
Guía Práctica del ISR en Enajenación de Inmuebles que Efectúan las Personas Físicas no Empresarias

Ricardo Hernández Salcedo



2005

Primera Edición, Febrero de 2005.
Tiraje: 700 ejemplares
ISBN 970-674-066-X
Diseño: Arte y Comunicación,
Priv. Andrés Terán No. 8, Col. Americana.
C.P. 44600. Guadalajara, Jal. México.

Impreso en México - Printed in Mexico

Contenido

PRESENTACIÓN	5
INTRODUCCIÓN	7
CAPÍTULO I	
ASPECTOS GENERALES	9
1. Estructura de la LISR	10
1.1. Contenido del Título IV de la LISR	11
1.2. Concepto y clasificación de los bienes	12
CAPÍTULO 2	
INGRESOS POR ENAJENACIÓN DE BIENES DEL CAPÍTULO IV	
DEL TÍTULO IV DE LA LISR	17
2. Actos considerados enajenación	18
2.1. Actos de enajenación que no causan el impuesto	20
2.2. Exención tratándose de ingresos por enajenación de inmuebles	21
CAPÍTULO 3	
MECANICA OPERACIONAL	25
3. Ingresos	28
3.1. Deducciones autorizadas	29
3.2. Pagos provisionales	35
3.3. Cálculo del ISR a favor de las Entidades Federativas	37
3.4. Pérdida en enajenación de bienes	46
3.5. Declaración anual	49

Presentación

Con la suscripción del Anexo 7 al Convenio de Colaboración Administrativa en Materia Fiscal Federal que actualiza la obligación contenida en el artículo 154-Bis de la Ley del impuesto sobre la Renta, consistente en que los contribuyentes personas físicas que no realizan actividades empresariales, enteren a las entidades federativas un 5% de la ganancia por enajenación de bienes inmuebles, es por lo que se consideró pertinente elaborar un documento que en forma sencilla explique la manera en que se determina el régimen impositivo a que está sujeto en la ley antes invocada, las operaciones de transmisión de propiedad de bienes inmuebles que realicen las personas físicas no empresarias.

Así nuestro propósito de editar esta guía, es difundir, de la manera mas clara posible, el tópico de la enajenación de inmuebles que lleven a cabo los sujetos antes mencionados, para ello nuestros lectores encontrarán un gran número de gráficos, esquemas y cuadros que facilitaran la comprensión de los temas a tratar.

La anterior busca que este trabajo sea de consulta fácil y lectura ágil, sin que por ello se pierda o descuide los aspectos técnicos de los temas analizados.

La formulación de este trabajo estuvo a cargo del Lic y C.P Ricardo Hernández Salcedo. En tanto que su revisión estuvo a cargo del Lic y C P. Luis Alberto Sánchez Zaragoza.

Lic. Javier Pérez Torres.
Director General.

Introducción

La celebración del anexo 7 al Convenio de Colaboración Administrativa en Materia Fiscal Federal que han celebrado las Entidades Federativas con la federación, y la facultad para recibir el 5% de la ganancia por la enajenación de los inmuebles a que hace referencia el artículo 154-Bis de la Ley del Impuesto Sobre la Renta, representa una oportunidad para que los Estados de la República reciban mayores ingresos, sin embargo también conlleva la obligación de administrarlo y ejercer todas las funciones de administración tributaria a que se han comprometido con la suscripción del anexo antes mencionado.

Bajo este marco de referencia es que se elabora este documento que pretende ser un instrumento que coadyuvé al mejor ejercicio de las funciones a que se han comprometido las Entidades Federativas con la suscripción del anexo de mérito.

En esta guía se expone de manera clara y sencilla los aspectos que a nuestro juicio son los más relevantes con relación a las obligaciones de pago derivadas de la Ley del Impuesto sobre la Renta, en la hipótesis de que una persona física no empresaria enajene un bien inmueble.

La guía se integra de tres capítulos, el primero de ellos a manera de introducción al tema objeto de este documento, aborda los aspectos relativos a la estructura de la Ley de Impuesto Sobre la Renta y el contenido del Título IV de este ordenamiento legal, con la finalidad de ubicar dentro de este cuerpo normativo a los sujetos a que se refiere esta investigación, asimismo se trata sobre algunos aspectos conceptuales, como el concepto de bienes en el campo jurídico y su clasificación.

En el Capítulo 2 denominado “Ingresos por enajenación de bienes del Capítulo IV del Título IV de la LISR” se aborda los siguientes temas: a) Los actos que son considerados enajenación; b) Los actos de enajenación que no causan el impuesto; y c) Las exenciones tratándose de ingresos por enajenación de bienes.

El tercero y último capítulo efectúa una explicación con ejemplos de la mecánica operacional para la determinación del impuesto que se genera cuando una persona física no empresaria enajena inmuebles, resaltando en forma especial el calculo del impuesto sobre la renta que se debe enterar a las entidades federativas cuando se realicen los actos de enajenación mencionados.

CAPÍTULO I

Aspectos Generales

Al referirse este documento al Impuesto sobre la Renta causado por la enajenación de inmuebles que realizan las personas físicas no empresarias se considera necesario como presupuesto indispensable para la comprensión de dicho tema, el iniciar esta investigación con la mención de la estructura de la Ley citada, así como el contenido del Título IV del ordenamiento legal en mención, que se refiere a la tributación en el impuesto sobre la renta de las personas físicas, y finalmente determinar el concepto y clasificación de los bienes.

A mayor abundamiento, el presente apartado se aboca a mostrar la estructura genérica de la Ley que regula y establece el gravamen referido, así como se identifica dentro de la Ley del Impuesto sobre la Renta el segmento que norma a las personas físicas y en forma específica a las que obtienen ingresos derivados de la enajenación de inmuebles.

Por último, dado que el trabajo versa sobre enajenación de inmuebles, se presentan algunas figuras en torno al concepto de bien en el campo del derecho y su clasificación.

1.- ESTRUCTURA DE LA LEY DEL IMPUESTO SOBRE LA RENTA

ESTRUCTURA DE LA LEY DEL IMPUESTO SOBRE LA RENTA

TÍTULO I

Disposiciones Generales

TÍTULO II

De las Personas Morales

TÍTULO III

Del Régimen de las Personas Morales con Fines no Lucrativos

TÍTULO IV

De las Personas Físicas

TÍTULO V

**De los Residentes en el Extranjero con Ingresos Provenientes de
Fuente de Riqueza Ubicada en Territorio Nacional**

TÍTULO VI

**De los Regímenes Fiscales Preferentes y de las
Empresas Multinacionales**

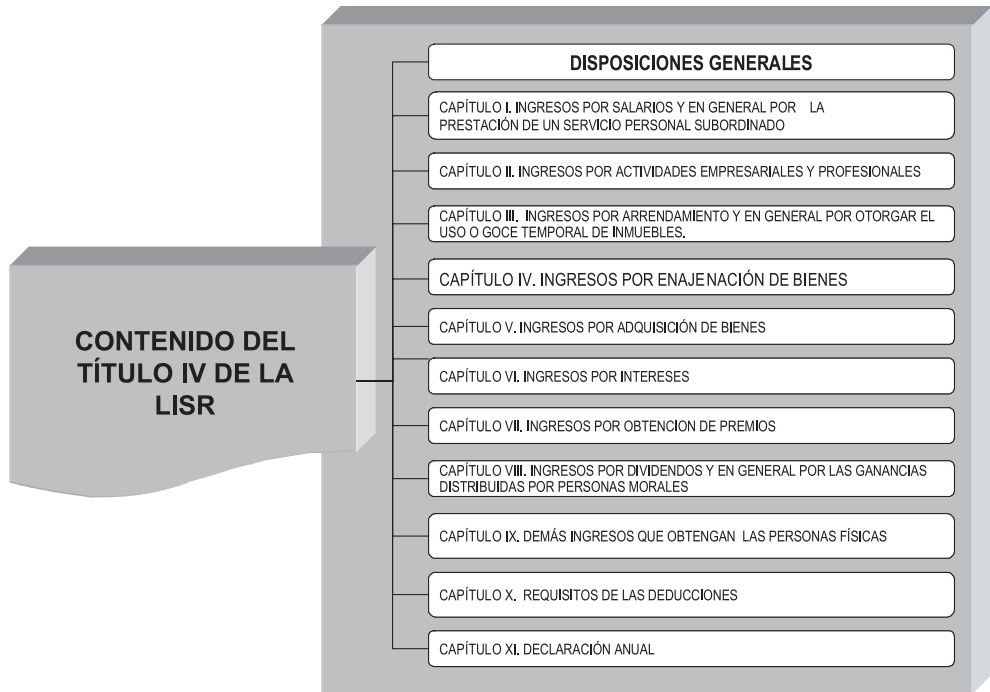
TÍTULO VII

De los Estímulos Fiscales

ARTÍCULOS TRANSITORIOS

Dentro de la estructura general de la Ley del Impuesto sobre la Renta, el tema de nuestro estudio se localiza en el Título IV. Este segmento de la Ley regula la citada contribución, con relación a las personas físicas residentes en nuestro país, así como de las personas físicas residentes en el extranjero que tengan establecimiento permanente en el país.

1.1- Contenido del Título IV de la LISR



Dentro de la estructura del Título IV de la Ley del Impuesto sobre la Renta, el objeto materia de análisis del presente documento se ubica en el Capítulo IV. Este segmento de la Ley regula el tratamiento en esta contribución de los ingresos de las personas físicas derivados de enajenación de inmuebles cuando no sean empresarios.

Por lo anterior es necesario iniciar este estudio indicando el concepto de bien en el campo del derecho y su clasificación.

