cofide® CAPACITACIÓN EMPRESARIAL

LE DAMOS LA MÁS CORDIAL

bienvenida al curso:

OPERACIONES TRASLATIVAS DE DOMINIO (CON ESTÍMULO FISCAL Y ALTERNATIVAS FISCALES)

M.C.F. MIGUEL ÁNGEL DÍAZ PÉREZ

Objetivo

Analizar el tratamiento fiscal de los ingresos por enajenación de inmuebles **que obtienen las personas físicas**, en sus diferentes modalidades, venta a plazos, venta de terrenos, venta de inmuebles con diferentes fechas de adquisición de terreno y construcción, así como las diferentes formas de comprobar su adquisición para efectos de la determinación de la ganancia acumulable y no acumulable.

Contenido

CONCEPTO DE ENAJENACIÓN

DETERMINACIÓN DEL INGRESO

DEDUCCIONES AUTORIZADAS

- Monto original de las inversiones
  - Adquisición
  - Construcción
  - Donaciones, herencias o legados
- Comisiones por adquisición o venta
- Gastos notariales e impuestos locales
- Avalúos

- **GANANCIA ACUMULABLE Y NO ACUMULABLE**

PAGO PROVISIONAL

ISR DEL EJERCICIO

- Ganancia acumulable
- Deducciones personales
- ISR de la ganancia no acumulable
  - Tasa vinculada del ejercicio
  - Tasa vinculada promedio
    - Opción si no hay tasa en ejercicios anteriores
  - Diferimiento del entero del impuesto si la operación es en parcialidades

- **ESTRATEGIAS CON OTROS INGRESOS**

INTRODUCCIÓN

MATERIAL ELABORADO POR
MTRO. MIGUEL ANGEL DÍAZ PÉREZ

Concepto de enajenación

Conforme a la real academia española

1. f. Acción y efecto de **enajenar**

ENAJENAR

1. tr. Vender o ceder la propiedad de algo u otros derechos.

Enajenación de bienes para efecto fiscales

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

II. Las adjudicaciones, aun 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.

- Se entiende que se efectúan **enajenaciones a plazo** con pago diferido o en parcialidades, **cuando se efectúen con clientes que sean público en general**, se difiera más del 35% del precio para después del sexto mes y el plazo pactado exceda de doce meses.

- Se consideran operaciones efectuadas con el público en general cuando por las mismas se expidan los comprobantes fiscales simplificados a que se refiere este Código (SIC).

INGRESOS POR ENAJENACIÓN DE BIENES EN PERSONAS FÍSICAS

MATERIAL ELABORADO POR
MTRO. MIGUEL ANGEL DÍAZ PÉREZ

Ingresos

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

- Cuando por la naturaleza de la transmisión no haya contraprestación, se atenderá al **valor de avalúo** practicado por persona autorizada por las autoridades fiscales.

- **No se considerarán ingresos** por enajenación, los que deriven de la transmisión de propiedad de bienes por causa de muerte y donación.

DEDUCCIONES AUTORIZADAS

MATERIAL ELABORADO POR
MTRO. MIGUEL ANGEL DÍAZ PÉREZ

I. **El costo comprobado de adquisición**, el cual se actualizará en los términos del artículo 124 de la LISR. En el caso de bienes inmuebles, el costo actualizado será cuando menos 10% del monto de la enajenación de que se trate.

II. El importe de las **inversiones hechas en construcciones, mejoras y ampliaciones**, cuando se enajenen bienes inmuebles o certificados de participación inmobiliaria no amortizables. Estas inversiones **no incluyen los gastos de conservación**. El importe se actualizará en los términos del artículo 124 arriba citado.

Para actualizar el costo comprobado de adquisición, se procederá como sigue:

Costo de adquisición (MOI)

Menos:

Valor del terreno

(Cuando no se tenga, será el 20% de la inversión)

Igual:

Costo de la construcción

Menos:

3% por año transcurrido

(Nunca menor al 20% del MOI)

Igual:

Costo de la construcción a actualizar

Por:

$$FA = \frac{\text{INPC mes anterior a la venta}}{\text{INPC del mes de adquisición}}$$

Igual:

COSTO DE CONSTRUCCIÓN ACTUALIZADO

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

III. Los gastos notariales, impuestos y derechos, por escrituras de adquisición y de enajenación, así como el **impuesto local por los ingresos por enajenación de bienes inmuebles**, pagados por el enajenante.

