

IMPOSICIÓN A LA TRASLACIÓN DE DOMINIO
A NIVEL FEDERAL

IMPOSICIÓN A LAS GANANCIAS DE CAPITAL EN MÉXICO.	257
Tratamiento a los ingresos percibidos por personas físicas.	258
Sujeto.	258
Objeto.	258
Exenciones.	259
Base	260
Ingreso	260
Deducciones.	260
Tratamiento fiscal a la diferencia entre la contraprestación pactada y el valor de avalúo del bien objeto de la operación	264
Cálculo del impuesto.	264
Tratamiento a los ingresos percibidos por sociedades mercan- tiles, organismos descentralizados y personas físicas que rea- licen actividades empresariales.	265
Ingresos acumulables.	265
Ajustes al monto original de la inversión	266
Ganancia por enajenación de bienes cuya inversión es par- cialmente deducible	266
Ganancia por enajenación de bienes cuya inversión no es deducible	266
Inversión de la ganancia en regiones susceptibles de desarrollo	267
Deducción de las pérdidas de capital	267

sería considerar anualmente las ganancias y pérdidas de capital aunque no fueran realizadas, y gravarlas a medida que se van generando para deformar la progresividad del impuesto sobre los ingresos regulares; pero las dificultades técnicas y administrativas para valuar regularmente bienes que no están en el mercado son insuperables e imposibilitan el empleo de este sistema, además de que afectaría indebidamente a los contribuyentes, pues podría llegarse a que tuvieran que vender los bienes que generan las ganancias para poder pagar el impuesto.

Considerando la imposibilidad de este método y la necesidad de gravarlas hasta que se realizan, hay quienes defienden que debería gravarse la totalidad de las ganancias y otros que opinan que deberían estar totalmente exentas de impuesto. La posición intermedia consiste en un gravamen limitado a este tipo de ingresos; este tratamiento proporciona incentivos a buscar este tipo de ganancias —aunque menos que si estuvieran exentas—. Las tasas más reducidas a los ingresos de que se trata representan el reconocimiento del hecho de que las ganancias representan incrementos generados paulatinamente en el curso de varios años y que gravar la totalidad en el momento de la venta colocaría al causante en un renglón de la tarifa progresiva desproporcionado en relación con sus ingresos normales.

Cuando ocurre la desinversión y la ganancia se destina al consumo, no hay razón para dar un trato preferente y la ganancia debe ser gravada como cualquier tipo de ingreso, pues no hay que olvidar que durante el tiempo en que la ganancia se generó, el contribuyente usó del impuesto diferido como de un préstamo sin intereses por parte del gobierno.

Las distintas posturas analizadas dan lugar a esgrimir principios que se manipulan de acuerdo con la necesidad de allegarse fondos, el progreso de la administración fiscal que paulatinamente permite mayor control de los causantes, las exigencias de la situación económica nacional e internacional, el poder de los grupos de presión opuestos a cualquier medida que atente contra sus privilegios, y la ideología de quienes en un momento dado ejercitan el poder.

IMPOSICIÓN A LAS GANANCIAS DE CAPITAL EN MÉXICO

Absteniéndose de emplear la denominación de ganancias de capital, la Ley del Impuesto sobre la Renta⁴² elude los problemas que origi-

⁴² Ley del Impuesto sobre la Renta en vigor desde el 1° de enero de 1981, artículos 95 a 103; 77, fracciones xv, xvi y xvii; 18, fracción iii; 107; 109, fracción ii; 10.

naria tratar de definir ese concepto; pero la materia gravada en el capítulo relativo a los ingresos por enajenación de bienes es la ganancia de capital.

I. Tratamiento a los ingresos percibidos por personas físicas

El tratamiento difiere según estos ingresos sean percibidos por personas físicas no involucradas en actividades empresariales o por sociedades mercantiles, organismos descentralizados y personas físicas que realicen ese tipo de actividades.

1. Sujeto

Son sujeto del impuesto las personas físicas que obtengan ingresos por enajenación de bienes.

