

## I. REGLAS BÁSICAS

A manera de introducción analicemos los presupuestos básicos que rigen en materia fiscal.

### 1. SUJETO

Es sujeto de un impuesto la persona física o moral a la que la ley le impone la obligación de pagar una contribución. En el caso del ISR (Impuesto sobre la Renta) son sujetos del impuesto las personas físicas y las personas morales residentes en el país o que obtengan ingresos de fuente de riqueza ubicados en el mismo. Véase arts. 1 CFF (Código Fiscal de la Federación) y 1 de LISR (Ley del impuesto sobre la Renta).

### 2. OBJETO

Es objeto del impuesto la situación de hecho o jurídica que establecen las leyes fiscales, es la hipótesis normativa que genera la contribución. Son objeto del ISR todos los ingresos que obtengan las personas, ya sean en efectivo, en bienes, en servicios, en créditos o de “cualquier otro tipo” (por ejemplo, la ganancia inflacionaria, o la cambiaria). Véase arts. 6 CFF y 17 y 106 LISR.

### 3. BASE

Es base del impuesto la cantidad que las leyes fiscales determinen para que sobre ella se calcule la contribución. En el caso del ISR es base del impuesto el resultado de restar al ingreso las deducciones autorizadas. Véase los arts. 29 y 176 LISR.

### 4. TASA, TARIFA O CUOTA

La tasa es el porcentaje y tarifa es el porcentaje escalonado, fijados por la ley, que ha de aplicarse sobre la base, para cuantificar el monto de la contribución. La cuota es la contribución determinada en un monto específico, determinado por la realización de la hipótesis normativa.

En el caso del ISR, si se trata de personas morales, para el 2006 la tasa es del 29%, pero para el 2007 será del 28%, mientras que si se trata de personas físicas residentes les impone una tarifa escalonada, aplicable en relación a los ingresos acumulables que tengan en el ejercicio, que podrán llegar hasta los mismos porcentajes señalados para las personas morales en los años 2006 y 2007. Véase arts. 10 y 177 ISR, así como las disposiciones de vigencia anual de la misma ley.

Tratándose de personas físicas o morales no residentes en el país, la tasa se determina en cada ingreso, por ejemplo, en caso de pensiones por jubilaciones la tasa puede ser del 15% o del 30%. Véase art. 182 ISR.

## 5. INTERPRETACIÓN ESTRICTA

Las disposiciones fiscales son de interpretación estricta únicamente cuando establezcan cargas a los “particulares”, excepciones a las mismas, fijen infracciones o sanciones. Se considera que establecen cargas a los “particulares” las normas que se refieren al sujeto, al objeto, a la base o a la tasa o tarifa.

Todas las demás normas fiscales se interpretan con cualquier método jurídico (mayoría de razón, *contrariu sensu* hermenéutico, topográfico, etc.), siendo de aplicación supletoria el derecho federal común (Código Civil Federal, CCF). Véase el art. 5 CFF.

## 6. AUTODETERMINACIÓN

Antiguamente, hasta los años sesentas e incluso setentas del siglo pasado, la obligación de determinar la causación, liquidación y cobro de las contribuciones era a cargo de las autoridades fiscales, en específico de la Secretaría de Hacienda y Crédito Público, por ejemplo, el Impuesto sobre Herencias y Legados.

A finales de los años setentas, ante el rezago que provocaba el que las autoridades fiscales realizaran el cálculo y determinación de los impuestos, ocasionó un cambio en el sistema, obligando a los contribuyentes a que ellos determinaran las contribuciones a su cargo, salvo que la ley dispusiera lo contrario “expresamente”; en la enajenación de bienes inmuebles en escritura pública es

obligación del notario el cálculo del pago provisional, no del contribuyente. Véase arts. 6, tercer párrafo CFF y 154, tercer párrafo del ISR.

## 7. CRÉDITO FISCAL

Es crédito fiscal toda cantidad que tenga derecho a percibir el Estado o sus organismos descentralizados que provenga de contribuciones (impuestos, aportaciones de seguridad social, contribuciones de mejoras y derechos), aprovechamientos o de sus accesorios (recargos, sanciones, gastos de ejecución y el 20% de indemnización por el pago con cheque sin fondos), incluso la que derive de responsabilidades que el Estado tenga derecho a exigir de los servidores públicos o de los particulares, así como cualquier otra cantidad a la que las leyes le den ese carácter y el Estado tenga derecho a percibir por cuenta ajena. Véase arts. 4 y 2 CFF.

## 8. CAUSACIÓN Y EXIGIBILIDAD

Las contribuciones se causan en el momento en que se realizan las situaciones de hecho o de derecho que establecen las leyes fiscales vigentes al momento de su realización, y son exigibles en la fecha o dentro del plazo fijados por la propia ley. Véase art. 6 CFF.

## II. ENAJENACIÓN DE BIENES INMUEBLES

### 1. REGLAS GENERALES

Son **objeto** del ISR los ingresos que obtengan las personas físicas residentes derivados de la enajenación de bienes. Véase arts. 146, primer y segundo párrafos, de la LISR, y el 14 del CFF.

La **base** del ISR, por enajenación de bienes inmuebles, que la ley llama ganancia, se obtiene restando de la contraprestación las deducciones autorizadas por la ley. Véase arts. 146, tercer y cuarto párrafos, y 148 de LISR. Las deducciones se actualizan en términos del artículo 7 de la LISR o de la regla 3.15.1 de la Resolución Miscelánea Fiscal para 2006.

Una vez determinada la **ganancia**, habremos de determinar que parte de ella es acumulable a los demás ingresos acumulables y cual no; toda la ganancia está gravada, pero solo una parte de ella es acumulable. Obtenemos la parte acumulable dividiendo la ganancia entre el número de años transcurridos entre la adquisición y la enajenación del inmueble, máximo 20, dicho en otras palabras la ganancia acumulable puede ser el 100% (si ha transcurrido un año entre la adquisición y

la enajenación) o al menos el 5% de la ganancia (si han transcurrido 20 o más años).

La **ganancia acumulable** sirve tanto para el pago anual, como para el pago provisional.

En el pago anual: Al total de los ingresos acumulables del ejercicio se les determinará el ISR que el contribuyente debe pagar, aplicándoles las reglas del título IV de la mencionada ley. El impuesto que resulte se dividirá entre los ingresos acumulables, de conformidad con los incisos *a)* y *b)* de la fracción III del art. 147 de la LISR, a fin de determinar la tasa “efectiva” del impuesto que se calculó, aplicando dicha tasa “efectiva” al resto de la ganancia que se obtuvo por la enajenación, esto es, a la ganancia no acumulable. Dicho en otras palabras la antigüedad entre la adquisición y la enajenación de los bienes inmuebles (máximo 20) sirve para dividir la ganancia y obtener la parte acumulable y la no acumulable, resultando en consecuencia una base menor a la cual se aplicará la tarifa, ya que si se acumulara la totalidad de la ganancia la tasa real del impuesto sobre la renta sería mayor. Véase art. 147 LISR.

En los pagos provisionales: los pagos provisionales, respecto de los ingresos que se obtengan por la enajenación de bienes inmuebles, que son obligación del notario calcular, recaudar o cobrar y enterar, se determinan aplicando a la ganancia acumulable la tarifa señalada en el segundo párrafo del artículo 154 de la LISR, dicha tarifa es el resultado de anualizar la tarifa del artículo 113 de la misma ley, y se publica como anexo 8 de la re-

solución miscelánea fiscal. El entero del pago provisional lo debe efectuar el notario dentro de los 15 días hábiles siguientes a la firma de la escritura. Véase art. 154 LISR y regla 3.15.2 de la Resolución Miscelánea Fiscal para 2006.

## 2. REGLAS ESPECIALES

### A. Enajena una sucesión, una copropiedad o una sociedad conyugal.

#### Ver incisos I y J

Cuando el inmueble es enajenado por “una sucesión” el ISR se debe calcular como si fuere un sólo enajenante, sin importar si el inmueble se enajena con el consentimiento de los herederos o con autorización judicial. Es conveniente adjudicar el bien y que los herederos, ya como copropietarios lo enajenen, para que pueda dividirse la ganancia entre todos ellos e incluso entre los cónyuges de los que estén casados bajo el régimen de sociedad conyugal. Véase arts. 108, quinto párrafo, LISR y 124 del Reglamento de la Ley del Impuesto Sobre la Renta (RLISR).

En el caso de que enajenen varios copropietarios un inmueble, el ingreso debe dividirse entre ellos, en la proporción que representen en la copropiedad, aplicando cada quién las deducciones que le correspondan, a efecto de determinar la ganancia que a cada uno le corresponda, en caso de que no se sepa a quién corresponden las deducciones, se aplicarán en la misma proporción que

tengan en la copropiedad. Véase arts. 108, primer párrafo, LISR y 198 RISR.

Cuando se enajena un bien que forme parte de una sociedad conyugal, se le aplicarán las mismas reglas que a la enajenación de bienes por una copropiedad, pero en el caso de sociedad conyugal, los cónyuges pueden optar por que solo uno de ellos, el que tenga mayores ingresos, presente declaración acumulando el total del ingreso por la enajenación. Véase arts. 108, cuarto párrafo, LISR y 123 y 120 RISR.

### B. Fecha y costos comprobados de adquisición

Debemos considerar como fecha y costo de adquisición los que consten en la escritura, en que adquirió la persona que hoy enajena, excepto que el ahora enajenante hubiera adquirido por contrato privado, que de ese contrato privado se hubieran pagado los impuestos, aun en forma extemporánea, y, que en caso de haberse elevado a escritura, no se hubieren modificado las condiciones del contrato, tomándose en este caso como costo y como fecha de adquisición los del mencionado contrato privado.