IV. Pagos efectuados con motivo del avalúo de bienes inmuebles.

V. Las comisiones y mediaciones pagadas por el enajenante, con motivo de la adquisición o de la enajenación del bien.

Las deducciones arriba citadas se actualizarán por el periodo comprendido desde el mes en el que se efectuó la erogación respectiva y hasta el mes inmediato anterior a aquél en el que se realice la enajenación.

Costo de adquisición por valor de avalúo o catastral

- Cuando no pueda separarse del 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 el avalúo practicado a la fecha de la adquisición del bien de que se trate, o bien se podrán considerar las proporciones que aparezcan en los valores catastrales que correspondan a la fecha de adquisición.

Enajenación de inmuebles cuya fecha de adquisición del terreno no coincida con la fecha de la construcción

1. Actualizar por separado cada valor.

2. Se obtendrá la ganancia relativa al terreno y a la construcción.

3. Tratándose de deducciones que no puedan identificarse si fueron efectuadas por el terreno o por la construcción, se considerarán hechas en relación con ambos conceptos en la proporción que les corresponda conforme al precio de enajenación.

4. Las ganancias obtenidas se dividirán entre el número de años transcurridos, sin que exceda de veinte, entre la fecha de adquisición y construcción, respectivamente, y la de enajenación; la suma de ambos resultados será la parte de la ganancia que se acumulará a los demás ingresos obtenidos en el año de calendario de que se trate.

Pago provisional

- A las ganancias obtenidas se le aplicará la tarifa del artículo 152 de la Ley y el ISR determinado se dividirá entre dicha ganancia acumulable.

- El cociente que se obtenga conforme al punto anterior, se multiplicará por el monto de la ganancia acumulable correspondiente al terreno y a la construcción, respectivamente.

- Cada resultado se multiplicará por el número de años que corresponda, según se trate del terreno o de la construcción, y

- La suma de los resultados obtenidos en base al punto que antecede, será el monto del pago provisional a enterar.

Transmisiones sin contraprestación

La adjudicación, que consiste en declarar que una cosa corresponde a una persona o se le confiere en satisfacción de algún derecho (Diccionario de la Lengua Española - Real Academia Española). En términos jurídicos, se entiende por adjudicación el acto mediante el cual una autoridad competente declara que la propiedad de un bien pasa al patrimonio de una persona (Diccionario Jurídico Mexicano – Instituto de Investigaciones Jurídicas). Ejemplos de procedimientos que involucran adjudicaciones son los concursos civiles o mercantiles, los **juicios sucesorios** y/o las ventas judiciales.

Conforme a lo dispuesto por el Código Fiscal de la Federación (CFF), en estos casos el **costo comprobado de adquisición será el valor señalado en la resolución adjudicatoria** que emita la autoridad competente.

La donación, misma que se define como “un contrato por el que una persona transfiere a otra, gratuitamente una parte o la totalidad de sus bienes presentes“ (artículo 2332 del Código Civil Federal).

Quien percibe los bienes obtiene un ingreso al que debe asignarse un valor, ya que se trata de una transmisión gratuita que podría estar gravada para efectos del ISR.

El CFF establece en su artículo 17 que se considerará como ingreso el valor que dichos bienes tengan “en moneda nacional en la fecha de la percepción según **valores en el mercado, o el de avalúo”.**

La herencia se define en el artículo 1281 del Código Civil Federal (CCF) como la sucesión en todos los bienes del difunto y en todos sus derechos y obligaciones que **no se extinguen por la muerte**".

Con base en la definición anterior, se concluye que estamos en presencia de una transmisión de propiedad al igual que en el caso de la donación. Sin embargo, por ministerio de la propia LISR los bienes adquiridos en herencia están exentos para efectos del ISR aun cuando efectivamente existe un ingreso en bienes para el heredero.

Por lo tanto, para el caso de inmuebles adquiridos por herencia o sucesión, aplican las mismas reglas que para las donaciones exentas para efectos de considerar el **costo comprobado de adquisición (es decir, el costo fiscal que le corresponda al autor de la sucesión a la fecha del fallecimiento).**

Para efectos de la LISR, los bienes adquiridos por herencia, legado o donación

- Se considerará como costo de adquisición el que haya pagado el autor de la sucesión o el donante, y como fecha de adquisición, la que hubiere correspondido a estos últimos.

- Cuando a su vez el autor de la sucesión o el donante hubieran adquirido dichos bienes a título gratuito, se aplicará la misma regla.

- Tratándose de la donación por la que se haya pagado el impuesto sobre la renta, se considerará como costo de adquisición el **valor de avalúo** que haya servido para calcular dicho impuesto y como fecha de adquisición aquélla en que se pagó el impuesto mencionado.

Avalúo de bienes inmuebles

- Los contribuyentes podrán solicitar la práctica de un avalúo por corredor público titulado o institución de crédito, autorizados por las autoridades fiscales.

- Dichas autoridades estarán facultadas para practicar, ordenar o tomar en cuenta, el avalúo del bien objeto de enajenación y cuando el valor del avalúo exceda en más de un 10% de la contraprestación pactada por la enajenación, **el total de la diferencia se considerará ingreso del adquirente** en los términos del Capítulo V del Título IV de esta Ley; en cuyo caso, se incrementará su costo con el total de la diferencia citada.

La quita risas

- Tesis 1ª. CCXIV, (10ª), página 557, tomo I, en materia constitucional, de fecha 6 de mayo de 2014. Remite al artículo 152 de la LISR (hoy 124).

- Costo de adquisición, según el legislador, el que haya pagado el autor de la sucesión o el donante.

- Beneficio otorgado, que permite al contribuyente determinar un valor de adquisición, que nunca realizó.

- **Concluye**: NO DEBE reconocer deducción alguna (sic) porque la adquisición del bien no efectuó gasto alguno.

GANANCIA ACUMULABLE Y NO ACUMULABLE

MATERIAL ELABORADO POR
MTRO. MIGUEL ANGEL DÍAZ PÉREZ

Ingreso percibido

Menos:

Deducciones autorizadas

Igual:

Ganancia en la enajenación

Entre:

Años transcurridos entre la fecha de
Adquisición y fecha de enajenación
(Nunca podrán ser mayor a 20 años)

Igual:

GANANCIA ACUMULABLE DEL EJERCICIO
(Deberá sumarse a los demás ingresos de la persona física)

Ganancia en la enajenación

Menos:

Ganancia acumulable del ejercicio

Igual:

GANANCIA NO ACUMULABLE

La parte de la ganancia no acumulable se multiplicará por la tasa de impuesto que se obtenga conforme a la diapositiva siguiente. El impuesto que resulte se sumará al calculado en la declaración anual de la persona física.

Tasa de ISR a aplicar a la ganancia no acumulable

A. Se aplicará la tarifa que resulte conforme al artículo 152 de esta Ley a la totalidad de los ingresos acumulables obtenidos en el año en que se realizó la enajenación, disminuidos por las deducciones autorizadas por la propia Ley, **excepto** gastos médicos, dentales, hospitalarios, nutricionales, psicológicos, gastos funerales y donativos (Fracciones I, II y III del artículo 151).

El ISR obtenido se dividirá entre la cantidad a la que se le aplicó la tarifa y el cociente será la tasa (SIC)

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

- Cuando el contribuyente no hubiera obtenido ingresos acumulables en los cuatro ejercicios previos a aquél en que se realice la enajenación, **podrá** determinar la tasa promedio a que se refiere el inciso B) de la diapositiva anterior **con el impuesto que hubiese tenido que pagar de haber acumulado en cada ejercicio la parte de la ganancia acumulable determinada.**

PAGO PROVISIONAL

MATERIAL ELABORADO POR
MTRO. MIGUEL ANGEL DÍAZ PÉREZ

Por cada operación realizada en el ejercicio

Ganancia acumulable

Aplicar

Tarifa mensual (Artículo 96) Acumulada al mes de la operación

Igual

ISR determinado

Por:

Años transcurridos entre la fecha de adquisición y fecha de enajenación (Sin exceder de 20 años)

Igual:

ISR CAUSADO

ISR CAUSADO

Menos:

ISR cedular (Pagado en la entidad federativa)*

Igual:

PAGO PROVISIONAL DEL ISR EN CADA OPERACIÓN

- **Si es mayor, solo se paga el ISR causado a la entidad federativa**

ISR cedular

- Con independencia de lo dispuesto en el artículo 126 de la LISR, los contribuyentes que enajenen terrenos, construcciones o terrenos y construcciones, efectuarán un pago por cada operación, **aplicando la tasa del 5% sobre la ganancia acumulable.**

- Se enterará mediante declaración que presentarán ante las oficinas autorizadas de la entidad federativa en la cual se encuentre ubicado el inmueble de que se trate.

Consideraciones para el pago provisional del ISR

- En **operaciones consignadas en escrituras públicas**, el pago provisional se hará mediante declaración que se presentará dentro de los **quince días siguientes a aquél en que se firme la escritura o minuta.**

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

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

- **Dichos fedatarios**, dentro de los quince días siguientes a aquel en el que se firme la escritura o minuta, **en el mes de febrero de cada año**, deberán presentar ante las oficinas autorizadas, la información que al efecto establezca el Código Fiscal de la Federación respecto de las operaciones realizadas en el ejercicio inmediato anterior.

Regla de excepción para persona física con actividad empresarial

- Los notarios, corredores, jueces y demás fedatarios que por disposición legal tengan funciones notariales, **quedan relevados de la obligación de efectuar el cálculo y entero del Impuesto.**

- Cuando la enajenación de inmuebles se realice por personas físicas dedicadas a actividades empresariales, **éstas declaren que el inmueble forma parte del activo de la empresa** y exhiban copia sellada o copia del acuse de recibo electrónico con sello digital de la declaración correspondiente al último año de calendario para el pago del Impuesto; tratándose del primer año de calendario deberá presentarse copia de la constancia de inscripción en el Registro Federal de Contribuyentes o, en su defecto, de la solicitud de inscripción en el citado registro o, de la cédula de identificación fiscal o, acuse único de inscripción en el Registro Federal de Contribuyentes.

ISR DEL EJERCICIO

MATERIAL ELABORADO POR
MTRO. MIGUEL ANGEL DÍAZ PÉREZ

Ingresos acumulables de la persona física

(Salarios, Actividad empresarial, Honorarios, etc)

Más:

Ganancia acumulable en la enajenación de bienes

Menos:

Deducciones autorizadas (Artículo 151 de la LISR)*

(En su caso estímulo fiscal del artículo 185, fracción I)

Igual:

INGRESO ANUAL GRAVABLE

*** Cuidar la limitante del 15% sobre el total de los ingresos, incluyendo los exentos o el importe de 5 veces el valor anual de la UMA.**

ISR por pago en parcialidades

- Cuando el pago se reciba en parcialidades, **el impuesto que corresponda a la parte de la ganancia no acumulable** se podrá pagar en los años de calendario en los que efectivamente se reciba el ingreso, siempre que el plazo para obtenerlo sea mayor a 18 meses y **se garantice el interés fiscal.**

- Para determinar el monto del impuesto a enterar en cada año de calendario, deberá calcularse de la siguiente manera.

