

REPOSITORIO ACADÉMICO DIGITAL INSTITUCIONAL

Enajenación de inmuebles título IV, capítulo IV ley de impuesto sobre la renta y sus coorelativos

Autor: María Inés Pérez Alfaro

**Tesina presentada para obtener el título de:
Contador Público [sic]**

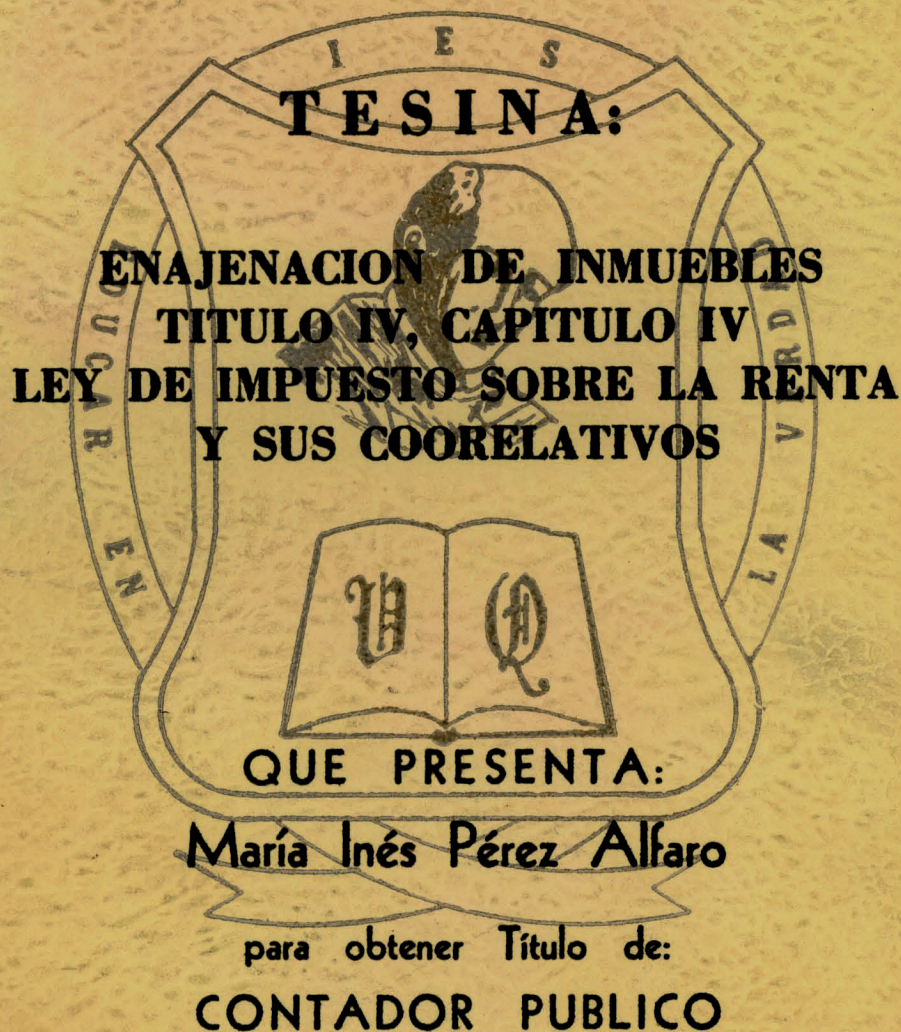
Este documento está disponible para su consulta en el Repositorio Académico Digital Institucional de la Universidad Vasco de Quiroga, cuyo objetivo es integrar organizar, almacenar, preservar y difundir en formato digital la producción intelectual resultante de la actividad académica, científica e investigadora de los diferentes campus de la universidad, para beneficio de la comunidad universitaria.

Esta iniciativa está a cargo del Centro de Información y Documentación “Dr. Silvio Zavala” que lleva adelante las tareas de gestión y coordinación para la concreción de los objetivos planteados.

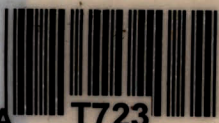
Esta Tesis se publica bajo licencia Creative Commons de tipo “Reconocimiento-NoComercial-SinObraDerivada”, se permite su consulta siempre y cuando se mantenga el reconocimiento de sus autores, no se haga uso comercial de las obras derivadas.



INSTITUTO DE ESTUDIOS SUPERIORES
VASCO DE QUIROGA, A. C.



8 1991
VIO ZAVALA



T723

Morelia, Mich., Marzo 1991.

INSTITUTO DE ESTUDIOS SUPERIORES
VASCO DE QUIROGA, A. C.

I E S
TESINA:
ENAJENACION DE INMUEBLES
TITULO IV, CAPITULO IV
LEY DE IMPUESTO SOBRE LA RENTA
Y SUS COORELATIVOS



QUE PRESENTA:

María Inés Pérez Alfaro

para obtener Título de:

CONTADOR PUBLICO

Morelia, Mich., Marzo 1991.

c. - CONTRIBUCIONES DE DERECHOS

I. INTRODUCCION

d. - DERECHOS

La Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, establece en su Artículo 31 fracción IV, Contribuir para los gastos públicos, así de la Federación, como del Estado y los Municipios en en que recidan, de la manera proporcional y equitativa de que dispongan las leyes.

Esta obligación deriva de la necesidad de dotar al Estado Mexicano de los medios suficientes para que satisfaga las necesidades públicas o sociales a su cargo.

Mencionado lo anterior, se desprende, que diversas leyes regulen tanto el procedimiento para la causación de la contribución como las personas que están obligadas a ello.

Así encontramos que desde 1938 y 1966, el Código Fiscal de la Federación, establece que los Impuestos, Derechos y Aprovechamientos, se regulan por las leyes fiscales respectivas.

En 1991 el Código Fiscal de la Federación en su Art. 1ro. establece la obligación de las personas físicas y morales a contribuir para los gastos públicos conforme a las leyes fiscales respectivas; Las disposiciones de este Código se aplicarán en su defecto. Solo mediante Ley podrá destinarse una contribución a un gasto público específico.

En este mismo Artículo, el Código Fiscal de la Federación clasifica a las contribuciones en:

a.- **IMPUESTOS.**- Son las contribuciones establecidas en Ley que deben pagar las personas Físicas y Morales que se encuentren en la situación jurídica o de hecho prevista por la misma.

b.- **APORTACIONES DE SEGURIDAD SOCIAL**

LA COMPRA VENTA COMO CONTRATO

c.- CONTRIBUCIONES DE MEJORAS

El contrato de Compra-Venta, es un ejemplo clásico de la

d.- DERECHOS

contraprestación en dinero o en especie; Otros ejemplos son:

Por lo anterior y considerando la importancia que nuestros

a.- Dación en Pago

Legisladores dan a los impuestos como una de las principales

b.- Permuta

fuentes de ingreso, analizaremos el que causa la Enajenación de

c.- Cesión Onerosa

Inmuebles, pero para referirnos a los ejemplos que nos pueden

d.- Adjudicación

ilustrar mejor iniciare nuestro tema desde los conceptos básicos.

Pero para nuestro caso analizaremos la Compra-Venta, ya que

es el que incide el mayor número de casos.

Es un contrato BILATERAL.- El vendedor tiene la obligación

de TRANSMITIR LA PROPIEDAD de una cosa o la TITULARIDAD de un

derecho. Con respecto al comprador es el acreedor; Tiene un crédito

puesto que puede exigir del vendedor el cumplimiento de esa

obligación consistente en transmitir la propiedad de la cosa.

Es un contrato ONEROSO.- Pues el vendedor soporta una carga,

debe transmitir la propiedad; la carga consiste en que su

patrimonio se queda sin ese bien por que entra al patrimonio de

otro. Esta carga implica una ventaja correlativamente para el

comprador, que adquiere la propiedad de una cosa; su patrimonio se

enriquece con esa cosa, pero a su vez el comprador sufre una

carga, debe pagar un precio cierto en dinero, y este precio es la

ventaja para el vendedor.

Es menester distinguir siguiendo un orden, que la Donación

es un tipo de contrato gratuito, pues es un contrato sin interés.

es contrato FORMAL pues su venta se hará en escritura pública.

El contrato de compra venta es un contrato en el que se

expresa la voluntad de dos partes de IGUAL a IGUAL.

Se puede concluir también que el contrato de compra venta,

entendiéndose al LA COMPRA VENTA COMO CONTRATO ONEROSO, pues por regla general el contrato de Compra-Venta, es un ejemplo clásico de la contraprestación en dinero o en especie; Otros ejemplos son:

a.- Dación en Pago ya ubicado al contrato de compra venta dentro b.- Permuta ficción que le corresponde, es preciso mencionar aquí loc.- Cesión Onerosa contrato de compra venta debe fijarse una cantidad.- Adjudicación ante el Precio, con la intención en los contratos Pero para nuestro caso analizaremos la Compra-Venta, ya que es el que incide el mayor número de casos.

