

EL I.S.R. POR ENAJENACION DE BIENES INMUEBLES...  
COMO CALCULARLO.

**Versión 2009**

POR: LIC. NANCY BARAJAS SANCHEZ.  
EDITADO POR: INFORMATICA UNICORNIOS S.A. DE C.V.  
INSURGENTES SUR 2085-6 COL. SAN ANGEL, MEXICO 01000 D.F.  
TELS: 01(55) 5616-0826 / 5550-6182 / 5550-7299  
[www.catia.com.mx](http://www.catia.com.mx)  
e-mail:[catia@avantel.net](mailto:catia@avantel.net)

RESERVADOS TODOS LOS DERECHOS  
PROHIBIDA LA REPRODUCCIÓN, PARCIAL, TOTAL O POR CUALQUIER MEDIO  
REGISTRADO EN LA DIRECCION DEL DERECHO DE AUTOR CON EL No. 31552



## INTRODUCCION

Desde hace casi veinte años, en nuestra empresa, Informática Unicornios, dado nuestro carácter de programadores de computadoras especializados en aspectos notariales, diariamente tenemos el agrado de asesorar al personal de diversas notarías en toda la República Mexicana, en relación a las dudas que normalmente se suelen tener al momento de llevar a cabo cálculos del **IMPUESTO SOBRE LA RENTA POR ENAJENACION DE BIENES INMUEBLES**.

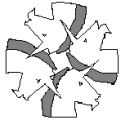
A nuestra empresa pertenece el programa para cálculos de ISR, aranceles, derechos de registro, etc., nos referimos al programa Cati@, que por su total confiabilidad es usado por la mayoría del notariado nacional. A través de los años hemos desarrollado diferentes versiones del programa, desde la pequeña calculadora de bolsillo Cati@, pasando por la Palm y Pocket PC (agendas electrónicas portátiles), hasta la renovada versión 6 que satisface perfectamente todas las necesidades de cálculo notarial, incluido el ISR.

Desde 1995 nos hemos dedicado a la tarea de publicar este libro, esperando satisfaga todas las necesidades en cuanto al por qué y cómo de los cálculos del ISR, y así lograr el dominio y la seguridad que estos cálculos requieren, dada la enorme responsabilidad que adquiere el notario al ser el calculista de ellos.

En esta publicación encontrará, tanto el neófito como el experto, todo el material que es necesario para poder efectuar los cálculos del ISR, y de forma por demás sencilla, llegará a dominar los diferentes procedimientos en el cálculo manual, o bien tendrá todas las herramientas para poder cotejar con seguridad los cálculos logrados mediante otros procedimientos o elaborados por otras personas.

En cada uno de los diferentes pasos del cálculo, se indicará, la parte de leyes o reglamentos que sustentan el procedimiento, para así, lograr un conocimiento teórico-práctico de las disposiciones federales que rigen el método.

Los cambios a los índices nacionales de precios (INPC) y a las tasas de recargos, se deberán actualizar mensualmente, por favor no dude en llamarnos para proporcionarle esta información. Los índices se publican en el Diario Oficial de la Federación, los días 10 de cada mes para el mes inmediato anterior y las tasas de recargos son publicadas en el mismo diario en los últimos días del mes para el mes siguiente.

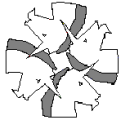


## INDICE

	Pág.
Introducción.....	2
Capítulo 1. Generalidades.....	4
Capítulo 2. Cálculo de depreciaciones.....	6
Capítulo 3. Cálculo de actualizaciones mediante índices nacionales de precios al consumidor.....	7
Capítulo 4. Cálculo de actualizaciones mediante la tabla de ajuste.....	9
Capítulo 5. Cálculo de valores y avalúos referidos.....	11
Capítulo 6. Método de cálculo de terreno sin construcción.....	12
Capítulo 7. Método de cálculo de construcción sin terreno.....	27
Capítulo 8. Método de cálculo de terreno con construcción adquiridos en la misma fecha.....	38
Capítulo 9. Método de cálculo de terreno con construcción adquiridos en diferentes fechas.....	54
Capítulo 10. Método de cálculo de casa habitación.....	85
Capítulo 10. Cálculo de ajustes y recargos .....	86
Capítulo 11. Enajenantes extranjeros.....	87
Capítulo 12. Enajenantes exentos.....	87

## ANEXOS

Anexo 1. Indices nacionales de precios al consumidor.....	88
Anexo 2. Tabla de ajuste.....	90
Anexo 3. Tabla del Art. 154.....	92
Anexo 4. Tasas de recargos de los últimos diez años.....	94



## Capítulo 1 Generalidades

Para calcular el Impuesto Sobre la Renta por Enajenación de Bienes Inmuebles (en lo sucesivo y para abreviar, ISR), se parte de un principio general que es el siguiente:

- El ISR lo pagan la, o las personas que enajenan el bien, a partir de la ganancia obtenida de la diferencia del precio de enajenación menos el precio de adquisición. Si no hay ganancia no hay ISR a pagar.

Este principio aparentemente sencillo implica varios problemas a resolver al momento de calcular el ISR en todas sus opciones, aquí enunciamos solo algunos y particularizamos todos y cada uno de ellos en los capítulos subsecuentes relativos a los métodos de cálculo.

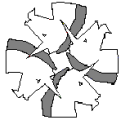
- (a) El poder adquisitivo de la unidad monetaria no ha sido el mismo en el transcurso del tiempo. Supongamos que se adquirió un terreno el 15 de Enero de 1980 en 100,000 Pesos, y se vende el 10 de Agosto de 1999 en 150,000 Nuevos Pesos.

Es obvio que no podemos restar Pesos de Nuevos Pesos, sino que, antes deberemos convertir los viejos pesos a la moneda actual, pero aún así, no podríamos hacer la operación:

$$\text{\$ } 100,000 = \text{N\$ } 100, \text{ y a continuación } \text{N\$ } 150,000 - \text{N\$ } 100 = \text{N\$ } 149,900$$

Donde obtendríamos una enorme utilidad y en consecuencia un altísimo impuesto. Por ello la Ley nos permite "ACTUALIZAR" los N\$ 100 de Enero de 1980 al valor adquisitivo que tendrían a Agosto de 1999, y así obtener una ganancia real y pagar el impuesto conforme a ella.

- (b) Las construcciones con el correr del tiempo se deterioran, ya sea por su uso, los elementos naturales o por otras causas. Esta situación está prevista en la Ley y conforme pasa el tiempo las construcciones disminuyen de valor. A este hecho se le conoce con el término de "DEPRECIACION".
- (c) Otra situación especial sería por ejemplo, que se adquiere una pequeña casa y con el tiempo ésta es ampliada y mejorada. Es natural entonces que estas "CONSTRUCCIONES, MEJORAS Y AMPLIACIONES", sean consideradas también al momento de obtener la ganancia o dicho de otra forma que también sus valores sean "DEDUCIBLES" del precio de enajenación, como lo es el precio de adquisición. Claro está, que éstas construcciones posteriores, pasarían también por los procesos de depreciación y de actualización.
- (d) Algunos inmuebles tienen más de un propietario, entonces el impuesto a pagar se debe calcular por la utilidad de cada uno de ellos, pues son diferentes contribuyentes. También puede acontecer que alguno, o algunos de estos "COPROPIETARIOS" estén exentos del



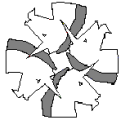
pago del ISR por diversas causas, o que alguno, o algunos de ellos sean extranjeros y así tengan una forma especial del pago del impuesto.

(e) Los cálculos del ISR se pueden separar en cuatro tipos, en cuanto al método a utilizar, de acuerdo con las leyes y reglamentos, a saber:

1. Terreno sin construcción.
2. Construcción sin terreno.
3. Terreno y construcción adquiridos en la misma fecha.
4. Terreno y construcción adquiridos en fechas diferentes.
5. Casa habitación.

Cada uno de estos casos será analizado paso a paso mediante ejemplos de cálculo, de tal forma que ligándolo con las Leyes, Reglamentos y Disposiciones Generales, se llegue a un conocimiento teórico-práctico completo de esta problemática y con él al dominio de los métodos de cálculo.

(f) Cuando se pague en forma extemporánea el ISR, se deberá calcular tanto la actualización como los recargos correspondientes al tiempo transcurrido, por concepto de indemnización al Fisco.



## Capítulo 2 Cálculo de depreciaciones

Para el cálculo de depreciaciones o disminuciones a los costos de adquisición, favor de referirse al Artículo 151 fracción II de la Ley del ISR.

### Ejemplo 1.

DATOS:

Costo de adquisición de la construcción: \$ 200,000  
Fecha de adquisición de la construcción: 18-Noviembre-2000  
Fecha de la enajenación: 15-Abril-2009

PROCEDIMIENTO:

Número de años transcurridos: 8  
Porcentaje a aplicarse:  $3\% \times 8 = 24\%$   
Monto de la depreciación:  $\frac{200,000 \times 24}{100} = 48,000$   
Costo de adquisición depreciado:  $200,000 - 48,000 = 152,000$

### Ejemplo 2.

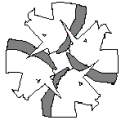
DATOS:

Costo de adquisición de la construcción: \$ 100,000,000  
Fecha de adquisición de la construcción: 20-Enero-1976  
Fecha de la enajenación: 10-Agosto-2009

PROCEDIMIENTO:

Conversión a nuevos pesos:  
Costo de Adquisición:  $\frac{100,000,000}{1000} = 100,000$   
Número de años transcurridos: 33  
Porcentaje a aplicar:  $3\% \times 33 = 99\%$   
Monto de la depreciación:  $\frac{100,000 \times 99}{100} = 99,000$   
Costo de adquisición depreciado:  $100,000 - 99,000 = 1,000$   
20% del costo inicial:  $\frac{100,000 \times 20}{100} = 20,000$

Como el costo depreciado no puede ser menor al 20% del costo inicial el...



Costo de adquisición depreciado: 20,000

Nota: El porcentaje a depreciar no puede ser superior al 80%.

### Capítulo 3

### Cálculo de actualizaciones mediante índices nacionales de precios al consumidor (INPC)

Para calcular estas actualizaciones nos debemos referir a:

- Artículo 148 fracciones I, II, III, IV de la Ley del ISR.
- Artículo 151 fracción segunda de la Ley del ISR.
- Artículo 20 del Código Fiscal de la Federación.

#### Ejemplo 1.

DATOS:

Costo de adquisición del terreno: \$ 110,000  
Fecha de adquisición del terreno: 11-Feb-79  
Fecha de la enajenación: 14-Abr-2008

PROCEDIMIENTO:

Por tratarse el costo de adquisición de un valor pagado antes del primero de enero de 1993, deberemos convertir éste a Nuevos Pesos.

Costo de adquisición:  $\frac{110,000}{1,000} = 110$

Buscamos en el ANEXO 1 el Índice nacional correspondiente a febrero de 1973, o sea el mes en que se realizó la adquisición, de acuerdo al artículo 151 de la Ley. El Índice encontrado resulta ser:

Índice de adquisición = 0.0827

En el mismo anexo, buscamos el índice correspondiente al mes de Marzo de 2002, que es el mes inmediato anterior a aquel en que se efectuó la enajenación, de acuerdo al artículo 151 de la Ley, el índice encontrado resulta ser:

Índice de la enajenación = 127.438

Ahora procedemos a obtener el factor de actualización, dividiendo el índice más reciente entre el índice más antiguo.



$$\text{Factor} = \frac{127.438}{0.0827} = 1540.967351$$

Esto quiere decir que la inflación en este período fue de más de 1540 veces el valor inicial, por lo tanto:

$$\text{Costo ajustado del terreno} = \text{Costo de adquisición} \times \text{Factor}$$

$$\text{Costo ajustado del terreno} = 110 \times 1540.967351 = 169,506.40$$

### Ejemplo 2.

#### DATOS:

Costo de las mejoras y ampliaciones \$ 5,000  
Fecha de las mejoras y ampliaciones 12-Dic-48  
Fecha de enajenación..... 10-Feb-2008

#### PROCEDIMIENTO:

$$\text{Costo de mejoras} = \frac{5,000}{1,000} = 5$$

$$\text{Indice de mejoras} = 0.0093$$

Es de hacerse notar que el sistema de Indices Nacionales de Precios al Consumidor, nos reporta éstos desde Enero de 1950, o sea, que para meses anteriores se tomará dicho índice.

$$\text{Indice de la enajenación} = 126.146$$

$$\text{Factor} = \frac{126.146}{0.0093} = 13,564.08602$$

$$\text{Costo actualizado de mejoras} = 5 \times 13,564.08602 = 67,820.4301$$

#### Nota:

Puede darse el caso de que la fecha de enajenación esté dentro de los diez días primeros del mes, y dado de que los índices nacionales se publican el día 10 de cada mes para el mes anterior, así que a su criterio puede Ud. tomar el último índice definitivo publicado o bien el "Índice provisional" que se publica los días 25 de cada mes y que corresponden a la primera quincena del mismo mes.

En el ANEXO 1 solo hemos considerado los índices definitivos de cada mes.



## Capítulo 4 Cálculo de actualizaciones mediante la Tabla de Ajuste

Para calcular estas actualizaciones, nos debemos referir en la Resolución miscelánea fiscal para 1999, en la Regla 3.23.1.

Es de hacerse notar que esta opción para actualizar conforme a la inflación, difiere del sistema mediante Índices Nacionales de Precios al Consumidor, en que éstos son publicados mensualmente y la Tabla de Ajuste (Ver ANEXO 2), contiene factores anuales y es actualizada anualmente. Esto quiere decir que la precisión en los cálculos de actualización es mayor con el sistema de índices.

Como la regla 3.23.1 nos indica que se puede optar por utilizar uno u otro método, lo óptimo sería utilizar en cada caso el factor que resulte más alto entre dichos métodos, de esta forma el deducible sería mayor y por lo tanto la base gravable menor, dándole así una ventaja al contribuyente.

Se contemplarán los mismos ejemplos utilizados en el Capítulo 3 referentes a la actualización mediante Índices.

### Ejemplo 1.

DATOS:

Costo de adquisición del terreno 110,000  
Fecha de adquisición del terreno 11-feb-79  
Fecha de la enajenación.....14-Abr-2008

PROCEDIMIENTO:

Convertimos a Nuevos Pesos el costo de adquisición.

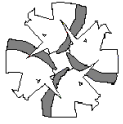
$$\text{Costo de adquisición} = \frac{110,000}{1,000} = 110$$

Determinamos ahora el número de años transcurridos entre la fecha de adquisición y la fecha de enajenación:

Número de años transcurridos = 29 años y fracción. (Ver al final del capítulo el método para obtener los años transcurridos, para usarse cuando la complejidad así lo requiera).

El factor de la tabla de ajuste (ANEXO 2) para 29 hasta 30 años es..... 1755.69

Por lo tanto:



Costo ajustado de adquisición =  $110 \times 1755.69 = 193,125.9$

Esta cantidad resulta mayor a la obtenida por el método de actualización mediante índices.

### Ejemplo 2.

DATOS:

Costo de mejoras y ampliaciones      5,000  
Fecha de las mejoras y ampliaciones 12-dic-1948  
Fecha de la enajenación..... 10-Feb-2008

PROCEDIMIENTO:

Costo de mejoras =  $\frac{5,000}{1,000} = 5$

Número de años transcurridos 59 y fracción.

Como la tabla de ajuste solo contempla hasta más de 49 años, se toma ese factor, que es: 6837.58

Por lo tanto:

Costo ajustado de adquisición =  $5 \times 6837.58 = 34,187.9$

Esta cantidad resulta por mucho, menor a la obtenida por el método de actualización mediante índices.

### METODO PARA CALCULAR LOS AÑOS TRANSCURRIDOS.

Cuando la diferencia en tiempo entre la fecha de adquisición y la fecha de enajenación es mucha, lo mejor es aplicar este método para así tener seguridad en nuestros cálculos.

### Ejemplo:

DATOS:

Fecha de la adquisición    21-Ago-78  
Fecha de la enajenación    14-Jul-2008

PROCEDIMIENTO:

Se obtiene la diferencia en años:  $2008 - 1978 = 30$



Si el día y mes de la fecha de adquisición es mayor al de la fecha de enajenación debemos de restar un mes.

Como 21-Ago es mayor que 14-jul

$30 - 1 = 29$  años completos transcurridos

O sea de 29 hasta 30 años en la tabla de ajuste. (ANEXO 2).

## Capítulo 5 Cálculo de valores y avalúos referidos

Para estos cálculos debemos de tomar en cuenta lo dispuesto en el Reglamento de la Ley del Impuesto Sobre la Renta, en sus artículos:

- 115
- 118
- 119

### Ejemplo:

#### DATOS:

Fecha de adquisición de mejoras	17-Ago-90
Valor de adquisición de mejoras	Desconocido.
Fecha del avalúo de mejoras.....	6-Abr-2008
Valor del avalúo de las mejoras...	80,000

#### PROCEDIMIENTO:

Buscamos en el ANEXO 1, los Indices Nacionales de Precios al Consumidor correspondientes:

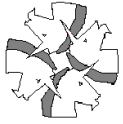
Indice del mes de la adquisición = Agosto 1990 = 17.0772

Indice del mes anterior al avalúo = Marzo 2008 = 126.521

Obtenemos el factor, esto es el índice de adquisición entre el índice del avalúo:

$$\text{Factor} = \frac{126.521}{17.0772} = 7.408767245$$

$$\text{Valor referido} = \frac{\text{Avalúo}}{\text{Factor}} = \frac{80,000}{7.408767245} = 10,798.01772$$



Factor 7.408767245

Como se trata de una fecha anterior al 1 de enero de 1993 debemos convertir a "Viejos" Pesos multiplicando por 1000

$$10,798.01772 \times 1000 = 10,798,017.72$$

En los casos contemplados en los artículos 115 y 118 en relación a los avalúos se deberá calcular el 80%:

$$\frac{10,798,017.72}{100} \times 80 = 8,638,414.176$$



## Capítulo 6

### Método de cálculo de terreno sin construcción

Ver el Artículo 14 del Código Fiscal de la Federación y el Artículo 146 de la Ley de ISR.

#### PASO 1:

Se determinan los datos iniciales necesarios para el cálculo, que son:

- a) Fecha de la enajenación.
- b) Precio de la enajenación.
- c) Fecha de adquisición.
- d) Precio de adquisición.

En caso de no conocerse el precio de adquisición, se pondrá a cero, y de acuerdo al Art. 148 Fracción I de la Ley del ISR, se considerará en el PASO 6, como precio ajustado de adquisición, el 10% del precio de enajenación.

Otros deducibles pagados por el enajenante, que de acuerdo al Art. 148 Fracciones II, III, y IV de la Ley del ISR, pueden ser:

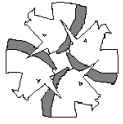
- Fechas y valores de construcciones, mejoras y ampliaciones.
- Fechas y valores de avalúos practicados.
- Fechas y valores de gastos notariales, impuestos y derechos por escrituras de adquisición y enajenación.
- Fechas y valores de gastos de comisiones y mediaciones de adquisición y enajenación.

- e) Los porcentajes correspondientes a cada enajenante en caso de copropiedad.

#### PASO 2:

Se convierten a Nuevos Pesos las cantidades de los datos iniciales del paso 1, anteriores al primero de enero de 1993, de acuerdo al Artículo cuarto transitorio del Decreto por el que se crea una nueva unidad monetaria, esto se logra dividiendo las cantidades entre 1000.

#### PASO 3:



Se determina el factor de ajuste a aplicarse al precio de adquisición, de acuerdo al tiempo transcurrido en años, desde la fecha de adquisición hasta la fecha de enajenación. Dicho factor se encuentra en el ANEXO 2.

**PASO 4:**

Se determina el factor de ajuste a aplicarse al precio de adquisición, mediante el uso de los Índices Nacionales de Precios al Consumidor, de conformidad a lo dispuesto en el Artículo 151 en su último párrafo, de la Ley del ISR. Los índices correspondientes los encontraremos en el ANEXO 1.

**PASO 5:**

De los factores obtenidos en los pasos 3 y 4 se selecciona el mayor entre ellos, haciendo uso de la opción indicada en la Regla 209 de la Resolución.