ISR determinado a la ganancia no acumulable

Entre:

Total del importe de la enajenación

Igual:

Cociente

Por:

Ingresos efectivamente recibidos en cada año

Igual:

ISR a enterar por ganancia no acumulable en la declaración anual en cada año

DEDUCCIONES PERSONALES

MATERIAL ELABORADO POR
MTRO. MIGUEL ANGEL DÍAZ PÉREZ

I) **HONORARIOS MÉDICOS, DENTALES, GASTOS HOSPITALARIOS, NUTRIÓLOGOS Y PSICÓLOGOS** para la persona física, su cónyuge o para la persona con quien viva en concubinato, ascendientes y descendientes en línea recta, *siempre que dichas personas* ***no hayan percibido*** *durante el año ingresos en cantidad igual o superior a un salario mínimo general de su área geográfica elevado al año*.* Medicinas incluidas en facturas de hospitales si proceden, los comprobantes de farmacias no proceden. **Recordar que debieron estar pagadas con cheque, transferencia electrónica, tarjeta de crédito o débito.**

II) **GASTOS FUNERARIOS.** Solamente la cantidad que ***no exceda del salario mínimo general del área geográfica del contribuyente, elevado al año****, efectuados por el contribuyente para su cónyuge o para la persona con quien viva en concubinato, así como para sus padres, abuelos, hijos y nietos. (Ascendientes y descendientes en línea recta).

*** SMGAG ELEVADO AL AÑO = VALOR ANUAL DE LA UMA ($ 30,821.95)**

III) **PRIMAS POR SEGUROS DE GASTOS MÉDICOS**, Complementarios o independientes de los servicios de salud proporcionados por instituciones públicas de seguridad social, siempre que el beneficiario sea la persona física, su cónyuge o la persona con quien viva en concubinato, o sus ascendientes o descendientes en línea recta.

IV) **INTERESES REALES DEVENGADOS Y EFECTIVAMENTE PAGADOS DURANTE EL EJERCICIO**, por créditos hipotecarios utilizados únicamente para la **construcción o remodelación de casa habitación**, así como los destinados al **pago de deudas para la adquisición**, construcción o remodelación de casa habitación, **contratados con las instituciones del sistema financiero** (bancos, casas de bolsa, aseguradoras, etc.) o con instituciones públicas como el INFONAVIT o FOVISSSTE entre otras, y **siempre que el crédito otorgado no exceda de 700 mil unidades de inversión (UDIS).**

V) APORTACIONES COMPLEMENTARIAS DE RETIRO realizadas directamente en la subcuenta de aportaciones complementarias de retiro o a las cuentas de planes personales de retiro, **así como las aportaciones voluntarias realizadas a la subcuenta de aportaciones voluntarias**, siempre que en este último caso dichas aportaciones cumplan con los requisitos de permanencia para los planes de retiro. **El monto de esta deducción será como máximo de 10% de sus ingresos acumulables en el ejercicio**, *sin que dichas aportaciones excedan del equivalente a cinco salarios mínimos generales de su área geográfica elevados al año (5 VVAUMA).*

VI) TRANSPORTACIÓN ESCOLAR DE SUS DESCENDIENTES EN LÍNEA RECTA (Hijos y nietos), serán deducibles siempre y cuando la **escuela obligue** a todos sus alumnos a pagar el servicio de transporte, debiéndose separar en el comprobante el monto que corresponda a este concepto.

VII. COLEGIATURAS. El 15 de febrero de 2011 se emitió un decreto que otorga un estímulo fiscal a las personas físicas por el que se les permite disminuir los **pagos de colegiaturas, desde nivel preescolar hasta bachillerato o equivalente.**

NIVEL EDUCATIVO	LÍMITE ANUAL DE DEDUCCIÓN*
Preescolar	$14,200.00
primaria	$12,900.00
Secundaria	$19,900.00
Profesional técnico	$17,100.00
Bachillerato o su equivalente	$24,500.00

* Decreto publicado en el DOF el 26 de diciembre 2013

Consideraciones a las deducciones personales

- El importe de los estímulos fiscales **por depósitos en las cuentas personales especiales para el ahorro,** pagos de primas de contratos de seguro que tengan como base planes de pensiones relacionados con la edad, jubilación o retiro, así como la **adquisición de acciones de sociedades de inversión**. El monto que puedes deducir por estos conceptos **no debe exceder de 152,000 pesos (Art. 185, fracción I).**

- El monto total de las deducciones personales **(excepto donativos, colegiaturas y estímulos fiscales**) *no puede exceder de cinco salarios mínimos generales anuales (sic) o de* ***15% del total de tus ingresos****, incluidos los exentos*, lo que resulte menor.

