

21 de diciembre de 2023

Boletín de investigación

ISR en enajenación de inmuebles por personas físicas

Comisión

D. Fiscal 1

Autores

M.A. y L.C. Víctor Manuel Rodríguez Anzaldo

Presentación

Este boletín tiene la finalidad de mostrar el tratamiento fiscal para la determinación del Impuesto Sobre la Renta (ISR) anual por enajenación de bienes inmuebles, operación que llega a ser frecuente entre los contribuyentes y cuya carga fiscal normalmente es determinada por los notarios, sin que muchas veces el contribuyente conozca cómo es el cálculo específico de su ISR, ya sea que se trate de la venta de un inmueble destinado a casa-habitación, para el que, como veremos, puede llegarse a aplicar una exención, o bien, un inmueble destinado a uso comercial, en cuyo caso no aplica dicha exención.

1. Introducción

Para la enajenación de un bien inmueble realizada por una persona física, el contribuyente debe considerar la carga fiscal que le representa la misma. Si bien es el notario quien la determina, resulta importante conocer el detalle de dicha determinación y, sobre todo, entender que lo que el notario hace es una retención y entero del pago provisional de dicha operación, lo cual quiere decir que la persona física deberá observar y tener cuidado en considerar esta operación en la determinación de su declaración anual.

Esta obligación de determinación y entero del ISR por la enajenación de inmuebles de personas físicas se contempla en la Ley del Impuesto Sobre la Renta (LISR), específicamente en su Capítulo IV, De los ingresos por enajenación de bienes.

Para atender a esta obligación, a continuación se presenta un ejemplo práctico de la enajenación de un bien inmueble distinto a casa-habitación, con el detalle de la determinación del impuesto referido, y con la precisión de consideraciones para el caso de que sí lo fuera.

2. Desarrollo

Previo a entender la mecánica de determinación, resulta importante conocer lo que se entiende por enajenación de bienes, así como propiamente lo que se debe entender como bien inmueble.

Enajenación de bienes

El artículo 119.º de la LISR señala como ingresos por enajenación de bienes a los que deriven de los casos previstos en el Código Fiscal de la Federación (CFF), sobre todo en su artículo 14.º, según el cual se entiende por “enajenación de bienes” a “toda transmisión de propiedad, aun en la que el enajenante se reserve el dominio del bien enajenado”.

De acuerdo con el artículo 119.º de la LISR, en los casos de permuta se considerará que hay dos enajenaciones. Al respecto, el artículo 2327.º del Código Civil Federal (CCF) indica que la permuta es: “Un contrato por el cual cada uno de los contratantes se obliga a dar una cosa por otra”.

Bienes inmuebles

El artículo 750.º del CCF establece lo que debe entenderse como bienes inmuebles: