



ENAJENACIÓN DE BIENES DEL RÉGIMEN GENERAL

Mtra. Patricia Gutiérrez Moreno

Enero 2017

Enajenación de Bienes ART. 14 CFF

Transmisión de propiedad

Adjudicaciones

Aportación a sociedad o asociación

Arrendamiento financiero

Fideicomiso

La cesión de los derechos que se tengan sobre los bienes afectos al fideicomiso

Transmisión de dominios de un bien tangible

Transmisión de derechos de crédito por medio de contrato de factoraje

Designa fideicomisario distinto el

Pierda derecho a readquirir los bienes

Permutas

- Se considera que hay dos enajenaciones.
- Se considera como ingreso el monto de la contraprestación obtenida por la naturaleza de la transmisión.
- La contraprestación, no se considera ingreso por enajenación cuando la transmisión de propiedad sea por causa de muerte, donación o fusión de sociedad ni a los que se deriven de la enajenación de bonos de valores y de otros títulos de crédito, esto de acuerdo a que el ingreso por la enajenación se considere interés en los términos del artículo 8.



Deducciones de las personas físicas que tengan ingresos por la enajenación

- ▶ 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 menor al 10% del monto de la enajenación de que se trate.



- ▶ II. El importe de las inversiones hechas en construcciones, mejoras y ampliaciones, se darán cuando se enajenen bienes inmuebles o certificados de participación inmobiliaria no amortizables. Estas inversiones no incluyen los gastos de conservación. El importe se actualizará en los términos del artículo 124 de esta ley.



- III. Los gastos notariales, impuestos y derechos, por escrituras de adquisición y de enajenación, así como el impuesto local por los ingresos por enajenación de bienes inmuebles, pagados por el enajenante; serán deducibles los pagos efectuados con motivo del avalúo de bienes inmuebles.



- IV. Las comisiones y mediaciones pagadas por el enajenante, con motivo de la adquisición o de la enajenación del bien.



Pérdidas

- ▶ Los contribuyentes que sufran pérdidas en la enajenación de bienes inmuebles, acciones, partes sociales o certificados de aportación patrimonial emitidos por las sociedades nacionales de crédito; disminuirán dichas pérdidas conforme a:





Paso 1

- ▶ La pérdida se dividirá entre el número de años transcurridos entre la fecha de adquisición y la de enajenación del bien de que se trate;
- ▶ cuando el número de años transcurridos exceda de diez, solamente se considerarán diez años.
- ▶ El resultado que se obtenga será la parte de la pérdida que podrá disminuirse de los demás ingresos, excepto de los ingresos a que se refieren los capítulos I y II de este título, que el contribuyente deba acumular en la declaración anual de ese mismo año o en los siguientes tres años de calendario.



Paso 2

- ▶ La parte de la pérdida no disminuida conforme a la fracción anterior se multiplicará por la tasa de impuesto que corresponda al contribuyente en el año de calendario en que se sufra la pérdida;
 - ▶ cuando en la declaración de dicho año no resulte impuesto, se considerará la tasa correspondiente al año de calendario siguiente en que resulte impuesto, sin exceder de tres.



Resultado

- ▶ El resultado que se obtenga conforme a esta fracción, podrá acreditarse en los años de calendario a que se refiere la fracción anterior, contra la cantidad que resulte de aplicar la tasa de impuesto correspondiente al año de que se trate al total de la ganancia por la enajenación de bienes que se obtenga en el mismo año.



Concepto de costo de adquisición

- ▶ 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; cuando el bien se hubiese adquirido a título gratuito o por fusión o escisión de sociedades, se estará a lo dispuesto por el artículo 124 de esta ley.

Actualización del costo de adquisición de:

❑ Construcciones:

Costo de adquisición – costo del terreno = costo de construcción.

- Si no se sabe el costo del terreno, se considerará el 20% del costo total.




- ▶ El costo de construcción se disminuirá el 3% anual, desde la fecha de adquisición hasta la de enajenación. El costo no puede ser menor al 20% del costo inicial.
- ▶ La actualización se hará por el periodo que va desde el mes en que se realizó la adquisición, hasta el mes anterior a la enajenación.