Cinco veces el valor anual de la UMA $ 154,109.76

EJEMPLO

MATERIAL ELABORADO POR
MTRO. MIGUEL ANGEL DÍAZ PÉREZ

INGRESO POR ENAJENACIÓN DE BIEN INMUEBLE

FECHA DE VENTA 19 / 07 / 2019

ENAJENACIÓN DE BIEN INMUEBLE (DATOS INTEGRADOS)	
Costo de adquisición del inmueble	450,000.00
Fecha de adquisición	20-feb-2007
Total de ingresos por la enajenación	1’250,000.00
Fecha de enajenación	19-julio-2019
Mejoras	150,000.00
Fecha del gasto de las mejoras	10-junio-2008
Gastos notariales por la adquisición	45,000.00
Fecha de los gastos notariales	20-abr-2007
ISR pagado por terceros	36,500.00

DEDUCCIONES PERSONALES	
Honorarios médicos	**10,900.00**

DETERMINACIÓN DEL TOTAL DE DEDUCCIONES AUTORIZADAS

1.- Determinación del costo comprobado de adquisición actualizado del terreno		
	Costo de adquisición del inmueble	450,000.00
(x)	% para el terreno	20%
(=)	Costo del terreno	90,000.00
(x)	Factor de actualización **(2)**	1.6346
(=)	**Costo comprobado de adquisición actualizado del terreno**	**147,114.00**

2.- Determinación del costo comprobado de adquisición actualizado de la construcción		
	Costo de adquisición del inmueble	450,000.00
(x)	% de la construcción	80%
(=)	Costo de la construcción	360,000.00
(-)	Depreciación acumulada (A)	129,600.00
(=)	Costo por depreciar	230,400.00
(x)	Factor de actualización **(2)**	1.6346
(=)	**Costo comprobado de adquisición actualizado de la construcción**	**376,612.00**

(A) Número de años transcurridos desde la adquisición hasta la enajenación, con una depreciación anual del 3%, multiplicados por el costo de la construcción **(12 años x 3% = 36% x 360,000.00 = 129,600.00).**

FACTOR DE ACTUALIZACIÓN		
	INPC mes inmediato anterior al que se efectúa la enajenación (junio 2019)	103.299
(/)	INPC mes de adquisición (febrero 2007)	63.192347
(=)	**Factor de actualización (2)**	**1.6346**

DETERMINACIÓN DEL COSTO COMPROBADO DE ADQUISICIÓN ACTUALIZADO		
	Costo comprobado de adquisición actualizado de la construcción	147,114.00
(+)	Costo comprobado de adquisición actualizado del terreno	376,612.00
(=)	**Costo comprobado de adquisición actualizado**	**523,726.00**

3.- Determinación del gasto de mejoras actualizado		
	Gasto de las mejoras	150,000.00
(-)	Depreciación acumulada (B)	49,500.00
(=)	Monto por depreciar de las mejoras	100,500.00
(x)	Factor de actualización **(3)**	1.5563
(=)	**Gasto de mejoras actualizado**	**156,408.00**

(B)Número de años transcurridos desde que se realizó la mejora y hasta el año en que se realizó la enajenación, con una depreciación anual del 3%, multiplicados por el monto de la mejora **(11 años x 3%= 33% x 150,000.00 = 49,500.00).**

Factor de actualización		
	INPC mes inmediato anterior al que se efectúa la enajenación (junio 2019)	103.299
(/)	INPC mes en que se realizó el gasto de mejora (junio 2008)	66.372168
(=)	**Factor de actualización (3)**	**1.5563**

4.- DETERMINACIÓN DE LOS GASTOS NOTARIALES ACTUALIZADOS		
	Gastos notariales	45,000.00
(x)	Factor de actualización **(4)**	1.6321
(=)	**Gastos notariales actualizados**	73,444.00

FACTOR DE ACTUALIZACIÓN		
	INPC mes inmediato anterior al que se efectúa la enajenación (junio 2019)	103.299
(/)	INPC mes en que se realizó el gasto notarial (abril 2007)	63.291295
(=)	**Factor de actualización (4)**	**1.6321**

5.- TOTAL DE DEDUCCIONES AUTORIZADAS		
	Costo comprobado de adquisición actualizado	523,726.00
(+)	Gasto de mejora actualizado	156,408.00
(+)	Gastos notariales actualizados	73,444.00
(=)	**Total de deducciones autorizadas**	**753,578.00**

DETERMINACIÓN DE LA GANANCIA O INGRESO ACUMULABLE POR ENAJENACIÓN DE BIENES EN EL EJERCICIO 2017		
	Ingresos por enajenación	1’250,000.00
(-)	Deducciones autorizadas	753,578.00
(=)	Ganancia por enajenación	496,422.00
(/)	Años transcurridos	12
(=)	**Ganancia o ingreso acumulable por enajenación de bienes (1)**	**41,368.00**

DETERMINACIÓN DEL ISR		
	Ingreso acumulable (ganancia acumulable)	41,368.00
(-)	Deducciones personales	0.00
(=)	Base del ISR **(1)**	41,368.00
(-)	Límite inferior	38,177.70
(=)	Excedente del límite inferior	3,190.30
(x)	Por ciento aplicable sobre el excedente del límite inferior	30.00 %
(=)	Impuesto marginal	957.09
(+)	Cuota fija	7.162.74
(=)	**ISR determinado**	**8,119.83**

DETERMINACIÓN DEL ISR SOBRE INGRESOS NO ACUMULABLES		
	Ganancia por enajenación	496,422.00
(-)	Ganancia o ingreso acumulable por enajenación de bienes	41,368.00
(=)	Ingresos **NO** acumulables	455,054.00
(x)	Tasa expresada en %	19.63 %
(=)	**ISR sobre ingresos NO acumulables**	**89,327.00**

DETERMINACIÓN DE LA TASA APLICABLE A LOS INGRESOS NO ACUMULABLES		
	ISR determinado	8,119.83
(/)	Base del ISR **(1)**	41,368.00
(=)	Cociente	0.1963
(x)	100	100
(=)	**Tasa expresada en %**	**19.63%**

CONSIDERACIONES FINALES

MATERIAL ELABORADO POR
MTRO. MIGUEL ANGEL DÍAZ PÉREZ

Pérdida en la enajenación de bienes

Cuando los contribuyentes sufran pérdidas en la enajenación de bienes inmuebles, podrán disminuir dichas pérdidas en el año de calendario de que se trate o en los tres siguientes.

Estrategias con otros ingresos

- La pérdida se dividirá entre el número de años transcurridos, entre la fecha de adquisición y la de enajenación del bien de que se trate; cuando el número de años transcurridos exceda de diez, solamente se considerarán diez años.

- El resultado que se obtenga será la parte de la pérdida que **podrá disminuirse de los demás ingresos**, excepto de los ingresos a que se refieren los Capítulos I y II de este Título, que el contribuyente deba acumular en la declaración anual de ese mismo año o en los siguientes tres años de calendario.

Declaración informativa

- El contribuyente que enajene un bien inmueble deberá informar a las autoridades fiscales, **a más tardar el día 17 del mes inmediato posterior a aquel en el que se realice la operación**, las contraprestaciones recibidas en efectivo en moneda nacional o extranjera, así como en piezas de oro o de plata, **cuyo monto sea superior a cien mil pesos.**

Bienes en copropiedad

- Tratándose de la enajenación de inmuebles cuyo dominio pertenezca proindiviso a varias personas físicas, cada copropietario determinará su ganancia.

- A cada proporción de la ganancia resultante para cada copropietario se le aplicará lo dispuesto en el artículo 120 de la Ley (Ganancia acumulable y no acumulable).

