



**UNIVERSIDAD AUTÓNOMA DEL ESTADO  
DE HIDALGO**  
ESCUELA SUPERIOR DE ZIMAPÁN



**Licenciatura en contaduría**

**Obligaciones Tributarias  
de la Personas Físicas**  
(Segunda parte)

**C.P. Alfredo Trejo Espino**

**2012 B**

# Palabras Clave

- \* Enajenación de bienes
- \* Ingresos Gravados
- \* Deducciones autorizadas
- \* Ganancia Total
- \* Ganancia gravable acumulable
- \* Ganancia gravable no acumulable
- \* Impuesto anual
- \* Pago provisional

## **Objetivo general:**

Que el alumno identifique los ingresos por enajenación de bienes, las deducciones aplicables, y determine adecuadamente los pagos provisionales tanto al Estado como a la Federación, así como el impuesto anual.

## **Nombre de la unidad: UNIDAD III**

### **INGRESOS DE LOS DEMAS CAPITULOS DE DEL TITULO IV DE LA LEY DEL IMPUESTO SOBRE LA RENTA**

**Objetivo de la unidad:** Que el alumno identifique los ingresos por arrendamiento, por enajenación de bienes, por adquisición de bienes, por dividendos, por premios, por intereses y otros ingresos, y desarrolle los procedimientos para determinar de manera correcta el impuesto correspondiente a estos ingresos

# CASO PRACTICO

Enajenación de una construcción (no casa habitación)

## **datos:**

- \*costo comprobado de adquisición \$780,000
- \*fecha de adquisición 5 de junio de 2000
- \*gastos de escrituración (al comprar) \$ 28,000  
(fecha de pago 20 agosto 2000)
- \*comisiones pagadas al enajenar \$ 62,000
- \*fecha de enajenación 5 de febrero de 2012

- \*Valor de enajenación \$ 1'570,000
- \*Avalúo pagado al adquirir \$17,500 fecha de pago 5 de junio de 2000
- \*Deducciones personales \$ 35,000
- \*Avalúo pagado al enajenar \$42,750
- \*Ingresos por salarios \$15,000.00 mensuales
- \*Aguinaldo 15 días

# Determinación de la ganancia por Enajenación

## Ingresos:

|                      |              |
|----------------------|--------------|
| Valor de enajenación | 1,570,000.00 |
|----------------------|--------------|

## Deducciones:

|                                 |            |
|---------------------------------|------------|
| Costo comprobado de adquisición | 940,002.34 |
|---------------------------------|------------|

|                    |           |
|--------------------|-----------|
| Avalúo al adquirir | 29,620.50 |
|--------------------|-----------|

|                         |           |
|-------------------------|-----------|
| Gastos de escrituración | 46,950.40 |
|-------------------------|-----------|

|                    |           |
|--------------------|-----------|
| Avalúo al enajenar | 42,750.00 |
|--------------------|-----------|

|                        |                  |
|------------------------|------------------|
| Comisiones al enajenar | <u>62,000.00</u> |
|------------------------|------------------|

|                   |              |
|-------------------|--------------|
| Total deducciones | 1,121,323.24 |
|-------------------|--------------|

|          |            |
|----------|------------|
| Ganancia | 448,676.76 |
|----------|------------|

## Determinación del costo comprobado de adquisición

|   |         |                   |
|---|---------|-------------------|
| Costo total                                       |         | 780,000.00        |
| Costo del terreno (20%)                           |         | 156,000.00        |
| Costo de la construcción                          |         | 624,000.00        |
| % de depreciación                                 | (3%*12) | 36%               |
| Depreciación                                      |         | 224,640.00        |
| Costo depreciado                                  |         | 399,360.00        |
| Actualización:                                    |         |                   |
| INPC enero 2012                                   | 104.284 | 1.69260           |
| INPC junio 2000                                   | 61.6094 |                   |
| Costo de construcción depreciado<br>y actualizado |         | <b>675,956.74</b> |

|                                 |          |         |                          |       |
|---------------------------------|----------|---------|--------------------------|-------|
| Costo del terreno               |          |         | 156,000.00               |       |
| Actualización:                  |          |         |                          |       |
| INPC enero 2012                 | 104.2840 | 1.69260 |                          |       |
| INPC junio 2000                 | 61.6094  |         |                          |       |
| Costo del terreno actualizado   |          |         | <b><u>264,045.60</u></b> |       |
| Costo comprobado de adquisición |          |         | <b>940,002.34</b>        | ***** |

\*\*\*El costo comprobado de adquisición no puede ser menor al 10% del valor de enajenación

# Determinación de la deducción por avalúo al adquirir

|                             |          |                  |
|-----------------------------|----------|------------------|
| Fecha de pago               |          | 05/06/2000       |
| Pago por avalúo             |          | 17,500.00        |
| Actualización:              |          |                  |
| INPC enero 2012             | 104.2840 | 1.69260          |
| INPC junio 2000             | 61.6094  |                  |
| Costo de avalúo actualizado |          | <b>29,620.50</b> |

## Determinación del Costo de escrituración

|                                    |          |                  |
|------------------------------------|----------|------------------|
| Fecha del pago                     |          | 20/08/2000       |
| Costo de la escrituración          |          | 28,000.00        |
| Actualización:                     |          |                  |
| INPC enero 2012                    | 104.2840 | 1.6768           |
| INPC agosto 2000                   | 62.1896  |                  |
| Costo de escrituración actualizado |          | <b>46,950.40</b> |

