

ISR Personas Físicas: Enajenación de bienes (Inmuebles y Muebles) y Adquisición de bienes

Elaborado por:
M.F. Y L.C.C. Luis Fernando
Poblano Reyes
Derechos Reservados



COFIDE[®]
CAPACITACIÓN EMPRESARIAL

TEMARIO

1. Enajenación de bienes
 - a. Sujetos
 - b. Que se considera enajenación y que no se considera
 - c. Base gravable
 - d. Ingresos percibidos
 - Bienes muebles
 - Bienes Inmuebles
 - e. Ingresos exentos
 - f. Deducciones bienes muebles e inmuebles
 - Costo comprobado de adquisición actualizado
 - Inversiones en construcciones, mejoras y ampliaciones
 - Gastos notariales, impuestos y derechos
 - Honorarios por avaluó, impuesto local
 - Comisiones y mediaciones
 - Costo de bienes que no pierden su valor
 - g. Pagos provisionales
 - h. Caso practico
 - i. Obligaciones

TEMARIO

2. Adquisición de bienes
 - a. Sujetos
 - b. Ingresos percibidos
 - c. Ingresos exentos
 - d. Deducciones autorizadas
 - e. Pagos provisionales
 - f. Obligaciones
 - g. Pérdida fiscal

INGRESOS DE PERSONAS FÍSICAS

Tipo de Ingreso	Retención de ISR	PP ISR	Quien retiene	Se acumula en la anual	Tiene ingresos exentos	Tiene derecho a deducciones autorizadas
Sueldos	SI	NO	Patrón	SI	SI	NO
Sueldos del extranjero	NO	SI	NA	SI	NO	NO
Asimilados	SI	NO	Contratante	SI	NO	NO
Actividad empresarial	NO	SI	NA	SI	SI	SI
Honorarios	SI	SI	Contratante	SI	SI	SI
RIF	NO	SI	NA	NO	NO	SI
Plataformas Tecnológicas	SI	SI	Propietario Plataforma	SI	NO	SI
Arrendamiento	SI	SI	Arrendador	SI	SI	SI
Enajenación de bienes	NO	SI	Notario recauda	SI	SI	SI
Adquisición de bienes	NO	SI	NA	SI	SI	SI
Intereses	SI	NO	BANCO	SI	SI	NO
Dividendos	SI	NO	Empresa	SI	NO	NO
Premios	SI	NO	Quien paga el premio	NO	SI	NO

**ENAJENACIÓN
DE BIENES
TITULO IV
CAPITULO IV LISR**



COFIDE[®]
CAPACITACIÓN EMPRESARIAL

MARCO JURÍDICO

- SECCIÓN I Régimen General
 - Art. 119 a 128 LISR
 - Art. 200 a 215 RLISR
 - Capítulo 3.15. De los ingresos por enajenación de bienes (RMF 2022)
- SECCIÓN II De la enajenación de acciones en bolsa de valores
 - Art. 129 LISR

SUJETOS

(ART. 119 LISR)

- Personas físicas que obtengan ingresos por la enajenación de bienes muebles e inmuebles
- Personas físicas que obtengan ingresos por permuta

ENAJENACIÓN

(ART. 14 CFF)

- Toda transmisión de propiedad
- Adjudicaciones
- Aportación de bienes a una sociedad o asociación
- Arrendamiento financiero
- Fideicomiso
 - Se designa fideicomisario sin derecho a readquirir
 - Se pierde el derecho a readquirir
- Cesión de derechos sobre bienes afectos a fideicomiso
- Transmisión de dominio de un bien tangible o derecho para adquirirlo
- Factoraje financiero

NO SE CONSIDERAN INGRESOS POR ENAJENACIÓN (ART. 119 LISR)

- Herencia
- Donación
- Fusión de sociedades
- Enajenación de bonos, valores y otros títulos de crédito siempre que el ingreso por enajenación se considere interés

INGRESOS

(ART. 119 LISR)

- Contraprestación pactada
- Ingreso en crédito
- Valor de avaluó

INGRESOS EXENTOS

(ART. 93 LISR)

- Fracc. XIX, a)
 - Enajenación de casa habitación del contribuyente
 - Esta exenta hasta 700,000 udis
 - Sea ante notario la operación
 - La exención no aplica a la segunda o posteriores enajenaciones de casa habitación
 - Aplica siempre que durante los tres años inmediatos anteriores no se hubiere enajenado otra casa habitación

INGRESOS EXENTOS

(ART. 93 LISR)

- Fracc. XIX, b)
 - En bienes muebles, distintos de acciones, partes sociales, títulos valor, inversiones
 - Estará exenta la ganancia
 - Tres veces de SMG al año (UMA)
 - $96.22 \times 3 \times 365 = \$ 105,360.90$

CASA HABITACIÓN

(ART. 154 RISR)

- Se considera que la casa habitación del contribuyente comprende además la superficie del terreno que no exceda de tres veces el área cubierta por las construcciones que integran la casa habitación

COMPROBACIÓN DE CASA

(ART. 155 RISR)

- Se deberá acreditar ante el fedatario público
- Que es la casa habitación del contribuyente
- Con los documentos siguientes, siempre que el domicilio consignado en dicha documentación coincida con el del domicilio del bien inmueble enajenado:
 - La credencial de elector
 - Recibos de luz o de teléfono fijo
 - Estados de cuenta de bancos o de casas comerciales o de tarjetas de crédito no bancarias.
- La documentación deberá estar a nombre del contribuyente, de su cónyuge o de sus ascendientes o descendientes en línea recta

BASE

(ART. 120 LISR)

Ingreso obtenido (efectivo, crédito o bienes)

Contraprestación pactada

Valor de avaluó

Menos:

Deducciones autorizadas

Igual:

Base para ISR

DEDUCCIONES

(ART. 121 LISR)

- Costo comprobado de adquisición actualizado
 - Costo de adquisición
 - Adquiridos por enajenación
 - La contraprestación pagada por adquirir el bien
 - No se incluyen los intereses ni otros gastos
 - Adquiridos por herencia, legado o donación
 - El costo pagado por el autor de la sucesión o el donante
 - Como fecha de adquisición la que hubiera correspondido a estos
 - Si el autor de la sucesión o el donante adquirieron los bienes a título gratuito se aplica la misma regla
 - En caso de donación por la que se pago ISR, se considera el valor de avalúo que sirvió de base para pagar el impuesto y como fecha de adquisición aquella en que se pago dicho impuesto

DEDUCCIONES

(ART. 204 RLISR)

- **Adquisición por prescripción**

- Para efectos del artículo 121 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 artículo 131 de la Ley.
 - Si en la fecha en que se adquirió no procedía la realización de avalúo, se efectuará uno referido al momento en que la prescripción se hubiera consumado, independientemente de la fecha de la sentencia que la declare.
 - Cuando no pueda determinarse la fecha en que se consumó la prescripción adquisitiva, se tomará como tal aquélla en que se haya interpuesto la demanda.
-
- Queda excluido de esta disposición el caso en que se acuda a la prescripción para purgar vicios en los supuestos del artículo 216, párrafo segundo de este Reglamento.

DEDUCCIONES

(ART. 124 LISR)

- Costo comprobado de adquisición actualizado
 - Separar el valor del terreno y de la construcción, conforme a:
 - Las escrituras
 - Avalúo
 - Valores catastrales
 - 80% construcción y 20% terreno
 - Costo de construcción
 - Disminuirse a razón del 3% anual sin exceder de 80%
 - El costo resultante se actualizara desde el mes de adquisición hasta el mes inmediato anterior a la fecha de enajenación
 - Costo de terreno
 - El costo se actualizara desde el mes de adquisición hasta el mes inmediato anterior a la fecha de enajenación

DEDUCCIONES

(ART. 124 LISR)

- Costo comprobado de adquisición actualizado
 - Costo de bienes muebles
 - El costo se disminuirá a razón del 10% anual
 - Tratándose de vehículos de transporte se disminuirá a razón del 20% anual
 - El costo resultante se actualizará desde el mes de adquisición hasta el mes inmediato anterior a la fecha de enajenación
 - Si los años transcurridos son más de 10 años o 5 años tratándose de vehículos, no hay costo de adquisición
 - Costo de bienes muebles que no pierden su valor
 - Obras de arte
 - Automóviles con antigüedad de 25 años o más
 - Metales y piedras preciosas, perlas y joyería
 - El costo se actualizará desde el mes de adquisición hasta el mes inmediato anterior a la fecha de enajenación

DEDUCCIONES

(ART. 121 LISR)

- Costo comprobado de adquisición actualizado (CCAA)
 - En bienes inmuebles el costo comprobado adquisición actualizado será mínimo el 10% del monto de la enajenación

DEDUCCIONES

(ART. 121 LISR)

- Inversiones en construcciones, mejoras y ampliaciones
 - Les aplica el mismo tratamiento del CCAA, en cuanto a la actualización y la disminución del 3%
- Gastos notariales, impuestos y derechos, honorarios por avalúo, impuesto local
 - Se actualizan desde la fecha de pago del gasto hasta el mes inmediato anterior a la fecha de enajenación
- Comisiones y mediaciones
 - Se actualizan desde la fecha de pago del gasto hasta el mes inmediato anterior a la fecha de enajenación

DEDUCCIONES

(ART. 205 RLISR)

- **No se pueda comprobar el costo de mejoras**
 - Para efectos del artículo 121, fracción II 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. Cuando dicho aviso precise la proporción del valor de las inversiones hechas en construcciones, mejoras y ampliaciones del inmueble que corresponde al terreno y la que se refiere a la construcción, el contribuyente considerará únicamente como costo, el valor que corresponda a la construcción.
- **Practicar avalúo**
 - Las autoridades fiscales podrán ordenar, practicar o tomar en cuenta el avalúo de las inversiones por los conceptos mencionados, referidos a la fecha en la que las construcciones, mejoras y ampliaciones del inmueble se hayan terminado. Cuando el valor de avalúo sea inferior en más de un 10% de la cantidad que se contenga en el aviso de terminación de obra, se considerará el monto del avalúo como costo de las inversiones.
- **80% de costo de inversiones**
 - Cuando por cualquier causa los contribuyentes no puedan comprobar el costo de las inversiones en construcciones, mejoras y ampliaciones realizadas en un inmueble, podrán considerar como costo de dichas inversiones el 80% del valor de las construcciones que reporte el avalúo que al efecto se practique, referido a la fecha en que las mismas inversiones fueron terminadas, tomando en consideración la antigüedad que el citado avalúo reporte.

BASE

(ART. 120 LISR)

Precio de venta

Menos:

CCAA (mínimo el 10% del precio de venta)

Inversiones en mejoras y ampliaciones

Gastos notariales, impuestos y derechos, honorarios por avalúo,
impuesto local

Comisiones y mediaciones

Igual:

Utilidad o pérdida fiscal

PAGO PROVISIONAL

(ART. 126 LISR)

- **Pago provisional por enajenación de bienes inmuebles**
 - Los contribuyentes que obtengan ingresos por la enajenación de bienes 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 la 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.

PAGO PROVISIONAL

(ART. 126 LISR)

Ganancia en la enajenación

Entre:

Numero de años de tenencia del bien máximo 20 años

Igual:

Ganancia anualizada

Aplica:

Tarifa del Art 152 LISR

Igual:

ISR anualizado

Por:

Numero de años de tenencia del bien

Igual:

ISR causado pago provisional

PAGO PROVISIONAL

(ART. 126 LISR)

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

Artículo 152 LISR - Tarifa Anual

Límite inferior	Límite superior	Cuota fija	Por ciento para aplicarse sobre el excedente del límite inferior
\$	\$	\$	%
0.01	7,735.00	0.00	1.92
7,735.01	65,651.07	148.51	6.40
65,651.08	115,375.90	3,855.14	10.88
115,375.91	134,119.41	9,265.20	16.00
134,119.42	160,577.65	12,264.16	17.92
160,577.66	323,862.00	17,005.47	21.36
323,862.01	510,451.00	51,883.01	23.52
510,451.01	974,535.03	95,768.74	30.00
974,535.04	1,299,380.04	234,993.95	32.00
1,299,380.05	3,898,140.12	338,944.34	34.00
3,898,140.13	En adelante	1,222,522.76	35.00

FECHA DE ADQUISICIÓN NO COINCIDEN

(ART. 200 RLISR)

Para calcular la ganancia y los pagos provisionales a que se refieren los artículos 120 y 126 de la Ley, respectivamente, 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 artículo 121 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 corresponda 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 veinte, entre la fecha de adquisición y construcción, respectivamente, y la de enajenación; la suma de ambos resultados será la parte de la ganancia que se acumulará a los demás ingresos obtenidos en el año de calendario de que se trate, y

FECHA DE ADQUISICIÓN NO COINCIDEN (ART. 200 RLISR)

IV. El pago provisional se calculará como sigue:

- a) Al monto de la ganancia acumulable conforme a la fracción III de este artículo se le aplicará la tarifa del artículo 152 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) de esta fracción, se multiplicará por el monto de la ganancia acumulable correspondiente al terreno y a la construcción, respectivamente; cada resultado se multiplicará por el número de años que corresponda, según se trate del terreno o de la construcción, y
- c) La suma de los resultados obtenidos en base al inciso anterior, será el monto del pago provisional a enterar.

FECHA DE ADQUISICIÓN NO COINCIDEN

(ART. 200 RLISR)

	TERRENO	CONSTRUCCIÓN
Precio de venta	1,000,000	3,000,000
Menos:		
Deducciones autorizadas	800,000	2,000,000
Igual: Ganancia	200,000	1,000,000
Entre:		
N° de años de tenencia	10	7
Ganancia Anualizada	20,000	142,857
Ganancia total	162,857	
Aplica Tarifa anual		
ISR determinado	17,492.34	
Entre:		
Ganancia Total	162,857	
Tasa de impuesto	0.1074	

FECHA DE ADQUISICIÓN NO COINCIDEN

(ART. 200 RLISR)

	TERRENO	CONSTRUCCIÓN
Ganancia Anualizada	20,000	142,857
Por:		
Tasa de impuesto	0.1074	0.1074
Igual:		
ISR por cada bien	2,148.00	15,342.84
Por:		
N° de años de tenencia	10	7
ISR por cada bien	21,480.00	107,399.89
Total del ISR Pago provisional	128,879.89	

COPROPIEDAD

(ART. 201 RLISR)

- **Calculo del ISR por cada copropietario**
 - Tratándose de la enajenación de inmuebles cuyo dominio pertenezca proindiviso a varias personas físicas, cada copropietario determinará la ganancia conforme al Título IV, Capítulo IV de la Ley; a cada proporción de la ganancia resultante para cada copropietario se le aplicará lo dispuesto en el artículo 120 de la Ley.
- **Deducciones en proporción**
 - En el caso de que no pudieran identificarse las deducciones que correspondan a cada copropietario, éstas se harán en forma proporcional a los derechos de copropiedad.
- **Bienes en sucesión**
 - Lo dispuesto en el primer párrafo de este artículo será aplicable a la enajenación de inmuebles que realice el representante de la sucesión con consentimiento de los herederos o legatarios, considerando la proporción que a cada uno de ellos le corresponda en la sucesión.