**PASO 6:**

Se actualiza el precio de adquisición, multiplicando éste por el factor que se seleccionó en el paso 5. Si el precio de adquisición así actualizado, resulta ser menor al 10% del precio de la enajenación, se toma este 10% como precio actualizado de adquisición, de acuerdo al Art. 148 Fracción 1 de la Ley del ISR.

**PASO 7:**

Con el mismo procedimiento especificado en los pasos 3 a 6, para el precio de adquisición, se actualizan cada uno de los valores de los otros deducibles, reportados en el punto e) de los datos iniciales. Ver Artículos 148 y 151 de la Ley del ISR.

**PASO 8:**

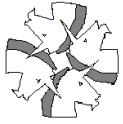
Se obtiene el total de las deducciones, sumando todos los valores ajustados obtenidos en los diferentes pasos 6, tanto el precio de adquisición, como los demás deducibles.

**PASO 9:**

Se determina la ganancia, restando del precio de enajenación el total de las deducciones del paso 8. Ver Art. 148 de la Ley del ISR.

**PASO 10:**

Calculamos la utilidad entre años, dividiendo la ganancia (paso 9) entre el número de años transcurridos entre la fecha de adquisición y la de enajenación, sin exceder de 20 años, según el Artículo 154 de la Ley del ISR. Esta operación se efectúa para llevar a la utilidad a un nivel anual, dado que el sistema impositivo del ISR esta basado, máximo en el uso de tarifas anuales.



**PASO 11:**

La ganancia o utilidad entre años, obtenida en el paso 10, se reparte de acuerdo a los porcentajes de cada enajenante.

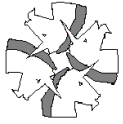
**PASO 12:**

Teniendo la base gravable de cada enajenante, aplicamos la Tarifa vigente del Anexo 3 para obtener de cada uno, el impuesto correspondiente a un año, según lo indicado en el Artículo 154 de la Ley del ISR.

**PASO 13:**

El impuesto anual de cada enajenante se multiplica por el número de años transcurridos, de tal forma que obtengamos el total de ISR a retener de cada uno de los copropietarios que enajenan el inmueble. La suma correspondiente al impuesto de cada enajenante será igual al impuesto total a enterar.

A continuación aparecen varios ejemplos desarrollados paso a paso para una comprensión práctica de lo antes visto.



## TERRENO SIN CONSTRUCCION EJEMPLO 1. CASO SIMPLE.

### PASO 1:

Se determinan los datos iniciales:

- a) Fecha de enajenación.....26-Ene-2008
- b) Precio de enajenación.....700,000
- c) Fecha de adquisición.....19-Mar-1978
- d) Precio de adquisición.....122,000
- e) Otros deducibles.....No hay.
- f) Enajenantes.....Uno al 100%

### PASO 2:

Conversión a nuevos pesos.

Precio de adquisición = 122,000

Precio de adquisición =  $\frac{122,000}{1000} = 122.00$

### PASO 3:

Determinación de factor de ajuste según la tabla:

El tiempo transcurrido del 19-Mar-1972 al 26-Ene-2002, es de 29 años. (Ver última hoja del Capítulo 4).

Consultando el ANEXO 2, en el renglón de 29 hasta 30 años encontramos el factor que resulta ser de: 1755.69

### PASO 4:

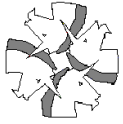
Determinación del factor de ajuste según índices:

Consultando el ANEXO 1 encontramos.....

Mes de la adquisición = Marzo de 1978 -> Índice 0.071

Mes anterior a la enajenación = Diciembre de 2007 -> Índice 125.564

Factor =  $\frac{125.564}{0.071} = 1,768.5070$



**PASO 5:**

Selección del factor:

Escogemos el factor más alto de los obtenidos en los pasos 3 y 4.

Paso 3, Factor Tabla = 1755.69

Paso 4, Factor Indices = 1768.5070

Factor seleccionado = 1768.5070

**PASO 6:**

Actualización del precio de adquisición del terreno:

Costo ajustado de adquisición = Precio de adquisición X Factor

Costo ajustado de adquisición = 122 X 1768.5070 = 215,757.85

No aplica el caso del 10% del precio de adquisición.

**PASO 7:**

Actualización de otros deducibles: NO HAY OTROS DEDUCIBLES.

**PASO 8:**

Obtención del total de deducciones:

Costo ajustado de adquisición =	215,757.85
+ Otros deducibles	<u>0.00</u>
= Total de deducciones	215,757.85

**PASO 9:**

Determinación de la ganancia o utilidad:

Ganancia = Precio de enajenación - Total de deducciones

Ganancia = 700,000 – 215,757.85 = 484,242.15

**PASO 10:**

Cálculo de la ganancia entre los años transcurridos:

Ganancia entre años = Ganancia = 484,242.15 = 24,212.1075



Años transcurridos                      20

Notar que los años transcurridos son 29, pero de acuerdo al Artículo 154 de la Ley del ISR, se divide máximo entre 20 años.

**PASO 11:**

Utilidad por enajenante:

En este ejemplo, siendo un solo enajenante, corresponde a él toda la utilidad.

Utilidad anual del Enajenante 1 = 24,212.1075

**PASO 12:**

Aplicación de la tarifa del Artículo 154 de la Ley del ISR. (Ver en el ANEXO 3 el método detallado de aplicación).

1) Datos necesarios

- fecha de enajenación. 2008/01/26
- cantidad base para aplicar la tarifa 24,212.1075
- se busca el renglón de la tarifa donde la cantidad base sea mayor igual al límite inferior y menor o igual al límite superior.

CUOTA FIJA: 114.24

EXCEDENTE:  $24,212.1075 - 5952.85 = 18,259.2575$

EXCEDENTE X PORCENTAJE:  $18,259.2575 \times 6.4 = 116,859.248$  o 1,168.59

IMPUESTO ANUAL:  $114.24 + 1,168.59 = 1,282.83$

Para una base gravable de 24,212.1075

Se obtiene un impuesto anual de 1,282.83

**PASO 13:**

Impuesto total a retener:

Impuesto anual X años transcurridos =  $1,282.83 \times 20 = 25,656.65$

Por favor vea en la siguiente hoja la comprobación de este cálculo, elaborado e impreso por el programa Cati@ V6.



I.S.R. POR ENAJENACIÓN DE SOLO TERRENO

----- DATOS INICIALES -----

FECHA DE ENAJENACIÓN..... 26/Ene/2008  
 PRECIO DE ENAJENACIÓN..... \$ 700,000.00  
 FECHA DE ADQUISICIÓN..... 19/Mar/1978  
 PRECIO DE ADQUISICIÓN..... \$ 122.00

----- COSTO AJUSTADO -----

FACTOR TABLA DE AJUSTE = 1755.69  
 INPC VENTA 125.564 / INPC COMPRA 0.071 = 1768.507  
 FACTOR DE ACTUALIZACION CORESPONDIENTE..... 1768.507  
 COSTO ACTUALIZADO DEL TERRENO..... \$ 215,757.85

TOTAL DE DEDUCCIONES ACTUALIZADAS..... \$ 215,757.85  
 UTILIDAD..... \$ 484,242.15  
 NÚMERO DE ENAJENANTES..... 1  
 NÚMERO DE AÑOS TRANSCURRIDOS..... 20

Enaj	%	Base tarifa 154	Impuesto
------	---	-----------------	----------

001	100.0000	24,212.11	25,656.65
-----	----------	-----------	-----------

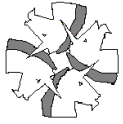
-----  
 IMPUESTO TOTAL \$ 25,656.65

===== DE ACUERDO AL ART. 154-BIS =====

Enaj	Ganancia	Art. 154-BIS	Entidad Fed.	Federación
------	----------	--------------	--------------	------------

001	484,242.15	24,212.11	24,212.11	1,444.54
-----	------------	-----------	-----------	----------

-----  
 24,212.11      24,212.11      1,444.54



**TERRENO SIN CONSTRUCCION**

**EJEMPLO 2. CASO EN EL QUE NO SE CONOCE EL VALOR DE ADQUISICION.**

**PASO 1:**

Se determinan los datos iniciales:

- a) Fecha de enajenación..... 26-Ene-2008
- b) Precio de enajenación..... 300,000
- c) Fecha de adquisición..... 11-Dic-1985
- d) Precio de adquisición..... NO SE CONOCE.
- e) Otros deducibles..... No hay.
- f) Enajenantes..... TRES a partes iguales.

**PASO 2:**

Conversión a Nuevos Pesos. NO APLICA.

**PASO 3:**

Factor de ajuste según tabla. NO APLICA.

**PASO 4:**

Factor de ajuste según Indices. NO APLICA.

**PASO 5:**

Selección del Factor. NO APLICA.

**PASO 6:**

Actualización del precio de adquisición:

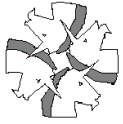
Dado que el precio de adquisición es desconocido, no existe la actualización de él, más si aplica lo indicado en el Artículo 148 Fracción I, de donde calculamos:

$$\text{Costo ajustado} = \frac{\text{Precio de enajenación} \times 10}{100} = 30,000$$

**PASO 7:**

Actualización de otros deducibles: NO HAY OTROS DEDUCIBLES.

**PASO 8:**



Obtención del total de deducciones:

$$\begin{array}{r} \text{Costo actualizado de adquisición} = 30,000 \\ + \text{Otros deducibles} \quad \quad \quad \underline{\quad 0 \quad} \\ = \text{Total de deducciones} \quad \quad \quad 30,000 \end{array}$$

**PASO 9:**

Se determina la utilidad o ganancia:

$$\begin{array}{l} \text{Ganancia} = \text{Precio de enajenación} - \text{Total de deducciones} \\ \text{Ganancia} = 300,000 - 30,000 = 270,000 \end{array}$$

**PASO 10:**

Cálculo de la ganancia entre los años transcurridos:

$$\text{Ganancia entre años} = \frac{\text{Ganancia}}{\text{Años transcurridos}} = \frac{270,000}{20} = 13,500.00$$

**PASO 11:**

Utilidad por cada enajenante:

Determinamos los porcentajes correspondientes a cada enajenante.

$$\begin{array}{l} \text{Enajenante 1} = 33.3333\% \\ \text{Enajenante 2} = 33.3333\% \\ \text{Enajenante 3} = 33.3333\% \end{array}$$

---

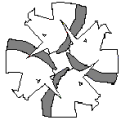
$$\text{SUMA} \quad 100.00 \%$$

$$\text{Ganancia individual} = \frac{\text{Ganancia entre años} \times \text{porcentaje}}{100}$$

$$\text{Ganancia 1} = \frac{13,500 \times 33.3333}{100} = 4,500$$

$$\text{Ganancia 2} = \frac{13,500 \times 33.3333}{100} = 4,500$$

$$\text{Ganancia 3} = \frac{13,500 \times 33.3333}{100} = 4,500$$



**PASO 12:**

Aplicación de la tarifa del Artículo 154. Ver en el ANEXO 3 el método detallado de aplicación.

Enajenante 1: para una base gravable de 4,500 obtenemos 86.39

CUOTA FIJA: 0

EXCEDENTE: CANTIDAD BASE – LIMITE INFERIOR

$$4,500 - 0.01 = 4,499.99$$

IMPUESTO SOBRE EL EXCEDENTE: EXCEDENTE X PORCENTAJE

$$4,499.99 \times 1.92 = 86.39$$

IMPUESTO ANUAL: CUOTA FIJA + IMPUESTO SOBRE EXCEDENTE

$$0 + 86.39 = 86.39$$

Enajenante 2: para una base gravable de 4,500 obtenemos 86.39

CUOTA FIJA: 0

EXCEDENTE: CANTIDAD BASE – LIMITE INFERIOR

$$4,500 - 0.01 = 4,499.99$$

IMPUESTO SOBRE EL EXCEDENTE: EXCEDENTE X PORCENTAJE

$$4,499.99 \times 1.92 = 86.39$$

IMPUESTO ANUAL: CUOTA FIJA + IMPUESTO SOBRE EXCEDENTE

$$0 + 86.39 = 86.39$$

Enajenante 3: para una base gravable de 4,500 obtenemos un impuesto anual de 86.39

**PASO 13:**

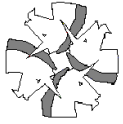
Impuesto total a retener:

Enajenante 1. Impuesto anual 86.39 X 20 años = 1,728.00

Enajenante 2. Impuesto anual 86.39 X 20 años = 1,728.00

Enajenante 3. Impuesto anual 86.39 X 20 años = 1,728.00

Impuesto total. 5,183.99



Por favor vea en la siguiente hoja la comprobación de este cálculo, elaborado e impreso por el programa Cati@ V6.

I.S.R. POR ENAJENACIÓN DE SOLO TERRENO

----- DATOS INICIALES -----

FECHA DE ENAJENACIÓN..... 26/Ene/2008  
 PRECIO DE ENAJENACIÓN..... \$ 300,000.00  
 FECHA DE ADQUISICIÓN..... 11/Dic/1985  
 PRECIO DE ADQUISICIÓN..... \$ 0.00  
 ----- COSTO AJUSTADO -----  
 FACTOR TABLA DE AJUSTE = 125.35  
 INPC VENTA 125.564 / INPC COMPRA 1.4793 = 84.8807  
 FACTOR DE ACTUALIZACION CORESPONDIENTE..... 125.35  
 COSTO ACTUALIZADO DEL TERRENO..... \$ 0.00  
 COSTO ACTUALIZADO AL 10% PRECIO DE VENTA..... \$ 30,000.00  
  
 TOTAL DE DEDUCCIONES ACTUALIZADAS..... \$ 30,000.00  
 UTILIDAD..... \$ 270,000.00  
 NÚMERO DE ENAJENANTES..... 3  
 NÚMERO DE AÑOS TRANSCURRIDOS..... 20

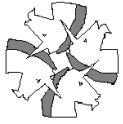
Enaj	%	Base tarifa 154	Impuesto
------	---	-----------------	----------

001	33.3333	4,500.00	1,728.00
002	33.3333	4,500.00	1,728.00
003	33.3333	4,500.00	1,728.00
		-----	
		IMPUESTO TOTAL	\$ 5,183.99

===== DE ACUERDO AL ART. 154-BIS =====

Enaj	Ganancia	Art. 154-BIS	Entidad Fed.	Federación
------	----------	--------------	--------------	------------

001	90,000.00	4,500.00	1,728.00	0.00
002	90,000.00	4,500.00	1,728.00	0.00
003	90,000.00	4,500.00	1,728.00	0.00
		-----		
		13,500.00	5,183.99	0.00



**TERRENO SIN CONSTRUCCION  
EJEMPLO 3. CASO DE CALCULO CON OTROS DEDUCIBLES.**

**PASO 1:**

Se determinan los datos iniciales:

- a) Fecha de enajenación.....6-Feb-2008
- b) Precio de enajenación..... 1,800,000
- c) Fecha de adquisición.....12-Ene-1999
- d) Precio de adquisición..... 500,000
- e) Otros deducibles:
  - Fecha de Mejoras..... 20-Mar-2000
  - Costo de Mejoras..... 7,500.00
  - Fecha impuestos y gastos notariales de adquis.... 22-Ene-1999
  - Importe..... 1,000
  - Fecha impuestos y gastos notariales de venta..... 1-Feb-2005
  - Importe..... 2,000
  - Fecha de pago de avalúos..... 14-Mar-2000
  - Importe..... 800
  - Fecha comisiones y mediaciones de adquisición. 17-Feb-1999
  - Importe..... 1,500
  - Fecha comisiones y mediaciones de venta..... 2-Feb-2006
  - Importe..... 9,950
- f) Enajenantes..... 1 al 100%

**PASO 2:**

Conversión a nuevos pesos. NO APLICA.

**PASO 3:**

Factor de ajuste según tabla.  
Entre nueve y diez años transcurridos el factor es 1.85

**PASO 4:**

Factor de ajuste según índices.



Indice mes de adquisición = 78.1184

Indice mes anterior a la enajenación = 126.146

$$\text{Factor} = \frac{126.146}{78.1184} = 1.6148$$

**PASO 5:**

Selección del factor:

Escogemos el factor de la tabla de ajuste, por ser el mayor.

Factor seleccionado = 1.85

**PASO 6:**

Actualización del precio de adquisición.

Costo ajustado del terreno = 500,000 X 1.85 = 925,000.00

**PASO 7:**

Actualización de otros deducibles.

a) Construcciones mejoras y ampliaciones.

Factor de la tabla = 1.4

$$\text{Factor de Indices} = \frac{126.146}{87.9841} = 1.4337$$

Factor seleccionado = 1.4337

Costo ajustado = 7500.00 X 1.4337 = **10,752.75**

b) Impuestos y gastos notariales de adquisición.

Factor de la tabla = 1.85

$$\text{Factor de Indices} = \frac{126.146}{78.1184} = 1.6148$$

Factor seleccionado = 1.85

Costo ajustado = 1,000.00 X 1.85 = **1,850.00**



c) Impuestos y gastos notariales de venta.

Factor de la tabla = 1.13

$$\text{Factor de Indices} = \frac{126.146}{112.929} = 1.117$$

Factor seleccionado = 1.13

$$\text{Costo ajustado} = 2,000.00 \times 1.13 = \mathbf{2,260.00}$$

d) Avalúos practicados.

Factor de la tabla = 1.4

$$\text{Factor de Indices} = \frac{126.146}{87.9841} = 1.4337$$

Factor seleccionado = 1.4337

$$\text{Costo ajustado} = 800.00 \times 1.4337 = \mathbf{1,146.96}$$

e) Comisiones y mediaciones de adquisición.

Factor de la tabla = 1.56

$$\text{Factor de Indices} = \frac{126.146}{79.1684} = 1.5934$$

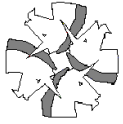
Factor seleccionado = 1.5934

$$\text{Costo ajustado} = 1,500.00 \times 1.5934 = \mathbf{2,390.10}$$

f) Comisiones y mediaciones de ventas.

Factor de la tabla = 1.08

$$\text{Factor de Indices} = \frac{126.146}{117.162} = 1.0767$$



Factor seleccionado = 1.08

Costo ajustado =  $9,950.00 \times 1.08 = 10,746.00$

**PASO 8:**

Obtención del total de deducciones:

Costo ajustado del terreno	925,000.00
Costo ajustado de mejoras	29,145.81
<b>TOTAL DE DEDUCCIONES</b>	<b>954,145.81</b>

**PASO 9:**

Determinación de la ganancia.

Ganancia = Precio de enajenación - Total de deducciones

Ganancia =  $1,800,000 - 954,145.81 = 845,854.19$

**PASO 10:**

Ganancia entre años.

Ganancia entre años =  $\frac{\text{Ganancia}}{\text{Años transcurridos}} = \frac{845,854.19}{9} = 93,983.80$

**PASO 11:**

Utilidad entre años por cada enajenate.

Siendo un solo enajenate al 100% la utilidad es 93,983.80

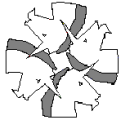
**PASO 12:**

Aplicación de la tarifa del Artículo 154. Ver en el ANEXO 3 el método detallado de aplicación.

Para una base gravable de 93,983.80 se obtiene un impuesto anual de 7,961.40

**PASO 13:**

Impuesto total a retener.



Impuesto = Impuesto anual X años transcurridos  
Impuesto = 7,961.40 X 9 = 71,652.60

Como se trata de un solo enajenante el Impuesto total a retener es el mismo.

Por favor vea en la siguiente hoja la comprobación de este cálculo, elaborado e impreso por el programa Cati@ V6.