2. Objeto

Son objeto del impuesto los ingresos que deriven de las situaciones siguientes:

a) La transmisión de propiedad de bienes —salvo por causa de muerte, donación o fusión de sociedades—. Aun cuando en las operaciones en las que el enajenante se reserva la propiedad del bien vendido, la traslación de ésta se efectúa con posterioridad, el impuesto se causa desde que se celebra el contrato. En los casos de permuta se considera que hay dos enajenaciones.

b) Las adjudicaciones, aun cuando se realicen a favor de acreedores.

c) La expropiación de bienes.

d) La aportación de bienes a una sociedad o asociación.

e) La cesión o aportación total o parcial de derechos sobre concesiones, permisos, autorizaciones o contratos, así como la de aquellos amparados por las solicitudes en trámite.

f) La enajenación a través de fideicomiso, tanto la operada por su constitución como por la cesión de derechos que de él derivan.⁴³ En el primer caso se considera efectuada la enajenación al momento de constituir el fideicomiso si la calidad de fideicomisario no coincide con la de fideicomitente y siempre que éste no tenga derecho a readquirir los bienes —si está estipulado este derecho, la enajenación ocurre en el

fracción I; 25, fracciones xv, xvii y xviii; 46, fracciones II, III y IV; 137, fracciones II y III; 138, fracción XII y XIV.

⁴³ Código Fiscal de la Federación, artículo 15, fracción III.

acto en que se pierda—. En el segundo se estima realizada la enajenación al ceder sus derechos el fideicomitente —en el caso de que se hubiera establecido el derecho de que los bienes se le transmitieran—, o al ceder sus derechos el fideicomisario; asimismo, al dar éste instrucciones al fiduciario para que transfiera la propiedad de los bienes a un tercero. Se considera que el fideicomisario adquiere los bienes en el acto de su designación y que los enajena en el momento de ceder su derecho o dar instrucciones respecto a la transmisión de la propiedad.

3. Exenciones

A. Están eximidos totalmente del pago del impuesto, los ingresos que deriven de:

a) La enajenación de la casa habitación en la que el contribuyente hubiera habitado cuando menos los dos últimos años anteriores a esa operación, siempre que el importe de ésta se invierta en el territorio nacional dentro del año siguiente —el plazo puede ampliarse a dos años— en la adquisición o construcción de otra casa habitación, también de su propiedad, en la que establezca su domicilio; o bien se emplee para pagar las deudas contraídas para la adquisición de una casa habitación que reúna los mismos requisitos, si la operación se efectuó dentro del año anterior a la fecha de la enajenación.

La exención procede también si el importe de la operación se utiliza para adquirir certificados de participación inmobiliaria no amortizables que le den derecho a ocupar otro inmueble en el que establezca su domicilio, y en su caso, respecto a los ingresos obtenidos por la enajenación de dichos certificados, o de certificados de vivienda, así como respecto a la cesión de derechos de fideicomitente o fideicomisario cuando el inmueble amparado por dichos títulos o derechos haya sido habitado por el contribuyente los dos años anteriores a la enajenación.

Asimismo, se libera de gravamen el mencionado ingreso si se destina a la adquisición o construcción de casas para arrendamiento ubicadas dentro de las zonas de desarrollo señaladas por el Reglamento.⁴⁴

Por la parte no invertida se cubre el impuesto.

b) La enajenación de títulos valor —salvo cuando se perciban como ingresos por actividades empresariales, gravados por la propia ley—

⁴⁴ Esta, y todas las referencias al Reglamento, aluden a un ordenamiento que está por expedirse. En tanto esto ocurre, conforme al artículo séptimo transitorio de la Ley del Impuesto sobre la Renta en vigor a partir del 1° de enero de 1981, para proceder a las operaciones o actividades que conforme a la Ley quedan sujetas a requisitos o condiciones establecidos en él, debe contarse con autorización previa de la Secretaría de Hacienda.

siempre que dichos títulos sean de los que se coloquen entre el gran público inversionista conforme a las reglas generales que al efecto expida la Secretaría de Hacienda y la operación se realice en el país a través de bolsa de valores autorizada.

B. Está eximida parcialmente del pago del impuesto la enajenación de bienes muebles —sin incluir las partes sociales, los títulos valor y las inversiones del contribuyente—, si en un año de calendario la diferencia entre el total de las enajenaciones y el costo comprobado de las adquisiciones no excede de tres veces el salario mínimo general anual de la zona económica en la que viva el contribuyente. La utilidad que supere esa cifra, causa impuesto. Esta exención no opera tratándose de ingresos por actividades empresariales.

4. Base

La base gravable es la diferencia entre el ingreso por la enajenación y las deducciones autorizadas por la propia ley.