PAGO PROVISIONAL

(ART. 126 LISR)

- **Operaciones en escritura publica**

- En operaciones consignadas en escrituras públicas, el pago provisional se hará mediante declaración que se presentará dentro de los quince días siguientes a aquél en que se firme la escritura o minuta. Los notarios, corredores, jueces y demás fedatarios, que por disposición legal tengan funciones notariales, calcularán el impuesto bajo su responsabilidad y lo enterarán en las oficinas autorizadas; así mismo deberán proporcionar al contribuyente que efectúe la operación correspondiente, conforme a las reglas de carácter general que emita el SAT, la información relativa a la determinación de dicho cálculo y deberá expedir comprobante fiscal, en el que conste la operación, así como el impuesto retenido que fue enterado.
- Dichos fedatarios, dentro los quince días siguientes a aquel en el que se firme la escritura o minuta, en el mes de febrero de cada año, deberán presentar ante las oficinas autorizadas, la información que al efecto establezca el Código Fiscal de la Federación respecto de las operaciones realizadas en el ejercicio inmediato anterior.

OBLIGACIÓN DEL NOTARIO

(REGLA 3.15.5. RMF 2022)

Documento para acreditar el cumplimiento de la obligación de entregar al contribuyente la información relativa a la determinación del cálculo del ISR de operaciones consignadas en escrituras públicas

Para los efectos del artículo 126, tercer párrafo de la Ley del ISR, los notarios, corredores, jueces y demás fedatarios públicos ante quienes se consignan operaciones de enajenación de bienes inmuebles, acreditarán que cumplieron con la obligación de entregar al contribuyente la información relativa a la determinación del cálculo del ISR, siempre que para ello, conserven el acuse de recibo del documento que le hayan entregado al enajenante y que contenga como mínimo los siguientes datos:

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

OBLIGACIÓN DEL NOTARIO

(REGLA 2.7.1.20. RMF 2022)

- **CFDI en operaciones traslativas de dominio de bienes inmuebles celebradas ante notario público**
- Para los efectos de los artículos 29 y 29-A del CFF, en aquellas operaciones traslativas de dominio de bienes inmuebles celebradas ante notarios públicos, los adquirentes de dichos bienes comprobarán el costo de adquisición para los efectos de deducibilidad y acreditamiento, con el CFDI que dichos notarios expidan por los ingresos que perciban, siempre y cuando los notarios incorporen a dichos comprobantes el correspondiente complemento por cada inmueble enajenado, que al efecto publique el SAT en su Portal.
- El CFDI a que se refiere el párrafo anterior, también servirá para comprobar los gastos por concepto de indemnización o contraprestación que deriven de actos jurídicos que se celebren ante notarios públicos, mediante los cuales un propietario o titular de terrenos, bienes o derechos, incluyendo derechos reales, ejidales o comunales permita a otra persona física o moral, el uso, goce, o afectación de los mismos, en el cual se alojen instalaciones de infraestructura sobre la superficie o enterradas, de las industrias petrolera o eléctrica, a fin de que construyan, operen, inspeccionen y den mantenimiento a dichas instalaciones.
- Cuando no se proporcione la información de cualquiera de los datos requeridos en el complemento, los adquirentes o las personas físicas o morales a que se refiere esta regla, no podrán deducir o acreditar el costo del bien o el gasto que realicen, con base en el CFDI que el notario expida.

OBLIGACIÓN DEL NOTARIO

(REGLA 2.7.1.20. RMF 2022)

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

I. Tratándose de transmisiones de propiedad, cuando se realicen:

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

OBLIGACIÓN DEL NOTARIO

(REGLA 2.7.1.20. RMF 2022)

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

II. Tratándose de indemnización o contraprestación que deriven de actos jurídicos que se celebren ante notarios públicos, mediante los cuales un propietario o titular de terrenos, bienes o derechos, incluyendo derechos reales, ejidales o comunales permita a otra persona física o moral, el uso, goce, o afectación de los mismos, en el cual se alojen instalaciones de infraestructura sobre la superficie o enterradas, de las industrias petrolera o eléctrica, a fin de que construyan, operen, inspeccionen y den mantenimiento a dichas instalaciones en los casos en que:

- a)** El receptor del ingreso sea persona física y expida directamente el comprobante fiscal.
- b)** En el mismo texto del instrumento se haga constar el convenio y aceptación de las partes de que será el propio receptor del ingreso quien expida el CFDI, por el importe del ingreso.
- c)** Ninguna de las partes haya entregado al notario público, el monto total de las retenciones establecidas en el quinto párrafo de esta regla.

Para los efectos del segundo párrafo de esta regla, las partes del contrato deberán entregar a los notarios que expidan el CFDI a que se refiere la misma, inmediatamente después de la firma de la escritura el 20% del monto total de la operación realizada por concepto del ISR y el total del IVA que se traslade en la misma, dichos notarios deberán efectuar la retención y entero de dichas cantidades, teniendo la retención del ISR el carácter de pago definitivo.

OBLIGACIÓN DEL NOTARIO

(REGLA 2.7.1.20. RMF 2022)

Los notarios deberán enterar los impuestos retenidos en el Portal del SAT en el Servicio de “Declaraciones y Pagos”, seleccionando “ISR otras retenciones” e “IVA retenciones”, a más tardar en los quince días siguientes a la firma de la escritura.

Para los efectos de la presente regla, en los casos en que las disposiciones de la legislación común que regulan la actuación de los notarios, permitan la asociación entre varios de ellos, la sociedad civil que se constituya al respecto para tales fines podrá emitir el CFDI por las operaciones a que se refieren los párrafos primero y segundo de esta regla, siempre que en este se señale en el elemento “Concepto”, atributo “Descripción”, el nombre y la clave en el RFC del notario que emitió o autorizó en definitiva el instrumento público notarial en donde conste la operación y además en dicho CFDI se incorpore el complemento a que se refieren los párrafos mencionados, expedidos por dichas sociedades. La sociedad civil que emita el CFDI deberá retener y enterar al SAT el impuesto correspondiente a nombre y por cuenta el notario que celebró la operación.

OBLIGACIÓN DEL NOTARIO

(REGLA 2.7.1.20. RMF 2022)

- **CFDI DEL 2014 NO EMITIDO**

- Para efectos de lo dispuesto en los artículos 123 y 126, párrafos primero y tercero de la Ley del ISR, los contribuyentes que hayan adquirido bienes inmuebles durante el ejercicio fiscal de 2014, y que dichas operaciones se hubieran formalizado ante notario público a más tardar el 31 de diciembre de 2017, cuando por dichas operaciones el enajenante no les haya expedido el CFDI correspondiente a dicha enajenación y el notario público que formalizó la operación no hubiera incorporado al CFDI que debía emitir por su ingreso, el complemento a que se refiere la presente regla, podrán comprobar el costo de adquisición de dicho inmueble, exclusivamente cuando realicen la enajenación del bien adquirido, con el comprobante fiscal que se genere en el momento en que se requiera contar con un CFDI que soporte el costo de la adquisición del inmueble y se solicite al notario público en los términos de la presente regla.
- Para los efectos del párrafo anterior, el notario público emitirá el CFDI por el honorario que ampare el servicio notarial solicitado, asentando en el atributo denominado “Condiciones De Pago” la leyenda “Complemento notarios, adquisición en el ejercicio fiscal 2014” y a dicho CFDI incorporará el complemento a que se refiere la presente regla, el cual deberá contener la información de la operación de adquisición del bien inmueble conforme al documento notarial en que fue formalizado.

