

## ENAJENACIÓN DE BIENES POR PERSONAS FÍSICAS

**C.P.C. JOSÉ CESÁREO MIRANDA VALENZUELA**  
*Integrante de la Comisión Fiscal del IMCP*

### DIRECTORIO

*Dra. Laura Grajeda Trejo*  
PRESIDENTA

*C.P.C. PCFI y Lic. Héctor Amaya Estrella*  
VICEPRESIDENTE GENERAL

*C.P.C. Mario Enrique Morales López*  
VICEPRESIDENTE DE RELACIONES Y DIFUSIÓN

*C.P.C. Ramiro Ávalos Martínez*  
VICEPRESIDENTE DE FISCAL

*C.P.C. José Luis Gallegos Barraza*  
PRESIDENTE DE LA COMISIÓN FISCAL

*C.P.C. Víctor M. Pérez Ruiz*  
RESPONSABLE DE ESTE BOLETÍN

LOS COMENTARIOS PROFESIONALES DE ESTE ARTÍCULO SON RESPONSABILIDAD DEL AUTOR, SU INTERPRETACIÓN SOBRE LAS DISPOSICIONES FISCALES PUEDE DIFERIR DE LA EMITIDA POR LA AUTORIDAD FISCAL.

## INTEGRANTES DE LA COMISIÓN FISCAL (COFI) DEL IMCP

Aguilar Millán, Federico	Lomelín Martínez, Arturo
Alvarado Nieto, Gerardo Jesús	Mena Rodríguez, Ricardo Javier
Amezcuca Gutiérrez, Gustavo	Mendoza Soto, Marco Antonio
Arellano Godínez, Ricardo	Miranda Valenzuela, José Cesáreo
Argüello García, Francisco	Moguel Gloria, Francisco Javier
Cámara Flores, Víctor Manuel	Navarro Becerra, Raúl
Cavazos Ortiz, Marcial A.	Ortiz Molina, Óscar
De Anda Turati, José Antonio	Pérez Ruiz, Víctor Manuel
De los Santos Valero, Javier	Puga Vértiz, Pablo
Errequerena Albaitero, José Miguel	Ramírez Medellín, José Cosme
Eseverri Ahuja, José Ángel	Ríos Peñaranda, Mario Jorge
Esquivel Boeta, Alfredo	Sáinz Orantes, Manuel
Franco Gallardo, Juan Manuel	Sánchez Gutiérrez, Luis Ignacio
Gallegos Barraza, José Luis	Uribe Guerrero, Edson
Gómez Caro, Enrique	Zaga Hadid, Jaime
Hernández Cota, José Paul	Zavala Aguilar, Gustavo

## ENAJENACIÓN DE BIENES POR PERSONAS FÍSICAS

**C.P.C. JOSÉ CESÁREO MIRANDA VALENZUELA**  
*Integrante de la Comisión Fiscal del IMCP*

**V**amos a referirnos a particularidades específicas en casos de bienes enajenados por personas físicas en los términos de la sección I del capítulo IV del Título IV de la Ley del Impuesto Sobre la Renta (LISR).

### PLANTEAMIENTO

El tratamiento fiscal de los actos de enajenación de bienes del patrimonio civil de las personas físicas se sujeta a disposiciones suigeneris que, por su complejidad causa confusiones que provocan errores frecuentes, incluyendo el cumplimiento de obligaciones de los fedatarios públicos.

La complejidad comienza desde el momento en que debemos determinar una ganancia acumulable en el ejercicio que ocurre la enajenación que se suma a la base global de ISR y, además determinar una parte de la ganancia que no será acumulable, que da lugar a determinar un ISR correspondiente a los ingresos no acumulables. Estas disposiciones pretenden reconocer la ganancia como obtenida durante los años en que se fue propietario del bien y darle un efecto fiscal que distribuya la carga impositiva en varios ejercicios, aunque el ISR de la enajenación se determina totalmente en el ejercicio en que sucede.

Merece especial atención el tema de las deducciones autorizadas, que también son motivo de confusiones, como es el caso de:

- Obras de mejoras que benefician al terreno, sin constituir una construcción.
- Costo de bienes adquiridos en rifas, herencias, legados, prescripciones, adjudicaciones y donaciones.
- Costo de construcciones sin comprobantes fiscales.

- Deducciones para copropietarios.
- Herencias provenientes de ejidatarios.

