

Sesión no. 8

Para obtener la ganancia en la enajenación, deberá restarse el precio de venta del inmueble el costo del terreno más el valor de la construcción. Ésta última disminuida por su depreciación correspondiente.

Hay que tener cuidado que el costo del terreno y de la construcción no debe ser inferior al 10% del precio de la venta.

Posteriormente la ganancia por la enajenación del bien inmueble debe dividirse entre el número de años desde la adquisición del inmueble hasta la fecha de la venta.

Al resultado se le deberá aplicar la tarifa contenida en el artículo 113 de LISR

Finalmente el impuesto determinado deberá multiplicarse por el número de años desde que se adquirió el inmueble hasta la fecha de enajenación.

Este impuesto deberá de ser retenido por los notarios públicos y enterado a la SHCP.

Dividendos

Las personas físicas que reciban dividendos por:

- Intereses y PTU que se paguen a favor de los socios.
- Gastos no deducibles que beneficien a los accionistas
- Omisiones de ingresos o compras no realizadas.
- Utilidades fiscales determinadas, presuntivamente por las autoridades hacendarias.
- Modificaciones a las utilidades fiscales.

No se considerarían dividendos los siguientes conceptos:

- Los préstamos a socios o accionistas que sean consecuencia de las operaciones de la empresa, menores a un 1 año y que cobren un interés.

El impuesto sobre los dividendos deberá de ser multiplicado primero por un factor de piramidación, posteriormente deberá aplicarse la tasa del impuesto sobre el resultado anterior. Para que de esta forma resulte el impuesto que deberá ser retenidos por las empresas, a los accionistas por el pago de dividendos.

Este impuesto podrá ser acreditado por las personas físicas en su declaración anual.