COMPLEMENTO DE NOTARIOS

a. Información del Nodo notariospublicos: NotariosPublicos

1. Version

b. Información del Nodo notariospublicos:Desclnmuebles

Nota: esta secuencia deberá ser repetida por cada nodo Desclnmuebles relacionado

1. TipoInmueble
2. Calle
3. NoExterior
4. NoInterior
5. Colonia
6. Localidad
7. Referencia
8. Municipio
9. Estado
10. Pais
- 11.CodigoPostal

c. Información del Nodo notariospublicos:DatosOperacion

1. NumInstrumentoNotarial
2. FechaInstNotarial
3. MontoOperacion
4. Subtotal
5. IVA

COMPLEMENTO DE NOTARIOS

d. Información del Nodo notariospublicos:DatosNotario

1. CURP
2. NumNotaria
3. EntidadFederativa
4. Adscripcion

e. Información del Nodo notariospublicos:DatosEnajenante

1. CoproSocConyugalE

f. Información del Nodo notariospublicos:DatosUnEnajenante

1. Nombre
2. ApellidoPaterno
3. ApellidoMaterno
4. RFC
5. CURP

g. Información del Nodo notariospublicos:DatosEnajenanteCopSC

Nota: esta secuencia deberá ser repetida por cada nodo DatosEnajenanteCopSC relacionado

1. Nombre
2. ApellidoPaterno
3. ApellidoMaterno
4. RFC
5. CURP
6. Porcentaje

COMPLEMENTO DE NOTARIOS

h. Información del Nodo notariospublicos:DatosAdquiriente

1. CoproSocConyugale

i. Información del Nodo notariospublicos:DatosUnAdquiriente

1. Nombre
2. ApellidoPaterno
3. ApellidoMaterno
4. RFC
5. CURP

j. Información del Nodo notariospublicos:DatosAdquirienteCopSC

Nota: esta secuencia deberá ser repetida por cada nodo DatosAdquirienteCopSC relacionado

1. Nombre
2. ApellidoPaterno
3. ApellidoMaterno
4. RFC
5. CURP
6. Porcentaje

PAGO PROVISIONAL

(ART. 126 LISR)

- **Pago provisional por enajenación de otros bienes 20%**
 - Tratándose de la enajenación de otros bienes, el pago provisional será por el monto que resulte de aplicar la tasa del 20% sobre el monto total de la operación, y será retenido por el adquirente si éste es residente en el país o residente en el extranjero con establecimiento permanente en México, excepto en los casos en los que el enajenante manifieste por escrito al adquirente que efectuará un pago provisional menor y siempre que se cumpla con los requisitos que señale el Reglamento de esta Ley.

Monto de la operación

Por:

Tasa del 20%

Igual:

ISR causado a retener

PAGO PROVISIONAL

(ART. 126 LISR)

- **Pago provisional del enajenante**
 - En el caso de que el adquirente no sea residente en el país o sea residente en el extranjero sin establecimiento permanente en México, el enajenante enterará el impuesto correspondiente mediante declaración que presentará ante las oficinas autorizadas dentro de los quince días siguientes a la obtención del ingreso.

PAGO PROVISIONAL

(ART. 126 LISR)

- **Constancia y comprobante fiscal**
 - Cuando el adquirente efectúe la retención a que se refiere el párrafo anterior, expedirá comprobante fiscal al enajenante y constancia de la misma, y éste acompañará una copia de dichos documentos al presentar su declaración anual.

- **Excepción de retención**
 - No se efectuará la retención ni el pago provisional a que se refiere el párrafo anterior, cuando se trate de bienes muebles diversos de títulos valor o de partes sociales y el monto de la operación sea menor a \$227,400.00.

PAGO PROVISIONAL

(ART. 126 LISR)

- **Ingresos por cesión de derechos**

- Los contribuyentes que obtengan ingresos por la cesión de derechos de certificados de participación inmobiliaria no amortizables o de certificados de vivienda o de derechos de fideicomitente o fideicomisario, que recaigan sobre bienes inmuebles, deberán calcular y enterar el pago provisional de acuerdo con lo establecido en los dos primeros párrafos de este artículo.

- **Personas Morales con fines no lucrativos**

- Las personas morales a que se refiere el Título III de esta Ley, a excepción de las mencionadas en el artículo 86 de la misma y de aquellas autorizadas para percibir donativos deducibles en los términos de los artículos 27, fracción I y 151, fracción III, de la presente Ley, que enajenen bienes inmuebles, efectuarán pagos provisionales en los términos de este artículo, los cuales tendrán el carácter de pago definitivo.

PAGO PROVISIONAL

(ART. 127 LISR)

- **Pago provisional a entidad federativa del 5%**
 - Con independencia de lo dispuesto en el artículo 126 de esta Ley, 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 de este Capítulo, 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.
- **Acreditamiento del 5% vs el PP del ISR**
 - El impuesto que se pague en los términos del párrafo anterior será acreditable contra el pago provisional que se efectúe por la misma operación en los términos del artículo 126 de esta Ley. Cuando el pago a que se refiere este artículo exceda del pago provisional determinado conforme al citado precepto, únicamente se enterará el impuesto que resulte conforme al citado artículo 126 de esta Ley a la entidad federativa de que se trate.

PAGO PROVISIONAL

(ART. 127 LISR)

- **Operaciones en escrituras**

- En el caso de operaciones consignadas en escrituras públicas, los notarios, corredores, jueces y demás fedatarios, que por disposición legal tengan funciones notariales, calcularán el pago a que se refiere este artículo bajo su responsabilidad y lo enterarán en las oficinas autorizadas a que se refiere el mismo en el mismo plazo señalado en el tercer párrafo del artículo 126 de esta Ley, y deberá expedir comprobante fiscal, en el que conste el monto de la operación, así como el impuesto retenido que fue enterado.

PAGO PROVISIONAL

(ART. 127 LISR)

- **Impuesto a entidad federativa**

- Los contribuyentes que ejerzan la opción a que se refiere el último párrafo del artículo 120 de esta Ley, aplicarán la tasa del 5% sobre la ganancia que se determine de conformidad con dicho párrafo en el ejercicio de que se trate, la cual se enterará mediante declaración que presentarán ante la entidad federativa en las mismas fechas de pago establecidas en el artículo 150 de esta Ley.

- **Acreditamiento vs la anual**

- El pago efectuado conforme a este artículo será acreditable contra el impuesto del ejercicio.

PAGO PROVISIONAL

(ART. 127 LISR)

	Caso A	Caso B
Ganancia total	5,000,000.00	2,300,00.00
Por: Tasa del 5%	5%	5%
Impuesto a la entidad federativa	250,000.00	115,000.00
ISR total causado	375,000.00	76,000.00
Menos:		
Impuesto a la entidad federativa	250,000.00	76,000.00
Igual:		
Pago Provisional a enterar a la federación	125,000.00	0.00

ISR ANUAL

(ART. 120 LISR)

- La ganancia obtenida se dividirá entre el numero de años de tenencia del bien sin exceder de 20 años
- El resultado será acumulado a los demás ingresos del contribuyente y se calculara el ISR de ingresos acumulables
- La ganancia no acumulable se le calculara el ISR sobre ingresos no acumulables aplicando una tasa de impuesto
- La tasa se obtiene de aplicar la tarifa del art. 152 LISR a los ingresos acumulables del ejercicio
- Se puede optar por determinar la tasa de los últimos cinco ejercicios incluido el de la enajenación

ISR ANUAL

(ART. 120 LISR)

- El 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:
 - a. Se aplicará la tarifa que resulte conforme al artículo 152 de esta Ley a la totalidad de los ingresos acumulables obtenidos en el año en que se realizó la enajenación, disminuidos por las deducciones autorizadas por la propia Ley, excepto las establecidas en las fracciones I, II y III del artículo 151 de la misma. El resultado así obtenido se dividirá entre la cantidad a la que se le aplicó la tarifa y el cociente será la tasa.
 - b. La tasa promedio que resulte de sumar las tasas calculadas conforme a lo previsto en el inciso anterior para los últimos cinco ejercicios, incluido aquél en el que se realizó la enajenación, dividida entre cinco.