En los casos que se sufran pérdidas fiscales por la enajenación, también es motivo de nuestro estudio, para clarificar los procedimientos mediante los cuales podemos amortizar o, en su caso, acreditar un ISR equivalente.

## DESARROLLO

Se consideran ingresos por enajenación de bienes, todos aquellos casos de transmisión de propiedad, adjudicaciones, aportación de bienes a una sociedad o asociación, entre otros. (Arts. 119 LISR y 14 CFF)

Se exceptúan como ingreso por enajenación los derivados de transmisión de propiedad por:

- Casos de muerte
- Donación
- Fusión de sociedades
- Enajenación de bonos, de valores y de otros títulos de crédito, cuando el ingreso se considere interés.

Cuando los bienes son afectos a las actividades empresariales de las personas físicas la enajenación de bienes inmuebles, terreno y construcciones, o bienes de activo fijo, recibirán tratamiento fiscal conforme al Título II de la ley del ISR, de las personas morales.

En este estudio nos referirnos solamente a los casos de enajenación de bienes no afectos a la actividad empresarial.

### TRATAMIENTO FISCAL DE LAS GANANCIAS (ARTÍCULO 120 LISR)

La ganancia total se determina:

$$\begin{array}{r}
 \text{Ingresos por enajenación de bienes} \\
 \text{(precio de venta o avalúo)} \\
 \text{Menos: } \underline{\text{Deducciones autorizadas}} \\
 \text{Igual a: } \underline{\text{Ganancia total}}
 \end{array}$$

Determinación de la Ganancia acumulable, misma que se acumula a los demás ingresos obtenidos en el ejercicio en que ocurre la enajenación de bienes:

Ganancia total

Entre: Años de tenencia (hasta 20)

Igual a: **Ganancia acumulable**

Nos cuestionamos porqué la división se limita a 20 años, cuando sería de justicia que la ganancia tuviera relación con todos los años en que se fue propietario del bien enajenado. Se puede entender el límite para el caso de construcciones que son objeto de depreciación, aunque a la tasa del 3% el plazo se extendería a 33 años.

Pero no se entiende el límite de 20 años para el caso de terrenos, porque la ganancia se entiende proveniente de la plusvalía de los bienes, por lo que podría estar producida en ejercicios mas allá de los 20 años. Pongamos por ejemplo el caso de un terreno adquirido en 1970, cuya plusvalía estaría impactada en proporción a la inflación de cada ejercicio y, en muchos casos, por la variación cambiaria respecto al dólar. Basta recordar que los años de inflación mas elevada fueron entre 1976 Y 1988.

Determinación de la ganancia no acumulable, a la que se le aplicará la tasa efectiva de ISR para determinar el impuesto total a enterar. (Art. 120 LISR)

Ganancia total

Menos: Ganancia acumulable

Igual a: Ganancia no acumulable

Por: Tasa efectiva

Igual a: **ISR a la ganancia no acumulable**

Para determinar la tasa efectiva de ISR, se dividirá el ISR determinado para el ejercicio entre el total de ingresos acumulables base del impuesto.

Aplicar esta tasa para los ingresos no acumulables, a los que se pretende distribuir el efecto de la carga impositiva, considerando que la ganancia fue obtenida durante los años transcurridos resulta un intento parcial, puesto que la inequidad y desproporcionalidad permanecen, debido a que se determina con base en el total de los ingresos acumulables del ejercicio, siendo deseable la determinación de una tasa que vaya en relación con los ejercicios en que se considera obtenida la ganancia, porque el efecto además es de nivel gradual en la tarifa.

Se contempla la opción de promediar las tasas de los últimos cinco ejercicios, considerando los cuatro anteriores y el de enajenación; esta opción puede compensar la inequidad, pero solo en forma parcial, porque al igual que el límite de veinte años para la división, sería conveniente y justo la determinación de la tasa promedio considerando todo el periodo de tenencia del bien.

## **DEDUCCIONES AUTORIZADAS (ARTS. 121 Y 124 LISR)**

### **Costo de adquisición actualizado:**

En todos los casos el costo de adquisición será igual a la contraprestación que se haya pagado para adquirir el bien, sin incluir los intereses ni otras erogaciones.

### **Terreno:**

El costo del terreno se actualiza desde el mes de adquisición, hasta el mes inmediato anterior al de enajenación, que nunca deberá ser inferior al 10% del monto de enajenación, además debemos considerar las obras de mejoras que beneficien al terreno, sin que estas constituyan construcciones objeto de depreciación, tales como: movimiento de tierra, nivelaciones, rellenos, desmontes, aplanados, etc., las cuales deberán actualizarse individualmente considerando su fecha de adquisición.