Es un contrato BILATERAL.- El vendedor tiene la obligación de TRANSMITIR LA PROPIEDAD de una cosa o la TITULARIDAD de un derecho. Con respecto al comprador es el acreedor; Tiene un crédito puesto que puede exigir del vendedor el cumplimiento de esa obligación consistente en transmitir la propiedad de la cosa. Es un contrato ONEROSO.- Pues el vendedor soporta una carga, debe transmitir la propiedad por la carga consiste en que su patrimonio se queda sin ese bien por que entra al patrimonio de otro. Esta carga implica una ventaja correlativamente para el comprador, que adquiere la propiedad de una cosa; su patrimonio se enriquece con esa cosa, pero a su vez el comprador sufre una carga, debe pagar un precio cierto en dinero, y este precio es la ventaja para el vendedor. Hemos ya dado la definición de impuestos

Es menester distinguir siguiendo un orden, que la Donación es un tipo de contrato gratuito, pues es un contrato sin interés. es contrato FORMAL pues su venta se hará en escritura pública.

El contrato de compra venta es un contrato en el que se expresa la voluntad de dos partes de IGUAL a IGUAL. atienden a las características Se puede concluir también que el contrato de compra venta,

atendiéndose al tiempo de ejecución es INSTANTANEO, pues por regla general las prestaciones se ejecutan en un solo acto, aunque se pueden sujetar a un plazo.

Una vez que hemos ya ubicado al contrato de compra venta dentro de la clasificación que le corresponde, es preciso mencionar aquí lo siguiente: En el contrato de compra venta debe fijarse una cantidad que es equivalente al Precio, con la intención en los contratantes de que esa cantidad sea efectivamente pagada por el comprador al vendedor.

Encontramos como antecedente en la ley de Hacienda del Departamento del Distrito Federal; en el capítulo de transmisión de dominio, misma que fue reformada en el diario oficial del 31 de dic. de 1945, en el sentido de que si el precio que figura en el contrato es inferior al valor fiscal del inmueble el impuesto de todas maneras debe pagarse sobre el valor más alto.

Ahora bien; cuando los contratantes no fijan el precio, sino que este es fijado por un tercero, la determinación del precio obedecerá a un avalúo, y para que haga el avalúo ese tercero, necesita ciertos conocimientos que le permitan hacerlo, para tal efecto la Secretaria de Hacienda, actualmente establece ciertos requisitos, los cuales serán mencionados en su oportunidad.

Con anterioridad hemos ya dado la definición de Impuestos que el propio Código Fiscal de la Federación nos da por lo que ahora daremos también la clasificación de los Impuestos.

a. - PERSONAL CLASIFICACION DE LOS IMPUESTOS

Existen clasificaciones tradicionales que atienden a las características que les son más peculiares, así encontramos la que

considera que los impuestos se dividen en Directos e Indirectos.

Existen también dos criterios para distinguirlos uno basado en la Percusión de los impuestos y otro Administrativo. de ella y que es sujeto del impuesto.

Según el criterio de la repercusión, los impuestos Directos son aquellos en los que el legislador se propone alcanzar inmediatamente al verdadero contribuyente; suprime a todo un hecho cierto y lo mismo podemos decir que es un impuesto Real intermediario entre el pagador y el fisco, de manera que las calidades de sujeto pasivo y pagador del impuestos se confunden.

En cuanto a los impuestos Indirectos, según el criterio de repercusión, el legislador no grava al verdadero contribuyente sino que lo grava por repercusión. El sujeto que está legalmente obligado a pagar el impuesto, el sujeto pasivo, traslada el impuesto a un tercero, sujeto pagador, quien es el que verdaderamente lo paga.

I.- El Sujeto Pasivo:

- 1.- Obligado Directo.- Esta obligado frente al fisco a pagar en forma incuestionable los Impuestos, Derechos, Aportaciones de Seguridad Social, Aprovechamientos y Contribuciones de Mejoras.
- 2.- Obligado Solidario.- Es quien asume en nombre de un tercero la obligación del pago de las contribuciones.
- 3.- Obligado Mancomunado.- Es el que simultaneamente tiene la obligación con el Obligado Directo de cubrir la carga fiscal.

Para nuestro caso mencionaremos unicamente la división de los Impuestos Directos:

- a.- PERSONALES.- En estos se toma en cuenta las condiciones de las personas con caracter de sujetos pasivos; en principio recaen sobre el total de la capacidad contributiva del sujeto

derecho a readquirir los bienes del fiduciario, si se actúa pasivo, teniendo en consideración su situación especial. reservado tal derecho.

b.- Los impuestos reales recaen sobre la cosa objeto del VI.- La cesión de los derechos que se tengan sobre los gravamen sin considerar la situación de la persona que es dueña de bienes afectos al fideicomiso, en cualquiera de los siguientes ella y que es sujeto del impuesto.

Por lo anterior podemos concluir, que el impuesto por a).- En el acto en el que el fideicomisario designado ceda enajenación de inmuebles, es un impuesto Indirecto pues recae sobre sus derechos o de instrucciones al fiduciario para que transmita la un hecho cierto y lo mismo podemos decir que es un impuesto Real propiedad de los bienes a un tercero. En estos casos se considerará pues se preocupa por los bienes y las cosas que grava.

que el fideicomisario adquiere los bienes en el acto de su designación y que los enajena en el momento de ceder sus derechos a de dar dichas instrucciones.

CONCEPTOS BASICOS

b.- En el acto en el que el fideicomitente ceda sus 1.- CONCEPTO DE ENAJENACION DE BIENES INMUEBLES

derechos si entre éstos se incluye el de los bienes se transmiten a su favor. El Código Fiscal de la Federación en su Título I,

disposiciones generales, Art. 14, dice:

VII.- La transmisión de dominio de un bien tangible o de un derecho para adquirir lo que se efectúa a través de enajenación de Se entiende por enajenación de bienes.

I.- Toda transmisión de propiedad, aún en la que el títulos de crédito o de la cesión de derechos que los representan. enajenante se reserva el dominio del bien enajenado.

La Ley del Impuesto Sobre la Renta en su Título IV, Capítulo IV, Art. 95, nos señala como ingresos por enajenación de acreedor. bienes además de lo que establece el Código Fiscal de la Federación

III.- La aportación a una Sociedad o Asociación. los siguientes:

IV.- La que se realiza mediante arrendamiento financiero.

I.- Los obtenidos por la expropiación de bienes.

V.- La que se realiza a través del Fideicomiso, en los II.- En los casos de permuta se considera que hay dos siguientes casos.

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

ART. 95 LEB.- En el acto en el que el fideicomitente pierda el

derecho a readquirir los bienes del fiduciario, cuando se hubiera reservado tal derecho. crédito, con motivo de la enajenación cuando

VI.- La cesión de los derechos que se tengan sobre los bienes afectos al fideicomiso, en cualquiera de los siguientes momentos: a.- En el caso de expropiación el ingreso será la indemnización. b.- En el acto en el que el fideicomisario designado ceda sus derechos o de instrucciones al fiduciario para que transmita la propiedad de los bienes a un tercero. En estos casos se considerará que el fideicomisario adquiere los bienes en el acto de su designación y que los enajena en el momento de ceder sus derechos o de dar dichas instrucciones.

1. b.- En el acto en el que el fideicomitente ceda sus derechos si entre éstos se incluye el de los bienes se transmitan a su favor. de 20 años.

VII.- La transmisión de dominio de un bien tangible o de un derecho para adquirir lo que se efectue a través de enajenación de títulos de crédito o de la cesión de derechos que los representen.

La Ley del Impuesto Sobre la Renta, en su Título IV, Capítulo IV, en Art. 195, nos señala como ingresos por enajenación de bienes además de lo que establece el Código Fiscal de la Federación los siguientes: **Este que se obtenga conforme al siguiente párrafo.**

I.- Los obtenidos por la expropiación de bienes. conforme a la fr. II.- En los casos de permuta se considera que hay dos enajenaciones. contribuyente podrá optar por calcular la tasa a que se refiere el párrafo que antecede, conforme a lo dispuesto en cualquiera de los dos incisos siguientes.

