



Procedimiento para captura de información en sistema PROTOCOLUS en enajenación de inmuebles en proporción para efectos del ISR

CASO: Compra-venta con 2 copropietarios cada uno posee el 50% del inmueble. Venden el 33.33% de la propiedad total. El monto equivalente a dicha contraprestación es \$ 300,000 pesos, con un valor catastral \$ 920,000 pesos. Fecha y costo comprobado de adquisición: 12 de agosto de 1994 en \$ 2,900 pesos.

CAPTURA DE LA OPERACIÓN

Primero se deben capturar los montos correspondientes en la primera pantalla, en este caso el valor de la contraprestación debe de ser igual al 100% por lo tanto, se aplica una regla de tres:



DOCUMENTOS EXHIBIR: RFC DOMI. POD. APO. ID APO. DOMI. APO. ESC. CONS. X X X X X X X X

Nº EXPEDIENTE: 160074 - 0 DESPLIEGA DESCRIPCION ADICIONAL FECHA: 160816

TIPO DE OPERACIÓN: 15. COMPRAVENTA COMPRAVENTA

CÓDIGO DE ADQUIRENTE: ARMHERANA ARMENTA HERNANDEZ ANA MARIA TIPO DE PROTOCOLO 1 ORDINARIO

ABOGADO: FRR FRANCISCO J RODRIGUEZ REY ASISTENTE: PENDIENTE DE ASIGNAR

BUFETE: PART PART PARTICULARES RESPONSABLE:

ENTIDAD FEDERATIVA: 1 CDMX DELEGACIÓN: 0017 VENUSTIANO CARRANZA 010

ESTATUS: P PDTE REVISAR

VALOR DE AVALUO TERRENO: VALOR DE VENTA TERRENO: 180,018.00 FECHA TERMINO CONSTRUCCION:

CONSTRUCCION: CONSTRUCCION: 720,072.00 ADQUIERE LA TOTALIDAD=T o NUDA PROPIEDAD=N T N

TOTAL AVALUO: TOTAL CONTRAPRESTACION: 900,090.00 TIPO INMUEBLE (REQUERIDO PARA CFDI) DEPARTAMENTO HABITACIONAL

VALOR DE CONSTRUCCION NO DESTINADO A CASA HABITACION: VALOR CATASTRAL: 920,000.00

CON HIPOTECA NO MONTO DE LA HIPOTECA:

En la pantalla del(os) comprador(es) capturamos el porcentaje que está adquiriendo:

**CAPTURA DE NOMBRES PARA INDICES****CUENTA CON EXUNI** ☒**EXU****COMPRADOR(ES)**

FUNCIÓN	TIPO	C.U.R.P. -> PRIMER RENGLÓN R.F.C. -> SEGUNDO RENGLÓN	APELLIDOS -> PRIMER RENGLÓN NOMBRE(S) -> SEGUNDO RENGLÓN	%	LUGAR DE RESIDENCIA	E
CAMBIO	PERS FISICA	AEHA420602MGRRRN07 AEHA4206029A7	ARMENTA HERNANDEZ ANA MARIA	33.33	MEX	

En la pantalla del(os) enajenante(es) capturamos el porcentaje que posee cada uno y el porcentaje que está vendiendo en este caso en conjunto venden el 33.33% de la propiedad total, 16.66 % para uno y 16.67% para otro.

ENAJENANTE N° 1		FUNCIÓN: CAMBIO	TIPO: PERS FISICA
DATOS IDENTIFICACIÓN			
CURP: AUAJ30515HVZGNS15	APELLIDO(S): AGUILAR ANGELES	PORCENTAJE DE PROPIEDAD: 50.00 %	
RFC: AUAJ30515PR2	NOMBRE(S): ISIDRO	PORCENTAJE QUE VENDE: 16.66 %	
DATOS OPERACIÓN			
FECHA DE ADQUISICIÓN (DDMMAAAA): 01081994	COSTOS COMPROBADOS DE ADQUISICIÓN TOTAL		¿ES LA CASA HABITACIÓN DEL CONTRIBUYENTE? NO
	TERRENO: * 580.00		¿HA HECHO VALER LA EXENCIÓN DE ISR EN LOS ÚLTIMOS 3 AÑOS? NO
	CONSTRUCCIÓN: * 2,320.00		LUGAR DE RESIDENCIA: MEXICO
	TOTAL: * 2,900.00		
LEY FEDERAL PARA LA PREVENCIÓN E IDENTIFICACIÓN DE OPERACIONES CON RECURSOS DE PROCEDENCIA ILÍCITA (LFPIORPI) - ¿TIENE EXUNI? ☒ CONSULTA EXUNI			
¿ES EL SOLICITANTE MATERIAL? NO ID X RFC X DOMI X POD. APO. X ID APO. X DOMI. APO. X ESC. CONS. X			
ENAJENANTE N° 2		FUNCIÓN: CAMBIO	TIPO: PERS FISICA
DATOS IDENTIFICACIÓN			
CURP: AIZL730916HDFVNS07	APELLIDO(S): AVILA ZANELA	PORCENTAJE DE PROPIEDAD: 50.00 %	
RFC: AIZL730916H34	NOMBRE(S): JOSE LUIS	PORCENTAJE QUE VENDE: 16.67 %	
DATOS OPERACIÓN			
FECHA DE ADQUISICIÓN (DDMMAAAA): 01081994	COSTOS COMPROBADOS DE ADQUISICIÓN TOTAL		¿ES LA CASA HABITACIÓN DEL CONTRIBUYENTE? NO
	TERRENO: * 580.00		¿HA HECHO VALER LA EXENCIÓN DE ISR EN LOS ÚLTIMOS 3 AÑOS? NO
	CONSTRUCCIÓN: * 2,320.00		LUGAR DE RESIDENCIA: MEXICO
	TOTAL: * 2,900.00		
LEY FEDERAL PARA LA PREVENCIÓN E IDENTIFICACIÓN DE OPERACIONES CON RECURSOS DE PROCEDENCIA ILÍCITA (LFPIORPI) - ¿TIENE EXUNI? ☒ CONSULTA EXUNI			
¿ES EL SOLICITANTE MATERIAL? NO ID X RFC X DOMI X POD. APO. X ID APO. X DOMI. APO. X ESC. CONS. X			

VERIFICACION DE LA CUENTA

Posteriormente, para verificar nuestra cuenta, entramos a la opción de **CALCULO DE CUENTA PREVIA Y PRESUPUESTOS**, abrimos nuestro expediente y nos vamos a la opción **HONO/IMPTOS, CALCULO ISR**

HONO / IMPTOS	TRAMITES	DERECHOS	OTROS GASTOS	IMPRIME PREVIO
---------------	----------	----------	--------------	----------------

DEL ISR ES LA DEL DÍA: 20160816

IDO

PF, SE CALCULARAN RETENCIONES SI RECEPTOR PM

NÚMERO DE EXPEDIENTE: 160074 0

NÚMERO DE ESCRITURA:

CÁLCULO ISR ENAJENACIÓN REFERIDO ☐ VISUAL

CÁLCULO ISR		AP
IMPORTE CALCULADO		
HONORARIOS	6,054.15	
I.S.R. (VENDEDOR)	6,613.00	
I.S.R. (COMPRADOR)	.00	
TOTAL		12,667.15

Nos aparece la hoja de cálculo del ISR para cada vendedor, donde podemos ver el monto de la contraprestación para cada porcentaje (la diferencia en los montos se debe al uso de los decimales 16.66 y 16.67)

- CALCULO DE IMPUESTO SOBRE LA RENTA -

METODO DE CALCULO: Indices nacionales de precios

AVILA ZANELA JOSE LUIS

EXPEDIENTE: 1600740

FECHA BASE DE CALCULO: 16/AGO/16

FECHA DE FIRMA DEFINITIVA:

VALOR DE LA CONTRAPRESTACION (TERRENO)

VALOR DE LA CONTRAPRESTACION (CONSTRUCCION)

TOTAL->

30,009.00

120,036.00

150,045.00

- CALCULO DE IMPUESTO SOBRE LA RENTA -

METODO DE CALCULO: Indices nacionales de precios

AGUILAR ANGELES ISIDRO

EXPEDIENTE: 1600740

FECHA BASE DE CALCULO: 16/AGO/16

FECHA DE FIRMA DEFINITIVA:

VALOR DE LA CONTRAPRESTACION (TERRENO)

VALOR DE LA CONTRAPRESTACION (CONSTRUCCION)

TOTAL->

29,991.00

119,964.00

149,955.00

También podemos revisar el detalle del cálculo, para hacerlo presionamos el botón **IMPRIME RESUMEN** que nos aparece en esta pantalla

IMPRIME RESUMEN

DETALLE* SUMADO

IMPRIME

FIN DE PROCESO



DIARIO OFICIAL
DE LA FEDERACION

- CALCULO DE IMPUESTO SOBRE LA RENTA -

METODO DE CALCULO: Indices nacionales de precios

AGUILAR ANGELES ISIDRO

EXPEDIENTE: 1600740

FECHA BASE DE CALCULO: 16/AGO/16

FECHA DE FIRMA DEFINITIVA:



Donde nos aparecerá más desglosado el cálculo completo para validar que todo este correcto, y desde esta pantalla podemos hacer el comparativo con una constancia hecha en DECLARANOT

Fecha: 16.AGO.16 18:19 NOTARIA PUBLICA No. 228 PAG: 001
FEDATARIO: VILLAGORDOA MESA MANUEL R.F.C.: VIMM641018EN8
Expediente:160074-0 Escritura: Abogado:FRR FECHA BASE DE CALCULO:16-AGO-2016
FECHA FIRMA DEFINITIVA:

A. COSTO COMPROBADO DE ADQUISICION:	966	
B. COSTO DEL TERRENO:	193	Fecha de Adq.: 01-AGO-1994
C. FACTOR DE ACTUALIZACION:	6.2049	Método: I.N.P.C.
D. COSTO ACTUALIZADO DEL TERRENO:	6000	
E. COSTO DE LA CONSTRUCCION:	773	Fecha de Término Obra: 01-AGO-1994
F. NUMERO DE AÑOS TRANSCURRIDOS:	22	
G. DISMINUCION (E x 3% x F):	510	
H. COSTO DE LA CONSTRUCCION NETO:	262	(E-G) nunca inferior al 20% de E
I. FACTOR DE ACTUALIZACION:	6.2049	Método: I.N.P.C.
J. COSTO DE CONSTRUCCION ACTUALIZADO	24000	
K. COSTO ACTUALIZADO DE ADQUISICION:	30000	(D + J) nunca menor al 10% de U)
T. TOTAL DEDUCCIONES ACTUALIZADAS:	30000	(K + Q + R + S)
U. MONTO DE LA CONTRAPRESTACION:	300000	Terr. 60000 Cons. 240000
V. GANANCIA GRAVABLE O PERDIDA:	270000	(U - T)
W. NUMERO DE AÑOS TRANSCURRIDOS:	20	
X. GANANCIA ACUMULABLE:	13500	V entre W sin exceder 20 AÑOS
Z. PAGO PROVISIONAL:	6613	

----- LISTA DE ENAJENANTES -----

1 AGUILAR ANGELES ISIDRO

2 AVILA ZANELA JOSE LUIS

NUM.	MONTO DE LA	GANANCIA	NUM.	GANANCIA	PAGO	5% ENTIDAD	NETO A LA		
ENA.	PROPOR.	CONTRAPREST.	DEDUCCION	GRAVABLE	AÑOS ACUMULABLE	TARIFA	PROVISIONAL	FEDERATIVA	FEDERACION
1	16.6600	149955	14995	134959	20	6747	165	3304	0
2	16.6700	150045	15004	135040	20	6752	165	3309	0
TOT	33.3300	300000	30000	270000		3500	330	6613	0

2

3

4

5



CONSTANCIA DE OPERACIONES CONSIGNADAS EN ESCRITURA PÚBLICA DE ENAJENACIÓN DE BIENES

Identificación de la Operación (Enajenación) (1)	
Tipo de bien inmueble que se enajena	CASA HABITACIÓN
Especifique tipo de inmueble de que se trate	
Indique si obtuvo ingresos exentos de casa habitación	NO
Número de escritura o instrumento público	52470
Fecha de firma de escritura o instrumento público	16/08/2016
Folio real	65432.1
Fecha de entero de ISR ante la Federación.	16/08/2016
Número de operación del pago de ISR ante la Federación, asignado por el banco	1233
Fecha de entero de ISR ante la entidad federativa	16/08/2016
Número de operación del pago de ISR ante la entidad federativa	5678
Número de metros cuadrados totales de terreno	100
Número de metros cuadrados totales de construcción	100
Detalle de pago del inmueble. (1)	
Tipo de pago.	EFFECTIVO
Forma de pago.	
Monto.	300000
Institución financiera.	
Número de cuenta.	
Datos de la operación del enajenante (1)	
Registro federal de contribuyentes.	AUA330515PR2
Clave única de registro de población.	AUA330515HVZGNS15
Apellido paterno, materno y nombre(s) o denominación o razón social.	AGUILAR ANGELES ISIDRO
Proporción correspondiente (tratándose de enajenación de bienes en copropiedad y sociedad conyugal).	16.6600
Monto de la contraprestación o valor del avalúo (en copropiedad y sociedad conyugal se deberá anotar el monto que le corresponda a cada copropietario o cónyuge).	149955
Total de ingresos exentos, (en copropiedad y sociedad conyugal se deberá anotar el monto que le corresponda a cada copropietario o cónyuge).	0
Total de deducciones autorizadas (en copropiedad y sociedad conyugal se deberá anotar el monto que le corresponda a cada copropietario o cónyuge).	14995
Ganancia o pérdida (en copropiedad y sociedad conyugal se deberá anotar el monto que le corresponda a cada copropietario o cónyuge).	134960
Ganancia acumulable (base del impuesto sobre la renta) [en copropiedad y sociedad conyugal se deberá anotar el monto que le corresponda a cada copropietario o cónyuge].	6747
Ganancia no acumulable (en copropiedad y sociedad conyugal se deberá anotar el monto que le corresponda a cada copropietario o cónyuge).	128211
Total del ISR enterado por enajenación de bienes (en copropiedad y sociedad conyugal se deberá anotar el monto que le corresponda a cada copropietario o cónyuge).	0
ISR correspondiente a la entidad federativa (en copropiedad y sociedad conyugal se deberá anotar el monto que le corresponda a cada copropietario o cónyuge).	3304
Monto de la actividad gravada para efectos del IVA.	0
IVA recaudado y enterado por cuenta del tercero.	0
Nacionalidad.	MEXICANA
Nacionalidad.	1

También podemos validar el calculo del impuesto sobre adquisición de inmuebles (ISAI), desde el calculo de cuenta previa, vamos a la opcion **HONO/IMPTOS** y despues

HONO / IMPTOS

TRAMITES

DERECHOS

OTROS GASTOS

IMPRIME PREVIO

DEL ISR ES LA DEL DIA: 20160816
 DO
 PF, SE CALCULARAN RETENCIONES SI RECEPTOR PM

CALCULO ISR

CALCULO IAI

NÚMERO DE EXPEDIENTE: 160074 0
 NÚMERO DE ESCRITURA:
 CÁLCULO ISR ENAJENACIÓN REFERIDO ☐ VISUAL

	IMPORTE CALCULADO
HONORARIOS	6,054.15
I.S.R. (VENDEDOR)	6,613.00
I.S.R. (COMPRADOR)	.00
ISAI	10,709.00

Para calcular la base gravable, se toma el valor más alto entre el valor de la contraprestación, el valor catastral, y el valor del avalúo.

Multiplicado por el porcentaje de adquisición, y así poder obtener el total del impuesto a pagar.

PAG. ANTERIOR

PAG. SIGUIENTE

FIN DE PROCESO

EXPEDIENTE:	1600740	052470
FECHA:	16/AGO/16	16/AGO/16
VALOR PACTADO:	900,090.00	
VALOR CATASTRAL:	920,000.00	
AVALUO:		
PORCENTAJE ADQUIRIDO:	33.33	
BASE GRAVABLE:	306,636.00	
IMPUESTO:	10,709.00	
RECARGOS:		
SUBTOTAL:	10,709.00	
REDUCCION:	0.00	
% DE REDUCCION:		
TOTAL A PAGAR:	10,709.00	