuentaduría.

Se declara bajo protesta de decir verdad que los datos que se proporcionan en esta declaracion son exactos y de realidad

FECHA, SELLO Y FIRMA DE LA OFICINA QUE RECIBE ESTA DECLARACION

FIERRRO QUINTANA LUIS MIGUEL
 R.F.C.: FIOI-300210

FIRMA _____ NOMBRE COMPLETO Y R.F.C. DE QUIEN FIRMÓ

CALIDAD CON QUE FIRMA: NOTARIO CONTRIBUYENTE REPRESENTANTE LEGAL

ENAJENACION DE UN INMUEBLE POR UN EXTRANJERO QUE ADQUIRIÓ LA RESIDENCIA EN EL PAÍS.

CASE 7, inciso a) bienes adquiridos con posterioridad al 1o. de enero de 1973.



HIVA-2 (2-1526 1-81)

FOLIO

- 139 -

**IMPUESTO AL VALOR AGREGADO
DECLARACION DE PAGO POR ACTOS OCASIONALES**

- POR ENAJENACION DE CONSTRUCCIONES NO DESTINADAS A CASA HABITACION
 POR OTROS ACTOS OCASIONALES

DECLARACION: NORMAL COMPLEMENTARIA

USO EXCLUSIVO DE LA S.H. Y C.P.

I. OFICINA AUTORIZADA MEXICO COYOACAN D.F. CLAVE 5

II. DATOS DE IDENTIFICACION

PERSONA FISCAL (APELLIDO PATERNO, MATERNO Y NOMBRE) PERSONAS FISCALES (DENOMINACION O RAZON SOCIAL) DORSI-180222 CLAVE DE REGISTRO FEDERAL DE CONTRIBUYENTES

PERSONA FISCAL (APELLIDO PATERNO, MATERNO Y NOMBRE) MELCHOR OCAMPO CALLE 469 No. EXTERIOR 750 No. 0 LETRA INTERIOR

MEXICO COYOACAN D.F. TELEFONO 11570

FECHA DE CELEBRACION DEL ACTO 18 05 81

GIRO O ACTIVIDAD PRELACIONANTE 181614 No. DE CUENTA O REGISTRO ESTATAL 9A

INMUEBLE ENAJENADO CERRO MACUILTEPEC 410 No. EXTERIOR No. 0 LETRA INTERIOR

CALLE CAMPESTRE CHURUBUSCO

MEXICO COYOACAN D.F. TELEFONO

INMUEBLE ENAJENADO YANEZ VAZQUEZ VIRGINIA GUADALUPE No. DE CUENTA PREDIAL

APELLIDO PATERNO, MATERNO Y NOMBRE NORTE 79A

INMUEBLE ENAJENADO CLAVERTA 02080 No. EXTERIOR No. 0 LETRA INTERIOR

MEXICO AZCAPOTZALCO D.F. TELEFONO

INMUEBLE ENAJENADO FIERRO QUINTANA LUIS MIGUEL No. NOTARIO 100

APELLIDO PATERNO, MATERNO Y NOMBRE CALZADA DE LA VIRGEN

INMUEBLE ENAJENADO AVANTE 04460 No. EXTERIOR No. 0 LETRA INTERIOR

MEXICO COYOACAN D.F. TELEFONO 5 90 50 80

DESCRIPCION DEL ACTO OCASIONAL ENAJENACION DE UN INMUEBLE QUE COMPRENDE UN LOTE DE TERRENO,

10	VALOR NETO		26	RECARGOS POR EXTENSIONALIDAD		362
14	I.V.A. AL		27	IMPUESTOS VIRTUALES RESPECTIVOS		
22	CANTIDAD DIFERENCIADA EN LA DECLARACION A LA QUE SE RECTIFICA PRESUPON EL DIA MES AÑO A FAVOR	EXENTO DEL IVA	28	IMPORTE A PAGAR (14+22+26)-(27+28)	0	700

Se declara bajo protesta de decir verdad que los datos que se proporcionan en esta declaracion se apoyan en la realidad

FIERRO QUINTANA LUIS MIGUEL
RFO. FIOI-000010

FECHA, SELLO Y FIRMA DE LA OFICINA QUE RECIBE EL PAGO

ORIGINAL: ENTIDAD FEDERATIVA DUPLICADO: CONTRIBUYENTE TRIPPLICADO: CUENTA COMPROMESA S.H.C.P. CUADRUPPLICADO: OFICINA RECADATORIA

DESCRIPCION CASUAL

CAPITULO I	DECLARACION ANUAL DEL IMPUESTO AL INGRESO DE LAS PERSONAS FISICAS 1983	CLAVE REGISTRO FEDERAL CONTRIBUYENTES	6
	DE LOS INGRESOS POR SALARIOS Y EN GENERAL POR LA PRESTACION DE UN SERVICIO PERSONAL SUBORDINADO		
DOROTHY SHERA JOSEPH			
APELLIDO PATERNO MATERNO Y NOMBRES			

INGRESOS PERCIBIDOS SE CONSIDERAN INGRESOS POR LA PRESTACION DE UN SERVICIO PERSONAL SUBORDINADO, LOS SALARIOS Y DEMAS PRESTACIONES QUE DERIVAN DE UNA RELACION LABORAL, INCLUYENDO LA PARTICIPACION A LOS TRABAJADORES EN LAS UTILIDADES DE LAS EMPRESAS Y LAS PRESTACIONES PERCIBIDAS POR LA TERMINACION DE LA RELACION LABORAL, ASIMILANDOSE A ESTAS LAS DEMAS PRESTACIONES OBTENIDAS POR FUNCIONARIOS Y TRABAJADORES DEL ESTADO Y DE LAS FUERZAS ARMADAS POR REMUNERACIONES OBTENIDAS POR MIEMBROS DE SOCIEDADES COOPERATIVAS DE PRODUCCION DE CONSEJOS DIRECTIVOS DE VIGILANCIA, CONSULTORES O DE CUALQUIER INDOLE POR HONORARIOS A ADMINISTRADORES, COMISARIOS, GERENTES GENERALES Y A PERSONAS QUE PRESTEN SERVICIOS PREPONDERANTEMENTE A UN PRESTATARIO EN SUS INSTALACIONES (Añadir copia de la constancia de remuneracion)

CLAVE DE REG. FED. DEL PATRON	NOMBRE DEL PATRON		INGRESO PERCIBIDO	IMPUESTO RETENIDO	
DFM-400206	DESPACHO FREYSSINIER MORIN, S.C.	A	500,000.00	10,000.00	
		B	.00	.00	
		C	.00	.00	
		D	.00	.00	
		E	.00	.00	
TOTAL DE INGRESOS (SUMA DE LA A A LA E)		F	500,000.00		
DIFERENCIA ENTRE SALARIO MÍNIMO GENERAL DE LA ZONA DEL CONTRIBUYENTE ELEVADO A 30 DIAS 680 X 30		G	(20,400).00		
TOTAL DE INGRESOS NETO (F - G)		H	479,600.00		
TOTAL DE IMPUESTO RETENIDO (SUMA DE LA B A LA E)				I	10,000.00

DETERMINACION DE LA BASE DE IMPUESTO E INGRESOS ACUMULABLES		IMPORTE
INGRESO POR SUELDOS	H	479,600.00
INGRESO POR JUBILACIONES (L ó R)	Y	.00
INGRESO POR PRIMAS DE ANTIGÜEDAD	X	.00
INGRESO ACUMULABLE (H + Y + X)	I	479,600.00
IMPUESTO DEDUCIBLE (J + (B ó E) + I)	2	10,000.00
BASE DE IMPUESTO DE LOS INGRESOS NO ACUMULABLES S + (V - W) SI LA OPERACION (V - W) RESULTA NEGATIVA, SOLO ANOTE S	20	.00

ESTA FORMA SE PRESENTA POR DUPLICADO

DEDUCCIONES PARA BIENES INMUEBLES

FECHA DE ADQUISICION DIA 04 MES 03 AÑO 1974
 FECHA DE ENAJENACION DIA 18 MES 05 AÑO 1984
 UBICACION DEL INMUEBLE CERRO MACUILTEPEC 410 COL. CAMPESTRE CHURUBUSCO.