□ Bienes muebles:

- Distintos de títulos de valor y partes sociales, el costo se disminuirá un 10% anual. En el caso de vehículos de transporte será de un 20% entre la fecha de adquisición y enajenación.
- Si los años son más de 5 o 10, en vehículos de transporte no hay costo de adquisición.





De acuerdo al RISR el contribuyente podrá no disminuir el costo de adquisición , tratándose de bienes que no pierdan valor con el tiempo, los cuales son:

- I. Obras de arte.
- II. Automóviles, cuya antigüedad de año o modelo sea de mas de 25 años a la fecha de la enajenación.
- III. Metales y piedras preciosas que su valor represente más del 50% de las materias primas incorporadas.

□ Terrenos:

- El costo de adquisición se actualizará a partir del mes en el que se realizó la adquisición y el mes anterior a la enajenación.



❑ Acciones:

- Se calculará de acuerdo al art 22 que dice:

«Incluirá todas las acciones que el contribuyente reciba de la misma persona moral, en la fecha de la enajenación, aun cuando no enajene todas ellas. Dicho costo se obtendrá dividiendo el monto original de las acciones entre el numero total de acciones que tenga el contribuyente a la fecha de la enajenación.»





❑ **Bienes obtenidos por herencia, legado o donación:**

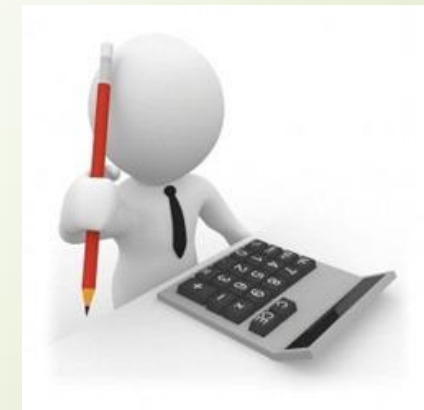
- Se considerará como costo y fecha de adquisición la que haya pagado el donante y la fecha de expedición del título de propiedad.

❑ **Acciones por fusión o escisión de sociedades:**

- Se considerará como costo comprobado de adquisición las acciones emitidas como consecuencia de fusión o escisión de sociedades.

Pagos provisionales por enajenación de inmuebles

- Se hará a la cantidad que se obtenga de dividir la ganancia entre los años desde su adquisición hasta la enajenación, que no pase de 20 años.
- Se le aplicará la tarifa de la tabla del artículo 96.
- El resultado obtenido se multiplicará por el número en el que se dividió la ganancia.



❑ Inmuebles:

- El pago provisional se hará mediante la declaración que se presentará dentro de los 15 días siguientes en que se firme la escritura o la minuta.
- Los notarios, jueces y fedatarios, calcularán el impuesto e informarán a las oficinas autorizadas y al contribuyente las operaciones realizadas.



Retención del pago provisional por enajenación de inmuebles:

- Los notarios, corredores, jueces y fedatarios, quedan relevados de la obligación de efectuar el cálculo del impuesto, cuando la enajenación la efectúe una persona física con actividades empresariales, y que esta declare que el inmueble formaba parte del activo de la empresa. Esto no aplica para el Régimen de Incorporación Fiscal.





❑ **Otros bienes:**

- Será por el monto que resulte de aplicar la tasa del 20% del monto total de la enajenación.
- El adquirente hará dicha retención si es residente permanente en México, excepto cuando el enajenante manifieste al adquirente que hará una provisional menor de acuerdo a las reglas.

- En caso de no ser residente permanente, el enajenante hará la declaración correspondiente en los 15 días siguientes a la obtención del ingreso.
- Si el monto de la enajenación es menor a \$227,400.00, no se hará la retención antes mencionada.





Enajenación de terrenos y construcciones a entidades federativas

- Se aplicará la tasa del 5% sobre la ganancia obtenida, que se enterará mediante declaración en las oficinas autorizadas.
- Este impuesto, será acreditable sólo con el pago provisional de la misma operación de acuerdo al art 126.
- El pago efectuado, será acreditable contra el impuesto del ejercicio.



- Los contribuyentes que reciban contraprestaciones en efectivo o con piezas de oro y plata, superiores a \$100,000.00, deberán informar a las autoridades fiscales de acuerdo a como lo señale el SAT, sin mayor demora de 17 del mes posterior, a aquel en el que se realice la operación.