Cuando el contribuyente no hubiera obtenido ingresos acumulables en los cuatro ejercicios previos a aquél en que se realice la enajenación, podrá determinar la tasa promedio a que se refiere el párrafo anterior con el impuesto que hubiese tenido que pagar de haber acumulado en cada ejercicio la parte de la ganancia por la enajenación de bienes a que se refiere la fracción I de este artículo.

INGRESO EN CRÉDITO

(ART. 203 RLISR)

Para efectos del artículo 120, párrafo último 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 152 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 al artículo 120, párrafo último, y
- IV.** El contribuyente garantizará el interés fiscal. La garantía será igual a la diferencia que resulte entre el pago provisional que en términos del artículo 126 de la Ley correspondería y el pago provisional que se efectúe en términos de la fracción I de este artículo, más los posibles recargos correspondientes a un año. Cuando la enajenación a plazos se consigne en escritura pública, el fedatario público deberá presentar la garantía mencionada conjuntamente con la declaración del pago provisional.

INGRESO EN CRÉDITO

(ART. 203 RLISR)

- **Garantía del interés fiscal**

- Antes del vencimiento del plazo de un año contado a partir de la fecha de la enajenación, el contribuyente deberá renovar la garantía por la cantidad que le falte cubrir del Impuesto que se cause sobre la parte de la ganancia no acumulable, más los posibles recargos que se causen por un año más. La renovación de la garantía a que se refiere este párrafo se deberá efectuar cada año hasta que se termine de pagar el Impuesto adeudado y, en el caso de no hacerlo, el crédito se hará exigible al vencimiento de la garantía no renovada.

INGRESO EN CRÉDITO

(ART. 120 LISR)

- **Ingresos en crédito**

- Cuando el pago se reciba en parcialidades el impuesto que corresponda a la parte de la ganancia no acumulable se podrá pagar en los años de calendario en los que efectivamente se reciba el ingreso, siempre que el plazo para obtenerlo sea mayor a 18 meses y se garantice el interés fiscal.
- Para determinar el monto del impuesto a enterar en cada año de calendario, se dividirá el impuesto calculado conforme a la fracción III de este artículo (ISR de ganancia no acumulable), 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.

INGRESO EN CRÉDITO

(ART. 120 LISR)

Ingreso efectivamente recibidos en cada año

Por:

Cociente

Igual:

ISR a declarar en cada año

Calculo del cociente

ISR de ingresos no acumulables

Entre:

Ingreso total de la enajenación

Igual:

Cociente

PÉRDIDAS

(ART.122 LISR)

- Se podrán deducir la perdidas obtenidas
- La perdida se divide entre el numero de años de tenencia del bien, sin que exceda de 10 años
- La perdida resultante del punto anterior se podrá disminuir de la ganancia en enajenación de bienes del ejercicio en que se obtuvo o de los tres siguientes, o de los demás ingresos que se acumulen en el ejercicio, o en los tres siguientes
- No se podrá disminuir de los ingresos del cap. I y II del tit. IV LISR

PÉRDIDAS

(ART.122 LISR)

Perdida total en enajenación de inmuebles

Entre:

Nº de años de tenencia sin exceder de 10

Igual:

Perdida que se puede disminuir en el mismo ejercicio o en los tres siguientes, de ganancias en enajenación o de otros ingresos, excepto Sueldos y salarios

PÉRDIDAS

(ART.122 LISR)

- **Acreditamiento vs ISR de Enajenaciones futuras**

- 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 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.

- **Calculo de la Tasa**

- 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 152 de esta Ley para obtener dicho impuesto; el cociente así obtenido se multiplicará por cien y el producto se expresa en por ciento.

- **Perdida del derecho**

- Cuando el contribuyente en un año de calendario no deduzca la parte de la pérdida a que se refiere la fracción I anterior 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 la que pudo haberlo hecho.

PÉRDIDAS

(ART.122 LISR)

Pérdida no disminuida

Por:

Tasa de impuesto anual del ejercicio en que se obtuvo la pérdida o de los tres siguientes, en caso de no haber.

Igual:

ISR acreditable vs el ISR causado por enajenaciones de bienes sin exceder de tres.

INGRESO POR ADQUISICIÓN

(ART.125 LISR)

- Los contribuyentes podrán solicitar la práctica de un avalúo por corredor público titulado o institución de crédito, autorizados por las autoridades fiscales. Dichas autoridades estarán facultadas para practicar, ordenar o tomar en cuenta, el avalúo del bien objeto de enajenación y cuando el valor del avalúo exceda en más de un 10% de la contraprestación pactada por la enajenación, el total de la diferencia se considerará ingreso del adquirente en los términos del Capítulo V del Título IV de esta Ley; en cuyo caso, se incrementará su costo con el total de la diferencia citada.

DECLARACIÓN INFORMATIVA

(ART.128 LISR)

- Los contribuyentes que obtengan ingresos por la enajenación de bienes, deberán informar a las autoridades fiscales, a través de los medios y formatos electrónicos, que señale el SAT mediante reglas de carácter general, a más tardar el día 17 del mes inmediato posterior a aquel en el que se realice la operación, de las contraprestaciones recibidas en efectivo en moneda nacional o extranjera, así como en piezas de oro o de plata, cuyo monto sea superior a cien mil pesos. Las referidas reglas de carácter general podrán establecer supuestos en los que no sea necesario presentar la información a que se refiere este artículo.
- La información a que se refiere este artículo estará a disposición de la Secretaría de Hacienda y Crédito Público, en los términos del segundo párrafo del artículo 69 del Código Fiscal de la Federación.

INGRESOS POR ENAJENACION DE BIENES			
DATOS:			
Costo del inmueble	Uso comercial		
Terreno			50,000
Construcción			350,000
Fecha de adquisición Terreno			28-ago-90
Fecha de adquisición de la Construcción			23-dic-02
Gastos notariales			5,000
Impuestos locales			400
Honorarios por avalúo			1,000
Fecha de pago de los gastos			28-ago-90
Fecha de enajenación			15-jun-22
Precio de venta terreno			5,000,000
Precio de venta construcción			4,000,000
DETERMINACION DEL COSTO COMPROBADO DE ADQUISICION ACTUALIZADO			
TERRENO			
Costo del terreno			50,000.00
Por:			
Factor de actualización			13.6795
INPC mes anterior fecha de enajenación	may-22	121.0220	
INPC mes de adquisición	ago-90	8.8470	
Costo actualizado del terreno			<u>683,975.00</u>

CONSTRUCCION			
Costo de la construcción			350,000.00
Menos:			
Depreciación acumulada			199,500.00
350,000 X 3% X 19 años	57%		
Saldo por deducir			150,500.00
Por:			
Factor de actualización			2.2701
<u>INPC mes anterior fecha de enajenación</u>	may-22	121.0220	
<u>INPC mes de adquisición</u>	dic-02	53.3099	
Costo actualizado de la construcción			341,650.05
Costo comprobado de adquisición actualizado CCAA			<u>1,025,625.05</u>
GASTOS			
Gastos notariales			5,000.00
Impuestos locales			400.00
Honorarios por avalúo			1,000.00
Suma			6,400.00
Por:			
Factor de actualización			13.6795
<u>INPC mes anterior fecha de enajenación</u>	may-22	121.0220	
<u>INPC mes de pago</u>	ago-90	8.8470	
Gastos actualizados			87,548.80

DETERMINACION DE LA UTILIDAD EN ENAJENACION DE BIENES						
			Construcción	Terreno	Total	
Precio de venta			4,000,000.00	5,000,000.00	9,000,000.00	
Menos:						
Costo comprobado de adquisición actualizado CCAA			341,650.05	683,975.00	1,025,625.05	11.40%
Gastos actualizados			0.00	87,548.80	87,548.80	
Ganancia en venta			3,658,349.95	4,228,476.20	7,886,826.15	
Años de tenencia			20	19		
Ganancia anualizada por concepto			182,917.50	222,551.38	405,468.88	
CALCULO DEL PAGO PROVISIONAL						
Ganancia acumulable			405,468.88			
Limite inferior			323,862.01			
Excedente			81,606.87			
Porcentaje			23.52%			
Impuesto marginal			19,193.93			
Cuota fija			51,883.01			
Impuesto causado			71,076.94			
TASA						
Impuesto causado		71,076.94	0.1752	17.52%		
Ganancia acumulable		405,468.88				