Ingreso. Se entiende como ingreso el monto de la contraprestación obtenida, inclusive en crédito. Cuando por la naturaleza de la traslación no haya contraprestación, se atenderá al valor de avalúo practicado por persona autorizada por la Secretaría de Hacienda. En el caso de expropiación, la indemnización constituye el ingreso.

Deducciones. Hay dos procedimientos para efectuar las deducciones, uno aplicable —a opción del contribuyente— únicamente a inmuebles, si el objeto de la operación son bienes de este tipo adquiridos con anterioridad al 1º de enero de 1973; otro aplicable a inmuebles adquiridos con posterioridad a esa fecha, a bienes muebles y valores.

Las deducciones autorizadas en cada caso son las siguientes:

a) Las pérdidas sufridas en la enajenación de inmuebles, acciones y partes sociales en los últimos tres años, siempre que tratándose de acciones y partes sociales se cumpla con las condiciones y requisitos que fije el Reglamento. Esta deducción no se efectúa si el objeto de la operación es un inmueble adquirido antes de 1973 y el contribuyente opta por el procedimiento especial.

b) Las erogaciones por los gastos notariales, impuestos y derechos por escrituras de enajenación, comisiones y mediaciones pagadas con motivo de la adquisición y de la enajenación del bien por el enajenante, tratándose de los tres primeros desembolsos, y con motivo de una u otra tratándose de los dos últimos. Si el contribuyente opta por el procedimiento especial, sólo son deducibles las realizadas con motivo de la enajenación.

c) El importe de las inversiones hechas en construcciones, mejoras y ampliaciones, cuando se enajenen inmuebles o certificados de participación inmobiliaria no amortizables —sin incluir los gastos de conservación—. Esta cifra se somete al mismo ajuste que se menciona al estudiar el costo de adquisición. Tratándose de inmuebles adquiridos antes de 1973, si el contribuyente opta por el procedimiento especial, los gastos por este concepto no son objeto de ajuste.

d) El costo comprobado de adquisición ajustado —si no se opta por el procedimiento especial—. Para obtenerlo se parte del costo comprobado de adquisición —que varía según el bien de que se trate—, y una vez sustraída la depreciación acumulada, cuando trate de bienes depreciables, se aplica la Tarifa de Ajuste que anualmente señala el Congreso de la Unión. La correspondiente al ejercicio de 1981 aparece en el cuadro 1.⁴⁵ Los pasos para determinar el costo comprobado de adquisición y su ajuste se ciñen a las siguientes normas:

A. Costo comprobado de adquisición

Para efectos del impuesto que se analiza, se entiende por costo comprobado de adquisición:

a) Tratándose de títulos valor o partes sociales, el monto de la aportación o el valor nominal de las acciones emitidas por capitalización. Se acepta un valor mayor sólo cuando se acredite que se efectuó la retención del impuesto al adquirir estos bienes. En caso de que no pueda identificarse el costo de las acciones que se enajenan, se considera el que corresponde a las primeras adquiridas de cada sociedad emisora.

En el caso de adquisición por fusión de sociedades, para no sujetar a gravamen operaciones en las que únicamente se canjeen acciones, sin que el costo de las mismas se revalúe como consecuencia de la fusión, se considera como costo de adquisición de las acciones emitidas como consecuencia de ésta, el que correspondió a las acciones de las empresas fusionadas.

b) Tratándose de bienes muebles e inmuebles, la contraprestación pagada al adquirir el bien sin incluir los intereses ni las erogaciones cuya deducción se autoriza para efectos del cálculo de este impuesto, enumeradas con anterioridad.

En el caso de adquisiciones por herencia, legado o donación —son transmisiones de propiedad gratuitas— se considera como costo de

⁴⁵ Ley de 30 de diciembre de 1980 que Establece, Reforma, Adiciona y Deroga Diversas Disposiciones Fiscales, artículo décimo, fracción III.

adquisición el que haya pagado el autor de la sucesión o el donante, y como fecha de adquisición, la que haya correspondido a los mismos. Esta regla se aplica también cuando a su vez el autor de la sucesión o el donante hubieran adquirido por el mismo título. Tratándose de donación por la que se hubiera pagado el impuesto sobre la renta, se considera como costo de adquisición el valor del avalúo que hubiera servido para calcular dicho impuesto.

