



## CONTENIDO

CONTENIDO.....	1
I. DESCRIPCIÓN.....	3
II. PROPÓSITO DEL DOCUMENTO.....	3
III. ¿CÓMO INGRESAR ?.....	3
1. Desde el menú principal.....	3
2. Desde la sección de datos de la propiedad de la hoja de trabajo mediante el botón.....	3
IV. BOTONES Y COMANDOS.....	4
V. PANTALLA PRINCIPAL DE LA CALCULADORA.....	5
VI. SECCIONES.....	6
1.- GENERALES.....	6
2.- DATOS DE LA PROPIEDAD.....	7
a) Datos de la Propiedad.....	7
b) Mejoras y otras deducciones.....	9
c) Enajenantes.....	10
d) Adquirentes.....	11
3.-DATOS DEL PAGO AL SAT.....	13
a) Datos Enajenación.....	13
b) Datos Adquisición.....	13
4.-ARCHIVOS DECLARANOT.....	14
a) Datos Enajenación.....	14
b) Datos Adquisición.....	14
VII. APÉNDICES.....	15
1. ACTUALIZACIÓN DE VALORES EN BASE AL I.N.P.C. Y A LA ACTUALIZACIÓN EN BASE AL FACTOR DE TABLA DE AJUSTE INFLACIONARIO.....	15
2. TABLA DE VALORES DE I.N.P.C DEL AÑO 1950 A FEBRERO DE 2010.....	16
3. TABLA DE VALORES FACTOR DE AJUSTE INFLACIONARIO VÁLIDO DESDE EL 04 DE AGOSTO DE 2010.....	17
4. AVALÚO REFERIDO.....	18
5. DECLARANOT (IMPORTAR ARCHIVOS GENERADOS DESDE LA CALCULADORA).....	20
a) ¿ Cómo instalar ?.....	20
b) ¿ Cómo crear una nueva declaración ?.....	21

FORMATO	VERSIÓN	ELABORÓ	FECHA	REVISÓ	FECHA	PÁGINA
MAN/NOT/CALCISR	0050		01/01/2008		24/03/2010	1 de 27



# CALCULADORA DEL I.S.R.

DBASYSTEM DE MÉXICO, S.A.DE C.V., todos los derechos reservados.

6.	CAPTURAR FECHAS EN EL SISTEMA.....	24
7.	CASOS PRÁCTICOS.....	25
a)	Cálculo sólo terreno (sólo existe pago a la entidad federativa, lo que se conoce cómo 5%) 25	
b)	Cálculo sólo terreno (Existe pago a la entidad federativa y a la federación).....	26

FORMATO	VERSIÓN	ELABORÓ	FECHA	REVISÓ	FECHA	PÁGINA
MAN/NOT/CALCISR	0050		01/01/2008		24/03/2010	2 de 27



## I. DESCRIPCIÓN

Con la calculadora del I.S.R., usted tendrá la capacidad de realizar:

1. Cálculos del impuesto sobre la renta por enajenación de bienes inmuebles.
2. Cálculos del impuesto sobre la renta por adquisición de bienes inmuebles.
3. Actualizaciones y recargos de los impuestos antes mencionados.
4. I.V.A. Comercial.
5. Realizar avalúos referidos.
6. Exportar los cálculos obtenidos a archivos de texto que son 100% compatibles con el sistema de DECLARACIÓN INFORMATIVA DE NOTARIOS PÚBLICOS Y DEMÁS FEDATARIOS (DECLARANOT), el cual es un sistema del SAT.

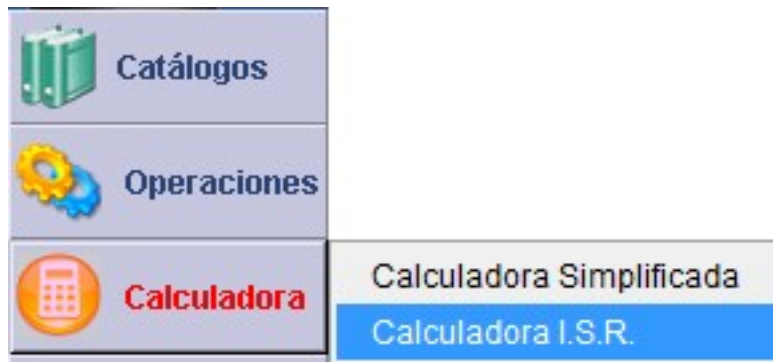
## II. PROPÓSITO DEL DOCUMENTO

Este documento le instruye sobre como operar la calculadora del I.S.R. del sistema DBASystem® Notarial®, así como también la correcta interpretación del reporte generado por medio de esta calculadora y la metodología de importación de información al DECLARANOT.

## III. ¿CÓMO INGRESAR ?

Existen 2 métodos para acceder a la calculadora, las cuales son:

### 1. Desde el menú principal












### 2. Desde la sección de datos de la propiedad de la hoja de trabajo mediante el botón



FORMATO	VERSIÓN	ELABORÓ	FECHA	REVISÓ	FECHA	PÁGINA
MAN/NOT/CALCISR	0050		01/01/2008		24/03/2010	3 de 27

## IV. BOTONES Y COMANDOS

		Este botón se encuentra en la sección de datos de la propiedad de la Hoja de trabajo, y nos permite acceder a esta calculadora.
		Este botón nos permite cerrar la calculadora. Sólo se muestra este botón si la calculadora se abrió desde la hoja de trabajo.
		Nos permite calcular un avalúo referido. Refiera al <a href="#">apéndice 4.- Avalúo Referido</a>
	<b>Calcular ISR</b>	Nos permite realizar el cálculo del I.S.R.
	<b>Retornar Valores</b>	Nos permite regresar los valores calculados a la Hoja de trabajo
	<b>Imprimir</b>	Imprime el reporte visual del cálculo realizado
	<b>Buscar</b>	Busca un cálculo realizado.
	<b>Limpiar</b>	Limpia la pantalla de la calculadora.
		Agrega un registro adicional en las secciones: 1) OTRAS DEDUCCIONES 2) ENAJENANTES 3) ADQUIRENTES
		Elimina registros en las secciones antes mencionadas.
		Caja que nos permite seleccionar cálculos, municipios, criterio de perdida parcial, expedientes, enajenantes, Mejoras y otras deducciones, Enajenantes, Adquirentes y Tipo de Residencia en el extranjero para el caso de extranjeros; estos deben de estar previamente capturados en el sistema.
		Nos permite Ingresar fechas Refiera al <a href="#">apéndice 6.- Capturar Fechas en el sistema.</a>
<b>ARCHIVOS DECLARANOT</b> 		Si seleccionamos esta opción, el sistema creará los archivos necesarios para importar o incorpora el cálculo a DECLARANOT.
		Este sobre nos permite abrir los archivos generados.



# CALCULADORA DEL I.S.R.

DBASISTEM DE MÉXICO, S.A.DE C.V., todos los derechos reservados.

## V. PANTALLA PRINCIPAL DE LA CALCULADORA

### CALCULADORA DEL I.S.R.

Calcular ISR

Restornar Valores

Imprimir

Buscar

Limpiar

GENERALES

NOMBRE CÁLCULO

CÁLCULO 65

\*LOCAL COMERCIAL

☐ NO ☒ SI

\*MUNICIPIO

Nuevo Leon - San Nicolás de los Gerz

AVÁLUE

2,000,000.00

\*CRITERIO A TOMAR EN CASO DE PERDIDA PARCIAL

COMPENSACION DE PERDIDAS

EXPEDIENTE

DATOS DE LA PROPIEDAD

\*Tipo de Predio

TERRENO Y CONSTRUCCIÓN

\*Fecha de Adquisición del Terreno

01/03/2009

\*Fecha de Adquisición de la Construcción

01/03/2009

Monto Terreno Adquisición

191,553.32

Monto Construcción Adquisición

514,028.86

\*Monto Adquisición

505,902.95

\*Fecha de Enajenación

28/03/2010

Monto Terreno Enajenación

Monto Construcción Enajenación

\*Monto Enajenación

2,000,000.00

MEJORAS Y OTRAS DEDUCCIONES

\*Concepto

\*Fecha de Adquisición

\*Aplicar (Terreno/Construcción)

\*Monto

TOTAL

ENAJENANTES

\*Nombre

\*%

Retener I.S.R.

☐

Retener I.V.A.

☐

Tipo de Residencia (En el extranjero)

I.S.R. Calculado

0.00

I.V.A. Calculado

0.00

GENÉRICO

100.00

100.00

☒

☒

309,611.00

0.00

TOTAL

100.00

309,611.00

0.00

ADQUIRENTES

\*Nombre

\*%

Retener I.S.R.

