

MANUAL PRACTICO PARA EL TRATAMIENTO DE LA ENAJENACION Y ADQUISICION DE INMUEBLES

Jesús Patiño Soto

Este manual pretende auxiliar a los estudiosos de estos temas, con el fin de precisar el tratamiento fiscal de la enajenación de bienes inmuebles que realizan las personas físicas mediante actos accidentales o esporádicos de comercio, conforme al capítulo IV del título IV de la Ley del Impuesto sobre la Renta (ISR).

Se busca orientar a los contribuyentes para que de manera sencilla y práctica determinen el momento de acumular los ingresos por la enajenación de inmuebles con plena seguridad jurídica, así como efectuar las deducciones autorizadas en la ley y sus requisitos, con objeto de obtener la ganancia gravable, la cual es la base para calcular pagos provisionales y determinar el ingreso acumulable para efectos de la declaración del ISR.

El costo comprobado de adquisición (CCA) es la principal deducción autorizada que representa la contraprestación que se paga para adquirir el bien, sin incluir los intereses; sin embargo, hay otros actos jurídicos o circunstancias que sustentan el CCA, sin que exista contraprestación, como son: herencias, legados, donación, prescripción, rifa, sorteo, adjudicaciones, fideicomisos, dación en pago, reembolsos por reducción de capital, usufructo o nuda propiedad, entre otros actos jurídicos.

En el presente manual se aborda el tema del usufructo y la nuda propiedad, así como la enajenación o donación de estos derechos reales; en la práctica se complica determinar el CCA, debido a que la Ley del ISR es omisa al respecto, situación que en la práctica notarial se considera como CCA para ambos derechos reales, el 50% del valor del inmueble, que apoya indebidamente tal

determinación en lo que establecen los códigos estatales al referirse al impuesto sobre adquisición de inmuebles.

Por su importancia y vinculación con el tema de la enajenación de inmuebles, se comenta el tratamiento fiscal de los ingresos por adquisición de bienes regulado en el capítulo V del título IV de la Ley del ISR, y se destaca, dada su relevancia, la donación gravada y exenta, la prescripción positiva, la accesión y la diferencia de valores cuando el avalúo excede en más de 10% la contraprestación pactada en la enajenación del mismo.

En el manual se advierten los riesgos por adquirir un inmueble en contrato privado y no formalizar o escriturar en tiempo ante fedatario público, lo cual puede ocasionar conflictos innecesarios a herederos, legatarios y a la sociedad en general.



▲ INDICE

➤ <i>Breves antecedentes del autor</i>	13
➤ <i>Consideraciones del autor</i>	15
➤ <i>Introducción</i>	17
➤ <i>Abreviaturas</i>	25
➤ <i>Globalización de ingresos para personas físicas que enajenen inmuebles conforme al capítulo IV del título IV de la LISR</i>	29
➤ <i>Capítulo I. Disposiciones generales</i>	31
1. Estructura del título IV de la LISR y su RISR, aplicable a personas físicas (sección I, capítulo IV, del título IV, artículos 90 a 152, LISR y 142 a 269, RISR)	33
2. Elementos de la relación tributaria cuando se trate de ingresos por enajenación de bienes del capítulo IV del título IV, LISR (artículo 90 de la LISR)	34
3. Sección I, capítulo IV, del título IV, LISR y capítulo IV del RISR. Artículos aplicables a los ingresos por enajenación de inmuebles (artículos 119 al 128 de la LISR y del 200 al 214 del RISR).	35

4.	Ingresos por enajenación de bienes. Artículos del RISR que aplican al capítulo IV del título IV, LISR (artículos 200 al 214 del RISR)	36
5.	Ingresos por enajenación de bienes. Reglas de la Resolución Miscelánea Fiscal 2020 que aplican al capítulo IV del título IV de la LISR	37
6.	Sujetos que podrán obtener ganancia gravable en la LISR por enajenar inmuebles	38
7.	Fórmulas simplificadas para determinar la ganancia gravable de los diferentes sujetos del ISR que enajenan bienes inmuebles	39
8.	Personas morales con fines no lucrativos del título III, artículos 79-89 de la LISR.	41
9.	Residente en el extranjero con ingresos de fuente de riqueza ubicada en territorio nacional (artículo 160 del título V de la LISR)	42
➤	Capítulo II. De los ingresos por enajenación de bienes	45
10.	De los ingresos por enajenación de bienes (artículos 119 al 128 de la LISR y 200 al 214 del RISR, Capítulo IV del Título IV de la LISR)	49
11.	Ingresos por enajenación de inmuebles (artículo 119 de la LISR).	51

