

Actualización

La obtención del ingreso por parte de las personas físicas se da cuando el valor del bien adquirido es superior al importe que pagó por él.

Total de ingresos por adquisición de bienes

El artículo 130 de la Ley del Impuesto Sobre la Renta establece que se consideran ingresos por adquisición de bienes:

I Los recibidos por donación.

II Los tesoros.

III La adquisición de un bien por prescripción (por ejemplo cuando se posee un bien de otra persona y dado los años de uso se le otorga por la vía judicial su propiedad)*.

IV La diferencia entre el valor de avalúo y el monto pagado al adquirir un bien cuando aquel es mayor.

V Las construcciones, instalaciones o mejoras permanentes en bienes inmuebles que, de conformidad con los contratos por los que se otorgó su uso o goce, queden a beneficio del propietario. En este caso, el ingreso se entenderá que se obtiene al término del contrato y en el monto que a esa fecha tengan las inversiones conforme al avalúo que practique la persona autorizada por las autoridades fiscales.

*Se considerará el valor de avalúo.

Declaración anual

En la declaración anual se debe asentar la totalidad de ingresos obtenidos (gravados y exentos).

Ingresos exentos

La fracción XXIII del artículo 93 de la Ley del Impuesto Sobre la Renta, respecto de los donativos, refiere que estarán exentos de esa contribución, los siguientes:

Actualización

- a) Entre cónyuges o los que perciban los descendientes de sus ascendientes en línea recta, cualquiera que sea su monto.
- b) Los que perciban los ascendientes de sus descendientes en línea recta, siempre que los bienes recibidos no se enajenen o se donen por el ascendiente a otro descendiente en línea recta sin limitación de grado.
- c) Los demás donativos, siempre que el valor total de los recibidos en un año de calendario no exceda de tres veces el salario mínimo general del área geográfica del contribuyente elevado al año. Por el excedente se pagará impuesto.

Deducciones

El artículo 131 de la Ley del Impuesto Sobre la Renta señala que las personas físicas que obtengan ingresos por adquisición de bienes, podrán efectuar las siguientes deducciones:

Las contribuciones locales y federales, con excepción del impuesto sobre la renta, así como los gastos notariales efectuados con motivo de la adquisición.

Los demás gastos efectuados con motivo de juicios en los que se reconozca el derecho a adquirir.

Los pagos efectuados con motivo del avalúo.

Las comisiones y mediaciones pagadas por el adquirente.

Pérdida por adquisición de bienes

En caso de obtenerse pérdida, esta no puede descontarse de los ingresos por sueldos y salarios, por actividad empresarial y profesional, régimen intermedio ni tampoco de los ingresos de los pequeños contribuyentes.

Veamos un ejemplo: un Juez declara por el paso del tiempo la prescripción en favor de una persona que indebidamente habitaba un inmueble. El valor de avalúo del bien es de \$700,000.00. Los gastos del juicio y los notariales ascienden a \$100,000.00. La base gravable para la declaración anual será de \$600,000.00. Del impuesto anual resultante se puede descontar el ISR enterado en el pago provisional sobre la adquisición.

Actualización

Pago provisional

El artículo 132 de la Ley del Impuesto Sobre la Renta señala que los contribuyentes que obtengan ingresos por adquisición de bienes, cubrirán, como pago provisional a cuenta del impuesto anual, el monto que resulte de aplicar la tasa del 20% sobre el ingreso percibido, sin deducción alguna. El pago provisional se hará mediante declaración que presentarán ante las oficinas autorizadas dentro de los 15 días siguientes a la obtención del ingreso. Tratándose del ingreso por diferencia entre el precio pagado y el valor de avalúo; es decir, cuando la autoridad determina que no se pagó adecuadamente el impuesto, el plazo para efectuar el pago se contará a partir de la notificación que efectúen las autoridades fiscales de la diferencia existente.

El monto del pago provisional se determina como sigue:

Valor de avalúo (prescripción)	\$700,000.00
Por: Tasa de ISR	20.00%
Igual a: Monto del pago provisional	\$140,000.00

Referencia:

Notas Fiscales. (2015). Ingresos por adquisición de bienes de las personas físicas. Recuperado de: <http://notasfiscales.com.mx/ingresos-por-adquisicion-de-bienes-de-las-personas-fisicas/>