

DECÁLOGO TRIBUTARIO PARA LA VENTA DE INMUEBLES DE PERSONAS FÍSICAS

Las personas físicas deberán pagar ISR por sus ingresos, atendiendo el Título IV de la LISR, entre los que destacan los recibidos por la venta de bienes inmuebles. La forma del cálculo del ISR se basa de lo tradicional, en el que solo se aplica una tasa o tarifa a la base gravable del impuesto.

Se presentan 10 puntos clave que se deberán valorar para tal efecto del cálculo de ISR por los ingresos de la venta de inmuebles ya que no es algo sencillo.

1ª Entender el concepto de enajenación para efectos fiscales, porque no solo comprende la compra y venta de un bien, sino abarca otros supuestos de transmisión que se regulan en el numeral 14 del CFF

2ª Valorar bajo qué régimen se debe pagar el ISR. La enajenación de un bien inmueble puede corresponder a un activo que tenga una persona física en el régimen de actividad empresarial, por lo cual se deben seguir las reglas del Capítulo II del Título IV de la LISR.

3ª Determinar la ganancia en venta de activo si se encuentra en el supuesto anterior, esta se obtiene a grandes rasgos disminuyendo del ingreso obtenido por la enajenación, el saldo pendiente de deducir actualizado.

4ª Pagar el ISR conforme al Capítulo IV del Título IV de la LISR, en caso de que el inmueble no corresponda a su actividad empresarial.

5ª Considerar que los ingresos por enajenación de inmuebles fuera de la actividad empresarial del contribuyente se gravan sobre el monto de la contraprestación obtenida, inclusive en crédito.

6ª Aplicar deducciones. Bajo el régimen de enajenación de bienes, el contribuyente puede aplicar deducciones como son: el costo comprobado de adquisición, inversiones hechas en construcciones, gastos notariales, impuestos y derechos y comisiones.

7ª Determinar el costo de adquisición. Existen casos en los que no se puede determinar la forma precisa el costo de adquisición, como lo son, los bienes adquiridos por prescripción, donación, herencia, en rifas o sorteos etc, por lo que el proceso para determinarlo se debe analizar por separado.

8ª Actualizar todas las deducciones aplicables para determinar la ganancia en la enajenación de inmuebles.

9ª No olvidar las enajenaciones exentas. Existen algunos bienes que pueden enajenar las personas físicas que por su naturaleza están exentos del ISR; por ejemplo, el numeral 93, fracción XIX de la LISR, precisa que no se paga el ISR por la enajenación de la casa habitación, siempre que la contraprestación no exceda de 700,000 Unidades de inversión (UDIS) y la transmisión se formalice ante fedatario público. Tal exención comprende tanto la construcción como el terreno, pero para este último solo aplica hasta por el área que no sea superior a tres veces la cubierta por la construcción.

10ª Conservar la documentación que respalde cualquier adicción o mejora al inmueble a enajenar, ya que estos valores inciden en la determinación de la ganancia.