En el caso de que la adquisición hubiera sido por un título no oneroso, se tomarán como fecha y costo de adquisición los del último adquirente a título oneroso.

En el caso de adquisiciones por donación, por las que se hubiere pagado el ISR por adquisición de bienes (regulado por el título IV, capítulo quin-

to) se tomará como fecha de adquisición la de la donación (la ley dice que se tendrá por fecha de adquisición aquella en que se pagó el impuesto, consideramos que “quiso decir” la fecha en que se generó el impuesto), y por costo el del avalúo que sirvió de base para el pago del impuesto. Igual criterio debe aplicarse cuando se haya pagado ISR por adquisición de bienes, cuando el avalúo supere en mas de un 10% el precio pactado, caso en el que el costo de adquisición no será el precio que pagó, sino que será el avalúo que sirvió para determinar el pago del ISR sobre la demasía entre el avalúo y el precio. Véase arts. 151, 152, 153 y 155 LISR.

Tratándose de bienes adquiridos por donación en campañas de regularización, se tendrán como costo y fecha de adquisición las del donante, pero en caso de no poder determinarse, se tomará como costo el 80% del valor del avalúo referido a la fecha de la escritura de adquisición, y esta última como fecha de adquisición. Véase art. 195 RISR, para determinar un avalúo referido debemos estar a lo ordenado por el art. 4 del Reglamento del Código Fiscal de la Federación (RCFF).

Es conveniente aclarar que en ningún caso sirve como costo de adquisición comprobado el valor que aparece en la tabla de valores e indivisos de la escritura constitutiva del régimen de propiedad en condominio, ni el valor que hubiera servido de base para la división de una copropiedad, ni el valor de avalúo que sirvió de base para el pago del impuesto local en adquisiciones por herencia o legado; la razón por la cual en todos estos casos no sirven los valores referidos como costo comproba-

do de adquisición es por que no fueron contraprestaciones pagadas por el ahora enajenante, ni sirvieron de base para el pago del impuesto sobre la renta por adquisición de bienes.

### C. Costo comprobado del terreno

Es costo comprobado de adquisición del terreno el que conste en el documento en el cual se adquirió la propiedad del mismo, sea escritura o contrato privado, y del cual se pagó impuestos, a tiempo o de manera extemporánea. Véase art. 150 LISR.

### D. Costo del terreno y de las construcciones adquiridos en un mismo documento

Cuando se adquirió un inmueble que tiene edificaciones, se tendrán como costo del terreno y de las construcciones los que se hayan especificado en el título, esto es, si se hubiere desglosado el precio. En el supuesto de que en el precio no se hubiere especificado cuánto corresponde al terreno y cuánto a las construcciones se podrá determinar conforme a las siguientes opciones:

- La proporción que a cada uno correspondiese en “el avalúo practicado a la fecha de la adquisición”, nótese que dice “a la fecha”, no “en la fecha”, razón por la cual consideramos que sí es posible la utilización de un avalúo referido.
- “Las proporciones que aparezcan en los valores catastrales que correspondan a la fecha de adquisición”.

- Además de las dos opciones anteriores, cuando no haya habido desglose de precio en el título de adquisición, el contribuyente podrá optar por considerar como proporciones del precio el 20% para el terreno y el 80% para las construcciones. Véase arts. 151 LISR y 197 RISR.

### E. Costo comprobado mínimo

La reducción mínima a que tiene derecho todo enajenante, por concepto de costo comprobado de adquisición actualizado, es el 10% del monto de la contraprestación que obtenga por la enajenación, independientemente de poder deducir los demás conceptos que la ley autoriza, por ejemplo, los gastos notariales actualizados, las comisiones o mediaciones actualizadas pagadas por el ahora enajenante e incluso las inversiones hechas en construcciones, mejoras y ampliaciones. Véase la colocación de la reducción mínima del costo comprobado de adquisición actualizado, está en la parte final de la fracción primera 148 LISR, razón por la cual procede deducir, con independencia, los demás conceptos señalados en las siguientes fracciones del precepto mencionado.

### F. Conceptos de construcciones mejoras y aplicaciones.

Véase art. 148, fracción II, LISR

Por **inversiones** en construcciones entendemos que se comprenden todos los conceptos a que

se refiere el art. 4 del RISR, en el cual conviene destacar que se incluyen el costo de los proyectos y de la demolición.

Por **mejoras** desde el punto de vista del impuesto sobre la renta en estudio, es todo aquel gasto que incrementa el valor del inmueble, no son mejoras los gastos de mero mantenimiento. En términos civilistas diremos que son deducibles los gastos útiles, y que no son deducibles, por concepto de mejoras, los gastos necesarios, ni los voluntarios, ya que estos dos últimos no incrementan el valor del bien. Véase arts. 817 a 819 del CCF.

Por **ampliaciones** entendemos aquellos gastos que incrementan la superficie construida del inmueble, independientemente de que incrementen su valor o no. Ampliar significa agrandar. Con base en este concepto se pueden deducir los gastos voluntarios o de ornato, siempre y cuando incrementen la superficie de las construcciones.

Consideramos que es posible deducir todos aquellos gastos que se hubieren efectuado, aunque la obra realizada hubiere sido demolida o separada del inmueble, por ejemplo, si compro una casa, la demuelo y construyo otra, tengo derecho a deducir el costo de la construcción original, así como el costo de la nueva edificación; igual sucede, por ejemplo, si compro una cocina y a los 5 años la cambio, ambos gastos o inversiones pueden deducirse, la ley permite deducir todos los gastos o inversiones que se realicen, independientemente de que su concepto se duplique y de la subsistencia de la cosa producto de la inversión.

Es conveniente hacer notar que las inversiones en construcciones, ampliaciones y mejoras se disminuyen a razón del 3% anual, desde la fecha de la inversión hasta el momento de la enajenación, y posteriormente se actualizan, teniendo como tope máximo de disminución el 80% de la inversión, esto es, el monto mínimo de la inversión que indexaremos o actualizaremos será el 20% del monto original de la inversión. Véase el art. 151, fracción II, LISR.

#### G. Comprobación del costo en construcciones, mejoras y ampliaciones. Véase art. 192 RISR

El enajenante puede comprobar el costo de las construcciones, mejoras y ampliaciones de la siguiente manera:

- Con facturas que reúnan los requisitos fiscales. No basta con la sola declaración del enajenante de haber invertido determinada cantidad, es necesario que le acredite, al notario, con facturas, quien deberá revisarlas. Consideramos que también se puede acreditar el costo con un dictamen fiscal, en el que se especifiquen las fechas y montos de las inversiones. Consideramos que el notario no está obligado a conservar la documentación que se le exhiba para realizar el cálculo del pago provisional.
- Con el valor que se señale en el aviso de terminación de obra.
- También se puede comprobar el costo de las

inversiones tomando el 80% del valor de avalúo que corresponda a las construcciones, referido a la fecha en que éstas se edificaron. Esta opción es aplicable únicamente cuando no haya obligación de presentar aviso de terminación de obra o cuando habiéndola en el aviso de terminación no se consigne el monto de lo invertido en las obras.

Con relación a la opción del aviso de terminación de obra la autoridad fiscal tiene la facultad de practicar avalúo referido a la fecha de realización de las obras, y en caso de haber una diferencia superior al 10%, hacia abajo, la autoridad podrá ordenar que se tome como costo el valor del mencionado avalúo y no el del aviso de terminación, cobrando las diferencias de impuesto que resulten, mas sus recargos y actualizaciones. La autoridad fiscal está facultada para calificar o verificar el valor de las construcciones manifestado en el aviso de terminación de obra.

#### H. Costo de inmueble adquirido en diversos momentos y/o fusión de predios

Cuando una persona adquiere un bien en diversas etapas, por ejemplo, en una fecha adquiere el 20% y posteriormente adquiere el 80% restante, tiene derecho a deducir el 100% del costo, cada adquisición se debe actualizar conforme a la antigüedad que le corresponda, una vez que se hayan obtenido los costos actualizados se sumarán y tendrá derecho a deducir el total de ambos o el

10% del ingreso por la enajenación. La ganancia que se obtenga se dividirá entre el número de años transcurridos entre la primera adquisición y la enajenación, determinando con ello la parte acumulable de la ganancia y la parte no acumulable, lo cual incide para calcular, tanto el pago provisional como el pago anual. Véase arts. 154, primer párrafo, y 147, fracción I, LISR.

El mismo procedimiento habrá de observarse cuando se enajene un bien resultado de una fusión de predios, se tiene derecho a deducir los costos de adquisición actualizados de todas las fracciones que se fusionaron (sumados) o al 10% del ingreso obtenido por la enajenación.

### I. Enajenación de un inmueble que forma parte de la sociedad conyugal

Cuando se enajene un bien que forma parte de una sociedad conyugal, el ingreso y los deducibles deben repartirse entre ambos cónyuges en la proporción que tengan en la mencionada sociedad conyugal, conforme a las capitulaciones matrimoniales. Véase art. 123 RISR.

Cuando el cónyuge no titular del bien, comparece a la enajenación a efecto de dar su consentimiento con la enajenación por desconocerse el régimen patrimonial de su matrimonio, el cálculo del impuesto debe realizarse considerando exclusivamente al titular como enajenante, es decir, al cónyuge titular le corresponde el 100% del ingreso, y él es el único que pagará el impuesto sobre la

renta, únicamente podemos dividir el ingreso si consta que el matrimonio estaba celebrado bajo el régimen de sociedad conyugal.

Cuando enajena una persona, casada bajo el régimen de sociedad conyugal, pero que su cónyuge es extranjero, podemos concluir que el producto de la venta si entra a la sociedad conyugal, aunque el inmueble no, por no haber realizado el pacto a que se refiere el art. 27 constitucional. En este caso consideramos que para dividir el ingreso entre los dos cónyuges es indispensable que el extranjero comparezca a la escritura de enajenación.

