

# ENAJENACION Y ADQUISICION DE BIENES

## Personas físicas

Pérez Chávez • Fol Olguín • Eladio Campero

Mediante el estudio de esta obra el lector tendrá posibilidad de conocer y aplicar de inmediato las disposiciones fiscales que deben atender las personas físicas que obtienen ingresos por la enajenación de bienes muebles e inmuebles, tales como su casa, su automóvil, su computadora, una televisión, etc., así como aquellas que donen algún bien, encuentren un tesoro o adquieran bienes por prescripción, en materia de los impuestos sobre la renta y al valor agregado, así como del Código Fiscal de la Federación y de la Resolución Miscelánea Fiscal.

Ello se logra a través del análisis de las disposiciones que contemplan esos ordenamientos fiscales para dichos contribuyentes y en la ejemplificación de diversos casos prácticos.

Esta obra se dirige a los responsables del cumplimiento de las obligaciones fiscales de las personas físicas que obtienen ingresos por la enajenación o adquisición de bienes, a los maestros de impuestos, a los estudiantes de la materia fiscal y, en general, a cualquier persona que se interese en conocer las disposiciones fiscales aplicables a dichos contribuyentes.

Consulta todo nuestro fondo editorial en

[www.tax.com.mx](http://www.tax.com.mx)



---

# CONTENIDO

<b>Introducción</b> . . . . .	9
-------------------------------	---

## ENAJENACION DE BIENES

### Ley del Impuesto sobre la Renta

1. Concepto de enajenación . . . . .	15
2. Ingresos gravables . . . . .	16
3. Valor de avalúo del bien . . . . .	16
4. Enajenación de bienes inmuebles . . . . .	17
A. Ingresos exentos . . . . .	17
B. Pagos provisionales . . . . .	18
a) Deducciones autorizadas . . . . .	18
• Costo de bienes adquiridos por herencia, legado o donación . . . . .	20
• Costo de bienes obtenidos en premios o donaciones . . . . .	20
• Costo de bienes adquiridos por donación hecha por la Federación, entidades federativas, municipios u organismos descentralizados . . . . .	21
• Costo de bienes adquiridos por prescripción . . . . .	21
b) Requisitos de las deducciones autorizadas . . . . .	24
c) Determinación de la ganancia o pérdida por enajenación de bienes inmuebles . . . . .	25
d) Cálculo del pago provisional . . . . .	26
e) Retención y entero del pago provisional . . . . .	28
f) Medios electrónicos que deben ser utilizados por los notarios, corredores, jueces y demás fedatarios . . . . .	31
g) Casos prácticos . . . . .	31
• Caso 1: Determinación del pago provisional por la enajenación de un bien inmueble destinado para la renta de oficinas . . . . .	31

- Caso 2: Determinación del pago provisional por la enajenación de un bien inmueble, en el cual no se tiene la separación del costo comprobado de adquisición del terreno y de la construcción. . . . . 34
- Caso 3: Determinación del pago provisional por la enajenación de un bien inmueble cuya fecha de adquisición del terreno no coincide con la fecha de la construcción . . . . . 38
- C. Pagos provisionales estatales . . . . . 43
- D. Cálculo anual . . . . . 44
  - a) Deducciones autorizadas . . . . . 44
  - b) Determinación de la ganancia por enajenación de bienes inmuebles . . . . . 44
  - c) Deducciones personales . . . . . 45
  - d) Cálculo del impuesto . . . . . 45
  - e) Disminución de pérdidas. . . . . 47
  - f) Presentación de la declaración anual . . . . . 49
  - g) Casos prácticos . . . . . 49
    - Caso 1: Determinación del impuesto del ejercicio por la enajenación de un bien inmueble destinado a la renta de oficinas. . . . . 49
    - Caso 2: Determinación del impuesto del ejercicio por la enajenación de un bien inmueble, en el cual no se tiene la separación del costo del terreno y de la construcción. . . . . 54
    - Caso 3: Determinación del impuesto del ejercicio cuando se obtiene pérdida por la enajenación de un bien inmueble. . . . . 61
- 5. Enajenación de bienes muebles . . . . . 65
  - A. Pagos provisionales . . . . . 65
    - a) Ingresos exentos y disminución del costo de adquisición . . . . . 65
    - b) Cálculo del pago provisional. . . . . 67
    - c) Retención y entero del pago provisional . . . . . 67
    - d) Comprobante fiscal y casos en que no procede retención ni entero. . . . . 67
    - e) Proporcionar información a través de medios y formatos electrónicos . . . . . 68
    - f) Casos prácticos . . . . . 69