B. *Ajuste al costo comprobado de adquisición*

a) Tratándose de la enajenación de inmuebles adquiridos con posterioridad al 1º de enero de 1973, de bienes muebles y valores, para ajustar el costo comprobado de adquisición y en su caso el importe de las inversiones deducibles, se procede como sigue:

a') Tratándose de activos depreciables, a la cifra que resulte de sustraer del costo comprobado de adquisición la depreciación acumulada, se aplica el factor de ajuste que corresponda conforme a la tabla de ajuste a la que ya se hizo referencia.

Para calcular la depreciación acumulada:

a'') En el caso de construcciones y certificados de participación inmobiliaria no amortizables, del costo comprobado de adquisición se resta la parte correspondiente al terreno —que no se deprecia—, para determinar el costo de la construcción. Si no puede hacerse esta separación, se considera como costo del terreno el 20% del valor total del bien. El costo de construcción se disminuye a razón de 3% anual entre la fecha de adquisición y la de enajenación —las mejoras y adaptaciones que impliquen inversiones deducibles se sujetan al mismo tratamiento—. Cuando los años transcurridos sean más de treinta y tres se considera que no hay costo de construcción por hallarse ésta totalmente depreciada.

b'') En el caso de bienes muebles —excepto títulos valor y partes sociales— el costo comprobado de adquisición se disminuye a razón del 10% anual —20% tratándose de vehículos de transporte— entre la fecha de adquisición y la de enajenación. Cuando los años transcurridos sean más de diez —veinte tratándose de los citados vehículos— se considera que no hay costo de adquisición.

El contribuyente puede, tratándose de bienes que no pierdan valor con el transcurso del tiempo, y siempre que cumpla con los requisitos del Reglamento, no disminuir el costo de adquisición en función de los años transcurridos.

c'') Tratándose de terrenos, títulos valor y partes sociales, al costo

de adquisición se aplica directamente el factor correspondiente, conforme al número de años transcurridos entre la adquisición y la enajenación de acuerdo con la tabla mencionada con anterioridad.

Con objeto de fomentar las inversiones, en el caso de enajenación de acciones nominativas y de partes sociales —siempre que entre la fecha de adquisición y la de enajenación hayan transcurrido más de seis meses, lo que hace suponer la ausencia de intento de especulación—, se permite una deducción adicional para efectos de la cual se procede de nuevo a ajustar el costo comprobado de adquisición. Este segundo ajuste se determina sumando al monto original de la inversión, las utilidades por acción de cada uno de los ejercicios transcurridos entre la fecha de adquisición y la de enajenación —o restando las pérdidas en las mismas condiciones—, y ajustando las utilidades o pérdidas de acuerdo con la multicitada tabla. Al resultado se le restan las utilidades por acción distribuidas, también ajustadas, correspondientes a cada uno de los ejercicios comprendidos entre la adquisición y la enajenación. Sólo se consideran los últimos cinco ejercicios cuando los transcurridos superen este número.

b) Tratándose de la enajenación de inmuebles adquiridos antes del 1º de enero de 1973,⁴⁶ si el contribuyente opta por someterla a este procedimiento especial, en vez del costo de adquisición ajustado, es deducible a su elección:

a) el valor que arroje un avalúo referido al 1º de enero de 1973;

⁴⁶ La referencia a esa fecha aparece desde las reformas hechas en diciembre de 1972 a la Ley del Impuesto sobre la Renta de 1964. Hasta esa fecha sólo se gravó la ganancia por enajenación de inmuebles urbanos, a partir de ella se somete a impuesto también la derivada de la enajenación de inmuebles rústicos. La base gravable fue modificada: de no gravar las ganancias habidas por la enajenación de inmuebles poseídos más de diez años, se pasó a sujetar a tributo el 50% de dicha ganancia, y el porcentaje máximo que de ésta era gravable pasó de 80% —respecto a bienes poseídos durante dos años— al 100%. En la iniciativa de ley que el Ejecutivo envió a la Cámara de Diputados se lee que: “para mantener la equidad en el gravamen a estos bienes se propone que a la utilidad ganada hasta el 31 de diciembre de 1972 se le aplique el régimen en vigor hasta esa fecha”.