### J. Enajenación de un bien que formó parte de una sociedad conyugal o de una copropiedad y que posteriormente se aplicó

Cuando el inmueble que se enajena pasó a ser propiedad exclusiva de uno de los cónyuges, por aplicación de bienes por disolución de la sociedad conyugal, se debe tener como costo y fecha de adquisición los que consten en el documento en que se adquirió, no en el que se le aplicó.

El mismo criterio debemos aplicar cuando se aplica un bien a un copropietario por disolución de la copropiedad, por ejemplo, cuando cinco personas son copropietarias y constituyen el régimen de propiedad en condominio respecto del inmueble en copropiedad, y se aplica cada uno un departamento en pago de su porción, el costo y la fecha de adquisición serán los que correspondan a la escritura de adquisición y no a la de aplicación.

Es oportuno advertir que cuando un cónyuge o un copropietario se aplica un bien de mayor valor a lo que le correspondía, por la demasía que se le aplica no se causa impuesto sobre la renta por no estar específicamente gravado, es decir, la ley no le da tratamiento de ingreso.

### K. Exención por la enajenación de la casa habitación

Es requisito para que proceda la exención del ISR que el enajenante habite el inmueble que enajena. Véase art. 109, fracción XV, LISR.

El notario no tiene obligación de cobrar el ISR por enajenación cuando el enajenante le declare que habita el inmueble que enajena, y le exhiba alguno de los siguiente documentos:

- Credencial de elector, exclusivamente a nombre del enajenante.
- Comprobantes de los pagos de teléfono, luz o gas, o los estados de cuenta de instituciones del sistema financiero, de casas comerciales o de tarjetas de crédito no bancarias; los documentos señalados en este punto podrán estar a nombre del enajenante, de su cónyuge o de sus consanguíneos en línea recta. Véase art. 129 RISR.

El notario no califica si el contribuyente está o no exento, ya que no le consta que lo habite, ni tiene obligación de verificar la autenticidad de los documentos que le exhiben.

### *¿Qué debemos entender por casa habitación?*

Para efectos del ISR debemos entender por casa habitación toda aquella vivienda en la que el uso le corresponde al enajenante, y que no lo ha proporcionado a otro por ningún concepto, por ejemplo, que no lo ha rentado ni dado en comodato, siendo necesario además, que el inmueble esté en condiciones de habitabilidad, esto es, amueblado, con energía eléctrica, etc. Con base en lo anterior, concluimos que una persona que tenga su casa habitación en Puebla, y un departamento en México, si los dos los usa de casa habitación, los ingresos por la enajenación de los dos están exentos; si además, por ejemplo, tuviera otro inmueble en Monterrey, al enajenarlo también estaría exento. No es trascendente el tiempo que efectivamente habite el inmueble, lo que importa es que sea su casa habitación, que sea su morada. Pensemos en una persona que tenga actividades en dos o más ciudades cotidianamente, jamás estaría exento.

Aclaremos que no es necesario que el inmueble constituya el domicilio del enajenante, la ley no lo pide, lo único que exige es que sea su casa habitación. Consideramos que las casas de veraneo, casa de fin de semana o de fin de año, están exentas, siempre y cuando su uso no haya sido concedido a otra persona por ningún título. El ejemplo más evidente de este caso es cuando una persona enajena dos departamentos que tiene conectados, desde luego que el ingreso por ambos estará exento. ¿Sería aplicable algún criterio para decir que solo esta exento uno, debería acre-

editar en cual pasaba más horas o en cual tenía su recámara?

### L. Inmueble destinado parcialmente a casa habitación

Cuando el inmueble que se enajena tenga varios usos, se tiene derecho a la exención por la proporción que representen las construcciones destinadas a la casa habitación del enajenante.

Consideremos, por ejemplo, un inmueble en el que la planta baja esté destinada a accesorias, a locales comerciales y que la planta alta esté destinada a casa habitación del enajenante, en este supuesto el ingreso que obtenga el enajenante está exento por la parte destinada a su casa habitación; la determinación de la proporción que corresponde a lo habitacional y a lo no habitacional lo debemos obtener, en primer lugar, del desglose que se haga del precio, recordemos que cuando se enajena un inmueble de este tipo es forzoso desglosar el precio señalando la parte del mismo que corresponda al terreno, la que corresponda a las construcciones habitacionales y la que corresponda a las no habitacionales. Véase arts. 12 de la Ley del Impuesto al Valor Agregado (LIVA) y 10 del reglamento de la señalada ley (RIVA). Si del desglose del precio no se puede determinar la parte de las construcciones destinadas a la casa habitación del enajenante, por ejemplo, porque solo destine parte de éstas a su habitación, podremos recurrir a la proporción que señale el avalúo.

En el caso de que se enajene un inmueble par-

cialmente destinado a la casa habitación del enajenante consideramos que tiene derecho a aplicar los deducibles que tenga al 100%, ya que éstos son deducibles del ingreso gravable.

Aclaremos que el impuesto se calcula por la proporción que le corresponda a las construcciones no habitacionales, así como por la parte proporcional del terreno que le corresponda a dichas construcciones, ya que el terreno en sí mismo no es objeto de la exención.

### M. Construcciones anexas a las habitacionales

Las construcciones anexas a las destinadas a unidad habitacional, están exentas cuando han sido destinadas al uso del propietario de la casa habitación, aplicando el principio general del derecho, “lo accesorio sigue la suerte de lo principal”.

El supuesto que analizamos es el de los estacionamientos, bodegas, jaulas de tendido, cuartos de servicio, lavaderos, etcétera, que aun siendo unidades privativas de un condominio, es decir aun cuando sean inmuebles por sí, el ingreso que se obtenga por la enajenación está exento cuando dichas áreas se destinen al uso exclusivo del dueño del departamento destinado a casa habitación. Consideramos que está exento el ingreso que se obtenga por la enajenación de cada unidad privativa, independientemente que se enajene simultáneamente o no con la unidad privativa principal en cuanto al uso.

Los inmuebles accesorios en cuanto a su uso

siguen la misma suerte que el principal, ya que en caso de concluir lo contrario, se estaría violando el uso de suelo desde el otorgamiento mismo de la licencia de construcción.

En el caso contrario, cuando un inmueble tenga estacionamiento, bodega, cuarto de servicio, etcétera, y éstas áreas no sean utilizadas por el propietario del inmueble, debemos concluir que lo está usando parcialmente para su casa habitación, es decir, no estará exento el ingreso que representen dichas zonas.

### N. El terreno de la casa habitación

Aunque el art. 109, fracción XV, inciso *a*), de la LISR establece que no se pagará impuesto por los ingresos que se obtengan por la enajenación de la casa habitación del contribuyente, el terreno no queda comprendido en ese concepto. Planteamos el problema: no puede existir una casa habitación sin terreno, necesariamente debe estar edificada en algún lugar, hasta dónde es justificable que el terreno sea realmente casa habitación, pongamos dos ejemplos, si vendo mi casa de 1000 m<sup>2</sup> de construcción, ¿que superficie se justifica que tenga de terreno?, opción uno supongamos que el terreno tiene 10,000 m<sup>2</sup>, opción dos consideremos que el terreno tiene 300 m<sup>2</sup>; obviamente la situación es diferente, pero en ambos casos el terreno es parte de la casa habitación. La ley debió haber dado el concepto de casa habitación, si la intención era evitar excesos.

La ley no distinguió el terreno de las construc-

ciones, ni el tamaño del primero en relación con las segundas, sin embargo, en el reglamento si se fijan reglas al respecto. Dispone el reglamento que se “entenderá que la casa habitación comprende también al terreno donde se encuentre ésta construida, siempre que la superficie del terreno no exceda de tres veces el área cubierta por las construcciones que integran la casa habitación, por el excedente se pagará el impuesto correspondiente a la enajenación del terreno en términos de la ley”, rematando el reglamento con el siguiente párrafo “no se consideran parte de la superficie construida correspondiente a la casa habitación, las construcciones accesorias a ésta o las bardas perimetrales”. Véase art. 130 del RISR.

Desde luego, aunque consideramos absurda la idea de que se enajenan dos bienes (la casa y el terreno), la aplicación del RISR es obligatoria para los contribuyentes y para los notarios, salvo que obtengan resolución específica por las autoridades competentes, razón por la cual concluimos que son aplicables los siguientes criterios:

- Está exento el terreno que mida hasta tres veces el área de construcción, no el área de desplante, nótese que el reglamento dice “área cubierta” y si tengo tres niveles de construcción, los tres cubren al terreno.
- Habrá que desglosar el precio, indicando que parte corresponde al terreno y cual a las construcciones.
- El ingreso por todas las construcciones, incluidas las accesorias y las bardas perimetrales, está exento, todas las construcciones

son casa habitación, las accesorias y las bardas únicamente quedan excluidas para el cómputo de la superficie de terreno exenta.

- Los deducibles que se tengan por el inmueble que se enajena son aplicables en su totalidad al ingreso gravado, ya que no se han utilizado en ningún otro caso.
- Habrá que determinar el valor por metro cuadrado del terreno, para especificar la parte del ingreso gravado, aunque el reglamento no dice como hacerlo. ¿Podrá pactarse un valor ínfimo para el terreno, ya que el precio es por el inmueble?

### O. Fechas distintas de adquisición del terreno y de la edificación de la construcción

Otra interpretación que hace el RISR, como la señalada en el inciso anterior, consiste en considerar como si se tratase de dos inmuebles que se enajenan cuando se tienen fechas distintas de adquisición del terreno y de las construcciones. Véase art. 191 del RISR.

Respecto de este tema nos remitimos al artículo publicado en la revista *Estudios Jurídicos*, Nueva Época, 2006, publicado por la sociedad de alumnos de la Escuela Libre de Derecho, y el cual fue coautoría del autor de este análisis y del Licenciado Miguel Ángel Fernández Alexander, titular de la notaría 163 del DF. (El contenido del mencionado artículo se transcribe al final del presente como ANEXO 1).

## P. Inmueble resultante de una subdivisión

Cuando el inmueble que se enajena es resultado de la subdivisión de la casa habitación del vendedor, estará exento el ingreso que obtenga siempre y cuando la subdivisión sea a lo mucho simultánea con la enajenación, ya que si la realizó con anterioridad y la fracción que enajena ya no es su casa habitación, ya no está exento.

También es conveniente especificar que cuando se enajena un inmueble resultante de una subdivisión, incluso realizada a través de condominio, se deben aplicar las deducciones por la parte proporcional que le corresponda, lo cual debe hacerse con base a criterios matemáticos relacionados con el valor de los bienes, y en defecto de estos, con relación a los metros cuadrados tanto de terreno como de las edificaciones.

## Q. Dación en pago

La dación en pago efectuada por el propio deudor o por un tercero es objeto del ISR, aplicándosele las mismas reglas que a cualquier otra enajenación, considerándose como contraprestación el monto del crédito que extingue y no el valor del avalúo.

Si el inmueble que se da en pago es la casa habitación del enajenante, el ingreso estará exento.

En las daciones en pago debe tenerse especial cuidado cuando los créditos que se extinguen son anteriores al 31 de diciembre de 2004, conforme a las reglas transitorias de la LISR marcadas con los números XLVII y XLVIII.

## R. Enajenaciones en las que el notario no retiene por ser el enajenante persona física empresa

El notario no tiene obligación de hacer el cálculo, ni el entero del ISR, cuando el enajenante persona física, sea empresario, siempre y cuando le declare que el inmueble forma parte del activo de su empresa, y le exhiba copia sellada de la última declaración anual, en la que conste su actividad empresarial, si se trata del primer ejercicio del empresario deberá presentarle su alta o solicitud de inscripción en el Registro Federal de Contribuyentes. Véase art. 201 RISR.

*¿Qué sucede con la persona física empresa que liquida su actividad empresarial?*

Los ingresos por enajenación de inmuebles que obtenga una persona física dedicada a actividades empresariales, están gravados por el capítulo II, sección I, del título IV de la LISR, determinando la base gravable disminuyendo a sus ingresos, las deducciones autorizadas, y aplicando al resultado, en caso de ser positivo, la tasa vigente, con lo cual obtendremos el ISR del ejercicio.

En el supuesto de que la persona física empresario disminuya su capital o deje de realizar actividades empresariales, debe hacer una comparación del capital contable actualizado contra la suma de la cuenta de utilidad fiscal de aportación afecto a la actividad (inversión en el negocio) y la cuenta de la utilidad fiscal neta empresarial (utilidades que ya pagaron impuesto); en el caso de que el monto del primero (CCA) sea mayor que la suma de las úl-

timas (CUCA + CUFINE) existirá pago de impuesto por la diferencia (utilidades por las que no se había pagado impuesto), en caso contrario, es decir, que las segundas sean superiores a la primera, no habrá pago de ISR.

En virtud de que a partir de 1992 la negociación empresarial de una persona física es considerada distinta a la base gravable de la misma persona, en caso de liquidación o de disminución de capital, tiene que “enajenarse a si mismo” los bienes a valores de mercado.

Con base a lo anterior podemos afirmar que por el hecho de pagar el ISR a la tasa vigente sobre el reembolso del capital de la persona física quedan actualizados los valores de adquisición, por lo que se concluye que dichos bienes quedan con un nuevo costo fiscal, sujetos a actualización a partir de la fecha en que se haya liquidado la negociación empresarial o se haya disminuido el capital de aportación.

Este tratamiento debe demostrarse con la declaración anual que haya presentado el contribuyente y con el dictamen realizado por contador público registrado ante las autoridades fiscales.

### S. Precio fijado en moneda distinta al peso

Cuando el precio se fije en moneda distinta al peso mexicano, por ejemplo, en dólares, euros, pesos oro, etcétera, se debe hacer la conversión al tipo de cambio vigente al momento de la enajenación. Por ejemplo, si una persona compró un in-

## IMPUESTO SOBRE LA RENTA DE PERSONAS FÍSICAS 33

mueble en 1980 en 5,000 pesos oro (=100 centenarios) o en 20,000 dólares, para determinar su costo debemos convertir el precio a pesos y posteriormente aplicar el procedimiento para actualizar el costo comprobado de adquisición.

Es importante recordar que los pesos anteriores al 1 de enero de 1993 (viejos pesos) equivalen a un milésimo de peso actual (1000 viejos pesos = un peso actual), asimismo recordemos que los nuevos pesos existieron del 1 de enero de 1993 al 31 de diciembre de 1995 (un nuevo peso = un peso actual).

### T. Enajenación efectuada por persona moral no contribuyente

Cuando una persona moral no contribuyente enajena un inmueble, salvo que sea partido político o persona autorizada a recibir donativos que sean deducibles, debe efectuar pago del ISR por el ingreso que obtenga conforme a las reglas aplicables a las personas físicas no empresas, dicho pago tiene el carácter de definitivo. En nuestra consideración es dudoso que el notario esté obligado a realizar el cálculo, cobro y entero, sin embargo, recomendamos hacerlo. Véase arts. 94, y el último párrafo del 154 de la LISR.

### U. Enajenación efectuada por un no residente

Cuando un no residente en el país enajene un inmueble, el notario debe calcular, cobrar y enterar el ISR conforme a lo siguiente:

a. El cálculo debe constar en la propia escritura, consideramos que puede agregarse al apéndice, ya que éste forma parte integrante del instrumento.

b. El importe del ISR se puede determinar de dos formas, según la opción que le convenga al enajenante. La primera será el resultado de aplicar la tasa del 25% directo sobre el monto de la contraprestación, sin deducción alguna; la segunda, será el resultado de aplicar la tasa máxima del artículo 177 de la LISR (29% para 2006), a la ganancia determinada conforme a las reglas del Capítulo IV, del Título IV de la LISR.

c. El pago efectuado tendrá el carácter de definitivo. Véase arts. 189 y 179, quinto párrafo, de la LISR.

## V. Enajenación a plazos

Cuando se enajena un inmueble a plazos, a un plazo mayor de 18 meses, el pago provisional se calculará de conformidad con los artículos 147, último párrafo, de la LISR, y 190 del RISR. Para que el notario pueda recaudar o cobrar la parte proporcional del pago provisional, es necesario que el enajenante garantice el interés fiscal. Véase la regla 3.15.4 de la Resolución Miscelánea Fiscal para 2006.

## W. Remate judicial

Como dijimos en el inciso Q, los ingresos provenientes de remate judicial, que obtenga el ena-

jenante, o sea el rematado, estarán exentos del ISR si se cumplen los supuestos para ello.

El enajenante adquiere el ingreso en el momento en que se finque el remate, aunque el pago provisional debe efectuarlo el notario hasta que se firme la escritura de adjudicación. Lo anterior es una evidente contradicción. Véase primer párrafo del art. 202 RISR.

El notario debe efectuar el pago provisional en los casos de remate, aun en el supuesto de que el juez firme en rebeldía del rematado, lo cual significa que el adquirente debe expensar al notario el monto del pago provisional del ISR. Véase art. 203 RISR.

El ingreso del enajenante será el monto en que se finque el remate, o el valor en que se aplique al acreedor (monto de la deuda que extinga).

## X. Prescripción

Respecto de los bienes que se hayan adquirido por prescripción se tomará como fecha de adquisición aquella en que ésta se consumó, y en defecto de ella, se tomará la fecha en que se interpuso la demanda.

El costo será el avalúo que haya servido de base para el pago del ISR por adquisición de bienes, disminuido de las deducciones que se hubieren hecho al pagar el impuesto. Si en la fecha de consumación de la prescripción no había obligación de realizar avalúo se tomará como costo el valor que arroje un avalúo referido a la fecha de consumación.

Las reglas anteriores no serán aplicables cuando se haya recurrido a la prescripción para purgar

vicios de los actos por medio de los cuales fueron adquiridos. Véase arts. 196 y 205 del RISR.

DUDA. ¿En qué casos no se recurre a la prescripción para purgar vicios del acto?

### Y. Extinción del usufructo

Si el usufructo se extingue por enajenarlo al nudo propietario o a un tercero, mediante un título oneroso, el enajenante debe pagar el ISR correspondiente sobre la contraprestación que obtenga.

Por su parte, la extinción del usufructo por causa de muerte, o por cualquier otra causa no onerosa, por ejemplo, por renuncia, no causa ISR por enajenación por no haber ingreso para el enajenante, ni tampoco causa ISR para el adquirente por no ser objeto del Capítulo V, del Título IV de la LISR.

### Z. Entero del pago provisional

Como se ha comentado en diversos puntos anteriores el notario que de fe de la enajenación de un inmueble, por una persona física residente, está obligado a calcular, cobrar y enterar el pago provisional. Véase art. 154, tercer párrafo, de LISR.

El entero del pago provisional se hará de la siguiente manera:

- Debe enterarse el 5% de la ganancia a la Entidad Federativa en que se ubique el inmueble. En el supuesto de que el 5% sea mayor que el importe total del pago provisional se enterará a la entidad únicamente el monto de este último.
- En el caso de que el monto del pago provisio-

nal total fuere superior al 5% de la ganancia determinada por la enajenación, el excedente debe pagarse a la Federación.