CALCULO DE IMPUESTO SOBRE LA RENTA

a.- Se aplicará la tarifa que resulte conforme al Art. 141 ART. 95 LEY I.S.R. MONTO DEL INGRESO. de esta Ley a la totalidad de los ingresos acumulables obtenidos;

Se entenderá como ingreso el monto de la CONTRA-PRESTACION en el año en que se realizó la enajenación disminuido por las OBTENIDA, inclusive en crédito, con motivo de la enajenación cuando las reducciones autorizadas por la propia Ley, excepto las establecidas por naturaleza de la transmisión, no haya contraprestación, se atenderá al valor de avalúo practicado por persona autorizada por resultado así obtenido se dividirá entre la cantidad a la que se le la S.H.C.P., en el caso de expropiación el Ingreso será la aplicará la tarifa y el cociente será la tasa. Indemnización.

b.- La tasa promedio que resulte de sumar las tasas
ART. 96 LEY DE I.S.R. CALCULO DE IMPUESTO ANUAL

Las personas que obtengan ingresos por enajenación de bienes, podrán efectuar las deducciones a que se refiere el ART. 97 de esta Ley; con la ganancia así determinada, se calculará el Impuesto Anual como sigue:

I.- La ganancia se dividirá entre el número de años que correspondan a la ganancia no acumulable se podrá pagar en los años transcurridos entre la fecha de adquisición y la de enajenación sin que el calendario en que efectivamente se reciba el ingreso, pueda exceder de 20 años.

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

III.- La parte de la ganancia acumulable se multiplicará por la tasa de impuesto que se obtenga conforme al siguiente párrafo.

ART. 97. El impuesto que resulte se sumará al calculado conforme a la fracción que antecede. El contribuyente podrá optar por calcular la tasa a que se refiere el párrafo que antecede, cualquiera de los dos incisos siguientes.

a.- Se aplicará la tarifa que resulte conforme al Art. 141 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 las establecidas en las fracciones II, III y IV del Art. 140 de la misma. El resultado así obtenido se dividirá entre la cantidad a la que se le aplicó la tarifa y el cociente será la tasa.

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 aquel en el que se realizó la enajenación, dividida entre cinco.

PAGO DEL IMPUESTO EN VENTAS A PLAZOS

Cuando el pago se reciba en parcialidades el impuesto que corresponda a la ganancia no acumulable 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 entre el ingreso total de la enajenación y 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.

ART. 97. DEDUCCIONES AUTORIZADAS.

I.- Costo de Adquisición actualizado conforme al Art. 99 de esta ley. En el caso de inmuebles, el costo actualizado será cuando menos el 10 por ciento del monto de la enajenación de que se trate.

II.- El importe de las inversiones hechas en construcciones, mejoras y ampliaciones. Estas inversiones no incluyen los gastos de conservación. El importe se actualiza en los términos del Art. 99

de esta ley.

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

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

La diferencia entre el ingreso por enajenación y las deducciones a que se refiere este artículo, será la ganancia sobre la cual, siguiendo el procedimiento señalado en el artículo 96, se calculará el impuesto.

Las deducciones a que se refieren las fracciones III y IV, de este artículo se actualizarán por el periodo comprendido desde el mes en que se efectuó la erogación respectiva hasta el mes inmediato anterior a aquél en que se realice la enajenación.

ART. 97-A DEDUCCION DE PERDIDAS POR ENAJENACION DE ACCIONES E INMUEBLES

Los contribuyentes que sufran pérdidas en la enajenación de inmuebles, acciones, partes sociales y certificados de parotación patrimonial emitidos por las sociedades nacionales de crédito, disminuirán dichas pérdidas conforme a lo siguiente:

I.- La pérdida se divide 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 se podrá disminuir de la ganancia que, en su caso, se obtenga por la enajenación de otros bienes en el año de calendario, de los demás ingresos que el

contribuyente deba acumular en la declaración anual de ese mismo año, o de la ganancia de la enajenación de bienes que se obtenga en los siguientes tres años de calendario.

II.- La parte de la pérdida no disminuida conforme a la fracción anterior se multiplica por la tasa de impuesto que corresponda al contribuyente en el año de calendario en que se sufra la pérdida cuando en la declaración de dicho año no resulte impuesto, se considerará la tasa correspondiente al no de calendario siguiente.

I.- Se restará del costo comprobado de adquisición, la parte en que resulte impuesto, sin exceder de tres. El resultado que se obtenga conforme a esta fracción, podrá acreditarse en los años de calendario a que se refiere la fracción anterior, contra la cantidad que resulte de aplicar la tasa de impuesto correspondiente al año de que se trate al total de la ganancia por la enajenación de bienes que se obtenga en el mismo año.

II.- El costo de construcción deberá disminuirse a razón del porcentaje anual por cada año transcurrido entre la fecha de adquisición y la de enajenación, en ningún caso dicho costo será inferior al 20 por ciento del costo inicial. El costo resultante se calculará dividiendo el impuesto que hubiera correspondido al contribuyente en la declaración anual de que se trate, entre la cantidad a la cual se le aplicó la tarifa del artículo 141 de esta Ley para obtener dicho impuesto; el cociente se multiplicará por 100 y el producto se expresará en por ciento.

La tasa a que se refiere la fracción II de este artículo se actualizará por el periodo comprendido desde el mes en que se realizó la adquisición hasta el mes inmediato anterior a aquel en que se efectuó la enajenación. Las mejoras o adaptaciones que impliquen inversiones deducibles deberán sujetarse al mismo tratamiento.

En el caso de terrenos el costo de adquisición se actualizará por el periodo comprendido desde el mes en que se realizó la adquisición hasta el mes inmediato anterior a aquel en que se efectuó la enajenación. Cuando el contribuyente en un año de calendario no deduzca la parte de la pérdida a que se refiere la fracción I o no efectúe el acreditamiento a que se refiere la fracción II, de este artículo, pudiéndolo haber hecho, perderá el derecho a hacerlo en años posteriores hasta por la cantidad en que pudo haberlo hecho.

DE LOS PAGOS PROVISIONALES

Los contribuyentes que obtengan ingresos por la enajenación de inmuebles, efectuarán pago provisional por cada operación.

ART. 98 LEY I.S.R. COSTO DE ADQUISICION

El costo de adquisición será igual a la contraprestación que

aplicando la tarifa que se determine conforme al siguiente párrafo, se haya pagado para adquirir el bien, sin incluir los intereses ni la cantidad que se obtenga de dividir la ganancia entre el mes de las erogaciones a que se refiere el art. 97-A.

ACTUALIZACION DEL COSTO DE ADQUISICION

Para actualizar el costo comprobado de adquisición y en su caso el importe de las inversiones deducibles, tratándose de inmuebles, se procederá como sigue;

I.- Se restará del costo comprobado de adquisición, la parte provisional se hará mediante declaración dentro de los 15 días correspondiente al terreno y el resultado será el costo de construcción. Cuando no se pueda efectuar esta separación se considerará como costo del terreno el 20 por ciento del total.

II.- El costo de construcción deberá disminuirse a razón del 3 por ciento anual por cada año transcurrido entre la fecha de adquisición y la de enajenación, en ningún caso dicho costo será inferior al 20 por ciento del costo inicial. El costo resultante se

actualizará por el periodo comprendido desde el mes en que se realizó hasta el mes inmediato anterior a aquel en que se efectúe

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

En el caso de terrenos el costo de adquisición se actualizará por el periodo comprendido desde el mes en que se realizó la adquisición hasta el mes inmediato anterior a aquel en el que se efectúe la enajenación.

DE LOS PAGOS PROVISIONALES

Los contribuyentes que obtengan ingresos por la enajenación de inmuebles, efectuarán pago provisional por cada operación,

aplicando la tarifa que se determine conforme al siguiente párrafo a la cantidad que se obtenga de dividir la ganancia entre el número de años transcurridos entre la fecha de adquisición y de enajenación sin exceder de 20 años. El resultado que se obtenga conforme a este párrafo, se multiplicará por el mismo número de años en que se dividió la ganancia, siendo el resultado el impuesto que corresponda al pago provisional.

En operaciones consignadas en escrituras públicas, el pago provisional se hará mediante declaración dentro de los 15 días siguientes a la fecha 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. Se presentará declaración por todas las operaciones aún cuando no haya pago provisional a enterar.

CASOS EN QUE NO SE CONSIDERAN INGRESOS POR ENAJENACION

I.- ART. 95 LEY I.S.R.

No se considerarán ingresos por enajenación, los que deriven de la transmisión de propiedad de bienes, por causa de muerte, donación o fusión de sociedades.

ART. 77 FRACCION XV DEL TITULO IV DE LA LEY DE I.S.R.

No se pagará el impuesto sobre la renta por lo obtención de los siguientes ingresos.

