



## COMISIÓN FISCAL

### INGRESOS POR ADQUISICIÓN DE BIENES

L.C.P., M.D.F. y M.S.S.  
**Gerardo Ernesto  
Martínez Chávez**  
Presidente Consejo  
Directivo

C.P.C. Fernando  
**Santana Ballesteros**  
Vicepresidente General

C.P.C., M.I. y Abogado  
**Felipe de Jesús Arias  
Rivas**  
Vicepresidente de  
Calidad

C.P.C. y M.I. Javier  
**Pérez López**  
Vicepresidente de  
Asuntos Fiscales

**"Por una contaduría  
Pública con Excelencia y  
Nacionalista"**



**FNAMCP**

[ccpudg@ccpudg.org.mx](mailto:ccpudg@ccpudg.org.mx)  
[www.ccpudg.org.mx](http://www.ccpudg.org.mx)



#### INTRODUCCIÓN

El impuesto sobre la renta grava los ingresos de las personas, es decir, los ingresos obtenidos que incrementan el patrimonio de las mismas están gravados por dicho impuesto, salvo algunas exenciones que se establecen en la ley sustantiva del impuesto, sin embargo, en el capítulo V del título IV de la Ley del Impuesto Sobre la Renta se establece los casos en los que las personas deberán de pagar este gravamen por adquisición de bienes.

#### MARCO NORMATIVO

Ley del Impuesto sobre la Renta (LISR)  
Código Civil Federal (CCF)

#### DESARROLLO

Como ya se mencionó en la introducción del presente boletín la LISR establece los supuestos en que las personas deberán de pagar el impuesto sobre la renta (ISR) en los casos de adquisición, pero ¿una adquisición implica siempre una erogación?, la respuesta es no, si bien es cierto, que la forma tradicional de adquirir es la compra, también lo es que se puede adquirir a título gratuito, siendo algunas formas de adquisición las siguientes:

- Donación
- Los tesoros
- La prescripción
- El excedente en más de un 10% entre el precio de la contraprestación pactada y el valor de avalúo.

Al respecto el CCF, los define de la siguiente forma:

#### Donación:

*Artículo 2332.- Donación es un contrato por el que una persona transfiere a otra, gratuitamente, una parte o la totalidad de sus bienes presentes.*

#### Tesoro:

*Artículo 875.- Para los efectos de los artículos que siguen, se entiende por tesoro, el depósito oculto de dinero, alhajas u otros objetos preciosos cuya legítima procedencia se ignore. Nunca un tesoro se considera como fruto de una finca.*

## Prescripción:

*Artículo 1135.- Prescripción es un medio de adquirir bienes o de librarse de obligaciones, mediante el transcurso de cierto tiempo y bajo las condiciones establecidas por la ley.*

*Artículo 1136.- La adquisición de bienes en virtud de la posesión, se llama prescripción positiva; la liberación de obligaciones, por no exigirse su cumplimiento, se llama prescripción negativa.*

Así mismo la LISR señala en sus artículos 125, 160 y 161, que cuando el valor de avalúo de un bien exceda en más de un 10% de la contraprestación pactada por la enajenación, dicha diferencia será considerada como un ingreso del adquirente sobre el cual deberá pagar el ISR correspondiente.

Finalmente, la fracción V del artículo 130 de la LISR señala que se consideran ingresos por adquisición: *“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. 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 persona autorizada por las autoridades fiscales”.*

Respecto a exenciones a ingresos por adquisición de bienes la LISR solo exenta los ingresos por donativos, según la fracción XXIII del artículo 93, pudiendo ser exentos al 100% según la relación consanguínea o por afinidad entre el donante y el donatario, o limitada al equivalente a tres veces la Unidad de Medida y Actualización elevada al año en los demás casos.

Quienes obtengan ingresos por adquisición de bienes deberán efectuar un pago provisional equivalente al 20% del ingreso obtenido sin deducción alguna.