- El pago provisional correspondiente a las Entidades Federativas debe pagarse directamente, mediante las formas oficiales que publiquen, en las oficinas autorizadas para tal fin si se trata de las siguientes: Aguascalientes, Baja California, Baja California Sur, Campeche, Chiapas, Chihuahua, Coahuila, Colima, DF, Guanajuato, Hidalgo, Jalisco, México, Michoacán, Morelos, Oaxaca, Querétaro, Quintana Roo, Tabasco, Tamaulipas y Zacatecas. En las demás Entidades el pago debe hacerse a través de la opción bancaria en internet “pagos de impuestos coordinados con entidades federativas” de los portales electrónicos de las instituciones de crédito.
- El pago provisional del ISR correspondiente a la Federación debe realizarse mediante los portales bancarios de las instituciones de crédito. Véase art. 154 bis LISR, y las reglas 3.30.3, 2.14, 2.15 y 2.16 de la RMF 2006.

#### AA. Declaración informativa

En diversas disposiciones se impone al contribuyente y al notario la obligación de informar respecto de ciertas operaciones y con relación a ciertos ingresos.

##### a. Informativa del notario

- El CFF señala que cuando las leyes establezcan que los notarios deben proporcionar in-

formación de las operaciones consignadas en escrituras otorgadas en el ejercicio anterior, deberán presentarla en el mes de febrero ante el Sistema de Administración Tributaria (SAT). Establece los datos mínimos que deben proporcionarse. Véase art. 27, párrafos noveno y décimo, del CFF.

- En la LISR, en específico, cuando se causa el impuesto por la enajenación de un bien inmueble, o cuando se causa el impuesto por la adquisición de un bien inmueble, en ambos casos por una persona física no empresa y residente; así como cuando se enajena un bien inmueble por una persona no residente, el notario ante el que se otorgue la escritura debe informar al SAT en el mes de febrero del año siguiente. Véase arts. 154, 157 y 189 de la LISR.
- Los notarios pueden cumplir con la obligación de informar al SAT mediante el uso del “DECLARANOT”, debiendo informar por cada escritura, sin necesidad ya de informar por todas las operaciones en el mes de febrero del año siguiente. Véase la regla 3.15.4 de la RMF 2006.

*b. Informativa del contribuyente (relacionada con escrituras).*

- Debe informar acerca de los préstamos o donativos recibidos en el ejercicio, en lo individual o en conjunto, por mas de un millón de

pesos. Véase art. 106, segundo párrafo, de la LISR.

- Cuando en el ejercicio obtenga ingresos superiores a quinientos mil pesos debe informar en la declaración anual acerca de los ingresos por enajenación de su casa habitación, herencia o legado, bajo la sanción de quedar sin efectos la exención. Véase arts. 109, antepenúltimo párrafo, 175, tercer párrafo, y XLII de las disposiciones transitorias, de la LISR, y la regla 3.11.10 de la RMF 2006.
- Las personas físicas que al enajenar bienes reciban como contraprestación en efectivo (moneda nacional o extranjera), en piezas de oro o plata, una cantidad superior a cien mil pesos deben informar a más tardar el día 17 del mes siguiente a aquel en que percibieron el ingreso. Véase art. 154 Ter de la LISR y regla 3.1.6 de la RMF 2006.

### III. ADQUISICIÓN DE BIENES INMUEBLES

#### 1. REGLAS GENERALES

También son objeto de la LISR los ingresos que obtengan las personas físicas por adquisición de bienes inmuebles, lo cual está especificado en el Capítulo V del Título IV de la ley.

Son objeto de la adquisición de bienes los siguientes conceptos: prescripción, donación, las instalaciones, construcciones o mejoras que queden a beneficio del propietario del inmueble como consecuencia de la terminación de un contrato por el cual se haya concedido el uso o goce del inmueble, también se considera ingreso por adquisición el supuesto a que se refieren los artículos 153 y 189 de la LISR. Véase art. 155 de la LISR.

El contribuyente debe acumular en la declaración anual la totalidad del ingreso que obtenga por la adquisición del inmueble, a la que únicamente se le podrán hacer las deducciones a que se refiere el artículo 156 de la LISR.

El pago provisional se determina aplicando la tasa del 20% al ingreso obtenido, sin deducción alguna. Es Obligación del notario calcular, recaudar o cobrar y enterar el pago provisional. Véase art. 157 de la LISR.

## 2. REGLAS ESPECIALES

### A. Supuestos a que se refieren los artículos 153 y 189 de LISR

En la fracción IV, del artículo 155 de la LISR, se establece como objeto del impuesto "...los supuestos a que se refieren los artículos 153, 189 y 190...", analicemos los supuestos para determinar los alcances de la disposición.

- El primer requisito esencial es que el enajenante sea una persona física, de donde, si se adquiere de una persona moral, el ingreso no es objeto del ISR por adquisición. Nótese que si una persona moral enajena un bien por debajo del precio de mercado la autoridad podrá estimarle como ingreso el valor de mercado. No es lógico interpretar que si una persona moral enajena por debajo del valor de mercado se le considere a ésta como ingreso el valor del bien, y además se le considere también como ingreso al adquirente, se estaría gravando dos veces el mismo ingreso. Véase art. 91 de la LISR.
- El segundo requisito es que el valor del avalúo exceda en más de un 10% del precio pactado. Si la diferencia entre el precio y el avalúo es exactamente el 10% o menos, no estará gravado el ingreso así obtenido; aclaremos ideas, si es ingreso, pero no es objeto del ISR.
- La obligación fiscal nacerá hasta que la autoridad fiscal practique, ordene o tome en cuenta el avalúo del inmueble que se adquiere.

re, es decir, el impuesto no se causa por el simple diferencial de valores, entre la contraprestación y el avalúo, sino que es necesario que la autoridad tome en cuenta el avalúo. La LISR no obliga al notario a tramitar avalúo alguno. Véase art. 153 de la LISR.

- Para que nazca la obligación del notario de calcular, recaudar o cobrar y enterar el pago provisional, es necesario que el avalúo que se utilice en la escritura exceda en más de un 10% de la contraprestación pactada, esto es, si no hay avalúo, no hay obligación para el notario.
- Un requisito curioso consiste en la persona que efectúe el avalúo, debe ser realizado por “corredor público titulado”(¿?) o por institución de crédito.

### B. Supuestos en que no es aplicable la presunción de ingreso

A pesar de que existiere un diferencial de más del 10% entre el avalúo y la contraprestación, no habrá ingreso para el adquirente, en los siguientes casos:

PRIMERO. Cuando el inmueble que se adquiere sea resultado de una enajenación que se lleve a cabo mediante algún programa de fomento a la vivienda, auspiciado por organismos descentralizados de la Federación o de las Entidades Federativas. Véase art. 208, fracción I, del RISR.

SEGUNDO. Tampoco habrá nacido el crédito fiscal cuando se esté elevando a escritura contratos

privados de “compraventa” (¿si fuese permuta, dación en pago, o cualquier otro título oneroso, la causa por la cual se transmitió la propiedad del bien que hoy se formaliza, será aplicable la excepción, o solamente en las compraventas?) o se esté celebrando en escritura el contrato definitivo, en cumplimiento de una promesa de “compraventa”, en los casos en que se satisfaga UNO de los siguientes requisitos:

*a.* Que la promesa se hubiere celebrado ante notario.

*b.* Que se haya pagado el impuesto del timbre del contrato privado de la promesa. (El impuesto del timbre estuvo vigente hasta el 31 de diciembre de 1979).

*c.* Que el contrato privado de compraventa o de promesa se hubiera registrado, dentro de los seis meses siguientes a la fecha de su celebración, ante las autoridades fiscales locales, a efecto de que éstas estuvieran en posibilidad de cobrar las contribuciones locales correspondientes, independientemente de que las hayan cobrado o no.

*d.* Que se hubiere cubierto el impuesto local de adquisición de inmuebles correspondiente.

*e.* Es importante resaltar que en los supuestos a que se refieren los incisos *b)* y *d)* analizados, es requisito que el impuesto del timbre o el impuesto local de adquisición del inmueble, haya sido pagado con anterioridad a la escrituración, sin importar si se pagó antes o después de haber transcurrido los primeros seis meses de haberse celebrado el contrato. Asimismo, en los casos se-

ñalados en los incisos *b)* y *d)* citados, no se causará el ISR por adquisición, siempre y cuando, el valor de avalúo que sirvió de base para el pago del impuesto local o para registrar el contrato ante las autoridades locales, no haya excedido en más de un 10% del precio pactado en el mismo.

*f.* En caso de que se escriture el inmueble a una persona distinta del titular en el contrato privado, es necesario que además de cumplirse con los puntos anteriores, se acredite que se pagó el ISR del enajenante, por las cesiones que se hubieren verificado, o en caso de haber pérdida en esas cesiones, acreditar que se presentaron las declaraciones correspondientes.

*g.* El notario para quedar libre de la obligación de calcular, recaudar o cobrar y enterar el pago provisional, es necesario que indique en el propio instrumento las razones por las cuales no efectuó el cálculo. Véase art. 208 del RISR.

### C. Adquisiciones que hagan las Personas Morales con fines No Lucrativos

Respecto al ISR por adquisición los ingresos que obtengan las personas morales con fines no lucrativos no están gravados. Únicamente están gravados los ingresos que obtengan las personas morales que analizamos por los siguientes conceptos: enajenación de bienes (capítulo IV), intereses (capítulo VI) y premios (capítulo VII). Véase art. 94 de la LISR.

## D. Adquisición de bienes inmuebles por herencia o legado

Las adquisiciones de bienes por herencia o legado están gravados por la LISR. Tratándose de personas morales deben acumular el importe de lo adquirido por estos conceptos a sus demás ingresos. En el caso de personas morales con fines no lucrativos no están gravados, por las mismas razones asentadas en el punto C anterior. En el caso de personas físicas residentes están gravados (en el capítulo IX, del título IV), pero están exentos, sin importar de quién se adquiera. Finalmente en el caso de no residentes están gravados y no están exentos. Véase arts. 10, 94, 109, fracción XVIII y 189, penúltimo párrafo, de la LISR.