12. Ingresos exentos (artículo 93 de la LISR)	55
13. Determinación del costo comprobado de adquisición actualizado (CCAA) (artículo 121-I de la LISR)	61
14. Enajenación de un local comercial	66
15. Cálculo del pago provisional del ISR federal y estatal cuando haya ganancia en la venta de inmuebles (artículos 120, 126 y 127 de la LISR)	69
16. Responsabilidad de los fedatarios públicos.	70
17. Declaración informativa de operaciones consignadas en escrituras públicas (artículo 126, tercer párrafo, de la LISR, artículo 27, apartado B, fracción X, apartado D, fracción VI, del CFF y R. 3.15.6, RM 2020)	72
18. Cálculo de pagos provisionales de personas morales con fines no lucrativos del título III, artículos 126, último párrafo, y 79 a 89 de la LISR.	73
19. R. 2.7.1.23, RM 2020. Comprobación del costo de adquisición con el CFDI en operaciones traslativas de dominio de inmuebles celebradas ante notario público (artículos 29 y 29-A del CFF)	75
20. El fedatario no estará obligado a expedir el complemento en el caso de transmisiones de propiedad, a que se refiere la regla 2.7.1.23, en los supuestos que se indican	75

21. Forma de comprobar el costo de adquisición de inmuebles adquiridos en 2014 y formalizados a más tardar en 2017 (CFDI) (artículo trigésimo primero transitorio, RM 2020)	76
22. Declaraciones por bienes que estén en copropiedad o pertenezcan a los integrantes de una sociedad conyugal (artículos 92 de la LISR y 145 del RISR)	77
23. Los fedatarios públicos estarán relevados de calcular y enterar el pago provisional del ISR en actividades empresariales de personas físicas (artículos 212 del RISR y 126 LISR)	78
24. Cálculo del pago provisional de los contribuyentes del RIF que enajenen inmuebles (artículo 212, último párrafo, del RISR)	78
25. ISR estatal que se enterará a favor de las entidades federativas (5% sobre la ganancia obtenida en la enajenación de inmuebles) (artículo 127 de la LISR)	79
26. Determinación simultánea del pago provisional del ISR federal y del impuesto estatal por la ganancia obtenida en la venta de inmuebles (artículos 120, 126 y 127, LISR)	80
27. Transmisión de la propiedad por expropiación	82
28. Enajenación de departamentos. Edificio de propiedad en condominio	82
29. Cálculo del ISR anual por enajenación de inmuebles (artículo 120 de la LISR)	85

30. Cálculo del ISR anual por la venta de local comercial (artículos 120 y 152 de la LISR)	88
31. Otro ejemplo para calcular el ISR anual cuando existe ganancia por enajenación de bienes inmuebles (artículo 120, LISR)	89
32. Cálculo del ISR anual en el que se incluyen todos los ingresos conforme a los capítulos que integran el título IV, artículo 152, LISR	90
33. Declaración anual cuando exista pérdida por enajenación de bienes inmuebles (artículos 121, último párrafo, y 122 de la LISR)	92
34. Determinación de la ganancia y pago provisional en venta de inmuebles cuya fecha de adquisición del terreno no coincida con la fecha de construcción (artículo 200 del RISR)	96
35. Cálculo del pago provisional de ISR cuando exista ganancia y pérdida en la venta de un inmueble con diferente fecha de adquisición (artículos 126 de la LISR y 200 del RISR)	97
36. Procedimiento para diferir el ISR de la ganancia gravable no acumulable por venta de un inmueble a plazos con pago en parcialidades (artículos 120, último párrafo, 127 LISR y 203 del RISR)	99
37. Informar de las contraprestaciones recibidas en efectivo, piezas de oro o plata que excedan de 100 mil pesos (artículo 128 de la LISR)	104