I.S.R. CAUSADO		Construcción	Terreno
Ganancia anualizada por concepto		182,917.50	222,551.38
Por:			
Tasa de impuesto		17.52%	17.52%
Impuesto sobre ganancia anual		32,047.15	38,991.00
Numero de años de tenencia		20	19
Impuesto causado		640,942.91	740,829.03
Pago provisional de ISR conjunto		1,381,771.94	
Impuesto a la entidad federativa			
Ganancia total	7,886,826.15		
Por:			
Tasa	5%		
Impuestos a la entidad federativa	394,341.31		
ISR total	1,381,771.94		
Menos:			
Impuestos a la entidad federativa	394,341.31		
ISR por pagar a la federación	987,430.63		

INGRESOS POR ENAJENACION DE BIENES				
DATOS:				
Costo del inmueble	Uso Habitacional		DETERMINACIÓN DEL INGRESO GRAVADO	
Terreno		50,000		
Construcción		350,000	Precio de venta	7,000,000.00
Fecha de adquisición Terreno		28-ago-00	Menos:	
Fecha de adquisición de la Construcción		28-ago-00	Ingresos exento	5,126,277.80
Gastos notariales		5,000	700,000 udis X 7.323254	
Impuestos locales		400		
Honorarios por avalúo		1,000	Ingreso gravado	1,873,722.20
Fecha de pago de los gastos		28-ago-00	Entre:	
Fecha de enajenación		15-jun-22	Precio de venta	7,000,000.00
Precio de venta terreno		4,000,000		
Precio de venta construcción		3,000,000	Proporción	0.2676
				<u>0.2676746</u>
DETERMINACION DEL COSTO COMPROBADO DE ADQUISICION ACTUALIZADO				
TERRENO				
Costo del terreno			50,000.00	
Por:				
Factor de actualización			2.5903	
INPC mes anterior fecha de enajenación	may-22	121.0220		
INPC mes de adquisición	ago-00	46.7198		
Costo actualizado del terreno			<u>129,515.00</u>	

CONSTRUCCION			
Costo de la construcción			350,000.00
Menos:			
Depreciación acumulada			231,000.00
350,000 X 3% X 22 años	66%		
Saldo por deducir			119,000.00
Por:			
Factor de actualización			2.5903
INPC mes anterior fecha de enajenación	may-22	121.0220	
INPC mes de adquisición	ago-00	46.7198	
Costo actualizado de la construcción			308,245.70
Costo comprobado de adquisición actualizado CCAA			437,760.70
GASTOS			
Gastos notariales			5,000.00
Impuestos locales			400.00
Honorarios por avalúo			1,000.00
Suma			6,400.00
Por:			
Factor de actualización			2.5903
INPC mes anterior fecha de enajenación	may-22	121.0220	
INPC mes de pago	ago-00	46.7198	
Gastos actualizados			16,577.92

DETERMINACION DE LA UTILIDAD EN ENAJENACION DE BIENES						
		Total	Proporción	Gravado		Gravado
Precio de venta		7,000,000.00	5,126,277.80	1,873,722.20		1,873,722.20
Menos:						
Costo comprobado de adquisición actualizado CCAA		437,760.70	26.76%	117,144.76	6.25%	187,372.22
Gastos actualizados		16,577.92	26.76%	4,436.25		4,436.25
Ganancia en venta		<u>6,545,661.38</u>		<u>1,752,141.19</u>		1,681,913.73
Años de tenencia						20
Ganancia anualizada por concepto						<u>327,283.07</u>
CALCULO DEL PAGO PROVISIONAL						
Ganancia acumulable	327,283.07		Impuesto a la entidad federativa			
Limite inferior	323,862.01					
Excedente	3,421.06		Ganancia total			1,681,913.73
Porcentaje	23.52%		Por:			
			Tasa			5%
Impuesto marginal	804.63		Impuestos a la entidad federativa			84,095.69
Cuota fija	51,883.01					
Impuesto causado	52,687.64		ISR total			1,053,752.86
Por:			Menos:			
Años de tenencia	20		Impuestos a la entidad federativa			84,095.69
Pago provisional de ISR conjunto	<u>1,053,752.86</u>		ISR por pagar a la federación			<u>969,657.18</u>

DE LOS INGRESOS POR ADQUISICIÓN DE BIENES



COFIDE[®]
CAPACITACIÓN EMPRESARIAL

INGRESOS

(ART. 130 LISR)

- Se consideran ingresos por adquisición de bienes:
 - I. La donación.
 - II. Los tesoros.
 - III. La adquisición por prescripción.
 - IV. Los supuestos señalados en los artículos 125, 160 y 161 de esta Ley.
Diferencia de mas del 10% en la enajenación de bienes

INGRESOS

(ART. 130 LISR)

- Se consideran ingresos por adquisición de bienes:
 - V.** Las construcciones, instalaciones o mejoras permanentes en bienes inmuebles que, de conformidad con los contratos por los que se otorgó su uso o goce, queden a beneficio del propietario. El ingreso se entenderá que se obtiene al término del contrato y en el monto que a esa fecha tengan las inversiones conforme al avalúo que practique persona autorizada por las autoridades fiscales.
- Tratándose de las fracciones I a III de este artículo, el ingreso será igual al valor de avalúo practicado por persona autorizada por las autoridades fiscales.
- En el supuesto señalado en la fracción IV de este mismo artículo, se considerará ingreso el total de la diferencia mencionada en el artículo 125 de la presente Ley.

DONACIÓN

(ART. 2332 AL 2383 CC)

- Definición de donación
 - Donación es un contrato por el que una persona transfiere a otra, gratuitamente, una parte o la totalidad de sus bienes presentes.
- No se donan bienes futuros
 - La donación no puede comprender los bienes futuros.
- Tipo de donación
 - La donación puede ser pura, condicional, onerosa o remuneratoria.
- Donación Pura y condicional
 - Pura es la donación que se otorga en términos absolutos, y condicional la que depende de algún acontecimiento incierto.
- Donación Onerosa y remunerativa
 - Es onerosa la donación que se hace imponiendo algunos gravámenes, y remuneratoria la que se hace en atención a servicios recibidos por el donante y que éste no tenga obligación de pagar.

DONACIÓN

(ART. 2332 AL 2383 CC)

- Donación Onerosa
 - Cuando la donación sea onerosa, sólo se considera donado el exceso que hubiere en el precio de la cosa, deducidas de él las cargas.
- Donaciones entre vivos
 - Las donaciones sólo pueden tener lugar entre vivos y no pueden revocarse sino en los casos declarados en la ley.
- Aceptación de la donación
 - La donación es perfecta desde que el donatario la acepta y hace saber la aceptación al donador.
- Forma de la donación
 - La donación puede hacerse verbalmente o por escrito.

DONACIÓN

(ART. 2332 AL 2383 CC)

- Donación de bienes muebles
 - No puede hacerse la donación verbal más que de bienes muebles.
- Donación verbal
 - La donación verbal sólo producirá efectos legales cuando el valor de los muebles no pase de doscientos pesos.
- Donación por escrito
 - Si el valor de los muebles excede de doscientos pesos, pero no de cinco mil, la donación debe hacerse por escrito.
- Donación en escritura publica
 - Si excede de cinco mil pesos, la donación se reducirá a escritura pública.
- Donación de bienes raíces
 - La donación de bienes raíces se hará en la misma forma que para su venta exige la ley.

TESORO

(ART. 875 A 885 CC)

- Definición de tesoro
 - Para los efectos de los artículos que siguen, se entiende por tesoro, el depósito oculto de dinero, alhajas u otros objetos preciosos cuya legítima procedencia se ignore. Nunca un tesoro se considera como fruto de una finca.
- Propietario del tesoro
 - El tesoro oculto pertenece al que lo descubre en sitio de su propiedad.
- Tesoro del propietario del inmueble y del que lo descubre
 - Si el sitio fuere de dominio del poder público o perteneciere a alguna persona particular que no sea el mismo descubridor, se aplicará a éste una mitad del tesoro y la otra mitad al propietario del sitio.

TESORO

(ART. 875 A 885 CC)

- Tesoro para las ciencias y artes
 - Cuando los objetos descubiertos fueren interesantes para las ciencias o para las artes, se aplicarán a la nación por su justo precio, el cual se distribuirá conforme a lo dispuesto en los artículos 876 y 877.
- Descubrimiento del tesoro
 - Para que el que descubra un tesoro en suelo ajeno goce del derecho ya declarado, es necesario que el descubrimiento sea casual.
- Prohibición de buscar tesoros
 - De propia autoridad nadie puede, en terreno o edificio ajeno, hacer excavación, horadación u obra alguna para buscar un tesoro.
- Tesoro del propietario del terreno
 - El tesoro descubierto en terreno ajeno, por obras practicadas sin consentimiento de su dueño, pertenece íntegramente a éste.

TESORO

(ART. 875 A 885 CC)

- **Búsqueda de tesoro en bienes arrendados**
 - El que sin consentimiento del dueño hiciere en terreno ajeno obras para descubrir un tesoro, estará obligado en todo caso a pagar los daños y perjuicios y, además, a costear la reposición de las cosas a su primer estado; perderá también el derecho de inquilinato si lo tuviere en el fundo, aunque no esté fenecido el término del arrendamiento, cuando así lo pidiere el dueño.
- **Búsqueda de tesoro con consentimiento**
 - Si el tesoro se buscare con consentimiento del dueño del fundo, se observarán las estipulaciones que se hubieren hecho para la distribución; y si no las hubiere, los gastos y lo descubierto se distribuirán por mitad.

TESORO

(ART. 875 A 885 CC)

- Tesoro en usufructo
 - Cuando uno tuviere la propiedad y otro el usufructo de una finca en que se haya encontrado el tesoro, si el que lo encontró fue el mismo usufructuario, la parte que le corresponde se determinará según las reglas que quedan establecidas para el descubridor extraño. Si el descubridor no es el dueño ni el usufructuario, el tesoro se repartirá entre el dueño y el descubridor, con exclusión del usufructuario, observándose en este caso lo dispuesto en los artículos 881, 882 y 883.
 - Si el propietario encuentra el tesoro en la finca o terreno cuyo usufructo pertenece a otra persona, ésta no tendrá parte alguna en el tesoro, pero sí derecho de exigir del propietario una indemnización del usufructo, en la parte ocupada o demolida para buscar el tesoro; la indemnización se pagará aun cuando no se encuentre el tesoro.

PRESCRIPCIÓN

(ART. 1135 AL 1180 CC)

- Definición de prescripción
 - Prescripción es un medio de adquirir bienes o de librarse de obligaciones, mediante el transcurso de cierto tiempo y bajo las condiciones establecidas por la ley.

- Prescripción positiva y negativa
 - La adquisición de bienes en virtud de la posesión, se llama prescripción positiva; la liberación de obligaciones, por no exigirse su cumplimiento, se llama prescripción negativa.

PRESCRIPCIÓN

(ART. 1135 AL 1180 CC)

- Prescripción positiva
- La posesión necesaria para prescribir debe ser:
 - I. En concepto de propietario;
 - II. Pacífica;
 - III. Continua;
 - IV. Pública.

PRESCRIPCIÓN

(ART. 1135 AL 1180 CC)

- Plazos para prescripción
- Los bienes inmuebles se prescriben:
 - I.** En cinco años, cuando se poseen en concepto de propietario, con buena fe, pacífica, continua y públicamente;
 - II.** En cinco años, cuando los inmuebles hayan sido objeto de una inscripción de posesión;
 - III.** En diez años, cuando se poseen de mala fe, si la posesión es en concepto de propietario, pacífica, continua y pública;
 - IV.** Se aumentará en una tercera parte el tiempo señalado en las fracciones I y III, si se demuestra, por quien tenga interés jurídico en ello, que el poseedor de finca rústica no la ha cultivado durante la mayor parte del tiempo que la ha poseído, o que por no haber hecho el poseedor de finca urbana las reparaciones necesarias, ésta ha permanecido deshabitada la mayor parte del tiempo que ha estado en poder de aquél.

PRESCRIPCIÓN

(ART. 1135 AL 1180 CC)

- Prescripción de bienes muebles
 - Los bienes muebles se prescriben en tres años cuando son poseídos con buena fe, pacífica y continuamente. Faltando la buena fe, se prescribirán en cinco años.

- Plazo de 10 años
 - Cuando la posesión se adquiere por medio de violencia, aunque ésta cese y la posesión continúe pacíficamente, el plazo para la prescripción será de diez años para los inmuebles y de cinco para los muebles, contados desde que cese la violencia.

PRESCRIPCIÓN

(ART. 1135 AL 1180 CC)

- Juicio para la prescripción
 - El que hubiere poseído bienes inmuebles por el tiempo y con las condiciones exigidas por este Código para adquirirlos por prescripción, puede promover juicio contra el que aparezca como propietario de esos bienes en el Registro Público, a fin de que se declare que la prescripción se ha consumado y que ha adquirido, por ende, la propiedad.
- Sentencia ejecutoria
 - La sentencia ejecutoria que declare procedente la acción de prescripción, se inscribirá en el Registro Público y servirá de título de propiedad al poseedor.

PRESCRIPCIÓN

(ART. 216 RLISR)

- Valor de avalúo
 - Tratándose de adquisiciones por prescripción, el valor de los bienes se determinará mediante avalúo referido a la fecha en la que ésta se hubiere consumado, independientemente de la fecha de la sentencia que la declare. En el caso de que no pueda determinarse la fecha en la que se consumó la prescripción adquisitiva, se tomará como tal aquélla en la que se haya interpuesto la demanda.
- Ingreso por prescripción no gravado
 - En los casos en que se acuda a la prescripción positiva para purgar vicios de los actos por medio de los cuales fueron adquiridos bienes, no quedará gravado el ingreso así percibido, siempre y cuando se hubiera pagado el Impuesto correspondiente por dichos actos.

AVALÚO EXCEDE EL 10%

(ART. 217 RLISR)

- Ingreso por adquisición en enajenación
 - En todos los casos de enajenación de inmuebles consignados en escritura pública en los que los adquirentes sean personas físicas o morales a que se refiere el Título III de la Ley, a excepción de las que señala el artículo 86, párrafos cuarto, quinto y sexto de la Ley, en los que el valor del avalúo exceda en más de un 10% al monto de la contraprestación pactada por la operación de que se trate, los notarios, corredores, jueces y demás fedatarios que por disposición legal tengan funciones notariales, cuando eleven a escritura pública el contrato en que consta la enajenación, calcularán en términos del artículo 132 de la Ley
 - El pago provisional que corresponda al adquirente, aplicando el 20% sobre la parte en que el valor de avalúo exceda al de la contraprestación pactada.

AVALÚO EXCEDE EL 10%

(ART. 217 RLISR)

- Lo dispuesto en el párrafo anterior no se aplicará cuando:
 - I. La enajenación se realice mediante algún programa de fomento de vivienda realizado por la Federación, las entidades federativas y organismos descentralizados;
 - II. Se trate de elevar a escritura pública contratos privados de compraventa de inmuebles o de celebrar en escritura pública el contrato definitivo en cumplimiento de un contrato de promesa de compraventa, siempre que se cumpla con lo siguiente:

AVALÚO EXCEDE EL 10%

(ART. 217 RLISR)

- Lo dispuesto en el párrafo anterior no se aplicará cuando:
 - a) Que el contrato de promesa de compraventa se hubiera celebrado ante fedatario público;
 - b) Que tratándose de contratos privados de promesa de compraventa o de compraventa de inmuebles, se hubieran timbrado para efectos fiscales y registrado dentro de los seis meses siguientes al día de su celebración ante las autoridades fiscales donde se encuentre ubicado el inmueble a fin de que se expedieran a cargo del promitente comprador o del adquirente las boletas de cobro de contribuciones locales que correspondan a dicho inmueble, o bien, se hubiera pagado el impuesto local de adquisición de inmuebles correspondiente a dicho contrato, y
 - c) Que en su caso, el valor del inmueble que se consideró para efectos de registrar el contrato privado de promesa o de compraventa ante las autoridades locales, o bien para pagar el impuesto local de adquisición de inmuebles correspondiente a dicho contrato, no exceda en más de un 10%, al precio de la enajenación sin considerar el importe de los intereses como parte de dicho precio, y

AVALÚO EXCEDE EL 10%

(ART. 217 RLISR)

- Lo dispuesto en el párrafo anterior no se aplicará cuando:
 - **III.** Cuando el adquirente en el contrato que se eleva a escritura pública sea una persona distinta de la que adquirió o tenía derecho a adquirir conforme a un contrato privado de promesa de compraventa o de compraventa, deberá cumplirse con lo previsto en la fracción anterior y acreditarse, además que se pagó el Impuesto por enajenación de bienes, por las cesiones de derechos que se hubieran pactado por el inmueble de que se trate, o bien, que por dichas operaciones se presentó declaración en términos del artículo 126, párrafo tercero de la Ley.

AVALÚO EXCEDE EL 10%

(ART. 217 RLISR)

- No se calculara el impuesto
 - En caso de cumplir con lo previsto en las fracciones anteriores, los fedatarios públicos dejarán de calcular el Impuesto por la adquisición de bienes, y señalarán en la propia escritura, las razones por las cuales no efectuaron dicho cálculo.
- Valor catastral
 - Para efectos de este artículo, cuando los contribuyentes no estén obligados a practicar un avalúo conforme a otras disposiciones legales, se considerará como valor de avalúo el valor catastral.

INGRESOS EXENTOS

(ART. 93 LISR)

- No se pagará el impuesto sobre la renta por la obtención de los siguientes ingresos:
- **XXIII.** Los donativos en los siguientes casos:
 - **a)** Entre cónyuges o los que perciban los descendientes de sus ascendientes en línea recta, cualquiera que sea su monto.
 - **b)** Los que perciban los ascendientes de sus descendientes en línea recta, siempre que los bienes recibidos no se enajenen o se donen por el ascendiente a otro descendiente en línea recta sin limitación de grado.
 - **c)** Los demás donativos, siempre que el valor total de los recibidos en un año de calendario no exceda de tres veces el SMG elevado al año. Por el excedente se pagará impuesto en los términos de este Título.
 - \$ 32,693.49 UMA anual X 3 = \$ 98,080.47

PAGO PROVISIONAL

(ART. 132 LISR)

- Pago provisional del 20% del ingreso
 - Los contribuyentes que obtengan ingresos de los señalados en este Capítulo, cubrirán, como pago provisional a cuenta del impuesto anual, el monto que resulte de aplicar la tasa del 20% sobre el ingreso percibido, sin deducción alguna.
- Fecha de entero del pago provisional
 - El pago provisional se hará mediante declaración que presentarán ante las oficinas autorizadas dentro de los 15 días siguientes a la obtención del ingreso.
- Presunción del SAT
 - Tratándose del supuesto a que se refiere la fracción IV del artículo 130 de esta Ley, el plazo se contará a partir de la notificación que efectúen las autoridades fiscales.

PAGO PROVISIONAL

(ART. 132 LISR)

- Operaciones en escritura publica
 - En operaciones consignadas en escritura pública en las que el valor del bien de que se trate se determine mediante avalúo, el pago provisional se hará mediante declaración que se presentará dentro de los quince días siguientes a la fecha en que se firme la escritura o minuta.
- Obligaciones de notarios
 - Los notarios, corredores, jueces y demás fedatarios, que por disposición legal tengan funciones notariales, calcularán el impuesto bajo su responsabilidad y lo enterarán mediante la citada declaración en las oficinas autorizadas y deberán expedir comprobante fiscal, en el que conste el monto de la operación, así como el impuesto retenido que fue enterado. Dichos fedatarios, dentro de los quince días siguientes a aquél en que se firme la escritura o minuta a más tardar el día 15 de febrero de cada año, deberán presentar ante las oficinas autorizadas, la información que al efecto establezca el Código Fiscal de la Federación respecto de las operaciones realizadas en el ejercicio inmediato anterior.

DEDUCCIONES

(ART. 131 LISR)

- Las personas físicas que obtengan ingresos por adquisición de bienes, podrán efectuar, para el cálculo del impuesto anual, las siguientes deducciones:
 - I. Las contribuciones locales y federales, con excepción del impuesto sobre la renta, así como los gastos notariales efectuados con motivo de la adquisición.
 - II. Los demás gastos efectuados con motivo de juicios en los que se reconozca el derecho a adquirir.
 - III. Los pagos efectuados con motivo del avalúo.
 - IV. Las comisiones y mediaciones pagadas por el adquirente.

PÉRDIDA FISCAL

(ART. 218 RLISR)

- Pérdida fiscal
 - Cuando en un año de calendario las deducciones que establece el artículo 131 de la Ley, sean superiores a los ingresos a que se refiere el Título IV, Capítulo V de la Ley, la diferencia podrá deducirse de los demás ingresos que el contribuyente deba acumular en la declaración anual correspondiente a ese mismo año, excepto de los ingresos a que se refiere el Título IV, Capítulos I y II de la Ley, después de efectuar, en su caso, las deducciones del artículo 115 de la Ley y la parte de la pérdida que corresponda en términos del artículo 122, fracción I de la Ley.

SOCIEDAD CONYUGAL Y COPROPIEDAD

(ART. 219 RLISR)

- Sociedad conyugal y Copropiedad
 - Tratándose de la sociedad conyugal o de copropiedad en la que sus integrantes no ejerzan la opción a que se refiere el artículo 142 de este Reglamento, el cálculo del Impuesto anual, así como el pago provisional a que se refieren los artículos 131 y 132 de la Ley respectivamente deberán efectuarse por cada uno de los cónyuges o copropietarios, por la parte de ingresos que le corresponda. Asimismo, en el cálculo del Impuesto anual deberán efectuarse en forma proporcional las deducciones relativas a los ingresos que obtengan por adquisición de bienes.



**POR SU
ATENCIÓN
¡GRACIAS!**



COFIDE®
CAPACITACIÓN EMPRESARIAL



CONTÁCTANOS



PÁGINA WEB

www.cofide.mx



TELÉFONO

01 (55) 46 30 46 46



DIRECCIÓN

Av. Río Churubusco 594 Int. 203, Col.
Del Carmen Coyoacán, 04100 CDMX

SIGUE NUESTRAS REDES SOCIALES



COFIDE



Cofide SC



Cofide SC



@cofide.mx

"Queda prohibida la reproducción parcial o total de este material por cualquier medio, sin para ello contar con la autorización previa, expresa y por escrito del autor. Toda forma de utilización no autorizada, será perseguida con los establecido en la Ley Federal de Derechos de Autor. Derechos Reservados Conforme a la ley. Copyright ©."