## E. Adquisición de bienes inmuebles por donación

Respecto de los donativos que reciban personas morales y personas morales con fines no lucrativos es aplicable lo dicho en el punto D anterior.

Los ingresos por donación que obtengan personas no residentes están gravados, deben hacer pago aplicando la tasa del 25% sobre el valor de avalúo del inmueble. El notario no está obligado a calcular, cobrar ni enterar el impuesto. Únicamente están exentos los ingresos por donación entre cónyuges o los que perciban los descendientes de sus ascendientes. Véase art. 189, penúltimo párrafo, de la LISR.

Los ingresos por donativos que perciban las

personas físicas residentes están sujetos a las siguientes reglas:

Están exentos los donativos entre cónyuges y los que perciban los descendientes de sus ascendientes.

Están también exentos los ingresos por donación que perciban los ascendientes de sus descendientes, siempre y cuando aquellos no enajenen, incluso por donación, los bienes recibidos a otro descendiente. Consideramos que no se lo enajene en el mismo ejercicio fiscal, recordemos que el ISR, se determina por ejercicios. En caso de quedar sin efectos la exención, el donatario que enajena debe pagar directamente su impuesto.

En las donaciones consignadas en escritura y que el valor del bien se determine mediante avalúo, el notario debe calcular, retener o cobrar y enterar el monto del pago provisional, que es el 20% del monto del avalúo. Véase arts. 109, fracción XIX, incisos *a* y *b*, 155 y 157 de la LISR y regla 3.11.2 de la RMF 2006.

## ANEXO 1

### APLICACIÓN DEL ARTÍCULO 191 DEL REGLAMENTO DE LA LEY DEL IMPUESTO SOBRE LA RENTA O COMO CALCULAR EL IMPUESTO CUANDO SE ADQUIERE EL TERRENO EN FECHA DISTINTA A LA EDIFICACIÓN\*

#### I. PLANTEAMIENTO

En el cálculo del ISR, en enajenación de inmuebles, se presenta un sistema peculiar, al tener el enajenante fechas distintas de adquisición del terreno y de la construcción.

Se presenta porque conforme al procedimiento del artículo 147, fracción I,<sup>1</sup> de la ley habrá que dividir la ganancia que se obtenga por la enajenación entre el número de años transcurridos desde la adquisición hasta la enajenación, pero en el supuesto que analizamos, el RISR considera que tenemos 2 fechas de adquisición, la del terreno y la de la construcción, como si se tratase de dos inmuebles,<sup>2</sup> generándose la pregunta ¿Entre

---

\* Este artículo es una actualización del publicado en la *Revista Escribano*, Año 2/número 6, enero de 2000, pp. 27-34. El artículo original fue elaborado por los notarios Juan Manuel Asprón Pelayo y Miguel Ángel Fernández Alexander.

<sup>1</sup> “ART. 147 ISR.—Las personas que obtengan ingresos por enajenación de bienes, podrán efectuar las deducciones a que se refiere el artículo 148 de esta Ley; con la ganancia así determinada se calculará el impuesto anual como sigue:

I La ganancia se dividirá entre el número de años transcurridos entre la fecha de adquisición y la de enajenación, sin exceder de 20 años...”

<sup>2</sup> El artículo 750 del Código Civil dispone: “Son bienes inmuebles: I. El suelo y las construcciones adheridas a él;” y el artículo 895 del mismo ordenamiento señala: “Todo lo que se une o se incorpore a una cosa, lo edificado, plantado y sembrado, y lo reparado o mejorado

qué numero de años divido? ¿Entre los transcurridos desde la adquisición del terreno o entre los transcurridos desde la adquisición (terminación) de la construcción? Ante esta disyuntiva se reguló la situación en el artículo 191 del RISR.

[...]

### III. REGLAS ESPECIALES

Ahora si, entremos al análisis concreto del artículo 191 del RISR.

El requisito esencial que señala el artículo 191, para que proceda su aplicación, consiste en tener distintas fechas de adquisición del terreno y de la construcción.

**No es aplicable** a aquellos casos en que se **adquiere un inmueble en diversos momentos**, por ejemplo, que se adquiriera el 60% en un año y que el 40% restante se adquiriera en otra fecha, en este caso cada “costo de adquisición” se ajustará como corresponda conforme a su antigüedad, para determinar los deducibles, los cuales se restarán al ingreso que se obtenga, y el resultado será la ganancia, la que debemos dividir entre el número de años transcurridos entre la adquisición (la del 60%, ya fue “adquisición” y por lo tanto esa primera se considera) y la enajenación, no afectan para esta división las fechas de las adquisiciones posteriores.

**Tampoco es aplicable** cuando se **adquiere un inmueble compuesto por terreno y construcción, se demuele toda la construcción y posteriormente se edifique una nueva**. No es aplicable el 191 del RISR ya que al adquirir, el inmueble se integraba tanto de terreno como de construcción, se deducirán el costo ajustado por ambos conceptos, además de deducir el costo ajustado de la nueva edificación, esta última se debe deducir como inversión, dicho en otras palabras, en los casos en

---

en terreno o finca de propiedad ajena, pertenece al dueño del terreno o finca, con sujeción a lo que se dispone en los artículos siguientes.” De los anteriores textos se desprende con evidente claridad que un inmueble puede consistir de terreno y construcciones, sin convertirse en dos inmuebles, sin embargo, para efectos del 191 del RISR, si los considera ilógicamente como si fueran dos.

que se adquieran juntos (en la misma fecha) terreno y construcción, aunque con posterioridad se demuelan las construcciones y se edifiquen nuevas, tampoco podemos aplicar el artículo 191, ya que tenemos misma fecha de adquisición de terreno y construcción, por lo cual debemos de seguir el procedimiento ordinario fijado por la ley, aclarando que se deben disminuir y ajustar tanto las construcciones iniciales, ya demolidas (fueron costo), como las nuevas, las que también son deducibles en virtud de ser inversiones en construcciones como lo indica la fracción segunda del artículo 148 de la ley.

Con base al requisito analizado también es necesario que se tengan fechas distintas de adquisición del terreno y de la construcción, parece que estamos diciendo lo mismo, pero no, **es indispensable que tengamos “fechas”**, si no tenemos las fechas de adquisición del terreno o de la construcción, tampoco es aplicable el 191. Por ejemplo, si una persona compra un terreno en 1980, y posteriormente construye, pero sin tener comprobantes que demuestren la fecha en que realizó la edificación, ni se pueda demostrar dicha fecha, no será deducible el costo de las construcciones, y en consecuencia no será aplicable el 191.

Cuando una persona compra el terreno y posteriormente lo aplan, realiza el proyecto y obtiene la licencia y demás permisos para construir, pero sin haber realizado la construcción físicamente, ¿al enajenar en esas condiciones le será aplicable el 191? En nuestra opinión consideramos que esos conceptos, mientras no haya edificación (construcción física) deben considerarse como mejoras al terreno y no como construcción, por lo cual concluimos que no le es aplicable al supuesto que analizamos el artículo 191. Aclaremos que el costo de las mejoras si es deducible, en términos de la fracción II, del artículo 148 LISR, costo que deberá actualizarse conforme al penúltimo párrafo del artículo 151 de la ley del ISR.

Cuando al enajenar, habiendo adquirido terreno y la obra ya se encuentra en proceso, aunque sea en cimentación, consideramos que si le es aplicable el artículo 191.

Hasta lo analizado podemos observar lo siguiente, para la aplicación del 191,<sup>3</sup> se requiere:

---

3 ART 191 RISR “Para calcular la ganancia y los pagos provisio-

- a) Que se enajene un inmueble.
- b) Que ese inmueble sea terreno con construcciones.
- c) Que se haya adquirido terreno solo.
- d) Que las construcciones tengan una fecha cierta de edificación.
- e) Que las construcciones ya existan físicamente, aunque sea en proceso, no basta con los proyectos o licencias.

Una vez que ya determinamos en que supuestos se considere aplicable el 191, veamos el desarrollo del cálculo, para analizar si los requisitos señalados son los únicos o surge algún otro.

El RISR ordena que se separe el precio, asignándose una parte al terreno y otra a las construcciones, insistimos el RISR le da tratamiento como si fueren 2 inmuebles. No da un criterio

---

nales a que se refieren los artículos 147 y 154 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 148 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.

IV. El pago provisional se calculará como sigue:

a) Al monto de la ganancia acumulable conforme a la fracción anterior se le aplicará la tarifa del artículo 177 de la Ley y el resultado que se obtenga se dividirá entre dicha ganancia acumulable.

b) El cociente que se obtenga conforme al inciso a) se multiplicará por el monto de la *ganancia* acumulable correspondiente al terreno y a la construcción, respectivamente; cada resultado se multiplicará por el número de años que corresponda, según se trate del terreno o de la construcción.

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

para hacer dicha separación, por lo cual queda a la voluntad de las partes la distribución que pide la ley, pero consideramos que ésta no puede ser arbitraria, sino que debe estar basada en criterios objetivos, tales como la proporción que representen en el avalúo o en el valor catastral, habrá casos en que las partes puedan dar un valor desproporcionado a aquellos, pero con criterios defendibles, como en el caso en que una persona compre el inmueble, pero con la intención de demoler las construcciones existentes, para edificar en el terreno un condominio; en este supuesto consideramos que se le podría asignar un valor inferior a las construcciones, del que proporcionalmente le asigne el avalúo o el valor catastral, y sería defendible si, por ejemplo, contase con la licencia de demolición.

Del párrafo anterior concluimos **un requisito más**, forzosamente, para la aplicación del 191: Que al enajenar se le asignen valores o “precios” tanto al terreno como a la construcción, ya que si se vende el inmueble “como terreno”, sin ponerle valor a las construcciones, porque estas efectivamente no tengan valor, bien sea por el estado ruinoso en que se encuentren, o por que el objeto de la venta sea el inmueble únicamente como terreno, tampoco será aplicable el 191.

Después de separar del precio de enajenación, las partes que corresponden al terreno y a la construcción, la ley establece que **habrá que calcular los deducibles** que por cada concepto procedan, indicando que cuando un concepto corresponda a los dos, pero sin tener la proporción que les toque, se aplicará ésta en base a la que le fue asignada en la “separación de precios”. Habiendo determinado los deducibles que a cada concepto se refiere, **se obtendrá la “ganancia” que corresponda por cada uno**, es decir, al ingreso asignado para el terreno se le restarán sus deducibles, dándonos la “ganancia” que le corresponda, y haremos lo relativo a las construcciones, hecho lo anterior, tendremos “las ganancias” que les correspondan al terreno y a la construcción.

Encontramos un nuevo requisito **para poder aplicar el 191**, que tengamos “ganancia” tanto en terreno como en construcción, **pues si uno de ellos o los dos arrojan pérdida no será procedente la aplicación del artículo que estudiamos. Esto es, si no tenemos ganancia tanto por el terreno como**

**por la construcción, no podemos aplicar el 191, debiendo regresarnos al procedimiento del artículo 154, es decir, tenemos los deducibles del terreno y de la construcción y se los restamos al ingreso, si nos queda ganancia se dividirá entre el número de años transcurridos entre la adquisición y la enajenación, tomando como fecha de adquisición la primera que se haya dado, bien sea la del terreno, bien sea la de la construcción; que por regla general será la del terreno. Cuando no es aplicable el 191, el contribuyente no pierde sus deducibles, simplemente no encaja en los supuestos indispensables para la aplicación del 191, en consecuencia se aplica la regla general de restar al ingreso todos los deducibles, dando por resultado la ganancia gravable, y la cual se dividirá entre el número de años (el más antiguo), para determinar la ganancia acumulable.**

Continuando con el 191, una vez que obtuvimos las “ganancias” por cada concepto, terreno y construcción, debemos dividir cada una entre el número de años transcurridos que correspondan, al terreno y a la construcción, respectivamente, en relación con la enajenación, sin exceder de 20. Las “ganancias” divididas entre el número de años correspondiente deben sumarse y el resultado será la ganancia acumulable a los demás ingresos acumulables del ejercicio. Insistimos, el artículo 191 RISR, da tratamiento como si fuesen dos inmuebles.

**A la ganancia acumulable, según ordena el 191 RISR, le aplicaremos la tabla del artículo 177<sup>4</sup> de la ley del ISR, el resultado de la aplicación de la tarifa se dividirá entre la propia ganancia acumulable, para que obtengamos el por ciento real que le corresponda a la ganancia acumulable. Recordemos que al aplicar la tarifa sobre la ganancia acumulable, el resultado no es exacto al por ciento que señala**

---

4 Menciona al artículo 177 en base a un resabio de la antigua ley del ISR, que originalmente remitía al artículo 141, que señalaba la tarifa del pago anual, pero una reforma posterior señaló en el artículo 103 de la vieja ley, que la tarifa aplicable era la tarifa señalada para retenciones a los trabajos subordinados, pero anualizada, tal como lo señala el actual artículo 154 ISR. El viejo reglamento nunca se modificó, y en el nuevo, se conservó el viejo reenvío.

**la tarifa para aplicar sobre el límite inferior. Por ejemplo: si tenemos una ganancia acumulable de \$20,000.00, debemos aplicarle el siguiente renglón de la tarifa**

| <b>Límite Inferior</b> | <b>Límite superior</b> | <b>cuota fija</b> | <b>% aplicable al excedente</b> |
|------------------------|------------------------|-------------------|---------------------------------|
| 5,270.29               | 44,732.16              | 158.04            | 10%                             |

Al aplicar la tarifa nos resulta 20,000 menos 5,270.29 = 14,729 71 (excedente), a ésta cantidad le aplicamos el 10% = 1,472.97, ésta última la sumamos a la cuota fija, 1472.97 + 158.04 = 1,631.01. El resultado de la aplicación de la tarifa 1,631.01 lo dividimos entre la ganancia acumulable 20,000, y el resultado 8.1550%<sup>5</sup> es el por ciento real.

El resultado de la división (cociente), o por ciento real, debe multiplicarse por cada una de las “ganancias acumulables” (las ganancias gravables correspondientes al terreno y a la construcción una vez divididas entre sus respectivos años). El resultado de cada multiplicación (producto), a su vez, se multiplica por el número de años que corresponda a cada concepto, según sea el terreno o la construcción.

La suma de los productos resultantes de ambas multiplicaciones será el monto del pago provisional que el notario debe retener.

#### IV. CONCLUSIONES

En conclusión del presente trabajo consideramos que es indispensable que se reúnan los siguientes requisitos para que proceda la aplicación del artículo 191 del RISR:

**a) Que el bien que se enajene sea un inmueble.**

---

<sup>5</sup> ART. 9 RISR —“Se calcularán hasta el diezmilésimo los factores de ajuste y actualización a que se refiere el artículo 7o de la Ley, así como el coeficiente de utilidad a que se refiere la fracción I del artículo 14 de la Ley citada.” Es recomendable que todos los cálculos que impliquen el uso de decimales se realicen hasta diezmilésimos.

**b) Que el inmueble esté formado por terreno y construcciones.**

**c) Que se haya adquirido terreno solo.**

**d) Que se tenga fecha cierta de la edificación de las construcciones.**

**e) Que físicamente existan las construcciones, aunque sea en proceso, no basta con los proyectos o licencias.**

**f) Que se asignen valores o “precios” de enajenación al terreno y a la construcción.**

**g) Que se obtengan “ganancias” tanto por el terreno como por la construcción.**

Otra conclusión a la que debemos llegar, es determinar qué pasa cuando no se dan todos los requisitos señalados en los incisos anteriores. Faltando cualquiera de los requisitos señalados se vuelve imposible aplicar el procedimiento especial, especificado por el artículo 191 del RISR, el cual regula un caso de excepción, y por lo tanto no se puede aplicar por analogía a otros supuestos que no estén expresamente contemplados.

Dicho en otras palabras, si no tenemos todas las condiciones para la procedencia de la aplicación del 191 del reglamento, debemos de regresarnos al procedimiento fijado por la ley. Lo anterior quiere decir, por ejemplo, que si tenemos ganancia por un concepto y pérdida por el otro (terreno-construcción) el cálculo debe realizarse conforme a lo señalado por la ley y no a lo prescrito por el 191 RISR.

Podemos resumir, diciendo coloquialmente, que al obtener pérdida por un concepto y ganancia por el otro, o pérdida en ambos, el procedimiento nos “bota” del artículo 191 RISR, y nos regresa al cálculo de la ley, contenido en los artículos 146 a 154 bis.

Lo anterior quiere decir que, cuando no es aplicable el 191 RISR, todos nuestros deducibles se calculan y suman, debiéndolos restar al ingreso que se perciba por la enajenación, el resultado de dicha resta será la ganancia que se obtenga por la enajenación. La ganancia obtenida se debe dividir entre el número de años que hayan transcurrido desde la adquisición hasta la enajenación, máximo 20. El número de años transcurridos será el que corresponda entre la primera adquisición y la enajenación, esto es, si primero se adquirió el terreno y des-

pués se edificaron las construcciones, se debe de dividir la ganancia entre el número de años transcurridos entre la adquisición del terreno y la enajenación (máximo 20). El resultado de la división será la ganancia acumulable, la cual sirve para la declaración anual y para la determinación del pago provisional, conforme a lo señalado en los artículos 147 y 154, respectivamente, de la ley.

El 191 RISR regula una excepción, la regula con un criterio incongruente, considera que al enajenar un inmueble se debe determinar la ganancia acumulable como si se tratase de dos inmuebles, lo mejor que podría suceder, desde un punto de vista lógico-jurídico, es la derogación del 191 RISR.

## V. EJEMPLOS

Por último, desarrollaremos ejemplos, uno en que haya “ganancia” en ambos conceptos (terreno y construcción), y otros en que haya “pérdida” en un concepto y “ganancia” en el otro. Los ejemplos se calculan con fecha 30 de junio de 2004, con las tarifas, índices y tablas vigentes a dicha fecha.

En los tres ejemplos consideraremos los siguientes datos que no van a cambiar:

Una persona adquirió un terreno el 10 de enero de 1995 con un costo comprobado de \$350,000.00; edificó sobre dicho terreno el 15 de marzo de 1999, construcciones que tienen un costo comprobado de \$1,300,000.00. No tiene comprobantes de inversiones, mejoras, gastos notariales, ni comisiones. Son dos enajenantes, que venden en precio de \$3,000,000.00, a uno le corresponde el 60% y al segundo el 40%.

El único dato variable es la proporción que representan el terreno y las construcciones respecto del precio de venta.

1. En el primer ejemplo corresponden: al terreno \$1,400,000.00 y a las construcciones \$1,600,000.00

2. En el segundo ejemplo corresponden: al terreno \$1,800,000.00 y a las construcciones \$1,200,000.00; y

3. En el tercer ejemplo corresponden: al terreno \$1,200,000.00 y a las construcciones \$1,800,000.00

Antes de entrar al desarrollo específico de cada supuesto

ajustemos los costos del terreno y de la construcción, ajuste que será igual en los tres casos.