BATIZ TAYLOR ASOCIADOS S C  
MEXICALI BAJA CALIFORNIA SUR

I.S.R. POR ENAJENACIÓN DE SOLO TERRENO

=====  
==

---- DATOS INICIALES ----

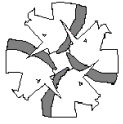
FECHA DE ENAJENACIÓN..... 06/Feb/2008  
PRECIO DE ENAJENACIÓN..... \$ 1,800,000.00  
FECHA DE ADQUISICIÓN..... 12/Ene/1999  
PRECIO DE ADQUISICIÓN..... \$ 500,000.00  
---- COSTO AJUSTADO ----  
FACTOR TABLA DE AJUSTE = 1.85  
INPC VENTA 126.146 / INPC COMPRA 78.1184 = 1.6148  
FACTOR DE ACTUALIZACION CORESPONDIENTE..... 1.85  
COSTO ACTUALIZADO DEL TERRENO..... \$ 925,000.00

---- DEDUCIBLES TERRENO ----

FECHA IMPUESTOS Y GASTOS NOTARIALES DE ADQ..... 22/Ene/1999  
IMPORTE..... \$ 1,000.00  
---- COSTO AJUSTADO ----  
FACTOR TABLA DE AJUSTE = 1.85  
INPC VENTA 126.146 / INPC COMPRA 78.1184 = 1.6148  
COSTO ACTUALIZADO..... \$ 1,850.00

FECHA IMPUESTOS Y GASTOS NOTARIALES DE VENTA..... 01/Feb/2005  
IMPORTE..... \$ 2,000.00  
---- COSTO AJUSTADO ----  
FACTOR TABLA DE AJUSTE = 1.13  
INPC VENTA 126.146 / INPC COMPRA 112.929 = 1.117  
COSTO ACTUALIZADO..... \$ 2,260.00

FECHA DE PAGO POR AVALÚOS PRACTICADOS..... 14/Mar/2000  
IMPORTE..... \$ 800.00  
---- COSTO AJUSTADO ----



FACTOR TABLA DE AJUSTE = 1.4  
 INPC VENTA 126.146 / INPC COMPRA 87.9841 = 1.4337  
 COSTO ACTUALIZADO..... \$ 1,146.96

FECHA DE COMISIONES Y MEDIACIONES DE ADQUISICIÓN..... 17/Feb/1999  
 IMPORTE..... \$ 1,500.00

----- COSTO AJUSTADO -----  
 FACTOR TABLA DE AJUSTE = 1.56  
 INPC VENTA 126.146 / INPC COMPRA 79.1684 = 1.5934  
 COSTO ACTUALIZADO..... \$ 2,390.10

FECHA DE COMISIONES Y MEDIACIONES DE VENTA..... 02/Feb/2006  
 IMPORTE..... \$ 9,950.00

----- COSTO AJUSTADO -----  
 FACTOR TABLA DE AJUSTE = 1.08  
 INPC VENTA 126.146 / INPC COMPRA 117.162 = 1.0767  
 COSTO ACTUALIZADO..... \$ 10,746.00  
 TOTAL DE OTROS DEDUCIBLES DEL TERRENO..... \$ 18,393.06

----- MEJORAS TERRENO -----  
 FECHA DE LAS MEJORAS..... 20/Mar/2000

IMPORTE..... \$ 7,500.00  
 ----- COSTO AJUSTADO -----  
 FACTOR TABLA DE AJUSTE = 1.4  
 INPC VENTA 126.146 / INPC COMPRA 87.9841 = 1.4337  
 COSTO ACTUALIZADO..... \$ 10,752.75  
 TOTAL DE MEJORAS DEL TERRENO..... \$ 10,752.75

TOTAL DE DEDUCCIONES ACTUALIZADAS..... \$ 954,145.81  
 UTILIDAD..... \$ 845,854.19  
 NÚMERO DE ENAJENANTES..... 1  
 NÚMERO DE AÑOS TRANSCURRIDOS..... 9

Enaj % Base tarifa 154 Impuesto

=====

001	100.0000	93,983.80	71,652.60
-----	----------	-----------	-----------

-----  
 IMPUESTO TOTAL \$ 71,652.60

===== DE ACUERDO AL ART. 154-BIS =====

Enaj	Ganancia	Art. 154-BIS	Entidad Fed.	Federación
------	----------	--------------	--------------	------------

=====

001	845,854.19	42,292.71	42,292.71	29,359.89
-----	------------	-----------	-----------	-----------

---



**TERRENO SIN CONSTRUCCION  
EJEMPLO 4. CASO DE PERDIDA.**

**PASO 1:**

Se determinan los datos iniciales:

- a) Fecha de enajenación..... 2-Feb-2008
- b) Precio de enajenación..... 525,000
- c) Fecha de adquisición..... 23-Abr-80
- d) Precio de adquisición..... 500,000
- e) Otros deducibles..... NO HAY.
- f) Enajenantes..... 1 al 100%

**PASO 2:**

Conversión a Nuevos Pesos.

$$\text{Precio de adquisición} = \frac{250,000}{1,000} = 250.00$$

**PASO 3:**

Determinación del factor de ajuste según la tabla.  
Factor = 1227.38

**PASO 4:**

Determinación del factor de ajuste según índices.  
Indice mes de adquisición = 0.1053  
Indice mes anterior a la enajenación = 126.146

$$\text{Factor} = \frac{126.146}{0.1053} = 1,197.9677$$

**PASO 5:**

Selección del factor.  
Factor seleccionado = 1227.38

**PASO 6:**

Actualización del precio de adquisición.

$$\text{Costo ajustado de adquisición} = 500 \times 1227.38 = 613,690.00$$



**PASO 7:**

NO HAY OTROS DEDUCIBLES.

**PASO 8:**

Total de deducciones = 613,690.00

**PASO 9:**

Determinación de la ganancia o utilidad.

Utilidad = Precio de enajenación - Total de deducciones

Utilidad = 525,000.00 – 613,690.00 = -88,690.00

Así que obtenemos una utilidad negativa, o sea una PERDIDA.

**PASOS 10 a 13:**

NO APLICAN Y EL IMPUESTO ES CERO.

Por favor vea en la siguiente hoja la comprobación de este cálculo, elaborado e impreso por el programa Cati@ V6.

I.S.R. POR ENAJENACIÓN DE SOLO TERRENO

=====  
==

----- DATOS INICIALES -----

FECHA DE ENAJENACIÓN..... 02/Feb/2008  
PRECIO DE ENAJENACIÓN..... \$ 525,000.00  
FECHA DE ADQUISICIÓN..... 23/Abr/1980  
PRECIO DE ADQUISICIÓN..... \$ 500.00

----- COSTO AJUSTADO -----

FACTOR TABLA DE AJUSTE = 1227.38  
INPC VENTA 126.146 / INPC COMPRA 0.1053 = 1197.9677  
FACTOR DE ACTUALIZACION CORRESPONDIENTE..... 1227.38  
COSTO ACTUALIZADO DEL TERRENO..... \$ 613,690.00

TOTAL DE DEDUCCIONES ACTUALIZADAS..... \$ 613,690.00  
P É R D I D A..... \$ -88,690.00



NÚMERO DE ENAJENANTES..... 1  
NÚMERO DE AÑOS TRANSCURRIDOS..... 20

Enaj	%	Base tarifa 154	Impuesto
------	---	-----------------	----------

=====

001	100.0000	-4,434.50	0.00
-----	----------	-----------	------

		-----	
		IMPUESTO TOTAL \$	0.00

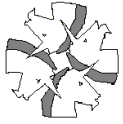
===== DE ACUERDO AL ART. 154-BIS =====

Enaj	Ganancia	Art. 154-BIS	Entidad Fed.	Federación
------	----------	--------------	--------------	------------

=====

001	0.00	0.00	0.00	0.00
-----	------	------	------	------

	-----	-----	-----	
		0.00	0.00	0.00



## **Capítulo 7**

### **Método de cálculo de construcción sin terreno.**

Ver el Artículo 14 del Código Fiscal de la Federación y el Artículo 146 de la Ley de ISR.

#### **PASO 1:**

Se determinan los datos iniciales necesarios para el cálculo, que son:

- a) Fecha de la enajenación.
- b) Precio de la enajenación
- c) Fecha de adquisición.
- d) Precio de adquisición.

En el caso de no conocerse el precio de adquisición, se pondrá a cero y de acuerdo al Art. 148 Fracción I de la Ley del ISR, se considerará en el PASO 7, como precio ajustado de adquisición, el 10% del precio de enajenación.

- e) Otros deducibles pagados por el enajenante, que de acuerdo al Art. 148 Fracciones II, III, y IV de la Ley del ISR, pueden ser:
  - Fechas y valores de construcciones, mejoras y ampliaciones.
  - Fechas y valores de avalúos practicados.
  - Fechas y valores de gastos notariales, impuestos y derechos por escrituras de adquisición y enajenación.
  - Fechas y valores de gastos de comisiones y mediaciones de adquisición y enajenación.
- f) Los porcentajes correspondientes a cada enajenante en caso de copropiedad.

#### **PASO 2:**

Se convierten a Nuevos Pesos las cantidades de los datos iniciales del paso 1, anteriores al primero de enero de 1993, de acuerdo al Artículo cuarto transitorio del Decreto por el que se crea una nueva unidad monetaria, esto se logra dividiendo las cantidades entre 1000.

#### **PASO 3:**



Se determina el costo depreciado de la construcción, de acuerdo al Artículo 151 Fracción II de la Ley del ISR.

Se calculan los años transcurridos entre la fecha de adquisición y la de enajenación. Ver el método en la última parte del Capítulo 4.

Por cada año transcurrido deducimos al costo de adquisición un 3%, hasta un tope de 80% de deducción.

**PASO 4:**

Se determina el factor de ajuste a aplicarse al precio de adquisición, de acuerdo al tiempo transcurrido en años, desde la fecha de adquisición hasta la fecha de enajenación. Dicho factor de encuentra en el ANEXO 2.

**PASO 5:**

Se determina el factor de ajuste a aplicarse al precio de adquisición, mediante el uso de los Índices Nacionales de Precios al Consumidor, de conformidad a lo dispuesto en el Artículo 151 en su último párrafo, de la Ley del ISR. Los índices correspondientes los encontraremos en el ANEXO 1.

**PASO 6:**

De los factores obtenidos en los pasos 3 y 4 se selecciona el mayor entre ellos, haciendo uso de la opción indicada en la Regla 209 de la Resolución.

**PASO 7:**

Se actualiza el precio de adquisición depreciado, multiplicando éste por el factor que se seleccionó en el paso 6. Si el precio de adquisición así actualizado, resulta ser menor al 10% del precio de la enajenación, se toma este 10% como precio actualizado de adquisición, de acuerdo al Art. 148 Fracción I de la Ley del ISR.

**PASO 8:**

Con el mismo procedimiento especificado en los pasos 4 a 7, para el precio de adquisición, se actualizan cada uno de los valores de los otros deducibles, reportados en el punto e) de los datos iniciales. Ver Artículos 148 y 151 de la Ley del ISR.

Es de hacerse notar que los valores de mejoras, construcciones y ampliaciones, deben depreciarse de acuerdo al tiempo transcurrido, como en el paso 3, antes de ser actualizados.

**PASO 9:**



Se obtiene el total de las deducciones, sumando todos los valores ajustados obtenidos en los diferentes pasos 7, tanto el precio de adquisición, como los demás deducibles.

**PASO 10:**

Se determina la ganancia, restando del precio de enajenación el total de las deducciones del paso 9. Ver Art. 148 de la Ley del ISR.

**PASO 11:**

Calculamos la utilidad entre años, dividiendo la ganancia (paso 10) entre el número de años transcurridos entre la fecha de adquisición y la de enajenación, sin exceder de 20 años, según el Artículo 154 de la Ley del ISR.

Esta operación se efectúa para llevar a la utilidad a un nivel anual, dado que el sistema impositivo del ISR esta basado, máximo en el uso de tarifas anuales.

**PASO 12:**

La ganancia o utilidad entre años obtenida en el paso 11, se reparte de acuerdo a los porcentajes de cada enajenante.

**PASO 13:**

Teniendo la base gravable de cada enajenante, aplicamos la Tarifa vigente del Anexo 3 para obtener de cada uno, el impuesto correspondiente a un año, según lo indicado en el Artículo 154 de la Ley del ISR.

**PASO 14:**

El impuesto anual de cada enajenante se multiplica por el número de años transcurridos, de tal forma que obtengamos el total de ISR a retener de cada uno de los copropietarios que enajenan el inmueble. La suma correspondiente al impuesto de cada enajenante será igual al impuesto total a enterar.

A continuación aparecen varios ejemplos desarrollados paso a paso para una comprensión práctica de lo antes visto.



## CONSTRUCCION SIN TERRENO EJEMPLO 1. CASO SIMPLE

### PASO 1:

Se determinan los datos iniciales:

- a) Fecha de enajenación..... 7-May-2008
- b) Precio de enajenación..... 850,000.00
- c) Fecha de adquisición.....2-Ene-1986
- d) Precio de adquisición.....1,000,000.00
- e) Otros deducibles.....No hay.
- f) Enajenantes..... Uno al 100%

### PASO 2:

Conversión a nuevos pesos:

$$\text{Precio de adquisición} = \frac{1,000,000.00}{1000} = 1,000.00$$

### PASO 3:

Obtención del costo depreciado de la construcción.

El número de años transcurridos de 1-Ene-1986 al 7-May-2008 es de 22

Por lo tanto  $22 \times 3\% = 66\%$  de depreciación.

$$\text{Valor de la depreciación} = \frac{1,000 \times 66}{100} = 660.00$$

Costo depreciado = Precio de adquisición - Valor de la depreciación

$$\text{Costo depreciado} = 1,000 - 660 = 340.00$$

### PASO 4:

Determinación del factor de ajuste según la tabla:

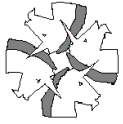
Para un tiempo transcurrido de más de 22 años y menos de 23 el factor es 125.35

### PASO 5:

Determinación del factor de ajuste según índices:

Índice del mes de adquisición = 1.61

Índice del mes anterior a la enajenación = 127.728



$$\text{Factor} = \frac{127.728}{1.61} = 79.3342$$

**PASO 6:**

Selección del factor:  
Factor seleccionado = 125.35

**PASO 7:**

Actualización del costo depreciado:

$$\text{Costo ajustado de construcción} = 340 \times 125.35 = 42,619.00$$

$$\text{Costo Actualizado al 10\% del precio de venta} = 85,000.00$$

**PASO 8:**

Actualización de otros deducibles: NO APLICA.

**PASO 9:**

Obtención del total de deducciones:

Costo ajustado de construcción =	85,000.00
+ Otros deducibles.	= <u>0.00</u>
Total de las deducciones.	85,000.00

**PASO 10:**

Se determina la ganancia o utilidad:

$$\text{Ganancia} = \text{Precio de enajenación} - \text{Total deducciones}$$

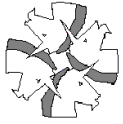
$$\text{Ganancia} = 850,000 - 85,000 = 765,000.00$$

**PASO 11:**

Cálculo de la ganancia entre los años transcurridos:

$$\text{Ganancia entre años} = \frac{\text{Ganancia}}{\text{Años transcurridos}} = \frac{765,000.00}{20} = 38,250.00$$

**PASO 12:**



Utilidad por cada enajenante:

Enajenante 1: Utilidad = 38,250.00

**PASO 13:**

Aplicación de la tarifa del Artículo 154: Ver en el anexo 3 el método de aplicación.

Para una base gravable de 38,250.00 corresponde un impuesto anual de 2,181.25

**PASO 14:**

Cálculo del impuesto total a retener:

Impuesto = Impuesto anual X años transcurridos

Impuesto = 2,181.25 X 20 = 43,625.15

Como se trata de un solo enajenante, el impuesto total a retener es el mismo.

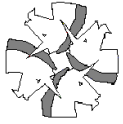
Por favor vea en la siguiente hoja la comprobación de este cálculo, elaborado e impreso por el programa Cati@ V6.

I.S.R. POR ENAJENACIÓN DE SOLO CONSTRUCCIÓN

=====

---- DATOS INICIALES ----

FECHA DE ENAJENACIÓN.....	07/May/2008
PRECIO DE ENAJENACIÓN.....	\$ 850,000.00
FECHA DE ADQUISICIÓN.....	02/Ene/1986
PRECIO DE ADQUISICIÓN.....	\$ 1,000.00
COSTO DEPRECIADO.....	\$ 340.00
No. DE AÑOS DE LA DEPRECIACIÓN.....	22
---- COSTO AJUSTADO ----	
FACTOR TABLA DE AJUSTE = 125.35	
INPC VENTA 127.728 / INPC COMPRA 1.61 = 79.3342	
FACTOR DE ACTUALIZACION CORESPONDIENTE.....	125.35
COSTO ACTUALIZADO DE LA CONSTRUCCIÓN.....	\$ 42,619.00
COSTO ACTUALIZADO AL 10% PRECIO DE VENTA.....	\$ 85,000.00



TOTAL DE DEDUCCIONES ACTUALIZADAS..... \$ 85,000.00  
UTILIDAD..... \$ 765,000.00  
NÚMERO DE ENAJENANTES..... 1  
NÚMERO DE AÑOS TRANSCURRIDOS..... 20

Enaj      %                      Base tarifa 154              Impuesto

=====

001	100.0000	38,250.00	43,625.15
-----	----------	-----------	-----------

-----  
IMPUESTO TOTAL \$ 43,625.15

===== DE ACUERDO AL ART. 154-BIS =====

Enaj      Ganancia      Art. 154-BIS      Entidad Fed.      Federación

=====

001	765,000.00	38,250.00	38,250.00	5,375.15
-----	------------	-----------	-----------	----------

-----  
38,250.00      38,250.00      5,375.15



**CONSTRUCCION SIN TERRENO.  
EJEMPLO 2. CASO DE OTROS DEDUCIBLES Y VARIOS ENAJENANTES.**

**PASO 1:**

Se determinan los datos iniciales:

- a) Fecha de enajenación..... 20-Mar-2008
- b) Precio de enajenación..... 1,600,000
- c) Fecha de adquisición..... 5-Abr-1991
- d) Precio de adquisición..... 29,000,000
- e) Otros deducibles:
  - Fecha de mejoras 29-Mar-1995
  - Importe 1,000,
  - Fecha de avalúos 1-Ago-2004
  - Importe 500
  - Fecha de comisiones venta 15-Mar-2005
  - Importe 9,000
- f) Enajenantes..... 2 al 50 %

**PASO 2:**

Conversión a nuevos pesos.

$$\text{Precio de adquisición} = \frac{29,000,000}{1000} = 29,000.00$$

**PASO 3:**

Obtención del costo depreciado de construcción:

El número de años transcurridos de Abril de 1991 a Marzo de 2008 es de 16.

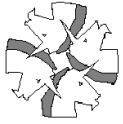
Por lo tanto  $16 \times 3\% = 48\%$  de depreciación

$$\text{Valor de la depreciación} = \frac{29,000 \times 48}{100} = 13,920.00$$

$$\text{Costo depreciado} = 29,000.00 - 13,920.00 = 15,080.00$$

**PASO 4:**

Determinación del factor de ajuste según tabla.



Para un tiempo transcurrido de más de 16 años y menos de 17 corresponde un factor de 6.38

**PASO 5:**

Determinación del factor de ajuste según índices.

Índice del mes de adquisición..... = 19.8949

Índice del mes anterior a la enajenación..... = 126.521

$$\text{Factor} = \frac{126.521}{19.8949} = 6.3595$$

**PASO 6:**

Selección del factor:

Factor seleccionado = 6.38

**PASO 7:**

Actualización del costo depreciado:

Costo ajustado de construcción = 15,080 X 6.38 = **96,210.40**

**PASO 8:**

Actualización de otros deducibles:

a) Construcciones mejoras y ampliaciones:

% de depreciación de las mejoras = 3% X 12 años = 36%

$$\text{Valor de la depreciación} = \frac{1,000 \times 36}{100} = 360.00$$

Costo depreciado de mejoras = 1,000 - 360 = 640.00

Factor de la tabla = 4.1

$$\text{Factor de índices} = \frac{126.521}{32.7646} = 3.8615$$

Factor seleccionado = 4.1



Costo ajustado =  $640 \times 4.1 = 2,624.00$

b) Avalúos practicados:

Factor de la tabla = 1.13

Factor Indices =  $\frac{126.521}{109.695} = 1.1534$

Factor seleccionado = 1.1534

Costo ajustado =  $500 \times 1.1534 = 576.70$

c) Comisiones y mediaciones de venta:

Factor tabla = 1.13

Factor Indices =  $\frac{126.521}{113.438} = 1.1153$

Factor seleccionado = 1.13

Costo ajustado =  $9,000 \times 1.13 = 10,170.00$

### PASO 9:

Obtención del total de deducciones:

Costo ajustado de la construcción.....	160,000.00
Costo ajustado de las mejoras.....	2,624.00
Costo ajustado de aválúos.....	576.70
Costo ajustado de comisiones y mediaciones Vta	<u>10,170.00</u>
TOTAL.....	173,370.70

### PASO 10:

Se determina la utilidad:

Ganancia = Precio de enajenación - total de deducciones



$$\text{Ganancia} = 1,600,000 - 173,370.70 = 1,426,629.30$$

**PASO 11:**

Cálculo de la ganancia entre los años transcurridos:

$$\text{Ganancia entre años} = \frac{\text{Ganancia}}{\text{Años transcurridos}} = \frac{1,426,629.30}{16} = 89,164.33$$

**PASO 12:**

Utilidad por cada enajenante:

Dados los porcentajes por enajenante:

$$\begin{aligned} \text{Porcentaje enajenante 1} &= 50\% \\ \text{Porcentaje enajenante 2} &= 50\% \\ &100\% \end{aligned}$$

$$\text{Ganancia individual} = \frac{\text{Ganancia entre años} \times \text{porcentaje}}{100}$$

$$\text{Ganancia 1} = \frac{89,164.33 \times 50}{100} = 44,582.16$$

$$\text{Ganancia 2} = \frac{89,164.33 \times 50}{100} = 44,582.16$$

**PASO 13:**

Aplicación de la Tarifa del Artículo 154. Ver en el ANEXO 3 el método detallado.

1	Base = 44,582.16	Impuesto Anual = 2,586.51
2	Base = 44,582.16	Impuesto Anual =

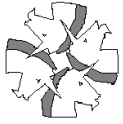
**PASO 14:**

Determinación del impuesto total a retener:

$$\text{Impuesto individual} = \text{Impuesto anual} \times \text{años transcurridos}$$

$$\text{Enajenante 1: } 2,586.51 \times 16 = 41,384.16$$

$$\text{Enajenante 2: } 2,586.51 \times 16 = 41,384.16$$



IMPUESTO TOTAL..... 82,768.32

I.S.R. POR ENAJENACIÓN DE SOLO CONSTRUCCIÓN

=====

---- DATOS INICIALES ----

FECHA DE ENAJENACIÓN..... 20/Mar/2008  
PRECIO DE ENAJENACIÓN..... \$ 1,600,000.00  
FECHA DE ADQUISICIÓN..... 05/Abr/1991  
PRECIO DE ADQUISICIÓN..... \$ 29,000.00  
COSTO DEPRECIADO..... \$ 15,080.00  
No. DE AÑOS DE LA DEPRECIACIÓN..... 16  
---- COSTO AJUSTADO ----  
FACTOR TABLA DE AJUSTE = 6.38  
INPC VENTA 126.521 / INPC COMPRA 19.8949 = 6.3595  
FACTOR DE ACTUALIZACION CORESPONDIENTE..... 6.38  
COSTO ACTUALIZADO DE LA CONSTRUCCIÓN..... \$ 96,210.40  
COSTO ACTUALIZADO AL 10% PRECIO DE VENTA..... \$ 160,000.00

---- DEDUCIBLES CONSTRUCCIÓN ----

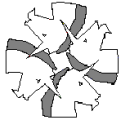
FECHA DE PAGO POR AVALÚOS PRACTICADOS..... 01/Ago/2004  
IMPORTE..... \$ 500.00  
---- COSTO AJUSTADO ----  
FACTOR TABLA DE AJUSTE = 1.13  
INPC VENTA 126.521 / INPC COMPRA 109.695 = 1.1534  
COSTO ACTUALIZADO..... \$ 576.70

FECHA DE COMISIONES Y MEDIACIONES DE VENTA..... 15/Mar/2005  
IMPORTE..... \$ 9,000.00

---- COSTO AJUSTADO ----  
FACTOR TABLA DE AJUSTE = 1.13  
INPC VENTA 126.521 / INPC COMPRA 113.438 = 1.1153  
COSTO ACTUALIZADO..... \$ 10,170.00  
TOTAL DE OTROS DEDUCIBLES DE LA CONSTRUCCIÓN..... \$ 10,746.70

---- MEJORAS CONSTRUCCIÓN ----

FECHA DE LAS MEJORAS..... 29/Mar/1995  
IMPORTE..... \$ 1,000.00  
COSTO DEPRECIADO..... \$ 640.00  
No. DE AÑOS DE LA DEPRECIACIÓN..... 12  
---- COSTO AJUSTADO ----  
FACTOR TABLA DE AJUSTE = 4.1



INPC VENTA 126.521 / INPC COMPRA 32.7646 = 3.8615  
COSTO ACTUALIZADO..... \$ 2,624.00  
TOTAL DE MEJORAS DE LA CONSTRUCCIÓN..... \$ 2,624.00  
  
TOTAL DE DEDUCCIONES ACTUALIZADAS..... \$ 173,370.70  
UTILIDAD..... \$ 1,426,629.30  
NÚMERO DE ENAJENANTES..... 2  
NÚMERO DE AÑOS TRANSCURRIDOS..... 16

Enaj % Base tarifa 154 Impuesto

---

---

001	50.0000	44,582.17	41,384.26
002	50.0000	44,582.17	41,384.26
-----			
IMPUESTO TOTAL			\$ 82,768.52

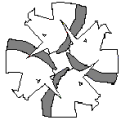
===== DE ACUERDO AL ART. 154-BIS =====

Enaj Ganancia Art. 154-BIS Entidad Fed. Federación

---

---

001	713,314.65	35,665.73	35,665.73	5,718.53
002	713,314.65	35,665.73	35,665.73	5,718.53
-----				
71,331.47		71,331.47	11,437.05	



## Capítulo 8

### Método de cálculo de terreno y construcción adquiridos en la misma fecha.

Ver el Artículo 14 del Código Fiscal de la Federación y el Artículo 146 de la Ley de ISR.

#### PASO 1:

Se determinan los datos iniciales necesarios para el cálculo, que son:

- a) Fecha de la enajenación.
- b) Precio de la enajenación
- c) Fecha de adquisición.
- d) Precio de adquisición del terreno y de la construcción.

En el caso de no conocerse el precio de adquisición, se pondrá a cero y de acuerdo al Art. 148 Fracción I de la Ley del ISR, se considerará como precio ajustado de adquisición, el 10% del precio de enajenación.

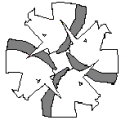
Dado que este caso contempla dos elementos en el inmueble que son el terreno y la construcción, se pueden presentar dos alternativas:

- 1) Se tiene en forma separada el precio de adquisición del terreno y de la construcción.
- 2) Se tiene en forma conjunta el precio de adquisición del terreno y de la construcción, sin conocerse el valor individual de cada uno de ellos.

Para este segundo caso está previsto el Artículo 151 Fracción I de la Ley del ISR, que nos indica que cuando no se puede efectuar la separación entre el costo comprobado de adquisición del terreno y de la construcción, se deberá considerar el precio del terreno como el 20% del total, y en conclusión el de la construcción como el 80% de dicho total; a esto se le conoce como la OPCION 80-20.

- e) Otros deducibles pagados por el enajenante, que de acuerdo al Art. 148 Fracciones II, III, y IV de la Ley del ISR, pueden ser:

- Fechas y valores de construcciones, mejoras y ampliaciones.
- Fechas y valores de avalúos practicados.
- Fechas y valores de gastos notariales, impuestos y derechos por escrituras de adquisición y enajenación.
- Fechas y valores de gastos de comisiones y mediaciones de



- adquisición y enajenación.
- f) Los porcentajes correspondientes a cada enajenante en caso de copropiedad.

**PASO 2:**

Se convierten a Nuevos Pesos las cantidades de los datos iniciales del paso 1, anteriores al primero de enero de 1993, de acuerdo al Artículo cuarto transitorio del Decreto por el que se crea una nueva unidad monetaria, esto se logra dividiendo las cantidades entre 1000.

**PASO 3:**

Si el precio de adquisición del terreno y de la construcción vienen en forma conjunta, entonces separaremos los precios, 20 % para el terreno y 80 % para la construcción.

**PASO 4:**

Se determina el costo depreciado de construcción de acuerdo al Artículo 151 Fracción II de la Ley del ISR.

**PASO 5:**

Se determina el factor de ajuste a aplicarse al precio de adquisición del terreno y al costo depreciado de construcción, de acuerdo al tiempo transcurrido en años, desde la fecha de adquisición hasta la fecha de enajenación. Dicho factor de encuentra en el ANEXO 2.

**PASO 6:**

Se determina el factor de ajuste a aplicarse al precio de adquisición del terreno y al costo depreciado de construcción, mediante el uso de los Índices Nacionales de Precios al Consumidor, de conformidad a lo dispuesto en el Artículo 151 en su último párrafo, de la Ley del ISR. Los índices correspondientes los encontraremos en el ANEXO 1.

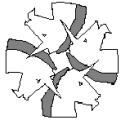
**PASO 7:**

De los factores obtenidos en los pasos 5 y 6 se selecciona el mayor entre ellos, haciendo uso de la opción indicada en la Regla 209 de la Resolución.

**PASO 8:**

Se actualiza el precio de adquisición depreciado de la construcción, multiplicando éste por el factor que se seleccionó en el paso 7.

**PASO 9:**



Se actualiza el precio de adquisición del terreno, multiplicando éste por el factor que se seleccionó en el paso 7.

**PASO 10:**

Se obtiene el total ajustado del terreno y de la construcción, sumando las cantidades obtenidas en los pasos 8 y 9.

Si este total es menor al 10% del precio de enajenación, entonces tomamos este 10% como total ajustado de construcción y terreno, de acuerdo al Art. 97 Fracción I de la Ley del ISR.

**PASO 11:**

Con el mismo procedimiento especificado en pasos anteriores, se actualizan cada uno de los valores de los otros deducibles, reportados en el punto e) de los datos iniciales. Ver Artículos 148 y 151 de la Ley del ISR.

Es de hacerse notar que los valores de mejoras, construcciones y ampliaciones, deben depreciarse de acuerdo al tiempo transcurrido antes de ser actualizados.

**PASO 12:**

Se obtiene el total de las deducciones, sumando todos los valores ajustados obtenidos en diferentes pasos, tanto del precio de adquisición, como de los demás deducibles.

**PASO 13:**

Se determina la ganancia, restando del precio de enajenación el total de las deducciones del paso 12. Ver Art. 148 de la Ley del ISR.

**PASO 14:**

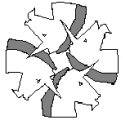
Calculamos la utilidad entre años, dividiendo la ganancia (paso 13) entre el número de años transcurridos entre la fecha de adquisición y la de enajenación, sin exceder de 20 años, según el Artículo 154 de la Ley del ISR.

Esta operación se efectúa para llevar a la utilidad a un nivel anual, dado que el sistema impositivo del ISR esta basado, máximo en el uso de tarifas anuales.

**PASO 15:**

La ganancia o utilidad entre años obtenida en el paso 14, se reparte de acuerdo a los porcentajes de cada enajenante.

**PASO 16:**



Teniendo la base gravable de cada enajenante, aplicamos la Tarifa vigente del Anexo 3 para obtener de cada uno, el impuesto correspondiente a un año, según lo indicado en el Artículo 154 de la Ley del ISR.

**PASO 17:**

El impuesto anual de cada enajenante se multiplica por el número de años transcurridos, de tal forma que obtengamos el total de ISR a retener de cada uno de los copropietarios que enajenan el inmueble. La suma correspondiente al impuesto de cada enajenante será igual al impuesto total a enterar.

A continuación aparecen varios ejemplos desarrollados paso a paso para una comprensión práctica de lo antes visto.

**TERRENO Y CONSTRUCCION ADQUIRIDOS EN LA MISMA FECHA.  
EJEMPLO 1. CASO SIMPLE CON OPCION 80-20.**

**PASO 1:**

Determinación de los datos iniciales:

a) Fecha de la enajenación.....	20-Abr-2008
b) Valor de la enajenación.....	2,450,000
c) Fecha de adq. terreno y construcción	23-Ene-1996
d) Valor de adq. terreno y construcción..	456,000
e) Otros deducibles.....	NO HAY.
f) Enajenantes.....	1 al 100%

**PASO 2:**

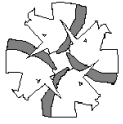
Aplicación de la opción 80-20:

Como tenemos en los datos iniciales en forma conjunta los valores de adquisición del terreno y de la construcción, SI aplicamos dicha opción para separar los valores.

$$\text{Valor de adq. construcción} = \frac{\text{Valor terreno y constr.} \times 80}{100}$$

$$\text{Valor de adq. terreno} = \frac{\text{Valor terreno y const.} \times 20}{100}$$

$$\text{Valor de adq. construcción} = \frac{456,000 \times 80}{100} = 364,800.00$$



$$\text{Valor de adq. terreno} = \frac{456,000 \times 20}{100} = 91,200.00$$

**PASO 3:**

Obtención del costo depreciado de construcción:

El número de años transcurridos del 23-Ene-1996 al 20-Abr-2008 es de más de 12.  
Por lo tanto  $12 \times 3\% = 36\%$  de depreciación.

$$\text{Valor de la depreciación} = \frac{364,800 \times 36}{100} = 131,328.00$$

Costo depreciado = Precio de adq. construcción - Valor de la depreciación.

$$\text{Costo depreciado} = 364,800 - 131,328 = 233,472.00$$

**PASO 4:**

Determinación del factor según la tabla de ajuste.

Para un tiempo transcurrido de más de 12 años pero menos de 13, el factor es 4.1

**PASO 6:**

Determinación del factor según Indices.

Indice del mes de adquisición = 45.0333

Indice del mes anterior a la enajenación = 127.438

$$\text{Factor} = \frac{127.438}{45.0333} = 2.8299$$

**PASO 7:**

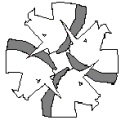
Factor seleccionado = 4.1

**PASO 8:**

Actualización del costo depreciado de construcción:

Costo ajustado de construcción = Costo depreciado de const. X factor seleccionado

$$\text{Costo ajustado de construcción} = 233,472.00 \times 4.1 = 957,235.20$$



**PASO 9:**

Actualización del costo del terreno:

Costo ajustado del terreno = Costo de adq. del terreno X factor seleccionado.

Costo ajustado del terreno = 91,200 X 4.1 = 373,920.00

**PASO 10:**

Obtención del total ajustado del terreno y construcción.

Costo ajustado total = Costo ajustado de constr. + Costo ajustado del terreno.

Costo ajustado total = 957,235.20 + 373,920.00 = 1,331,155.20

Como el costo ajustado total es mayor al 10% del precio de la enajenación, se conserva éste, de otra forma se tomaría el 10%.

**PASO 11:**

Actualización de otros deducibles:

No hay otros deducibles.

**PASO 12:**

Cálculo del total de deducciones:

Costo ajustado del terreno y construcción.....	1,331,155.20	
+ otros deducibles.....		<u>0.00</u>
	Total deducciones	1,331,155.20

**PASO 13:**

Determinación de la utilidad:

Utilidad = Precio de enajenación Terreno y Constr. - Total de deducciones.

Utilidad = 2,450,000 – 1,331,155.20 = 1,118,844.80

**PASO 14:**

Cálculo de la utilidad entre años.

Utilidad entre años = Utilidad = 1,118,844.80 = 93,237.06



Años transcurridos 12

**PASO 15:**

Determinación de la utilidad por enajenante:

Como se trata de un solo enajenante la utilidad de él será la misma de 93,237.06

**PASO 16:**

Aplicación de la tarifa del Artículo 154. Ver en el ANEXO 3 el método detallado.

Para una base gravable de 93,237.06 corresponde un impuesto anual de:

**PASO 17:**

Obtención del impuesto total a retener.

Impuesto total = Impuesto anual X años transcurridos

Impuesto total = 7,841.92 X 12 = **94,103.07**

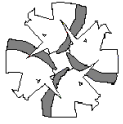
Por favor vea en la siguiente hoja la comprobación de este cálculo, elaborado e impreso por el programa Cati@ V6.

I.S.R. POR ENAJENACIÓN DE TERR Y CONS MISMA FECHA OPCIÓN 80-20

=====  
==

----- DATOS INICIALES -----

FECHA DE ENAJENACIÓN..... 20/Abr/2008  
PRECIO DE ENAJENACIÓN..... \$ 2,450,000.00  
FECHA DE ADQUISICIÓN..... 23/Ene/1996  
PRECIO DE ADQUISICIÓN TERR Y CONS..... \$ 456,000.00  
  
PRECIO DE ADQUISICIÓN DEL TERRENO..... \$ 91,200.00  
----- COSTO AJUSTADO -----  
FACTOR TABLA DE AJUSTE = 4.1  
INPC VENTA 127.438 / INPC COMPRA 45.0333 = 2.8299  
FACTOR DE ACTUALIZACION CORESPONDIENTE..... 4.1  
COSTO ACTUALIZADO DEL TERRENO..... \$ 373,920.00



PRECIO DE ADQUISICIÓN DE LA CONSTRUCCIÓN..... \$ 364,800.00  
 COSTO DEPRECIADO..... \$ 233,472.00  
 No. DE AÑOS DE LA DEPRECIACIÓN..... 12  
 ----- COSTO AJUSTADO -----  
 FACTOR TABLA DE AJUSTE = 4.1  
 INPC VENTA 127.438 / INPC COMPRA 45.0333 = 2.8299  
 FACTOR DE ACTUALIZACION CORESPONDIENTE..... 4.1  
 COSTO ACTUALIZADO DE LA CONSTRUCCIÓN..... \$ 957,235.20  
  
 TOTAL DE DEDUCCIONES ACTUALIZADAS..... \$ 1,331,155.20  
 U T I L I D A D..... \$ 1,118,844.80  
 NÚMERO DE ENAJENANTES..... 1  
 NÚMERO DE AÑOS TRANSCURRIDOS..... 12

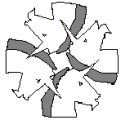
Enaj	%	Base tarifa 154	Impuesto
------	---	-----------------	----------

=====			
001	100.0000	93,237.07	94,103.07
		-----	
		IMPUESTO TOTAL	\$ 94,103.07

===== DE ACUERDO AL ART. 154-BIS =====

Enaj	Ganancia	Art. 154-BIS	Entidad Fed.	Federación
------	----------	--------------	--------------	------------

=====				
001	1,118,844.80	55,942.24	55,942.24	38,160.83
		-----	-----	
		55,942.24	55,942.24	38,160.83



**TERRENO Y CONSTRUCCION ADQUIRIDOS EN LA MISMA FECHA  
EJEMPLO 2. CASO SIMPLE SIN OPCION 80-20.**

**PASO 1:**

Determinación de los datos iniciales:

a) Fecha de la enajenación.....	20-Feb-2008
b) Valor de la enajenación.....	900,000
c) Fecha de adq. terreno y construcción	16-May-1981
d) Valor de adq. terreno.....	190,000
e) Valor de adq. construcción.....	560,000
f) Otros deducibles.....	NO HAY.
g) Enajenantes.....	1 al 100%

**PASO 2:**

Conversión a Nuevos Pesos:

Valor de Adq. del terreno =  $190,000 / 1000 = 190.00$

Valor de Adq. de la construcción =  $560,000 / 1000 = 560.00$

**PASO 3:**

Aplicación de la opción 80-20:

Como tenemos en los datos iniciales en forma separada los valores de adquisición del terreno y de la construcción, NO aplicamos dicha opción.

**PASO 4:**

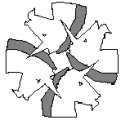
Obtención del costo depreciado de construcción:

El número de años transcurridos del 16-May-1981 al 20-Feb-2008 es de 26.  
Por lo tanto  $26 \times 3\% = 78\%$  de depreciación.

Valor de la depreciación =  $\frac{560 \times 78}{100} = 436.80$

Costo depreciado = Precio de adq. construcción - Valor de la depreciación.

Costo depreciado =  $560.00 - 436.80 = 123.20$



**PASO 5:**

Determinación del factor según la tabla de ajuste.

Para un tiempo transcurrido de más de 26 años pero menos de 27, el factor es 960.39

**PASO 6:**

Determinación del factor según Indices.

Índice del mes de adquisición = 0.1376

Índice del mes anterior a la enajenación = 126.146

$$\text{Factor} = \frac{126.146}{0.1376} = 960.39$$

**PASO 7:**

Factor seleccionado = 960.39

**PASO 8:**

Actualización del costo depreciado de construcción:

Costo ajustado de construcción = Costo depreciado de const. X factor seleccionado

$$\text{Costo ajustado de construcción} = 123.20 \times 960.39 = 118,320.05$$

**PASO 9:**

Actualización del costo del terreno:

Costo ajustado del terreno = Costo de adq. del terreno X factor seleccionado.

$$\text{Costo ajustado del terreno} = 190 \times 960.39 = 182,474.10$$

**PASO 10:**

Obtención del total ajustado del terreno y construcción.

Costo ajustado total = Costo ajustado de constr. + Costo ajustado del terreno.

$$\text{Costo ajustado total} = 118,320.05 + 182,474.10 = 300,794.15$$



Como el costo ajustado total es mayor al 10% del precio de la enajenación, se conserva éste, de otra forma se tomaría el 10%.

**PASO 11:**

Actualización de otros deducibles:

No hay otros deducibles.

**PASO 12:**

Cálculo del total de deducciones:

Costo ajustado del terreno y construcción.....	300,794.15	
+ otros deducibles.....		<u>0.00</u>
Total deducciones		300,794.15

**PASO 13:**

Determinación de la utilidad:

Utilidad = Precio de enajenación Terreno y Constr. - Total de deducciones.

Utilidad = 900,000 – 300,794.15 = 599,205.85

**PASO 14:**

Cálculo de la utilidad entre años.

$$\text{Utilidad entre años} = \frac{\text{Utilidad}}{\text{Años transcurridos}} = \frac{599,205.85}{20} = 29,960.3$$

**PASO 15:**

Determinación de la utilidad por enajenante:

Como se trata de un solo enajenante la utilidad de él será la misma de 29,960.29

**PASO 16:**

Aplicación de la tarifa del Artículo 154. Ver en el ANEXO 3 el método detallado.

Para una base gravable de 29,960.29 corresponde un impuesto anual de: 1,650.71



**PASO 17:**

Obtención del impuesto total a retener.

Impuesto total = Impuesto anual X años transcurridos

Impuesto total = 1,650.71 X 20 = **33,014.33**

Por favor vea en la siguiente hoja la comprobación de este cálculo, elaborado e impreso por el programa Cati@ V6.

I.S.R. POR ENAJENACIÓN DE TERR Y CONS MISMA FECHA SIN OPCIÓN 80-20

=====  
==

----- DATOS INICIALES -----

FECHA DE ENAJENACIÓN..... 02/Feb/2008  
PRECIO DE ENAJENACIÓN..... \$ 900,000.00  
FECHA DE ADQUISICIÓN..... 16/May/1981

PRECIO DE ADQUISICIÓN DEL TERRENO..... \$ 190.00

----- COSTO AJUSTADO -----

FACTOR TABLA DE AJUSTE = 960.39  
INPC VENTA 126.146 / INPC COMPRA 0.1376 = 916.7587  
FACTOR DE ACTUALIZACION CORESPONDIENTE..... 960.39  
COSTO ACTUALIZADO DEL TERRENO..... \$ 182,474.10

PRECIO DE ADQUISICIÓN DE LA CONSTRUCCIÓN..... \$ 560.00

COSTO DEPRECIADO..... \$ 123.20

No. DE AÑOS DE LA DEPRECIACIÓN..... 26

----- COSTO AJUSTADO -----

FACTOR TABLA DE AJUSTE = 960.39  
INPC VENTA 126.146 / INPC COMPRA 0.1376 = 916.7587  
FACTOR DE ACTUALIZACION CORESPONDIENTE..... 960.39  
COSTO ACTUALIZADO DE LA CONSTRUCCIÓN..... \$ 118,320.05



TOTAL DE DEDUCCIONES ACTUALIZADAS..... \$ 300,794.15  
UTILIDAD..... \$ 599,205.85  
NÚMERO DE ENAJENANTES..... 1  
NÚMERO DE AÑOS TRANSCURRIDOS..... 20

Enaj      %                      Base tarifa 154              Impuesto

---

---

001	100.0000	29,960.29	33,014.33
		-----	
		IMPUESTO TOTAL	\$ 33,014.33

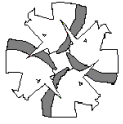
===== DE ACUERDO AL ART. 154-BIS =====

Enaj      Ganancia      Art. 154-BIS      Entidad Fed.      Federación

---

---

001	599,205.85	29,960.29	29,960.29	3,054.03
		-----	-----	
		29,960.29	29,960.29	3,054.03



**TERRENO Y CONSTRUCCION ADQUIRIDOS EN LA MISMA FECHA.  
EJEMPLO 3. CASO CON DEDUCIBLES Y VARIOS ENAJENANTES.**

**PASO 1:**

Determinación de los datos iniciales:

a) Fecha de la enajenación.....	22-Ene-2008
b) Valor de la enajenación.....	1,000,000
c) Fecha de adq. terreno y construcción	8-Ago-1979
d) Valor de adq. terreno. y construcción.	600,000
e) Otros deducibles.....	
-Fecha de impuestos y gastos notariales de venta.....	15-Dic-1998
Importe.....	15,000
-Fecha de pago de avalúos.....	15-Nov-1995
Importe.....	1,250
-Fecha de impuestos y gastos notariales de venta..(2).	12-Ene-1999
Importe.....	3,225
-Fecha de pago de avalúos....(2).....	5-Ene-1999
Importe.....	1,000
g) Enajenantes.....	TRES, uno al 50%, el segundo al 30% y el tercero al 20%.

**PASO 2:**

Conversión a Nuevos Pesos:

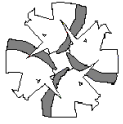
Valor de Adq. del terreno y construcción = 600,000 = 600.00

**PASO 3:**

Aplicación de la opción 80-20:

Como tenemos en los datos iniciales en forma conjunta los valores de adquisición del terreno y de la construcción, SI aplicamos dicha opción.

Valor de adquisición construcción =  $\frac{600 \times 80}{100} = 480.00$



$$\text{Valor de adquisición del terreno} = \frac{600 \times 20}{100} = 120.00$$

**PASO 4:**

Obtención del costo depreciado de construcción:

El número de años transcurridos del 8-Ago-1979 al 22-Ene-2008 es de 28.  
Por lo tanto  $28 \times 3\% = 84\%$  de depreciación.

$$\text{Valor de la depreciación} = \frac{480 \times 80}{100} = 384.00$$

Costo depreciado = Precio de adq. construcción - Valor de la depreciación.

$$\text{Costo depreciado} = 480.00 - 384.00 = 96$$

**PASO 5:**

Determinación del factor según la tabla de ajuste.

Para un tiempo transcurrido de entre 28 años y 29 años, el factor es 1491.95

**PASO 6:**

Determinación del factor según Indices.

Indice del mes de adquisición = 0.089

Indice del mes anterior a la enajenación = 125.564

$$\text{Factor} = \frac{125.564}{0.089} = 1410.8315$$

**PASO 7:**

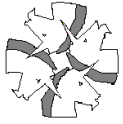
Factor seleccionado = 1491.95 de tabla de ajuste

**PASO 8:**

Actualización del costo depreciado de construcción:

Costo ajustado de construcción = Costo depreciado de const. X factor seleccionado

$$\text{Costo ajustado de construcción} = 96.00 \times 1491.95 = \mathbf{143,227.20}$$



**PASO 9:**

Actualización del costo del terreno:

Costo ajustado del terreno = Costo de adq. del terreno X factor seleccionado.

Costo ajustado del terreno =  $120 \times 1491.95 = 179,034.00$

**PASO 10:**

Obtención del total ajustado del terreno y construcción.

Costo ajustado total = Costo ajustado de constr. + Costo ajustado del terreno.

Costo ajustado total =  $143,227.20 + 179,034.00 = 322,261.20$

Como el costo ajustado total es mayor al 10% del precio de la enajenación, se conserva éste, de otra forma se tomaría el 10%.

**PASO 11:**

Actualización de otros deducibles:

- Impuestos y gastos notariales de venta.

Factor de la tabla = 1.85

Indices Nacionales de precios:

$\frac{125.564}{76.1944} = 1.6479$

76.1944

Factor seleccionado = 1.85

Valor ajustado =  $15,000 \times 1.85 = 27,750.00$

- Pago por avalúos.

Factor de la tabla = 4.1

Indices Nacionales de precios:

$\frac{125.564}{42.099} = 2.9826$

42.099

Factor seleccionado = 4.1

Valor ajustado =  $1,250 \times 4.1 = 5,125.00$

- Impuestos y gastos notariales de venta (2).

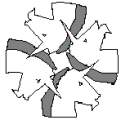
Factor de la tabla = 1.85

Indices Nacionales de precios:

$\frac{125.564}{78.1184} = 1.6074$

78.1184

Factor seleccionado = 1.85 de la tabla.



Valor ajustado =  $3,225 \times 1.85 = 5,966.25$

- Impuestos y gastos notariales de venta (2).

Factor de la tabla = 1.85

Indices Nacionales de precios:

$\frac{125.564}{78.1184} = 1.6074$

78.1184

Factor seleccionado = 1.85 de la tabla.

Valor ajustado =  $1,000 \times 1.85 = 1,850.00$

### PASO 12:

Cálculo del total de deducciones:

Costo ajustado del terreno .....	179,034.00
+ Costo ajustado de la construcción....	143,227.20
Valor ajustado de gastos notariales...	27,750.00
Valor ajustado de avalúos.....	5,125.00
Valor ajustado de gastos (2).....	5,966.25
Valor ajustado de avalúos (2).....	<u>1,850.00</u>
Total deducciones	362,952.45

### PASO 13:

Determinación de la utilidad:

Utilidad = Precio de enajenación Terreno y Constr. - Total de deducciones.

Utilidad =  $1,000,000 - 362,952.45 = 637,047.55$

### PASO 14:

Cálculo de la utilidad entre años.

Utilidad entre años =  $\frac{\text{Utilidad}}{\text{Años transcurridos}} = \frac{637,047.55}{20} = 31,852.38$

### PASO 15:

Determinación de la utilidad por enajenante:

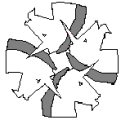
Enajenante 1 al 50% = 15,926.19

Enajenante 2 al 30% = 9,555.71

Enajenante 3 al 20% = 6,370.48

Total. 100 31,852.38

### PASO 16:



Aplicación de la tarifa del Artículo 154 (Ver ANEXO 3).

Enajenante 1: para una base gravable de 15,926.19 el impuesto anual es 752.53

Enajenante 2: para una base gravable de 9,555.71 el impuesto anual es 344.82

Enajenante 3: para una base gravable de 6,370.48 el impuesto anual es 140.96

**PASO 17:**

Obtención del impuesto total a retener.

Enajenante 1: impuesto 752.53 X 20 años = 15,050.60

Enajenante 2: impuesto 344.82 X 20 años = 6,896.40

Enajenante 3: impuesto 140.96 X 20 años = 2,819.20

IMPUESTO TOTAL A RETENER 24,766.50

Por favor vea en la siguiente hoja la comprobación de este cálculo, elaborado e impreso por el programa Cati@ V6.

I.S.R. POR ENAJENACIÓN DE TERR Y CONS MISMA FECHA OPCIÓN 80-20

=====

----- DATOS INICIALES -----

FECHA DE ENAJENACIÓN..... 22/Ene/2008

PRECIO DE ENAJENACIÓN..... \$ 1,000,000.00

FECHA DE ADQUISICIÓN..... 08/Ago/1979

PRECIO DE ADQUISICIÓN TERR Y CONS..... \$ 600.00

PRECIO DE ADQUISICIÓN DEL TERRENO..... \$ 120.00

----- COSTO AJUSTADO -----

FACTOR TABLA DE AJUSTE = 1491.95

INPC VENTA 125.564 / INPC COMPRA 0.089 = 1410.8315

FACTOR DE ACTUALIZACION CORESPONDIENTE..... 1491.95

COSTO ACTUALIZADO DEL TERRENO..... \$ 179,034.00

PRECIO DE ADQUISICIÓN DE LA CONSTRUCCIÓN..... \$ 480.00

COSTO DEPRECIADO..... \$ 96.00

No. DE AÑOS DE LA DEPRECIACIÓN..... 28

----- COSTO AJUSTADO -----

FACTOR TABLA DE AJUSTE = 1491.95

INPC VENTA 125.564 / INPC COMPRA 0.089 = 1410.8315

FACTOR DE ACTUALIZACION CORESPONDIENTE..... 1491.95



COSTO ACTUALIZADO DE LA CONSTRUCCIÓN..... \$ 143,227.20

----- D E D U C I B L E S T E R R E N O -----

FECHA IMPUESTOS Y GASTOS NOTARIALES DE VENTA..... 15/Dic/1998

IMPORTE..... \$ 15,000.00

----- COSTO AJUSTADO -----

FACTOR TABLA DE AJUSTE = 1.85

INPC VENTA 125.564 / INPC COMPRA 76.1944 = 1.6479

COSTO ACTUALIZADO..... \$ 27,750.00

FECHA DE PAGO POR AVALÚOS PRACTICADOS..... 15/Nov/1995

IMPORTE..... \$ 1,250.00

----- COSTO AJUSTADO -----

FACTOR TABLA DE AJUSTE = 4.1

INPC VENTA 125.564 / INPC COMPRA 42.099 = 2.9826

COSTO ACTUALIZADO..... \$ 5,125.00

TOTAL DE OTROS DEDUCIBLES DEL TERRENO..... \$ 32,875.00

----- D E D U C I B L E S C O N S T R U C C I Ó N -----

FECHA IMPUESTOS Y GASTOS NOTARIALES DE VENTA..... 12/Ene/1999

IMPORTE..... \$ 3,225.00

----- COSTO AJUSTADO -----

FACTOR TABLA DE AJUSTE = 1.85

INPC VENTA 125.564 / INPC COMPRA 78.1184 = 1.6074

COSTO ACTUALIZADO..... \$ 5,966.25

FECHA DE PAGO POR AVALÚOS PRACTICADOS..... 05/Ene/1999

IMPORTE..... \$ 1,000.00

----- COSTO AJUSTADO -----

FACTOR TABLA DE AJUSTE = 1.85

INPC VENTA 125.564 / INPC COMPRA 78.1184 = 1.6074

COSTO ACTUALIZADO..... \$ 1,850.00

TOTAL DE OTROS DEDUCIBLES DE LA CONSTRUCCIÓN..... \$ 7,816.25

TOTAL DE DEDUCCIONES ACTUALIZADAS..... \$ 362,952.45

U T I L I D A D..... \$ 637,047.55

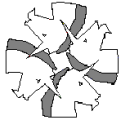
NÚMERO DE ENAJENANTES..... 3

NÚMERO DE AÑOS TRANSCURRIDOS..... 20

Enaj	%	Base tarifa 154	Impuesto
------	---	-----------------	----------

=====

001	50.0000	15,926.19	15,050.67
002	30.0000	9,555.71	6,896.46



003	20.0000	6,370.48	2,819.36
		-----	
		IMPUESTO TOTAL	\$ 24,766.50

===== DE ACUERDO AL ART. 154-BIS =====

Enaj	Ganancia	Art. 154-BIS	Entidad Fed.	Federación
------	----------	--------------	--------------	------------

---

001	318,523.78	15,926.19	15,050.67	0.00
002	191,114.27	9,555.71	6,896.46	0.00
003	127,409.51	6,370.48	2,819.36	0.00
		-----	-----	
		31,852.38	24,766.50	0.00

## Capítulo 9

### Método de cálculo de terreno y construcción adquiridos en distintas fechas.

Ver Artículo 191 del Reglamento del ISR.

#### PASO 1:

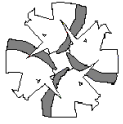
Se determinan los datos iniciales necesarios para el cálculo, que son:

- Fecha de la enajenación.
- Precio de la enajenación del terreno.
- Precio de la enajenación de la construcción.
- Fecha de adquisición del terreno.
- Fecha de adquisición de la construcción.
- Precio de adquisición del terreno.

En el caso de no conocerse el precio de adquisición del terreno, de acuerdo al Art. 148 Fracción I de la Ley del ISR, se considerará como precio ajustado de adquisición, el 10% del precio de enajenación del terreno.

- Precio de adquisición de la construcción.

En el caso de no conocerse el precio de adquisición de la construcción de acuerdo al Art. 148 Fracción I de la Ley del ISR, se considerará como



precio ajustado de adquisición, el 10% del precio de enajenación de la construcción.

h) Otros deducibles pagados por el enajenante, que de acuerdo al Art. 148 Fracciones II, III, y IV de la Ley del ISR, pueden ser:

- Fechas y valores de construcciones, mejoras y ampliaciones.
- Fechas y valores de avalúos practicados.
- Fechas y valores de gastos notariales, impuestos y derechos por escrituras de adquisición y enajenación.
- Fechas y valores de gastos de comisiones y mediaciones de adquisición y enajenación.

Estos deducibles se deben reportar separadamente, tanto para el terreno como para la construcción.

f) Los porcentajes correspondientes a cada enajenante en caso de copropiedad.

## **PASO 2:**

Se convierten a Nuevos Pesos las cantidades de los datos iniciales del paso 1, anteriores al primero de enero de 1993, de acuerdo al Artículo cuarto transitorio del Decreto por el que se crea una nueva unidad monetaria, esto se logra dividiendo las cantidades entre 1000.

## **CALCULO DEL TERRENO:**

### **PASO 3:**

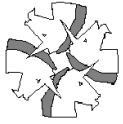
Se determina el factor de ajuste a aplicarse al precio de adquisición del terreno, de acuerdo al tiempo transcurrido en años, desde la fecha de adquisición hasta la fecha de enajenación. Dicho factor de encuentra en el ANEXO 2.

### **PASO 4:**

Se determina el factor de ajuste a aplicarse al precio de adquisición del terreno, mediante el uso de los Indices Nacionales de Precios al Consumidor, de conformidad a lo dispuesto en el Artículo 151 en su último párrafo, de la Ley del ISR. Los índices correspondientes los encontraremos en el ANEXO 1.

### **PASO 5:**

De los factores obtenidos en los pasos 3 y 4 se selecciona el mayor entre ellos, haciendo uso de la opción indicada en la Regla 209 de la Resolución.



**PASO 6:**

Se actualiza el precio de adquisición del terreno, multiplicando éste por el factor que se seleccionó en el paso 5.

**PASO 7:**

Con el mismo procedimiento especificado en pasos 3 a 6, se actualizan cada uno de los valores de los otros deducibles correspondientes al terreno, reportados en el punto h) de los datos iniciales. Ver Artículos 148 y 151 de la Ley del ISR.

**PASO 8:**

Se obtiene el total de las deducciones del terreno, sumando todos los valores ajustados obtenidos en diferentes pasos 6, tanto del precio de adquisición del terreno, como de los demás deducibles del mismo.

**PASO 9:**

Se determina la ganancia del terreno, restando del precio de enajenación del terreno el total de las deducciones del paso 8. Ver Art. 148 de la Ley del ISR.

**PASO 10:**

Calculamos la utilidad anual del terreno, dividiendo la ganancia (paso 9) entre el número de años transcurridos entre la fecha de adquisición y la de enajenación, sin exceder de 20 años, según el Artículo 154 de la Ley del ISR.

**CALCULO DE LA CONSTRUCCION:**

**PASO 11:**

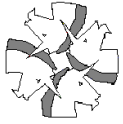
Se determina el costo depreciado de construcción de acuerdo al Artículo 151 Fracción II de la Ley del ISR.

**PASO 12:**

Se determina el factor de ajuste a aplicarse al precio de adquisición depreciado de construcción, de acuerdo al tiempo transcurrido en años, desde la fecha de adquisición hasta la fecha de enajenación. Dicho factor de encuentra en el ANEXO 2.

**PASO 13:**

Se determina el factor de ajuste a aplicarse al precio de adquisición depreciado de construcción, mediante el uso de los Índices Nacionales de Precios al Consumidor, de



conformidad a lo dispuesto en el Artículo 151 en su último párrafo, de la Ley del ISR. Los índices correspondientes los encontraremos en el ANEXO 1.

**PASO 14:**

De los factores obtenidos en los pasos 12 y 13 se selecciona el mayor entre ellos, haciendo uso de la opción indicada en la Regla 209 de la Resolución.

**PASO 15:**

Se actualiza el precio de adquisición depreciado de la construcción, multiplicando éste por el factor que se seleccionó en el paso 14.

**PASO 16:**

Con el mismo procedimiento especificado en pasos 12 a 15, se actualizan cada uno de los valores de los otros deducibles correspondientes a la construcción, reportados en el punto h) de los datos iniciales. Ver Artículos 148 y 151 de la Ley del ISR.