☐

I.S.R. Calculado

0.00

GENÉRICO

100.00

100.00

☒

0.00

TOTAL

100.00

0.00

DATOS DEL PAGO AL SAT

DATOS DE ENAJENACIÓN

Fecha

Número de transacción

DATOS DE ADQUISICIÓN

Fecha

Número de transacción

Adquisición por Prescripción

☒ NO ☐ SI

Número Prescripción

Fecha Consumación

ARCHIVOS DECLARANTO

DATOS DE ENAJENACIÓN

Detos de identificación de la Operación

Detos de Enajenantes

Detos de Adquirentes

DATOS DE ADQUISICIÓN

Detos de identificación de la Operación

Detos de Enajenantes

Detos de Adquirentes

FORMATO	VERSIÓN	ELABORÓ	FECHA	REVISÓ	FECHA	PÁGINA
MAN/NOT/CALCISR	0050		01/01/2008		24/03/2010	5 de 27



## VI. SECCIONES

La calculadora cuenta con 4 secciones, las cuales son:

1. GENERALES.
2. DATOS DE LA PROPIEDAD
3. DATOS DEL PAGO AL SAT
4. ARCHIVOS DECLARANOT

### 1.- GENERALES

**GENERALES**

**NOMBRE CÁLCULO**

**\*LOCAL COMERCIAL** ☒ NO ☐ SI

**\*MUNICIPIO** NL. - San Nicolás de los Garza

**AVÁLUO**

**\*CRITERIO A TOMAR EN CASO DE PERDIDA PARCIAL** COMPENSACION DE PERDIDAS

**EXPEDIENTE**

En esta sección debemos de ingresar la información básica del cálculo, la cual comprende:

<b>Nombre Cálculo</b>	Es el nombre que le queramos poner a nuestro cálculo. Si dejamos vacía esta caja el sistema propondrá el nombre "CÁLCULO (Más el número de cálculo asignado por el sistema)", ejemplo: CÁLCULO 1.
<b>Local Comercial</b>	Debemos de especificar si se trata de un local comercial, esto con la finalidad de calcular el I.V.A. comercial.
<b>Municipio</b>	Municipio en donde está localizado el predio, esto con la finalidad de determinar la tasa del I.V.A. y consideraciones especiales del estado; como puede ser por ejemplo el impuesto cedular.
<b>Avalúo</b>	En esta casilla se captura el avalúo comercial, es muy importante la captura de esta casilla para determinar el I.S.R. sobre adquisición de bienes inmuebles.
<b>Criterio a tomar en caso de pérdida parcial</b>	Nos permite decidir qué criterio se utilizará en caso de que hubiese pérdidas sobre el cálculo (La más utilizada es sobre la compensación de pérdidas).

FORMATO	VERSIÓN	ELABORÓ	FECHA	REVISÓ	FECHA	PÁGINA
MAN/NOT/CALCISR	0050		01/01/2008		24/03/2010	6 de 27



# CALCULADORA DEL I.S.R.

DBASISTEM DE MÉXICO, S.A.DE C.V., todos los derechos reservados.

## 2.- DATOS DE LA PROPIEDAD

DATOS DE LA PROPIEDAD						
*Tipo de Predio	*Fecha de Adquisición del Terreno	*Fecha de Adquisición de la Construcción	Monto Terreno Adquisición	Monto Construcción Adquisición	*Monto Adquisición	
TERRENO Y CONSTRUCCIÓN	01/03/2009	01/03/2009	191,553.32	814,026.66	805,909.95	
	*Fecha de Enajenación		Monto Terreno Enajenación	Monto Construcción Enajenación	*Monto Enajenación	
	28/03/2010				2,000,000.00	
MEJORAS Y OTRAS DEDUCCIONES						
*Concepto	*Fecha de Adquisición	*Aplicar (Terreno/Construcción)	*Monto			
					TOTAL	0
ENAJENANTES						
*Nombre	*%	Retener I.S.R.	Retener I.V.A.	Tipo de Residencia (En el extranjero)	I.S.R. Calculado	I.V.A. Calculado
		<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		0.00	0.00
GENERIC	100.00	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>		309,811.00	0.00
TOTAL					100.00	309,811.00
ADQUIRENTES						
*Nombre	*%	Retener I.S.R.		I.S.R. Calculado		
		<input type="checkbox"/>		0.00		
GENERIC	100.00	<input checked="" type="checkbox"/>		0.00		
TOTAL					100.00	0.00

En esta sección debemos de ingresar la información más importante para realizar el cálculo, la cual comprende las secciones:

- Datos de la Propiedad
- Mejoras y otras deducciones
- Enajenantes
- Adquirentes


### a) Datos de la Propiedad

*Tipo de Predio	*Fecha de Adquisición del Terreno	*Fecha de Adquisición de la Construcción	Monto Terreno Adquisición	Monto Construcción Adquisición	*Monto Adquisición
TERRENO Y CONSTRUCCIÓN	01/03/2009	01/03/2009	191,553.32	814,026.66	805,909.95
	*Fecha de Enajenación		Monto Terreno Enajenación	Monto Construcción Enajenación	*Monto Enajenación
	28/03/2010				2,000,000.00

Nos permite ingresar los datos de la operación referentes al inmueble.

<b>Tipo de Predio</b>	Mediante esta opción Seleccionaremos el tipo de cálculo a realizar, el sistema cuenta con 4 opciones de cálculo las cuales son: i. Sólo Terreno: Cuando se enajena sólo terreno.
-----------------------	---

FORMATO	VERSIÓN	ELABORÓ	FECHA	REVISÓ	FECHA	PÁGINA
MAN/NOT/CALCISR	0050		01/01/2008		24/03/2010	7 de 27

	<ul style="list-style-type: none"> <li>ii. Sólo Construcción: Cuando se enajena sólo construcción.</li> <li>iii. Terreno y Construcción: Cuando se enajena terreno y construcción (Sí deseamos que el sistema calcule diferente fecha de adquisición del terreno y construcción sólo basta con ingresar las fechas correspondientes de adquisición al terreno y a la construcción.</li> <li>iv. Casa Habitación: Cuando se esta enajenando el inmueble en el cual el o los enanjenantes residen.</li> </ul>
<b>Fecha de Adquisición del terreno</b>	Fecha en la cual se adquirió el terreno.
<b>Fecha de Adquisición de la construcción</b>	Fecha en la cual se adquirió la construcción.
<b>Monto Terreno Adquisición</b>	Monto por el cual se adquirió el terreno. Debe de capturarse el monto exacto en base a la información física, es decir para fechas anteriores a 1993, es necesario capturar los 3 ceros adicionales, ya que el sistema al realizar el cálculo hara las conversiones de moneda pertinentes.
<b>Monto Construcción Adquisición</b>	Monto por el cual se adquirió la construcción. Debe de capturarse el monto exacto en base a la información física, es decir para fechas anteriores a 1993, es necesario capturar los 3 ceros adicionales, ya que el sistema al realizar el cálculo hara las conversiones de moneda pertinentes.
<b>Monto Adquisición</b>	Monto total por el cual se adquirió el inmueble, en caso de no capturar el monto del terreno y la construcción, en el caso de enajenación de terreno y construcción el sistema aplicara la regla 80/20. 80% del monto a la construcción y el 20% restante al terreno. Debe de capturarse el monto exacto en base a la información física, es decir para fechas anteriores a 1993, es necesario capturar los 3 ceros adicionales, ya que el sistema al realizar el cálculo hara las conversiones de moneda pertinentes.
<b>Fecha de Enajenación</b>	Fecha en la cual se enajenó el inmueble.
<b>Monto Terreno Enajenación</b>	Monto por el cual se enajenó el terreno. Debe de capturarse el monto exacto en base a la información física, es decir para fechas anteriores a 1993, es necesario capturar los 3 ceros adicionales, ya que el sistema al realizar el cálculo hara las conversiones de moneda pertinentes.
<b>Monto Construcción Enajenación</b>	Monto por el cual se enajenó la construcción. Debe de capturarse el monto exacto en base a la información física, es decir para fechas anteriores a 1993, es necesario capturar los 3 ceros adicionales, ya que el sistema al realizar el cálculo hara las conversiones de moneda pertinentes.
<b>Monto Enajenación</b>	Monto total por el cual se enajenó el inmueble, en caso de no capturar el monto del terreno y la construcción, en el caso de enajenación de terreno y construcción el sistema aplicara la regla 80/20. 80% del monto a la construcción y el 20% restante al terreno. Debe de capturarse el monto exacto en base a la información física, es decir para fechas anteriores a 1993, es necesario capturar los 3 ceros adicionales, ya que el sistema al realizar el cálculo hara las conversiones de moneda pertinentes.
	Al dar clic sobre este botón el sistema nos permitirá calcular un avalúo referido.

FORMATO	VERSIÓN	ELABORÓ	FECHA	REVISÓ	FECHA	PÁGINA
MAN/NOT/CALCISR	0050		01/01/2008		24/03/2010	8 de 27









# CALCULADORA DEL I.S.R.

DBASISTEM DE MÉXICO, S.A.DE C.V., todos los derechos reservados.

## b) Mejoras y otras deducciones

Nos permite ingresar mejoras y deducciones autorizadas para el terreno y la construcción.