Cálculo Anual

- ▶ I.-La ganancia se dividirá entre el número de años transcurridos entre la fecha de adquisición y la de enajenación, sin exceder de 20 años.
- ▶ II. El resultado que se obtenga conforme a la fracción anterior, será la parte de la ganancia que se sumará a los demás ingresos acumulables del año de calendario de que se trate y se calculará, en los términos de este título, el impuesto correspondiente a los ingresos acumulables.

- 
- 
- III. La parte de la ganancia no acumulable se multiplicará por la tasa del impuesto siguiente. El impuesto que resulte, se sumará al calculado conforme a la fracción que antecede. El contribuyente podrá optar por calcular la tasa a que se refiere el párrafo que antecede, conforme a lo dispuesto:

- 
- 
- a) Se aplicará la tarifa que resulte conforme al artículo 152 de esta ley a la totalidad de los ingresos acumulables obtenidos en el año en que se realizó la enajenación, disminuidos por las deducciones autorizadas por la propia ley, excepto las establecidas en las fracciones I, II y III del artículo 151 de la misma. El resultado se dividirá entre la cantidad a la que se le aplicó la tarifa y el cociente será la tasa.
 - b) La tasa promedio que resulte de sumar las tasas calculadas conforme a lo previsto en el inciso anterior para los últimos cinco ejercicios, incluido aquél en el que se realizó la enajenación, dividida entre cinco.

- 
- 
- ▶ Cuando el contribuyente no hubiera obtenido ingresos acumulables en los cuatro ejercicios previos a aquél en que se realice la enajenación, podrá determinar la tasa promedio a que se refiere el párrafo anterior con el impuesto que hubiese tenido que pagar de haber acumulado en cada ejercicio la parte de la ganancia por la enajenación de bienes a que se refiere la fracción I de este artículo.
 - ▶ Para determinar el monto del impuesto a enterar en cada año de calendario, se dividirá el impuesto calculado conforme a la fracción III de este artículo, entre el ingreso total de la enajenación y el cociente se multiplicará por los ingresos efectivamente recibidos en cada año de calendario. La cantidad resultante será el monto del impuesto a enterar por este concepto en la declaración anual.

3.2. Régimen de la enajenación de acciones en la bolsa de valores




- Artículo 87.- Los fondos de inversión en instrumentos de deuda a que se refiere la Ley de Fondos de Inversión no serán contribuyentes del impuesto sobre la renta y sus integrantes o accionistas acumularán los ingresos por intereses devengados a su favor por dichos fondos.



- Artículo 124 ISR.- Tratándose de acciones, el costo promedio por acción se calculará conforme a lo dispuesto en el artículo 22 de esta ley, en el caso de enajenación de acciones de fondos de inversión a que se refieren los artículos 87 y 88.





3.2.2. Determinación de la ganancia o pérdida

- ▶ Artículo 87 ISR.- La parte correspondiente a los intereses reales de ingreso diario devengado en el ejercicio a favor del accionista (persona física) se calcularán multiplicando el ingreso determinado conforme el artículo 88 por el factor que resulte de dividir los ingresos gravados, devengados diarios a favor del fondo de inversión entre los ingresos totales, diarios del mismo fondo durante la tenencia de las acciones por parte del accionista.

Ingresos totales

- Incluyen:
- Valuación de la tenencia accionaria de la cartera de la sociedad en la fecha de enajenación que se trate, según corresponda.



- Artículo 88 ISR.
- Las ganancias por pérdidas se determinarán, disminuyendo el precio de los activos, objeto de inversión de renta variable, en la fecha de venta de las acciones.



3.2.1. INGRESOS GRAVADOS



ARTÍCULO 129 LISR

Las personas físicas estarán obligadas a pagar el impuesto sobre la renta, el pago se considerará como definitivo, aplicando la tasa del 10% a las ganancias obtenidas en el ejercicio derivadas de:

- ▶ La enajenación de acciones emitidas por sociedades mexicanas. Cuando su enajenación se realice en las bolsas de valores concesionadas o mercados de derivados reconocidos en los términos de la Ley del Mercado de Valores o de acciones emitidas por sociedades extranjeras cotizadas en dichas bolsas o las mismas, cuando se realice en bolsas de valores o mercados de derivados ubicados en mercados reconocidos a que se refiere la fracción II del artículo 16-C del Código Fiscal de la Federación de países con los que México tenga en vigor un tratado para evitar la doble tributación.



ARTÍCULO 129 LISR

- ▶ La enajenación de títulos que representen índices accionarios enajenados en las bolsas de valores o mercados de derivados.
- ▶ DETERMINACIÓN DE GANANCIA O PÉRDIDA

La ganancia o pérdida obtenida en el ejercicio se determinará, sumando o disminuyendo, según corresponda, las ganancias o pérdidas que deriven por la enajenación de acciones de cada sociedad emisora que efectúe a través de cada uno de los intermediarios del mercado de valores con los que opere o entidades financieras extranjeras con los que tenga un contrato de intermediación.



DETERMINACIÓN DE GANANCIA O PÉRDIDA

- ▶ Se disminuirá al precio de venta de las acciones o títulos el costo promedio de adquisición, el cual se calculará dividiendo el monto efectivamente pagado, por la compra de acciones o títulos, entre el número de acciones o títulos efectivamente comprados.


Cuando el costo de adquisición sea mayor al precio de venta, la diferencia será el monto de la pérdida en la operación de que se trate.



DETERMINACIÓN DE GANANCIA O PÉRDIDA

- ▶ En el caso de operaciones de préstamos de acciones o títulos realizadas conforme a las disposiciones jurídicas, la ganancia del prestatario derivada de la enajenación en las bolsas de valores se determinará disminuyendo el precio de venta actualizado de las acciones o títulos. El costo comprobado de adquisición de las acciones de la misma emisora que adquiera en la bolsa de valores, durante la vigencia del contrato respectivo para liquidar la operación con el prestamista.

Cuando el costo comprobado de adquisición sea mayor al precio de venta, la diferencia será el monto de la pérdida en la operación de que se trate.



DISMINUCIÓN DE PÉRDIDA DE LA GANANCIA DE 10 EJERCICIOS SIGUIENTES

- ▶ Cuando los contribuyentes generen pérdida en el ejercicio por las enajenaciones u operaciones a que se refiere esta sección; podrán disminuir dicha pérdida únicamente contra el monto de la ganancia que en su caso obtenga el mismo contribuyente en el ejercicio o en los diez siguientes, por las enajenaciones u operaciones a que se refiere el primer párrafo de este artículo.



DECLARACIÓN ANUAL

- ▶ Los contribuyentes deberán presentar declaración por las ganancias obtenidas conforme a esta sección y efectuar, en su caso, el pago del impuesto correspondiente al ejercicio, el cual deberá entregarse de manera conjunta a la declaración anual a que se refiere el artículo 150 de esta ley.
- ▶ El Servicio de Administración Tributaria mediante reglas de carácter general podrá establecer mecanismos que faciliten el cálculo, pago y entero del impuesto a que se refiere este artículo.



EXCEPCIONES

Lo dispuesto en este artículo no será aplicable, por lo que se deberá pagar y enterar el impuesto conforme a las demás disposiciones aplicables a la enajenación de acciones previstas por este título:

- ▶ 1.- Enajenación de acciones que no se consideren colocadas entre el gran público inversionista o que la adquisición no se haya realizado en mercados reconocidos siempre y cuando los títulos que sean enajenados en un periodo de veinticuatro meses, no representen más del 1% de las acciones en circulación de la sociedad emisora de las acciones .



EXCEPCIONES

- 2.-
- A) Cuando la persona tenga 10% o más de las acciones representativas del capital social de la sociedad emisora, en un periodo de veinticuatro meses, enajene el 10% o más de las acciones pagadas de la sociedad de que se trate.
- B) Cuando la persona, teniendo el control de la emisora, lo enajenen en un periodo de veinticuatro meses, incluyendo aquéllas que se realicen mediante operaciones financieras derivadas.



EXCEPCIONES

- ▶ 3.- Cuando la enajenación de las acciones se realice fuera de las bolsas señaladas que impidan que las personas que realicen las enajenaciones acepten ofertas más competitivas de las que reciban antes y durante el periodo en que se ofrezcan para su enajenación.
- ▶ 4.- Casos de fusión o de escisión de sociedades, por las acciones que se enajenen y que se hayan obtenido del canje efectuado de las acciones de las sociedades fusionadas o escidente.



ARTÍCULO 93 LISR (EXENCIONES)

- ▶ La casa habitación del contribuyente, el monto no exceda de setecientas mil unidades de inversión y la transmisión se formalice ante fedatario público y durante los cinco años anteriores no hubiere enajenado otra casa habitación.
- ▶ Bienes muebles, distintos de acciones, partes sociales, títulos valor e inversiones del contribuyente, cuando en un año la diferencia entre el total de las enajenaciones y el costo comprobado de la adquisición de los bienes enajenados, no exceda de tres veces el salario mínimo general del área geográfica del contribuyente elevado al año.



Resolución Miscelánea Fiscal

- Capítulo 3.15. De los ingresos por enajenación de bienes
- 3. 15.1. Determinación de tasa cuando no hay ingresos en los cuatro ejercicios previos
- 3.15.2. Opción para la actualización de deducciones
- 3.15.3. Responsabilidad solidaria de fedatarios públicos en la enajenación de inmuebles a plazos
- 3.15.4. Tarifa para el cálculo de pagos provisionales en la enajenación de inmuebles

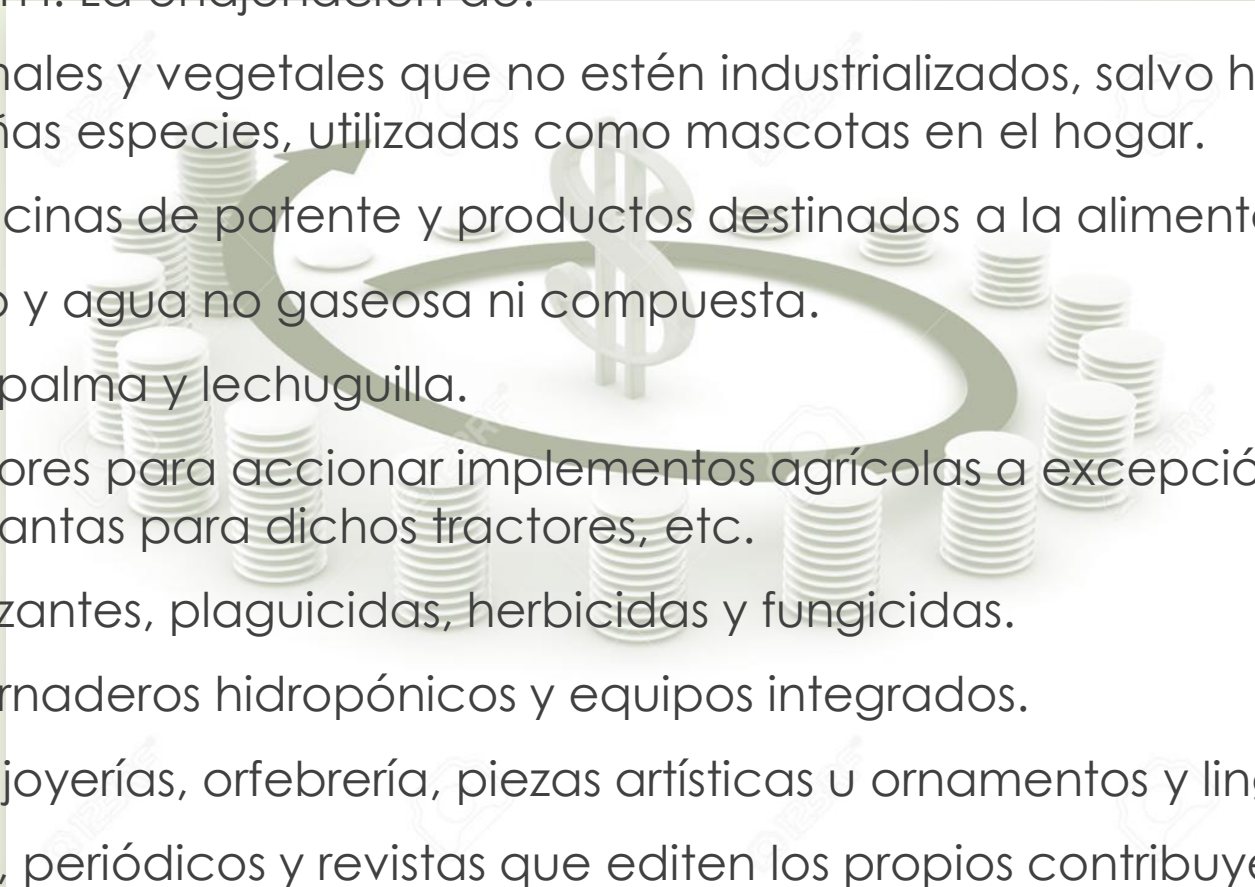
Artículo 1. I.V.A

- Están obligados al pago del Impuesto al Valor Agregado, las personas físicas y morales que realicen los actos de:

Enajenación de bienes



Artículo 2 A LIVA

- 
- Fracción I. La enajenación de:
 - A) Animales y vegetales que no estén industrializados, salvo hule, perros, gatos y pequeñas especies, utilizadas como mascotas en el hogar.
 - B) Medicinas de patente y productos destinados a la alimentación.
 - C) Hielo y agua no gaseosa ni compuesta.
 - D) Ixtle palma y lechuguilla.
 - E) Tractores para accionar implementos agrícolas a excepción de la oruga, así como llantas para dichos tractores, etc.
 - F) Fertilizantes, plaguicidas, herbicidas y fungicidas.
 - G) Invernaderos hidropónicos y equipos integrados.
 - H) Oro, joyerías, orfebrería, piezas artísticas u ornamentos y lingotes.
 - I) Libros, periódicos y revistas que editen los propios contribuyentes.

Artículo 8 LIVA

- ▶ Se entiende por enajenación, el faltante de bienes en los inventarios de las empresas.



- ▶ NO considerando enajenación, la transmisión de propiedad que se realice por causa de muerte así como la donación, salvo que esta acción la realicen empresas, por lo cual no será deducible el donativo para ISR.

Art. 9

Exenciones por enajenación LIVA

Suelo

Casa- Habitación

No hoteles

Libros, periódicos,
revistas y derechos
de autor

Bienes muebles
usados

No enajenaos por
empresas

Moneda

Partes sociales

Lingotes de oro al
menudeo

Billetes de lotería,
sorteos

Artículo 10. Enajenación de bienes tangibles en territorio nacional

- Se considera que la enajenación se efectúa en territorio nacional si, en el se encuentra el bien al efectuarse el envío al adquiriente, y, si no hay envío, cuando en el país se hace la entrega del bien por el enajenante.
- La enajenación sujeta a matricula o registros mexicanos, se considerará dentro del territorio, aún cuando esta se haya llevado a cabo fuera del mismo, siempre que el enajenante o su establecimiento, sea residente en México.



Enajenación de bienes intangibles en el territorio nacional

- Se considerará hecha en el territorio nacional, cuando el enajenante y el adquirente residan en el mismo.





Artículo 11. LIVA momento de la enajenación

Se considera que se efectúa la enajenación de los bienes en el momento en el que efectivamente se cobren las contraprestaciones y sobre el monto de cada una de ellas.

- ▶ Enajenación de títulos de derechos reales: al momento que se paga o cuando se entrega materialmente.
- ▶ Certificados de participación: cuando se transfiera.
- ▶ Faltante de inventarios: al momento que el contribuyente o autoridades conozcan dicho faltante.
- ▶ Donaciones: al momento de la entrega del bien donado o del comprobante de transferencia.

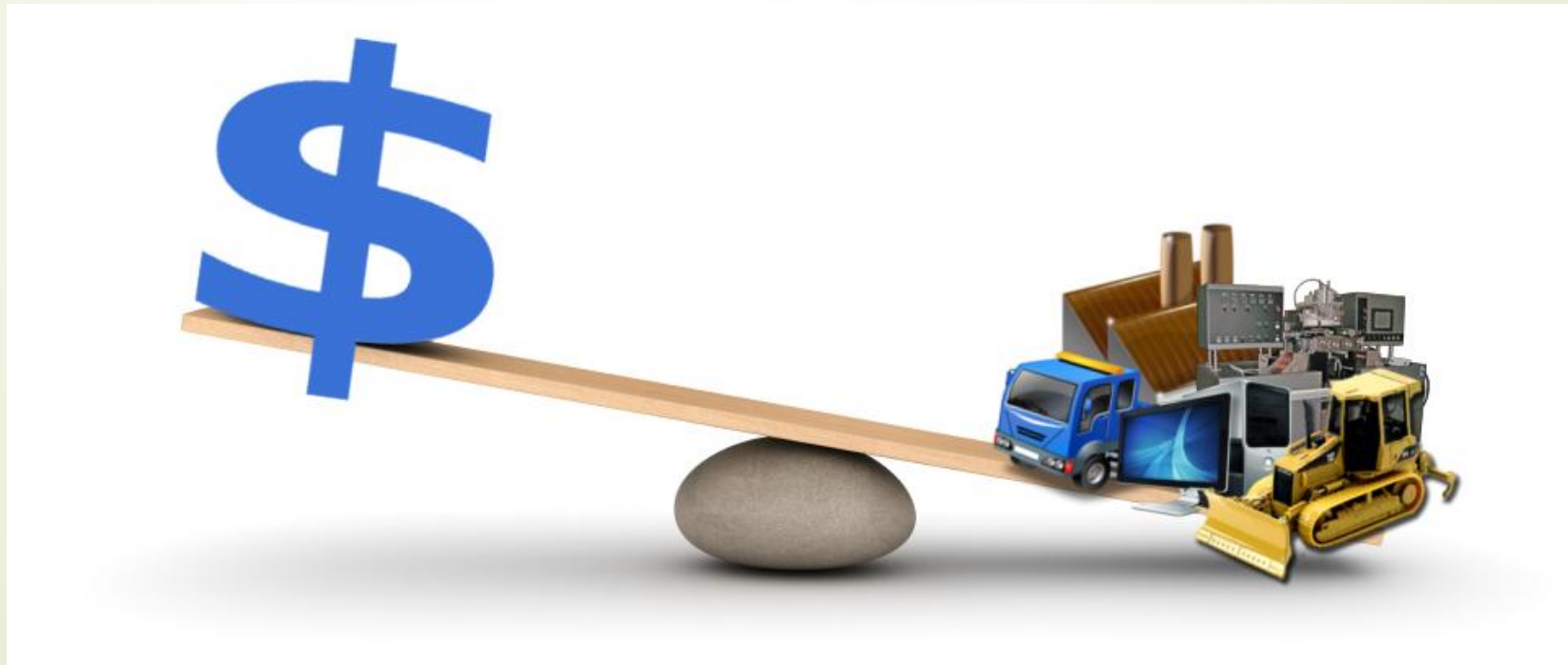
Artículo 12. Base gravable por enajenación


- Para calcular el impuesto se considerará como valor, el precio o contraprestación pactada; las cantidades que se carguen al adquirente por otros impuestos, derechos, intereses, penas convencionales o cualquier otro concepto.



Artículo 25. LIVA

- No se pagará impuesto al valor agregado en las importaciones siguientes:
- Fracción III. Las de bienes de enajenación en el país y las de servicios por cuya prestación en territorio nacional no den lugar al pago del impuesto al valor agregado o cuando sean señalados en el artículo 2 A de esta ley.





Artículo. 33 LIVA

- ▶ En la enajenación o prestación accidental de bienes donde se genere el pago de I. V. A deberá ser pagado mediante una declaración en las oficinas autorizadas en un plazo no mayor a 15 días hábiles.
- ▶ Tasa 0% para exportaciones de bienes y servicios ART 29 LIVA.



Artículo 153. LISR residentes en el extranjero

- ▶ No se estará obligado a efectuar el pago del impuesto, en los términos de este título, cuando se trate de ingresos por concepto de intereses, ganancias de capital, así como por el otorgamiento del uso o goce temporal de terrenos o construcciones adheridas al suelo ubicados en territorio nacional, que deriven de las inversiones efectuadas por fondos de pensiones y jubilaciones, siempre que dichos fondos sean los beneficiarios efectivos de tales ingresos y que estos últimos se encuentren exentos del impuesto sobre la renta en ese país.