Fracción XV. Los derivados de la enajenación de casa habitación, siempre que el contribuyente haya habitado el inmueble

cuando menos los dos últimos años anteriores a la enajenación.

COMENTARIO: Con relación a la fracción anterior.

Con respecto a esta fracción existen dos criterios completamente diferentes, debido a que el reglamento de la Ley de I.S.R. en su Art. 77, no fue derogado y manifiesta lo siguiente:

Para que no se este obligado al pago del impuesto por ingresos que se obtengan de 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.

I.- Garantizar el interés fiscal. La garantía será igual al impuesto que calcule el Fedatario Público más los posibles recargos correspondientes a 18 meses. El fedatario público deberá presentar conjuntamente con la declaración a que se refiere el Art. 103 de la Ley, la garantía mencionada.

II.- 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 presentó aviso a que se refiere la fracción II de este artículo.

Cuando el contribuyente no pueda efectuar la inversión dentro del año siguiente a la fecha de la enajenación, para que se amplie el plazo de inversión, deberá incrementar el monto de la garantía hasta por el monto de los posibles recargos que se causen por un año mas, actualizada en los términos de lo dispuesto en el Art. 141 del Código Fiscal de la Federación.

96.
Uno de los criterios es que no hay causación de I.S.R. por enajenación de casa habitación siempre y cuando al momento de escriturar diga bajo protesta de decir verdad por el vendedor que habito el inmueble dos años anteriores a la enajenación, además considerando también que el Reglamento de propia Ley es de uso más los posibles recargos correspondientes a un año. Cuando enajenación a plazos se consigne en escritura pública, el

El otro criterio es que mientras no derogue el Artículo de la mencionada referencia en el Reglamento de la Ley se deberá seguir garantizando el Interés Fiscal como se ha venido haciendo.

Una vez expresado lo que la Ley del Impuesto sobre la renta nos manifiesta con referencia a nuestro tema, será necesario introducirnos al Reglamento de la propia Ley que nos dará luz para determinar el impuesto en algunos casos de enajenación.

ART. 113 DEL REGLAMENTO DE LA LEY DEL I.S.R. VENTAS EN ABONOS

Para los efectos del último párrafo del Art. 96 de la Ley.

I.- Se determinará la ganancia obtenida en la enajenación y se calculará el pago provisional, aplicando la tarifa del Art. 141 de la Ley a la parte de la ganancia acumulable.

II.- La parte de la ganancia acumulable deberá acumularse en el año de calendario en que se efectúe la enajenación con independencia de los ingresos que se perciban por ésta en dicho año de calendario.

III.- Por la parte de la ganancia no acumulable, se pagará impuesto conforme a lo dispuesto por el último párrafo del citado

I.- Del importe total de la operación, se separará el precio

Art. 96.

IV.- El contribuyente garantizará el interés fiscal. La garantía será a la diferencia que resulte entre el pago provisional que en los términos del Art. 103 de la Ley correspondería y el pago provisorio que se efectúe en los términos de la fracción I de este Art., más los posibles recargos correspondientes a un año. Cuando la enajenación a plazos se consigne en escritura pública, el fedatario público deberá presentar la garantía mencionada conjuntamente con la declaración del pago provisional.

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 renovar cada año hasta que se termine de pagar el impuesto adeudado y, en caso de no hacerlo el crédito se hará exigible al vencimiento de la garantía renovada.

ART. 114 REGLAMENTO DE LA LEY DE I.S.R. CALCULO DE LA GANANCIA Y PAGOS PROVISIONALES CUANDO EL TERRENO Y LA CONSTRUCCION SE ADQUIERAN EN FECHAS DISTINTAS

Para calcular la ganancia y los pagos provisionales a que se refieren los artículos 96 y 103, respectivamente, de la Ley, tratándose de ingresos por la enajenación de inmuebles, cuya fecha de adquisición del terreno no coincida con la fecha de la construcción, se estará a lo siguiente:

I.- Del importe total de la operación, se separará el precio

de enajenación tanto del terreno como el de la construcción .

II.- Se obtendrá por separado la ganancia relativa al terreno y a la construcción, calculada conforme al Art. 97 de la Ley. 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 correspondan conforme al precio de enajenación.

III.- Las ganancias obtenidas conforme a la fracción anterior se dividirán entre el número de años transcurridos, sin que exceda de 10 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.

IV.- El Pago Provisional se calculará como sigue:

a.- Al monto de la ganancia acumulable conforme a la fracción anterior se le aplicará la tarifa del Artículo 141 de la Ley y el resultado que se obtenga se dividirá entre dicha ganancia acumulable.

b.- El cociente que se obtenga conforme al inciso a. 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.

c.- La suma de los resultados obtenidos en base al inciso anterior, será el monto del pago provisional a enterar.

ART. 115 DEL MISMO REGLAMENTO. POSIBILIDAD PARA CONSTRUCCIONES NO COMPROBADAS.

Para los efectos de la fracción II del Art. 97 de la Ley, 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 por los conceptos mencionados, referidos a la fecha en que las construcciones, mejoras y ampliaciones del inmueble se hayan terminado. Cuando el valor de avalúo sea inferior en más de un 10 por ciento de la cantidad que se contenga en el aviso de terminación, 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 de obra 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 por ciento del valor de avalúo que al efecto se practique por persona autorizada, referido a la fecha en que las mismas se hayan terminado.

ART. 118 DEL MISMO REGLAMENTO. DEL COSTO DE BIENES OBTENIDOS EN PREMIOS O DE DONACIONES HECHAS POR LA FEDERACION

Para los efectos de los Arts. 98 y 100 de la Ley, se considerará costo de adquisición.

I.- Tratándose de bienes adquiridos en rifa o sorteos antes del 1ro. 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 sobre la renta. Si para determinar la base de los mencionados impuestos se practicó avalúo, éste servirá como costo referido a la fecha de adquisición.

II.- Tratándose de bienes adquiridos por donación hechas por la Federación, Estados, Distrito Federal, 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 como costo del donatario el 80 por ciento del valor de avalúo practicado al bien de que se trate referido al momento de la donación.

ART. 119 DEL MISMO REGLAMENTO. DEL COSTO DE BIENES ADQUIRIDOS POR PRESCRIPCIÓN

Para los efectos del Art. 98 de la Ley, 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 Art. 105 de la Ley. Si en la fecha 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.

ART. 123 DEL PROPIO REGLAMENTO. ENAJENACION DE INMUEBLES DE COPROPIETARIOS

Tratándose de la enajenación cuyo dominio pertenezca proindiviso a varias personas físicas, cada copropietario determinará la ganancia conforme al Capítulo IV del Título IV de la

1.- Se determinará el valor del bien a la fecha en que se Ley, a cada proporción de la ganancia resultante para cada copropietario se le aplicará lo dispuesto en el Art. 96 de la Ley. En caso de que no pudieran identificarse las deducciones que correspondan a cada copropietario, éstas se harán en forma proporcional a los derechos de copropiedad.

Antes de pasar a ejemplificar algunos casos que serán de gran utilidad para comprender mejor la manera de realizar el cálculo de este impuesto, me tomaré la libertad de insertar también los requisitos que deben reunir los Avalúos que servirán de base para la determinación de la utilidad en nuestro impuesto.

ART. 4to. DEL REGLAMENTO DEL CODIGO FISCAL DE LA FEDERACION. REQUISITOS DE LOS AVALUOS BANCARIOS

Los avalúos que se practiquen para efectos fiscales tendrán vigencia durante seis meses, contados a partir de la fecha en que se efectúen y deberá llevarse a cabo por las autoridades fiscales, instituciones de crédito, la Comisión de Avalúos de Bienes Nacionales o por Corredor Público.

En aquellos casos en que después de realizado el avalúo se lleven a cabo construcciones, instalaciones o mejoras permanentes

al bien de que se trate, los valores consignados en dicho avalúo quedarán sin efecto, aún cuando no haya transcurrido el plazo señalado.

Cuando los avalúos sean referidos a una fecha anterior a aquella en que se practiquen se procederá conforme a lo siguiente:

I.- Se determinará el valor del bien a la fecha en que se practique avalúo, aplicando en su caso, los instructivos que al efecto expidan las autoridades fiscales.

II.- La cantidad obtenida conforme a la fracción anterior, se dividirá entre el factor que se obtenga de dividir el índice nacional de precios al consumidor del mes inmediato anterior a aquél en que se practique el avalúo entre el índice del mes inmediato anterior a aquél en que se practique el avalúo, entre el índice del mes al cual es referido el mismo; si el avalúo es referido a una fecha en que no se disponga del dato del índice nacional de precios al consumidor, dicha cantidad se dividirá entre el factor que corresponda, según el número de años transcurridos entre la fecha a la cual es referido el avalúo y la fecha en que se practique, para ajustar el costo comprobado de adquisición en el impuesto sobre la renta.

PRIMER CASO

1.- En este primer caso analizaremos la situación de una persona que realiza un operación esporádica, se trata de una ama de casa que enajena un inmueble construido y al cual no le realizó ninguna inversión, ni efectuó gasto al momento de adquirirlo, por lo que su pago provisional se considera como definitivo.

DATOS:

Fecha de Adquisición	17 de Marzo de 1985
Fecha de Venta	15 de Enero de 1991
Años Transcurridos	5
Costo Adquisición Terreno	\$ 1,000,000.-
Costo Adq. Construcción	2,640,000.-
PRECIO VENTA TERRENO Y CONST.	80,000,000.-

SOLUCION:

A.- Art. 99 Ley de I.S.R. Actualización Costo de terreno y construcción.

CASOS PRACTICOS

INPC Dic. 90 25112.70 / INPC Mzo. 85 1417.1113 = 17.7210 Factor Act.

Costo Adq. Terreno	1,000,000.-
Por Factor de Act.	17.7210
COSTO ACTUALIZADO TERRENO	17,721,000.-
Costo Adq. Construcción	2,640,000.-
Reserva Dep. Acumulada	
5 años x 3-porciento anual	15 porciento
Total Dep.	396,000.-
Costo Adq. Dep.	2,244,000.-
Por Factor de Act.	17.7210
COSTO AJUSTADO DE CONST.	39,765,924.-

PRIMER CASO

1.- En este primer caso analizaremos la situación de una persona que realiza un operación esporádica, se trata de una ama de casa que enajena un inmueble construido y al cual no le realizó ninguna inversión, ni efectué gasto al momento de adquirirlo, por lo que su pago provisional se considera como definitivo.

DATOS:

Fecha de Adquisición	17 de Marzo de 1985
Fecha de Venta	15 de Enero de 1991
Años Trancurridos	5
Costo Adquisición Terreno	\$ 1,000,000.-
Costo Adq. Construcción	2,640,000.-
PRECIO VENTA TERRENO Y CONST.	80,000,000.-

SOLUCION:

SEGUNDO CASO

A.- Art. 99 Ley de I.S.R. Actualización Costo de terreno y construcción. vende al Sr. D, un terreno, el impuesto provisional que INPC Dic. 90 25112.70 /INPC Mzo. 85 1417.1113 = 17.7210 Factor Act.

Costo Adq. Terreno	1,000,000.-
Por factor de Act.	17.7210
COSTO ACTUALIZADO TERRENO	17,721,000.-
Costo Adq. Construcción	2,640,000.-
Menos: Dep. Acumulada	11 Febrero de 1989
5 años x 3 por ciento anual	15 por ciento
Total Dep.	396,000.-
Costo Adq. Dep.	2,244,000.-
Por Factor de Act.	17.7210
COSTO AJUSTADO DE CONST.	39,765,924.-

TOTAL COSTO AJUSTADO DE TERRENO Y CONSTRUCCION= \$ 57,486,924.-

B.- Art. 103 Ley I.S.R. Pago Provisional por enajenación de Inmuebles.

PRECIO DE VENTA	80,000,000.-	Actualización
Menos: Costo Ajustado de Terreno y Const.	57,486,924.-	
Ingreso Gravable entre no. años transcurridos	22,513,076.-	
Base aplicar tarifa Art. 141	4,502,615.20	
Limite Inferior Provisional	1,118,926.-	
Dif. de Venta	3,383,689.20	
Porcentaje a aplicar x excedente	10 por ciento	
Ingreso Gravable Más Cuota Fija	338,369.-	
Más Cuota Fija	33,568.-	
Ingreso Grav. aplicar tarifa art. 141	371,937.-	
Por No. de años Transcurridos	5	
Limite Inferior		
TOTAL PAGO PROVISIONAL	\$ 1,859,685.-	

SEGUNDO CASO

2.- El Sr. S vende al Sr. D, un terreno, el impuesto provicional que se obtenga se considerará como definitivo, pues el vendedor es un obrero, mismo que por sus ingresos anuales no tiene obligación de presentar declaración anual.

DATOS

Fecha de Adquisición 11 Febrero de 1989

Fecha de Venta 1ro. de Feb. de 1991

Costo de Adquisición \$ 6,223,000.-

Precio de Venta 20,152,000.-

TERCER CASO

3.- El Sr. X Adquirio en Agosto de 1990 un inmueble en la

cantidad de \$ 1,500,000.- posteriormente lo realiza ampliaciones y

reformas, las cuales termina en Junio de 1993 invirtiendo la

cantidad de \$10,000,000.-

Dicho edificio lo vende en Sep. de 1990 en la cantidad de

\$20,000,000.-

Tiene comprobantes por Impuestos, Derechos y Gastos

Notariales, por la Adquisición y enajenación del inmueble por un total de \$ 7,000,000.-.

SOLUCION

A.- Art. 99 Ley de I.S.R. Actualización Costo del Terreno.

Este Sr. tiene Ingresos del Capítulo III del Título IV con

INPC Enero de 91 25752.8/INPC Feb. 89 16767.10 = 1.5359 Fact.

el siguiente Resumen. Actualización

Costo Adquisición Terrenos	\$ 6,223,000.-
x Fac. de Act. Provisionales	4,000 1.5359
Deducciones Personales	4,-----
COSTO AJUSTADO DE ADQUISICION	9,557,906.-

SOLUCION

B.- Art. 103 Pago Provisional

A.- Art. 99 de la Ley de I.S.R., Actualización del Costo Comprobado

Precio de Venta 20,152,000.-

Menos: Costo Ajustado Actualización del Costo 9,557,906.- ción del Terreno y

Ingreso Gravable cuando no se puede 10,594,094.-

entre No. de años Transcurridos 1

Costo Total \$ 1,500,000.- Terreno 300,000.-

Base Grav. aplicar tarifa art. 141 10,594,094.- to 1,200,000.-

Ley de I.S.R.

Limite Inferior 3752.80 / INPC Agosto 89 166.6253 Factor

T.- Terreno 300,000.- 1,097,239.-

Por ciento aplicar a excedente. 6235 17 Por ciento

COSTO AJUASTADO TERRENO \$ 4186,531.-

Más Cuota Fija 871,365.-

U.- Construcción 1,200,000.-

Menos: Depreciación 1,057,896.-

X No. de años transcurridos Por ciento 1

I.S.R. PROVISIONAL A PAGAR 1,057,896.-

Costo Const. Dep. 840,000.-

Por Factor Ajuste 166.6235

ESTO AJUST. CONST. 139,963,740.-

TERCER CASO

COSTO TOTAL COMPROBADO \$ 189,950,790.-

3.- El Sr. x Adquirio en Agosto de 1980 un inmueble en la

AMPLIACIONES Y MEJORAS

cantidad de \$ 1,500,000.- posteriormente le realiza ampliaciones y

mejoras, las cuales termina en Junio de 1985 invirtiendo la

cantidad de \$10,000,000.-.

INPC Enero 91 25752.80 / INPC Junio 85 1532.7696 = 16.8015 Factor

cantidad de \$10,000,000.-.

Costo de Inv. \$ 10,000,000.-

Menos: Dicho edificio lo vende en Sep. de 1990 en la cantidad de

3 Años X 3 Por ciento 15 Por ciento

\$450,000.000.-.

Dep. Actiende comprobantes por Impuestos, Derechos y Gastos
 Cto. Inv. Depreciada 8,500,000.-
 Notariales, por la Adquisición y enajenación del inmueble por un
 total de \$ 7,000,000.- \$ 142,812,001.-

Este Sr. tiene Ingresos del Capitulo III del Titulo IV con
 C.- ART. 97 Ley de I.S.R. Actualización de Gastos Notariales,
 el siguiente Resumen.

Ingresos Acumulables 17,000,000.-
 Pagos Provisionales Inmueble 4,000,000.-
 Deduciones Personales 4,500,000.-

SOLUCION

INPC Enero 91 25752.80 / INPC Agosto 80 154.5568 = 16.8015 Factor
 A.- Art. 99 de la Ley de I.S.R., Actualización del Costo Comprobado
 Total de Gastos 200,000.-
 de Adquisición y Separación del Costo de Adquisición del Terreno y
 de la Construcción cuando no se puede determinar.

Costo Total \$ 1,500,000.- Terreno 20 Por ciento \$ 300,000.-
 PAGO PROVISIONAL Const. 80 Por ciento 1,200,000.-

INPC Enero 91 25752.80 / INPC Agosto 80 154.5568 = 166.6253 Factor

I.- Terreno que se realice 300,000.- enajenación de inmuebles se deberá
 Por Factor de Ajuste 166.6235
 efectuar pago provisional cinco días siguientes después de
 COSTO AJUASTADO TERRENO \$ 49,987,050.-
 realizada la operación.

II.- Construcción 1,200,000.-
 Menos: Depreciación \$ 450,000,000.-
 3 Por ciento X 10 Anos 30 Por ciento
 COSTO COMPROBADO TOTAL 0.-
 COSTO Total Dep. TOS. 360,000.-
 Costo Const. Dep. INVERSIONES 840,000.-
 Por Factor Ajuste 166.6235

CTO. AJUST. CONST. SIFICION 139,963,740.-

INGRESO ACUMULABLE 12,500,000.-
 COSTO TOTAL COMPROBADO \$ 189,950,790.-

Número de Anos Transcurridos 10
 AMPLIACIONES Y MEJORAS

B.- ART. 97 INVERSIONES Y ATR. 99 COSTO AJUSTADO 8,391,221.-

INPC Enero 91 25752.80 / INPC Junio 85 1532.7696 = 16.8015 Factor

Costo de Inv. PROVISIONAL \$ 10,000,000.-
 Menos: Dep. Acum. 760,798.-
 5 Anos X 3 Por ciento 15 Por ciento

Dep. Acum.	1,500,000.-
Cto. Inv. Depreciada	8,500,000.-
Por Factor de Act.	16.8015

CTO. AJUST. INVERSIONES \$ 142,812,001.-

C.- ART. 97 Ley de I.S.R. Actualización de Gastos Notariales, Impuestos y Derechos que el Vendedor hubiera efectuado en la Adquisición y Venta del Inmueble en los términos del Art. 99 de la misma Ley

INPC Enero 91 25752.80 / INPC Agosto 80 154,5568 = 16.8015 Factor

Total de Gastos	200,000.-
Por Factor Act.	166.6253

COSTO AJUSTADO DE GASTOS \$ 33,325,000.-

PAGO PROVISIONAL

D.- Art. 103 De la Ley del Impuesto Sobre la Renta, por cada operación que se realice por enajenación de inmuebles se deberá efectuar pago provional, en los quince días siguientes después de realizada la operación.

PRECIO DE VENTA	\$ 450,000,000.-
Menos: Deducciones	
COSTO COMPROBADO TOTAL	\$189,950,790.-
COSTO ACT. DE GTOS.	33,325,000.-
COSTO ACT. DE INVERSIONES	142,812,001.-

COSTO TOTAL DE ADQUISICION 366,087,791.-

INGRESO ACUMULABLE 83,912,209.-

Entre Número de Años Transcurridos 10

Ganancia Acumulable Tarifa Art. 141 Ley ISR 8,391,221.-

I.S.R. PROVISIONAL \$ 760,798.-

R E S U M E N

CUARTO CARGO

INGRESOS	\$ 450,000,000.-
Menos:	
DEDUCCIONES ART. 97 Ley I.S.R.	366,087,791.-
<hr/>	
INGRESO GRAVABLE	83,912,209.-
INGRESO ACUMULABLE	8,391,221.-
INGRESO NO ACUMULABLE	75,520,988.-
PAGO PROVISIONAL	760,798.-

DECLARACION ANUAL

D.- Art. 96 Ley de I.S.R. Del Cálculo del Impuesto Anual.

	INGRESOS ACUMULABLES	INGRESOS NO ACUMULABLES
Ingresos Cap. III Titulo IV	\$ 17,000,000.-	
Ingresos Cap. IV Titulo IV	8,391,221.-	75,520,988.-
		x .1864 tasa
SUMA	25,391,221.-	-----
Menos: Deduciones Personales	4,500,000.-	\$ 14,077,112.-

Aplicar Tarifa Art. 141 Ley ISR 20,891,221.- I.S.R. DE
ING. NO ACUMULABLES

I.S.R INGRESOS ACUMULABLES \$ 3,248,817.-

Obtención Tasa Ing. No Acum.
TOTAL DE INGRESOS ACUMULABLES DE
LOS CAPITULOS. aplicación de \$ 25,391,221.

Tarifa Art. 141 Ley I.S.R. 4,732,074.-
I.S.R. 4,732,074.-
SE DIVIDE EL ISR / TOTAL INGRESOS = .1864 TASA

I.S.R. ANUAL A PAGAR

E.- IMPUESTO POR INGRESOS ACUMULABLES	\$ 3,248,817.-
IMPUESTO POR INGRESOS NO ACUMULABLES	14,077,112.-
<hr/>	
IMPUESTO ANUAL TOTAL	17,325,929.-
Menos:	
PAGOS PROVISIONALES CAP. III.	4,000,000.-
PAGO PROVISIONAL CAP. IV.	760,798.-
<hr/>	
SALDO A CARGO	12,565,131.-

Fecha de venta 22 Enero de 1991

CUARTO CASO

A.- Art. 97-A de la Ley de I.S.R. Pérdida en enajenación de inmuebles.

A.- Art. 96 Ley de I.S.R. Ultimo Párrafo. Impuesto Anual.

Considerando el ejemplo anterior, se supondrá que el inmueble será pagado en tres años. Ley I.S.R.

Fracción I	28,034,400.-	
Impuesto de Ingreso no Acumulable	17,202,400.-	\$ 14,077,112.-

		= .0313
Entre Ingreso Total de la Enajenación	25,450,000,000.-	

Cociente .0313

B.- Art. 97-A Fracción I.	
Ingreso de Enajenación Anual	\$ 15,000,000.-
El Ingreso total anual se dividio entre	400.-
el número de años de la venta a plazo	5
X Cociente	-----
	.0313

PERDIDA AMORTIZABLE EN EJERCICIO	\$ 3,051,280.-
IMPUESTO POR ENAJENACION ANUAL DEL INGRESO	
NO ACUMULABLE	\$ 12,205,200.-

	\$ 4,695,000.-

C.- Cuando resulta pérdida en pago provisional aún así se debe presentar declaración en ceros.

Art. 113 Reglamento I.S.R.. Pago Provisional.

Ganancia Acumulable \$ 8,391,221.-

No. de Años Parcialidades	DECLARACION ANUAL 3
Base a aplicar Tarifa Art. 141	\$ 33,000,000.-
Ley I.S.R.	2,797,074.-
Pérdida Cap. IV	3,051,280.-
IMPUESTO PROVISIONAL EN LA VENTA EN	
PARCIALIDADES.	201,383.-

	48,760.-

Menos:	QUINTO CASO
Deducciones Personales	3,000,000.-

	PERDIDA EN ENAJENACION DE INMUEBLE

5.- En este caso una vez que ya se analizó el procedimiento a seguir para el cálculo provisional y anual de manera detallada, se darán resultados finales.

Menos: DATOS PROVISIONALES Cap. II 9,000,000.-

Fecha de Adquisición 20 de Enero de 1986

Fecha de Venta 22 Enero de 1991 \$ 3,738,363.-

A.- Art. 97-A de la Ley de I.S.R. Pérdida en enajenación de inmuebles. 97-A Fracción II. Pérdida Amortizable en mismo ejercicio o

PAGO PROVISIONAL siguientes, pero únicamente contra impuesto de los

Precio de Ventaables por enajenación \$ 30,000,000.-

Menos:

Deducciones Art. 97 Ley I.S.R. 5,624,202.-

Fracción I entre 28,054,400.- $2087 \times 100 = 20.87\%$

Fracción II BASE GRAVABLE 26,917,202,000.-

PERDIDA POR ENAJENACION \$ 15,256,400.-

PERDIDA AMORTIZABLE \$ 12,205,120.-

PAGO PROVISIONAL

B.- Art. 97-A Fracción I. $\times 20.87\%$

Pérdida AMORTIZABLE \$ 2,541,256,400.-

Entre años transcurridos 5

PERDIDA AMORTIZABLE EN EJERCICIO \$ 3,051,280.-

PERDIDA NO AMORTIZABLE EN EJER. \$ 12,205,120.-

SEXTO CASO

C.- Cuando resulta pérdida en pago provisional aún así se debe presentar declaración en ceros.

Ahora analizaremos la situación de una persona que adquirió terreno, lo construye y ahora lo vende, tomaremos en cuenta que no tiene ningún aviso de obra y que tampoco conserva

DECLARACION ANUAL

Ingresos Acumulables Cap. II gastos de \$ 33,000,000.-

Menos:

Pérdida Cap. IV 3,051,280.-

INFRESOS ACUMULABLES 24 Mayo de 1990 29,948,760.-

Fecha de Venta 4 Enero de 1991

Fecha de terminación Obra 6 Diciembre 1990

Costo de Adquisición Terreno \$ 12,690,000.-

Menos: de la Inversión 62,712,000.-

Deducciones Personales 17,625,000 3,000,000.-

Precio de Venta Construcción 62,712,000.-

Base Gravable: Aplicar Tarifa Art. 141 37,000.-

Ley de ISR 26,948,760.-

SOLUCION

I.S.R. ANUAL \$ 5,261,637.-

A.- Art. 99 Ley de I.S.R. Actualización del Costo del Terreno.

INPC Enero 91 25752.80 / INPC Mayo 90 21779.20 = 1.18 Factor Act.

Menos: PAGOS PROVISIONALES Cap. II 9,000,000.-

Precio de Adquisición \$ 12,690,000.-

por Factor Act. $\times 1.18$

SALDO A FAVOR \$ 3,738,363.-

COSTO AJUSTADO TERRENO \$ 14,974,200.-

D.- Art. 97-A Fracción II. Pérdida Amortizable en mismo ejercicio o en los tres años siguientes, pero únicamente contra impuesto de los ingresos acumulables por enajenación de bienes.

I.S.R. ANUAL	5,624,202.-	
entre	-----	= .2087 X 100 = 20.87%
BASE GRAVABLE	26,948,760.-	

PERDIDA AMORTIZABLE \$ 12,205,120.-

PAGO PROVISIONAL X 20.87%

PERDIDA AMORTIZABLE EN EJERCICIO \$ 2,547,209.-

B.- Art. 114 Reglamento de la Ley de I.S.R.. Obtención de Ganancia y obtención del Pago Provisional cuando la fecha de adquisición del terreno no coincida con la fecha de adquisición de la construcción.

SEXTO CASO

6.- Ahora analizaremos, la situación de una persona que adquirió terreno, lo construye y ahora lo vende, tomaremos en cuenta que no tiene ningún aviso de terminación de obra y que tampoco conservo documentación que ampara los gastos de dicha inversión.

DATOS

Fecha de Adquisición	24 Mayo de 1990
Fecha de Venta	4 Enero de 1991
Fecha de terminación Obra	6 Diciembre 1990
Costo de Adquisición Terreno	\$ 12,690,000.-
Valor de la Inversión	62,712,000.-
Precio de Venta Terreno	17,625,000.-
Precio de Venta Construcción	62,712,000.-
Precio de Venta Total	80,337,000.-

SOLUCION

A.- Art. 99 Ley de I.S.R. Actualización del Costo del Terreno. Para la declaración anual la suma de los resultados, serán la parte INPC Enero 91 25752.80 / INPC Mayo 90 21779.20 = 1.18 Factor Act.

Precio de Adquisición \$ 12,690,000.-
 Por Factor Act. X 1.18

COSTO AJUSTADO TERRENO \$ 14,974,200.-

Inciso a.-

Total de la Ganancia Acumulable \$ 14,189,008.-

B.- Art. 115 Del Reglamento de la Ley de I.S.R.

Aplicación de la Tarifa Art. 141

Precio de Venta de la Inversión \$ 62,712,000.-

Opción 80% Como Cto. Adq. \$ 80% 50,169,600.-

VALOR REFERIDO DE AVALUO \$ 50,169,600.-

Inciso b.-

I.- Art. 97 Fracción II y Art. 99 Ley de I.S.R. Actualización del
14,189,008.- / 1,669,027.- = 1.17628 Cociente

INPC Enero 91 25752.80 / INPC Dic. 25112.70 = 1.02 Factor Act.

Ganancia de Terreno \$ 2,650,000.-

Valor Referido Avalúo \$ 50,169,600.-

X Factor de Actualización 1.02

PAGO PROV. ISR TERRENO \$ 311.-

COSTO AJUSTADO DE CONST. \$ 51,172,992.-

Ganancia Const. \$ 11,539,008.-

X Cociente 1.17628

B.- Art. 114 Reglamento de la Ley de I.S.R.. Obtención de Ganancia

PAGO PROV. ISR CONST. \$ 1,357,310.-

y obtención del Pago Provisional cuando la fecha de adquisición del

terreno no coincida con la fecha de adquisición de la construcción.

Fracción I, II y III. Determinación de la Ganancia.

Precio de Venta del Terreno \$ 17,625,000.-

Menos: Costo Ajustado del Terreno 14,974,200.-

Ganancia Acumulable con XXIV inciso b 2,650,800.- I.S.R.. En este

Entre No. años Transcurridos 1

Art. la Ley de I.S.R. considera en el caso de donación, lo

Resultado \$ 2,650,000.-

siguiente.

Precio de Venta de Const. \$ 62,712,000.-

Menos: Entre Cónyuges o entre ascendientes o ascendientes en línea

Costo Ajustado Const. 51,172,992.-

recta, cualquiera que sea su monto.

Ganancia de la Construcción 11,539,008.-

Entre No. de años. nativos, siempre que el valor total de los

Resultado \$ 11,539,008.-

recibidos en un año de calendario no excedan de tres veces el

SUMA DE RESULTADOS \$ 14,189,008.-

salario mínimo general del área del contribuyente

elevado al año. Por el excedente se pagará el impuesto en los

Para la declaración anual la suma de los resultados, serán la parte

términos de este Título.

de la ganancia que se acumulará a los demás ingresos obtenidos en

EJEMPLO.

el año de calendario de que se trate.

Fracción IV . Del cálculo del pago provisional.

Inciso a.-

Total de la Ganancia Acumulable \$ 14,189,008.-

Aplicación de la Tarifa Art. 141

RESULTADO \$ 1,669,027.-

Inciso b. RESOLUCION

14,189,008.- / 1,669,027.- = .117628 Cociente

Ganancia de Terreno \$ 2,650,000.-
X Cociente .117628

PAGO PROV. ISR TERRENO \$ 311,714.-

Ganancia Const. \$11,539,008.-
X Cociente .117628

PAGO PROV. ISR CONST. \$ 1,357,310.-

SEPTIMO CASO

7.- Art. 77 Fracción XXIV Inciso b de la Ley de I.S.R.. En este Art. la Ley de I.S.R. considera en el caso de donación, lo siguiente.

a.- Entre Cónyuges o entre ascendientes o ascendientes en línea recta, cualquiera que sea su monto.

b.- Los demás donativos, siempre que el valor total de los recibidos en un año de calendario no excedan de tres veces el salario mínimo general del área geográfica del contribuyente elevado al año. Por el excedente se pagara el impuesto en los términos de este Título.

EJEMPLO.

El Sr. X Dona al Sr. Y una Construcción

DATOS

Fecha de Adquisición 13 de Agosto de 1973
Fecha de la Donación 2 Enero de 1991
Costo de Adquisición del Terreno y Construcción \$ 3,150.-
Valor Actual del Inmueble \$ 9,700,000.-

SOLUCION

A.- Art. 99 de la Ley de I.S.R. Actualización del Costo de Adquisición y separación del Precio de Adquisición del Terreno y de la Construcción.

Costo Total \$ 3,150.-
20% Terreno 630.-
80% Const. 2,520.-

INPC Dic. 90 25112.70 / INPC Agosto 73 40.7224 = 616.6803 Fact. Act.

Costo de Adq. Terreno \$ 630.-
X Fact. 616.6803

COSTO AJUSTADO 388,509.-

Costo Adq. Const. 2,520.-
Menos: Dep. Acumulada 17 años X 3% 51%
X Fact. Act. 1,285.-
616.6803

COSTO AJUSTADO CONST. \$ 792,434.-

TOTAL CTOS. AJUSTADOS \$ 1,180,943.-

B.- Art. 103 Ley de I.S.R.

Costo Actual Inm. \$ 7,700,000.-
Menos:
Art. 77 Fracc. XXIV
Inciso b. 10,862,400.-
No hay Base para I.S.R. 0

OCTAVO CASO

EL COSTO AJUSTADO DE ADQUISICION NO PODRA SER INFERIOR AL 10% DEL MONTO TOTAL DE LA OPERACION

8.- En caso de que el costo comprobado de adquisición actualizado sea inferior al 10% del monto total de la operación, se considerará como Costo Ajustado el cuando menos el 10%, y se calculará el impuesto de la misma manera que los casos anteriores. Lo anterior de acuerdo a lo dispuesto en el Art. 97 de la Ley de I.S.R.

DECIMO PRIMER CASO

ENAJENACION DE INMUEBLE DE DOS O MAS COPROPIETARIOS

NOVENO CASO

ENAJENACION DE INMUEBLE ADQUIRIDO POR PRESCRIPCION

9.- En este caso se considerará como costo de adquisición para los efectos del Art. 98 de la Ley de I.S.R., lo que establece el Art. 119 del Reglamento de la propia Ley, y menciona que se determinará su costo conforme al avalúo que haya servido de base para el pago de impuesto con motivo de la adquisición, disminuido por las deducciones señaladas por el Art. 105 de la Ley. Si en la fecha que se adquirió no procedía la realización de avalúo, se efectuará uno en la fecha en que la prescripción se haya 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.

Una vez determinado el costo de adquisición se procederá a determinar el impuesto conforme lo establece el Art. 96 de la Ley

que nos ocupa.

CONCLUSIONES

El Impuesto por DECIMO CASO de Inmuebles, ha venido

ENAJENACION DE INMUEBLE ADQUIRIDO POR HERENCIA O LEGADO

10.- Una vez determinada la fecha y el costo de adquisición como lo estipula el Art. 100 de la Ley de I.S.R., se procedera a ajustar el costo como lo indica el Art. 97 o 97, según corresponda y se obtendrá el impuesto como lo especifica el Art. 99 de la misma Ley. valores para el Capítulo IV del Título IV, de la Ley de I.S.R. se realiza, también de acuerdo con la Tabla del Índice Nacional de Precios al Consumidor. DECIMO PRIMER CASO

ENAJENACION DE INMUEBLE DE DOS O MAS COPROPIETARIOS

11.- Art. 123 Del Reglamento de la Ley de I.S.R. cuando se utilizaba

EJEMPLO: que expedía el Congreso de la Unión, esto para el El Sr. X y el Sr. Y, son copropietarios de un inmueble el cual enajenan. Para este caso se supondrán cantidades supuestas. RESUMEN

Precio de Venta	\$ 100,000,000.-
Costo Ajustado de Adq.	50,000,000.-
Ingreso Acumulable	50,000,000.-
Entre 2 Copropietarios	2
Ingreso Acumulable p/cada uno	\$ 25,000,000.-

Determinación del impuesto de cada uno como lo dispone el Capítulo IV del Título IV de la Ley.

Por último es de mi consideración mencionar que también hasta 1990, se venía considerando como Costo de Adquisición para bienes adquiridos antes de 1973, un valor que no podía ser inferior al 50 porcientos del valor de la contraprestación, o valor referido por

perito y valorador a esa fecha, por lo que se tenía la opción de poder hacer el cálculo del impuesto como mejor conviniera.

CONCLUSIONES

El Impuesto por Enajenación de Inmuebles, ha venido sufriendo una serie de cambios o ajustes para su mejor tributación, de los cuales uno de los más importantes es que hasta 1990, se venía utilizando como factor para actualizar el costo comprobado de adquisición, la tabla de factores que expedía anualmente el Congreso de la Unión, sin embargo ya en 1991, la actualización de valores para el Capítulo IV del Título IV, de la Ley de I.S.R. se realiza también de acuerdo con la Tabla del Índice Nacional de Precios al Consumidor.

Con respecto al I.N.P.C., cabe mencionar que el Costo Ajustado de Adquisición resulta más elevado que cuando se utilizaba la Tabla que expedía el Congreso de la Unión, esto para el contribuyente es de beneficio, sobre todo para las personas que considerarán como definitivo dicho impuesto, pues se reduce de manera considerable el impuesto que resulta a pagar.

Otro aspecto que considero de bastante importancia, es la adición al Último Párrafo del Art. 103 de la misma Ley, pues hasta 1991, exime también a las antes Personas Morales con Fines no Lucrativos, ahora Personas Morales no contribuyentes, en el caso de las que tengan Autorización para recibir donativos deducibles en los términos del Art. 24 de la Ley de I.S.R., de efectuar pagos provisionales en el caso de que enajenen parte de sus activos.

Por último es de mi consideración mencionar que también hasta 1990, se venía considerando como Costo de Adquisición para bienes adquiridos antes de 1973, un valor que no podía ser inferior al 50 porcientos del valor de la contraprestación, o valor referido por

perito valuador a esa fecha, por lo que se tenía la opción de poder hacer el cálculo del impuesto como mejor conviniera al contribuyente.

I. INTRODUCCION

CAPITULO 1

II.- LA COMPRA VENTA COMO CONTRATO

- Como contrato Bilateral
- Como contrato Oneroso
- Como contrato Formal
- Como contrato de Igual a Igual
- Como contrato Instantaneo
- Del Precio

CAPITULO 2

III.- CLASIFICACION DE LOS IMPUESTOS

- Criterio de la Percusión
 - Directos
 - Personales
 - Reales
 - Indirectos
- Sujeto Pasivo
 - Obligado Directo
 - Obligado Solidario
 - Obligado Mancomunado

CAPITULO 3

IV. CONCEPTOS BASICOS

- Definición de Enajenación de Inmueble 6
- Cálculo del Impuesto Sobre la Renta 7
 - Art. 95 Ley I.S.R. Monto del Ingreso 7
 - Art. 96 Ley I.S.R. Cálculo de Impuesto Anual y Ventas a Plazos. 8
 - Art. 97 Deducciones Autorizadas. 9
 - Art. 97-A Deducción de Pérdidas por Enajenación de Inmuebles. 10
 - Art. 98 Ley de I.S.R. Costo de Adquisición. 11
 - Art. 99 LEY DE I.S.R. Actualización Costo de Adquisición. 11
 - Art. 98 de los Pagos Provisionales 12
 - Art. 95 Casos en que no se consideraran Ingresos por enajenación. 13
 - Art. 77 Fracc. XV de la Ley de I.S.R. enajenación casa habitación. 13
 - Art. 113 Reglamento Ley I.S.R. Ventas en Abonos 15
 - Art. 114 Reglamento Ley I.S.R. Cálculo Ga 15

I N D I C E

	Página
I. INTRODUCCION	1
CAPITULO 1	1
II.- LA COMPRA VENTA COMO CONTRATO	13
- Como contrato Bilateral	13
- Como contrato Oneroso	13
- Como contrato Formal	13
- Como contrato de Igual a Igual	20
- Como contrato Instantaneo	20
- Del Precio	20
CAPITULO 2	23
III.- CLASIFICACION DE LOS IMPUESTOS	4,5,6
- Segundo caso	24
- Criterio de la Percución	25
- Directos	29
- Personales	29
- Reales	31
- Indirectos	33
- Sujeto Psivo	35
- Obligado Directo	33
- Obligado Solidario	36
- Obligado Mancomunado	36
CAPITULO 3	37
IV. CONCEPTOS BASICOS	6
- Definición de Enajenación de Inmueble	6
- Calculo del Impuesto Sobre la Renta	7
- Art. 95 Ley I.S.R. Monto del Ingreso	7
- Art. 96 Ley I.S.R. Cálculo de Impuesto Anual y Ventas a Plazos.	8
- Art. 97 Deducciones Autorizadas.	9
- Art. 97-A Deducción de Pérdidas por Enajenación de Inmuebles.	10
- Art. 98 Ley de I.S.R. Costo de Adquisición.	11
- Art. 98 LEY DE I.S.R. Actualización Costo de Adquisición.	11
- Art. 98 de los Pagos Provisionales	12
- Art. 95 Casos en que no se consideran Ingresos por enajenación	13
- Art. 77 Fracc. XV de la Ley de I.S.R. enajenación casa habitación.	13
- Art. 113 Reglamento Ley I.S.R. Ventas en Abonos	15
- Art. 114 Reglamento Ley I.S.R. Cálculo Ga---	15

nancia y Pagos Provisionales cuando el terreno_ y la construcción se adquieren en fechas ----- distintas.	16
- Art. 115 Reglamento Posibilidad para cons----- trucciones no comprobadas	17
- Art. 118 Reglamento Ley I.S.R. del costo de --- bienes obtenidos en premios ó donaciones por la federación.	18
- Art. 119 Costo de bienes adquiridos por pres--- cripción.	19
- Art. 123 Reglamento de la Ley I.S.R. enajena--- ción de bienes adquiridos por prescripción.	20
- Art. 4 del Reglamento del Código Fiscal de ---- de la Federación. Requisitos de los avalúos_ bancarios.	20

CAPITULO 4

V.- CASOS PRACTICOS	23
- Primer caso	23
- Segundo caso	24
- Tercer caso	25
- Cuarto caso	29
- Quinto caso	29
- Sexto caso	31
- Septimo Caso	33
- Octavo	35
- Noveno	35
- Décimo	36
- Décimo Primero	36
VI. CONCLUSIONES	37