El costo del **terreno** se multiplica por el factor que le convenga, el que sea mayor entre el INPC y el publicado en la tabla de ajuste, en este caso le conviene el que se obtiene con base al INPC, que es 3.6575, por lo tanto,  $\$350,000.00 \times 3.65752285714 = \mathbf{\$1,280,133.00}$

El costo de la **construcción** se disminuye en un 3% anual (5 años  $\times 3 = 15\%$ ),  $\$1,300,000.00 - \$195,000.00 = \$1,105,000.00$ . El costo disminuido se ajusta por el factor que le convenga (INPC o Tabla de ajuste), en este caso por el publicado en la tabla 1.3800, por lo tanto,  $\$1,105,000.00 \times 1.3800 = \mathbf{\$1,524,900.00}$

**Una vez obtenidos los costos ajustados por cada concepto analicemos cada supuesto.**

**PRIMER EJEMPLO:** Ganancia terreno y construcción.

1. Precio de enajenación:  $\$3,000,000$ .

Terreno:  $\$1,400,000$  (46.667%)

Construcción:  $\$1,600,000.00$  (53.333%).

2. "Ganancia" terreno:  $\$1,400,000 - \$1,280,133 = \$119,867$ , se divide entre años transcurridos (9) =  $\$13,319.00$  ("Ganancia acumulable" terreno).

3. "Ganancia" construcción:  $\$1,600,000 - \$1,524,900 = \$75,100$ , se divide entre años transcurridos (5) =  $\$15,020$  ("Ganancia acumulable" construcción).

4. Ganancia total =  $\$119,867 + \$75,100 = \$194,967$ . (Esta cantidad es la que sirve para determinar la participación que corresponda a la entidad federativa, según señala el artículo 154 bis ISR).

5. Ganancia acumulable total =  $\$13,319 + \$15,020 = \$28,339$

6. En este momento se divide la ganancia acumulable total ( $\$28,339$ ) entre los enajenantes, de acuerdo a la proporción que les corresponda. Consideremos 2 enajenantes uno con el 60% y el otro el 40% restante. El enajenante del 60% tendrá una ganancia acumulable de  $\$17,003$ , y el del 40% de  $\$11,335$ .

7. Por cada enajenante, se aplica la tarifa, del artículo 177

ISR (así dice el 191 RISR, que, como ya comentamos, es igual a la señalada por el artículo 154 ISR), a su ganancia acumulable total, se divide el resultado de la aplicación de la tarifa entre la propia ganancia acumulable total, lo que resulte se multiplica por la ganancia acumulable a cada concepto (terreno y construcción), cada resultado se multiplica por el número de años que corresponda (9 o 5), se suman los resultados y nos da el importe del pago provisional de cada uno. En el caso que analizamos el enajenante del 60% debe realizar un pago provisional de \$9,159.00, y el del 40% debe hacerlo por \$5,260.00

8. En este caso se suman los dos pagos provisionales, lo anterior nos da el importe del pago provisional total. En el ejemplo propuesto el pago provisional total es de \$14,419.00

9. Del pago provisional \$14,419.00, corresponden a la entidad federativa en que se ubique el inmueble, \$9,748.00, cantidad que es el 5 % de la ganancia total señalada en el punto cuatro anterior.

**SEGUNDO EJEMPLO:** Ganancia terreno, pérdida construcción.

1. Precio de enajenación: \$3,000,000.

Terreno: \$1,800,000 (60.00%)

Construcción: \$1,200,000.00 (40.00%).

2. “Ganancia” terreno: \$1,800,000 - \$1,280,133 = \$519,867.00.

3. “Pérdida” construcción: \$1,200,000 - \$1,524,900 = - \$324,900.00

4. Al haber “pérdida” en la construcción **nos “bota” del 191 del RISR** y debemos irnos al procedimiento normal.

Ingreso 3,000,000 menos deducciones 2,805,033 (\$1,280,133.00 del terreno y \$1,524,900.00 de la construcción) = \$194,967.00 ganancia gravable.

5. La ganancia se divide entre el número de años transcurridos entre la primera adquisición (terreno) y la enajenación (9), lo que nos da una ganancia acumulable de \$21,663.00

6 En este momento dividimos la ganancia entre los enajenantes, consideramos 2, uno con el 60% y otro con el 40%, al primero le corresponde una ganancia acumulable de \$12,998.00 y al segundo una de \$8,665.00

7. A la ganancia acumulable de cada enajenante le aplica-

mos la tarifa del artículo 154 y el resultado lo multiplicamos por el mismo número de años (9), el resultado será el importe del pago provisional a efectuar por cada uno, sumamos los 2 y nos da el pago provisional total, que en este caso es de \$12,855.00 (\$8,377.00 el del 60 % + \$4,478.00 el del 40%).

8. Del pago provisional \$12,855.00, corresponden a la entidad federativa en que se ubique el inmueble, \$9,748.00, cantidad que es el 5 % de la ganancia total señalada en el punto cuatro anterior.

**TERCER EJEMPLO: Pérdida terreno, ganancia construcción.**

1. Precio de enajenación: \$3,000,000.

Terreno: \$1,200,000 (40.00%)

Construcción: \$1,800,000.00 (60.00%).

2. "Pérdida" terreno: \$1,200,000 - \$1,280,133 = -\$80,133.00.

3. "Ganancia" construcción: \$1,800,000 -\$1,524,900 = \$275,100.00

4. Al haber "pérdida" en el terreno **nos "bota" del 191 del RISR** y debemos irnos al procedimiento normal.

Ingreso 3,000,000 menos deducciones 2,805,033 (\$1,280,133.00 del terreno y \$1,524,900.00 de la construcción) = \$194,967.00 ganancia gravable.

5. La ganancia se divide entre el número de años transcurridos entre la primera adquisición (terreno) y la enajenación (9), lo que nos da una ganancia acumulable de \$21,663.00

6. En este momento dividimos la ganancia entre los enajenantes, consideramos 2, uno con el 60% y otro con el 40%, al primero le corresponde una ganancia acumulable de \$12,998.00 y al segundo una de \$8,665.00

7. A la ganancia acumulable de cada enajenante le aplicamos la tarifa del artículo 154 y el resultado lo multiplicamos por el mismo número de años (9), el resultado será el importe del pago provisional a efectuar por cada uno, sumamos los 2 y nos da el pago provisional total, que en este caso es de \$12,855.00 (\$8,377.00 el del 60 % + \$4,478.00 el del 40%).

8. Del pago provisional \$12,855.00, corresponden a la entidad federativa en que se ubique el inmueble, \$9,748.00, canti-

dad que es el 5 % de la ganancia total señalada en el punto cuatro anterior.

En cualquier caso en que exista “pérdida” en un concepto y “ganancia” en el otro, si continuásemos con el procedimiento que establece el artículo 191 RISR, habría que dividir tanto la “pérdida” como la “ganancia” entre los años que a cada una correspondan, pero ello nos llevaría a absurdos tales que en caso de que exista una ganancia neta (ingreso menos deducciones) resulte una ganancia acumulable negativa o pérdida y viceversa, hay casos de auténtica pérdida (la suma total de deducciones es mayor al ingreso) en que resulta ganancia acumulable, y todo ello sería consecuencia de querer dividir un número negativo (pérdida en alguno de los conceptos) entre los años que le correspondan. Ejemplo de lo anterior sería una “ganancia” de \$600,000.00 en un terreno adquirido hace 20 años ( $600,000/20 = 30,000$ ) y una “pérdida” de \$100,000.00 en una construcción de 2 años ( $-100,000/2 = -50,000$ ), lo que nos arrojaría al final una pérdida o ganancia acumulable negativa de  $-20,000.00$ , cuando en realidad hubo \$500,000.00 de ganancia neta ( $600,000 - 100,000 = 500,000$ ) que al dividirla entre 20 años resultan \$25,000.00 de ganancia acumulable.

Otro ejemplo opuesto sería una “pérdida” de \$200,000.00 en un terreno adquirido hace 4 años ( $-200,000/4 = -50,000$ ) y una “ganancia” de \$90,000.00 en una construcción de solo 1 año, resultaría una ganancia acumulable de \$40,000.00, cuando en realidad existe una pérdida fiscal de \$110,000.00 ( $90,000 - 200,000 = -110,000$ ).

Por último, para reforzar que lo anteriormente dicho es la forma y el caso en que debe aplicarse el 191 RISR, veamos el siguiente cuadro comparativo: (ver p. 60).

Reiteramos que el artículo 191 RISR regula un caso de excepción, regulación que consideramos innecesaria, además de ser inequitativa, en nuestra opinión el reglamento está yendo más allá del contenido de la ley ISR.

JUAN MANUEL  
ASPRÓN PELAYO  
NOT. 186 DF

MIGUEL ÁNGEL  
FERNÁNDEZ ALEXANDER  
NOT. 163 DF

|        | <b>Ingreso</b> | <b>Deducciones</b> | <b>Ganancia</b> | <b>Pago prov.</b> | <b>Entidad<br/>Federativa</b> | <b>Ganancia<br/>acumulable</b> | <b>Ganancia<br/>no<br/>acumulable</b> |
|--------|----------------|--------------------|-----------------|-------------------|-------------------------------|--------------------------------|---------------------------------------|
| Caso 1 | \$3,000,000    | \$2,805,033        | \$194,967       | <b>\$14,419</b>   | \$9,748                       | <b>\$28,339</b>                | <b>\$166,628</b>                      |
| Caso 2 | \$3,000,000    | \$2,805,033        | \$194,967       | \$12,855          | \$9,748                       | \$21,663                       | \$173,304                             |
| Caso 3 | \$3,000,000    | \$2,805,033        | \$194,967       | \$12,855          | \$9,748                       | \$21,663                       | \$173,304                             |