Es de hacerse notar que los valores de mejoras, construcciones y ampliaciones, deben depreciarse de acuerdo al tiempo transcurrido antes de ser actualizados.

**PASO 17:**

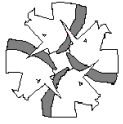
Se obtiene el total de las deducciones de la construcción, sumando todos los valores ajustados obtenidos en diferentes pasos 15, tanto del precio de adquisición, como de los demás deducibles de la construcción.

**PASO 18:**

Se determina la ganancia de la construcción, restando del precio de enajenación de construcción, el total de las deducciones del paso 17. Ver Art. 148 de la Ley del ISR.

**PASO 19:**

Calculamos la utilidad anual de la construcción, dividiendo la ganancia (paso 18) entre el número de años transcurridos entre la fecha de adquisición y la de enajenación, sin exceder de 20 años, según el Artículo 154 de la Ley del ISR.



**CALCULO CONJUNTO = un solo enajenante =:**

**PASO 20:**

Sumamos de acuerdo al Artículo 191, Fracción III del Reglamento del ISR, la utilidad anual del terreno (paso 10) y de la construcción (paso 19), para así obtener la utilidad anual conjunta o base gravable anual.

**PASO 21:**

Con la base gravable (paso 20), aplicamos la Tarifa del Artículo 154, y obtenemos el impuesto anual.

**PASO 22:**

Se obtiene un cociente de proporción, dividiendo el impuesto anual del paso 21, entre la utilidad del paso 20.

**PASO 23:**

Para calcular el impuesto total a retener, procedemos como sigue:

Impuesto anual del terreno = Utilidad anual del terreno X Cociente

Impuesto total del terreno = Impuesto anual del terreno X Años transcurridos

Impuesto anual de construcción = Utilidad anual de la construcción X Cociente

Impuesto total de constr. = Impuesto anual de constr. X años transcurridos

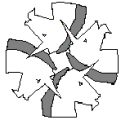
Impuesto total a retener = Imp. total del terreno + Imp. total de construcción

**CALCULO CONJUNTO = varios enajenantes =:**

**PASO 20:**

Sumamos de acuerdo al Artículo 191, Fracción III del Reglamento del ISR, la utilidad anual del terreno (paso 10) y de la construcción (paso 19), para así obtener la utilidad anual conjunta.

**PASO 21:**



Obtenemos la utilidad anual de cada enajenante, multiplicando la utilidad anual conjunta del paso 20 por el porcentaje de cada uno de ellos, así obtenemos la base gravable de cada enajenante.

**PASO 22:**

Con la base gravable de cada enajenante (paso 21), aplicamos la Tarifa del Artículo 154, y obtenemos el impuesto anual de cada enajenante.

**PASO 23:**

Se obtiene un cociente de proporción por cada enajenante, dividiendo cada uno de los impuestos anuales de los diferentes enajenantes (paso 22), entre la utilidad anual del paso 21 de cada enajenante.

**PASO 24:**

Para calcular el impuesto a retener por cada enajenante, procederemos como sigue:

Utilidad anual terreno por enajenante =  $\frac{\text{Utilidad anual terreno (Paso 10)} \times \% \text{ del enajenante}}{100}$

Impuesto anual terreno por enajenante = Utilidad anual terreno por enajenante X cociente

Impuesto total terreno por enajenante = Impuesto anual terreno por enajenante X Años transcurridos del terreno.

Utilidad anual constr. por enajenante =  $\frac{\text{Utilidad anual constr. (Paso 19)} \times \% \text{ del enajenante}}{100}$

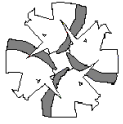
Impuesto anual constr. por enajenante = Utilidad anual constr. por enajenante X cociente

Impuesto total constr. por enajenante = Impuesto anual constr. por enajenante X Años transcurridos de la constr.

Impuesto total Terr. y Constr. del enaj. = Imp. total del terreno + Imp. total de construcción

**Impuesto total a retener = La suma de impuestos totales Terr. y Constr. todos los enajenantes.**

A continuación aparecen varios ejemplos desarrollados paso a paso para una comprensión práctica de lo antes visto.



## TERRENO Y CONSTRUCCION ADQUIRIDOS EN DISTINTA FECHA EJEMPLO 1. CASO NORMAL.

### PASO 1:

Se determinan los datos iniciales:

a) Fecha de la enajenación.....	20-Ene-2008
b) Precio de enajenación del terreno.....	1,200,000
c) Precio de enajenación construcción.....	1,800,000
d) Fecha de adquisición del terreno.....	2-Ene-1983
e) Fecha de adquisición construcción.....	23-Jun-1996
f) Precio adquisición de terreno.....	490,000.00
g) Precio adquisición construcción.....	300,000
h) Otros deducibles:	
1) Del terreno.....	NO HAY
2) De la construcción.....	NO HAY
i) Enajenantes.....	UNO al 100%

### PASO 2:

Conversión a nuevos pesos:

$$\text{Precio de adquisición del terreno} = \frac{490,000}{1000} = 490.00$$

### CALCULO DEL TERRENO:

### PASO 3:

Búsqueda del factor de ajuste según tabla:

Para un tiempo transcurrido de 25 a 26 años el factor correspondiente es 733.89

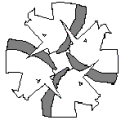
### PASO 4:

Cálculo del factor mediante índices:

Índice del mes de adquisición = 0.3481

Índice del mes anterior a la enajenación = 125.564

$$\text{Factor} = \frac{125.564}{0.3481} = 360.7124$$



**PASO 5:**

Selección del factor de ajuste:

Factor seleccionado = 733.89 de la tabla.

**PASO 6:**

Actualización del precio de adquisición del terreno:

Costo ajustado del terreno = Costo de adquisición del terreno X factor seleccionado

Costo ajustado del terreno =  $490 \times 733.89 = 359,606.10$

**PASO 7:**

Actualización de otros deducibles del terreno:

NO HAY.

**PASO 8:**

Obtención del total de deducciones del terreno:

Total deducciones terreno = Costo ajustado terreno + Otros deducibles ajustados

Total deducciones terreno =  $359,606.10 + 0 = 359,606.10$

**PASO 9:**

Cálculo de la ganancia del terreno:

Ganancia terreno = precio enajenación terreno - total deducciones terreno

Ganancia terreno =  $1,200,000 - 359,606.10 = 840,393.90$

**PASO 10:**

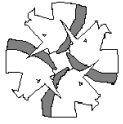
Cálculo de la utilidad anual del terreno:

Utilidad anual del terreno =  $\frac{\text{Ganancia terreno}}{\text{Años transcurridos}} = \frac{840,393.90}{20} = 42,019.70$

**CALCULO DE LA CONSTRUCCION:**

**PASO 11:**

Obtención del costo depreciado de construcción:



El número de años transcurridos del 23-Jul-1990 al 20-Ene-2002 es de 11.  
Por lo tanto  $11 \times 3\% = 33\%$  de depreciación.

$$\text{Valor de la depreciación} = \frac{300,000 \times 33}{100} = 99,000.00$$

Costo depreciado = Precio de adquisición - valor de la depreciación

$$\text{Costo depreciado} = 300,000 - 99,000 = 201,000.00$$

**PASO 12:**

Búsqueda del factor de ajuste según tabla:

Para un tiempo transcurrido de 11 años el factor correspondiente es 2.7

**PASO 13:**

Cálculo del factor mediante índices:

Índice del mes de adquisición = 50.1237

Índice del mes anterior a la enajenación = 125.564

$$\text{Factor} = \frac{125.564}{50.1237} = 2.5051$$

**PASO 14:**

Selección del factor de ajuste:

Factor seleccionado = 2.7

**PASO 15:**

Actualización del costo depreciado de construcción:

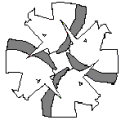
Costo ajustado de construcción = Costo depreciado construcción X factor  
seleccionado

$$\text{Costo ajustado de construcción} = 201,000 \times 2.7 = 542,700.00$$

**PASO 16:**

Actualización de otros deducibles de la construcción:

NO HAY.



**PASO 17:**

Obtención del total de deducciones de la construcción:

Total deducciones constr. = Costo ajustado construcción + Otros deducibles ajustados  
Total deducciones construcción = 542,700.00 + 0 = 542,700.00

**PASO 18:**

Cálculo de la ganancia de la construcción:

Ganancia construcción = precio enajenación construcción - total deducciones constr.  
Ganancia construcción = 1,800,000 – 542,700.00 = 1,257,300.00

**PASO 19:**

Cálculo de la utilidad anual de la construcción:

Utilidad anual de la construcción =  $\frac{\text{Ganancia construcción}}{\text{Años transcurridos}} = \frac{1,257,300.00}{11} = 114,300.00$

**CALCULO CONJUNTO =un solo enajenante=**

**PASO 20:**

Cálculo de la utilidad anual del terreno y la construcción:

Utilidad anual conjunta = Utilidad anual constr. + Utilidad anual terreno  
Utilidad anual conjunta = 114,300.00 + 42,019.70 = 156,319.70

**PASO 21:**

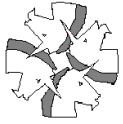
Aplicación de la tarifa del Artículo 154. (Ver ANEXO 3).

Para una base gravable de 156,319.70 corresponde un impuesto anual de 19,615.70

**PASO 22:**

Se obtiene el cociente de proporción:

Cociente =  $\frac{\text{Impuesto anual}}{\text{Utilidad anual conjunta}} = \frac{19,615.70}{156,319.70} = 0.125484467$



**PASO 23:**

Cálculo del impuesto a retener:

Impuesto anual del terreno = Utilidad anual terreno X cociente  
Impuesto anual del terreno = 42,019.70 X 0.125484467 = 5,272.82  
Impuesto total del terreno = Impuesto anual del terreno X años transcurridos  
Impuesto total del terreno = 5,272.82 X 20 = **105,456.40**

Impuesto anual construcción = Utilidad anual de la construcción X cociente  
Impuesto anual construcción = 114,300 X 0.125484467 = 14,342.87  
Impuesto total construcción = Impuesto anual construcción X años transcurridos  
Impuesto total construcción = 14,342.87 X 11 = **157,771.62**

Impuesto total a retener = Impuesto total del terreno + Impuesto total construcción  
Impuesto total a retener = 105,456.40 + 157,771.62 = **263,228.02**

Por favor vea en la siguiente hoja la comprobación de este cálculo, elaborado e impreso por el programa Cati@ V6.

I.S.R. POR ENAJENACIÓN DE TERRENO Y CONSTRUCCIÓN DIFERENTE FECHA

=====  
==

----- DATOS INICIALES -----

FECHA DE ENAJENACIÓN..... 20/Ene/2008

----- CÁLCULO DEL TERRENO -----

PRECIO DE ENAJENACIÓN DEL TERRENO..... \$ 1,200,000.00

FECHA DE ADQUISICIÓN DEL TERRENO..... 02/Ene/1983

PRECIO DE ADQUISICIÓN DEL TERRENO..... \$ 490.00

----- COSTO AJUSTADO -----

FACTOR TABLA DE AJUSTE = 733.89

INPC VENTA 125.564 / INPC COMPRA 0.3481 = 360.7124

FACTOR DE ACTUALIZACION CORESPONDIENTE..... 733.89

COSTO ACTUALIZADO DEL TERRENO..... \$ 359,606.10

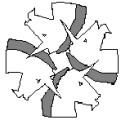
TOTAL DE DEDUCCIONES DEL TERRENO..... \$ 359,606.10

UTILIDAD DEL TERRENO..... \$ 840,393.90

NÚMERO DE AÑOS TRANSCURRIDOS..... 20

----- CÁLCULO DE LA CONSTRUCCIÓN -----

PRECIO DE ENAJENACIÓN DE LA CONSTRUCCIÓN..... \$ 1,800,000.00



FECHA DE ADQUISICIÓN DE LA CONSTRUCCIÓN..... 23/Jun/1996  
 PRECIO DE ADQUISICIÓN DE LA CONSTRUCCIÓN..... \$ 300,000.00  
 COSTO DEPRECIADO..... \$ 201,000.00  
 No. DE AÑOS DE LA DEPRECIACIÓN..... 11

----- COSTO AJUSTADO -----

FACTOR TABLA DE AJUSTE = 2.7  
 INPC VENTA 125.564 / INPC COMPRA 50.1237 = 2.5051  
 FACTOR DE ACTUALIZACION CORESPONDIENTE..... 2.7  
 COSTO ACTUALIZADO DE LA CONSTRUCCIÓN..... \$ 542,700.00

TOTAL DE DEDUCCIONES DE LA CONSTRUCCIÓN..... \$ 542,700.00  
 UTILIDAD DE CONSTRUCCIÓN..... \$ 1,257,300.00  
 NÚMERO DE AÑOS TRANSCURRIDOS..... 11

UTILIDAD ANUAL CONJUNTA..... \$ 156,319.70  
 NÚMERO DE ENAJENANTES..... 1

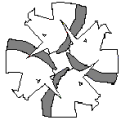
Enaj	%	Cociente	Base tarifa 154	Impuesto
------	---	----------	-----------------	----------

=====				
01	100.0000	0.12548447	156,319.70	263,228.02
			-----	
			IMPUESTO TOTAL \$	263,228.02

===== DE ACUERDO AL ART. 154-BIS =====

Enaj	Ganancia	Art. 154-BIS	Entidad Fed.	Federación
------	----------	--------------	--------------	------------

=====				
001	2,097,693.90	104,884.70	104,884.70	158,343.32
		-----	-----	
		104,884.70	104,884.70	158,343.32



**TERRENO Y CONSTRUCCION ADQUIRIDOS EN DISTINTA FECHA  
EJEMPLO 2. CASO: DOS ENAJENANTES CON DEDUCIBLES.**

**PASO 1:**

Se determinan los datos iniciales:

a) Fecha de la enajenación.....	20-Feb-2008
b) Precio de enajenación del terreno.....	550,000
c) Precio de enajenación construcción.....	1,000,000
d) Fecha de adquisición del terreno.....	21-Dic- 1999
e) Fecha de adquisición construcción.....	05-May-2000
f) Precio adquisición de terreno.....	100,000
g) Precio adquisición construcción.....	300,000
h) Otros de ducibles:	
1) Del terreno:	
Fecha de mejoras.....	3-Mar-2001
Importe.....	12,500
2) De la construcción:	
Fecha de construcciones y mejoras	21-Nov-2001
Importe.....	20,000
i) Enajenantes.....	DOS 70% y 30%

**PASO 2:**

Conversión a nuevos pesos: NO APLICA.

**CALCULO DEL TERRENO:**

**PASO 3:**

Búsqueda del factor de ajuste según tabla:

Para un tiempo transcurrido de 8 a 9 años el factor correspondiente es 1.56

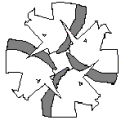
**PASO 4:**

Cálculo del factor mediante índices:

Indice del mes de adquisición = 85.5806

Indice del mes anterior a la enajenación = 126.146

$$\text{Factor} = \frac{126.146}{85.5806} = 1.474$$



**PASO 5:**

Selección del factor de ajuste:

Factor seleccionado = 1.56 de la tabla de ajuste

**PASO 6:**

Actualización del precio de adquisición del terreno:

Costo ajustado del terreno = Costo de adquisición del terreno X factor seleccionado  
Costo ajustado del terreno = 100,000 X 1.56 = 156,000.00

**PASO 7:**

Actualización de otros deducibles del terreno:

- Mejoras al terreno.

Factor de la tabla = 1.13

Indices Nacionales de precios:

$\frac{126.146}{94.2966} = 1.3378$

94.2966

Factor seleccionado = 1.3378

Valor ajustado = 12,500 X 1.3378 = 16,722.50

**PASO 8:**

Obtención del total de deducciones del terreno:

Total deducciones terreno = Costo ajustado terreno + Otros deducibles ajustados  
Total deducciones terreno = 156,000.00 + 16,722.50 = 172,722.50

**PASO 9:**

Cálculo de la ganancia del terreno:

Ganancia terreno = precio enajenación terreno - total deducciones terreno

Ganancia terreno = 550,000 - 172,722.50 = 377,277.50

**PASO 10:**

Cálculo de la utilidad anual del terreno:



$$\text{Utilidad anual del terreno} = \frac{\text{Ganancia terreno}}{\text{Años transcurridos}} = \frac{377,277.50}{8} = 47,159.67$$

## CALCULO DE LA CONSTRUCCION:

### PASO 11:

Obtención del costo depreciado de construcción:

El número de años transcurridos del 05-May-2000 al 20-Feb-2008 es de 7  
Por lo tanto  $7 \times 3\% = 21\%$  de depreciación.

$$\text{Valor de la depreciación} = \frac{300,000 \times 21}{100} = 63,000.00$$

Costo depreciado = Precio de adquisición - valor de la depreciación

$$\text{Costo depreciado} = 300,000 - 63,000 = 237,000$$

### PASO 12:

Búsqueda del factor de ajuste según tabla:

Para un tiempo transcurrido de 7 años el factor correspondiente es 1.4

### PASO 13:

Cálculo del factor mediante índices:

Índice del mes de adquisición = 88.8155

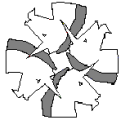
Índice del mes anterior a la enajenación = 126.146

$$\text{Factor} = \frac{126.146}{88.8155} = 1.4203$$

### PASO 14:

Factor seleccionado = 1.4203

### PASO 15:



Actualización del costo depreciado de construcción:

Costo ajustado de construcción = Costo depreciado construcción X factor seleccionado

$$\text{Costo ajustado de construcción} = 237,000 \times 1.4203 = 336,611.10$$

**PASO 16:**

Actualización de otros deducibles de la construcción:

-Construcciones y Mejoras.

Valor depreciado a 6 años = 16,400.00

Factor de la tabla = 1.13

Indices Nacionales de precios:

$$\frac{97.2195}{126.146} = 1.2975$$

126.146

Factor seleccionado = 1.2975

$$\text{Valor ajustado} = 16,400.00 \times 1.2975 = 21,320.00$$

**PASO 17:**

Obtención del total de deducciones de la construcción:

Total deducciones constr. = Costo ajustado construcción + Otros deducibles ajustados

$$\text{Total deducciones construcción} = 336,611.10 + 21,320.00 = 357,931.10$$

**PASO 18:**

Cálculo de la ganancia de la construcción:

Ganancia construcción = precio enajenación construcción - total deducciones constr.

$$\text{Ganancia construcción} = 1,000,000 - 357,931.10 = 642,068.90$$

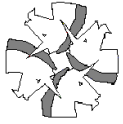
**PASO 19:**

Cálculo de la utilidad anual de la construcción:

$$\text{Utilidad anual de la construcción} = \frac{\text{Ganancia construcción}}{\text{Años transcurridos}} = \frac{642,068.90}{7} = 91,724.12$$

**CALCULO CONJUNTO =varios enajenantes=**

**PASO 20:**



Cálculo de la utilidad anual del terreno y la construcción:

$$\begin{aligned} \text{Utilidad anual conjunta} &= \text{Utilidad anual constr.} + \text{Utilidad anual terreno} \\ \text{Utilidad anual conjunta} &= 91,724.12 + 47,159.67 = 138,883.82 \end{aligned}$$

**PASO 21:**

Obtención de la base gravable de cada enajenante:

$$\text{Enajenante 1: Base gravable} = 138,883.82 * \frac{70}{100} = 97,218.67$$

$$\text{Enajenante 2: Base gravable} = 138,883.82 * \frac{30}{100} = 41,665.15$$

**PASO 22:**

Aplicación de la tarifa del Artículo 154 a cada enajenante. (Ver ANEXO 3).