1.2- Concepto y Clasificación de los Bienes

CONCEPTO JURÍDICO DE BIEN

BIENES:

TODA COSA QUE ESTÉ EN EL COMERCIO EN VIRTUD DE PODER SER SUSCEPTIBLE DE APROPIACION

ESTÁN FUERA DEL COMERCIO:

- **POR SU NATURALEZA: LAS COSAS QUE NO PUEDEN SER POSEIDAS POR UN INDIVIDUO EXCLUSIVAMENTE.**
- **POR LEY: LAS COSAS QUE LAS NORMAS LEGALES LAS DECLARAN IRREDUCTIBLES A LA PROPIEDAD PARTICULAR.**

CLASIFICACIÓN DE LOS BIENES

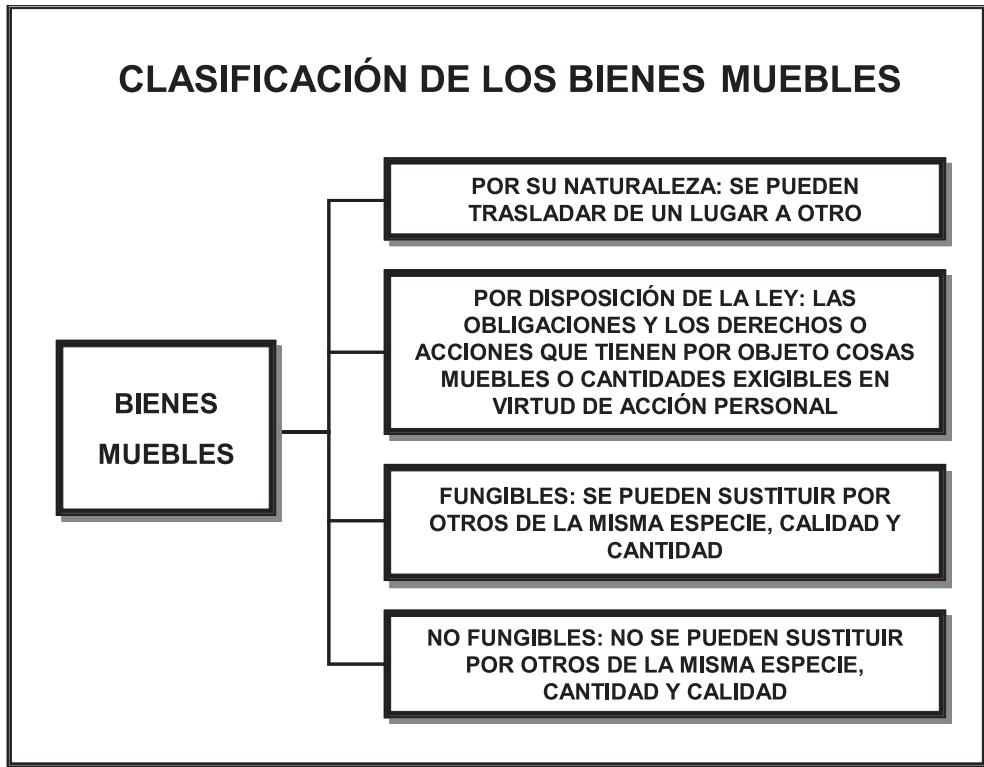
**ATENDIENDO A
SU
POSIBILIDAD
DE TRASLADO**

BIENES MUEBLES

BIENES INMUEBLES

Después de referirnos al concepto de bien en el campo jurídico y de su clasificación, trataremos lo relativo a los bienes mueble ya de manera específica

Como se pudo advertir la principal característica de los bienes muebles es que se pueden trasladar. Abundando sobre el tema de los bienes muebles a continuación presentamos una lámina relativa a su clasificación.



En líneas anteriores, se hizo referencia al tópico de los bienes muebles. Ahora como un aspecto relevante en la siguiente lámina se lista lo que conforme al Código Civil Federal de aplicación supletoria en materia fiscal federal, se considera como bienes inmuebles.

BIENES INMUEBLES

- I. El suelo y las construcciones adheridas a él;
- II. Las plantas y los árboles, mientras estuvieren unidos a la tierra, y los frutos pendientes de los mismos árboles y plantas mientras no sean separados de ellos por cosechas o cortes regulares;
- III. Todo lo que esté unido a un inmueble de una manera fija, de modo que no pueda separarse sin deterioro del mismo inmueble o del objeto adherido:
- IV. Las estatuas, pinturas u otros objetos de ornamentación, colocados en edificios o heredades por el dueño del inmueble, en tal forma que revele el propósito de unirlos de un modo permanente al fondo;
- V. Los palomares, colmenas, estanques de peces o criaderos análogos, cuando el propietario los conserve con el propósito de mantenerlos unidos a la finca y formando parte de ella de un modo permanente,
- VI. Las máquinas, vasos, instrumentos o utensilios destinados por el propietario de la finca directa y exclusivamente a la industria o explotación de la misma;
- VII. Los abonos destinados al cultivo de una heredad, que estén en las tierras donde hayan de utilizarse, y las semillas necesarias para el cultivo de la finca;
- VIII. Los aparatos eléctricos y accesorios adheridos al suelo o a los edificios por el dueño de éstos, salvo convenio en contrario,
- IX. Los manantiales, estanques, aljibes y corrientes de agua, así como los acueductos y las cañerías de cualquier especie que sirvan para conducir los líquidos o gases de una finca, o para extraerlos de ella;
- X. Los animales que formen el pie de cría en los predios rústicos destinados total o parcialmente al ramo de la ganadería; así como las bestias de trabajo indispensables para el cultivo de la finca mientras están destinadas a ese objeto;
- XI. Los diques y construcciones que aún cuando sean flotantes, estén destinados por su objeto y condiciones a permanecer en un punto fijo de un río, lago o costa;
- XII. Los derechos reales sobre inmuebles;
- XIII. Las líneas telefónicas y telegráficas y las estaciones radiotelegráficas fijas.

El listado de concepto mencionados tipificados como inmuebles, y que al enajenarse generan ingresos para las personas físicas residentes en México, o son gravados por el Capítulo IV del Título IV de la Ley del Impuesto sobre la Renta, es la materia de nuestro guía práctica.

CAPÍTULO 2

Ingresos por Enajenación de Bienes del Capítulo IV del Título IV de la LISR

El Capítulo IV del Título antes mencionado de la ley en comento se denomina “De los Ingresos por Enajenación de Bienes” y es aplicable a las personas físicas a que antes se hizo alusión, salvo que realicen actividades empresariales.

En este orden de cosas tenemos, que el artículo 146 de la Ley del Impuesto Sobre la Renta, que se localiza en el Capítulo IV del Título IV del cuerpo normativo de referencia, preceptúa que se consideran como ingresos por enajenación de bienes, los que deriven de los casos previsto en el Código Fiscal de la Federación; este mismo precepto señala determinados actos jurídicos que no se considerarán ingresos por enajenación de bienes.

Para lograr una mejor comprensión por parte del lector de los aspectos anteriores, dedicaremos este segmento de la investigación a los temas relativos a los actos que se consideran enajenación y a los actos que no se consideran como tales para efectos del Capítulo IV del Título IV de la antes invocada.

De esta manera es como el presente apartado también tratará el tema relativo a los ingresos que obtengan las personas físicas por la enajenación de inmuebles que se encuentran liberadas del pago del Impuesto Sobre la Renta.

Consideramos que como un presupuesto indispensable para tratar lo relativo a los ingresos derivados de las enajenaciones que están exentas del impuesto sobre la renta tratándose de personas físicas, primero abordar el tema relativo al concepto de exención en materia fiscal.

2.- ACTOS CONSIDERADOS ENAJENACIÓN

INGRESOS POR ENAJENACIÓN DE BIENES DEL CAPÍTULO IV DEL TÍTULO IV DE LA LISR

Los que deriven de los actos de enajenación previstos en el CFF

Esto es así, según lo dispone el artículo 146 de la Ley del impuesto mencionado.

Del artículo 14 del CFF se derivan los conceptos que prevé en forma específica este ordenamiento legal como enajenación.

ACTOS CONSIDERADOS COMO ENAJENACIÓN EN EL CÓDIGO FISCAL DE LA FEDERACIÓN (ART. 14)

- TODA TRANSMISIÓN DE PROPIEDAD.
- LA ADJUDICACIÓN: QUE ES LA DECLARACIÓN DE PROPIEDAD HECHA GENERALMENTE POR LA AUTORIDAD.
- LAS APORTACIONES A UNA ASOCIACIÓN O A UNA SOCIEDAD QUE REALICEN SUS MIEMBROS.
- LAS ENAJENACIONES EFECTUADAS A TRAVÉS DE ARENDAMIENTO FINANCIERO; EL ARRENDAMIENTO FINANCIERO ES UN CONTRATO QUE OTORGA EL USO O GOCE TEMPORAL DE BIENES QUE DA DERECHO DE EJERCER ENTRE OTRAS, LA OPCIÓN DE COMPRA. (ART. 15 DEL CFF).
- LAS ENAJENACIONES QUE SE EFECTÚAN A TRAVÉS DE FIDEICOMISO: FIDEICOMISO ES UN CONTRATO EN VIRTUD DEL CUAL SE DESTINAN CIERTOS BIENES A UN FIN LÍCITO. (ART. 346 DE LA LEY GENERAL DE TÍTULOS Y OPERACIONES DE CRÉDITO).
- LA TRANSMISIÓN DE DERECHOS REALIZADA A TRAVÉS DE FACTORAJE FINANCIERO: FACTORAJE FINANCIERO ES UN CONTRATO MEDIANTE EL CUAL SE ADQUIEREN DERECHOS DE CRÉDITO. (ART. 45-A Y 45-B DE LA LEY GENERAL DE ORGANIZACIONES Y ACTIVIDADES AUXILIARES DE CRÉDITO).
- LA FUSIÓN DE SOCIEDADES: QUE ES LA UNIÓN PATRIMONIAL DE SOCIEDADES. EN EL DERECHO POSITIVO MEXICANO NO EXISTE DEFINICIÓN DE FUSIÓN DE SOCIEDADES; SIN EMBARGO, POR SU MECÁNICA OPERACIONAL LA PODEMOS ENTENDER EN LOS TÉRMINOS EXPRESADOS.
- LA ESCISIÓN DE SOCIEDADES: QUE ES LA TRANSMISIÓN DE LA TOTALIDAD O PARTE DE LOS ACTIVOS, PASIVOS O CAPITAL, DE UNA SOCIEDAD A OTRA U OTRAS QUE SE CREAN PARA ELLO. (ART. 15-A DE CFF)
- CESIÓN DE DERECHOS: HABRÁ CESIÓN DE DERECHOS CUANDO EL ACREEDOR TRANSFIERA A OTRO LOS QUE TENGA CONTRA SU DEUDOR (ART. 2029 DE CÓDIGO CIVIL FEDERAL).
- TODA TRANSMISIÓN DE DOMINIO DE UN BIEN TANGIBLE O DERECHO A ADQUIRLO QUE SE EFECTÚE A TRAVÉS DE LA ENAJENACIÓN DE TÍTULOS DE CRÉDITO.