<b>Concepto</b>	Nos permite agregar mejoras o deducciones autorizadas para el terreno y la construcción. En el caso de las deducciones estas se aplicaran al 100% tanto para el terreno y la construcción; para el caso de las mejoras, para el terreno serán deducibles al 100% y para el terreno se aplicaran al 80%, aplicando la depreciación correspondiente en base a la antigüedad de estas mejoras a la construcción.
<b>Monto</b>	En esta casilla se capturar el monto que nos haya costado la mejora o deducción Debe de capturarse el monto exacto en base a la información física, es decir para fechas anteriores a 1993, es necesario capturar los 3 ceros adicionales, ya que el sistema al realizar el cálculo hara las conversiones de moneda pertinentes.
<b>Fecha de Adquisición</b>	Fecha en la cual se adquirió la mejora o deducción.
<b>Aplicar Terreno/Construcción</b>	Especifica a que le aplicaremos la mejora o deducción.
	Nos permite agregar una deducción o mejora a nuestro cálculo, ejemplo: 
	Al dar clic sobre este botón el sistema nos permitirá calcular un avaluo referido.
	Nos permite eliminar una deducción o mejora a nuestro cálculo, antes de esliminarlo de nuestro cálculo el sistema nos preguntará si en verdad deseamos eliminar el registro, ejemplo:

FORMATO	VERSIÓN	ELABORÓ	FECHA	REVISÓ	FECHA	PÁGINA
MAN/NOT/CALCISR	0050		01/01/2008		24/03/2010	9 de 27

	<p><b>MEJORAS Y OTRAS DEDUCCIONES</b></p> <p>*Concepto</p> <p>MEJORAS - Modificaciones</p>	<p>Mensaje de página web</p> <p>Dese eliminar el registro seleccionado</p> <p>Aceptar Cancelar</p>
<b>TOTAL</b>	Nos muestra la suma del total de las mejoras y deducciones ingresadas (No discriminando los viejos pesos con los actuales).	

## c) Enajenantes

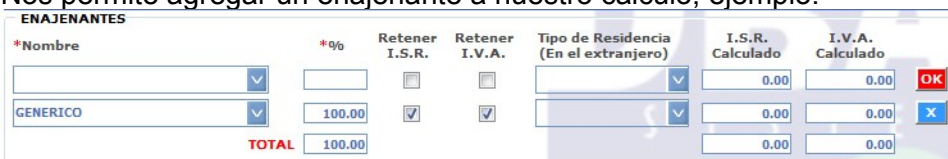
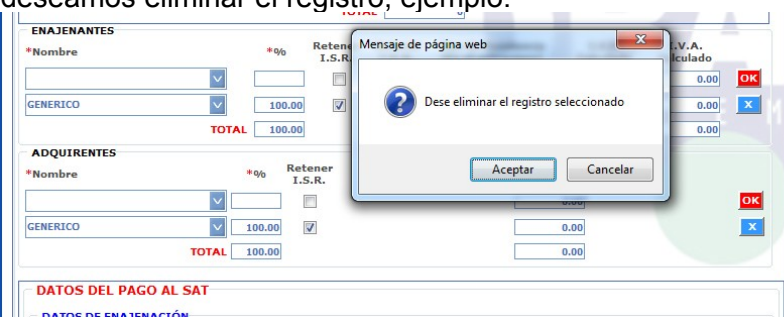
**ENAJENANTES**

*Nombre	*%	Retener I.S.R.	Retener I.V.A.	Tipo de Residencia (En el extranjero)	I.S.R. Calculado	I.V.A. Calculado
generico		<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	PARAISO FISCAL	0.00	0.00
GENERIC				SOBRE EL INGRESO		0.00
RENTAS Y VENTAS GENERALES				SOBRE LA GANANCIA		
SECRETARIA DE FINANZAS Y TESORERIA GENERAL DEL ESTADO					0.00	
SEGUROS BANORTE GENERALI					0.00	
ATENOGENES MAR DE LA VEGA					0.00	
<b>TOTAL</b>					100.00	


Nos permite ingresar los enajenantes que intervinieron en la enajenación del inmueble.

<b>Nombre</b>	En esta casilla se agregan los enajenantes, estos deben de existir en nuestra agenda de contactos, si no deseamos agregar algún contacto en el sistema podemos seleccionar el contacto "GENERIC". Si desea dar de alta nuevos contactos diríjase al apéndice A.- Uso de la caja dinámica.
<b>%</b>	En esta casilla se captura el porcentaje de enajenación del enajenante.
<b>Retener I.S.R.</b>	Esta casilla se debe de palomear si deseamos que se realice cálculo sobre el enajenante, para el caso de personas morales hay que desactivar la casilla para que no realice calculo sobre éste.
<b>Retener I.V.A.</b>	Esta casilla se debe de palomear si deseamos que se realice cálculo sobre el I.V.A. comercial (Si se trata de local comercial).
<b>Tipo de Residencia (En el extranjero)</b>	Si se trata de un residente en el extranjero es necesario seleccionar que tipo de Residencia tiene el enajenante: <ul style="list-style-type: none"> <li>a) Paraíso Fiscal: 40% sobre el ingreso.</li> <li>b) Sobre el Ingreso: 25% sobre el ingreso.</li> <li>c) Sobre la ganancia: 30% sobre la ganancia ( 2010 ), este es tomado del porcentaje más alto de la tabla para el cálculo de los pagos provisionales del I.S.R. del año de la enajenación</li> </ul>
<b>I.S.R. Calculado</b>	Es el I.S.R. sobre enajenación que debe de pagar el enajenante, esta casilla es de sólo lectura, el sistema nos arroja un monto después de

FORMATO	VERSIÓN	ELABORÓ	FECHA	REVISÓ	FECHA	PÁGINA
MAN/NOT/CALCISR	0050		01/01/2008		24/03/2010	10 de 27

	<p>que le demos clic en el botón de <b>Calcular ISR</b> o bien cuando busquemos un cálculo, mediante el botón <b>Buscar</b>.</p>
<b>I.V.A. Calculado</b>	<p>Es el I.V.A. Comercial que causó el enajenante en base a su porcentaje de enajenación, esta casilla es de sólo lectura, el sistema nos arrojará un monto después de que le demos clic en el botón de <b>Calcular ISR</b> o bien cuando busquemos un cálculo, mediante el botón <b>Buscar</b>.</p>
<b>OK</b>	<p>Nos permite agregar un enajenante a nuestro cálculo, ejemplo:</p> 
<b>X</b>	<p>Nos permite eliminar un enajenante de nuestro cálculo, antes de eliminarlo de nuestro cálculo el sistema nos preguntará si en verdad deseamos eliminar el registro, ejemplo:</p> 
<b>TOTAL</b>	<p>Nos muestra la suma del total del porcentaje de la enajenación, I.S.R. calculado e I.V.A. calculado.</p>

## d) Adquirentes



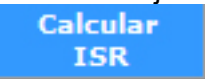


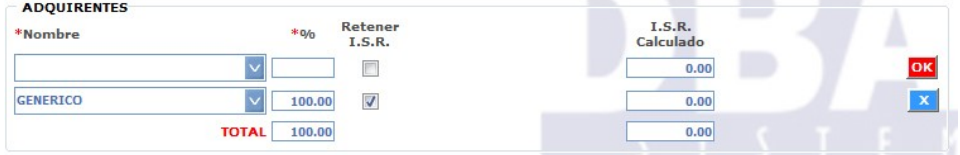

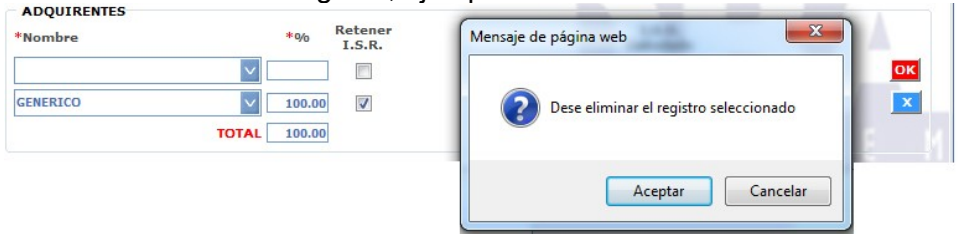
FORMATO	VERSIÓN	ELABORÓ	FECHA	REVISÓ	FECHA	PÁGINA
MAN/NOT/CALCISR	0050		01/01/2008		24/03/2010	11 de 27



# CALCULADORA DEL I.S.R.

DBASISTEM DE MÉXICO, S.A.DE C.V., todos los derechos reservados.

Nos permite ingresar los adquirentes que intervinieron en la enajenación del inmueble.

<b>Nombre</b>	En esta casilla se agregan los adquirentes, estos deben de existir en nuestra agenda de contactos, si no deseamos agregar algún contacto en el sistema podemos seleccionar el contacto "GENÉRICO". Si desea dar de alta nuevos contactos diríjase al apéndice A.- Uso de la caja dinámica.
<b>%</b>	En esta casilla se captura el porcentaje de adquisición del adquirente.
<b>Retener I.S.R.</b>	Esta casilla se debe de palomear si deseamos que se realice cálculo sobre el adquirente, para el caso de personas morales hay que desactivar la casilla para que no realice cálculo sobre éste.
<b>I.S.R. Calculado</b>	Es el I.S.R. sobre adquisición que debe de pagar el adquirente, esta casilla es de sólo lectura, el sistema nos arroja un monto después de que le demos clic en el botón de  o bien cuando busquemos un cálculo, mediante el botón  .
	Nos permite agregar un adquirente a nuestro cálculo, ejemplo: 
	Nos permite eliminar un adquirente de nuestro cálculo, antes de eliminarlo de nuestro cálculo el sistema nos preguntará si en verdad deseamos eliminar el registro, ejemplo: 
<b>TOTAL</b>	Nos muestra la suma del total del porcentaje de la adquisición e I.S.R. calculado.

FORMATO	VERSIÓN	ELABORÓ	FECHA	REVISÓ	FECHA	PÁGINA
MAN/NOT/CALCISR	0050		01/01/2008		24/03/2010	12 de 27



# CALCULADORA DEL I.S.R.

DBASISTEM DE MÉXICO, S.A.DE C.V., todos los derechos reservados.

## 3.-DATOS DEL PAGO AL SAT

<b>DATOS DEL PAGO AL SAT</b>	
<b>DATOS DE ENAJENACIÓN</b>	
Fecha <input type="text"/>	Número de transacción <input type="text"/>
<b>DATOS DE ADQUISICIÓN</b>	
Fecha <input type="text"/>	Número de transacción <input type="text"/>
Adquisición por Prescripción <input checked="" type="radio"/> NO <input type="radio"/> SI	
Número Prescripción <input type="text"/>	
Fecha Consumación <input type="text"/>	

En esta sección debemos de ingresar relativa a los pagos enterados al SAT por concepto de I.S.R. por enajenación y adquisición de bienes inmuebles, la cual comprende las secciones:

- a) Datos de Enajenación
- b) Datos de Adquisición

### a) Datos Enajenación

<b>DATOS DE ENAJENACIÓN</b>	
Fecha <input type="text"/>	Número de transacción <input type="text"/>

Nos permite ingresar los datos de la operación referentes al inmueble.

<b>Fecha</b>	Fecha en la cual se entero el pago al S.A.T.
<b>Número de transacción</b>	Número de transacción o folio electrónico del pago al S.A.T.

### b) Datos Adquisición

<b>DATOS DE ADQUISICIÓN</b>	
Fecha <input type="text"/>	Número de transacción <input type="text"/>
Adquisición por Prescripción <input checked="" type="radio"/> NO <input type="radio"/> SI	
Número Prescripción <input type="text"/>	
Fecha Consumación <input type="text"/>	

Nos permite ingresar los datos de la operación referentes al inmueble.

<b>Fecha</b>	Fecha en la cual se entero el pago al S.A.T.
<b>Número de transacción</b>	Número de transacción o folio electrónico del pago al S.A.T.
<b>Adquisición por Prescripción</b>	Esta opción indica si la adquisición fue por prescripción.
<b>Número Prescripción</b>	Número de la prescripción en su caso.
<b>Fecha Consumación</b>	Fecha en que se consumó la prescripción

FORMATO	VERSIÓN	ELABORÓ	FECHA	REVISÓ	FECHA	PÁGINA
MAN/NOT/CALCISR	0050		01/01/2008		24/03/2010	13 de 27











# CALCULADORA DEL I.S.R.

DBASISTEM DE MÉXICO, S.A.DE C.V., todos los derechos reservados.

## 4.-ARCHIVOS DECLARANOT

**ARCHIVOS DECLARANOT** ☐

**DATOS DE ENAJENACIÓN**  
Datos de identificación de la Operación  Datos de Enajenantes  Datos de Adquirentes 

**DATOS DE ADQUISICIÓN**  
Datos de identificación de la Operación  Datos de Enajenantes  Datos de Adquirentes 

En esta sección podemos descargar los archivos que podemos integrar al DECLARANOT (estos se generarán si palomemaos la casilla **ARCHIVOS DECLARANOT** ☐ ) la cual comprende las secciones:




- a) Datos de Enajenación
- b) Datos de Adquisición

### a) Datos Enajenación

**DATOS DE ENAJENACIÓN**

Datos de identificación de la Operación  Datos de Enajenantes  Datos de Adquirentes 

Nos permite descargar los archivos referentes al pago realizado por el I.S.R. por enajenación de inmuebles.




<b>Datos de identificación de la Operación</b>	Nos permite descargar el archivo con el detalle del inmueble mediante el botón  .
<b>Datos de Enajenantes</b>	Nos permite descargar el archivo con el detalle de los enajenantes mediante el botón  .
<b>Datos de Adquirentes</b>	Nos permite descargar el archivo con el detalle de los adquirentes mediante el botón  .

### b) Datos Adquisición

**DATOS DE ADQUISICIÓN**

Datos de identificación de la Operación  Datos de Enajenantes  Datos de Adquirentes 

Nos permite descargar los archivos referentes al pago realizado por el I.S.R. por adquisición de inmuebles.

<b>Datos de identificación de la Operación</b>	Nos permite descargar el archivo con el detalle del inmueble mediante el botón  .
<b>Datos de Enajenantes</b>	Nos permite descargar el archivo con el detalle de los enajenantes mediante el botón  .
<b>Datos de Adquirentes</b>	Nos permite descargar el archivo con el detalle de los adquirentes mediante el botón  .

FORMATO	VERSIÓN	ELABORÓ	FECHA	REVISÓ	FECHA	PÁGINA
MAN/NOT/CALCISR	0050		01/01/2008		24/03/2010	14 de 27



## VII. APÉNDICES

### 1. ACTUALIZACIÓN DE VALORES EN BASE AL I.N.P.C. Y A LA ACTUALIZACIÓN EN BASE AL FACTOR DE TABLA DE AJUSTE INFLACIONARIO

Para la actualización de valores de montos de años históricos el SAT nos permite realizar actualizaciones en base al Índice Nacional de Precios al Consumidor (I.N.P.C.) ó utilizando el factor de la tabla de ajuste inflacionario (años de antigüedad), el factor a utilizar debe de ser el mayor; ya que éste factor influirá en las deducciones que realicemos sobre nuestros cálculos y entre mayor sea éste, mayor deducciones podrá realizar el contribuyente, ayudando con esto a nuestro cliente a que el monto a pagar sobre el pago provisional del I.S.R. sea menor.

#### Ejemplo:

Supongamos que deseamos actualizar el valor del terreno, el cuál tiene el siguiente detalle:

- 1) Fecha de Adquisición: 03 de Marzo de 1987
- 2) Valor de adquisición: \$1,387.50 ( viejos pesos )
- 3) Fecha de Enajenación: 24 de Marzo de 2010

Revisando la página del SAT:

[http://www.sat.gob.mx/sitio\\_internet/asistencia\\_contribuyente/informacion\\_frecuente/inpc/](http://www.sat.gob.mx/sitio_internet/asistencia_contribuyente/informacion_frecuente/inpc/)

Obtenemos la siguiente información:

El I.N.P.C. de mes de Marzo de 1987 es de 3.7605.

El I.N.P.C. de marzo de 2010 (Como no se ha publicado el I.N.P.C. correspondiente al mes de Marzo de 2010 a la fecha 24 de Marzo de 2010, se obtiene el I.N.P.C. del mes inmediato anterior, en este caso sería el de Febrero de 2010) es de 140.857.

#### Cálculo:

- 1) Años de antigüedad del terreno: Los años transcurridos entre la fecha de adquisición y la fecha de adquisición nos da: 23 años de antigüedad.
- 2) Se divide el I.N.P.C de enajenación entre el I.N.P.C de adquisición  $\rightarrow 140.857 \div 3.7605 = 37.45698710277889$ , donde se toman las 4 primeras cifras significativas después del punto decimal, es decir, el factor obtenido mediante I.N.P.C., sería de 37.4569.
- 3) Se consulta la tabla de factor de índice inflacionario en base a los años de antigüedad, que en este caso buscaríamos el factor sobre propiedades que tengan mas de 23 años de antigüedad, el cual es de 83.2699.
- 4) Se selecciona el factor mayor que en este caso sería el factor sobre ajuste inflacionario, es decir, 83.2699.
- 5) Se actualiza el monto del terreno a la fecha actual, es decir, se convierten los pesos viejos a pesos actuales, es decir el costo original que fue de \$1,387.50, equivaldría a \$1.3875 (dividiendo los viejos pesos  $\div 1,000$ ), pero como el formato de moneda sólo contempla 2 decimales, tomaríamos las primeras 2 cifras significativas después del punto decimal, es decir, \$1.38.
- 6) Finalmente multiplicaríamos el factor mayor por el costo del terreno actualizado  $\rightarrow \$1.38 \times 83.2699 = 114.912462$ , pero como el formato de moneda sólo contempla 2 decimales, tomaríamos las primeras 2 cifras significativas después del punto decimal, es decir, \$114.91.

FORMATO	VERSIÓN	ELABORÓ	FECHA	REVISÓ	FECHA	PÁGINA
MAN/NOT/CALCISR	0050		01/01/2008		24/03/2010	15 de 27



# CALCULADORA DEL I.S.R.

DBASISTEM DE MÉXICO, S.A.DE C.V., todos los derechos reservados.

## 2. TABLA DE VALORES DE I.N.P.C DEL AÑO 1950 A FEBRERO DE 2010

ANO	ENE	FEB	MAR	ABR	MAY	JUN	JUL	AGO	SEP	OCT	NOV	DIC
1950	0.009280	0.009391	0.009807	0.009903	0.009890	0.009820	0.009890	0.010056	0.010361	0.010612	0.010793	0.010905
1951	0.011132	0.011590	0.012131	0.012436	0.012728	0.012936	0.012715	0.012467	0.012619	0.012674	0.012936	0.012894
1952	0.012956	0.012887	0.013012	0.013108	0.013067	0.013067	0.012887	0.012887	0.012625	0.012736	0.012680	0.012611
1953	0.012514	0.012417	0.012486	0.012528	0.012708	0.012653	0.012820	0.012778	0.012875	0.013056	0.012874	0.012874
1954	0.012786	0.012828	0.012952	0.013300	0.013939	0.014119	0.014133	0.014244	0.014203	0.014536	0.014800	0.014982
1955	0.014982	0.015134	0.015440	0.015606	0.015579	0.015676	0.015856	0.016022	0.016022	0.016187	0.016437	0.016396
1956	0.016519	0.016672	0.016658	0.016755	0.016644	0.016505	0.016298	0.016339	0.016339	0.016228	0.016366	0.016491
1957	0.016631	0.016645	0.016743	0.016992	0.017173	0.017145	0.017381	0.017672	0.017547	0.017562	0.017547	0.017576
1958	0.017790	0.017734	0.017846	0.018025	0.018164	0.018095	0.018054	0.017971	0.017721	0.017860	0.018124	0.018262
1959	0.018212	0.018199	0.018296	0.018296	0.018129	0.018171	0.018129	0.018199	0.017908	0.018060	0.018199	0.018254
1960	0.018282	0.018296	0.018737	0.019123	0.019054	0.019041	0.019179	0.019248	0.019344	0.019123	0.019054	0.019137
1961	0.019268	0.019213	0.019171	0.019296	0.019296	0.019309	0.019254	0.019033	0.018978	0.018992	0.019061	0.019074
1962	0.019129	0.019240	0.019434	0.019586	0.019559	0.019586	0.019698	0.019740	0.019836	0.019753	0.019753	0.019670
1963	0.019599	0.019682	0.019682	0.019710	0.019766	0.019682	0.019738	0.019668	0.019655	0.019586	0.019572	0.019710
1964	0.019945	0.020319	0.020277	0.020388	0.020444	0.020457	0.020650	0.020845	0.020554	0.020526	0.020734	0.020775
1965	0.020743	0.020827	0.020896	0.021020	0.021034	0.021062	0.020965	0.020909	0.020993	0.020978	0.020909	0.020909
1966	0.020949	0.020935	0.020811	0.020935	0.020990	0.021074	0.021212	0.021336	0.021336	0.021406	0.021434	0.021448
1967	0.021602	0.021740	0.021782	0.021783	0.021644	0.021533	0.021685	0.021768	0.021851	0.021920	0.021878	0.021755
1968	0.021895	0.021895	0.022076	0.022242	0.022408	0.022228	0.022172	0.022283	0.022353	0.022283	0.022325	0.022283
1969	0.022381	0.022462	0.022484	0.022545	0.022545	0.022625	0.022711	0.022736	0.022949	0.023190	0.023193	0.023368
1970	0.023545	0.023542	0.023612	0.023642	0.023692	0.023836	0.023952	0.024063	0.024121	0.024130	0.024260	0.024465
1971	0.024706	0.024808	0.024902	0.025030	0.025083	0.025196	0.025177	0.025407	0.025490	0.025515	0.025556	0.025678
1972	0.025792	0.025872	0.026013	0.026177	0.026229	0.026423	0.026523	0.026698	0.026820	0.026839	0.027013	0.027105
1973	0.027498	0.027725	0.027969	0.028412	0.028714	0.028950	0.029692	0.030169	0.030886	0.031283	0.031668	0.032898
1974	0.034075	0.034845	0.035114	0.035590	0.035870	0.036225	0.036748	0.037136	0.037557	0.038303	0.039366	0.039674
1975	0.040181	0.040402	0.040657	0.041001	0.041549	0.042256	0.042594	0.042962	0.043275	0.043497	0.043802	0.044159
1976	0.045012	0.045854	0.046303	0.046627	0.046954	0.047143	0.047542	0.047996	0.049633	0.052428	0.054797	0.056171
1977	0.057961	0.059241	0.060274	0.061185	0.061723	0.062479	0.063186	0.064482	0.065626	0.066128	0.066851	0.067776
1978	0.069283	0.070278	0.071009	0.071799	0.072502	0.073500	0.074746	0.075491	0.076353	0.077278	0.078073	0.078736
1979	0.081531	0.082703	0.083825	0.084575	0.085684	0.086634	0.087684	0.089011	0.090102	0.091676	0.092856	0.094499
1980	0.099106	0.101400	0.103480	0.105290	0.107010	0.109130	0.112180	0.114500	0.115770	0.117530	0.119570	0.122700
1981	0.126660	0.129770	0.132540	0.135530	0.137580	0.139510	0.141960	0.144890	0.147580	0.150860	0.153760	0.157900
1982	0.165750	0.172260	0.178550	0.188230	0.198810	0.208380	0.219120	0.243710	0.256720	0.270030	0.283680	0.313980
1983	0.348140	0.366820	0.384580	0.408930	0.426660	0.442820	0.464710	0.482750	0.497610	0.514120	0.544310	0.567600
1984	0.603660	0.635520	0.662680	0.691350	0.714270	0.740120	0.764380	0.786110	0.809530	0.837810	0.866570	0.903370
1985	0.970380	1.010700	1.049900	1.082200	1.107800	1.135500	1.175100	1.226500	1.275400	1.323900	1.385000	1.479300
1986	1.610000	1.681600	1.759800	1.851700	1.954600	2.080000	2.183800	2.357900	2.499400	2.642200	2.820800	3.043600
1987	3.290000	3.527400	3.760500	4.089500	4.397800	4.716000	5.098000	5.514600	5.877900	6.367800	6.872800	7.888000
1988	9.107600	9.867300	10.373000	10.692000	10.899000	11.121000	11.307000	11.411000	11.476000	11.563000	11.718000	11.963000
1989	12.256000	12.422000	12.556000	12.744000	12.920000	13.077000	13.207000	13.333000	13.461000	13.660000	13.852000	14.319000
1990	15.010000	15.350000	15.621000	15.858000	16.135000	16.490000	16.791000	17.077000	17.321000	17.570000	18.036000	18.605000
1991	19.079000	19.412000	19.689000	19.895000	20.089000	20.300000	20.480000	20.622000	20.828000	21.070000	21.593000	22.101000
1992	22.503000	22.770000	23.001000	23.206000	23.359000	23.517000	23.666000	23.811000	24.018000	24.191000	24.392000	24.740000
1993	25.050000	25.255000	25.402000	25.548000	25.694000	25.839000	25.963000	26.102000	26.295000	26.403000	26.519000	26.721000
1994	26.928000	27.067000	27.206000	27.339000	27.471000	27.609000	27.731000	27.861000	28.059000	28.206000	28.357000	28.605000
1995	29.682000	30.940000	32.764000	35.375000	36.853000	38.023000	38.798000	39.442000	40.258000	41.086000	42.099000	43.471000
1996	45.033000	46.084000	47.099000	48.438000	49.321000	50.124000	50.836000	51.512000	52.336000	52.989000	53.792000	55.514000
1997	56.942000	57.898000	58.619000	59.252000	59.793000	60.324000	60.849000	61.390000	62.155000	62.652000	63.352000	64.240000
1998	65.638000	66.787000	67.569000	68.201000	68.745000	69.557000	70.228000	70.903000	72.053000	73.085000	74.380000	76.195000
1999	78.119000	79.169000	79.904000	80.637000	81.122000	81.655000	82.195000	82.658000	83.456000	83.985000	84.732000	85.581000
2000	86.730000	87.499000	87.984000	88.485000	88.816000	89.342000	89.690000	90.183000	90.842000	91.467000	92.249000	93.248000
2001	93.765000	93.703000	94.297000	94.772000	94.990000	95.215000	94.967000	95.530000	96.419000	96.855000	97.220000	97.354000
2002	98.253000	98.190000	98.692000	99.231000	99.432000	99.917000	100.204000	100.585000	101.190000	101.636000	102.458000	102.904000
2003	103.320000	103.607000	104.261000	104.439000	104.102000	104.188000	104.339000	104.652000	105.275000	105.661000	106.538000	106.996000
2004	107.661000	108.305000	108.672000	108.836000	108.563000	108.737000	109.022000	109.695000	110.602000	111.368000	112.318000	112.550000
2005	112.554000	112.929000	113.438000	113.842000	113.556000	113.447000	113.891000	114.027000	114.484000	114.765000	115.591000	116.301000
2006	116.983000	117.162000	117.309000	117.481000	116.958000	117.059000	117.380000	117.979000	119.170000	119.691000	120.319000	121.015000
2007	121.640000	121.980000	122.244000	122.171000	121.575000	121.721000	122.238000	122.736000	123.689000	124.171000	125.047000	125.564000
2008	126.146000	126.521000	127.438000	127.728000	127.590000	128.118000	128.832000	129.576000	130.459000	131.348000	132.841000	133.761000
2009	134.071000	134.367000	135.140000	135.613000	135.218000	135.467000	135.836000	136.161000	136.844000	137.258000	137.970000	138.541000
2010	140.047000	140.857000										

FORMATO	VERSIÓN	ELABORÓ	FECHA	REVISÓ	FECHA	PÁGINA
MAN/NOT/CALCISR	0050		01/01/2008		24/03/2010	16 de 27





# CALCULADORA DEL I.S.R.

DBASISTEM DE MÉXICO, S.A.DE C.V., todos los derechos reservados.

