

# PRESENTACIÓN



MAPA CONCEPTUAL

**NOMBRE: ANA KAREN FRANCISCO  
PASCUAL**

**MAESTRO: REYNALDO FRANCISCO  
MANUEL GALLEGOS**

**MATERIA: REGIMÉN FISCAL PARA  
PERSONAS FÍSICAS**

**ACTIVIDAD 1**

**LICENCIATURA EN CONTADURÍA Y  
FINÁNZAS PÚBLICAS**

# UNIDAD 3

De los Ingresos por Arrendamiento y en General por Otorgar el Uso o Goce Temporal de Bienes Inmuebles

## INGRESOS GRAVABLES.

Se consideran ingresos por otorgar el uso o goce temporal de bienes inmuebles, los siguientes:

- I. Los provenientes del arrendamiento o subarrendamiento y en general por otorgar a título oneroso el uso o goce temporal de bienes inmuebles, en cualquier otra forma.
- II. Los rendimientos de certificados de participación inmobiliaria no amortizables. Para los efectos de este Capítulo, los ingresos en crédito se declararán y se calculará el impuesto que les corresponda hasta el año de calendario en el que sean cobrados.

Objeto que origina los ingresos

El artículo 114 indica que:  
Se consideran ingresos por otorgar el uso o goce temporal de bienes inmuebles, los siguientes: I. Los provenientes del arrendamiento o subarrendamiento y en general por otorgar a título oneroso el uso o goce temporal de bienes inmuebles, en cualquier otra forma. II. Los rendimientos de certificados de participación inmobiliaria no amortizables. II

## DEDUCCIONES AUTORIZADAS.

Las personas que obtengan ingresos por los conceptos a que se refiere este Capítulo, podrán efectuar las siguientes deducciones:

- I. Los provenientes del arrendamiento o subarrendamiento y en general por otorgar a título oneroso el uso o goce temporal de bienes inmuebles, en cualquier otra forma.
- II. Los rendimientos de certificados de participación inmobiliaria no amortizables. Para los efectos de este Capítulo, los ingresos en crédito se declararán y se calculará el impuesto que les corresponda hasta el año de calendario en el que sean cobrados.
- III. Los intereses reales pagados por préstamos utilizados para la compra, construcción o mejoras de los bienes inmuebles, siempre y cuando obtenga el comprobante fiscal correspondiente.
- IV. Los salarios, comisiones y honorarios pagados, así como los impuestos, cuotas o contribuciones que conforme a esta Ley les corresponda cubrir sobre dichos salarios, efectivamente pagados.
- V. El importe de las primas de seguros que amparen los bienes respectivos. VI. Las inversiones en construcciones, incluyendo adiciones y mejoras.

## PAGOS PROVISIONALES A CUENTA DEL IMPUESTO.

Los contribuyentes que obtengan ingresos de los señalados en este Capítulo por el otorgamiento del uso o goce temporal de bienes inmuebles, efectuarán los pagos provisionales mensuales o trimestrales, a más tardar el día 17 del mes inmediato posterior al que corresponda el pago, mediante declaración que presentarán ante las oficinas autorizadas.

El pago provisional se determinará aplicando la tarifa que corresponda conforme a lo previsto en el tercer párrafo del artículo 106 de esta Ley, a la diferencia que resulte de disminuir a los ingresos del mes o del trimestre, por el que se efectúa el pago, el monto de las deducciones a que se refiere el artículo 115 de la misma, correspondientes

# UNIDAD 3

De los Ingresos por Arrendamiento y en General por Otorgar el Uso o Goce Temporal de Bienes Inmuebles

## DE LOS INGRESOS POR ENAJENACIÓN DE BIENES.

Es aquel en el cual las Personas Físicas obtienen ingresos derivados de toda transmisión de propiedad de bienes ya sea a través de una venta o permuta.

### ARTÍCULO 141

1. Los provenientes del arrendamiento o subarrendamiento y en general por otorgar a título oneroso el uso o goce temporal de bienes inmuebles, en cualquier otra forma.
2. Los rendimientos de certificados de participación inmobiliaria no amortizables.

### ARTÍCULO 142.

3. Los pagos efectuados por el impuesto predial correspondiente al año de calendario sobre dichos inmuebles
4. Los gastos de mantenimiento que no impliquen adiciones o mejoras al bien de que se trate y por consumo de agua, siempre que no los paguen quienes usen o gocen del inmueble.