Cabe destacar que no todas las formas de enajenar bienes aplican para trasladar por parte de una persona física la propiedad de un bien inmueble, por ejemplo, vía factoraje financiero o fusión de sociedades.

Por la aplicación supletoria que tiene el derecho federal común en la materia fiscal los actos traslativos de dominio que contempla el derecho privado (civil y mercantil) se deben considerar en campo del Derecho Tributario Federal.

ALGUNOS ACTOS TRASLATIVOS DE PROPIEDAD PREVISTOS EN EL DERECHO PRIVADO

COMPRAVENTA: Es el contrato mediante el cual uno de los contratantes se obliga a transmitir la propiedad de una cosa o de un derecho y el otro a su vez se obliga a pagar un precio cierto y en dinero (Art. 2248 del Código Civil para el D.F.).

PERMUTA: Es el contrato por el cual uno de los contratantes se obliga a dar una cosa por otra. (Art. 2327 del Código Civil para el D.F.).

MUTUO: Es el contrato por el cual el mutuante se obliga a transferir la propiedad de una suma de dinero o de otras cosas fungibles al mutuario, quien se obliga a devolver otro tanto de la misma especie y calidad. (Art. 2384 del Código Civil para el D.F.).

DONACION: Es un contrato por el cual una persona transfiere gratuitamente una parte o la totalidad de sus bienes presentes. (Art. 2332 del Código Civil para el D.F.).

HERENCIA: Es la sucesión en todos los bienes del difunto y todos sus derechos de que no se extinguen con la muerte. (Art. 1281 del Código Civil para el D.F.).

LEGADO: Es la sucesión del difunto a título particular. (Art. 1285 del Código Civil para el D.F.).

CESION DE DERECHOS: Habrá cesión de derechos cuando el acreedor transfiere a otro los que tenga contra su deudor. (Art. 2029 del Código Civil para el D.F.).

A mayor abundamiento, los actos traslativos de propiedad de bienes no contemplados en forma específica en el CFF y considerados como enajenación para efectos tributarios, los podemos encontrar regulados en el Derecho Federal Común, principalmente en el derecho privado, tanto en el derecho mercantil como en el derecho civil.

Cabe señalar, que de acuerdo con el artículo 5 del CFF, a falta de norma fiscal expresa, el derecho federal común tiene la aplicación supletoria en el derecho fiscal, cuando dicha aplicación no sea contraria a la naturaleza del derecho tributario.

Así tenemos, que en el derecho privado encontramos regulados diversos actos traslativos de propiedad, distintos de los que en forma específica enuncia el artículo 14 del CFF.

Es importante señalar que por medio del mutuo no se transmite el dominio de bienes inmuebles, como se desprende de la naturaleza propia de ese contrato.

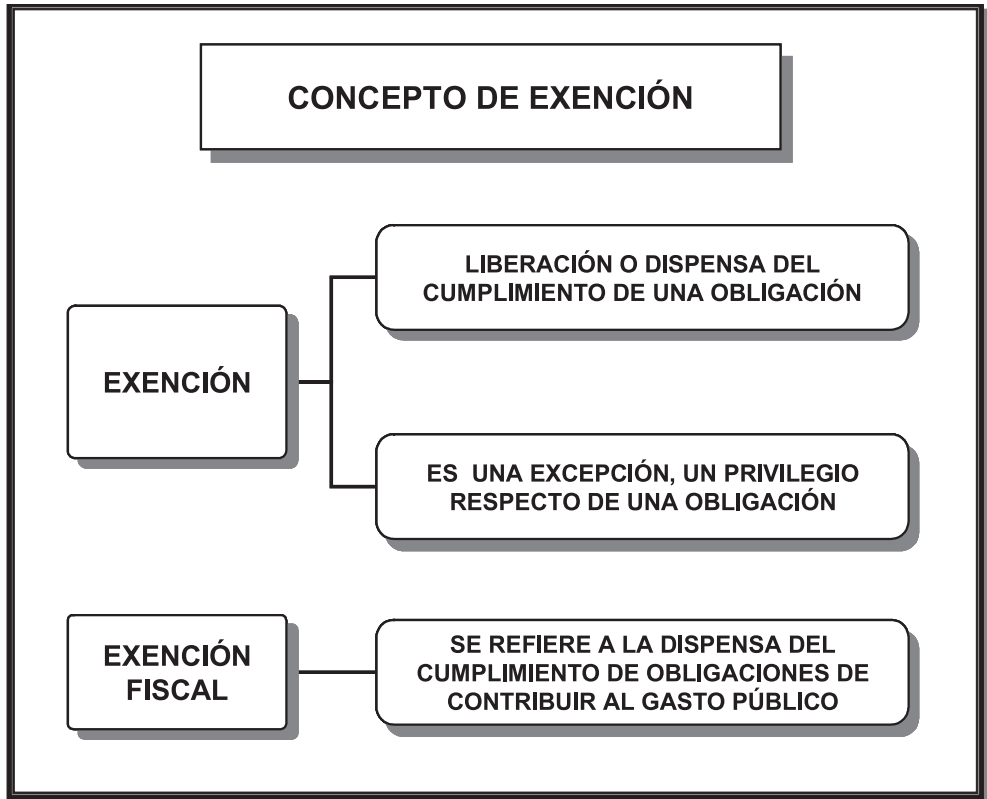
2.1- Actos de Enajenación que no Causan el Impuesto

La ley del impuesto que estamos analizando preve determinados actos jurídicos que para los efectos de la causación del gravamen en estudio no se consideran ingresos por enajenación.



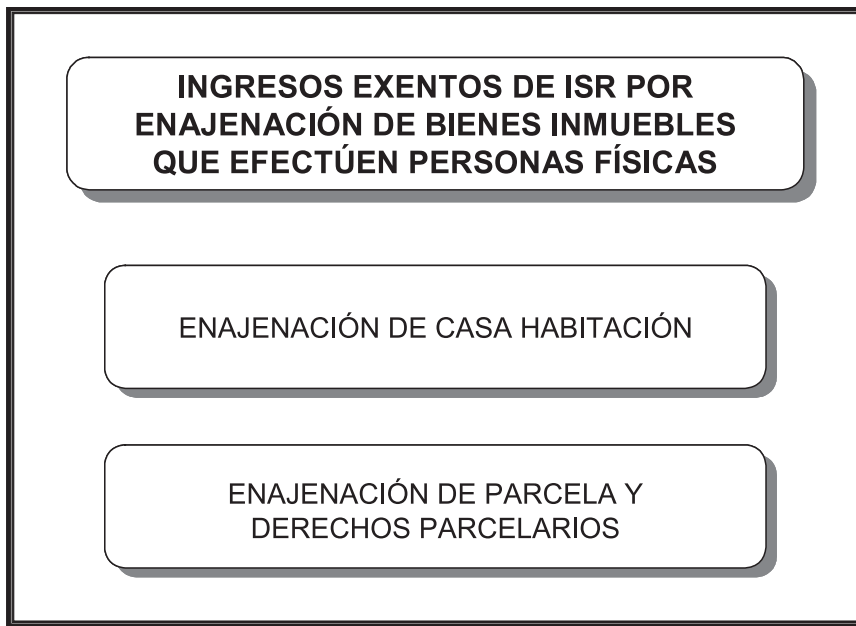
Antes de señalar los casos por los cuales no se paga ISR en la enajenación de inmuebles, trataremos el aspecto conceptual de la exención fiscal.

2.2- Exención Tratándose de Ingresos por Enajenación de Inmuebles



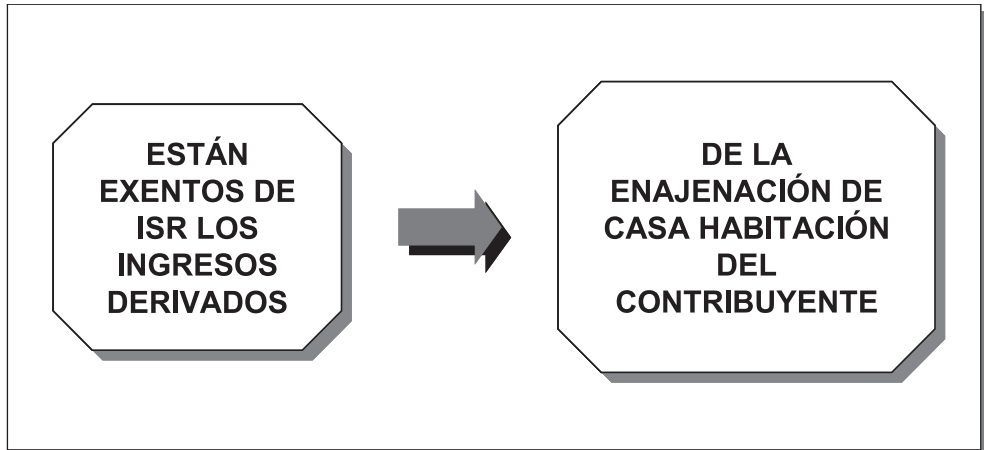
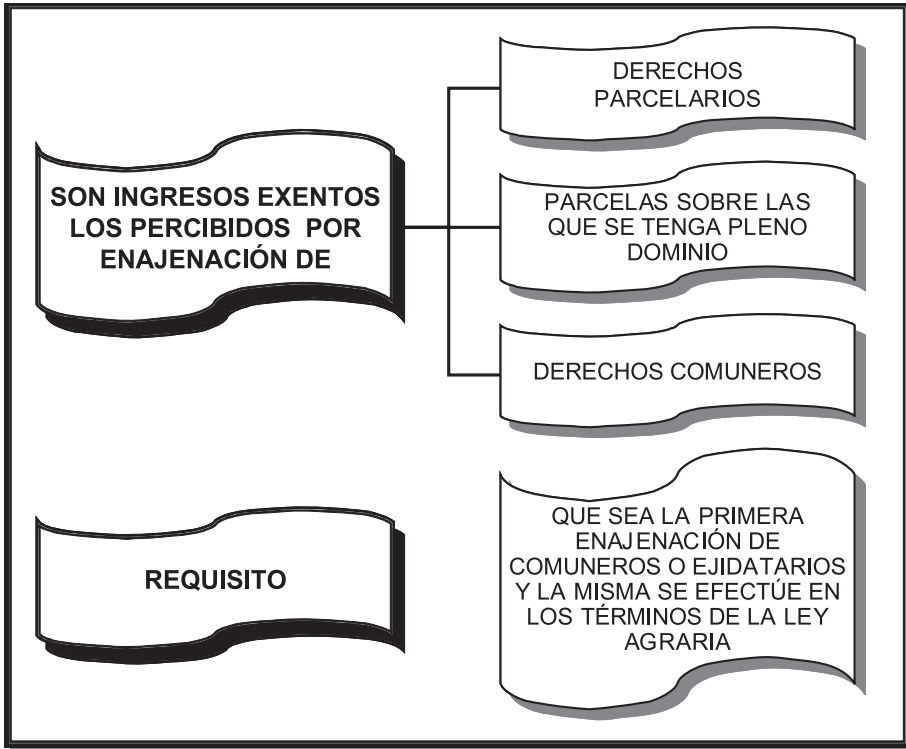
Como se puede apreciar la exención es una liberación de una obligación, por lo que este concepto aplicado al ámbito tributario, es la dispensa de algún deber en materia fiscal.