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

Bienes adquiridos por prescripción

- Tratándose de la enajenación de bienes adquiridos por prescripción, se determinará su **costo conforme al avalúo que haya servido de base para el pago de Impuestos con motivo de la adquisición**, disminuido por las deducciones señaladas en el artículo 131 de la Ley (Pago de impuestos locales y federales, pago de avalúos, gastos por el juicio y comisiones).

- Si en la fecha en que se adquirió no procedía la realización de avalúo, se efectuará uno referido al momento en que la prescripción se hubiera consumado, independientemente de la fecha de la sentencia que la declare.

- Cuando no pueda determinarse la fecha en que se consumó la prescripción adquisitiva, se tomará como tal aquélla en que se haya interpuesto la demanda.

Aviso de terminación de obra

- 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**.

- Cuando dicho aviso precise la proporción del valor de las inversiones hechas en construcciones, mejoras y ampliaciones del inmueble que corresponde al terreno y la que se refiere a la construcción, el contribuyente considerará únicamente como costo, el valor que corresponda a la construcción.

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

- Cuando por cualquier causa los contribuyentes no puedan comprobar el costo de las inversiones en construcciones, mejoras y ampliaciones realizadas en un inmueble, **podrán** considerar como costo de dichas inversiones el **80% del valor de las construcciones** que reporte el avalúo que al efecto se practique, referido a la fecha en que las mismas inversiones fueron terminadas, tomando en consideración la antigüedad que el citado avalúo reporte.

Costo de adquisición en bienes adquiridos en rifas o sorteos

- Tratándose de bienes adquiridos en rifa o sorteo antes del 1 de enero de 1981, **el que haya servido para efectos del impuesto federal sobre loterías, rifas, sorteos y juegos permitidos**.

- Tratándose de bienes adquiridos en rifa o sorteo a partir de la fecha antes citada, el que haya servido para efectos del Impuesto (SIC).

- Si para determinar la base de los mencionados impuestos se practicó avalúo, éste servirá como costo referido a la fecha de adquisición.

Costo de adquisición en bienes donados por la federación

- Tratándose de bienes adquiridos por donación hecha por la Federación, las entidades federativas, municipios u organismos descentralizados, **el costo de adquisición que dicho bien haya tenido para el donante**.

- Si no pudiera determinarse el costo que el bien tuvo para el donante, se considerará costo de adquisición del donatario el **80% del valor de avalúo** practicado al bien de que se trate referido al momento de la donación.

Costo de adquisición en bienes de un ejidatario

En el caso de inmuebles que hubieren sido adquiridos por herencia, legado o donación, sobre los que un ejidatario hubiere asumido el dominio pleno en términos del artículo 82 de la Ley Agraria, se podrá considerar lo siguiente:

I. Como costo de adquisición de dicho inmueble, el **valor de avalúo** realizado por las personas a que se refiere el artículo 3 del Reglamento del Código Fiscal de la Federación, referido a la fecha de expedición del título de propiedad por parte del Registro Agrario Nacional, y

II. Como fecha de adquisición del inmueble, la fecha de expedición del título de propiedad por parte del Registro Agrario Nacional.

Los avalúos a que se refiere la diapositiva anterior, deberán ser practicados por los peritos valuadores siguientes:

I. El Instituto de Administración y Avalúos de Bienes Nacionales;

II. Instituciones de crédito;

III. Corredores públicos que cuenten con registro vigente ante la Secretaría de Economía, y

IV. Empresas dedicadas a la compraventa o subasta de bienes.

Ingresos por la enajenación de inmuebles por adjudicación judicial

- Considerarán que la enajenación se realiza en el momento en que se finque el remate del bien, debiendo realizar, en su caso, el pago provisional en los 15 días siguientes.

- Considerarán como ingreso la diferencia entre el precio de remate y el avalúo practicado en la fecha en la que se haya fincado el remate.

Responsabilidad solidaria de los fedatarios públicos

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

MUCHAS GRACIAS POR SU ASISTENCIA Y PARTICIPACIÓN

MATERIAL ELABORADO POR
MTRO. MIGUEL ANGEL DÍAZ PÉREZ