### **Construcciones, mejoras y ampliaciones:**

El costo de construcciones, mejoras y ampliaciones se disminuirá a razón del 3% por cada año transcurrido entre la adquisición y la enajenación, sin que el costo resultante sea inferior al 20% del costo inicial en cada caso, el costo resultante se actualizará desde el mes de adquisición hasta el mes inmediato anterior al de enajenación.

### **Aviso de terminación de obra: (Art. 205 RISR)**

Cuando el enajenante no pueda comprobar el costo de las inversiones hechas en construcciones, mejoras y ampliaciones del inmueble; se considerará como costo el valor que se contenga en el aviso de terminación de obra, esta opción no es aplicable a las construcciones, ampliaciones y mejoras que correspondan al terreno, las cuales en todo caso deberán comprobarse.

Las autoridades fiscales se reservan el derecho de ordenar, practicar o tomar en cuenta el avalúo de las inversiones comprobadas en la opción anterior, el cual deberá estar referido a la fecha en que las construcciones, mejoras y ampliaciones se hayan terminado, en caso de que el avalúo sea inferior en más de un 10% a la cantidad consignada en el aviso de terminación de obra, se deberá entonces considerar el monto del avalúo como costo de las inversiones.

### **Avalúo referido a la fecha de obra: (Art. 205 RISR)**

Cuando por cualquier causa los contribuyentes no puedan comprobar el costo de las inversiones en construcciones, mejoras y ampliaciones, podrán considerar como costo de dichas inversiones el 80% del valor que reporte el avalúo que deberá estar referido a la fecha en que las inversiones fueron terminadas; esta opción no está limitada para las obras que benefician al terreno y se actualizarán en los términos ya mencionados, considerando la antigüedad que reporte el avalúo.

### **Gastos notariales, impuestos, derechos y avalúos:**

Los gastos notariales, impuestos y derechos, por escrituras de adquisición y de enajenación, así como, en su caso, el impuesto local por la enajenación de bienes inmuebles, cuando sean pagados por el enajenante y, los gastos por avalúo serán deducibles después de actualizarlos desde el mes en que fueron erogados y hasta el mes inmediato anterior al de enajenación; igual tratamiento será para las comisiones y mediaciones que el enajenante pague con motivo de la adquisición o enajenación de los bienes.

### **Inmuebles enajenados por copropietarios: (Art. 201 RISR)**

Cuando los inmuebles pertenecen proindiviso a dos o más personas, la ganancia se determinará para cada uno de los copropietarios, a cada uno de ellos corresponderá determinar el ISR y efectuar los pagos provisionales y anual. Cuando las deducciones no puedan identificarse para cada copropietario, estas se harán en forma proporcional a los derechos de copropiedad; además estas disposiciones serán igualmente aplicables al caso de la sociedad conyugal y cuando la enajenación la realice el representante de la sucesión con consentimiento de los herederos o legatarios.

### **Costo de bienes adquiridos por prescripción: Art. 204 RISR)**

Se determinará el costo conforme a lo siguiente:

- Monto consignado en el avalúo que haya servido de base para el pago de impuestos con motivo de la adquisición, restando las deducciones aplicadas para efectos del ISR por adquisición de bienes.
- Avalúo referido al momento en que se consumó la prescripción, independientemente de la fecha de la sentencia respectiva.
- Cuando no pueda determinarse la fecha de consumación de la prescripción, se tomará la fecha en que se interpuso la demanda respectiva.

### Bienes adquiridos en herencia, legado o donación de ejidatarios: Art. 211 RISR)

Cuando los bienes fueron adquiridos por herencia, legado o donación, provenientes de un ejidatario que hubiese adquirido el dominio pleno en los términos del artículo 82 de la Ley Agraria, se podrá considerar lo siguiente:

- El costo de adquisición será el de avalúo referido a la fecha de expedición del título de propiedad del Registro Agrario Nacional.
- Como de fecha de adquisición del inmueble, la de adquisición del título de propiedad por parte del Registro Agrario Nacional.