Por otra parte, la administración fiscal atiende a que las deducciones operen a través de la debida comprobación, único medio de llevar un control correcto. Sin embargo, cuando ingresos no sometidos a impuesto empiezan a ser gravados, y sucesivamente al objeto del impuesto se va ampliando y perfeccionando su control, frecuentemente se da el caso de que los contribuyentes que los obtienen no cuenten con la comprobación adecuada. Por eso se establecen —a opción del contribuyente— procedimientos de deducción especiales que liberan de la obligación de comprobar diversas partidas; pero que no necesariamente son los más favorables desde el punto de vista económico, para inducir a los contribuyentes a proveerse de las pruebas apropiadas.

practicado por corredor público titulado o por institución de crédito autorizados al efecto por la Secretaría de Hacienda, o

b) la cifra que resulta de dividir el valor que arroje el avalúo que se practique a la fecha de enajenación, entre el factor que corresponda conforme al número de años transcurridos entre el 1º de enero de 1973 y la fecha de la enajenación, de acuerdo con la multicitada tabla de ajuste.

II. *Tratamiento fiscal a la diferencia entre la contraprestación pactada y el valor de avalúo del bien objeto de la operación*

Si el avalúo realizado a petición de las partes de la operación, o del que la autoridad fiscal practique u ordene practicar, resulta una diferencia mayor de 10% en relación con el monto de la contraprestación pactada, dicha diferencia no modifica la base gravable por el enajenante para efectos del pago del impuesto por enajenación de bienes, sino que se considera que incrementa la base gravable del adquirente por concepto de ingresos por adquisición de bienes.

La razón para establecer esta regla es no gravar en exceso a quien por diversas circunstancias se ve obligado a vender barato, sino a quien beneficiándose de esa situación ve incrementado su patrimonio. No se considera el caso en el que, como ocurre con frecuencia, el vendedor obliga a consignar en la escritura un precio más reducido que el que en realidad obtiene como pago, pues en este caso el adquirente ve aumentados ficticiamente sus ingresos por adquisición de bienes.

Cálculo del impuesto. Considerando que la ganancia que se realiza en el momento de la operación fue gestada en todos los años en que se poseyó el bien, y para no distorsionar la progresividad de la tarifa diseñada para calcular el impuesto anual sobre los ingresos de las personas físicas, sometiendo al mismo impuesto progresivo estas ganancias eventuales junto con los ingresos regulares; pero al mismo tiempo para abarcar en forma global todos los ingresos, se establece un procedimiento especial que consiste —para efectos del cálculo del impuesto anual— en acumular a los ingresos normales sólo la quinta parte de la ganancia por enajenación de bienes, aplicar a las cuatro quintas partes restantes la tasa que correspondió a los ingresos acumulados, y sumar ambas cantidades.

Para igualar esta tasa el impuesto se divide entre la cantidad a la cual se aplica la tarifa. El cociente se multiplica por cien y el producto se expresa como un porcentaje.

Si el pago de la operación se hace en parcialidades de un plazo

mayor de dieciocho meses y se garantiza el interés social, el impuesto correspondiente a las cuatro quintas partes puede pagarse en los años en que efectivamente se perciba el ingreso, en la proporción que corresponda al año en que se reciba.

Tratándose de enajenación de bienes inmuebles, de cesión de derechos de certificados de participación inmobiliaria no amortizables, o de certificados de vivienda o de derechos de fideicomitente o fideicomisario que recaigan sobre inmuebles, a cuenta del impuesto anual se efectúa un pago provisional por cada operación, aplicando la mencionada tarifa al 20% de la ganancia, y multiplicando el resultado por cinco.

Tratándose de otros bienes, el pago provisional es del 20% del monto total, retenido por el adquirente.

Cuando se trate de bienes muebles diversos, de títulos valor o de partes sociales, si el monto de la operación es menor al salario mínimo general anual multiplicado por diez de la zona económica a que corresponde el Distrito Federal, no se efectúa retención.

III. *Tratamiento a los ingresos percibidos por sociedades mercantiles, organismos descentralizados y personas físicas que realicen actividades empresariales*

1. *Ingresos acumulables*

Tratándose de sociedades mercantiles, organismos descentralizados y personas físicas que perciban entradas por realizar actividades empresariales,⁴⁷ se consideran entre sus ingresos acumulables para efectos de la determinación del impuesto sobre la renta, en el caso de transferencia de la propiedad por pago en especie, la diferencia entre el valor original —disminuido por las deducciones efectuadas sobre dicho monto en su caso— y el que conforme al avalúo practicado por persona autorizada por la Secretaría de Hacienda tenga el bien en la fecha en que se realice esa traslación, y en el caso de enajenación de activos fijos y terrenos, títulos valor, acciones o partes sociales, y de fusión, liquidación o reducción de capital de sociedades en las que el contribuyente sea socio o accionista, la ganancia derivada de esas operaciones.