38. Ley del Impuesto al Valor Agregado	105
39. Venta de nave industrial propiedad de persona moral contribuyente del título II, LISR	108
40. Opciones para calcular el ISR por la venta de un inmueble ubicado en México propiedad de un residente en el extranjero (artículo 160 del título V de la LISR)	110
41. Caso práctico para calcular el ISR por venta de inmueble y su retención a cargo del residente en el extranjero (artículo 160, LISR)	112
42. La propiedad	114
43. El usufructo (artículos 980 al 1040, CCCDMX)	115
44. Caso práctico. Usufructo y nuda propiedad.	116
45. El padre como propietario del inmueble dona la nuda propiedad a su hijo consanguíneo en línea recta, conservando el usufructo (artículo 93-XXIII, LISR).	120
46. Venta exenta de dos departamentos en la misma fecha ante el mismo notario, cuyo precio de cada uno es de \$4,500,000 (artículos 93-XIX-a de la LISR y 155 del RISR)	121
47. Venta de casa-habitación en copropiedad (aplica a la sociedad conyugal) (artículos 93-XIX-a y 92 de la LISR y 145 del RISR)	123

48. Contrato de arrendamiento financiero 125

49. Caso práctico de arrendamiento financiero 132

50. Venta con reserva de dominio y posterior rescisión de contrato 137

51. Contrato de fideicomiso. 141

➤ **Capítulo III. De los ingresos por adquisición de bienes 155**

52. Capítulo V del título IV del RISR. Artículos aplicables a los ingresos por adquisición de bienes (artículos 130-132 de la LISR y 216-219 del RISR) 157

53. Capítulo V. De los ingresos por adquisición de bienes (artículos 130 al 132 de la LISR, 204 y 216 al 219 del RISR). 157

54. Artículo 130-I, LISR: la donación (artículo 93, fracción XXIII, según avalúo, y artículos 2332 a 2356, CCF) 158

55. Otros donativos exentos por adquisición de bienes hasta tres veces la UMA anuales (artículo 93-XXIII-c de la LISR). 163

56. Efectos fiscales de la revocación de la donación por ingratitud (artículo 2370, CCCDMX) 167

57. Artículo 130-II, LISR. Los tesoros: ingreso según avalúo (artículos 875-885 del CCF)	168
58. Artículo 130-III, LISR. La adquisición por prescripción: el avalúo será la base para pagar el ISR (artículos 204 y 216 del RISR y 1135 a 1180 del CCF)	169
59. Artículo 130-IV, LISR. Los supuestos señalados en los artículos 125 y 160 de esta ley, cuando el avalúo exceda en más de 10% del precio pactado (diferencia de valores)	172
60. Artículo 130-V, LISR. Adquisición por accesión (artículos 886-932, CCF).	173
61. Caso práctico de ingresos derivado de adquisición de bienes por accesión en un contrato de arrendamiento puro	173
62. Deducciones autorizadas en el capítulo V del título IV de la LISR (artículo 131 de la LISR)	177
63. Cálculo del pago provisional de los ingresos gravados por adquisición de bienes (artículos 132 de la LISR y 217 del RISR).	178
64. Casos en que no aplica el cálculo del pago provisional cuando el valor de avalúo excede de 10% del precio pactado (artículos 132, LISR y 217, RISR).	179

➤ **Apéndices** 183

A. Requisitos de las deducciones autorizadas en los capítulos IV y V del título IV de la LISR 185

B. Código Fiscal de la Ciudad de México (CFCDMX) 193

C. Código Financiero del Estado de México (CFEM) 202

D. Textos completos: comparativo del concepto de adquisición en el CFCDMX y CFEM. 212

E. Anexo 8 de la Resolución Miscelánea Fiscal para 2020. Tarifa aplicable a pagos provisionales (DOF 9 de enero de 2020) 217

F. Anexo 9 de la Resolución Miscelánea Fiscal para 2020 (DOF 14 de mayo de 2020) 218

G. Índice Nacional de Precios al Consumidor. 223