## Determinación del avalúo al enajenar

No se actualiza, el valor pagado  
ya está a costo actual

**\$ 42,750.00**

## Determinación de comisiones al enajenar

No se actualiza, el costo ya  
está a valor actual

**\$62,000.00**

# Determinación del pago provisional

(art 154 LISR)

|       |   |            |
|-------|---|------------|
|       | Ganancia                                  | 448,676.76 |
| entre | Años transcurridos (adq - enaj)           | 12         |
|       | Resultado                                 | 37,389.73  |
|       | Tarifa 113 anualizada                     |            |
|       | Limite inferior                           | 5,952.85   |
|       | Excedente                                 | 31,436.88  |
|       | Porcentaje sobre excedente                | 6.40%      |
|       | Impuesto marginal                         | 2,011.96   |
|       | Cuota fija                                | 114.24     |
|       | Total                                     | 2,126.20   |
| por   | No. de años en que se dividió la ganancia | 12         |
|       | Pago provisional                          | 25,514.40  |
| menos | Pago efectuado a la entidad federativa    | 22,433.84  |
|       | ISR a pagar a la federación               | 3,080.57   |

# **Pago provisional a la entidad federativa**

(art 154 bis)

|     |                             |            |
|-----|-----------------------------|------------|
|     | Ganancia                    | 448,676.76 |
| por | Tasa                        | 5%         |
|     | ISR a la entidad federativa | 22,433.84  |

# Ingresos por salarios

(Resumen)

|                     |            |
|---------------------|------------|
| Salarios del año    | 180,000.00 |
| Aguinaldo (gravado) | 5,727.60   |
| Total               | 185,727.60 |

Retenciones:

|                |                  |
|----------------|------------------|
| Por salarios   | 25,138.68        |
| Por aguinaldo  | 1,223.42         |
| Total retenido | <b>26,362.10</b> |

# Determinación del ISR anual

|       |   |                  |                  |    |
|-------|---|------------------|------------------|----|
|       | Ganancia                                  |                  | 448,676.76       |    |
| entre | No. años transcurridos (adq. – enaj.)     |                  | 12               |    |
|       | Resultado ( ganancia gravable acumulable) |                  | 37,389.73        |    |
| mas   | Demás ingresos del ejercicio (salarios)   |                  | 185,727.60       |    |
|       | Total ingresos acumulables del ejercicio  |                  | 223,117.33       |    |
| menos | Deducciones personales                    |                  | 35,000.00        |    |
|       | Base                                      |                  | 188,117.33       |    |
|       | Total ISR de ingresos acumulables         |                  | 26,872.57        | ** |
| mas   | ISR de ganancia gravable no acumulable    |                  | 63,297.07        |    |
|       | ISR del ejercicio                         |                  | 90,169.64        |    |
| menos | Pagos provisionales:                      |                  |                  |    |
|       | Pagos prov. salarios                      | 26,362.10        |                  |    |
|       | Pagos prov. enajenación de bienes         | <u>25,514.40</u> |                  |    |
|       |   |                  | 51,876.50        |    |
|       | ISR por pagar                             |                  | <b>38,293.14</b> |    |

## Determinación del ISR de ingresos acumulables

|         |                             |                  |
|---------|-----------------------------|------------------|
|         | Base                        | 188,117.33       |
| art 177 | Limite inferior             | 123,580.21       |
|         | Excedente                   | 64,537.12        |
|         | % sobre excedente           | 21.36%           |
|         | Impuesto marginal           | 13,785.13        |
|         | Cuota fija                  | 13,087.44        |
|         | ISR de ingresos acumulables | <b>26,872.57</b> |

# Determinación del ISR de la ganancia gravable no acumulable

|       |                                   |                  |
|-------|-----------------------------------|------------------|
|       | Ganancia                          | 448,676.76       |
| menos | Ganancia gravable acumulable      | 37,389.73        |
|       | Ganancia gravable no acumulable   | 411,287.03       |
| por   | tasa                              | 15.39%           |
|       | ISR de ganancia gravable no acum. | <b>63,297.07</b> |

# Determinación de la tasa aplicable a la ganancia gravable no acumulable

|   |            |
|---|------------|
| Resultado ( ganancia gravable acumulable) | 37,389.73  |
| Demás ingresos del ejercicio (salarios)   | 185,727.60 |
| Total ingresos acumulables del ejercicio  | 223,117.33 |
| Limite inferior                           | 123,580.21 |
| Excedente                                 | 99,537.12  |
| % sobre excedente                         | 21.36%     |
| Impuesto marginal                         | 21,261.13  |
| Cuota fija                                | 13,087.44  |
| Total ISR                                 | 34,348.57  |

Nota. En este cálculo no se incluyen deducciones personales

|       |                                       |               |
|-------|---------------------------------------|---------------|
|       | Total ISR                             | 34,348.57     |
| entre | Cantidad a la que se aplicó la tarifa | 223,117.33    |
|       | Cociente                              | 0.15395       |
|       | Tasa                                  | <b>15.39%</b> |

# Conclusión o cierre

Están sujetos a este capítulo los ingresos de aquellos bienes que no han estado afectos a una actividad empresarial o profesional, solo en el caso casa habitación es posible que haya algún ingreso exento de conformidad con el artículo 109 de la LISR.

La ganancia obtenida en la enajenación de un bien no se generó solamente en un año, se generó durante todo el tiempo que se tuvo la posesión del bien, es por eso que solo se acumula a los demás ingresos del ejercicio la ganancia correspondiente a un año, la diferencia si causa ISR pero se determina de manera diferente, para al final sumarla con el ISR de los ingresos acumulables, determinando así el ISR anual.

# Bibliografía

Ley del Impuesto Sobre la Renta

Código Fiscal de la Federación