### PÉRDIDAS FISCALES POR ENAJENACIÓN DE BIENES

Las pérdidas fiscales que los contribuyentes sufran por la enajenación de bienes podrán disminuirlas conforme a lo siguiente:

- La pérdida obtenida se dividirá entre el número de años de tenencia, al igual que consideramos para determinar la ganancia acumulable, pero ahora sin exceder de diez años; el resultado obtenido será el monto la pérdida que podrá disminuirse de los demás ingresos, excepto de los capítulos I y II del Título IV de la ley del ISR, es decir que se puede disminuir de todos los demás ingresos acumulables, exceptuando salarios y actividades empresariales y profesionales, pero solamente en el ejercicio en que se sufra la pérdida o en los tres siguientes.

Pérdida fiscal por enajenación de bienes

Entre: 10 años

Igual a: Pérdida para disminuir de los demás ingresos acumulables

Esto significa que solo parcialmente se podrá disminuir la pérdida sufrida y dependerá esa proporción de los años de tenencia del inmueble respectivo, esto presenta un problema de justicia y equidad, puesto que ante un mismo monto de pérdida tenemos proporciones diferentes aunque el escenario sea igual, también es importante considerar que si para determinar la pérdida a disminuir contra los demás ingresos, se toman en cuenta hasta diez años, luego entonces como justificar o explicar que la posibilidad de restarla se limite a tres años.

¿Por qué disminuir una proporción tan pequeña de la pérdida contra los demás ingresos, cuando para determinar la tasa efectiva de ISR si se toman en cuenta el total de los ingresos acumulables y, por qué no contra los ingresos por salarios y

actividades empresariales, cuando estos también impactan la determinación de la tasa efectiva de ISR?

- II. La parte de la pérdida no disminuida se multiplicará por la tasa efectiva de impuesto que resulte en el ejercicio en que se sufra; en caso de que no resulte impuesto, se considerará la tasa efectiva del siguiente ejercicio en que resulte impuesto, sin exceder de tres. El resultado será el monto del impuesto acreditable.

Pérdida total por enajenación de bienes

Menos: Pérdida disminuible de los demás ingresos acumulables

Igual a: Pérdida para calcular impuesto acreditable

Por: Tasa efectiva de ISR del ejercicio en que se sufrió

Igual a: ISR acreditable contra impuesto por ganancia en enajenación de bienes. (hasta tres ejercicios siguientes)

## PROCEDIMIENTO PARA ACREDITAR ISR

- I. El ISR acreditable determinado en el esquema anterior, se podrá acreditar en los tres ejercicios siguientes hasta agotarlo. El acreditamiento solo procede contra el ISR correspondiente a la ganancia por enajenación de bienes que se obtenga en dichos ejercicios.

Para determinar el impuesto contra el que se puede acreditar este ISR, calculará la tasa efectiva de ISR del año que se trate y se multiplicará por la ganancia que se hubiese obtenido por enajenación de bienes.

Tasa efectiva de ISR (año 1)

Por: Ganancia por enajenación de bienes (año1)

Igual a: Monto de ISR contra el que se puede acreditar

Aquí también encontramos falta de proporcionalidad, equidad y justicia, puesto que el acreditamiento de la mayor parte del ISR resultante de la pérdida se condiciona a dos cosas:

- Que resulte ganancia en los tres ejercicios posteriores.
- Que resulte tasa de impuesto en esos mismos tres ejercicios y, el acreditamiento, queda limitado a la tasa efectiva de ISR, sin que tenga ninguna relación con el periodo en que por falta de plusvalía o situaciones económicas se hubiese producido la pérdida.

## CONSIDERACIONES GENERALES

El título IV de la LISR deja amplio espacio a la interpretación, hasta el extremo de causar confusión en diversos aspectos, ejemplo:

- A. En el capítulo II, referido a las actividades empresariales y profesionales, se dice:
- En el artículo 101, fracción XI, que son ingresos acumulables: XI. La ganancia derivada de la enajenación de activos afectos a la actividad.
  - Disposición muy parecida a lo dispuesto en el artículo 18 del Título II de las personas morales, a diferencia que allí se habla de la ganancia por enajenación de activos fijos y terrenos, entre otros bienes.
  - En el artículo 104 se remite al tratamiento la Sección II, del Capítulo II, del Título II, de la ley para efectos de determinar la deducción de inversiones, sin que se establezca en parte alguna del Capítulo II, del Título IV de la ley, procedimiento alguno para determinar la ganancia por enajenación de Activos fijos y terrenos, por lo que deberemos interpretar armónicamente y remitirnos a los artículos 18 y 19 de la LISR.