### ARTÍCULO 143.

El pago provisional se determinará aplicando la tarifa que corresponda conforme a lo previsto en el tercer párrafo del artículo 127 de esta Ley, a la diferencia que resulte de disminuir a los ingresos del mes 147 o del trimestre por el que se efectúa el pago, el monto de las deducciones a que se refiere el artículo 142 de la misma, correspondientes al mismo periodo.

## DEL RÉGIMEN GENERAL.

Se consideran ingresos por enajenación de bienes, los que deriven de los casos previstos en el Código Fiscal de la Federación.

Se considerará como ingreso el monto de la contraprestación obtenida, inclusive en crédito, con motivo de la enajenación; cuando por la naturaleza de la transmisión no haya contraprestación, se atenderá al valor de avalúo practicado por persona autorizada por las autoridades fiscales.

## DE LA ENAJENACIÓN DE ACCIONES EN BOLSA DE VALORES.

Es aquel en el cual las personas físicas obtienen ganancias derivadas de la enajenación en las bolsas de valores concesionadas, acciones emitidas por sociedades mexicanas o de títulos que representen exclusivamente a dichas acciones

## ACTOS CONSIDERADOS COMO ENAJENACIÓN. EN EL CÓDIGO FISCAL DE LA FEDERACIÓN

Artículo 7o. Concepto de enajenación.

se entiende por enajenación, además de lo señalado en el Código Fiscal de la Federación, el faltante de materias primas o de bienes en los inventarios de los contribuyentes que no cumplan con los requisitos que establezca el Reglamento de esta Ley.

Los contratos traslativos de dominio son acuerdos escritos, generados entre dos partes, cuyo objetivo es la transferencia de los derechos reales de un bien: su uso, goce y disfrute

También se considera enajenación el autoconsumo de los bienes que realicen los contribuyentes del impuesto

# UNIDAD 3

## ACTOS DE ENAJENACIÓN QUE NO CAUSAN EL IMPUESTO

**Artículo 9. No se pagará el impuesto en la enajenación de los siguientes bienes:**

1. El suelo.
2. Construcciones adheridas al suelo, destinadas o utilizadas para casa habitación. Cuando sólo parte de las construcciones se utilicen o destinen a casa habitación, no se pagará el impuesto por dicha parte. Los hoteles no quedan comprendidos en esta fracción.
3. Libros, periódicos y revistas, así como el derecho para usar o explotar una obra, que realice su autor.
4. Bienes muebles usados, a excepción de los enajenados por empresas.
5. Billetes y demás comprobantes que permitan participar en loterías, rifas, sorteos o juegos con apuestas y concursos de toda clase, así como los premios respectivos, a que se refiere la Ley del Impuesto sobre la Renta.
6. Moneda nacional y moneda extranjera, así como las piezas de oro o de plata que hubieran tenido tal carácter y las piezas denominadas onza troy.
7. Partes sociales, documentos pendientes de cobro y títulos de crédito, con excepción de certificados de depósito de bienes cuando por la enajenación de dichos bienes

## EXENCIÓN TRATÁNDOSE DE INGRESOS POR ENAJENACIÓN DE INMUEBLES

La exención es una liberación de una obligación, por lo que este concepto aplicado al ámbito tributario, es la dispensa de algún deber en materia fiscal.

### EL ARTÍCULO 109 DE LA LISR

prevé los ingresos que serán exentos para las personas físicas que se ubiquen en el título IV.

los ingresos exentos por enajenación de inmuebles se contienen en las fracciones XV y XXV de la Ley mencionada.

## ENAJENACIÓN DE BIENES INMUEBLES DISTINTOS A CASA HABITACIÓN

Generalidades.

ingresos por concepto de la enajenación de un bien inmueble de uso comercial o habitacional, ya sea que el inmueble sea propio o que una o varias personas físicas participen en el producto de la ganancia, como podría ser mediante una copropiedad.

los casos de permuta se considera que hay doble enajenación. Se considera como ingreso el monto de la contraprestación obtenida, inclusive en crédito.

# UNIDAD 3

## DEDUCCIONES DE LAS PERSONAS FÍSICAS QUE OBTENGAN INGRESOS POR ENAJENACIÓN DE TERRENOS Y CONSTRUCCIONES NO HABITACIONALES:

El artículo 121 de la LISR establece que las personas físicas que obtengan ingresos por enajenación de bienes, podrán hacer las siguientes deducciones:

### Artículo 121 Deducciones

- I. El costo comprobado de adquisición que se actualizará en los términos del artículo 124 de esta Ley.
- II. El importe de las inversiones hechas en construcciones, mejoras y ampliaciones, cuando se enajenen bienes inmuebles o certificados de participación inmobiliaria no amortizables.
- III. Los gastos notariales, impuestos y derechos, por escrituras de adquisición y de enajenación.
- V. Las comisiones y mediaciones pagadas por el enajenante, con motivo de la adquisición o de la enajenación del bien.

Cuando los contribuyentes efectúen las deducciones a que se refiere este artículo y sufran pérdidas en la enajenación de bienes inmuebles, acciones, certificados de aportación patrimonial emitidos por sociedades nacionales de crédito y partes sociales, podrán disminuir dichas pérdidas en el año de calendario

## COSTO DE ADQUISICIÓN DE LOS BIENES (ARTÍCULO 123 LISR)

El costo de adquisición será igual a la contraprestación que se haya pagado para adquirir el bien, sin incluir los intereses ni las erogaciones a que se refiere el artículo 121 de la LISR,

### ARTÍCULO 121.

I. El costo comprobado de adquisición que se actualizará en los términos del artículo 124 de esta Ley. En el caso de bienes inmuebles, el costo actualizado será cuando menos 10% del monto de la enajenación de que se trate.

### ARTÍCULO 123

El costo de adquisición será igual a la contraprestación que se haya pagado para adquirir el bien, sin incluir los intereses ni las erogaciones a que se refiere el artículo anterior;

### Artículo 124

Para actualizar el costo comprobado de adquisición y, en su caso, el importe de las inversiones deducibles, tratándose de bienes inmuebles y de certificados de participación inmobiliaria no amortizables

## ACTUALIZACIÓN DEL COSTO COMPROBADO DE ADQUISICIÓN.

Para actualizar el costo comprobado de adquisición y, en su caso el importe de las inversiones deducibles, tratándose de bienes inmuebles, se procederá como sigue:

- I. Se restará del costo comprobado de adquisición, la parte correspondiente al terreno y el resultado será el costo de construcción.
- II. El costo de construcción deberá disminuirse a razón del 3% anual por cada año transcurrido entre la fecha de adquisición y la fecha de enajenación, en ningún caso dicho costo al 20% del costo inicial

# UNIDAD 3

## FACULTADES DE LAS AUTORIDADES FISCALES.

Los contribuyentes podrán solicitar la práctica de un avalúo por corredor público titulado o institución de crédito, autorizados por las autoridades fiscales.

### ¿QUÉ FACULTADES TIENEN LAS AUTORIDADES TRIBUTARIAS?

La autoridad tributaria goza de diversas facultades que le permiten cumplir su cometido: obtener los ingresos tributarios para cubrir el gasto público.

### FACULTADES DE COMPROBACIÓN Y DE GESTIÓN DE LAS AUTORIDADES FISCALES. ASPECTOS QUE LAS DISTINGUEN.

e la obligación de contribuir prevista en el numeral 31, fracción IV, del mismo Ordenamiento Supremo, concretizada en la legislación fiscal a través de la obligación tributaria.

## PAGOS PROVISIONALES (ARTÍCULO 126 LISR).

Artículo 126. Los contribuyentes que obtengan ingresos por la enajenación de bienes inmuebles, efectuarán pago provisional por cada operación, aplicando la tarifa que se determine conforme al siguiente párrafo a la cantidad que se obtenga de dividir la ganancia entre el número de años transcurridos entre la fecha de adquisición y la de enajenación, sin exceder de 20 años.

### LEY DEL IMPUESTO SOBRE LA RENTA CÁMARA DE DIPUTADOS DEL H. CONGRESO

Secretaría General  
Secretaría de Servicios Parlamentarios Nueva Ley DOF 11-12-2013 108 de 193 fiscal, en el que conste la operación, así como el impuesto retenido que fue enterado.

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

## LOS CONTRIBUYENTES QUE ENAJENEN TERRENOS Y CONSTRUCCIONES EFECTUARÁN UN PAGO PROVISIONAL POR CADA OPERACIÓN.

Los contribuyentes que enajenen terrenos, construcciones o terrenos y construcciones, efectuarán un pago por cada operación, aplicando la tasa del 5% sobre la ganancia obtenida en los términos del Capítulo IV del Título IV de la LISR, el cual se enterará mediante declaración que presentarán ante las oficinas autorizadas de la entidad federativa en la cual se encuentre ubicado el inmueble de que se trate.

## DEL ARTÍCULO 126 DE LA LISR.

El impuesto que se pague en los términos del párrafo anterior será acreditable contra el pago provisional que se efectúe por la misma operación en los términos del artículo

# **BIBLIOGRAFÍA**

Antología UDS- REGIMEN FISCAL  
PARA PERSONAS FISICAS