



# Mejores prácticas para el cálculo de ISR por enajenación de inmuebles

## Descripción breve

Correcta aplicación del costo comprobado de adquisición, actualizado al 10% del monto de la enajenación (Art. 121, Fracc. I, LISR).

## Caso práctico

**¿Es correcto considerar de forma separada los costos comprobados de adquisición de terreno y construcción para aplicar en forma individual el monto mínimo al cual se refiere la fracción I del Art 121?**

No es correcto, ya que la aplicación del monto mínimo sería en el supuesto que la **suma** de ambos costos, sea inferior al 10% de la enajenación.

## Fundamento legal

### Ley de Impuesto Sobre la Renta

**Artículo 121.** *Las personas físicas que obtengan ingresos por la enajenación de bienes podrán efectuar las siguientes deducciones:*

- I. *El costo comprobado de adquisición que se actualizará en los términos del **artículo 124 de esta Ley**. En el caso de bienes inmuebles, el costo actualizado **será cuando menos 10% del monto de la enajenación** de que se trate.*

Se desprende del Artículo 123, que el **Costo de adquisición**, corresponde a la contraprestación pagada, la cual incluye tanto la parte de terreno, como la de construcción.

**Artículo 123** ***El costo de adquisición** será igual a la **contraprestación que se haya pagado** para adquirir el bien, sin incluir los intereses ni las erogaciones a que se refiere el artículo anterior; cuando el bien se hubiese adquirido a título gratuito o por fusión o escisión de sociedades, se estará a lo dispuesto por el artículo 124 de esta Ley.*

Adicional, considerando el Artículo 124, Fracción I; se deduce que el costo comprobado de adquisición se compone de la parte correspondiente al costo del terreno, más la del costo de construcción.

**Artículo 124** *Para actualizar el costo comprobado de adquisición y, en su caso, el importe de las inversiones deducibles, tratándose de bienes inmuebles y de certificados de participación inmobiliaria no amortizables, se procederá como sigue:*

- I. **Se restará del costo comprobado de adquisición, la parte correspondiente al terreno y el resultado será el costo de construcción.**

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

Se entiende que el **costo comprobado de adquisición**, al cual se refiere el Artículo 121, Fracción I; es el costo **total** del terreno más el de la construcción. Por lo tanto, sería incorrecto aplicar en forma individual el monto mínimo únicamente a uno de los dos costos mencionados.