Las deducciones que se pueden aplicar a los ingresos por adquisición se establecen en el artículo 131 de la LISR, siendo las siguientes:

- I. Las contribuciones locales y federales, con excepción del impuesto sobre la renta, así como los gastos notariales efectuados con motivo de la adquisición.*
- II. Los demás gastos efectuados con motivo de juicios en los que se reconozca el derecho a adquirir.*
- III. Los pagos efectuados con motivo del avalúo.*
- IV. Las comisiones y mediaciones pagadas por el adquirente.*

## Caso práctico:

Una persona física que adquiere un bien inmueble en un remate bancario, con una diferencia mayor al 10% entre el precio pactado y el valor del avalúo:

Precio pagado por el bien:	\$ 600,000.00
Valor de avalúo:	2'000,000.00

Gastos incurridos:	
Impuestos locales y gastos notariales:	\$ 138,000.00
Gastos de avalúo	25,000.00
Total	\$ 163,000.00

## Desarrollo:

Precio pagado:	\$ 600,000.00
10% (Art. 125 LISR)	60,000.00
Valor de avalúo:	2'000,000.00
Precio pagado	600,000.00

Diferencia	1´400,000.00
¿Excede en más del 10%?	Si
Ingreso por adquisición de bienes	1´400,000.00

Pago provisional a enterar:

Ingreso por adquisición de bienes \$ 1´400,000.00 X 20% (Art. 132 LISR) = 280,000.00

Cálculo anual:

Ingreso por adquisición de bienes	\$ 1´400,000.00
Deducciones autorizadas	163,000.00
Utilidad por adquisición de bienes	1´237,000.00
Deducciones personales	27,200.00 (dato informativo)
Base gravable para ISR	1´209,800.00
Límite inferior	1´127,926.85
Excedente sobre límite inferior	81,873.15
Porcentaje aplicable	32%
Impuesto marginal	26,199.41
Cuota fija	271,981.99
Impuesto anual	298,181.40
Pagos provisionales (retención notario)	280,000.00
ISR a enterar	\$ 18,181.40

## CONCLUSIÓN

Como se puede observar para efectos de la LISR también se consideran ingresos las operaciones que incrementan el patrimonio de las personas físicas a través de la adquisición de bienes como lo son donativos, tesoros, la prescripción positiva, así como cuando la diferencia entre el valor de un bien adquirido y el precio pagado es mayor en un 10%, toda vez que dicha diferencia incrementa el patrimonio de las personas físicas y consecuentemente es base gravable del ISR, por lo que se debe efectuar el pago provisional correspondiente así como la declaración del ejercicio.

## ACLARACIÓN

El contenido del presente estudio corresponde ilustrativamente a la opinión de los miembros de la Comisión Fiscal del Colegio de Contadores Públicos Universidad de Guadalajara, A. C. y su objetivo es única y exclusivamente el dar a conocer al lector dicha opinión, sin que con ella se pretenda orientar, influir o bien coadyuvar en forma alguna con el interés particular del interesado.

## ELABORADO POR LA COMISIÓN FISCAL:

<b>PRESIDENTE:</b>	C.P.C. RAMÓN MACÍAS REYNOSO
<b>VICEPRESIDENTE:</b>	C.P.C. HELIODORO ALBERTO REYNOSO MENDOZA
<b>SECRETARIO:</b>	L.C.P. Y M.I. RAÚL ÁLVAREZ LARIOS. C.P.C., M.I. Y ABOGADO FELIPE DE JESÚS ARIAS RIVAS C.P.C. Y M.I. JAVIER PÉREZ LÓPEZ C.P.C., M.I. Y ABOGADO OLIVER MURILLO Y GARCÍA C.P.C. Y M.I. CELIA EDITH VELEZ GÓMEZ C.P.C. MARIA DE LOURDES DE LA CRUZ PÉREZ Dr. en Fiscal JUAN CARLOS DE OBESO ORENDAIN L.D. ALEJANDRO IVAN RODRIGUEZ MANZANO

Usted puede consultar éste y otros boletines en: <http://ccpudg.org.mx/servicios/boletines-fiscales/>