## 3. TABLA DE VALORES FACTOR DE AJUSTE INFLACIONARIO VÁLIDO DESDE EL 04 DE AGOSTO DE 2010

ANTIGÜEDAD	FACTOR	ANTIGÜEDAD	FACTOR
HASTA 1 AÑOS	1.00	HASTA 51 AÑOS	7361.55
HASTA 2 AÑOS	1.06	HASTA 52 AÑOS	7536.35
HASTA 3 AÑOS	1.10	HASTA 53 AÑOS	8061.35
HASTA 4 AÑOS	1.15	HASTA 54 AÑOS	8116.26
HASTA 5 AÑOS	1.19	HASTA 55 AÑOS	8949.00
HASTA 6 AÑOS	1.25	HASTA 56 AÑOS	10485.66
HASTA 7 AÑOS	1.30	HASTA 57 AÑOS	10713.84
HASTA 8 AÑOS	1.36	HASTA 58 AÑOS	10347.88
HASTA 9 AÑOS	1.43	HASTA 59 AÑOS	12044.15
HASTA 10 AÑOS	1.55	HASTA 60 AÑOS	14447.30
HASTA 11 AÑOS	1.72	HASTA 61 AÑOS	15937.70
HASTA 12 AÑOS	2.04	HASTA 62 AÑOS	17627.62
HASTA 13 AÑOS	2.35	HASTA 63 AÑOS	19009.52
HASTA 14 AÑOS	2.98	HASTA 64 AÑOS	20183.42
HASTA 15 AÑOS	4.52	HASTA 65 AÑOS	23778.43
HASTA 16 AÑOS	4.98	HASTA 66 AÑOS	26807.11
HASTA 17 AÑOS	5.35	HASTA 67 AÑOS	34685.54
HASTA 18 AÑOS	5.96	HASTA 68 AÑOS	43706.89
HASTA 19 AÑOS	7.03	HASTA 69 AÑOS	48669.25
HASTA 20 AÑOS	8.93	HASTA 70 AÑOS	52161.21
HASTA 21 AÑOS	10.94	HASTA 71 AÑOS	53539.92
HASTA 22 AÑOS	14.72	HASTA 72 AÑOS	52867.87
HASTA 23 AÑOS	40.75	HASTA 73 AÑOS	56426.29
HASTA 24 AÑOS	83.27	HASTA 74 AÑOS	69419.18
HASTA 25 AÑOS	138.16	HASTA 75 AÑOS	74047.13
HASTA 26 AÑOS	222.10	HASTA 76 AÑOS	74047.13
HASTA 27 AÑOS	385.11	HASTA 77 AÑOS	78265.00
HASTA 28 AÑOS	808.89	HASTA 78 AÑOS	84202.35
HASTA 29 AÑOS	1058.54	HASTA 79 AÑOS	78998.83
HASTA 30 AÑOS	1352.81	HASTA 80 AÑOS	69897.58
HASTA 31 AÑOS	1644.42	HASTA 81 AÑOS	69897.58
HASTA 32 AÑOS	1935.12	HASTA 82 AÑOS	69897.58
HASTA 33 AÑOS	2313.13	HASTA 83 AÑOS	67522.42
HASTA 34 AÑOS	2978.54	MAS DE 83 AÑOS	65907.05
HASTA 35 AÑOS	3336.69		
HASTA 36 AÑOS	3934.58		
HASTA 37 AÑOS	4875.61		
HASTA 38 AÑOS	5198.21		
HASTA 39 AÑOS	5426.70		
HASTA 40 AÑOS	5694.24		
HASTA 41 AÑOS	5990.26		
HASTA 42 AÑOS	6123.33		
HASTA 43 AÑOS	6206.38		
HASTA 44 AÑOS	6399.86		
HASTA 45 AÑOS	6463.52		
HASTA 46 AÑOS	6722.11		
HASTA 47 AÑOS	6840.60		
HASTA 48 AÑOS	7008.66		
HASTA 49 AÑOS	6958.21		
HASTA 50 AÑOS	7333.50		

FORMATO	VERSIÓN	ELABORÓ	FECHA	REVISÓ	FECHA	PÁGINA
MAN/NOT/CALCISR	0050		01/01/2008		24/03/2010	17 de 27




# CALCULADORA DEL I.S.R.




DBASISTEM DE MÉXICO, S.A.DE C.V., todos los derechos reservados.

## 4. AVALÚO REFERIDO

Se utiliza para los casos de enajenación de inmuebles en los que el propietario o legítimo tenedor no cuente con los debidos comprobantes de construcción, mejora o adición. Un ejemplo de ello sería aquel en el que se adquirió un simple terreno en el que posteriormente se edifica una casa, un edificio o instalaciones diversas de las cuales no se tomó la precaución de haber conservado los comprobantes de su costo, y hoy se pretende vender son sus accesorios, es aquí en donde nace la conveniencia de practicar un avalúo referido de las mejoras a fin de determinar la utilidad para el correspondiente pago del Impuesto Sobre la Renta por enajenación de inmuebles.

En el sistema dándole clic en  en la calculadora del I.S.R., el sistema nos abrirá una ventana, la cual es la siguiente:

IMPORTE	FECHA DE ADQUISICIÓN	FECHA DE AVALÚO PERICIAL	OBSERVACIONES
800000	03/03/1987 	24/03/2010 	
			

Importe	Costo de la construcción, mejora o deducción a la fecha actual, obtenida mediante un avalúo pericial.
Fecha de Adquisición	Fecha en la que se adquirió la construcción, mejora o deducción.
Fecha de Avalúo Pericial	Fecha en la que se realizó el avalúo pericial
Observaciones	Campo Utilizado por el sistema para agregar observaciones al cálculo.
	Al darle clic en este botón el sistema generará el cálculo correspondiente y se mostrara la siguiente información: <div><div>DETALLE</div><div><div>Fecha Adquisición: 03/03/1987</div><div>Fecha Avalúo Pericial: 24/03/2010</div><div>Monto Actual: 800,000.00</div><div>I.N.P.C. Adquisición: 3.76050000</div><div>I.N.P.C. Avalúo Pericial: 140.85700000</div><div>Factor I.N.P.C.: 37.45690000</div><div>Monto / Factor: 21,357.88</div><div>Factor de ajuste pesos actuales: 1000</div><div>Pesos originales: 21,357,880.00</div><div>Porcentaje de deducción autorizada: 100%</div><div>Monto de la deducción autorizada: 21,357,880.00</div><div>Monto de la deducción autorizada en pesos actuales: 21,357.88</div></div><div></div></div>
Detalle	Muestra el detalle del cálculo realizado
	Regresa la información calculada a la casilla correspondiente de la calculadora del I.S.R.

Para el caso de un avalúo referido sobre el terreno la deducción autorizada es del 100%, más si embargo para la construcción la deducción autorizada es del 80%.

### Ejemplo:

Supongamos que deseamos obtener el valor de una construcción que se edificó el 03 de Febrero de 1987, el cual tiene el siguiente detalle:

FORMATO	VERSIÓN	ELABORÓ	FECHA	REVISÓ	FECHA	PÁGINA
MAN/NOT/CALCISR	0050		01/01/2008		24/03/2010	18 de 27



# CALCULADORA DEL I.S.R.

DBASYSTEM DE MÉXICO, S.A.DE C.V., todos los derechos reservados.

1. Fecha de Adquisición: 03 de Marzo de 1987
2. Fecha Avalúo Pericial: 24/03/2010
3. Valor de Avalúo Pericial: \$800,000.00

Revisando la página del SAT:

[http://www.sat.gob.mx/sitio\\_internet/asistencia\\_contribuyente/informacion\\_frecuente/inpc/](http://www.sat.gob.mx/sitio_internet/asistencia_contribuyente/informacion_frecuente/inpc/)

Obtenemos la siguiente información:

El I.N.P.C. de mes de Febrero de 1987 es de 3.7605.

El I.N.P.C. de marzo de 2010 (Como no se ha publicado el I.N.P.C. correspondiente al mes de Marzo de 2010 a la fecha 24 de Marzo de 2010, se obtiene el I.N.P.C. del mes inmediato anterior, en este caso sería el de Febrero de 2010) es de 140.857.

## Cálculo:

- 1) Se divide el I.N.P.C del avalúo pericial entre el I.N.P.C de adquisición  $\rightarrow 140.857 \div 3.7605 = 37.45698710277889$ , donde se toman las 4 primeras cifras significativas después del punto decimal, es decir, el factor obtenido mediante I.N.P.C., sería de 37.4569.
- 2) Se divide el valor de avalúo pericial entre el factor del I.N.P.C.  $\rightarrow 800,000 \div 37.4569 = 21357.88065750236$ , pero como el formato de moneda sólo contempla 2 decimales, tomaríamos las primeras 2 cifras significativas después del punto decimal, es decir, \$21,357.88.
- 3) Como la fecha de adquisición se trata de una fecha anterior al 1 de enero de 1993 debemos convertir a "Viejos" Pesos multiplicando por 1000  $\rightarrow 21,357.88 \times 1000 = 21,357,880.00$
- 4) En los casos contemplados en los artículos 115 y 118 en relación a los avalúos se deberá calcular el 80%:  $21,357,880.00 \times 80\% = 17,086,304.00$ .

FORMATO	VERSIÓN	ELABORÓ	FECHA	REVISÓ	FECHA	PÁGINA
MAN/NOT/CALCISR	0050		01/01/2008		24/03/2010	19 de 27

## 5. DECLARANOT (IMPORTAR ARCHIVOS GENERADOS DESDE LA CALCULADORA)

Sitio de descarga: [ftp://ftp2.sat.gob.mx/asistencia\\_servicio\\_ftp/programas/fedatarios/declaranot\\_09/Decnot\\_09j150.exe](ftp://ftp2.sat.gob.mx/asistencia_servicio_ftp/programas/fedatarios/declaranot_09/Decnot_09j150.exe).