Para una base gravable de 97,218.67 corresponde un impuesto anual de 8,047.03  
Para una base gravable de 41,665.15 corresponde un impuesto anual de 2,399.82

**PASO 23:**

Se obtienen los cocientes de proporción:

$$\text{Enajenante 1: Cociente} = \frac{\text{Impuesto anual}}{\text{Utilidad anual}} = \frac{8,047.03}{138,883.82} = 0.061050884$$

$$\text{Enajenante 2: Cociente} = \frac{\text{Impuesto anual}}{\text{Utilidad anual}} = \frac{2,399.82}{41,665.15} =$$

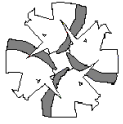
**PASO 24:**

Cálculo del impuesto a retener:

$$\text{Utilidad anual del terreno enaj. 1} = \text{Utilidad anual terreno} \times \frac{\text{Porcentaje 1}}{100}$$

$$\text{Utilidad anual del terreno enaj. 1} = 47,159.67 \times \frac{70}{100} = 33,011.76$$

$$\text{Impuesto anual del terreno enaj. 1} = \text{Utilidad anual del terreno enaj. 1} \times \text{cociente 1}$$



$$\text{Impuesto anual del terreno enaj. 1} = 33,011.76 \times 0.08721555 = 2,879.13$$

$$\text{Impuesto total terr. enaj. 1} = \text{Impuesto anual del terreno enaj. 1} \times \text{años transcurridos}$$

$$\text{Impuesto total terr. enaj. 1} = 2,879.13 \times 8 = 23,033.11$$

$$\text{Utilidad anual del terreno enaj. 2} = \text{Utilidad anual terreno} \times \frac{\text{Porcentaje 2}}{100}$$

$$\text{Utilidad anual del terreno enaj. 2} = 47,159.67 \times \frac{30}{100} = 14,147.90$$

$$\text{Impuesto anual del terreno enaj. 2} = \text{Utilidad anual del terreno enaj. 2} \times \text{cociente 2}$$

$$\text{Impuesto anual del terreno enaj. 2} = 14,147.90 \times 0.05759795 = 814.89$$

$$\text{Impuesto total terr. enaj. 2} = \text{Impuesto anual del terreno enaj. 2} \times \text{años transcurridos}$$

$$\text{Impuesto total terr. enaj. 2} = 814.89 \times 8 = 6,519.12$$

$$\text{Utilidad anual constr. enaj. 1} = \text{Utilidad anual constr.} \times \frac{\text{Porcentaje 1}}{100}$$

$$\text{Utilidad anual constr. enaj. 1} = 91,724.12 \times \frac{70}{100} = 64,206.88$$

$$\text{Impuesto anual constr. enaj. 1} = \text{Utilidad anual constr. enaj. 1} \times \text{cociente 1}$$

$$\text{Impuesto anual constr. enaj. 1} = 64,206.88 \times 0.08721555 = 5,599.83$$

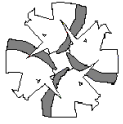
$$\text{Impuesto total constr. enaj. 1} = \text{Impuesto anual constr. enaj. 1} \times \text{años transcurridos}$$

$$\text{Impuesto total constr. enaj. 1} = 5,599.83 \times 7 = 39,198.87$$

$$\text{Utilidad anual constr. enaj. 2} = \text{Utilidad anual constr.} \times \frac{\text{Porcentaje 2}}{100}$$

$$\text{Utilidad anual constr. enaj. 2} = 91,724.12 \times \frac{30}{100} = 27,517.23$$

$$\text{Impuesto anual constr enaj. 2} = \text{Utilidad anual constr enaj. 2} \times \text{cociente 2}$$



Impuesto anual constr. enaj. 2 =  $27,517.23 \times 0.05759795 = 1,584.93$

Impuesto total constr. enaj. 2 = Impuesto anual constr. enaj. 2 X años transcurridos

Impuesto total constr. enaj. 2 =  $1,584.93 \times 7 = 11,094.55$

Impuesto total terr. y constr. enaj. 1 = Imp. total terr. enaj. 1 + Imp. total constr. enaj. 1

Impuesto total terr. y constr. enaj. 1 =  $23,033.11 + 39,198.87 = 62,231.98$

Impuesto total terr. y constr. enaj. 2 = Imp. total terr. enaj. 2 + Imp. total constr. enaj. 2

Impuesto total terr. y constr. enaj. 2 =  $6,519.12 + 11,094.55 = 17,613.67$

IMPUESTO TOTAL A RETENER = Suma impuestos tots. terr. y constr. todos los enajenantes

IMPUESTO TOTAL A RETENER =  $62,231.98 + 17,613.67 = 79,845.68$

Por favor vea en la siguiente hoja la comprobación de este cálculo, elaborado e impreso por el programa Cati@ V6.

#### I.S.R. POR ENAJENACIÓN DE TERRENO Y CONSTRUCCIÓN DIFERENTE FECHA

=====

----- DATOS INICIALES -----

FECHA DE ENAJENACIÓN..... 20/Feb/2008

----- CÁLCULO DEL TERRENO -----

PRECIO DE ENAJENACIÓN DEL TERRENO..... \$ 550,000.00

FECHA DE ADQUISICIÓN DEL TERRENO..... 21/Dic/1999

PRECIO DE ADQUISICIÓN DEL TERRENO..... \$ 100,000.00

----- COSTO AJUSTADO -----

FACTOR TABLA DE AJUSTE = 1.56

INPC VENTA 126.146 / INPC COMPRA 85.5806 = 1.474

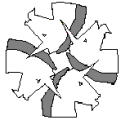
FACTOR DE ACTUALIZACION CORRESPONDIENTE..... 1.56

COSTO ACTUALIZADO DEL TERRENO..... \$ 156,000.00

----- MEJORAS TERRENO -----

FECHA DE LAS MEJORAS..... 03/Mar/2001

---



IMPORTE..... \$ 12,500.00

----- COSTO AJUSTADO -----

FACTOR TABLA DE AJUSTE = 1.3

INPC VENTA 126.146 / INPC COMPRA 94.2966 = 1.3378

COSTO ACTUALIZADO..... \$ 16,722.50

TOTAL DE MEJORAS DEL TERRENO..... \$ 16,722.50

TOTAL DE DEDUCCIONES DEL TERRENO..... \$ 172,722.50

UTILIDAD DEL TERRENO..... \$ 377,277.50

NÚMERO DE AÑOS TRANSCURRIDOS..... 8

----- CÁLCULO DE LA CONSTRUCCIÓN -----

PRECIO DE ENAJENACIÓN DE LA CONSTRUCCIÓN..... \$ 1,000,000.00

FECHA DE ADQUISICIÓN DE LA CONSTRUCCIÓN..... 05/May/2000

PRECIO DE ADQUISICIÓN DE LA CONSTRUCCIÓN..... \$ 300,000.00

COSTO DEPRECIADO..... \$ 237,000.00

No. DE AÑOS DE LA DEPRECIACIÓN..... 7

----- COSTO AJUSTADO -----

FACTOR TABLA DE AJUSTE = 1.4

INPC VENTA 126.146 / INPC COMPRA 88.8155 = 1.4203

FACTOR DE ACTUALIZACION CORESPONDIENTE..... 1.4203

COSTO ACTUALIZADO DE LA CONSTRUCCIÓN..... \$ 336,611.10

----- MEJORAS CONSTRUCCIÓN -----

FECHA DE LAS MEJORAS..... 21/Nov/2001

IMPORTE..... \$ 20,000.00

COSTO DEPRECIADO..... \$ 16,400.00

No. DE AÑOS DE LA DEPRECIACIÓN..... 6

----- COSTO AJUSTADO -----

FACTOR TABLA DE AJUSTE = 1.3

INPC VENTA 126.146 / INPC COMPRA 97.2195 = 1.2975

COSTO ACTUALIZADO..... \$ 21,320.00

TOTAL DE MEJORAS DE LA CONSTRUCCIÓN..... \$ 21,320.00

TOTAL DE DEDUCCIONES DE LA CONSTRUCCIÓN..... \$ 357,931.10

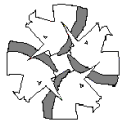
UTILIDAD DE CONSTRUCCIÓN..... \$ 642,068.90

NÚMERO DE AÑOS TRANSCURRIDOS..... 7

UTILIDAD ANUAL CONJUNTA..... \$ 138,883.82

NÚMERO DE ENAJENANTES..... 2

Enaj % Cociente Base tarifa 154 Impuesto



01	70.0000	0.08721555	97,218.67	62,232.00
02	30.0000	0.05759795	41,665.15	17,613.68

-----  
IMPUESTO TOTAL \$ 79,845.68

===== DE ACUERDO AL ART. 154-BIS =====

Enaj	Ganancia	Art. 154-BIS	Entidad Fed.	Federación
------	----------	--------------	--------------	------------

---

=				
001	713,542.48	35,677.12	35,677.12	26,554.88
002	305,803.92	15,290.20	15,290.20	2,323.48
		-----	-----	-----
		50,967.32	50,967.32	28,878.36

**TERRENO Y CONSTRUCCION ADQUIRIDOS EN DISTINTA FECHA.  
EJEMPLO 3. CASO DE PERDIDA TOTAL.**

**PASO 1:**

Se determinan los datos iniciales:

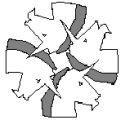
- |  |               |
|--|---------------|
| a) Fecha de la enajenación.....            | 01-Ene-2008   |
| b) Precio de enajenación del terreno.....  | 900,000       |
| c) Precio de enajenación construcción..... | 300,000       |
| d) Fecha de adquisición del terreno.....   | 09-Sept-1972  |
| e) Fecha de adquisición construcción.....  | 30-May-1970   |
| f) Precio adquisición de terreno.....      | 200,000       |
| g) Precio adquisición construcción.....    | 800,000       |
| h) Otros deducibles:                       |               |
| 1) Del terreno.....                        | NO HAY        |
| 2) De la construcción.....                 | NO HAY        |
| i) Enajenantes.....                        | 3 al 33.3333% |

**PASO 2:**

Conversión a nuevos pesos:

$$\text{Precio de adquisición del terreno} = \frac{200,000}{1000} = 200.00$$

$$\text{Precio de adq. construcción} = \frac{800,000}{1000} = 800.00$$



## **CALCULO DEL TERRENO:**

### **PASO 3:**

Búsqueda del factor de ajuste según tabla:

Para un tiempo transcurrido de 22 a 23 años el factor correspondiente es 4716.23

### **PASO 4:**

Cálculo del factor mediante índices:

Índice del mes de adquisición = 0.0268

Índice del mes anterior a la enajenación = 123.689

$$\text{Factor} = \frac{123.689}{0.0268} = 4615.2612$$

### **PASO 5:**

Selección del factor de ajuste:

Factor seleccionado = 4716.23 de la tabla.

### **PASO 6:**

Actualización del precio de adquisición del terreno:

Costo ajustado del terreno = Costo de adquisición del terreno X factor seleccionado

Costo ajustado del terreno = 200 X 4716.23 = 943,246.00

### **PASO 7:**

Actualización de otros deducibles del terreno:

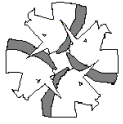
NO HAY.

### **PASO 8:**

Obtención del total de deducciones del terreno:

Total deducciones terreno = Costo ajustado terreno + Otros deducibles ajustados

Total deducciones terreno = 943,246.00 + 0 = 943,246.00



**PASO 9:**

Cálculo de la ganancia del terreno:

Ganancia terreno = precio enajenación terreno - total deducciones terreno  
Ganancia terreno = 900,000 – 943,246.00 = **-43,246.00** HAY PERDIDA.

**PASO 10:**

Cálculo de la utilidad anual del terreno:

NO APLICA

**CALCULO DE LA CONSTRUCCION:**

**PASO 11:**

Obtención del costo depreciado de construcción:

El número de años transcurridos del 30-May-1970 al 01-Ene-2008 es de 37.  
Por lo tanto  $37 \times 3\% = 111\%$  de depreciación.

Valor de la depreciación =  $\frac{800 \times 111}{100} = 888.00$

Costo depreciado = Precio de adquisición - valor de la depreciación

Costo depreciado = 800 - 480 = 2,080.00

**PASO 12:**

Búsqueda del factor de ajuste según tabla:

Para un tiempo transcurrido de 20 años el factor correspondiente es 5166.27

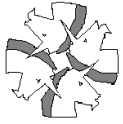
**PASO 13:**

Cálculo del factor mediante índices:

Indice del mes de adquisición = 0.0237

Indice del mes anterior a la enajenación = 125.564

Factor =  $\frac{125.564}{0.0237} = 5298.0591$



**PASO 14:**

Factor seleccionado = 5298.0591

**PASO 15:**

Actualización del costo depreciado de construcción:

Costo ajustado de construcción = Costo depreciado construcción X factor seleccionado

Costo ajustado de construcción = 160 X 5298.0591 = 847,689.46

**PASO 16:**

Actualización de otros deducibles de la construcción:

NO HAY.

**PASO 17:**

Obtención del total de deducciones de la construcción:

Total deducciones constr. = Costo ajustado construcción + Otros deducibles ajustados

Total deducciones construcción = 847,689.46 + 0 = 847,689.46

**PASO 18:**

Cálculo de la ganancia de la construcción:

Ganancia construcción = precio enajenación construcción - total deducciones constr.

Ganancia construcción = 300,000 – 847,689.46 = - **547,689.46** HAY PERDIDA.

**PASO 19:**

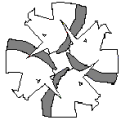
Cálculo de la utilidad anual de la construcción:

NO APLICA

**CALCULO CONJUNTO =un solo enajenante=**

Como se trata de una pérdida total, esto es, que existe pérdida tanto en el terreno como en la construcción, el impuesto a enterar es CERO.

En estos casos es conveniente avisar al o los enajenantes de su pérdida, para que su contador, en la declaración anual, aplique dicha pérdida.



Por favor vea en la siguiente hoja la comprobación de este cálculo, elaborado e impreso por el programa Cati@ V6.

BATIZ TAYLOR ASOCIADOS S C  
MEXICALI BAJA CALIFORNIA SUR

I.S.R. POR ENAJENACIÓN DE TERRENO Y CONSTRUCCIÓN DIFERENTE FECHA

=====

---- DATOS INICIALES ----

FECHA DE ENAJENACIÓN..... 01/Ene/2008

---- CÁLCULO DEL TERRENO ----

PRECIO DE ENAJENACIÓN DEL TERRENO..... \$ 900,000.00

FECHA DE ADQUISICIÓN DEL TERRENO..... 09/Sep/1972

PRECIO DE ADQUISICIÓN DEL TERRENO..... \$ 200.00

---- COSTO AJUSTADO ----

FACTOR TABLA DE AJUSTE = 4716.23

INPC VENTA 125.564 / INPC COMPRA 0.0268 = 4685.2239

FACTOR DE ACTUALIZACION CORESPONDIENTE..... 4716.23

COSTO ACTUALIZADO DEL TERRENO..... \$ 943,246.00

TOTAL DE DEDUCCIONES DEL TERRENO..... \$ 943,246.00

PÉRDIDA DEL TERRENO..... \$ -43,246.00

NÚMERO DE AÑOS TRANSCURRIDOS..... 20

---- CÁLCULO DE LA CONSTRUCCIÓN ----

PRECIO DE ENAJENACIÓN DE LA CONSTRUCCIÓN..... \$ 300,000.00

FECHA DE ADQUISICIÓN DE LA CONSTRUCCIÓN..... 30/May/1970

PRECIO DE ADQUISICIÓN DE LA CONSTRUCCIÓN..... \$ 800.00

COSTO DEPRECIADO..... \$ 160.00

No. DE AÑOS DE LA DEPRECIACIÓN..... 37

---- COSTO AJUSTADO ----

FACTOR TABLA DE AJUSTE = 5166.27

INPC VENTA 125.564 / INPC COMPRA 0.0237 = 5298.0591

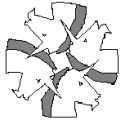
FACTOR DE ACTUALIZACION CORESPONDIENTE..... 5298.0591

COSTO ACTUALIZADO DE LA CONSTRUCCIÓN..... \$ 847,689.46

TOTAL DE DEDUCCIONES DE LA CONSTRUCCIÓN..... \$ 847,689.46

PÉRDIDA DE CONSTRUCCIÓN..... \$ -547,689.46

NÚMERO DE AÑOS TRANSCURRIDOS..... 20



PÉRDIDA ANUAL CONJUNTA..... \$ -29,546.77  
NÚMERO DE ENAJENANTES..... 3

Enaj      %      Cociente      Base tarifa 154      Impuesto

---

---

01	33.3333	0.00000000	-9,848.92	0.00
02	33.3333	0.00000000	-9,848.92	0.00
03	33.3333	0.00000000	-9,848.92	0.00
-----				
IMPUESTO TOTAL \$				0.00

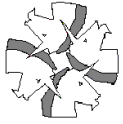
===== DE ACUERDO AL ART. 154-BIS =====

Enaj      Ganancia      Art. 154-BIS      Entidad Fed.      Federación

---

---

001	0.00	0.00	0.00	0.00
002	0.00	0.00	0.00	0.00
003	0.00	0.00	0.00	0.00
-----		0.00	0.00	0.00



## Capítulo 10 Método de cálculo de casa habitación.

Ver Artículo 109, fracción XV, inciso a) de la LISR y artículo 130 del RISR.

### PASO 1:

Se determinan los datos iniciales necesarios para el cálculo, que son:

- a) Superficie del terreno (SupTerr).
- b) Superficie de la construcción (SupCons).
- c) Precio de enajenación del terreno (EnajTerr).
- d) Precio de adquisición del terreno (AdqTerr).

### PASO 2:

Se calcula la diferencia entre los metros cuadrados de terreno y los metros cuadrados de construcción multiplicados por tres.

$$\text{Dif} = \text{SupTerr} - (\text{SupCons} * 3)$$

### PASO 3:

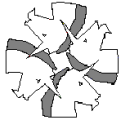
Si la diferencia es menor o igual a cero, la propiedad está exenta de pago de ISR.  
Si la diferencia es mayor a cero, se hará un cálculo de Solo Terreno con las proporciones correspondientes del precio de enajenación y el precio de adquisición del terreno de la siguiente manera:

$$\text{AdqTerr} = \text{AdqTerr} / \text{SupTerr} \quad \text{--- Calcula el precio de adquisición por metro cuadrado}$$

$$\text{AdqTerr} = \text{AdqTerr} * \text{Dif} \quad \text{--- Calcula el precio de adquisición de la DIFERENCIA}$$

$$\text{EnajTerr} = \text{EnajTerr} / \text{SupTerr} \quad \text{--- Calcula el precio de enajenación por metro cuadrado}$$

$$\text{EnajTerr} = \text{EnajTerr} * \text{Dif} \quad \text{--- Calcula el precio de enajenación de la DIFERENCIA}$$



## EJEMPLO:

### Paso 1:

Se determinan los datos iniciales necesarios para el cálculo, que son:

- a) Superficie del terreno: 1,000 m<sup>2</sup> (SupTerr).
- b) Superficie de la construcción: 200 m<sup>2</sup> (SupCons).
- c) Precio de enajenación del terreno: 895,000 (EnajTerr).
- d) Precio de adquisición del terreno: 125,000 (AdqTerr).

### Paso 2:

Se calcula la diferencia entre los metros cuadrados de terreno y los metros cuadrados de construcción multiplicados por tres.

$$\text{Dif} = \text{SupTerr} - (\text{SupCons} * 3)$$

$$\text{Dif} = 1000 - (200 * 3)$$

$$\text{Dif} = 400$$

### PASO 3:

Si la diferencia es menor o igual a cero, la propiedad está exenta de pago de ISR.  
Si la diferencia es mayor a cero, se hará un cálculo de Solo Terreno con las proporciones correspondientes del precio de enajenación y el precio de adquisición del terreno de la siguiente manera:

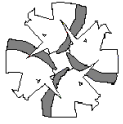
$\text{AdqTerr} = \text{AdqTerr} / \text{SupTerr}$  --- Calcula el precio de adquisición por metro cuadrado

$$\text{AdqTerr} = 125000 / 1000 = 125$$

$\text{AdqTerr} = \text{AdqTerr} * \text{Dif}$  --- Calcula el precio de adquisición de la DIFERENCIA

$$\text{AdqTerr} = 125 * 400 = 50000$$

$\text{EnajTerr} = \text{EnajTerr} / \text{SupTerr}$  --- Calcula el precio de enajenación por metro cuadrado



$$\text{EnajTerr} = 895000 / 1000 = 895$$

$\text{EnajTerr} = \text{EnajTerr} * \text{Dif}$  --- Calcula el precio de enajenación de la DIFERENCIA

$$\text{EnajTerr} = 895 * 400 = 358000$$

Se realizará un cálculo de Solo Terreno con Precio de Enajenación de 358,000 y Precio de Adquisición de 50,000.

## Capítulo 11 Cálculo de ajustes y recargos por extemporaneidad.

Ver: Artículos 17-A y 21 del Código Fiscal de la Federación; Artículo 7 del Reglamento del Código Fiscal; Anexo 4.

Ejemplo:

Datos iniciales:

Fecha en la que se debió pagar..... 23-Ene-1990  
Ejem. Fecha de firma sin periodo de gracia.  
Cantidad que se debió pagar.....23,000.00  
Fecha del pago.....30-May-2008

Se convierte la cantidad a Nuevos Pesos:

$$\text{Cantidad que se debió pagar} = \frac{23,000}{1000} = 23.00$$

Se determina el Índice de la fecha en que se debió pagar: 15.01  
y el Índice del mes anterior a la fecha de pago: 127.728

Se obtiene el Factor de actualización:

$$\text{Factor} = \frac{127.728}{15.01} = 8.5095$$

Se obtiene la cantidad ajustada:

Cantidad ajustada = Cantidad que se debió pagar X Factor

$$\text{Cantidad ajustada} = 23 \times 8.5095 = 195.72$$



Se suman los porcentajes de recargo a aplicar desde Feb-1997 hasta Ene-2002 (Los últimos CINCO años), tomando en cuenta el período de 15 días hábiles que se dan de gracia para enterar el impuesto. Por ello en este caso los intereses corren desde febrero.

Por 2003 11.42%  
Por 2004 13.56%  
Por 2005 13.56%  
Por 2006 13.56%  
Por 2007 13.56%  
Por 2008 5.65%  
Total.....71.31 %

$$\text{Monto de los recargos} = \text{Cantidad ajustada} \times \frac{\text{Porcentaje total}}{100} = 195.72 \times \frac{71.31}{100} = 139.57$$

Cantidad a pagar = Cantidad ajustada + Monto de los recargos

$$\text{Cantidad a pagar} = 195.72 + 139.57 = 335.29$$

## **Capítulo 11**

### **Enajenantes extranjeros.**

Ver el Artículo 189 de la Ley del ISR.

En relación a enajenantes extranjeros, del Artículo 189 de la Ley del ISR se desprenden dos tipos muy sencillos de cálculo:

- a) El impuesto es el 25% del total del ingreso obtenido.
- b) El impuesto es igual al 28% de la ganancia obtenida.

En el caso a) el impuesto es retenido por el adquirente o es pagado directamente por el contribuyente.

En el caso b) el impuesto es retenido por el notario.

Es de hacerse notar el caso donde el enajenante extranjero es copropietario junto con enajenantes nacionales, de donde el cálculo se hará interactuando con los sistemas vistos en capítulos anteriores.

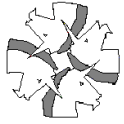


**Capítulo 12**  
**Enajenantes exentos.**

Ver: Artículo 109 de la Ley del ISR., Fracciones XV, XVIII , XIX y XXV; Artículo 201 del Reglamento del ISR.

Debemos de considerar para los diferentes cálculos la posibilidad de que uno o varios de los enajenantes se puedan encontrar en los casos de exención indicados; puede ser que de tres enajenantes uno pague impuestos y dos no por causas arriba anotadas, puede ser que ninguno pague, en fin se pueden dar múltiples combinaciones de ello.

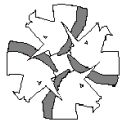
También hay que tomar en consideración que a las PERSONAS MORALES el Notario NO calcula ni retiene el impuesto.



**ANEXO 1**  
**Página 1**

**Indices Nacionales de Precios al Consumidor (INPC)**

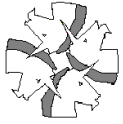
<b>Año/Mes</b>	<b>Ene</b>	<b>Feb</b>	<b>Mar</b>	<b>Abr</b>	<b>May</b>	<b>Jun</b>	<b>Jul</b>	<b>Ago</b>	<b>Sep</b>	<b>Oct</b>	<b>Nov</b>	<b>Dic</b>
1950	0.0093	0.0094	0.0098	0.0099	0.0099	0.0098	0.0099	0.0101	0.0104	0.0105	0.0107	0.0108
1951	0.0111	0.0116	0.0121	0.0124	0.0127	0.0129	0.0128	0.0125	0.0127	0.0127	0.0130	0.0130
1952	0.0130	0.0129	0.0130	0.0131	0.0131	0.0131	0.0129	0.0129	0.0127	0.0128	0.0127	0.0127
1953	0.0125	0.0124	0.0125	0.0125	0.0127	0.0126	0.0128	0.0127	0.0129	0.0129	0.0128	0.0128
1954	0.0128	0.0128	0.0129	0.0133	0.0139	0.0141	0.0141	0.0142	0.0142	0.0145	0.0147	0.0148
1955	0.0150	0.0151	0.0154	0.0156	0.0155	0.0157	0.0159	0.0160	0.0160	0.0162	0.0163	0.0162
1956	0.0165	0.0166	0.0166	0.0167	0.0166	0.0165	0.0163	0.0163	0.0163	0.0162	0.0164	0.0165
1957	0.0166	0.0166	0.0167	0.0170	0.0171	0.0171	0.0173	0.0176	0.0175	0.0175	0.0175	0.0175
1958	0.0178	0.0177	0.0178	0.0180	0.0181	0.0181	0.0181	0.0180	0.0177	0.0179	0.0181	0.0182
1959	0.0182	0.0182	0.0183	0.0183	0.0181	0.0181	0.0181	0.0182	0.0179	0.0180	0.0182	0.0182
1960	0.0184	0.0184	0.0188	0.0192	0.0191	0.0191	0.0193	0.0193	0.0194	0.0192	0.0191	0.0192
1961	0.0193	0.0193	0.0192	0.0193	0.0193	0.0193	0.0193	0.0191	0.0191	0.0191	0.0192	0.0192
1962	0.0191	0.0193	0.0194	0.0196	0.0196	0.0196	0.0197	0.0197	0.0198	0.0198	0.0198	0.0197
1963	0.0196	0.0197	0.0197	0.0197	0.0198	0.0197	0.0198	0.0197	0.0197	0.0196	0.0196	0.0197
1964	0.0200	0.0203	0.0203	0.0204	0.0205	0.0205	0.0207	0.0209	0.0206	0.0206	0.0208	0.0208
1965	0.0207	0.0208	0.0209	0.0210	0.0210	0.0210	0.0209	0.0209	0.0209	0.0209	0.0209	0.0209
1966	0.0209	0.0209	0.0209	0.0210	0.0210	0.0211	0.0212	0.0214	0.0214	0.0214	0.0214	0.0215
1967	0.0216	0.0218	0.0218	0.0218	0.0216	0.0215	0.0217	0.0218	0.0219	0.0220	0.0220	0.0218
1968	0.0219	0.0219	0.0221	0.0222	0.0224	0.0222	0.0222	0.0223	0.0224	0.0223	0.0223	0.0223
1969	0.0224	0.0225	0.0225	0.0226	0.0226	0.0226	0.0227	0.0227	0.0229	0.0232	0.0232	0.0234
1970	0.0235	0.0235	0.0236	0.0236	0.0237	0.0238	0.0240	0.0241	0.0241	0.0241	0.0243	0.0245
1971	0.0247	0.0248	0.0249	0.0250	0.0251	0.0252	0.0252	0.0254	0.0255	0.0255	0.0256	0.0257
1972	0.0258	0.0259	0.0260	0.0262	0.0262	0.0264	0.0265	0.0267	0.0268	0.0268	0.0270	0.0271
1973	0.0275	0.0277	0.0280	0.0284	0.0287	0.0289	0.0297	0.0302	0.0309	0.0313	0.0317	0.0329
1974	0.0341	0.0349	0.0351	0.0356	0.0359	0.0362	0.0367	0.0372	0.0376	0.0383	0.0394	0.0397
1975	0.0402	0.0404	0.0407	0.0410	0.0416	0.0422	0.0426	0.0430	0.0433	0.0435	0.0438	0.0442
1976	0.0450	0.0458	0.0463	0.0466	0.0470	0.0472	0.0475	0.0480	0.0496	0.0524	0.0548	0.0562
1977	0.0580	0.0592	0.0603	0.0612	0.0617	0.0625	0.0632	0.0645	0.0656	0.0661	0.0668	0.0678
1978	0.0693	0.0703	0.0710	0.0718	0.0725	0.0735	0.0747	0.0755	0.0764	0.0773	0.0781	0.0787
1979	0.0815	0.0827	0.0838	0.0846	0.0857	0.0866	0.0877	0.0890	0.0901	0.0917	0.0929	0.0945
1980	0.0991	0.1014	0.1035	0.1053	0.1070	0.1091	0.1122	0.1145	0.1158	0.1175	0.1196	0.1227
1981	0.1267	0.1298	0.1325	0.1355	0.1376	0.1395	0.1420	0.1449	0.1476	0.1508	0.1538	0.1579
1982	0.1657	0.1723	0.1785	0.1882	0.1988	0.2084	0.2191	0.2437	0.2567	0.2700	0.2837	0.3140
1983	0.3481	0.3668	0.3846	0.4089	0.4267	0.4428	0.4647	0.4828	0.4976	0.5141	0.5443	0.5676
1984	0.6037	0.6355	0.6627	0.6913	0.7143	0.7401	0.7644	0.7861	0.8095	0.8378	0.8666	0.9034
1985	0.9704	1.0107	1.0499	1.0822	1.1078	1.1356	1.1751	1.2265	1.2755	1.3239	1.3850	1.4793
1986	1.6100	1.6816	1.7598	1.8517	1.9545	2.0800	2.1838	2.3579	2.4994	2.6422	2.8207	3.0436
1987	3.2900	3.5274	3.7605	4.0895	4.3978	4.7160	5.0980	5.5146	5.8779	6.3677	6.8728	7.8879
1988	9.1076	9.8672	10.3725	10.6918	10.8986	11.1210	11.3066	11.4106	11.4759	11.5634	11.7181	11.9626



1989	12.2555	12.4218	12.5564	12.7442	12.9197	13.0766	13.2074	13.3332	13.4607	13.6598	13.8515	14.3190
1990	15.0100	15.3499	15.6205	15.8583	16.1350	16.4904	16.7911	17.0772	17.3206	17.5696	18.0361	18.6046

**ANEXO 1**  
**Página 2**

<b>Año/Mes</b>	<b>Ene</b>	<b>Feb</b>	<b>Mar</b>	<b>Abr</b>	<b>May</b>	<b>Jun</b>	<b>Jul</b>	<b>Ago</b>	<b>Sep</b>	<b>Oct</b>	<b>Nov</b>	<b>Dic</b>
1991	19.0788	19.4119	19.6887	19.8949	20.0894	20.3002	20.4796	20.6222	20.8276	21.0698	21.5930	22.1013
1992	22.5029	22.7695	23.0013	23.2063	23.3593	23.5174	23.6659	23.8113	24.0185	24.1914	24.3924	24.7397
1993	25.0500	25.2547	25.4019	25.5484	25.6944	25.8385	25.9627	26.1017	26.2950	26.4025	26.5190	26.7212
1994	26.9283	27.0668	27.2060	27.3392	27.4713	27.6088	27.7312	27.8605	28.0586	28.2059	28.3567	28.6054
1995	29.6821	30.9401	32.7646	35.3743	36.8533	38.0230	38.7981	39.4417	40.2575	41.0858	42.0990	43.4705
1996	45.0333	46.0843	47.0988	48.4377	49.3206	50.1237	50.8363	51.5120	52.3356	52.9888	53.7917	55.5140
1997	56.9415	57.8984	58.6189	59.2522	59.7930	60.3235	60.8491	61.3901	62.1547	62.6514	63.3523	64.2399
1998	65.6376	66.7867	67.5690	68.2012	68.7445	69.5570	70.2277	70.9028	72.0528	73.0853	74.3796	76.1944
1999	78.1184	79.1684	79.9039	80.6372	81.1223	81.6553	82.1950	82.6576	83.4563	83.9849	84.7317	85.5806
2000	86.7297	87.4990	87.9841	88.4847	88.8155	89.3416	89.6901	90.1829	90.8417	91.4672	92.2493	93.2480
2001	93.7649	93.7029	94.2966	94.7722	94.9897	95.2144	94.9670	95.5296	96.4189	96.8547	97.2195	97.3542
2002	98.2529	98.1897	98.6920	99.2311	99.4322	99.9170	100.204	100.585	101.19	101.636	102.458	102.904
2003	103.32	103.607	104.261	104.439	104.102	104.188	104.339	104.652	105.275	105.661	106.538	106.996
2004	107.661	108.305	108.672	108.836	108.563	108.737	109.022	109.695	110.602	111.368	112.318	112.55
2005	112.554	112.929	113.438	113.842	113.556	113.447	113.891	114.027	114.484	114.765	115.591	116.301
2006	116.983	117.162	117.309	117.481	116.958	117.059	117.38	117.979	119.17	119.691	120.319	121.015
2007	121.64	121.98	122.244	122.171	121.575	121.721	122.238	122.736	123.689	124.171	125.047	125.564
2008	126.146	126.521	127.438	127.728	127.59	128.118	128.832	129.576	130.459	131.348		

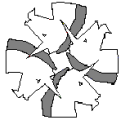


**ANEXO 2**  
**Página 1**

**Tabla para la actualización de las deducciones que señala el Artículo 148 de la Ley del Impuesto Sobre la Renta.**

**Tabla 1**  
**VIGENTE DESDE EL DIA 1-ENE-2008 HASTA EL .....**

			<b>Años</b>	<b>Factor</b>				<b>Años</b>	<b>Factor</b>
<b>De</b>	<b>0</b>	<b>hasta</b>	<b>1</b>	<b>1.00</b>	<b>De</b>	<b>25</b>	<b>hasta</b>	<b>26</b>	<b>733.89</b>
	1		2	1.04		26		27	960.39
	2		3	1.08		27		28	1227.38
	3		4	1.13		28		29	1491.95
	4		5	1.18		29		30	1755.69
	5		6	1.24		30		31	2098.66
	6		7	1.3		31		32	2702.37
	7		8	1.4		32		33	3027.31
	8		9	1.56		33		34	3569.77
	9		10	1.85		34		35	4423.55
	10		11	2.14		35		36	4716.23
	11		12	2.7		36		37	4923.54
	12		13	4.1		37		38	5166.27
	13		14	4.52		38		39	5434.85
	14		15	4.86		39		40	5555.58
	15		16	5.41		40		41	5630.93
	16		17	6.38		41		42	5806.47
	17		18	8.1		42		43	5864.23
	18		19	9.93		43		44	6098.84
	19		20	13.36		44		45	6206.34
	20		21	36.97		45		46	6358.82
	21		22	75.55		46		47	6313.04
	22		23	125.35		47		48	6653.54
	23		24	201.51		48		49	6678.99
	24		25	349.4		49		50	6837.58



### ANEXO 3

#### Página 1

### Procedimiento para la obtencion del impuesto, aplicando la tarifa del articulo 154 de la Ley del I.S.R.

#### 1) Datos necesarios:

- Fecha de la enajenación. Ejemplo 24 de Enero de 2008.
- Cantidad base para aplicar la tarifa. Ejemplo \$ 28,300.00

2) Se selecciona la tarifa vigente de acuerdo a la fecha de la enajenación, esto es que para el ejemplo utilizaremos la tarifa cuya vigencia inicia el 1 de enero de 2008.

#### 3) PROCEDIMIENTO:

a) Se busca el renglón de la tarifa donde la cantidad base sea mayor o igual al límite inferior y menor o igual al límite superior. En este caso se trata del segundo renglón, con el cual trabajaremos en los siguientes puntos.

b) Se toma nota de la cuota fija del renglón seleccionado.

$$\text{CUOTA FIJA} = 114.24$$

c) Se determina el excedente de la cantidad base al límite inferior.

$$\text{CANTIDAD BASE} - \text{LIMITE INFERIOR} = \text{EXCEDENTE}$$

$$28,300 - 5,952.85 = 22,347.15$$

d) Se busca el porcentaje para aplicar al excedente, en este caso 10.

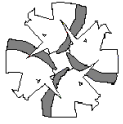
e) Se calcula el impuesto sobre el excedente:

$$\frac{\text{EXCEDENTE} \times \text{PORCENTAJE}}{100} = \frac{22,347.15 \times 6.4}{100} = 1,430.21$$

f) Se obtiene el resultado final:

$$\text{IMPUESTO ANUAL} = \text{CUOTA FIJA} + \text{IMPUESTO SOBRE EL EXCEDENTE}$$

$$\text{IMPUESTO ANUAL} = 114.24 + 1,430.21 = \mathbf{1,544.45}$$



**ANEXO 3**  
**Página 2**

**Tarifas aplicables para el cálculo de los pagos provisionales.**

**Tarifa 1**  
**VIGENTE DESDE EL DIA 1-ENE-2008 HASTA EL .....**

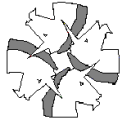
<b>Límite Inferior</b>	<b>Límite Superior</b>	<b>Cuota Fija</b>	<b>%</b>
0.01	5952.84	0	1.92
5952.85	50524.92	114.24	6.4
50524.93	88793.04	2966.76	10.88
88793.05	103218	7130.88	16
103218.01	123580.2	9438.6	17.92
123580.21	249243.48	13087.44	19.94
249243.49	392841.96	38139.6	21.95
392841.97	999999999999	69662.4	28

**ANEXO 4**  
**Página 1**

Para el efecto de facilitar la aplicación de lo dispuesto en los artículos 21 y 22 del Código Fiscal de la Federación, a continuación mostramos la forma en que se ha ido modificando el límite de causación de recargos, y los porcentajes con que se ha causado desde el 1o. de enero de 1982.

**LIMITES DE CAUSACION DE RECARGOS:**

Hasta el 31-XII-82.....100%  
Del 1-I-83 al 31-XII-85.....250%  
Del 1-I-86 al 30-IV-86.....300%  
Del 1-V-86 al 31-XII-86.....500%  
Del 1-I-87 al 31-XII-91.....Los que se causen hasta por 5 años.  
Del 1-I-92 al 31-XII-97.....Los que se causen hasta por 10 años.  
Del 1-I-98 en adelante.....Los que se causen hasta por 5 años.



**TASAS MENSUALES DE RECARGOS POR PAGO EXTEMPORANEO.**

<b>Año/ Mes</b>	<b>Ene</b>	<b>Feb</b>	<b>Mar</b>	<b>Abr</b>	<b>May</b>	<b>Jun</b>	<b>Jul</b>	<b>Ago</b>	<b>Sep</b>	<b>Oct</b>	<b>Nov</b>	<b>Dic</b>
<b>2003</b>	<b>2.01</b>	<b>2.15</b>	<b>1.94</b>	<b>2.07</b>	<b>2.12</b>	<b>1.97</b>	<b>1.76</b>	<b>1.61</b>	<b>1.55</b>	<b>1.52</b>	<b>1.52</b>	<b>1.49</b>
<b>2004</b>	<b>1.13</b>	<b>1.13</b>	<b>1.13</b>	<b>1.13</b>	<b>1.13</b>	<b>1.13</b>	<b>1.13</b>	<b>1.13</b>	<b>1.13</b>	<b>1.13</b>	<b>1.13</b>	<b>1.13</b>
<b>2005</b>	<b>1.13</b>	<b>1.13</b>	<b>1.13</b>	<b>1.13</b>	<b>1.13</b>	<b>1.13</b>	<b>1.13</b>	<b>1.13</b>	<b>1.13</b>	<b>1.13</b>	<b>1.13</b>	<b>1.13</b>
<b>2006</b>	<b>1.13</b>	<b>1.13</b>	<b>1.13</b>	<b>1.13</b>	<b>1.13</b>	<b>1.13</b>	<b>1.13</b>	<b>1.13</b>	<b>1.13</b>	<b>1.13</b>	<b>1.13</b>	<b>1.13</b>
<b>2007</b>	<b>1.13</b>	<b>1.13</b>	<b>1.13</b>	<b>1.13</b>	<b>1.13</b>	<b>1.13</b>	<b>1.13</b>	<b>1.13</b>	<b>1.13</b>	<b>1.13</b>	<b>1.13</b>	<b>1.13</b>
<b>2008</b>	<b>1.13</b>	<b>1.13</b>	<b>1.13</b>	<b>1.13</b>	<b>1.13</b>	<b>1.13</b>	<b>1.13</b>	<b>1.13</b>	<b>1.13</b>	<b>1.13</b>	<b>1.13</b>	<b>1.13</b>