• Caso 1: Determinación del pago provisional por la enajenación de un automóvil usado . . . . .	69
• Caso 2: Determinación del pago provisional por la enajenación de una maquinaria . . . . .	70
<b>B. Cálculo anual . . . . .</b>	<b>71</b>
a) Ingresos exentos . . . . .	71
b) Deducciones autorizadas . . . . .	71
• Costo de bienes adquiridos por herencia, legado o donación . . . . .	73
• Costo de bienes obtenidos en premios o donaciones . . . . .	73
• Costo de bienes adquiridos por donación hecha por la Federación, las entidades federativas, municipios u organismos descentralizados . . . . .	73
• Costo de bienes adquiridos por prescripción . . . . .	73
c) Requisitos de las deducciones autorizadas . . . . .	75
d) Determinación de la ganancia en la enajenación de bienes muebles . . . . .	76
e) Deducciones personales . . . . .	77
f) Disminución de pérdidas . . . . .	77
g) Presentación de la declaración anual . . . . .	77
h) Caso práctico . . . . .	78
• Caso único: Determinación del impuesto del ejercicio por la enajenación de un bien mueble. . . . .	78
<b>6. Enajenación de acciones . . . . .</b>	<b>82</b>
<b>A. Pagos provisionales . . . . .</b>	<b>82</b>
a) Deducciones autorizadas . . . . .	82
b) Requisitos de las deducciones autorizadas . . . . .	94
c) Determinación de la ganancia por enajenación de acciones. . . . .	95
d) Cálculo del pago provisional. . . . .	96
e) Retención y entero del pago provisional . . . . .	99
f) Comprobante fiscal, constancia y casos en que no procede retención ni entero. . . . .	100
g) Caso práctico . . . . .	100
• Caso único: Determinación del monto del pago provisional que deberá pagar una persona física por la enajenación de sus acciones, la cual habrá de efectuar en octubre de 2023 . . . . .	100
<b>C. Cálculo anual . . . . .</b>	<b>101</b>
a) Deducciones autorizadas . . . . .	101

b) Determinación de la ganancia por enajenación de acciones . . . . .	101
c) Deducciones personales . . . . .	101
d) Cálculo del impuesto . . . . .	102
e) Disminución de pérdidas. . . . .	104
f) Presentación de la declaración anual. . . . .	107
7. Impuesto en enajenaciones a plazos. . . . .	107
8. Ingresos por enajenación de bienes en sociedad conyugal y copropiedad . . . . .	109

### **Ley del Impuesto al Valor Agregado**

1. Concepto de enajenación . . . . .	113
2. Conceptos que no se consideran enajenación . . . . .	113
3. Enajenaciones gravadas . . . . .	114
4. Enajenaciones sujetas a la tasa de 0% . . . . .	114
5. Enajenaciones exentas del pago del IVA. . . . .	115
6. Enajenación de bienes en forma accidental . . . . .	117
7. Enajenación de inmuebles consignados en escritura pública. . . . .	117

### **Código Fiscal de la Federación**

1. Inscripción en el Registro Federal de Contribuyentes (RFC). . . . .	121
2. Formalidades y requisitos en la presentación de declaraciones, solicitudes o avisos . . . . .	124
3. Expedición de comprobantes fiscales . . . . .	126

## **ADQUISICION DE BIENES**

### **Ley del Impuesto sobre la Renta**

1. Ingresos gravables . . . . .	133
• Prescripción positiva . . . . .	133
• Prescripción negativa . . . . .	134
• Suspensión de la prescripción . . . . .	135
• Interrupción de la prescripción . . . . .	135
• Forma de contar el tiempo para la prescripción . . . . .	136
• Determinación del ingreso por avalúo. . . . .	137

2. Pagos provisionales . . . . .	138
A. Caso práctico . . . . .	140
• Caso único: Determinación del pago provisional por la adquisición de bienes . . . . .	140
3. Cálculo anual . . . . .	140
A. Ingresos exentos . . . . .	140
B. Deducciones autorizadas . . . . .	141
C. Requisitos de las deducciones autorizadas . . . . .	141
D. Determinación de la ganancia por adquisición de bienes . . . . .	143
E. Deducciones personales . . . . .	143
F. Cálculo del impuesto . . . . .	143
G. Disminución de pérdidas . . . . .	144
H. Presentación de la declaración anual . . . . .	144
a) Casos prácticos . . . . .	145
• Caso 1: Determinación del impuesto anual por la adquisición de bienes . . . . .	145
• Caso 2: Determinación del impuesto del ejercicio cuando se obtiene pérdida por la adquisición de un bien . . . . .	146
4. Ingresos por adquisición de bienes en sociedad conyugal y copropiedad . . . . .	148

## **Ley del Impuesto al Valor Agregado**

1. Sujetos no obligados al pago del IVA . . . . .	151
---	-----

## **Código Fiscal de la Federación**

1. Inscripción en el Registro Federal de Contribuyentes (RFC) . . . . .	155
2. Formalidades y requisitos en la presentación de declaraciones, solicitudes o avisos . . . . .	158
3. Expedición de comprobantes fiscales . . . . .	160