PRIMERA CATEGORIA	IMPORTE	
COSTO COMPROMISADO DE ADQUISICION	I	00
COSTO DE LA TRANSFERENCIA EN SU DEFECTO COSTO DEL COSTO DE ADQUISICION	II	120,000 00
COSTO DE CONSTRUCCION (I - II)	III	120,000 00
COSTO DEL TERRENO POR EL FACTOR QUE SEÑALA EL CONGRESO DE LA UNION ANUAMENTE 16.41	IV	1'969,200 00
AJUSTE DE COSTO DE CONSTRUCCION POR EL NUMERO DE AÑOS TRANSCURRIDOS ENTRE LA FECHA DE ADQUISICION Y LA ENAJENACION	V	00
AJUSTE DE LA CONSTRUCCION (III - V)	VI	00
COSTO AJUSTADO DE CONSTRUCCION POR EL FACTOR QUE SEÑALA EL CONGRESO DE LA UNION ANUAMENTE	VII	00
IMPORTE DEL COSTO AJUSTADO DE ADQUISICION (FRACCION I, ART 87) IV + VII	VIII	1'969,200 00
IMPORTE DE LAS INVERSIONES EFECTUADAS EN CONSTRUCCIONES, MEJORAS Y AMPLIACIONES	IX	00
AJUSTE DEL IMPORTE DE MEJORAS Y AMPLIACIONES POR EL NUMERO DE AÑOS TRANSCURRIDOS ENTRE LA FECHA DE ADQUISICION Y ENAJENACION	X	00
AJUSTE DE MEJORAS Y AMPLIACIONES (IX - X)	XI	00
COSTO AJUSTADO DE MEJORAS Y AMPLIACIONES POR EL FACTOR QUE SEÑALA EL CONGRESO DE LA UNION ANUAMENTE (FRACCION II, ART 87)	XII	00
IMPORTE DE MEJORAS Y AMPLIACIONES POR ESCRITURAS DE ADQUISICION Y DE ENAJENACION PAGADOS POR EL ENAJENANTE	XIII	9,600 00
COMISIONES Y MEDIACIONES PAGADAS POR EL ENAJENANTE	XIV	81,000 00
IMPORTE AJUSTADO DE CONSTRUCCIONES, MEJORAS Y AMPLIACIONES OPCION I VIII + XII AL XIV	XV	2'059,800 00
SEGUNDA CATEGORIA		
IMPORTE		
AVANCE A LA FECHA DE ENAJENACION	XVI	00
FACTOR DE AJUSTE DEL CONGRESO DE LA UNION (FACTOR QUE CORRESPONDA CONFORME AL NUMERO DE AÑOS TRANSCURRIDOS ENTRE LA FECHA DE ADQUISICION Y LA FECHA DE ENAJENACION)	XVII	00
COSTO DE CONSTRUCCION (III - XVI)	XVIII	00
IMPORTE DE INVERSIONES EFECTUADAS EN CONSTRUCCIONES, MEJORAS Y AMPLIACIONES ENTRE EL 16 DE ENERO DE 1974 Y LA FECHA DE ENAJENACION	XIX	00
IMPORTE DE MEJORAS Y AMPLIACIONES POR ESCRITURAS DE ENAJENACION PAGADAS POR EL ENAJENANTE	XX	00
COMISIONES Y MEDIACIONES PAGADAS POR EL ENAJENANTE	XXI	00
TOTAL A DEDUCIR OPCION I SUMA DEL XVIII AL XXI	XXII	00
TERCERA CATEGORIA		
IMPORTE		
AVANCE AL 15 DE ENERO DE 1974	XXIII	00
COSTO DE INVERSIONES HECHAS EN CONSTRUCCIONES, MEJORAS Y AMPLIACIONES ENTRE EL 16 DE ENERO DE 1974 Y LA FECHA DE ENAJENACION	XXIV	00
COMISIONES Y MEDIACIONES PAGADAS POR ESCRITURAS DE ENAJENACION PAGADAS POR EL ENAJENANTE	XXV	00
COMISIONES Y MEDIACIONES PAGADAS POR EL ENAJENANTE	XXVI	00
TOTAL A DEDUCIR OPCION I SUMA DEL XXIII AL XXVI	XXVII	00

DEDUCCIONES POR ENAJENACION DE INMUEBLES (ANOTE EN EL BENGLOFON I LA CANTIDAD DE ESTE ANEJO DEL TOTAL A DEDUCIR Y LA Opcion A LA Opcion EJERCIDA)

Datos para resolver el caso 8, inciso b) bienes adquiridos antes del 10. de enero de 1973.

El 30 de mayo de 1968 se adquirió un inmueble con un costo de adquisición de 50,000 que incluye terreno y -- construcción (casa habitación), se enajena el 30 de julio de 1984 en la cantidad de 1'300,000.

- 1.- Se hicieron mejoras que fueron terminadas el 10 de junio de 1970 por la cantidad de 20,000.
- 2.- El avalúo practicado por institución bancaria al 10. de enero de 1973 fue por 1'100,000.
- 3.- El avalúo practicado por institución bancaria a la fecha de enajenación (30 de julio de 1984) fue por - 1'300,000.
- 4.- Otros ingresos acumulables e impuestos sobre la renta retenido por los mismos para la declaración anual.

Ingreso		<u>ISR retenido</u>
Sueldos	500,000	10,000
Honorarios	<u>200,000</u>	<u>4,000</u>
Total	<u>700,000</u>	<u>14,000</u>

Resolución caso 8, inciso b)

El procedimiento de desarrollo para calcular el IM-- PUESTO SOBRE LA RENTA es el siguiente:

- 1.- Determinación de la relación del terreno con la construcción de la adquisición.

Terreno	20% X 50,000	=	10,000
Construcción	<u>80% X 50,000</u>	=	<u>40,000</u>
	100% 50,000		50,000

- 2.- Determinación de la antigüedad del terreno con la construcción.

Conforme al número de años transcurridos entre la fecha de adquisición y la enajenación.

Fecha de adquisición	30 de mayo de 1968
Fecha de enajenación	<u>30 de julio de 1984.</u>
Tiempo transcurrido	16 años, 2 meses.

- 3.- Determinación del factor de ajuste del terreno y construcción.

Conforme al número de años transcurridos se le aplica la tabla de ajuste que emite anualmente el Congreso de la Unión. (Ver anexo 1).

A más de 16 años el factor de ajuste es 25.16

- 4.- Determinación de la depreciación del terreno y la construcción.

Terreno (no sufre depreciación).

Construcción:

<u>Tiempo</u> <u>transcurrido</u>	<u>% Depreciación</u>	<u>Depreciación</u>	<u>Valor del</u> <u>bien</u>	<u>Depreciación</u>
16 años	3%	48%	40,000	<u>19,200</u>

5.- Determinación de la antigüedad de las mejoras conforme al número de años transcurridos entre la fecha de adquisición y la enajenación.

Fecha de terminación de las mejoras	30 junio 1970
Fecha de enajenación	<u>30 julio 1984</u>
Tiempo transcurrido	14 años, 1 mes.

6.- Determinación del factor de ajuste de las mejoras -- conforme al número de años transcurridos se le aplica la tabla de ajuste que emite anualmente el Congreso de la Unión. (Ver anexo 1).

A más de 14 años el factor de ajuste es 23.10.

7.- Determinación de la aplicación de las mejoras.

<u>Tiempo</u> <u>transcurrido</u>	<u>% Depreciación</u>	<u>Depreciación</u>	<u>Valor del</u> <u>bien</u>	<u>Depreciación</u>
14 años	3%	42%	20,000	<u>8,400</u>

8.- Determinación de la antigüedad del lo. de enero de 1973 al 30 de julio de 1984.

A partir del 10. de enero	10. de enero de 1973
A la fecha de enajenación	<u>30 de julio de 1984.</u>
Tiempo transcurrido	11 años, 6 meses

9.- Determinación del factor de ajuste de la antigüedad del 1o. de enero de 1973 al 30 de julio de 1984.

A más de 11 años el factor de ajuste es 19.93.

10.-Determinación del impuesto de la base gravable.

B) 1era. opción.

1.- Total del ingreso obtenido 1'300,000

11.- Menos deducciones autorizadas:

1.- Costo comprobado de adquisición.

<u>Bien</u>	<u>Costo</u>	<u>% Dep.</u>	<u>Deprec.</u>	<u>Valor</u>	<u>Factor de ajuste</u>	
Terreno	10,000	--	--	10,000	25.16	(251,600)
Construc ción	40,000	48%	19,200	20,800	25.16	(523,328)

2.- Costo ajustado de mejoras.

<u>Bien</u>	<u>Costo</u>	<u>% Dep.</u>	<u>Deprec.</u>	<u>Valor</u>	<u>Factor de ajuste</u>	
Mejoras	20,000	42%	8,400	11,600	23.10	<u>(267,960)</u>

111.- Base gravable 257,112

C) 2ada. opción.

1.- Total del ingreso obtenido 1'300,000

11.- Menos deducciones autorizadas (art. 101 LISR):

1.- Costo en función de avalúo ajustado a la fecha de enajenación.

Avalúo al 30 de julio de 1984 = 1'300,000 = (65,228)
 Factor de ajuste del 1o. de enero de 1973 al 30 de julio de 1984 - 79.93

2.- Mejoras (en esta opción no pueden actualizarse) (20,000)

111.- Base gravable 1'214,772

D) 3era. opción.

1.- Total del ingreso obtenido 1'300,000

11.- Menos deducciones autorizadas (art. 101 LISR):

1.- Costo en función de avalúo sin ajuste al 1o. de enero de 1973 (por institución bancaria) (1'100,000)

111.- Base gravable 200,000

A L T E R N A T I V A S

	(B)	(C)	(D)
11.- RESUMEN	<u>1era.opc.</u>	<u>2da.opc.</u>	<u>3era.opc.</u>
1.- Ingreso obtenido	1'300,000	1'300,000	1'300,000
11.- Menos deduc. autorizadas	<u>(1'042,888)</u>	<u>(85,228)</u>	<u>(1'100,000)</u>
111.- Base gravable	<u>257,112</u>	<u>1'214,772</u>	<u>200,000</u>

12.-Determinación del impuesto del pago provisional a --
cargo del contribuyente.

1.- Determinación del tiempo transcurrido entre la -
fecha de adquisición y enajenación del inmueble.

Más de 16 años, pero solamente se toma como máxi
mo 10 años.

11.- La ganancia entre el número de años transcurri--
dos.

$$\frac{200,000}{10} = 20,000 \text{ (1)}$$

(1) Aquí es acumulable el 10% de 200,000 y no --
acumulabre el 90% (Ver anexo 2).

Acumulable	20,000	10%
No acumulable	<u>180,000</u>	<u>90%</u>
	200,000	100%

111.- Aplicación tarifa art. 141 LISR sobre 20,000.

620

IV.- Resultado anterior por el número de años en que
se dividió la ganancia.

620 X 10 = 6,200, pago provisional

13.-Determinación de la declaración anual.

Vamos a suponer que además del ingreso por enajenación del inmueble obtuvo los siguientes ingresos:

- a) Por sueldos 500,000
- b) Por honorarios 200,000

Entonces, los ingresos acumulables serán:

a) Ingreso por sueldos	500,000
(Menos) gratificación	<u>(20,400)</u> 479,600
b) Ingresos por honorarios	200,000
c) Ganancia en enajenación del inmueble	<u>18,000</u>
Total	697,600

1.- Total de ingresos acumulables 697,600

11.- Menos deducciones autorizadas

Salario mínimo anual 680 X 366 (248,880)

Honorarios médicos según recibos que reúnen requisitos fiscales. (80,000)

111.- Base gravable 368,720

IV.- ISR anual (tarifa art. 141) 31,280

V.- Tasa = ISR anual + base gravable
= 31,280 + 368,720 = 8.4834%

VI.- Ganancia no acumulable = Ganancia X tasa
180,000 x 8.4834% 15,270

VII.- ISR total = 31,280 + 15,270 = 46,550

VIII.- Menos pagos provisionales que debieron efectuar por la obtención del ingreso.

a) Pago provisional por enajenación	(6,200)
b) Pago provisional por sueldos	(10,000)
c) Pago provisional por honorarios	<u>(4,000)</u>

IX.- Impuesto a cargo a pagar en la declaración anual. 26,350

Para el cálculo del IMPUESTO AL VALOR AGREGADO es el siguiente:

El terreno y construcción destinada a casa habitación está exento del pago del IVA.

ENAJENACION DE UN INMUEBLE POR UN EXTRANJERO QUE ADQUIE LA RESIDENCIA EN EL PAIS
 Caso 8, inciso b) bienes adquiridos antes del 1 de enero de 1973.

HIAI-1



- 154 -

DECLARACION PARA EL PAGO DEL IMPUESTO SOBRE ADQUISICION DE INMUEBLES Y IMPUESTO SOBRE LA RENTA, POR ENAJENACION DE BIENES. PAGO PROVISIONAL

IMPRESION MAQUINA REGISTRADORA

UNO CLASIFICADO DE LA S.N.C.P.	CLAVE DE LA D.F.H.	5
MIAL	SUB	AC

I. OFICINA FEDERAL DE HACIENDA EN: MEXICO, D.F. NO. 16

II.- DATOS DE IDENTIFICACION DEL NOTARIO No.

