

Capítulo tercero

IMPOSICIÓN A LA TRASLACIÓN DE DOMINIO
A NIVEL FEDERAL

IMPOSICIÓN A LA ADQUISICIÓN DE BIENES A NIVEL FEDERAL	269
Impuesto sobre adquisición de inmuebles	269
Objeto	269
Sujeto	270
Exenciones	271
Base	271
Tasa	272
Impuesto sobre la renta	272
Objeto	272
Sujeto	273
Exenciones	273
Base	273
Cálculo del impuesto	273
IMPOSICIÓN A LOS INGRESOS POR OBTENCIÓN DE PREMIOS	274
Objeto	274
Sujeto	274
Exenciones	274
Base	275
Tasa	275

<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:

a) La donación y la transmisión por causa de muerte, así como la cesión de derechos del heredero o legatario cuando entre los bienes de la sucesión haya inmuebles, en la parte relativa y en proporción a éstos.

b) La aportación a toda clase de asociaciones o sociedades; la fusión de éstas; la dación en pago y la liquidación, reducción de capital, pago en especie de remanentes de utilidades de asociaciones, sociedades civiles o mercantiles y el pago en especie de dividendos de estas últimas.

c) La compraventa, incluyendo aquella en la que el vendedor se reserva la propiedad, aun cuando la transferencia de ésta opere con posterioridad, y la promesa de adquirir cuando se pacte que antes de que se celebre el contrato prometido el futuro comprador entrará en posesión de los bienes o que el futuro vendedor recibirá el precio de la venta o parte de él; así como la cesión de derechos del comprador o del futuro comprador.

d) La permuta, en cuyo caso se considera que se efectúan dos adquisiciones.

e) La constitución del usufructo, la transmisión de éste o de la nuda propiedad, así como la extinción del usufructo temporal.

f) La prescripción positiva.

g) La enajenación a través de fideicomiso. Se considera que existe tal enajenación⁴⁸ al constituirse el fideicomiso si se designa fideicomisario diverso del fideicomitente y siempre que éste no tenga derecho a readquirir del fiduciario los bienes —o si se hubiera establecido tal derecho, la enajenación ocurre en el acto en que lo pierda—, o al señalar fideicomisario si no se hizo al constituirse el fideicomiso, siempre que dicho nombramiento no recaiga en el propio fideicomitente. Asimismo, existe enajenación al ceder sus derechos al fideicomitente —si entre ellos se encuentra el que los bienes se transmitan a su favor— o el fideicomisario, y también al dar éste instrucciones al fiduciario para que transmita la propiedad de los bienes a un tercero. Se estima que el fideicomisario adquiere los bienes en el acto de su designación y que los enajena en el momento de ceder su derecho a dar instrucciones para la transmisión de la propiedad.

2. Sujeto

Son sujetos del impuesto federal⁴⁹ sobre adquisición de inmuebles las personas físicas o morales que adquieran inmuebles —el suelo o

⁴⁸ Código Fiscal de la Federación, artículo 15, fracción III.

⁴⁹ Ley del Impuesto sobre Adquisición de Inmuebles.

éste junto con las construcciones adheridas a él— ubicados en territorio nacional, así como los derechos con ellos relacionados.

3. Exenciones

No se paga el impuesto tratándose de adquisiciones realizadas por instituciones de beneficencia o asistencia, instituciones públicas de enseñanza, o instituciones de enseñanza privada reconocidas oficialmente, respecto a los bienes destinados exclusivamente a sus fines educativos; ni por las efectuadas por los estados, el Distrito Federal y los municipios en caso de reciprocidad, ni por las hechas por partidos y asociaciones políticas para su propio uso.

Tampoco se paga por las adquisiciones verificadas al constituir o disolver la sociedad conyugal, o al modificar las capitulaciones matrimoniales. No queda incluida en esta exención la transmisión hereditaria de la parte correspondiente a cada cónyuge en la sociedad conyugal.

4. Base

La base del impuesto es la diferencia entre el ingreso percibido por la operación y una deducción igual a diez veces el salario mínimo general anual correspondiente a la zona económica del Distrito Federal.

Para determinar dicha base se parte del precio pactado, considerando como parte de él el importe de las deudas respecto a las cuales, con motivo de la adquisición, el adquirente asuma la obligación de pagarlas o perdonarlas. La autoridad fiscal puede practicar u ordenar practicar un avalúo referido a la fecha de adquisición, y si el valor, según éste, excede de un 10% del precio acordado, el impuesto se calcula sobre ese importe.

Cuando no se haya convenido precio, el impuesto se liquida sobre el monto que resulte del avalúo practicado por la persona autorizada por la Secretaría de Hacienda. Aun cuando exista precio pactado se toma en cuenta el valor de avalúo tratándose de la adquisición de bienes en remate y de la constitución o extinción del usufructo o de la adquisición de la nuda propiedad o del usufructo. Para los fines de este impuesto se considera que el usufructo y la nuda propiedad tienen cada uno de ellos el 50% del valor de la propiedad.

Para efectos de determinar el monto de la deducción, cuando se trate de inmuebles que sean o resulten colindantes, adquiridos por la misma persona en un periodo de veinticuatro meses, se consideran como un solo inmueble. En este caso se tiene derecho a hacer única-

mente una sola reducción, la que se calcula en el momento en que se realice la primera adquisición. Esta disposición no es aplicable a las adquisiciones por causa de muerte.

Dado el caso de que del inmueble formen parte departamentos habitacionales —no se consideran así los que por sus características originales se destinen a servicios domésticos, portería o guarda de vehículos, aun cuando se utilicen para otros fines— la reducción se hace por cada uno de ellos. Este precepto no es aplicable a hoteles.

Si se adquiere sólo parte de la propiedad o de los derechos sobre un inmueble, la reducción se hace en la proporción que corresponda a dicha parte. En el caso de la transmisión del usufructo o de la nuda propiedad, se tiene derecho al 50% de la reducción respecto a cada uno de ellos.

5. Tasa

El impuesto se calcula aplicando una tasa de 10% a la base imponible.

Impuesto sobre la renta

Dentro del título correspondiente al impuesto de las personas físicas y en el capítulo relativo a la imposición a la adquisición de bienes —muebles e inmuebles— la Ley del Impuesto sobre la Renta establece las siguientes disposiciones.⁵⁰

1. Objeto

Son objeto del impuesto sobre la renta por concepto de adquisición de bienes:

- a) la donación;
- b) el hallazgo de tesoros;
- c) la adquisición por prescripción;
- d) la diferencia entre la contraprestación pactada en la enajenación y el valor que consigne el avalúo practicado respecto al bien objeto de ella, si ésta excede de un 10% del precio convenido; y
- e) el valor de las construcciones, instalaciones o mejoras permanentes en inmuebles que de conformidad con los contratos por los que se otorgó su uso o goce queden a beneficio del propietario.

⁵⁰ Ley del Impuesto sobre la Renta en vigor a partir del 1° de enero de 1981, artículos 102, 104 a 106.

2. Sujeto

Quienes obtengan ingresos por esos conceptos son sujetos del impuesto.

3. Exenciones

Están eximidas del pago del impuesto las donaciones entre cónyuges y ascendientes y descendientes en línea recta cualquiera que sea su monto.

Fuera de ese caso, están exentas las donaciones cuando el valor total de todas las percibidas en el año de calendario no exceda de tres veces el salario mínimo general elevado al año de la zona económica del contribuyente. Sobre el excedente se paga el impuesto.

4. Base

La base gravable es la diferencia entre los ingresos percibidos y las deducciones autorizadas.

Tratándose de donación, hallazgo de tesoros y prescripción, se considera que el ingreso es igual al valor de avalúo practicado por persona autorizada por la Secretaría de Hacienda.

En el caso de adquisición por diferencia entre la contraprestación pactada y el valor de avalúo, dicha diferencia constituye el ingreso sujeto al impuesto.

Cuando de acuerdo con los contratos respectivos el valor de las construcciones, instalaciones o mejoras permanentes en inmuebles queden a beneficio de quien otorgó el uso o goce de los mismos, el ingreso consiste en el valor que al término del contrato tengan esas inversiones, conforme al avalúo que practique persona autorizada por la Secretaría de Hacienda.⁵¹

De los ingresos percibidos, para efectos del cálculo del impuesto anual pueden hacerse las siguientes deducciones:

a) las contribuciones locales y federales —excepto el propio impuesto sobre la renta— y los gastos notariales realizados con motivo de la adquisición;

b) los gastos efectuados con motivo del juicio en el que se haya reconocido el derecho a adquirir, y

⁵¹ Ver en la parte relativa a la imposición a las ganancias de capital lo concerniente al tratamiento fiscal a la diferencia entre la contraprestación pactada y el valor de avalúo del bien objeto de la operación.

c) los pagos hechos por el adquirente con motivo del avalúo, comisiones y mediaciones.

Cálculo del impuesto. La base así determinada se suma al resto de los ingresos del ejercicio para efectos del cálculo del impuesto anual—un impuesto progresivo cuyo renglón más elevado, aplicable a ingresos de más de \$2 500 000 consiste en una cuota fija de \$1 138 308 que corresponde a la cantidad anterior, más un porcentaje de 55% sobre lo que exceda de ella—. A cuenta de dicho impuesto se hace un pago provisional consistente en el 20% del ingreso percibido sin deducción alguna.

IMPOSICIÓN A LOS INGRESOS POR OBTENCIÓN DE PREMIOS

A nivel federal estos ingresos son gravados por la Ley del Impuesto sobre la Renta.⁵²

1. Objeto

Los ingresos por obtención de premios derivados de la celebración de loterías, rifas, sorteos, juegos con apuestas y concursos de toda clase, autorizados legalmente, son objeto de este impuesto.

Si quien otorga el premio paga por cuenta del contribuyente el impuesto que corresponde como retención, dicho pago se considera como ingreso afecto al pago del impuesto sobre la renta de quien obtuvo el premio.

No se considera como premio el reintegro correspondiente al billete o comprobante que permitió participar en la lotería, rifa, sorteo, juego o concurso de que se trate.

2. Sujeto

Quienes obtengan los premios derivados de la celebración de los actos mencionados, son sujetos del impuesto.

3. Exenciones

Están exentos del pago del impuesto los premios cuyo valor no exceda de \$500, así como los premios obtenidos con motivo de concursos científicos, artísticos o literarios, abiertos al público en general o bien a determinado gremio o grupo de profesionales.

⁵² Ley del Impuesto sobre la Renta, artículos 129 a 131.

4. *Base*

La base gravable es el valor del premio sin deducción alguna.

5. *Tasa*

El impuesto aplicable es de 8% si el importe del premio no sobrepasa de \$5000, y de 15% si excede de esa cantidad.

Excepto cuando el premio lo obtengan sociedades mercantiles, las personas que lo entreguen deben efectuar la retención, que se considera como pago definitivo.

CUADRO QUE MUESTRA LA IMPORTANCIA RELATIVA DE LOS IMPUESTOS QUE RECAEN SOBRE LA RIQUEZA, EN RELACION CON LOS INGRESOS E IMPUESTOS ESTATALES TOTALES Y LA PARTICIPACIÓN EN IMPUESTOS FEDERALES
(en miles de pesos)

	<i>Ingresos totales</i>	<i>Impuestos totales</i>	<i>Impuestos a la propiedad raíz</i>	<i>Impuestos sobre trasla- ción de do- minio</i>	<i>Impuestos sobre do- naciones</i>	<i>Impuestos sobre he- rencias y legados</i>	<i>Participacio- nes en impuestos federales</i>
Aguascalientes	1 532 343	640 974	38 488	18 109	3		67 336
Baja California	12 440 266	3 279 680	160 301	43 898			2 767 475
Baja California Sur	1 196 221	535 751	28 953	8 825			458 940
Campeche	1 711 302	967 888	10 128	4 811		35	827 484
Coahuila	3 747 752	2 467 295	43 015	26 860			2 388 587
Colima	779 005	82 031	29 888	5 860		27	
Chiapas	6 265 555	4 023 575	58 902	27 719		16	3 563 123
Chihuahua	4 026 952	3 290 381	238 052	65 794			2 669 134
Distrito Federal	77 417 223	31 540 989	4 102 381	1 053 891			24 470 998
Durango	2 063 071	1 663 982	68 806	12 843		42	1 504 375
Estado de México	28 650 755	14 423 123	845 233	479 910			11 745 518
Guanajuato	4 161 557	2 978 388	376 247	126 428			2 372 109
Guerrero	2 229 358	1 822 328	125 242	56 447	387	4	1 395 853
Hidalgo	1 457 383	160 398	52 906	7 706			57 602
Jalisco	17 039 877	7 961 793	672 956			445	6 487 667
Michoacán	3 267 841	2 207 494	206 448	58 929			1 775 732
Morelos	1 987 867	863 397	137 721	47 501			125 098
Nayarit	1 111 718	786 078	22 971	8 287			571 294
Nuevo León	22 849 603	8 244 320	393 417				7 105 700
Oaxaca	7 861 454	1 185 816	43 250	6 193	5	9	929 801

	<i>Ingresos totales</i>	<i>Impuestos totales</i>	<i>Impuestos a la propiedad raíz</i>	<i>Impuestos sobre trasla- ción de do- minio</i>	<i>Impuestos sobre do- naciones</i>	<i>Impuestos sobre he- rencias y legados</i>	<i>Participacio- nes en impuestos federales</i>
Puebla	3 481 840	2 438 497	121 168				2 170 769
Querétaro	1 105 401	537 370	46 115	41 989			371 614
Quintana Roo	1 099 797	396 860	54 272	4 840			311 631
San Luis Potosí	1 834 233	922 158	75 032	41 170		6	706 250
Sinaloa	5 330 601	3 196 532	221 690	98 062		447	2 289 177
Sonora	5 024 786	3 724 532	200 162	56 616			3 004 623
Tabasco	7 742 795	7 294 446	33 022	39 121		163	7 022 641
Tamaulipas	4 509 082	3 738 541	123 668	28 724		98	3 215 386
Tlaxcala	1 066 908	497 146	6 525	1 775		2	477 335
Veracruz	12 185 573	7 161 506	200 735	91 720		132	6 347 098
Yucatán	1 804 049	1 544 378	62 762	16 015			1 349 653
Zacatecas	1 174 225	668 570	55 995	29 639			552 250

FUENTE: Resumen General de Ingresos Estatales para 1980. Secretaría de Programación y Presupuesto. Subdirección General de Estadísticas Económicas. Departamento de Estadísticas. Oficina de Finanzas.
Elaboración de la autora.