A continuación presentamos un esquema donde se listan exenciones vinculadas con el pago del ISR derivado de la enajenación de bienes por parte de persona físicas.



El artículo 109 de la LISR prevé los ingresos que serán exentos para las personas físicas que se ubiquen en el título IV.

En el caso particular de los ingresos exentos por enajenación de inmuebles se contienen en las fracciones XV y XXV de la Ley mencionada. En la siguiente lámina se trata sobre la exención en comento vinculada con la enajenación de parcelas y derechos parcelarios o comuneros. La última lámina de este segmento, hace alusión a la exención del impuesto sobre la renta de los ingresos que perciban las personas físicas derivados de la enajenación de casa habitación.



CAPÍTULO 3

Mecánica Operacional del Impuesto

En este segmento trataremos la mecánica operacional para la obtención del Impuesto sobre la Renta que se causa con motivo de la percepción de ingresos derivados de la enajenación de bienes inmuebles, cuando estos ingresos los percibe la persona física que tributa en el Capítulo IV del Título IV de la ley que regula la contribución en estudio.

De esta suerte, tenemos que de los aspectos que integran la mecánica para la obtención del impuesto en la enajenación de bienes, tienen una importancia relevante lo relativo a los ingresos y las deducciones, razón por la cual en este capítulo haremos algunas consideraciones sobre estos temas.

Cabe destacar que de la enajenación de un inmueble, no siempre se obtiene ganancia, por lo que también se tratará el efecto fiscal que tiene en el impuesto de referencia la obtención de pérdida en la transmisión de dominio de inmuebles.

La Ley del Impuesto Sobre la Renta a los que perciben ingresos por la enajenación de inmuebles les impone la obligación de cubrir tanto pagos provisionales como el deber de presentar declaración del ejercicio.

La manera de obtener los resultados del Impuesto Sobre la Renta, tanto de los pagos provisionales como del ejercicio de los contribuyentes personas físicas que enajenen inmuebles, también será materia de estudio en este segmento.

A partir del año 2003 la Ley del Impuesto Sobre la Renta consigna la posibilidad de que, previo convenio entre la Federación y las Entidades Federativas, estas últimas reciban por concepto de este gravamen el 5% de la ganancia derivada de la enajenación de inmuebles que se encuentren en su territorio y que lleven a cabo personas físicas que se ubiquen en el Capítulo IV del Título IV del Ordenamiento mencionado. En relación a este último tópico, habremos de hacer algunos ejemplos y comentarios para su mejor comprensión.

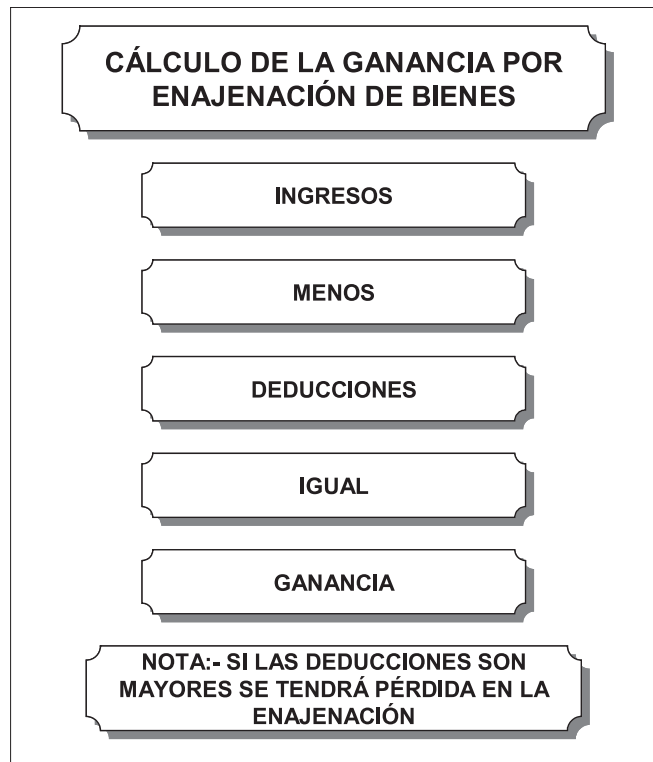
A continuación se enuncia en forma resumida y sintética los aspectos que serán objeto de estudio de este apartado.

Contenido Temático

- Cálculo de la ganancia por enajenación de bienes.
- Ingresos en la enajenación de bienes inmuebles.
- Partidas deducibles en la enajenación de bienes inmuebles.
- Costo comprobado de adquisición en la enajenación de bienes inmuebles.
- Ejemplo de determinación del costo de construcción
- Ejemplo de determinación de la actualización del costo de adquisición del terreno
- Ejemplo de la determinación de la depreciación de la construcción.
- Ejemplo de determinación de la actualización de la deducción de la construcción.
- Ejemplo de determinación de pago provisional de acuerdo con el artículo 154 de la LISR.
- Ejemplo de cálculo de impuestos a pagar a la entidad federativa por concepto de ISR derivado de enajenación de inmuebles.
- Ejemplo de cálculo de pago a la Federación del ISR cuando se haya celebrado convenio de acuerdo con el artículo 154 Bis de la LISR.

- Ejemplo de caso en que el ISR, conforme al artículo 154, resulte menor que el obtenido en los términos del numeral 154 Bis.
- Ejemplo de la mecánica de pago a la entidad federativa del ISR con motivo de la enajenación de un inmueble que se cobre en parcialidades.
- Ejemplo de cálculo de ISR en enajenación de inmuebles en caso de copropiedad.
- Ejemplo de determinación de pérdida en la enajenación de inmueble.
- Ejemplo de cálculo de ISR anual, cuando se perciben ingresos por enajenación de inmuebles.

Desarrollando el anterior contenido temático presentamos una lámina que ilustra la manera de obtener la ganancia derivada de la enajenación de bienes.

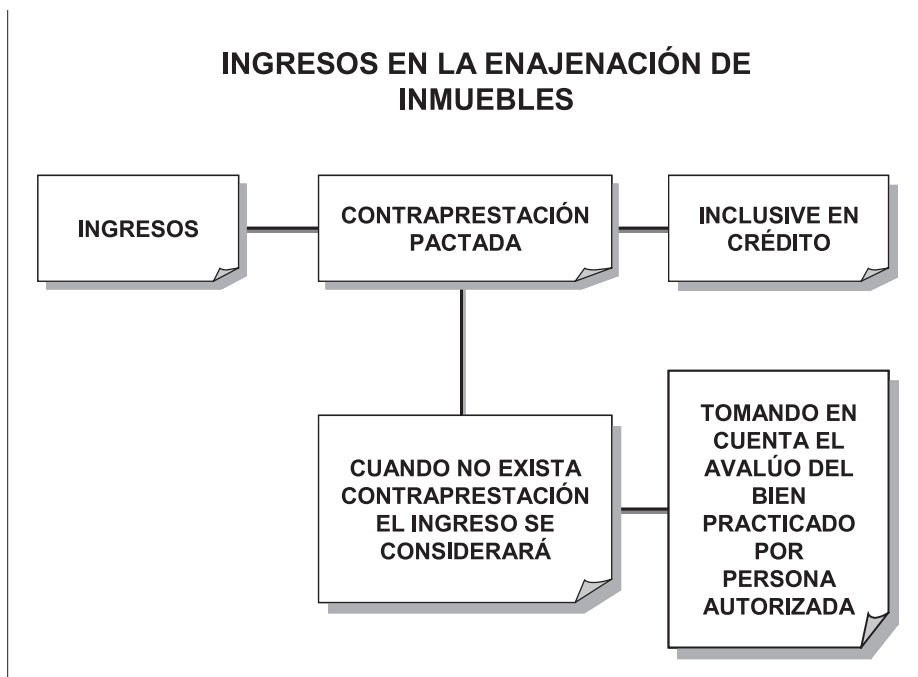


La diferencia entre el ingreso por enajenación y las deducciones permitidas, será la ganancia sobre la cual siguiendo el procedimiento señalado en el artículo 147 de la ley en estudio, se calculará el impuesto anual, asimismo será la base para el cálculo del pago provisional a enterar a la Federación y el pago de impuesto a las Entidades Federativas.

Cuando las deducciones sean mayores que el ingreso que se reciba por la enajenación de bienes, se tendrá una pérdida que podrá disminuirse. Es así, como dichas pérdidas podrán disminuirse en el año de calendario de que se trate o en los tres siguientes, conforme lo dispuesto en el artículo 149 de la ley del impuesto en cita.