⁴⁷ Obtienen este tipo de rendimientos aquellos cuya ocupación sea el comercio, la industria, la agricultura, la ganadería o la pesca.

2. *Ajustes al monto original de la inversión*

Para determinar la ganancia los contribuyentes pueden ajustar el monto original de la inversión conforme al número de años transcurridos entre la adquisición y la enajenación del bien, aplicando el factor de ajuste que corresponde de acuerdo con la multicitada tabla de ajuste, al saldo por depreciar —tratándose de construcciones— o al monto original de la inversión —tratándose de terrenos, acciones nominativas o acciones al portador de las que se coloquen entre el gran público inversionista conforme a las reglas que expida la Secretaría de Hacienda.

El monto original de la inversión en el caso de acciones emitidas por capitalización es igual al valor nominal de las mismas, y en el caso de acciones que se colocan entre el gran público inversionista en las condiciones mencionadas con anterioridad, es igual al valor de mercado considerando el primer hecho en bolsa del día que se opere la acción ex-cupón.

3. *Ganancia por enajenación de bienes cuya inversión es parcialmente deducible*

Para determinar la ganancia por la enajenación de bienes cuya inversión es sólo parcialmente deducible, se considera la diferencia entre el precio de enajenación y la parte del monto original de la inversión que se considera como deducible, disminuido por las deducciones efectuadas sobre el mismo. Esta regla se establece respecto a las inversiones que el contribuyente efectúe en automóviles para el desempeño de las funciones de sus trabajadores. Estas inversiones son deducibles únicamente cuando se trate de un solo automóvil por persona y ésta lo necesite estrictamente para el desempeño de sus funciones de acuerdo con la naturaleza del trabajo prestado. Tratándose de estos bienes es deducible el monto original de inversión sólo cuando sea igual o inferior a la cantidad que para ese efecto anualmente señale el Congreso de la Unión para el ejercicio fiscal de que se trate. Si excede de esa cantidad, se considera como monto original de la inversión únicamente la cantidad señalada por el Congreso.

4. *Ganancia por enajenación de bienes cuya inversión no es deducible*

Tratándose de bienes cuya inversión no es deducible a través de depreciación, se considera como ganancia el precio obtenido por su

enajenación. No es deducible en ningún caso la inversión en casas de recreo y la inversión en casa habitación, aviones y embarcaciones respecto a los cuales no se tenga concesión o permiso del gobierno federal para explotarlos comercialmente, sólo es deducible en los casos y con las condiciones y requisitos que señale el Reglamento.

En el caso de acciones y de partes sociales —siempre que entre la fecha de adquisición y la enajenación hayan transcurrido más de seis meses— se permite una deducción adicional. Para efectuarla, el monto original de la inversión es objeto de un nuevo ajuste que se determina sumándole las utilidades —o restándole las pérdidas— por acción de cada uno de los ejercicios transcurridos entre las fechas de adquisición y enajenación, ajustando las utilidades o pérdidas de cada año de acuerdo con el factor que corresponda en la multicitada tabla de ajuste. Al resultado se le restan en los mismos términos las utilidades distribuidas por acción ajustadas de la misma manera, correspondientes a cada uno de dichos ejercicios, de los que sólo se consideran los últimos cinco si los transcurridos exceden de este número.

5. Inversión de la ganancia en regiones susceptibles de desarrollo

Los contribuyentes que obtienen ingresos por el concepto aquí estudiado pueden restar de su utilidad fiscal la ganancia derivada de la enajenación de terrenos y construcciones que formen parte del activo fijo, si el importe total de dicha enajenación se invierte en regiones susceptibles de desarrollo, cumpliendo con los requisitos que al respecto señala el Reglamento. Si sólo parcialmente se invierte en esas condiciones, únicamente la porción que esa cantidad represente del importe total de la ganancia puede ser sustraída de la utilidad fiscal.

6. Deducción de las pérdidas de capital

Las pérdidas de capital no se listan entre las deducciones permitidas, sin embargo, dados los términos en que se prohíbe la deducción de algunas erogaciones, se sobreentiende que en algunos casos procede la deducción de aquéllas.

No son deducibles las pérdidas derivadas de:

- a) fusión, reducción de capital o liquidación de sociedades en las que el contribuyente hubiera adquirido acciones o partes sociales;
- b) enajenación de acciones, obligaciones y otros valores mobiliarios, salvo que su adquisición y enajenación se efectúen dando cumplimiento a los requisitos establecidos en el Reglamento;

c) enajenación de activos respecto a cuya inversión no cabe la deducción por depreciación. Ésta no se aplica a la inversión en terrenos y en casas de recreo, y tratándose de casas habitación, aviones y embarcaciones, sólo procede en los términos mencionados en la parte relativa a la ganancia por enajenación de bienes cuya inversión no es deducible.

Por lo que toca a las pérdidas derivadas de la enajenación de automóviles, sólo son deducibles en la misma proporción en que lo haya sido el monto original de la inversión, como se mencionó en la parte relativa a la ganancia por enajenación de estos bienes.

CUADRO I

TABLA DE AJUSTE DEL COSTO COMPROBADO DE
ADQUISICIÓN Y DE LAS INVERSIONES HECHAS
EN CONSTRUCCIONES, MEJORAS Y AMPLIACIONES
EN INMUEBLES

<i>Tiempo transcurrido entre la adquisición y la enajenación del bien</i>		<i>Factor aplicable</i>
	hasta 1 año	1.00
más de un año	hasta 2 años	1.28
más de 2 años	hasta 3 años	1.54
más de 3 años	hasta 4 años	1.80
más de 4 años	hasta 5 años	2.33
más de 5 años	hasta 6 años	2.70
más de 6 años	hasta 7 años	3.10
más de 7 años	hasta 8 años	3.83
más de 8 años	hasta 9 años	4.30
más de 9 años	hasta 10 años	4.51
más de 10 años	hasta 11 años	4.76
más de 11 años	hasta 12 años	5.00
más de 12 años	hasta 13 años	5.17
más de 13 años	hasta 14 años	5.30
más de 14 años	hasta 15 años	5.46
más de 15 años	hasta 16 años	5.71
más de 16 años	hasta 17 años	5.85
más de 17 años	hasta 18 años	6.20
más de 18 años	hasta 19 años	6.45
más de 19 años	hasta 20 años	6.66
más de 20 años	hasta 21 años	6.92
más de 21 años	hasta 22 años	7.26
más de 22 años	hasta 23 años	7.62
más de 23 años	hasta 24 años	8.07

<i>Tiempo transcurrido entre la adquisición y la enajenación del bien</i>	<i>Factor aplicable</i>
más de 24 años hasta 25 años	8.68
más de 25 años hasta 26 años	9.34
más de 26 años hasta 27 años	10.45
más de 27 años hasta 28 años	11.63
más de 28 años hasta 29 años	12.16
más de 29 años hasta 30 años	12.69
más de 30 años hasta 31 años	14.96
más de 31 años hasta 32 años	15.64
más de 32 años hasta 33 años	16.03
más de 33 años hasta 34 años	16.23
más de 34 años hasta 35 años	17.44
más de 35 años hasta 36 años	23.02
más de 36 años hasta 37 años	24.10
más de 37 años hasta 38 años	32.99
más de 38 años hasta 39 años	38.37
más de 39 años hasta 40 años	41.78
más de 40 años hasta 41 años	42.11
más de 41 años hasta 42 años	44.64
más de 42 años hasta 43 años	45.04
más de 43 años hasta 44 años	47.52
más de 44 años hasta 45 años	59.54
más de 45 años hasta 46 años	65.56
más de 46 años hasta 47 años	67.25
más de 47 años hasta 48 años	69.08
más de 48 años en adelante	71.98

IMPOSICIÓN A LA ADQUISICIÓN DE BIENES A NIVEL FEDERAL

A nivel federal, la adquisición de bienes es gravada por dos ordenamientos distintos, uno es la Ley del Impuesto sobre Adquisición de Inmuebles y otro la Ley del Impuesto sobre la Renta en el capítulo relativo a la imposición a los ingresos por adquisición de bienes —muebles e inmuebles—. Las operaciones, actos y hechos objeto de cada una de estas leyes son diferentes, excepto tratándose de la adquisición por prescripción y por donación, que queda sujeta a doble imposición.

Impuesto sobre adquisición de inmuebles

1. Objeto

Todo acto por el que se transmita la propiedad de bienes inmuebles o de derechos con ellos vinculados es objeto del impuesto, por lo tanto, quedan afectados a él: