



**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 y actualizado		675,956.74

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

***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		29,620.50

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		46,950.40

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	26,362.10

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		38,293.14	

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	26,872.57

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.	63,297.07

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	15.39%

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 genero 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