3.- INGRESOS

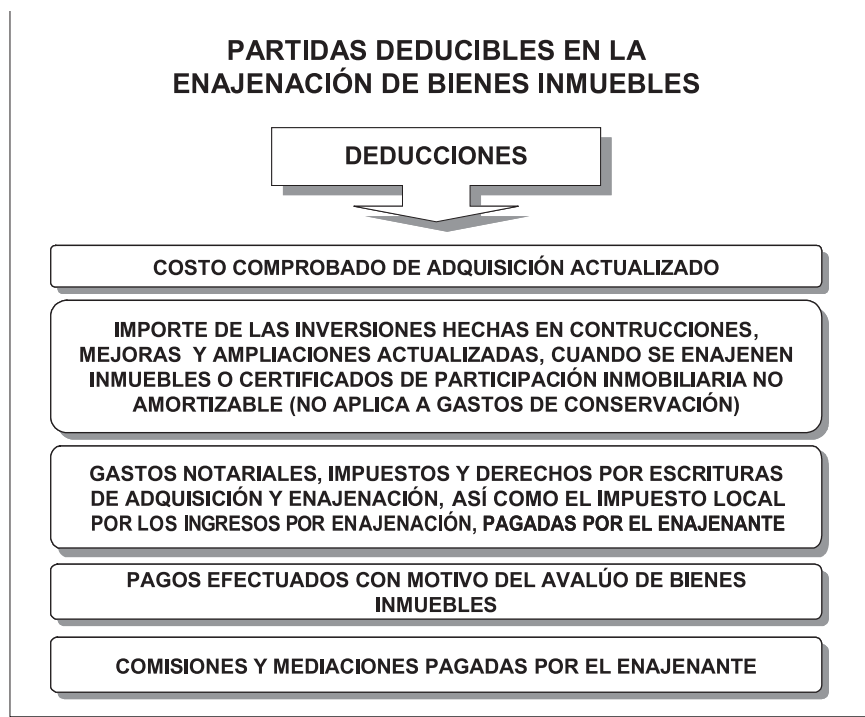
La LISR grava los ingresos para efectos de este gravamen, en el caso de enajenación de bienes por personas físicas del Título IV, capítulo IV del ordenamiento legal antes invocado es el artículo 146 el precepto legal que se refiere a éstos.



3.1- Deducciones Autorizadas

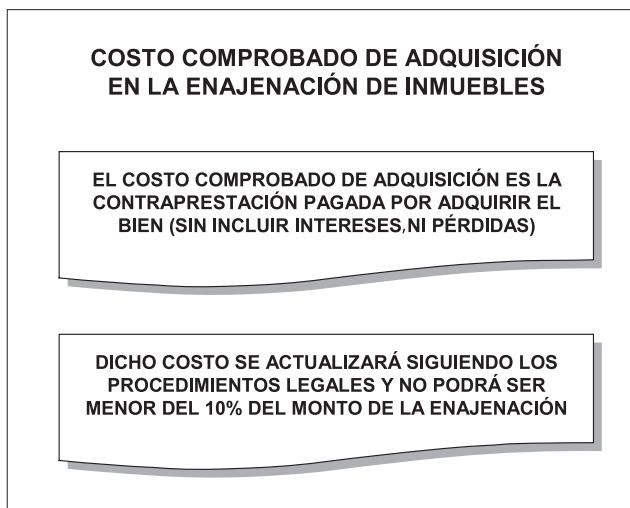
En un gran número de supuestos, la Ley del Impuesto Sobre la Renta, les establece a los contribuyentes, el derecho de disminuir de los ingresos brutos, ciertos rubros imprescindibles para lograr la percepción de los mismos; las partidas que se disminuyen a los ingresos se denominan deducciones.

En este sentido, es como el artículo 148 de la Ley del Impuesto sobre la Renta establece las deducciones que se puedan efectuar a los ingresos derivados de la enajenación de bienes y que se listan sintéticamente en la siguiente figura.

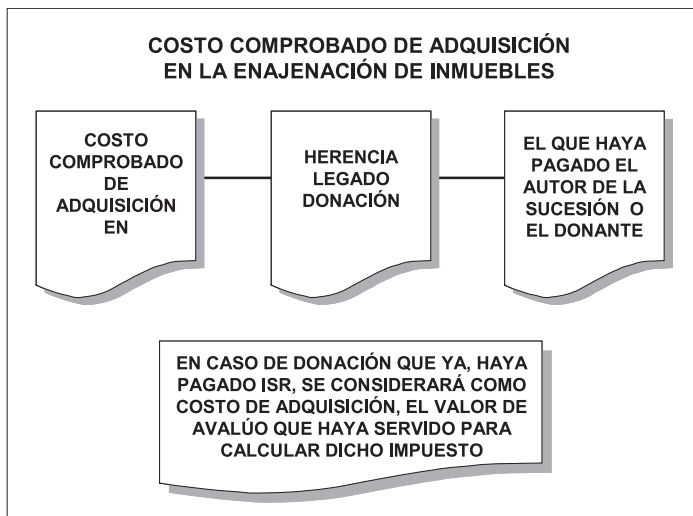


Cabe destacar que a partir del año 2005 serán deducibles de estos ingresos, en su caso al impuesto local por los ingresos por enajenación de inmuebles pagado por el enajenante.

Uno de los conceptos de deducción antes mencionados es el costo de adquisición del inmueble, en la siguiente lámina indicamos algunos aspectos sobre este particular.



La LISR le da un trato especial a la situación en la cual los bienes enajenados se adquieran por herencia, donación o legado, por tal motivo se presente la siguiente lámina.



Continuando con nuestro plan de trabajo en las siguientes páginas se ejemplificará la determinación del costo de construcción, como parte del costo comprobado de adquisición.

EJEMPLO DE DETERMINACIÓN DEL COSTO DE CONSTRUCCIÓN

Costo comprobado de adquisición	\$3'000,000.00
(-) Valor de terreno	\$1'800,000.00
(=) Costo de la construcción	\$1'200,000.00

VALOR DE TERRENO

Cuando no se pueda efectuar la separación entre la parte que corresponde al terreno y la que corresponde a la construcción se considera como costo del terreno el 20 % del costo total.

Por ejemplo :

Costo comprobado de adquisición	\$3'000,000.00
(X)20%	
(=) Valor del terreno	\$ 600,000.00

Nota: El procedimiento anterior tiene su soporte legal en la fracción I del artículo 151 de la LISR.

El costo del terreno como parte del costo de adquisición del inmueble por el transcurso del tiempo su valor se ve afectado por la inflación, por que la Ley permite su actualización.

A continuación presentamos un ejemplo de determinación de la actualización del costo de adquisición del terreno.

EJEMPLO DE DETERMINACIÓN DE LA ACTUALIZACIÓN DEL COSTO DE ADQUISICIÓN DEL TERRENO

Datos

Valor del terreno	\$600,000.00
Fecha de adquisición	5 de abril de 2000
Fecha de enajenación	10 de mayo de 2003

Nota: De conformidad con el cuarto párrafo del artículo 151 de la LISR, el costo de adquisición del terreno se actualizará desde que se efectuó la adquisición y hasta el mes inmediato anterior a aquel en que se efectúa la enajenación.

RESOLUCIÓN

a) **Obtención del factor de actualización**

INPC del mes de abril de 2003

(entre)

INPC del mes de abril de 2000

Sustituyendo

104.4390 (entre) 88.48485184 = 1.1803

b) **Determinación del costo de adquisición del terreno actualizado**

Costo del terreno (X) factor de actualización

Sustituyendo

\$600,000.00 (X) 1.1803 = \$708,180.00

En el ejemplo que estamos manejando el costo del terreno actualizado deducible sería \$708,180.00

Nota: De acuerdo con la fracción II del artículo 7 de la LISR, el factor de actualización se obtendrá dividiendo el Índice Nacional de Precios al Consumidor correspondiente al mes reciente del período, entre el citado índice correspondiente al mes más antiguo del período.

Para calcular el costo de adquisición de la construcción deducible se debe determinar lo contablemente se denomina depreciación.

De tal suerte que presentamos un ejemplo de determinación de depreciación de construcción.

EJEMPLO DE DETERMINACIÓN DE DEPRECIACIÓN DE LA CONSTRUCCIÓN

Datos:

Costo comprobado de adquisición	\$ 3'000,000.00
Valor del terreno	\$ 600,000.00
Costo de construcción	\$ 2'400,000.00
Porcentaje de depreciación anual	3%
Fecha de adquisición	5 de abril de 2000
Fecha de enajenación	10 de mayo de 2003
Años transcurridos entre la adquisición y la enajenación	3 años

Nota: De acuerdo con la fracción II del artículo 151 de la LISR, el costo de la construcción deberá disminuirse a razón del 3% anual por cada año transcurrido entre la fecha de adquisición y de la enajenación; en ningún caso dicho costo será inferior al costo inicial.

RESOLUCIÓN

Costo comprobado de adquisición	\$ 3'000,000.00
(-) Valor del terreno	\$ 600,000.00
(=) Costo de construcción	\$ 2'400,000.00
(-) Depreciación (\$2'400,000X9%)	\$ 216,000.00
Resultado	\$ 2'184,000.00

Nota: Si la depreciación es al 3% anual y el periodo de depreciación es tres años, la tasa a aplicar para tales efectos es del 9%.

Ahora bien, como el valor de la construcción se ve afectado por la inflación el valor de la depreciación se debe actualizar, un ejemplo de actualización de depreciación de construcción se presenta en seguida:

EJEMPLO DE DETERMINACIÓN DE LA ACTUALIZACIÓN DE LA DEDUCCIÓN DE LA CONSTRUCCIÓN

Datos:

Costo del terreno menos depreciación	\$2'184,000.00
Fecha de adquisición	5 de abril de 2000
Fecha de enajenación	10 de mayo de 2003

Nota: Según se desprende de la fracción II del artículo 151 de la LISR, la deducción de la construcción antes de aplicarse contra los ingresos se debe actualizar por el periodo comprendido desde el mes en que se realizó la adquisición y hasta el mes inmediato anterior a aquel en que se efectuó la enajenación.

