



ACORDEÓN INMOBILIARIO

VERANO 2024

Apuntes inmobiliarios y anexos.

Impuesto Sobre la Renta por Enajenación
Impuesto Sobre la Renta por Adquisición
Impuesto Sobre Adquisición de Inmuebles
Impuesto al Valor Agregado

JOSE MIGUEL MAZOY DE GARAY

ABOGADO -VALUADOR - INGENIERO CIVIL

lic.mazoy@hotmail.com

5518123866

www.mazoy.net



CONTENIDO

1	IMPUESTO SOBRE LA RENTA POR ENAJENACIÓN	2
	DEDUCCIONES	3
	CÁLCULO	4
	EXENCIONES	5
	EXENCIONES EXTRANJERO	6
	IMPUESTO SOBRE LA RENTA POR ADQUISICIÓN	7
	IMPUESTO SOBRE ADQUISICIÓN DE INMUEBLES	8
	CIUDAD DE MÉXICO	8
	ESTADO DE MÉXICO	9
	NOTAS CIUDAD DE MÉXICO	10
	AFECTACIONES SISMO 19/17	12
	IMPUESTO AL VALOR AGREGADO	13
	PLD – RESTRICCIONES AL USO DE EFECTIVO	14
	ANEXOS	15
	ANEXO 9	17
	ANEXO 9	19



IMPUESTO SOBRE LA RENTA POR ENAJENACIÓN

Asunto. – ISR ENAJENACIÓN

Número _____

Nombre _____

Enajenante	Persona Moral__	Persona Física__	Actividad Empresarial__	Otra__
	Estado Civil	Soltero__	Casado__	Separación de Bienes__
Forma Adquisición	Compra Venta__	Donación__	Adjudicación__	Sociedad Conyugal__
	Tipo de Inmueble	Terreno__	Habitacional__	No Habitacional__

COSTO DE ADQUISICIÓN

El costo de adquisición será igual a la **contraprestación** que se haya **pagado para adquirir** el bien...LISR123

Si la **escritura** es **posterior** al **2013**, deberá **presentar** el **CFDI** expedido por el enajenante o por el Notario con su **complemento**. **RMF 2.4.3**

Cuando no pueda separarse del **costo** comprobado de **adquisición**, **la parte que corresponde al terreno y la que se refiere a la construcción**, los contribuyentes podrán **considerar** la **proporción que se haya dado en el avalúo practicado a la fecha de la adquisición del bien** de que se trate, o bien se podrán **considerar las proporciones que aparezcan en los valores catastrales que correspondan a la fecha de adquisición**. **RLISR209**

... Cuando **no se pueda efectuar** esta **separación** se considerará como **costo del terreno el 20% del costo total**...LISR123

...Tratándose de **bienes adquiridos por herencia, legado o donación**, se **considerará como costo de adquisición** o como costo promedio por acción, según corresponda, **el que haya pagado el autor de la sucesión o el donante, y como fecha de adquisición, la que hubiere correspondido a estos últimos**. Cuando a su vez el autor de la sucesión o el donante hubieran adquirido dichos bienes a título gratuito, se aplicará la misma regla... **LISR124**

COSTO DE ADQUISICIÓN: _____ TERRENO _____ CONSTRUCCIÓN _____

FECHA DE ADQUISICIÓN: _____ TERRENO _____ CONSTRUCCIÓN _____



DEDUCCIONES

Las **personas físicas** que obtengan **ingresos por la enajenación de bienes** podrán efectuar las siguientes **deducciones**:

I. El **costo comprobado de adquisición ... cuando menos 10% del monto de la enajenación** de que se trate.

II. El **importe de las inversiones hechas en construcciones, mejoras y ampliaciones**, cuando se enajenen bienes inmuebles Estas inversiones **no incluyen los gastos de conservación**.

III. Los **gastos notariales, impuestos y derechos, por escrituras de adquisición y de enajenación**, así como el **impuesto local** por los ingresos por enajenación de bienes inmuebles, **pagados por el enajenante**. Serán **deducibles** los pagos efectuados con motivo del **avalúo de bienes inmuebles**.

IV. Las **comisiones y mediaciones pagadas por el enajenante**, con **motivo de la adquisición o de la enajenación del bien... LISR121**

...Cuando por cualquier causa los contribuyentes **no puedan comprobar el costo de las inversiones en construcciones, mejoras y ampliaciones realizadas en un inmueble**, podrán considerar como **costo de dichas inversiones el 80%** del valor de las construcciones que reporte el **avalúo que al efecto se practique, referido a la fecha en que las mismas inversiones fueron terminadas**, tomando en consideración la antigüedad que el citado avalúo reporte. **RLISR205**

CONCEPTO _____

COSTO DE ADQUISICIÓN: _____ TERRENO _____ CONSTRUCCIÓN _____

FECHA DE ADQUISICIÓN: _____ TERRENO _____ CONSTRUCCIÓN _____

CONCEPTO _____

COSTO DE ADQUISICIÓN: _____ TERRENO _____ CONSTRUCCIÓN _____

FECHA DE ADQUISICIÓN: _____ TERRENO _____ CONSTRUCCIÓN _____

CONCEPTO _____

COSTO DE ADQUISICIÓN: _____ TERRENO _____ CONSTRUCCIÓN _____

FECHA DE ADQUISICIÓN: _____ TERRENO _____ CONSTRUCCIÓN _____



CALCULO IMPUESTO SOBRE LA RENTA POR ENAJENACIÓN

Asunto. – ISR CÁLCULO

Número _____

Nombre _____

4

Utilida Anual

$$= \frac{\left\{ \text{Precio Venta} - \left\{ \text{Precio Compra} \times \left(\text{Tabla de Ajuste o } \frac{\text{INPC VENTA}}{\text{INPC COMPRA}} \right) \right\} \right\}}{\text{Número de años}}$$

..el término **construcción** de obras incluye: cimentaciones, estructuras, casas y edificios en general, terracerías, terraplenes, plantas industriales y eléctricas, bodegas, carreteras, puentes, caminos, vías férreas, presas, canales, gasoductos, oleoductos, acueductos, perforación de pozos, obras viales de urbanización, de drenaje y de desmonte, puertos, aeropuertos y similares, así como la proyección o demolición de bienes inmuebles... **RLISR4**

El **costo de construcción** deberá **disminuirse a razón del 3% anual por cada año** transcurrido entre la fecha de adquisición y la de enajenación; en **ningún caso dicho costo será inferior al 20% del costo inicial**. El costo resultante se actualizará por el periodo comprendido desde el mes en el que se realizó la adquisición y hasta el mes inmediato anterior a aquél en el que se efectúe la enajenación. Las mejoras o adaptaciones que implican inversiones deducibles deberán sujetarse al mismo tratamiento.

A. Tarifa aplicable a pagos provisionales

- I. Tarifa para el cálculo de los pagos provisionales que se deban efectuar durante 2024, tratándose de la enajenación de inmuebles a que se refiere el artículo 126, segundo párrafo de la Ley del ISR, así como la regla 3.15.4.

Límite inferior	Límite superior	Cuota fija	Por ciento para aplicarse sobre el excedente del límite inferior
\$	\$	\$	%
0.01	8,952.49	0	1.92
8,952.50	75,984.55	171.88	6.40
75,984.56	133,536.07	4,461.94	10.88
133,536.08	155,229.80	10,723.55	16.00
155,229.81	185,852.57	14,194.54	17.92
185,852.58	374,837.88	19,682.13	21.36
374,837.89	590,795.99	60,049.40	23.52
590,796.00	1,127,926.84	110,842.74	30.00
1,127,926.85	1,503,902.46	271,981.99	32.00
1,503,902.47	4,511,707.37	392,294.17	34.00
4,511,707.38	En adelante	1,414,947.85	35.00



EXENCIONES

No se pagará el impuesto sobre la renta por la obtención de los siguientes ingresos: ...

... **XIX.** Los derivados de la enajenación de:

a) **La casa habitación del contribuyente**, siempre que el monto de la **contraprestación obtenida no exceda de setecientas mil unidades de inversión y la transmisión se formalice ante fedatario público**. Por el excedente se **determinará la ganancia y se calcularán el impuesto anual y el pago provisional en los términos del Capítulo IV de este Título, considerando las deducciones en la proporción que resulte de dividir el excedente entre el monto de la contraprestación obtenida**. El cálculo y entero del impuesto que corresponda al pago provisional se realizará por el fedatario público conforme a dicho Capítulo.

La exención prevista en este inciso será aplicable siempre que durante los **tres años inmediatos anteriores a la fecha de enajenación de que se trate el contribuyente no hubiere enajenado otra casa habitación por la que hubiera obtenido la exención prevista** en este inciso y manifieste, bajo protesta de decir verdad, dichas circunstancias ante el fedatario público ante quien se protocolice la operación. **LISR93**

Para efectos del **artículo 93, fracción XIX, inciso a) de la Ley**, se **considera** que la **casa habitación del contribuyente comprende además la superficie del terreno que no exceda de tres veces el área cubierta por las construcciones que integran la casa habitación**. **RLISR154**

Para efectos del artículo 93, fracción XIX, inciso a) de la Ley, los contribuyentes deberán **acreditar ante el fedatario público** que formalice la operación, que el inmueble objeto de la operación es **la casa habitación del contribuyente**, con cualquiera de los **documentos comprobatorios** que se mencionan a continuación, siempre que el domicilio consignado en dicha documentación coincida plenamente o, en su caso, con alguno de los **elementos fundamentales del domicilio** del bien inmueble **enajenado** utilizados en el instrumento correspondiente y el fedatario público haga constar esta situación cuando formalice la operación:

- I. La **credencial para votar**, expedida por el **Instituto Nacional Electoral**;
- II. Los **comprobantes fiscales** de los **pagos efectuados** por la prestación de los servicios **de energía eléctrica o de telefonía fija**, o;
- III. Los **estados de cuenta** que proporcionan las **instituciones que componen el sistema financiero o por casas comerciales o de tarjetas de crédito no bancarias**.

La documentación a que se refieren las fracciones anteriores deberá estar **a nombre del contribuyente, de su cónyuge o de sus ascendientes o descendientes en línea recta**. **RLISR155**



EXENCIONES EXTRANJERO

Condición para acreditar que las personas físicas de nacionalidad extranjera que enajenan su casa habitación son residentes en México para efectos fiscales

6

Para los efectos de los artículos 93, fracción XIX, inciso a) de la Ley del ISR y 9, fracción I, inciso a) del CFF, se presumirá, salvo prueba en contrario, que las personas físicas de nacionalidad extranjera que enajenan su casa habitación son residentes en México para efectos fiscales, cuando **se cumplan los siguientes requisitos:**

I. Declaren, bajo protesta de decir verdad, lo siguiente:

a) Que tienen la condición de residentes en México para efectos fiscales, en los términos del artículo 9, fracción I del CFF y, en su caso, de los tratados para evitar la doble tributación que México tiene en vigor.

b) Su domicilio fiscal o, en su defecto, un domicilio para oír y recibir notificaciones. En ningún caso el domicilio señalado podrá ser o encontrarse en la casa habitación que enajenan.

c) Su clave en el RFC o, en su defecto, la CURP.

La declaración a que se refiere esta fracción deberá constar en el instrumento público correspondiente.

II. Adicionalmente a lo anterior, acrediten su condición de residente en México. Para tales efectos, se considerará que se acredita dicha condición con la constancia de residencia para efectos fiscales a que se refiere la regla 2.1.3. o en su defecto, con la cédula de identificación fiscal referida en la regla 2.4.12.

La documentación a que se refiere esta fracción deberá acompañarse al apéndice del instrumento público correspondiente.

Los fedatarios públicos, que por disposición legal tengan funciones notariales, no serán responsables solidarios con los contribuyentes, salvo prueba en contrario, respecto de la enajenación de que se trate, cuando se cumplan las fracciones anteriores.

Cuando la persona física que enajena su casa habitación no sea residente para efectos fiscales en México o no sea residente para efectos fiscales en el extranjero con establecimiento permanente en el país, no será aplicable la exención establecida en el artículo 93, fracción XIX, inciso a) de la Ley del ISR. En este supuesto, los fedatarios públicos, que por disposición legal tengan funciones notariales, estarán a lo dispuesto por el artículo 26, fracción I del CFF, respecto de la enajenación de que se trate, debiendo calcular y enterar el impuesto en los términos de lo previsto en el artículo 160 de la Ley del ISR. **RMF3.11.4**



CALCULO IMPUESTO SOBRE LA RENTA POR ADQUISICIÓN

Asunto. – ISR ADQUISICIÓN

Número _____

Nombre _____

Adquirente	Persona Moral__	Persona Física__	Actividad Empresarial__	Otra__
Estado Civil	Soltero__	Casado__	Separación de Bienes__	
			Sociedad Conyugal__	
Forma Adquisición	Compra Venta__	Donación__	Adjudicación__	Otra__
Tipo de Inmueble	Terreno__	Habitacional__	No Habitacional__	

Se consideran **ingresos por adquisición de bienes**:

IV. Los supuestos señalados en los artículos **125**, 160 y 161 de esta Ley

125... el avalúo del bien objeto de enajenación y **cuando el valor del avalúo exceda en más de un 10% de la contraprestación pactada por la enajenación, el total de la diferencia se considerará ingreso del adquirente** en los términos del Capítulo V del Título IV de esta Ley; en cuyo caso, se incrementará su costo con el total de la diferencia citada. ...**LISR130**

...como pago provisional a cuenta del impuesto anual, el monto que resulte de **aplicar la tasa del 20% sobre el ingreso percibido, sin deducción alguna...****LISR132**

COSTO DE ADQUISICIÓN: _____

VALOR AVALÚO: _____

ISR 20% DIFERENCIA: _____



CALCULO IMPUESTO SOBRE ADQUISICIÓN DE INMUEBLES

Asunto. – ISAI

Número _____

Nombre _____

Entidad: Ciudad de México _____

Valor: Valor Adquisición _____ Valor Catastral _____ Valor Avalúo _____

CDMX

El valor del inmueble que se considerará para efectos del artículo 113 de este Código, será el que resulte más alto entre:

I. El **valor de adquisición**;

II. El **valor catastral** determinado con la aplicación de los valores unitarios a que se refiere el artículo 129 de este Código, o

III. El **valor comercial que resulte del avalúo** practicado por la autoridad fiscal o por personas registradas o autorizadas por la misma. **CFCDMX 116**

ARTÍCULO 113.- ...

RANGO	LÍMITE INFERIOR	LÍMITE SUPERIOR	CUOTA FIJA	FACTOR DE APLICACIÓN SOBRE EL EXCEDENTE DEL LÍMITE INFERIOR
A	\$0.12	\$123,988.81	\$300.60	0.01537
B	\$123,988.82	\$198,382.03	\$1,803.36	0.03272
C	\$198,382.04	\$297,572.76	\$3,723.46	0.04276
D	\$297,572.77	\$595,145.67	\$7,068.20	0.04988
E	\$595,145.68	\$1,487,864.15	\$18,774.71	0.05543
F	\$1,487,864.16	\$2,975,728.34	\$57,786.53	0.06054
G	\$2,975,728.35	\$5,732,476.11	\$128,817.18	0.06567
H	\$5,732,476.12	\$14,928,323.92	\$271,589.16	0.06829
I	\$14,928,323.93	\$27,529,938.63	\$766,209.23	0.06888
J	\$27,529,938.64	\$55,059,877.21	\$1,451,523.25	0.06950
K	\$55,059,877.22	En adelante	\$2,960,439.21	0.07551

26/12/23

En caso de adquirirse una porción del inmueble, una vez obtenido el resultado de aplicar la tarifa señalada al valor total del inmueble, se aplicará a dicho resultado, el porcentaje que se adquiera.



CALCULO IMPUESTO SOBRE ADQUISICIÓN DE INMUEBLES

Asunto. – ISAI

Número _____

Nombre _____

Entidad: Estado de México _____

Valor: Valor Operación _____ Valor Catastral _____

EDOMEX

La base gravable de este impuesto será el valor que resulte **mayor** entre el valor **catastral del inmueble**, determinado conforme lo establece el Título Quinto de este Código y el de **operación** estipulado en el contrato respectivo.

Cuando el valor de la operación pactado por las partes sea estipulado en moneda extranjera, se deberá atender a lo previsto en la Ley Monetaria de los Estados Unidos Mexicanos.

El monto del impuesto a pagar será el resultado de sumar a la cuota fija que corresponda, de conformidad con la tarifa, la cantidad que se determine al multiplicar el factor aplicable previsto para cada rango, por la diferencia que exista entre la base gravable determinada conforme al párrafo anterior y el importe indicado en el límite inferior del rango de valor base relativo. **CFEM 115**

***Artículo 115.-** Este impuesto se determinará conforme a la siguiente:

TARIFA

RANGO	BASE GRAVABLE		Cuota Fija	Factor Aplicable
	Límite Inferior	Límite Superior		
1	1	180,970	214	0.01300
2	180,971	310,474	2,353	0.01418
3	310,475	532,669	4,404	0.01542
4	532,670	913,882	8,214	0.01677
5	913,883	1,567,915	15,321	0.01823
6	1,567,916	2,690,015	28,578	0.01982
7	2,690,016	4,615,162	53,306	0.02154
8	4,615,163	7,918,066	99,430	0.02342
9	7,918,067	13,584,739	185,463	0.02547
10	13,584,740	23,306,845	345,936	0.02769
11	23,306,846	39,999,999	645,260	0.03000
12	40,000,000	En adelante	1,200,000	0.03252

*La reforma al artículo 115 del Decreto número 118 publicado en el Periódico Oficial "Gaceta del Gobierno" el 23 de diciembre de 2019, entrará en vigor a partir del día 1 de julio del año 2020. Durante el periodo del 01 de enero al 30 de junio del 2020, para determinar el Impuesto Sobre Adquisición de Inmuebles y otras Operaciones Traslativas de Dominio de Inmuebles, se estará a lo dispuesto en el Artículo Sexto Transitorio de dicho Decreto.



NOTAS CDMX

10

TASA 0% ISAI en caso de que, la adquisición de inmuebles se derive de una sucesión por herencia, siempre y cuando se acrediten **en conjunto** los siguientes supuestos:

- 1.- Que el valor del inmueble de que se trate no exceda de la suma equivalente a 27,185 veces la Unidad de Cuenta de la Ciudad de México.
- 2.- Que el otorgamiento, firma y solicitud de inscripción ante el Registro Público de la Propiedad y de Comercio de la Ciudad de México de la escritura de adjudicación sea a más tardar dentro los 5 años del fallecimiento del o los propietarios originales del inmueble de que se trate, contados a partir de la fecha de defunción indicada en el acta correspondiente.
- 3.- La adjudicación del bien inmueble de que se trate sea a favor del cónyuge, concubino y/o descendientes en primer grado. **CFCDMX 115**

TASA 0% ISAI en caso de que, la adquisición de inmuebles se derive de una sucesión por herencia, siempre y cuando se acrediten **UNO** los siguientes supuestos: **AÑO 2017**

REDUCCIÓN 50% ISAI en caso de que, la adquisición de inmuebles se derive de una sucesión por herencia.

Para el ejercicio fiscal 2024, se aplicará una **reducción** equivalente al **50% del Impuesto sobre Adquisición de Inmuebles** previsto en el Libro Primero, Título Tercero, Capítulo I del Código Fiscal de la Ciudad de México, únicamente en caso de que la adquisición se derive de una sucesión por herencia, siempre y cuando se actualice alguno de los supuestos previstos en el párrafo tercero, de la fracción I, del artículo 115 del mismo Código. **CFCDMX SEXTO TRANSITORIO**

Usufructo no causa ISAI en caso de que,

...VII. Transmisión de usufructo o de la nuda propiedad, así como la extinción del usufructo, salvo que el mismo se extinga **por muerte del usufructuario**, independientemente de que el usufructo se haya constituido por tiempo determinado o como vitalicio; **CFCDMX 115**



JORNADAS NOTARIALES Y REDUCCIONES,

Las personas físicas que formalicen en escritura pública todos los actos jurídicos relacionados con la adquisición o transmisión de propiedad de bienes inmuebles, de uso habitacional, extinción de obligaciones o formalización de contratos privados de compraventa o de resoluciones judiciales tendrán derecho a una reducción respecto de las contribuciones a que se refieren los artículos 112, 196, 197, 198, fracción I, 200, fracción VI, 208, fracción I, 235, fracción I y 248, fracción VIII de este Código.

Las reducciones contempladas en este artículo serán procedentes ante Notario Público de la Ciudad de México de acuerdo con los valores catastrales y porcentajes que a continuación se indican: **CFCDMX 275BIS**

VALOR CATASTRAL DEL INMUEBLE	PORCENTAJE DE REDUCCIÓN
HASTA \$427,784.00	60%
DE \$427,784.01 Y HASTA \$855,566.00	40%
DE \$855,566.01 Y HASTA \$1,283,349.00	30%
DE \$1,283,349.01 Y HASTA \$1,567,792.00	20%
DE \$1,567,792.01 Y HASTA \$2,221,036.00	10%

Las personas físicas en su carácter de herederos y legatarios, que formalicen en escritura pública todos los actos jurídicos relacionados con la transmisión de propiedad de bienes inmuebles por sucesión, con la finalidad de que se encuentren regularizados en el cumplimiento de sus obligaciones fiscales, tendrán derecho a una reducción respecto de las contribuciones a que se refieren los artículos 112, 196, 197, 198, fracción I, 200, fracción VI, 203, fracciones III y V, 208, fracción I, 214, fracción III, 235, fracción I y 248, fracción VIII de este Código.

Las reducciones contempladas en este artículo serán procedentes ante Notario Público de la Ciudad de México de acuerdo con los valores catastrales y porcentajes que a continuación se indican: **CFCDMX 275TER**

VALOR CATASTRAL DEL INMUEBLE	PORCENTAJE DE REDUCCIÓN
HASTA \$2,221,036.00	80%
DE \$2,221,036.01 Y HASTA \$2,612,984.00	40%

26/12/23



AFECTACIONES POR EL SISMO DEL 19 DE SEPTIEMBRE 2017, DOF: 02/10/2017

ARTÍCULO DÉCIMO TERCERO. - Se exime del pago del impuesto sobre la renta a los contribuyentes personas físicas que obtengan ingresos derivados de la enajenación de terrenos, cuyas construcciones destinadas a casa habitación adheridas a los mismos hayan sido afectadas por el sismo del 19 de septiembre de 2017, siempre que el monto de la contraprestación obtenida por dicha enajenación no exceda de setecientas mil unidades de inversión y la transmisión se formalice ante fedatario público. Por el excedente se determinará la ganancia y se calcularán el impuesto anual y el pago provisional en los términos del Capítulo IV del Título IV de la Ley del Impuesto sobre la Renta, considerando las deducciones en la proporción que resulte de dividir el excedente entre el monto de la contraprestación obtenida. El cálculo y entero del impuesto que corresponda al pago provisional se realizará por el fedatario público conforme al referido Capítulo IV del Título IV de la Ley del Impuesto sobre la Renta.

Para efectos del párrafo anterior, los terrenos cuyas construcciones fueron afectadas por el referido sismo, deberán contar con el documento oficial emitido por autoridad competente que sustente la pérdida total de la construcción.

El beneficio a que se refiere el presente artículo será aplicable respecto de los terrenos que se ubiquen en las demarcaciones territoriales de la **Ciudad de México; en los municipios de Cuernavaca y Jiutepec del Estado de Morelos; en los municipios de Cuautlancingo, Puebla, San Andrés Cholula, San Martín Texmelucan y San Miguel Xoxtla del Estado de Puebla, y en los municipios de Apizaco, Papalotla de Xicohtécatl, Tlaxcala y Xicohtzinco del Estado de Tlaxcala.**



CALCULO IMPUESTO AL VALOR AGREGADO

Asunto. – IVA

Número _____

Nombre _____

Adquirente	Persona Moral__	Persona Física__	Actividad Empresarial__	Otra__
Estado Civil	Soltero__	Casado__	Separación de Bienes__	
			Sociedad Conyugal__	
Forma Adquisición	Compra Venta__	Donación__	Adjudicación__	Otra__
Tipo de Inmueble	Terreno__	Habitacional__	No Habitacional__	

Están obligadas al pago del impuesto al valor agregado establecido en esta Ley, las personas físicas y las morales que, en territorio nacional, realicen los actos o actividades siguientes:

I.- Enajenen bienes.

El impuesto se calculará aplicando a los valores que señala esta Ley, la tasa del **16%**. El impuesto al valor agregado en ningún caso se considerará que forma parte de dichos valores. **LIVA1**

Para los efectos de esta Ley, se entiende por enajenación, además de lo señalado en el Código Fiscal de la Federación, el faltante de bienes en los inventarios de las empresas. En este último caso la presunción admite prueba en contrario. **No se considerará enajenación, la transmisión de propiedad que se realice por causa de muerte, así como la donación**, salvo que ésta la realicen empresas para las cuales el donativo no sea deducible para los fines del impuesto sobre la renta.... **LIVA8**

No se pagará el impuesto en la enajenación de los siguientes bienes:

I.- El suelo.

II.- **Construcciones adheridas al suelo, destinadas o utilizadas para casa habitación.** Cuando sólo parte de las construcciones se utilicen o destinen a casa habitación, no se pagará el impuesto por dicha parte. Los hoteles no quedan comprendidos en esta fracción... **LIVA9**

VALOR DE TERRENO: _____

VALOR DE CONTRUCCIONES: _____

VALOR DE CONTRUCCIONES NO HABITACIONALES: _____

IVA 16% CONTRUCCIONES NO HABITACIONALES: _____

PLD –RESTRICCIONES AL USO DE EFECTIVO

La Ley Federal para la Prevención e Identificación de Operaciones con Recursos de Procedencia Ilícita establece en ciertos actos u operaciones la restricción de liquidar o pagar, así como de aceptar la liquidación o el pago de actos u operaciones mediante el uso de monedas y billetes en moneda nacional o cualquier otra divisa y Metales Preciosos.

14

Actividad	Límite en UMA*	Monto límite en MN**
Compraventa de inmuebles	8,025	\$871,274.25
Compraventa de vehículos, nuevos o usados, ya sean aéreos, marítimos o terrestres	3,210	\$348,509.70
Compraventa de relojes; joyería; metales preciosos y piedras preciosas, ya sea por pieza o por lote y de obras de arte	3,210	\$348,509.70
Adquisición de boletos que permita participar en juegos con apuesta, concursos o sorteos; así como la entrega a pago de premios por haber participado en dichos juegos con apuesta, concursos o sorteos	3,210	\$348,509.70
Servicios de blindaje	3,210	\$348,509.70
Compra venta de acciones o partes sociales	3,210	\$348,509.70
Arrendamiento de inmuebles y vehículos	3,210	\$348,509.70

** En términos del decreto emitido por el Instituto Nacional de Geografía y Estadística, publicado en el Diario Oficial de la Federación el 10 de enero de 2024, el valor diario de la UMA para 2024 es de **\$108.57** pesos mexicanos a partir del 01 de febrero del 2024.

ANEXO 9 DE LA RESOLUCIÓN MISCELÁNEA FISCAL PARA 2024
Tabla a que se refiere la regla 3.15.1. de la Resolución Miscelánea Fiscal para 2024, para la opción de actualización de deducciones que señala el artículo 121 de la Ley del ISR

Para los efectos del artículo 121 de la Ley del ISR, en relación con la regla 3.15.1., se da a conocer la tabla con la opción para deducciones de las personas físicas que obtengan ingresos por la enajenación de inmuebles.

Tabla

Cuando el tiempo transcurrido sea:	El factor correspondiente será:
Hasta 1 año	1.00
Más de 1 año hasta 2 años	1.05
Más de 2 años hasta 3 años	1.13
Más de 3 años hasta 4 años	1.21
Más de 4 años hasta 5 años	1.25
Más de 5 años hasta 6 años	1.30
Más de 6 años hasta 7 años	1.35
Más de 7 años hasta 8 años	1.43
Más de 8 años hasta 9 años	1.49
Más de 9 años hasta 10 años	1.53
Más de 10 años hasta 11 años	1.58
Más de 11 años hasta 12 años	1.65
Más de 12 años hasta 13 años	1.70
Más de 13 años hasta 14 años	1.77
Más de 14 años hasta 15 años	1.84
Más de 15 años hasta 16 años	1.92
Más de 16 años hasta 17 años	2.04
Más de 17 años hasta 18 años	2.12
Más de 18 años hasta 19 años	2.20
Más de 19 años hasta 20 años	2.29
Más de 20 años hasta 21 años	2.39
Más de 21 años hasta 22 años	2.50
Más de 22 años hasta 23 años	2.62
Más de 23 años hasta 24 años	2.75
Más de 24 años hasta 25 años	2.97
Más de 25 años hasta 26 años	3.30
Más de 26 años hasta 27 años	3.93
Más de 27 años hasta 28 años	4.53
Más de 28 años hasta 29 años	5.72
Más de 29 años hasta 30 años	8.69
Más de 30 años hasta 31 años	9.57
Más de 31 años hasta 32 años	10.29
Más de 32 años hasta 33 años	11.46
Más de 33 años hasta 34 años	13.51



Más de 34 años hasta 35 años	17.18
Más de 35 años hasta 36 años	21.04
Más de 36 años hasta 37 años	28.31
Más de 37 años hasta 38 años	78.36
Más de 38 años hasta 39 años	160.12
Más de 39 años hasta 40 años	265.67
Más de 40 años hasta 41 años	427.06
Más de 41 años hasta 42 años	740.51
Más de 42 años hasta 43 años	1,555.40
Más de 43 años hasta 44 años	2,035.43
Más de 44 años hasta 45 años	2,601.27
Más de 45 años hasta 46 años	3,162.01
Más de 46 años hasta 47 años	3,720.97
Más de 47 años hasta 48 años	4,447.85
Más de 48 años hasta 49 años	5,727.34
Más de 49 años hasta 50 años	6,416.01
Más de 50 años hasta 51 años	7,565.68
Más de 51 años hasta 52 años	9,375.16
Más de 52 años hasta 53 años	9,995.47
Más de 53 años hasta 54 años	10,434.83
Más de 54 años hasta 55 años	10,949.27
Más de 55 años hasta 56 años	11,518.48
Más de 56 años hasta 57 años	11,774.36
Más de 57 años hasta 58 años	11,934.06
Más de 58 años hasta 59 años	12,306.08
Más de 59 años hasta 60 años	12,428.50
Más de 60 años hasta 61 años	12,925.72
Más de 61 años hasta 62 años	13,153.57
Más de 62 años hasta 63 años	13,476.72
Más de 63 años hasta 64 años	13,379.71
Más de 64 años hasta 65 años	14,101.36
Más de 65 años hasta 66 años	14,155.29
Más de 66 años hasta 67 años	14,491.40
Más de 67 años hasta 68 años	15,500.92
Más de 68 años hasta 69 años	15,606.50
Más de 69 años hasta 70 años	17,207.74
Más de 70 años hasta 71 años	20,162.53
Más de 71 años hasta 72 años	20,601.29
Más de 72 años hasta 73 años	19,897.61
Más de 73 años hasta 74 años	23,159.31
Más de 74 años hasta 75 años	27,780.25



Más de 75 años hasta 76 años	30,646.10
Más de 76 años hasta 77 años	33,895.59
Más de 77 años hasta 78 años	36,552.80
Más de 78 años hasta 79 años	38,810.04
Más de 79 años hasta 80 años	45,722.77
Más de 80 años hasta 81 años	51,546.54
Más de 81 años hasta 82 años	66,695.71
Más de 82 años hasta 83 años	84,042.58
Más de 83 años hasta 84 años	93,584.53
Más de 84 años hasta 85 años	100,299.12
Más de 85 años hasta 86 años	102,950.20
Más de 86 años hasta 87 años	101,657.93
Más de 87 años hasta 88 años	108,500.30
Más de 88 años hasta 89 años	133,483.92
Más de 89 años hasta 90 años	142,382.84
Más de 90 años hasta 91 años	142,382.84
Más de 91 años hasta 92 años	150,493.26
Más de 92 años hasta 93 años	161,909.99
Más de 93 años hasta 94 años	151,904.32
Más de 94 años en adelante	134,403.82



INPC

	1969	1970	1971	1972	1973	1974	1975
Enero	0.011594842385	0.012197614897	0.012798957579	0.013361549746	0.014245620934	0.017652744212	0.020815889496
Febrero	0.011636457742	0.012196179685	0.012852058214	0.013403170284	0.014363307483	0.018051724256	0.020930700643
Marzo	0.011647943021	0.012232060373	0.012900853813	0.013478366272	0.014489604107	0.018190941171	0.021062737517
Abril	0.011679513291	0.012247845508	0.012966874739	0.013561042358	0.014719231978	0.018437789190	0.021240699763
Mayo	0.011679513291	0.012273680910	0.012994145154	0.013588307592	0.014875669040	0.018582746154	0.021524868483
Junio	0.011721133829	0.012348311911	0.013052985638	0.013688788814	0.014997655447	0.018766448450	0.021890838043
Julio	0.011765624390	0.012408587608	0.013042940752	0.013740439618	0.015382265368	0.019037696858	0.022065930265
Agosto	0.011778544681	0.012465993281	0.013162057134	0.013830855754	0.015629138567	0.019238624482	0.022258812804
Septiembre	0.011889050869	0.012496133720	0.013205112683	0.013894001475	0.016000848196	0.019458772255	0.022418984735
Octubre	0.012013812601	0.012500438756	0.013218032974	0.013904046562	0.016206080857	0.019842832008	0.022533801261
Noviembre	0.012015347513	0.012567894595	0.013239558159	0.013994462698	0.016405573470	0.020393944077	0.022691673336
Diciembre	0.012105763749	0.012674095967	0.013302709062	0.014041828485	0.017042791458	0.020553251164	0.022876810644

	1976	1977	1978	1979	1980	1981	1982
Enero	0.023318846238	0.030026891525	0.035892480983	0.042237421534	0.051342222290	0.065615113637	0.085865535762
Febrero	0.023755141782	0.030689944916	0.036407712565	0.042844504263	0.052529117335	0.067226824129	0.089239653758
Marzo	0.023987639677	0.031225266669	0.036786597256	0.043425751591	0.053609611109	0.068664872229	0.092489850049
Abril	0.024155556839	0.031697442702	0.037195627566	0.043814686550	0.054546982932	0.070213438999	0.097512043770
Mayo	0.024324909012	0.031975866171	0.037560162134	0.044388763896	0.055436799349	0.071275470432	0.102993008487
Junio	0.024422500209	0.032367671153	0.038076829728	0.044881030201	0.056536148283	0.072271488121	0.107954431404
Julio	0.024629167883	0.032733645914	0.038722661971	0.045424962028	0.058114848311	0.073544494265	0.113517202184
Agosto	0.024864535803	0.033405309378	0.039108726904	0.046112415808	0.059318963504	0.075060048571	0.128255878884
Septiembre	0.025712731692	0.033996041985	0.039555067534	0.046677878001	0.059977717038	0.076456481315	0.132995499623
Octubre	0.027160830049	0.034257810294	0.040034418628	0.047493063417	0.060888183434	0.078152867893	0.139890117231
Noviembre	0.028387910620	0.034632389948	0.040446313782	0.048104451184	0.061942481999	0.079656936921	0.146962697087
Diciembre	0.029099759608	0.035111741042	0.040789323166	0.048955511907	0.063567107601	0.081801099141	0.162856416387

	1983	1984	1985	1986	1987	1988	1989
Enero	0.180355086174	0.312727717932	0.502711446516	0.834092231385	1.704401292796	4.718245935650	6.349023792963
Febrero	0.190033959196	0.329232317811	0.523596221785	0.871174477438	1.827386390111	5.111783040072	6.435183542509
Marzo	0.199232046112	0.343304281334	0.543885399603	0.911666716794	1.948152699385	5.373547425586	6.504944898829
Abril	0.211845861202	0.358155549984	0.560621062166	0.959263111458	2.118606459727	5.538940736801	6.602224444704
Mayo	0.221033903032	0.370031685863	0.573902240863	1.012570098709	2.278325058842	5.648108688218	6.893098769150
Junio	0.229403889422	0.383423376048	0.588275593432	1.077586644336	2.443145732803	5.761292136539	6.774384636710
Julio	0.240746133379	0.395992705756	0.608762823670	1.131332892509	2.641021526516	5.857456543164	6.842146217605
Agosto	0.250090607091	0.407248838613	0.635376851866	1.221531243274	2.856871548641	5.911343342730	6.907332775747
Septiembre	0.257787495005	0.419380437765	0.660762314214	1.294811869373	3.045081394803	5.945139022079	6.973382795002
Octubre	0.266341178511	0.434033653997	0.685852223117	1.368824029453	3.298844633532	5.990496483082	7.076525015223
Noviembre	0.281983237368	0.448929413209	0.717495124989	1.461304324342	3.580511422667	6.070654346548	7.175855437159
Diciembre	0.294047380580	0.467995815494	0.766340130589	1.576734625864	4.086392458601	6.197318385718	7.418029578732



	1990	1991	1992	1993	1994	1995	1996
Enero	7.778037301728	9.883879894901	11.657778465389	12.977319763867	13.950374980567	15.376990944300	23.329753761294
Febrero	7.952119853776	10.056424721909	11.795900435066	13.083345310799	14.022124062044	16.028707348709	23.874262028782
Marzo	8.092309919660	10.199839643789	11.915947720290	13.159593689429	14.094224762979	16.973617202950	24.399825880353
Abril	8.215471549391	10.306687551198	12.022171319641	13.235480403514	14.163251304932	18.326133255311	25.093449617204
Mayo	8.358837675672	10.407441671111	12.101437891772	13.311137489730	14.231682244253	19.092090190992	25.550842302962
Junio	8.542938589472	10.516647583478	12.183345192186	13.385797123244	14.302894568965	19.698024268685	25.966901728547
Julio	8.698734833726	10.609584269282	12.260272414520	13.450123440421	14.366326769868	20.099588355294	26.336030688063
Agosto	8.846950441605	10.683422977312	12.335592231401	13.522112194855	14.433286645444	20.432981265710	26.686071714930
Septiembre	8.973061368705	10.789850374312	12.442896524527	13.622260672231	14.535936844548	20.855842530130	27.112761490397
Octubre	9.102059887647	10.915342736584	12.532493537792	13.677973025024	14.612245304055	21.284762116615	27.451167538621
Noviembre	9.343723102676	11.186374096785	12.638620340688	13.738302356338	14.690360856448	21.809608384348	27.867083448434
Diciembre	9.638213953861	11.449879866826	12.816553481441	13.843054897126	14.819204368159	22.520167271192	28.759336453704

	1997	1998	1999	2000	2001	2002	2003
Enero	29.498886028860	34.003924110860	40.469770280540	44.930830116378	48.575476247934	50.900472009716	53.525440675316
Febrero	29.994598091509	34.599237843853	41.013642812364	45.329380314522	48.543328159565	50.867749849081	53.674122454970
Marzo	30.367889073663	35.004533397604	41.394683783067	45.580680782035	48.850887781724	51.127948444496	54.012930412786
Abril	30.695971811729	35.332042063402	41.774576809237	45.840018271642	49.097308632383	51.407234972562	54.105144199470
Mayo	30.976119445603	35.613481363762	42.025877076750	46.011379073729	49.209970463625	51.511429231398	53.930559670749
Junio	31.250996912308	36.034420411382	42.302006204759	46.283920241006	49.326363767192	51.762586176959	53.975112399147
Julio	31.523211040861	36.381878110460	42.581579771548	46.464466209718	49.198201964030	51.911181353382	54.053336701334
Agosto	31.803502196688	36.731632103784	42.821255256238	46.719785188278	49.489687547186	52.108560301284	54.215489910502
Septiembre	32.199812588994	37.327378387091	43.235018392757	47.061071604015	49.950381149772	52.421983564994	54.538238163897
Octubre	32.456940823078	37.862268927258	43.508851226519	47.385135825853	50.176135367754	52.653036066686	54.738207386707
Noviembre	32.820042010844	38.532786225594	43.895776447020	47.790287862833	50.365148908672	53.079877281374	55.192541605370
Diciembre	33.279874507621	39.472974324694	44.335516388566	48.307671180741	50.434898785093	53.309929803065	55.429610786838

	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010
Enero	55.774317349450	58.309160373301	60.603625885796	63.016207934044	65.350563880104	69.456149407474	72.552045976151
Febrero	56.107944757453	58.503430991316	60.696357727482	63.192346627711	65.544834298119	69.609493681960	72.971670511062
Marzo	56.298070935617	58.767120976834	60.772511809723	63.329113142793	66.019890716036	70.009950182561	73.489725492434
Abril	56.383031952562	58.976415189308	60.861617266519	63.291295129152	66.170126680634	70.254990188749	73.255564640854
Mayo	56.241802942647	58.828251464636	60.590674511262	62.982534360255	66.098635073205	70.050358471108	72.793977652452
Junio	56.331744509408	58.771783471686	60.642998064380	63.058170387535	66.372168103369	70.179354161469	72.771183233271
Julio	56.479390179097	59.001799883395	60.809293713401	63.326004812904	66.742059380068	70.370516449595	72.929190002590
Agosto	56.828041181560	59.072255360862	61.119608647242	63.583996193627	67.127492266209	70.538884318541	73.131749500306
Septiembre	57.297917049664	59.309006487348	61.736812130056	64.077702590875	67.584934814760	70.892715870618	73.515110186521
Octubre	57.694747165395	59.454579937114	62.006518775351	64.327405091896	68.045485693200	71.107190633106	73.968926350203
Noviembre	58.186899397697	59.882493351727	62.331857303652	64.781221255577	68.818941780387	71.476045779843	74.561581248892
Diciembre	58.307088153378	60.250312388501	62.692423570686	65.049055680946	69.295552363249	71.771855174205	74.930954450610



	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017
Enero	75.295991345634	76.343049462107	80.892782018150	84.519051625699	87.110102770589	89.386381393113	93.603882444859
Febrero	75.578460244005	76.502313840976	81.290942965322	84.733157040688	87.275377126029	89.777781116654	94.144780335357
Marzo	75.723450928541	76.547388665184	81.887433139011	84.965292395360	87.630716990204	89.910000600988	94.722489332292
Abril	75.717440951980	76.300979626180	81.941522928061	84.806779253561	87.403840375023	89.625277961418	94.838932828163
Mayo	75.159264378869	76.053819340105	81.668820241601	84.535579061242	86.967365827273	89.225814520103	94.725494320572
Junio	75.155508143518	76.413666686700	81.619237934972	84.682072239918	87.113107758880	89.324027886291	94.963639641805
Julio	75.516106737184	76.853897469800	81.592193040447	84.914958831661	87.240819760803	89.556914479034	95.322735741331
Agosto	75.635555021335	79.090540296893	81.824328385119	85.219965142136	87.424875292986	89.809333493599	95.793787654306
Septiembre	75.821113047859	79.439118937436	82.132339683875	85.596339924274	87.752419015568	90.357743854799	96.093515235291
Octubre	76.332712302422	79.841036119959	82.522988160346	86.069625578460	88.203918504718	90.906154215999	96.698269126750
Noviembre	77.158332832502	80.383436504598	83.292265160166	86.763777871266	88.685467876675	91.616833944348	97.695173988822
Diciembre	77.792385359697	80.568243283851	83.770058296773	87.168983712964	89.046817717411	92.039034797764	98.272882985756

	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024
Enero	98.794999699501	103.108	106.447	110.210	118.002	127.336	133.555
Febrero	99.171374481640	103.079	106.889	110.907	118.981	128.046	133.681
Marzo	99.492156980588	103.476	106.838	111.824	120.159	128.389	134.065
Abril	99.154847046097	103.531	106.755	112.190	120.809	128.363	134.336
Mayo	98.994080173087	103.233	106.162	112.419	121.022	128.084	
Junio	99.376464931787	103.299	106.743	113.018	122.044	128.214	
Julio	99.909099104514	103.687	107.444	113.682	122.948	128.832	
Agosto	100.492	103.670	107.867	113.899	123.803	129.545	
Septiembre	100.917	103.942	106.114	114.601	124.571	130.120	
Octubre	101.44	104.503	106.774	115.561	125.276	130.609	
Noviembre	102.303	105.346	108.856	116.884	125.997	131.445	
Diciembre	103.02	105.934	109.271	117.308	126.478	132.373	