CLAVE REGISTRO FEDERAL CONTRIBUYENTES	6
LETRAS	FECHA

PIERRO QUINTANA LUIS MIGUEL
 (APELLIDO PATERNO, MATERNO Y NOMBRE)

CALZADA DE LA VIRGEN
 AVANTE COLONIA D.H.660 500 50 00
 MEXICO COYOACAN D.F.
 MUNICIPIO EN EL CASO DEL D.F. DELEGACION POLITICA: ENTIDAD FEDERATIVA

FECHA DE ENTERO 20 07 84
 DIA MES AÑO

III.- DATOS DE IDENTIFICACION DEL ADQUIRENTE

YANEE YAREZ VIRGINIA GUADALUPE
 PERSONAS FISICAS (APELLIDO PATERNO, MATERNO Y NOMBRE) PERSONAS NORMALES (DENOMINACION O RAZON SOCIAL)

NORTE 79A
 CLAVERTIA COLONIA 02080
 MEXICO AZCAPOTZALCO D.F.
 MUNICIPIO EN EL CASO DEL D.F. DELEGACION POLITICA: ENTIDAD FEDERATIVA

FECHA DE PAGO 30 08 84
 DIA MES AÑO

IV.- DATOS DE IDENTIFICACION DEL ENAJENANTE

DOROTHY SHERA JOSEPH
 PERSONAS FISICAS (APELLIDO PATERNO, MATERNO Y NOMBRE) PERSONAS NORMALES (DENOMINACION O RAZON SOCIAL)

MELCHOR OCAMEO
 ANZURES COLONIA 11570
 MEXICO MIGUEL HIDALGO D.F.
 MUNICIPIO EN EL CASO DEL D.F. DELEGACION POLITICA: ENTIDAD FEDERATIVA

FECHA DE ENTERO 14 09 84
 DIA MES AÑO

DESCRIPCION DE LA OPERACION
 ENAJENACION DE UN INMUEBLE QUE COMPRENDE UN LOTE DE TERRENO Y CONSTRUCCION DESTINADA A CASA HABITACION.

LICUDACION DEL IMPUESTO
 NUMERO DE LA ESCRITURA 80402010
 DIA 30 JULIO 1984
 AÑO 84
 DIA 30 AÑO 84

A	PRECIO PACTADO O VALOR DEL AVALUO	50,000.00	48	IMPUESTO SOBRE ADQUISICION DE INMUEBLES 10% DE E	5,000.00	125
B	FACTOR APPLICABLE	25.16%	80	I.S.R. POR ENAJENACION DE BIENES. PAGO PROVISIONAL	6,200.00	013
C	VALOR DEL INMUEBLE A+B	1,258,000.00	48	IMPORTE A PAGAR 48+50	6,200.00	013
D	SALARIO MINIMO GENERAL DE LA ZONA ECONOMICA CORRESPONDIENTE AL D.F. VIGENTE AL MOMENTO DE EFECTUAR EL PAGO ELEVADO AL AÑO POR 10	.00	48	RECARGOS POR EXTEMPERANEAIDAD AL 5% MENSUAL	6,200.00	362
E	BASE GRAVABLE C-B	2,488,800.00	48	TOTAL A PAGAR	6,200.00	013
		1,230,800.00	48	PAGO EN EFECTIVO O CHEQUE	6,200.00	013

INSTRUCCIONES DE LLENADO
 Esta declaracion debe ser presentada ante la Oficina Autorizada, que corresponde al domicilio fiscal de los Notarios, Fiscales o Demas Registradores que por disposicion legal tengan funciones notariales, cuando las adquisiciones del o los inmuebles se hayan constituido en escritura publica, o de los adquirentes cuando los correspondientes datos de identificación de los inmuebles, y así como en el momento que se realiza la operacion, aun cuando no haya impuesto que enterar o pagar, conforme a lo siguiente:—Anotar la localidad en donde se encuentre la Oficina Federal de Hacienda correspondiente al domicilio fiscal del Notario o del adquirente respectivo.
 DATOS DE IDENTIFICACION DEL NOTARIO.—Si se hace constar en escritura publica la operacion, el Notario o Registrador llenará los datos propios, así como los del adquirente y los del enajenante si los hubiera.
 DATOS DE IDENTIFICACION DEL ADQUIRENTE.—Si no se lleva escritura publica la operacion los datos relativos al adquirente y enajenante si lo hubiera serán anotados por el propio adquirente.
 DESCRIPCION DE LA OPERACION.—Se anotará concretamente la figura de que se trata por la que se adquiere el bien presentando las observaciones que se consideren pertinentes.
 LICUDACION DEL IMPUESTO.—En las adquisiciones que se hayan constituido en escritura publica, los Notarios calcularán el impuesto bajo su responsabilidad, anotando el número de escritura y la fecha de la misma, también anotarán la fecha de adquisición.
 El valor del inmueble que se considerará según el precio pactado o en su defecto, cuando por la naturaleza de la operacion no exista otro, se requerirá practicar avalúo por persona autorizada por la Secretaría de Hacienda y Crédito Publico.
 El impuesto se calculará aplicando la tasa del 10% del valor del inmueble que pueda ser reducido en 10 meses al salario mínimo general vigente al momento de pago, elevado al año, de la zona económica que corresponde al Distrito Federal. El valor del inmueble se obtendrá multiplicando el precio pactado por el factor que en su momento existiera en el Congreso de la Unión conforme al número de años transcurridos entre la fecha de adquisición y la fecha en que sea exigible al pago I.S.R. POR ENAJENACION DE BIENES PAGO PROVISIONAL.—Será el que corresponda después de deducir el valor de la compraventa o de avalúo la opción selecta, aplicando al 20% de la ganancia la tarifa anual y el resultado multiplicado por 5.
 El factor de ajuste aplicable en la opción selecta es el que señala el Congreso de la Unión anualmente, conforme al número de años transcurridos entre la fecha de adquisición y la inscripción según se trate del terreno o la construcción; para la 2a opción será el que corresponda al número de años transcurridos entre el 1 de 1 y la fecha de inscripción conforme a la tabla de ajuste que establece el Congreso de la Unión anualmente.
 RECARGOS POR EXTEMPERANEAIDAD AL 5% MENSUAL.—Se anotarán los causados por el pago extemporáneo computados por cada mes y fracción sobre el importe a pagar. Aplicando la Tasa señalada por la Ley de Ingresos de la Federación por el Ejecutivo Fiscal correspondiente, en relación con el Código Fiscal de la Federación.
 TOTAL A PAGAR.—Anotar el resultado de sumar el monto importe a pagar con los Recargos por Extemporaneidad en su caso.
 PAGO EN EFECTIVO O CHEQUE.—Anotar el importe en el concepto Total a Pagar, en caso de no haber otro concepto de Dedución.

Se declara bajo protesta de decir verdad que los datos que se proporcionan en esta declaracion se ajustan a la realidad

FECHA, SELLO Y FIRMA DE LA OFICINA QUE RECIBE ESTA DECLARACION

FIRMA: PIERRO QUINTANA LUIS MIGUEL
 R.F.C. QUINTANA LUIS MIGUEL

FECHA, SELLO Y FIRMA DEL ADQUIRENTE

FECHA, SELLO Y FIRMA DEL ENAJENANTE

ESTADISTICA DE CALIDAD CON QUE FIRMA

NOTARIO CONTRIBUTIVENTE REPRESENTANTE LEGAL

ESTA FORMA SE PRESENTA POR CUADROPLICACION

ENAJENACION DE UN INMUEBLE POR UN EXTRANJERO QUE ADQUIRIÓ LA RESIDENCIA EN EL PAÍS.

CASO 8, inciso b) bienes adquiridos antes del 10. de enero de 1973.

HACIENDA  HIVA-2 (2-1924 1-81) - 156 - POLJO

IMPUESTO AL VALOR AGREGADO
DECLARACION DE PAGO POR ACTOS OCASIONALES

- POR ENAJENACION DE CONSTRUCCIONES NO DESTINADAS A CASA HABITACION
 POR OTROS ACTOS OCASIONALES

USO EXCLUSIVO DE LA S.H. Y C.P.

DECLARACION: NORMAL COMPLEMENTARIA

I. OFICINA AUTORIZADA MEXICO COYOACAN D.F. CLAVE 5

II. DATOS DE IDENTIFICACION

PERSONAS FISICA (APPELLIDO PATERNO, MATERNO Y ADOBNET PERSONAS MORALES (DENOMINACION O RAZON SOCIAL) DOROTHY SHEPA JOSEPH

DOMICILIO FISCAL MELCHOR OCAMPO CALLE 469 No. EXTERIOR 7 50 2150 No. O LETRA INTERIOR

ANZURES COLUMBIA 11570 E.P. TELEFONO

MEXICO MIGUEL HIDALGO D.F. ENTIDAD FEDERATIVA

FECHA DE CELEBRACION DEL ACTO 30 07 84

GIRO O ACTIVIDAD PREPONDERANTE

No. DE CUENTA O REGISTRO ESTATAL 181614

UBICACION DEL INMUEBLE ENAJENADO CERRO MACUILTEPEC CALLE No. EXTERIOR No. O LETRA INTERIOR 410

COMPESTRE CHURUBUSCO COLUMBIA E.P.

DATOS DEL INMUEBLE MEXICO COYOACAN D.F. ENTIDAD FEDERATIVA No. DE CUENTA PREDIAL

YANEZ YANEZ VIRGINIA GUADALUPE APELLIDO PATERNO, MATERNO Y NOMBRE

DOMICILIO FISCAL NORTE 79A CALLE 40 No. EXTERIOR 307 No. O LETRA INTERIOR

CLAVERIA COLUMBIA 02080 E.P. TELEFONO

DATOS DEL FEDATARIO MEXICO AZCAPOTZALCO D.F. ENTIDAD FEDERATIVA

PIERRO QUINTANA LUIS MIGUEL APELLIDO PATERNO, MATERNO Y NOMBRE No. NOTARIO 100

DOMICILIO FISCAL CALZADA DE LA VIRGEN CALLE No. EXTERIOR No. O LETRA INTERIOR 180 5 90 50 90

AVANTE COLUMBIA 04460 E.P. TELEFONO

MEXICO COYOACAN D.F. ENTIDAD FEDERATIVA

DESCRIPCION DEL ACTO OCASIONAL ENAJENACION DE UN INMUEBLE QUE COMPRENDE UN LOTE DE TERRENO

10	VALOR NETO		26	RECAUDOS POR EXTEMPORANEIDAD AL % MENSUAL PAGOS VIRTUALES (RESPECTIVOS)	362
14	I.V.A. AL %		27		
22	CANTIDAD DETERMINADA EN LA DECLARACION A LA QUE SE EFECTUA PRESENTADA EL DIA MES AÑO A FAVOR	EVENTO DEL IVA	28	IMPORTE A PAGAR (14+22+26) - (27+28)	0 700

Se declara bajo protesta de decir verdad que los datos que se proporcionan en esta declaracion son veros y la realidad

FIRMA DEL CONTRIBUYENTE O FEDATARIO: FIERRO QUINTANA LUIS MIGUEL REC.: FICL-302010 NOMBRE Y R.F.C.

FECHA, SELLO Y FIRMA DE LA OFICINA QUE RECIBE EL PAGO

ORIGINAL: ENTIDAD FEDERATIVA QUINTUPPLICADO: NOTARIO O FEDATARIO Duplicado: CONTRIBUYENTE TRIPULICADO: CUENTA COMPROBADA S.H.C.P. CUADRUPLICADO: OFICINA RECAUDADORA

DISTRIBUCION CONTINUA

CAPITULO DECLARACION	DECLARACION ANUAL DEL IMPUESTO AL INGRESO DE LAS PERSONAS FISICAS 1983	CLAVE REGISTRO FEDERAL CONTRIBUYENTES DOSJ-180222	8
	DE LOS INGRESOS POR SALARIOS Y EN GENERAL POR LA PRESTACION DE UN SERVICIO PERSONAL SUBORDINADO		
DOROTHY SHERA JOSEPH APPELLIDO PATERNO, MATERNO Y NOMBRES			

LOS SALARIOS PERCIBIDOS SE CONSIDERAN INGRESOS POR LA PRESTACION DE UN SERVICIO PERSONAL SUBORDINADO, LOS SALARIOS Y DEMAS PRESTACIONES QUE DERIVAN DE UNA RELACION LABORAL, INCLUYENDO LA PARTICIPACION A LOS TRABAJADORES EN LAS UTILIDADES DE LAS EMPRESAS Y LAS PRESTACIONES PERCIBIDAS POR LA TERMINACION DE LA RELACION LABORAL, ASIMILANDOSE A ESTAS LAS DEMAS PRESTACIONES OBTENIDAS POR FUNCIONARIOS Y TRABAJADORES DEL ESTADO Y DE LAS FUERZAS ARMADAS POR RECIENENTRADOS, MIEMBROS DE SOCIEDADES COOPERATIVAS DE PRODUCCION, DE CONSEJOS DIRECTIVOS DE VIGILANCIA, CONSULTORES O DE CUALQUIER TIPO, POR MIEMBROS O ADMINISTRADORES, COMISARIOS, GERENTES GENERALES Y A PERSONAS QUE PRESTEN SERVICIOS PREPONDERANTEMENTE A UN PRESTATARIO EN SUS INSTALACIONES (Anexo 1000 de la Ley del Impuesto sobre el Ingreso y Renta)

CLAVE DE DED. FED. CONT. DEL PATRONO	OMBRE DEL PATRONO		INGRESO PERCIBIDO		IMPUESTO RETENIDO	
DFM 400206	DESPACHO FREYSSINIER MORIN	A	500,000.00	a	10,000.00	
	S.C.	B	.00	b	.00	
		C	.00	c	.00	
		D	.00	d	.00	
		E	.00	e	.00	
TOTAL DE INGRESOS (SUMA DE LA A A LA E)			F	500,000.00		
GRATIFICACION EXACTA O AL MENIMO GENERAL DE LA ZONA DEL CONTRIBUYENTE ELEVADO A 30 DIAS X 600			G	(20,400.00)		
TOTAL DE INGRESOS NETO (F - G)			H	479,600.00		
TOTAL DE IMPUESTO RETENIDO (SUMA DE LA B A LA E)					I	10,000.00

DETERMINACION DE LA BASE DE IMPUESTO E INGRESOS ACUMULABLES		IMPORTE
INGRESO POR SUELDOS	H	479,600.00
INGRESO POR AVILACIONES (L ó R)	Y	.00
INGRESO POR PRIMAS DE ANTIGUEDAD	X	.00
INGRESO ACUMULABLE (H + Y + X)	1	479,600.00
IMPUESTO ACREDITABLE (f + (b ó h) ó i)	2	10,000.00
BASE DE IMPUESTO DE LOS INGRESOS NO ACUMULABLES S + (V - W) SI LA OPERACION (V - W) RESULTA NEGATIVA, SOLO APLICAR S	20	.00

ESTA FORMA DE PRESENTA POR DUPLICADO

12 1988

2.2. Operación de ingreso en bienes.

Datos para resolver el caso 9, inciso a) bienes adquiridos con posterioridad al 1o. de enero de 1973.

El 4 de marzo de 1974 se adquirió un inmueble con un costo de adquisición de 120,000, que es un terreno solamente, se enajena el 18 de mayo de 1984 cuyo avalúo bancario a esta fecha es de 2'500,000, el ingreso se obtiene en bienes.

- 1.- Los gastos notariales, impuestos y derechos por escrituras de adquisición es de 9,600.
- 2.- La comisión pagada en la adquisición es de 6,000.
- 3.- La comisión pagada por la enajenación es de 75,000.

Resolución caso 9, inciso a).

El procedimiento de la resolución del caso 3 tiene la misma mecánica de desarrollo descrita en el caso 7, - inciso a) lo cual es enteramente igual para el IMPUESTO SOBRE LA RENTA y el IMPUESTO AL VALOR AGREGADO.

Datos para resolver el caso 10, inciso b) bienes adquiridos antes del 1o. de enero de 1973.

El 30 de mayo de 1968 se adquirió un inmueble con un costo de adquisición de 50,000, que incluye terreno y -- construcción (casa habitación), se enajena el 30 de julio de 1984 cuyo avalúo bancario practicado a esta fecha es de 1'300,000, el ingreso se obtiene en bienes.

- 1.- Se hicieron mejoras que fueron terminadas el 10 de junio de 1970 por la cantidad de 20,000.
- 2.- El avalúo practicado por institución bancaria al 10. de enero de 1973 fue por 1'100,000.
- 3.- El avalúo practicado por institución bancaria a la fecha de enajenación (30 de julio de 1984), fue por 1'300,000.

Resolución caso 10, inciso b).

El procedimiento de la resolución del caso 10 tiene la misma mecánica de desarrollo descrita en el caso 8, - inciso b) lo cual es enteramente igual para el IMPUESTO SOBRE LA RENTA e IMPUESTO AL VALOR AGREGADO.

2.3. Operación de ingreso a crédito.

Datos para resolver el caso 11, inciso a) bienes adquiridos con posterioridad al 10. de enero de 1973.

El 4 de marzo de 1974 se adquirió un inmueble con un costo de adquisición de 120,000, que es un terreno solamente. se enajena el 18 de mayo de 1984 en la cantidad de 2'500,000, el ingreso se obtendrá en 3 pagos anuales.

- 1.- Los gastos notariales, impuestos y derechos por escrituras de adquisición es de 9,600.
- 2.- La comisión pagada en la adquisición es de 6,000.

- 3.- La comisión pagada en la enajenación es de 75,000.
- 4.- El plazo de exigibilidad de las contraprestaciones - va a ser de 3 años. El primero el 18 de mayo de -- 1984 con un ingreso efectivamente recibido de 83,333, el segundo el 18 de mayo de 1985 con un ingreso efectivamente recibido de 83,333; el tercer el 18 de mayo de 1986 con un ingreso efectivamente recibido de 83,333.
- 5.- Otros ingresos acumulables, e impuestos sobre la renta retenido por los mismos.

Ingreso		ISPT
Sueldos	500,000	10,000
Honorarios	<u>200,000</u>	<u>4,000</u>
Total	700,000	14,000

Resolución caso 11, inciso a).

El procedimiento de resolución para calcular el IMPUESTO SOBRE LA RENTA a cargo del extranjero por igual - al caso 7, inciso a) hasta el punto 3 determinación del impuesto provisional a cargo del contribuyente.

En donde tenemos como resultado un pago provisional a enterar por 13,852.00.

- 4.- Determinación de la declaración anual de 1984.

Vamos a suponer que además del ingreso por la enajenación del terreno el contribuyente obtuvo los siguientes ingresos:

- a) Por sueldos 500,000
- b) Por honorarios 200,000

Entonces los ingresos acumulables serán:

a) Por sueldos	500,000	
Menos gratificación	(20,400)	
	479,600	479,600
b) Ingreso por honorarios		200,000
c) Ganancia acumulable de la enajenación del terreno		<u>44,020</u>
1.- Total de ingresos acumulables		723,620
11.- Menos deducciones autorizadas:		
Salario mínimo anual 680 X 366		(248,880)
Honorarios médicos según recibos que reúnen requisitos fiscales		<u>(80,000)</u>
111.- Base gravable		394,740
IV.- ISR anual (tarifa art. 141 LISR)		34,817
V.- Tasa = ISR anual + base gravable		
= 34,817 + 394,740.		
= 8.82023%		

VI. Ganancia no acumulable

Ganancia acumulable 10% X 440,200 =	44,020
Ganancia no acumulable 90% X 440,200 =	<u>396,180</u>
Base gravable (pago provisional)	440,000

Entonces la ganancia no acumulable $396,180 + 3 =$ --
132,060.

Ganancia no acumulable en 1984	132,060
Ganancia no acumulable en 1985	132,060
Ganancia no acumulable en 1986	<u>132,060</u>
	396,180

Entonces para determinar la ganancia no acumulable -
va a ser:

Ganancia no acumulable 1984 132,060 X tasa 8.82023%.

VI.- Ganancia no acumulable 11,648

VII.- ISR total = 34,817 + 11,648 46,465

VIII.- Menos pagos provisionales que se de-
bieron efectuar por la obtención del
ingreso.

a) pago prov. por enajenación	13,852	
b) pago prov. por sueldos	10,000	
c) pago prov. pro honorarios	<u>4,000</u>	<u>(27,852)</u>

IX.- Impuesto a cargo a pagar en la decla-
ración anual.

18,613

Para el cálculo del IMPUESTO AL VALOR AGREGADO es el siguiente:

Como es un lote de terreno está exento del pago del impuesto con fundamento legal en el art. 9o. de la LIVA.

Datos para resolver el caso 12, inciso b) bienes adquiridos antes del 1o. de enero de 1973.

El 30 de mayo de 1968 se adquirió un inmueble con un costo de adquisición de 50,000, que incluye terreno y -- construcción (casa habitación) se enajena el 30 de julio de 1984 en la cantidad de 1'300,000, el ingreso se obtendrá en 3 pagos anuales.

- 1.- Se hicieron mejoras que fueron terminadas el 10 de junio de 1970 por la cantidad de 20,000.
- 2.- El avalúo practicado por institución bancaria al 1o. de enero de 1973 fue por 1'100,000.
- 3.- El avalúo practicado por institución bancaria a la fecha de enajenación (30 de julio de 1984) fue por 1'300,000.
- 4.- Otros ingresos acumulables e impuesto sobre la renta retenido por los mismos para la declaración anual.

Ingreso		ISR retenido
Sueldos	500,000	10,000
Honorarios	<u>200,000</u>	<u>4,000</u>
Total	700,000	14,000

5.- El plazo de exigibilidad de las contraprestaciones - va a ser de 3 años. El primero el 30 de julio de -- 1984 con un ingreso efectivamente recibido de 43,333; el segundo el 30 de julio de 1985 con un ingreso -- efectivamente recibido de 43,333, y el tercer el 30 de julio de 1986 con un ingreso efectivamente recibido de 43,333.

Resolución caso 12, inciso b).

El procedimiento de resolución para calcular el IM-- PUESTO SOBRE LA RENTA a cargo del extranjero procede -- igual al caso 8, inciso b) hasta el punto 12 de la deter^{minación} del impuesto del pago provisional a cargo del - contribuyente, en donde tenemos como resultado un pago - provisional a enterar por \$ 6,200.

13.-Determinación de la declaración anual.

Vamos a suponer que además: del ingreso por enajena- ción del inmueble obtuvo los siguientes ingresos:

- a) Por sueldos 500,000
- b) Por honorarios 200,000

Entonces los ingresos acumulables serán:

a) Ingreso por sueldos	500,000
Menos gratificación 680 X 30	(20,400)
b) Ingreso por honorarios	200,000
c) Ganancia en enajenación del inmueble	<u>118,000</u>

1.- Total de ingresos acumulables	697,600
11.- Menos deducciones autorizadas:	
Salario mínimo anual 680 X 366	(248,880)
Honorarios médicos según recibos que reúnen requisitos fiscales.	<u>(80,000)</u>
111.- Base gravable	368,720
IV.- ISR anual (tarifa art. 141)	31,280
V.- Tasa = ISR anual + base gravable	
= 31,280 + 368,720	
= 8.4834%	

VI.- Determinación de la ganancia no acumulable

Ganancia acumulable	10% X 368,720	=	36,872.00
Ganancia no acumulable	90% X 368,720	=	<u>331,848.00</u>
Base gravable (pago provisional)			368,720.00

Entonces la ganancia no acumulable $331,848 + 3 =$ --
110,616.

Ganancia no acumulable en 1984	110,616
Ganancia no acumulable en 1985	110,616
Ganancia no acumulable en 1986	<u>110,616</u>
	331,848

Entonces para determinar la ganancia no acumulable -
va a ser:

Ganancia no acumulable en 1984 110,616 X tasa --
8.4834% = 9,384.

VII.- ISR total = 31,280 + 9,384 = 40,664

VIII.- Menos pagos provisionales que debie-
ron efectuar por la obtención del in
greso.

a) Pago provisional por enajenación	(6,200)
b) Pago provisional por sueldos	(10,000)
c) Pago provisional por honorarios	<u>(4,000)</u>

IX.- Impuesto a cargo a pagar en la decla
ración anual 20,464

Para el cálculo del IMPUESTO AL VALOR AGREGADO es el siguiente:

El terreno y construcción destinada a casa habita-
ción está exento del pago del IVA.

Al realizar este estudio pude darme cuenta de algunas deficiencias existentes en las leyes fiscales en materia de "enajenación de inmuebles por extranjeros, en el país", por lo que presento las siguientes:

SUGERENCIAS Y RECOMENDACIONES

- Se señale en la ley para promover la inversión mexicana y regular la inversión extranjera, límite y monto para los extranjeros personas físicas en la adquisición de bienes inmuebles en territorio nacional -- fuera de los cien kilómetros a lo largo de las fronteras, y de cincuenta en las playas.
- Se reforme el Código Civil en su artículo 2317 para que quede concordante a la ley del Notariado que es una ley específica que regula las operaciones de inmuebles ya que la cantidad de quinientos pesos señalada por el Código Civil es irrisoria en la actualidad y no hay ningún inmueble con valor de esta cantidad.
- Ante la situación que atravieza México, es conveniente y necesario promover la inversión extranjera en territorio nacional para atraer dólares (siempre y cuando exista limitante para su adquisición) sugeriría darles tratamiento igual que a los mexicanos para el cálculo del impuesto, que a los nacionales y se les pueda aplicar la tarifa del artículo 141 de la LISR y se considere el pago del impuesto definitivo cuando tengan residencia en el extranjero, y como pago provisional cuando adquieran la residencia en territorio nacional.

No puedo establecer que el procedimiento general, --
1era., 2ada. o 3era. opción sea la que convenga más
para el pago de las contribuciones en la enajenación
de inmuebles por extranjeros, yo sugeriría que te- -
niendo los datos de cada caso concreto sería conve--
niente hacer cálculos y ver que alternativa favorece
más al enajenante.

REFERENCIAS BIBLIOGRAFICAS

- (1) RAMOS, Garza Oscar
1971 México arte la inversión extranjera, -
legislación política.
México, D.F. Editorial imprenta offset
encuadernación p. 15 a 17.

- (2) Los derechos del pueblo mexicano a través de sus --
constituciones Tomo IV, del archivo del congreso de
la Unión, Cámara de Diputados.

- (3) DE PINA, Vara Rafael
1983²¹ Diccionario de Derecho
México, D.F. Editorial Porrúa, S.A. --
p. 250

- (4) DE PINA, Vara Rafael
Ibid p. 463

- (5) GARCIA, Maynez Eduardo
1978²⁸ Introducción al estudio del Derecho
México, D.F. Editorial Porrúa, S.A. --
p.412

- (6) SOTO, Alvarez Clemente.
1974 Introducción al estudio del derecho y
naciones de derecho civil

México, D.F. Editorial Limusa. p.59

(7) FLORES, Zavala Ernesto

1981 Elementos de finanzas públicas mexicanas, los impuestos
México, D.F. Editorial Porrúa, S.A. --
p. 57 a 59

(8) RODRIGUEZ, Dominguez Lic. Humberto y Joaquín

1975² El tratamiento fiscal de los contratos
México, D.F. Editora y Distribuidora -
Rodom, S.A.

(9) SOTO, Alvarez Clemente

Ibid

(10) SOTO, Alvarez Clemente

Ibid

LEYES:

BRAVO, Caro Rodolfo

1982 Guía del extranjero internación y estancia en el país

- Ley general de población

- Ley de nacionalidad y naturalización

- Reglamento y ley orgánica de la frac
ción I del art. 27 de la Constitu-
ción
México, D.F. Editorial Porrúa, S.A. ...

CAEVO, Nicolau Lic. Enrique y VARGAS, Aguilar C.P. Enri-
que

- 1983 - Ley del Impuesto Sobre la Renta
- Reglamento de la Ley del Impuesto So
bre la Renta
- Ley del Impuesto al Valor Agregado
- Reglamento de la Ley del Impuesto al
Valor Agregado
- Código Fiscal de la Federación
México, D.F. Editorial Themis

PORRUA, Editorial (recopilador)

- 1982⁴³ Código Civil para el D.F.
- Código de Comercio y leyes complementa
rias
- México, D.F. Editorial Porrúa, S.A.

LIBROS DE CONSULTA GENERAL:

- ACOSTA, Huerta Jaime y LEMARROY, González Jacinto Rafael
1979 Características Fiscales de la inversión en inmuebles, dentro del régimen de personas físicas.
México, D.F., Universidad Iberoamericana
- BORNACINE, H.
1982 México Fiscal, Editorial Fiscal y Laboral glosario de términos fiscales, séptima Edición
México, D.F. Impresa por Información - Fiscal y Laboral, S.A. de C.V.
- CALVO, Langarica C.P. Prof. Cesar
1983 Estudio Contable de los Impuestos, 13a. Edición
México, D.F. Publicaciones Administrativas y Contables, S.A.
- FLORES, Castro Altamirano C.P. Manuel
1982 Criterios Fiscales en materia de enajenación de Inmuebles
Impuesto Sobre la Renta, primera Edición
México, D.F. Editorial Deyca S.A. de C.V.

MANTILLA, Molina Roberto L.

1975 Derecho Mercantil, decimoquinta Edición
México, D.F. Editorial Porrúa, S.A.

MARGAIN, Manautou Emilio

1977 Introducción al Estudio del Derecho --
tributario Mexicano, cuarta Edición
San Luis Potosí, Editorial Univesitaria Potosina

MORENO, Daniel

1917 El Congreso Constituyente de 1916-1917
México, D.F. Universidad Nacional Autónoma de México, coordinación de humanidades

MOTO, Zalazar Efraín

1977²² Elementos de Derecho
México, D.F. Editorial Porrúa, S.A.

O. Rabasa Emilio, Y CABALLERO Gloria

1982 Mexicano está es tu Constitución
Constitución Política de los Estados -
Unidos Mexicanos
LI Legislatura Camara de Diputados
México, D.F. Talleres Gráficos Amatl,
S.A.

PENICHE, Lopez

- 1960³ Introducción al Derecho y lecciones de
Derecho Civil
México, D.F. Impreso en los talleres -
Linolipográficos "Ponce"

RAMIREZ, Sánchez Lic. Jacobo

- 1960 Introducción al Estudio del Derecho y
naciones de derecho civil
México, D.F. Editorial Dirección y Con-
trol, S.A.

RAMIREZ, V. Alejandro

- 1976 Derecho Mercantil y Documentación
Monterrey N.L. Editorial Nacional, S.A.

ROJINA, Villegas Rafael

- 1979 Compendio de Derecho Civil, introduc-
ción personas y familia 17 Edición
México, D.F. Editorial Porrúa, S.A.

SECRETARIA DE RELACIONES EXTERIORES

1980-1981

1981-1982 Informe de labores

Dirección General de Archivo, bibliote-
ca y publicaciones

SILVA, Herzog Jesús

1972 Breve Historia de la Revolución Mexicana
na
Los antecedentes y la etapa mederista
México, D.F. Fondo de Cultura Económica

VALDIVIESO, Lic. Federico

1978 Apuntamientos de Derecho Fiscal Mexicano

ANEXO 1

FACTORES DE AJUSTE PARA DETERMINAR EL COSTO FISCAL PARA
1 9 8 4

LEY QUE ESTABLECE, REFORMA, ADICIONA Y DEROGA DIVERSAS --
DISPOSICIONES EN MATERIA FISCAL.

CUANDO LA LEY DEL IMPUESTO SOBRE LA RENTA AUTORICE EL --
AJUSTE DEL COSTO COMPROBADO DE ADQUISICION Y EN SU CASO
EL IMPORTE DE LAS INVERSIONES HECHAS EN CONSTRUCCIONES,
MEJORAS Y AMPLIACIONES EN INMUEBLES, SE APLICARA LA SI--
GUIENTE

T A B L A D E A J U S T E

ESTA TABLA LA EMITE ANUALMENTE EL CONGRESO DE LA UNION.

<u>AÑOS TRANSCURRIDOS</u>	<u>FACTOR</u>
Hasta 1 año	1.00
más de 1 año hasta 2 años	1.80
más de 2 años hasta 3 años	3.42
más de 3 años hasta 4 años	4.40
más de 4 años hasta 5 años	5.71
más de 5 años hasta 6 años	6.86
más de 6 años hasta 7 años	7.96
más de 7 años hasta 8 años	9.61
más de 8 años hasta 9 años	12.23
más de 9 años hasta 10 años	13.61

AÑOS TRANSCURRIDOS

FACTOR

más de 10 años hasta 11 años	16.41
más de 11 años hasta 12 años	19.93
más de 12 años hasta 13 años	21.04
más de 13 años hasta 14 años	22.08
más de 14 años hasta 15 años	23.10
más de 15 años hasta 16 años	24.53
más de 16 años hasta 17 años	25.16
más de 17 años hasta 18 años	25.90
más de 18 años hasta 19 años	27.20
más de 19 años hasta 20 años	27.89
más de 20 años hasta 21 años	29.62
más de 21 años hasta 22 años	30.84
más de 22 años hasta 23 años	31.91
más de 23 años hasta 24 años	33.31
más de 24 años hasta 25 años	34.95
más de 25 años hasta 26 años	36.76
más de 26 años hasta 27 años	38.96
más de 27 años hasta 28 años	41.98
más de 28 años hasta 29 años	45.29
más de 29 años hasta 30 años	50.60
más de 30 años hasta 31 años	56.14
más de 31 años hasta 32 años	56.35
más de 32 años hasta 33 años	61.52
más de 33 años hasta 34 años	72.58
más de 34 años hasta 35 años	75.25
más de 35 años hasta 36 años	76.98
más de 36 años hasta 37 años	77.28
más de 37 años hasta 38 años	83.42
más de 38 años hasta 39 años	110.03
más de 39 años hasta 40 años	114.55

CUADRO SINOPTICO ANEXO 2
 INGRESOS POR ENAJENACION DE BIENES INMUEBLES DE 1984
 TITULO IV CAPITULO IV DE LA LISR
DEDUCCIONES

DEL INGRESO TOTAL SE PODRA DEDUCIR:	Art. 97 Bienes inmuebles adquiridos con posterioridad al 10. de enero de 1973	Art. 101 o 97 Bienes inmuebles adquiridos con anterioridad al 10. de enero de 1973	
	<u>1era.opción</u>	<u>2da.opción</u>	<u>3era.opción</u>
1.-El costo comprobado de adquisición: a) Costo de adquisición del bien menos depreciación multiplicado por un factor de ajuste que dependerá del número de años transcurridos entre la adquisición y la enajenación.	X		
b) Costo en función de avalúo ajustado a la fecha de enajenación. Cantidad que resulte de dividir el valor que arroje el avalúo que se practique al inmueble a la fecha de enajenación, entre el factor que corresponda, conforme al número de años transcurridos entre el 10. de enero de 1973 y la fecha de enajenación, de acuerdo con la tabla que establezca anualmente el Congreso de la Unión.		X	

	<u>1era.opción</u>	<u>2ada.opción</u>	<u>3era.opción</u>
<p>c) Costo en función de -- avalúo sin ajuste al - 1o. de enero de 1973.</p> <p>Avalúo referido al 1o. de enero de 1973, por corredor público titu- lado o Institución de Crédito autorizada al efecto por la Secreta- ría de Hacienda y Cré- dito Público.</p>			X
<p>2a.-El importe de las inver- siones hechas en construc- ciones, mejoras y amplia- ciones, cuando se enaje- nan inmuebles. Estas inver- siones no incluyen los gastos de conservación. - El importe podrá ser ajus- tado.</p>	X		
<p>2b.-El importe de las inver- siones hechas en construc- ciones, mejoras y amplia- ciones, entre el 1o. de - enero de 1973 y la fecha de enajenación. Estas in- versiones no incluyen gas- tos de conservación. El importe no podrá ser -- ajustado</p>		X	X
<p>3.-Los gastos notariales, im- puestos y derechos, por - escrituras de adquisición y de enajenación, pagados por el enajenante.</p>	X	X	X
<p>4.-Las comisiones y mediacio- nes pagadas por el enaje- nante, con motivo de la - adquisición y enajenación del bien.</p>	X	X	X

ANEXO 3

DETERMINACION DE LAS PROPORCIONES DE LA UTILIDAD ACUMULABLE Y NO ACUMULABLE PARA FINES DEL IMPUESTO SOBRE LA RENTA DE LAS PERSONAS FISICAS DERIVADA DE LA ENAJENACION DE BIENES.

P O R C E N T A J E

<u>AÑOS DE POSESION</u>	<u>ACUMULABLE</u>	<u>NO ACUMULABLE</u>
10 o más	10.00	90.00
9	11.11	88.89
8	12.50	87.50
7	14.29	85.71
6	16.66	83.34
5	20.00	80.00
4	25.00	75.00
3	33.33	66.67
2	50.00	50.00
1	100.00	00