RESOLUCIÓN

Primer paso. Obtención del factor de actualización

INPC del mes de abril de 2003

(entre)

INCP de mes de abril de 2000

Sustituyendo

104.4390 (entre) 88.48485184 = 1.1803

Segundo paso. Determinación del costo de construcción deducible actualizada.

Costo de la construcción menos depreciación

(X)

Factor de actualización

Sustituyendo

\$ 2'184,000.00

(X)

1.1803

(=)

\$ 2'577,775.20

Nota: En el ejemplo que estamos manejando, el costo de la construcción actualizada deducible será de \$2'577,775.2

3.2- Pagos Provisionales

Después de haber abordado lo relativo a los ingresos y deducciones en materia de enajenación de inmuebles efectuada por personas físicas, procedemos a dar un ejemplo de la determinación del pago provisional conforme al artículo 154 de la LISR.

EJEMPLO DE DETERMINACIÓN DEL PAGO PROVISIONAL DE ACUERDO CON EL ARTÍCULO 154 DE LA LISR

DATOS:

Fecha de enajenación	14 de mayo de 2003
Fecha de adquisición	10 de enero de 1998
Ganancia obtenida en la enajenación	\$ 1,250,000.00

Nota: De acuerdo con el artículo 154 de la LISR, los contribuyentes que obtengan ingresos por enajenación de bienes inmuebles efectuarán pagos provisionales por cada operación. Para tal efecto se aplicará la tarifa a que hace referencia el segundo párrafo de este numeral a la cantidad que resulte de dividir la ganancia entre el número de años transcurridos entre la fecha de adquisición y la de enajenación sin exceder de 20 años. El resultado obtenido se multiplicará por el mismo número de años en que se dividió la ganancia, siendo éste el impuesto correspondiente al pago provisional.

RESOLUCIÓN:

Ganancia obtenida en la enajenación	\$ 1'250,000.00
Entre	
Número de años transcurridos entre	5
La adquisición y la enajenación	
Resultado	\$ 250,000.00
Aplicación de la tarifa²	\$ 65,513.16
Por	
Número de años transcurridos entre	5
La adquisición y la enajenación	
Igual	
ISR a cargo	\$ 327,565.80

² La forma en que se llegó a esta cantidad se muestra en la siguiente lámina.

²La tarifa respectiva se contiene en el anexo 8 de la Décima Tercera Resolución de Modificaciones a la Resolución Miscelánea de 2002 publicada en el Diario Oficial el 3 de febrero de 2002 que tuvo prorrogada su vigencia en 2003 de acuerdo con la Resolución Miscelánea de ese año.

El impuesto se determinó de la siguiente manera:

Ganancia de la enajenación (base gravable)	\$ 250,000.00
Menos	
Límite inferior	\$ 220,667.05
Igual	
Excedente del límite inferior	\$ 29,332.95
Por	
Porcentaje para aplicarse sobre el excedente del límite inferior	34%
Igual	
Impuesto marginal	\$ 9,973.20
Más	
Cuota fija	\$ 55,539.96
Igual	
Impuesto causado	\$ 65,513.16

Cabe destacar que de acuerdo con el artículo segundo transitorio numeral I incisos e) y f) de las disposiciones de vigencia temporal de la LISR, se aplicarán las tarifas siguientes en 2005:

- e) Para los efectos del artículo 113 de la Ley del Impuesto sobre la Renta se calculará el impuesto correspondiente conforme a las disposiciones contenidas en el artículo 113 de la Ley del Impuesto sobre la Renta vigente hasta el 31 de diciembre de 2004, aplicando la siguiente:

TARIFA			
Límite inferior	Límite superior	Cuota fija	Por ciento sobre el excedente del límite inferior
0.01	439.39	0.00	3.00
439.20	3,727.68	13.17	10.00
3,727.69	6,551.06	342.02	17.00
6,551.07	7,615.32	822.01	25.00
7,615.33	En adelante	1,088.07	32.00

- f) Para los efectos del artículo 114 de la Ley del Impuesto sobre la Renta se calculará el subsidio correspondiente conforme a las disposiciones contenidas en el artículo 114 de la Ley del Impuesto sobre la Renta vigente hasta el 31 de diciembre de 2004, aplicando la siguiente:

TARIFA			
Límite inferior	Límite superior	Cuota fija	Por ciento sobre el impuesto marginal
0.01	439.19	0.00	50.00
439.20	3,727.68	6.59	50.00
3,727.69	6,551.06	171.02	50.00
6,551.07	7,615.32	410.97	50.00
7,615.33	9,117.62	544.04	50.00
9,117.63	18,388.92	784.39	40.00
18,388.93	28,983.47	1,971.12	30.00
28,983.48	En adelante	2,988.20	0.00

3.3- Cálculo del ISR a favor de las Entidades Federativas

Después de tratar lo relativo a los pagos provisionales en caso de enajenación de inmuebles nos referiremos al pago que se debe hacer a las entidades federativas cuando se enajenan bienes inmuebles por personas físicas.

EJEMPLO DE CÁLCULO DE PAGO DE ISR A LA ENTIDAD FEDERATIVA DERIVADO DE INGRESOS POR ENAJENACIÓN DE INMUEBLES

DATOS:

Fecha de enajenación	14 de mayo de 2003
Fecha de adquisición	10 de enero de 1998
Ganancia obtenida en la enajenación	\$ 1'250,000.00

Nota: Del primer párrafo del artículo 154-Bis de la Ley del Impuesto sobre la Renta, se desprende que con independencia del pago provisional que prevé el numeral 154 del ordenamiento legal en cuestión, los contribuyentes que enajenen terrenos, construcciones o terrenos y construcciones, efectuarán un pago por cada operación, aplicando la tasa del 5% sobre la ganancia obtenida en los términos que ya se explicó, el cual se enterará mediante declaración que presentarán ante las oficinas autorizadas de la Entidad Federativa en la cual se encuentre ubicado el inmueble de que se trate.

Ahora bien, para que sea aplicado lo antes expuesto, de la fracción IX del Artículo Segundo del Decreto que Establece Reforma, Adiciona y Deroga Diversas Disposiciones de la Ley del Impuesto sobre la Renta y del impuesto Sustitutivo del Crédito al Salario, publicado en el Diario Oficial de la Federación el 30 de diciembre de 2002, se colige que las Entidades Federativas deberán celebrar Convenio de coordinación para administrar dicho impuesto. Este convenio se deberá celebrar aplicando las disposiciones que establece la ley de Coordinación Fiscal. Tampoco será aplicable lo dispuesto en el artículo 154-Bis en aquellas Entidades Federativas que en su caso hayan dado por terminado el convenio a que nos referimos con antelación.

EJEMPLO DE CÁLCULO DE IMPUESTO A PAGAR A LA ENTIDAD FEDERATIVA POR CONCEPTO DE ISR DERIVADO DE ENAJENACIÓN DE INMUEBLES

Ganancia obtenida por la operación (X)	\$ 1'250,000.00
Tasa	5%
ISR a enterar a la entidad federativa	\$ 62,500.00

A continuación ejemplificamos el cálculo del pago del impuesto en estudio que se debe efectuar a la Federación cuando además se debe hacer el pago a la entidad federativa en los términos del artículo 154-Bis de este ordenamiento legal.

EJEMPLO DE CÁLCULO DE PAGO A LA FEDERACIÓN DEL ISR CUANDO EL ESTADO HAYA CELEBRADO CONVENIO DE ACUERDO CON EL ARTÍCULO 154-BIS DE LA LISR

DATOS:

Fecha de enajenación	14 de mayo de 2003
Fecha de adquisición	10 de enero de 1998
Ganancia obtenida en la enajenación	\$ 1'250,000.00

Nota: Dispone el segundo párrafo del artículo 154-Bis de la Ley del Impuesto sobre la Renta, que el pago que se realice a la entidad federativa será acreditable contra el pago provisional que se efectúe por la misma operación en los términos del artículo 154 del ordenamiento legal de mérito.

RESOLUCIÓN	
Ganancia obtenida por la enajenación	\$ 1'250,000.00
Entre	
Número de años transcurridos entre	5
La adquisición y la enajenación	
Resultado	\$ 250,000.00
Aplicación de tarifa	\$ 65,513.16
Por	
Número de años transcurridos entre	5
La adquisición y la enajenación	
ISR a cargo conforme artículo 154	\$ 327,565.80
Menos	
ISR pagado al Estado	\$ 62,500.00
Igual	
ISR a enterar a la Federación	\$ 265,065.80

No siempre resulta mayor el impuesto por enajenación en comento que se debe enterar a la Federación en los términos del artículo 154, respecto al que se le debe de cubrir a la entidad federativa en los términos del artículo 154-Bis, por ese motivo presentamos el siguiente ejemplo.

EJEMPLO DEL CASO EN QUE EL ISR RESULTANTE CONFORME AL ARTÍCULO 154 ES MENOR QUE EL OBTENIDO EN LOS TÉRMINOS DEL NUMERAL 154-BIS	
ISR a cargo conforme artículo 154	\$ 630.00
ISR calculado conforme al artículo 154 Bis	\$ 1,000.00
En el caso planteado de acuerdo con lo expuesto, a la Entidad Federativa solamente se le enteraría la cantidad de \$630.00, resultando lo siguiente para la declaración a la autoridad federal:	
ISR a cargo conforme artículo 154	\$ 630.00
Menos	
ISR pagado al Estado	\$ 630.00
Igual	
Impuesto a enterar a la Federación	\$ 0.00
Del segundo párrafo del artículo 154 Bis de la Ley de Impuesto Sobre la Renta, también se desprende que cuando el pago a efectuar a la Entidad Federativa con motivo de la enajenación de inmuebles exceda el pago provisional determinado a favor de la Federación en los términos del artículo 154 del ordenamiento legal en estudio, únicamente se enterará a la Entidad Federativa el impuesto que resulte conforme al citado artículo 154.	

La Ley prevé un procedimiento especial para calcular el ISR cuando se efectúan enajenación en parcialidades, sobre este particular daremos un ejemplo.

-Importe de la ganancia no acumulable	\$ 900,000.00⁷
-El plazo de pago de la enajenación fue de tres años	
-El plazo de la enajenación abarca 36 meses,	
de los cuales, 9 meses corresponden al año 2003,	
12 al año 2004, 12 al año 2005, y 3 al año 2006	
-El importe de cada pago mensual es de	\$ 27,777.78
-Importe de los pagos recibidos en el 2003	\$ 250,000.02
(27,777.78 X 9)	

Nota: El último párrafo del artículo 147 de la Ley del Impuesto sobre la Renta, indica cuando el pago en caso de enajenación 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.

En este orden de cosas, indica el cuarto párrafo del artículo 154-Bis de la Ley del Impuesto sobre la Renta, que los contribuyentes que ejerzan la opción que se prevé en el último párrafo del artículo 147 de la Ley en estudio, y a la cual nos referimos en el párrafo anterior, aplicarán la tasa del 5% sobre la ganancia que se determine de conformidad con dicho párrafo en el ejercicio de que se trate, la cual se enterará mediante declaración que presentarán ante la autoridad federativa en las mismas fechas de pago establecidas en el artículo 175 del ordenamiento legal en cita.

**EJEMPLO DE LA MECÁNICA DE PAGO A LA ENTIDAD
FEDERATIVA DEL ISR CON MOTIVO DE ENAJENACIÓN DE
INMUEBLE QUE SE CUBRE EN PARCIALIDADES**

DATOS:

- Ganancia obtenida en el mes de abril de 2003 \$1,000,000.00
por la enajenación de un terreno.
- El contribuyente duró con el bien 10 años.
- El contribuyente optó por diferir parte de ISR
conforme al penúltimo párrafo del
Artículo 154-Bis de la LISR.
- Importe de la ganancia acumulable \$ 100,000.00⁶

NOTA:

La ganancia acumulable se obtiene de dividir la ganancia entre el número de años transcurridos entre la fecha de adquisición y la de enajenación, sin exceder de 20 años.

Ejemplo

Datos:

Ganancia de la enajenación	\$ 1'000,000.00
Menos	
Ganancia acumulable	\$ 100,000.00
Igual	
Ganancia no acumulable	\$ 900,000.00

RESOLUCIÓN

1.- Determinación del impuesto por la ganancia acumulable.

Ganancia acumulable	\$100,000.00
Por	
Tasa	5%
Igual	
ISR de la ganancia acumulable	\$ 5,000.00

Cabe señalar que se calcula el impuesto sobre toda la ganancia acumulable, ya que la ley no establece diferimiento del impuesto por esta parte de la ganancia, aún cuando la enajenación se realizó a plazo.

Este impuesto se tendrá que pagar dentro de los 15 días siguientes a la fecha de la escritura o minuta, en las oficinas autorizadas por la Entidades Federativa.

En la resolución del caso que nos ocupa después de determinar la ganancia acumulable, se determinará la ganancia no acumulable, para efectos del pago de la contribución a la renta que se tiene que enterar a la entidad federativa en el año 2003.

2. DETERMINACIÓN DEL ISR POR LA GANANCIA NO ACUMULABLE

La ganancia total acumulable es de \$100,000.00 y la no acumulable es de \$ 900,000.00 en el ejemplo planteado.

Ahora bien, el último párrafo del artículo 147 de la Ley del Impuesto Sobre la Renta indica que se podrá diferir el impuesto en los años de calendario en los que efectivamente se reciban y que corresponda a la parte de la ganancia no acumulable.

De esta suerte, tenemos que en el año de 2003 se recibieron abonos por la enajenación del bien inmueble en cantidad de \$ 250,000.02. De tal manera, si la ganancia acumulable fue de \$ 100,000.00 en el ejemplo que planteamos, la parte de la ganancia no acumulable que se recibió en 2003 y cuyo impuesto se puede diferir es la cantidad de \$ 150,000.02; esto se obtiene de disminuir a \$ 250,000.02, importe correspondiente a los dos pagos recibidos en el 2003, la cantidad de \$100,000.00, que es la cantidad acumulable.

El impuesto por la ganancia no acumulable percibido en 2003 en el ejemplo que nos ocupa se determinaría de la siguiente manera.

Ganancia no acumulable percibida en el 2003	\$ 150,000.02
Por	
Tasa	5%
Igual	
Impuesto a diferir en el año de 2003.	\$ 7,500.00

La cantidad de \$7,500.00 de nuestro ejemplo se debió de enterar el mes de abril del 2004, ya que es la fecha de pago a que se refiere el artículo 175 de la LISR.

Es relevante señalar que en el ejemplo planteado los ingresos no acumulables que se perciban en 2004 y 2005 se les aplicará el procedimiento anterior.

Nota: El artículo 190 del Reglamento de la Ley del Impuesto sobre la Renta, indica que para los efectos del último párrafo del artículo 147 de la Ley, cuando se pacte el pago en parcialidades se procederá como sigue:

- I. Se determinará la ganancia obtenida en la enajenación y se calculará el pago provisional, aplicando la tarifa del artículo 177 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 lo dispuesto por el último párrafo del citado artículo 147.
- IV. El contribuyente garantizará el interés fiscal.

La hipótesis de que el inmueble enajenado sea poseído en copropiedad, será la materia del ejemplo de la siguiente lámina:

EJEMPLO DE CÁLCULO DE ISR EN ENAJENACIÓN DE INMUEBLES EN CASO DE COPROPIEDAD

Datos:

Fecha de enajenación	14 de mayo de 2003
Fecha de adquisición	10 de enero de 1998
Número de años transcurridos entre	5 años
La adquisición y la enajenación	
Número de copropietaria "a"	María
Nombre de copropietario "b"	Guadalupe
Proporción de los derechos de la	50%
Copropiedad	
No se identifican las deducciones que	
Corresponden a cada copropietario	

Precio de la enajenación del inmueble	\$ 6'000,000.00
Ingreso proporcional que corresponden a cada copropietario derivado de la enajenación del inmueble (6'000,000.00 X 50%)	\$ 3'000,000.00
Deducciones autorizadas	\$ 3'500,000.00
Deducciones autorizadas proporcionales a cada copropietario (3'500,000.00 X 50%)	\$ 1'750,000.00
Ganancia de la enajenación proporcional a cada copropietario (3'000,000.00 – 1'750,000.00)	\$ 1'250,000.00

Nota: En caso de copropiedad, del artículo 198 del Reglamento de la ley del Impuesto sobre la Renta, se desprende que para efecto de este gravamen, la ganancia por enajenación de bienes se calculará en los términos que ya se explicaron; sin embargo, a cada proporción de ganancia de los distintos copropietarios se le aplicarán las deducciones autorizadas, salvo que no pudieran identificarse las deducciones que correspondan a cada copropietario, éstas se harán en forma proporcional a los derechos de copropiedad.

RESOLUCIÓN

1 IMPUESTO A PAGAR A LA ENTIDAD FEDERATIVA

	MARÍA	GUADALUPE
Ganancia por la enajenación	\$1'250,000.00	\$1'250,000.00
(X)		
Tasa	5%	5%
Impuesto a enterar a la Entidad federativa	\$ 62,500.00	\$ 62,500.00

Después de hacer el cálculo de lo que corresponde de ISR a la entidad federativa en el ejemplo planteado, procede a continuación realizar el cálculo del impuesto en mención que corresponde a la Federación.

2 CÁLCULO DEL ISR A PAGAR A LA FEDERACIÓN

	MARÍA	GUADALUPE
Ganancia por la enajenación	\$1'250,000.00	\$1'250,000.00
Entre		
Números de años transcurridos de la adquisición y la enajenación	5	5
Resultado	\$ 250,000.00	\$ 250,000.00
Aplicación de tarifa	\$ 65,513.16	\$ 65,513.16
Por		
Número de años transcurridos de la adquisición y la enajenación	5	5
Igual		
ISR a cargo conforme art. 154	\$ 327,565.80	\$ 327,565.80
Menos		
ISR pagado al Estado	\$ 62,500.00	\$ 62,500.00
Igual		
ISR a enterar a la Federación	\$ 265,065.20	\$ 265,065.20

3.4- Pérdida en Enajenación de Bienes

No siempre resulta ganancia en la enajenación de un inmueble, por que consideramos pertinente dar un ejemplo de tratamiento fiscal en este supuesto.

EJEMPLO DE DETERMINACIÓN DE PÉRDIDA EN LA ENAJENACIÓN DE INMUEBLE

Datos

Valor de la enajenación de inmuebles "A"	\$ 700,000.00
Deducciones derivadas de la enajenación	\$ 1'000,000.00
Pérdida de la enajenación	\$ 300,000.00
Fecha de adquisición	3 de abril de 2000
Fecha de enajenación	30 de noviembre de 2002
Ganancia en enajenación de inmueble "B" efectuada en el año 2002.	\$ 900,000.00
Ganancia acumulable a los demás ingresos por la enajenación del inmueble "B"	\$ 600,000.00
Ingreso por arrendamiento de inmuebles	\$ 800,000.00
Deducciones derivadas del arrendamiento	\$ 500,000.00
Ingreso acumulable por arrendamiento	\$ 300,000.00
Deducciones personales	\$ 100,000.00

Nota: Ya se indicó que cuando el contribuyente efectúe deducciones relativas a la enajenación de bienes inmuebles y los ingresos por la transmisión de la propiedad sean menores, se arrojará una pérdida.

La pérdida obtenida en la enajenación de bienes la podrá aplicar el contribuyente en el año de calendario de que se trate o en los tres siguientes, siguiendo el procedimiento que establece el artículo 149 de la Ley del Impuesto Sobre la Renta.

El numeral antes invocado indica que los contribuyentes que sufran pérdida por la enajenación de inmuebles, disminuirán dichas pérdidas conforme a lo siguiente:

- I. La pérdida se dividirá entre el número de años transcurridos entre la fecha de adquisición y la fecha de enajenación de que se trate; cuando el número de años transcurridos exceda de diez, solamente se considerarán diez. El resultado que se obtenga será la parte de la pérdida que podrá disminuirse de los demás ingresos, excepto de los ingresos por sueldos y de los derivados de actividades empresariales y profesionales, que el contribuyente deba acumular en la declaración anual o en los siguientes tres años de calendario.
- II. La parte de la pérdida no disminuida conforme a la fracción anterior se multiplicará por la tasa de impuesto que corresponda al contribuyente en el año de calendario en que se sufra la pérdida; cuando en la declaración de dicho año no resulte impuesto, se considerará la tasa correspondiente al año de calendario siguiente en que resulte impuesto sin exceder de tres.

El resultado que se obtenga de acuerdo con esta fracción, podrá acreditarse en la declaración anual de que se trate o en los siguientes tres años de calendario.

La tasa a que se refiere la fracción II de este artículo 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 177 de esta ley para obtener dicho impuesto; el cociente así obtenido se multiplicará por cien y el producto se expresa en por ciento.

Con fundamento en lo antes expuesto, enseguida resolveremos el ejemplo propuesto en la página anterior.

RESOLUCIÓN

PRIMER PASO:

Determinación de la pérdida que se disminuirá a los demás ingresos.

Pérdida por la enajenación de bienes

(entre)

Números de años transcurridos entre la adquisición y la enajenación del bien

Igual

Pérdida que podrá disminuirse de los demás ingresos que el contribuyente debe acumular (salvo las excepciones ya indicadas).

Sustituyendo

\$300,000.00

entre

2

Igual

\$150,000.00

La pérdida que se puede disminuir en estos términos en nuestro ejemplo será \$150,000.00

Después de determinar la pérdida que se podrá disminuir de los ingresos de la persona física, se debe determinar la pérdida aplicable a la ganancia por la enajenación de otros inmuebles.

SEGUNDO PASO:

Determinación de la pérdida aplicable a la ganancia de enajenación de bienes inmuebles.

1° Cálculo de la tasa del impuesto que corresponda al contribuyente en que se sufre la pérdida.

Esta tasa se calcula 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 177 de la ley de la materia, para obtener dicho impuesto.

APLICACIÓN DE LA TARIFA DEL ARTÍCULO 177

Base gravable	\$ 800,000.00
Menos	
Límite inferior	\$ 636,169.69
Igual	
Excedente del límite inferior	\$ 163,830.31
Por	
Porcentaje para aplicarse	35%
Sobre límite inferior	
Igual	
Impuesto marginal	\$ 57,340.60
Más	
Cuota fija	\$ 197,026.98
Igual	
ISR conforme a la tarifa del artículo 177	\$ 254,367.58

Nota: La base gravable es el resultado de sumar la ganancia acumulable por enajenación de bienes (\$600,000.00) más los ingresos por arrendamiento disminuido por las deducciones autorizadas (\$800,000.00-\$500,000.00=\$300,000.00) así como de restar a lo anterior las deducciones personales (\$100,000.00).

La tasa se calculará dividiendo el impuesto que hubiera correspondido al contribuyente en la declaración anual de que se trate, entre la cantidad a la que se le aplicó la tarifa correspondiente.

Sustituyendo

\$254,367.58

entre

\$800,000.00

Igual

0.3179

El artículo 149 en su segundo párrafo indica que el resultado obtenido en los términos anteriores se multiplicará por cien y el producto se expresará en por ciento.

Sustituyendo

$0.3179 \times 100 = 31.79\%$

2° Determinación de la parte de la pérdida que se podrá aplicar contra las ganancias de enajenación de inmuebles en el ejercicio de 2002.

Pérdida no disminuida de acuerdo a la fracción I del artículo 149 \$150,000.00

Por

Tasa de impuesto 31.79%

Igual

Resultado: pérdida acreditable en el ejercicio \$ 47,685.00

de la enajenación del bien contra la ganancia

que se tengan por enajenación bienes en el

año 2002

En los tres siguientes ejercicios (2003, 2004, 2005) se podrá acreditar la pérdida contra la cantidad que resulte de aplicar la tasa de impuesto correspondiente al año de que se trate, al total de la ganancia de bienes que obtenga en el mismo año.

3.5- Declaración Anual

Para finalizar nuestra guía daremos un ejemplo de cálculo de ISR anual cuando se perciben ingresos por enajenación de bienes.

EJEMPLO DE CÁLCULO DE ISR ANUAL CUANDO SE PERCIBEN INGRESOS POR ENAJENACIÓN DE INMUEBLES

El artículo 147 de la LISR indica que se deberá calcular en relación a la ganancia por la enajenación del bien la parte de la misma que se acumulará a los demás ingresos y la parte correspondiente de la ganancia que no se acumulará.¹

Por lo que respecta a la ganancia acumulable, el impuesto se calculará en los términos antes expuestos.

Por lo que corresponde a la ganancia no acumulable, la fracción III del artículo 147 indica que el impuesto se calculará aplicándole la tasa, que se obtendrá de la siguiente manera:²

El contribuyente podrá optar por calcular la tasa, conforme a cualquiera de los siguientes procedimientos:

- a. Se aplicará la tarifa que resulte conforme al artículo 177 de la ley de la materia a la totalidad de los ingresos acumulables obtenidos en el año en que se realizó la enajenación, disminuidos con las deducciones autorizadas por la ley, excepto las establecidas en las fracciones I, II y III del artículo 176 del ordenamiento legal de referencia. El resultado así obtenido se dividirá entre la cantidad a la que se le aplicó la tarifa y el cociente será la tasa.

Para brindar una mejor explicación de lo antes mencionado presentamos la siguiente figura:

1 Ya se expresó cómo se determina la ganancia acumulable y la no acumulable.

2 Este numeral indica que el impuesto sobre los ingresos acumulables y los no acumulables se deberán de sumar.

IMPUESTO ANUAL

a) Impuesto ingresos acumulables:

Ganancia de enajenación ÷ N°. De años de propiedad del bien = Ganancia acumulable

Ganancia acumulable + otros ingresos acumulables = ingresos acumulables de ejercicio

A los ingresos acumulables del ejercicio se le aplican las disposiciones del Capítulo XI del título IV de las LISR para obtener el impuesto anual.

b) Impuesto ingresos no acumulables:

Primeramente se obtiene una tasa de acuerdo a lo siguiente:

$$\text{Tasa} = \frac{\text{ISR Determinado conforme al artículo 177 por los ingresos netos acumulables (sin aplicar algunas deducciones personales)}}{\text{ingresos a los que se les aplica la tarifa del artículo 177}}$$

Posteriormente se aplica la tasa a los ingresos no acumulables por la enajenación y se obtiene el impuesto por los ingresos no acumulables.

c) Suma de Impuestos:

Impuesto ingresos acumulables

+ Impuesto ingresos no acumulables

= Total de impuesto

* En los ejercicios de 2002 al 2004 se aplicarán las tarifas que contienen la fracción LXXXVII Art. Segundo del Decreto por el que se crea la LISR

EJEMPLO NUMÉRICO

INGRESO OBTENIDO POR ENAJENACIÓN DE INMUEBLE	350,000
DEDUCCIONES AUTORIZADAS	150,000
AÑOS DE TENENCIA DEL BIEN POR EL ENAJENANTE	4
OTROS INGRESOS	250,000

a) <u>Impuesto ingreso acumulable:</u>	
Ingreso obtenido en enajenación	350,000.00
(-) Deducciones autorizadas	<u>150,000.00</u>
(=) Ganancia	200,000.00
(÷) Años de propiedad	<u>4</u>
(=) Ingreso acumulable (200,000 ÷ 4)	50,000.00
(+) Otros ingresos	<u>250,000.00</u>
(=) Total de ingresos acumulables	300,000.00
Aplicación tarifa artículo 177 (hipotético)	96,527.29
(-) Subsidio (hipotético) artículo 178	<u>15,920.94</u>
(=) Impuesto ingreso acumulable	80,606.35
b) <u>Impuesto ingreso no acumulable:</u>	
Ingreso no acumulable	
(200,000 *1 – 50,000 *2) = 150,000.00	
Tasa = $\frac{97,171.09}{300,000} * 3 = 0.32$	
300,000 *4	
Ingreso no acumulable	150,000.00
(X) Tasa	<u>0.32</u>
(=) Impuesto por ingreso acumulable	48,000.00

c) <u>Impuesto Total</u>	
Impuesto por ingreso acumulable	80,606.35
(+) Impuesto por ingreso no acumulable	<u>48,000.00</u>
	128,606.35
*1 Ganancia en la enajenación	
*2 Ingreso acumulable	
*3 Impuesto que resulta de aplicar la tarifa del artículo 177 de la LISR	
*4 Cantidad a la que se aplica la tarifa del artículo 177 de la LISR	

Cabe destacar que de acuerdo con los incisos h), e i) del numeral I del artículo segundo de las disposiciones de vigencia temporal de la LISR del Decreto por el que se Reforman, Adicionan, Derogan y Establecen Diversas Disposiciones de la

Ley del Impuesto Sobre la Renta, de la Ley del Impuesto al Activo y Establece el Subsidio para el Empleo y para la Nivelación del Ingreso publicado en el Diario Oficial de la Federación el 1º de diciembre de 2004 se aplicará lo siguiente:

- h) Para los efectos del artículo 177 de la Ley del Impuesto sobre la Renta se calculará el impuesto correspondiente conforme a las disposiciones contenidas en el artículo 177 de la Ley del Impuesto sobre la Renta vigente hasta el 31 de diciembre de 2004, aplicando la siguiente:

TARIFA			
Límite inferior	Límite superior	Cuota fija	Por ciento sobre el excedente del límite inferior
0.01	5,270.28	0.00	3.00
5,270.29	44,732.16	158.04	10.00
44,732.17	78,612.72	4,104.24	17.00
78,612.73	91,383.84	9,864.12	25.00
91,383.85	En adelante	13,056.84	32.00

- i) Para los efectos del artículo 178 de la Ley del Impuesto sobre la Renta se calculará el subsidio correspondiente conforme a las disposiciones contenidas en el artículo 178 de la Ley del Impuesto sobre la Renta vigente hasta el 31 de diciembre de 2004, aplicando la siguiente:

TARIFA			
Límite inferior	Límite superior	Cuota fija	Por ciento sobre el impuesto marginal
0.01	5,270.28	0.00	50.00
5,270.29	44,732.16	79.08	50.00
44,732.17	78,612.72	2,052.24	50.00
78,612.73	91,383.84	4,931.64	50.00
91,383.85	109,411.44	6,528.48	50.00
109,411.45	220,667.04	9,412.68	40.00
220,667.05	347,801.64	23,653.44	30.00