No es necesario instalar la versión de JAVA que recomienda el sitio del SAT, ya que esta versión es incompatible con el sistema DBASystem® Notarial®. Esta versión de DECLARANOT funciona sin ningún problema con la versión de JAVA utilizada por el sistema DBASystem® Notarial® (incluida en el DBAPACK®).

### i. ¿ Cómo instalar ?

1. Instalar con la configuración recomendada, es decir, darle clic en siguiente en todas las opciones.

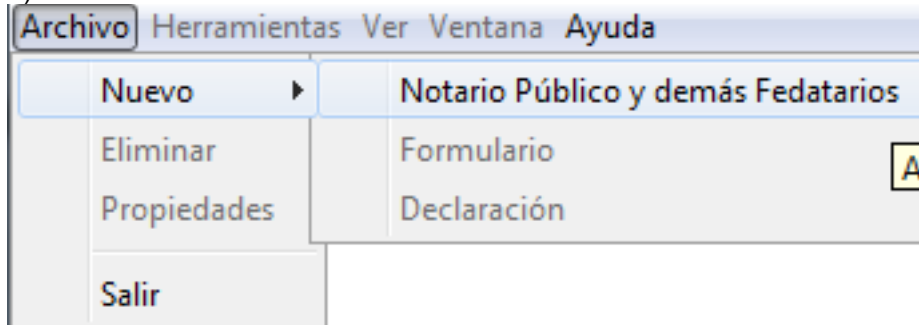


DeclaraNOT\_09

2. Abrir el programa de DECLARANOT

3. Dar de alta un notario:

- a) Crear el notario.



- b) Capturar los datos del notario.

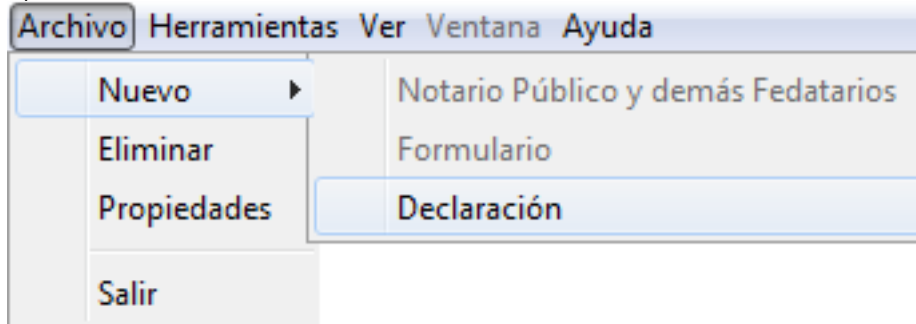


- c) Cerrar el programa.

FORMATO	VERSIÓN	ELABORÓ	FECHA	REVISÓ	FECHA	PÁGINA
MAN/NOT/CALCISR	0050		01/01/2008		24/03/2010	20 de 27

## ii. ¿ Cómo crear una nueva declaración ?

a) Dar de alta la declaración.



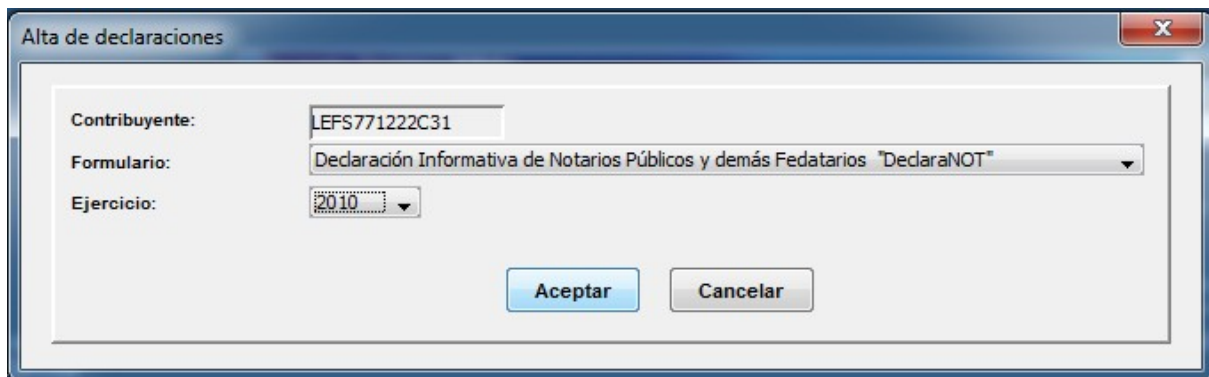
Archivo Herramientas Ver Ventana Ayuda

Nuevo ► Notario Público y demás Fedatarios

Eliminar Formulario

Propiedades Declaración

Salir



Alta de declaraciones

Contribuyente: LEFS771222C31

Formulario: Declaración Informativa de Notarios Públicos y demás Fedatarios "DeclaraNOT"

Ejercicio: 2010

Aceptar Cancelar

b) Señalar la periodicidad de la declaración, para este caso utilizar la opción Por operación y el Mes inicial y final debe de corresponder con la fecha de la escritura.



Declaración Informativa de Notarios Públicos y demás Fedatarios "DeclaraNOT" ver. 7 - 0

Identificación del Notario Público y demás fedatarios

Registro federal de contribuyentes LEFS771222C31

Clave única de registro de población

Ejercicio de la declaración 2010

Apellido paterno, materno y nombre(s) :

Apellido paterno LEAL

Apellido materno FORTIZ

Nombre(s) SERGIO ROBERTO

Tratándose de una declaración complementaria, no olvide proporcionar la información correspondiente al tipo de declaración, fecha de presentación de la declaración anterior y número de operación o folio anterior, dentro del apartado correspondiente a "Selección de operaciones y tipo de declaración".



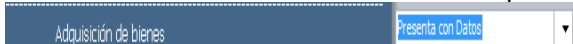
Señale la periodicidad de la declaración que presenta Por operación

Mes inicial Marzo


Mes final Marzo

FORMATO	VERSIÓN	ELABORÓ	FECHA	REVISÓ	FECHA	PÁGINA
MAN/NOT/CALCISR	0050		01/01/2008		24/03/2010	21 de 27



- c) Dar clic en  para la captura del tipo de operación, en caso de tratarse de cálculo de impuesto sobre la renta sobre enajenación de bienes inmuebles seleccionar la opción Enajenación de bienes y especificar que presenta con datos , en caso de enterar cálculo de impuesto sobre la renta sobre adquisición de bienes inmuebles seleccionar la opción Adquisición de bienes y especificar que presenta con datos .



- d) Dar clic en  para la captura de los datos de la enajenación de bienes.

i) Indicar si se trata de enajenación de casa habitación

Indique si se trata de enajenación de casa habitación	SI
---	----

ii) Capturar los datos de la escritura

Número de escritura o minuta	1234
Fecha de firma de escritura o minuta	02/03/2010
Clave de la entidad federativa donde se ubica el inmueble que se enajenó	15 - ESTADO DE MEXICO


iii) Capturar los datos del pago al SAT

Fecha de entero de ISR ante la federación	04/03/2010
Número de operación del pago de ISR ante la federación, asignado por el banco o por el SAT	897654


iv) Descargar los archivos generados por la calculadora del ISR.

## DATOS DE ENAJENACIÓN

Datos de Enajenantes 

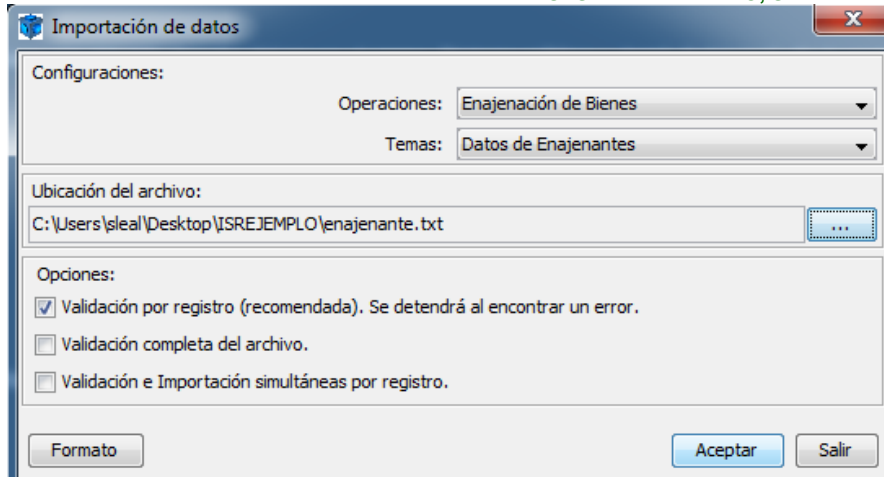
Datos de Adquirentes 

v) Incorporar o importar los archivos al DECLARANOT, mediante su herramienta importar declaración

Archivo	Herramientas	Ver	Ventana	Ayuda
	Importar Declaración Validar Declaración Generar Paquete de Envío Imprimir Constancias			

Primero seleccionar importar Datos de Enajenantes y seleccionar el archivo enajenante.txt y dar clic en aceptar:

FORMATO	VERSIÓN	ELABORÓ	FECHA	REVISÓ	FECHA	PÁGINA
MAN/NOT/CALCISR	0050		01/01/2008		24/03/2010	22 de 27

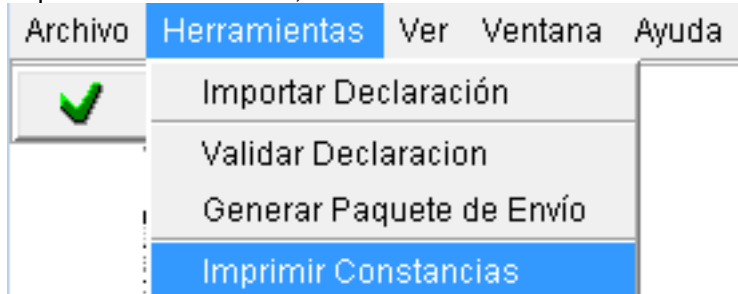


Repetir los pasos para los Datos de Adquirentes pero con el archivo adquirente.txt.

vi) Dar clic en  para validar la declaración.

vii) Dar clic en  para encriptar la declaración.

viii) Imprimir las constancias, si lo desea



FORMATO	VERSIÓN	ELABORÓ	FECHA	REVISÓ	FECHA	PÁGINA
MAN/NOT/CALCISR	0050		01/01/2008		24/03/2010	23 de 27




## 6. CAPTURAR FECHAS EN EL SISTEMA

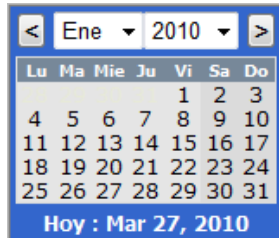
Usted tiene 2 formas diferentes de capturar fechas en el sistema:

a) Directamente desde el cuadro de texto designado, utilizando los caracteres de separación

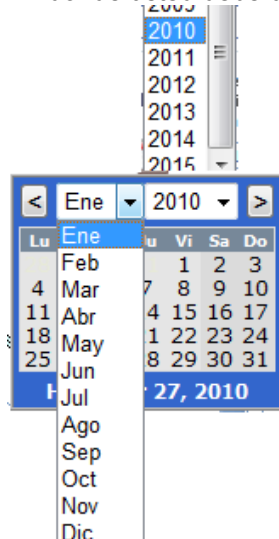
- i)
- ii)
- iii)

El sistema automáticamente ajustara el formato de captura a:

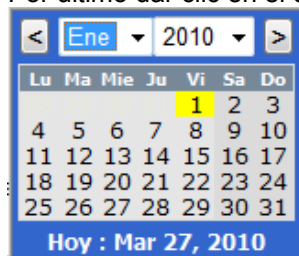
b) Utilizando el botón , el cuál desplegara el calendario



En dónde usted debe de seleccionar primero el año y después el mes



Por último dar clic en el día deseado



FORMATO	VERSIÓN	ELABORÓ	FECHA	REVISÓ	FECHA	PÁGINA
MAN/NOT/CALCISR	0050		01/01/2008		24/03/2010	24 de 27





## 7. CASOS PRÁCTICOS

### a) Cálculo sólo terreno (sólo existe pago a la entidad federativa, lo que se conoce como 5%)

Supongamos que se adquirió un terreno el día 13 de Octubre de 1992 por \$20,000,000.00.

Se trata de un enajenante al 100%.

Se trata de un adquirente al 100%.

Se enajena el día 23 de Marzo de 2010 por 180,000.00.

El I.N.P.C. de mes de Octubre de 1992 es de 24.191.

El I.N.P.C. de marzo de 2010 (Como no se ha publicado el I.N.P.C. correspondiente al mes de Marzo de 2010 a la fecha 23 de Marzo de 2010, se obtiene el I.N.P.C. del mes inmediato anterior, en este caso sería el de Febrero de 2010) es de 140.857.

#### Cálculo:

- 1) Años de antigüedad del terreno: Los años transcurridos entre la fecha de adquisición y la fecha de adquisición nos da: 17 años de antigüedad.
- 2) Se divide el I.N.P.C de enajenación entre el I.N.P.C de adquisición  $\rightarrow 140.857 \div 24.191 = 5.822702658013311$ , donde se toman las 4 primeras cifras significativas después del punto decimal, es decir, el factor obtenido mediante I.N.P.C., sería de 5.8227.
- 3) Se consulta la tabla de factor de índice inflacionario en base a los años de antigüedad, que en este caso buscaríamos el factor sobre propiedades que tengan mas de 17 años de antigüedad, el cual es de 5.96.
- 4) Se selecciona el factor mayor que en este caso sería el del factor de ajuste inflacionario, es decir, 5.96.
- 5) Se actualiza el monto del terreno a la fecha actual, es decir, se convierten los pesos viejos a pesos actuales, es decir el costo original que fue de \$20,000,000.00, equivaldría a \$20,000.00 (dividiendo los viejos pesos  $\div 1,000$ ).
- 6) Finalmente multiplicaríamos el factor mayor por el costo del terreno actualizado  $\rightarrow \$20,000 \times 5.96 = 119,200.00$ .
- 7) La ganancia del terreno, sería el costo de enajenación menos el costo de adquisición  $\rightarrow 180,000.00 - 119,200.00 = 60,800.00$ , a esto se le considera ganancia gravable.
- 8) Obtenemos la ganancia Acumutable que es la ganancia obtenida por cada año desde que se adquirió el terreno, es decir,  $60,800.00 \div 17 \text{ años} = 3576.470588235294$ , tomaríamos \$3,576.00 en base a reglas de redondeo.
- 9) Buscaremos la tabla actual para el cálculo de pagos provisionales sobre enajenación de bienes inmuebles para el año correspondiente a la enajenación del terreno, la cuál es:

Rango Inicial	Rango Final	Vigencia Inicial	Vigencia Final	Cuota Fija	Porcentaje sobre excedente
0.01	5,952.84	01/01/2010	31/12/2010	0	1.92%
5,952.85	50,524.92	01/01/2010	31/12/2010	114.24	6.40%
50,524.93	88,793.04	01/01/2010	31/12/2010	2,966.76	10.88%
88,793.05	103,218.00	01/01/2010	31/12/2010	7,130.88	16.00%
103,218.01	123,580.20	01/01/2010	31/12/2010	9,438.60	17.92%
123,580.21	249,243.48	01/01/2010	31/12/2010	13,087.44	21.36%
249,243.49	392,841.96	01/01/2010	31/12/2010	39,929.04	23.52%
392,841.97	0	01/01/2010	31/12/2010	73,703.40	30.00%

10) Se tomaría el primer rango de la tabla, es decir  $(3,576.00 - 0.01) \times (1.92/100) + 0 = 68.659008 \rightarrow 68.65$

11) Multiplicamos el I.S.R. calculado y lo multiplicamos por los años transcurridos  $\rightarrow 68.95 \times 17 = 1,167.05$ .

FORMATO	VERSIÓN	ELABORÓ	FECHA	REVISÓ	FECHA	PÁGINA
MAN/NOT/CALCISR	0050		01/01/2008		24/03/2010	25 de 27



# CALCULADORA DEL I.S.R.

DBASISTEM DE MÉXICO, S.A.DE C.V., todos los derechos reservados.

- 12) Determinamos el ISR a pagar estatal y federal. Determinamos el 5% sobre la ganancia Gravable =  $60,800.00 \times 5\% = \$3,040.00$ , cómo el monto calculado es mayor al I.S.R. calculado, el total del I.S.R. será pagado a la entidad federativa o al estado.

## b) Cálculo sólo terreno (Existe pago a la entidad federativa y a la federación)

Supongamos que se adquirió un terreno el día 13 de Octubre de 1992 por \$20,000,000.00.

Se trata de un enajenante al 100%.

Se trata de un adquirente al 100%.

Se enajena el día 23 de Marzo de 2010 por 500,000.00.

El I.N.P.C. de mes de Octubre de 1992 es de 24.191.

El I.N.P.C. de marzo de 2010 (Como no se ha publicado el I.N.P.C. correspondiente al mes de Marzo de 2010 a la fecha 23 de Marzo de 2010, se obtiene el I.N.P.C. del mes inmediato anterior, en este caso sería el de Febrero de 2010) es de 140.857.

### Cálculo:

- Años de antigüedad del terreno: Los años transcurridos entre la fecha de adquisición y la fecha de adquisición nos da: 17 años de antigüedad.
- Se divide el I.N.P.C de enajenación entre el I.N.P.C de adquisición  $\rightarrow 140.857 \div 24.191 = 5.822702658013311$ , donde se toman las 4 primeras cifras significativas después del punto decimal, es decir, el factor obtenido mediante I.N.P.C., sería de 5.8227.
- Se consulta la tabla de factor de índice inflacionario en base a los años de antigüedad, que en este caso buscaríamos el factor sobre propiedades que tengan mas de 17 años de antigüedad, el cual es de 5.96.
- Se selecciona el factor mayor que en este caso sería el del factor de ajuste inflacionario, es decir, 5.96.
- Se actualiza el monto del terreno a la fecha actual, es decir, se convierten los pesos viejos a pesos actuales, es decir el costo original que fue de \$20,000,000.00, equivaldría a \$20,000.00 (dividiendo los viejos pesos  $\div 1,000$ ).
- Finalmente multiplicaríamos el factor mayor por el costo del terreno actualizado  $\rightarrow \$20,000 \times 5.96 = 119,200.00$ .
- La ganancia del terreno, sería el costo de enajenación menos el costo de adquisición  $\rightarrow 500,000.00 - 119,200.00 = 380,800.00$ , a esto se le considera ganancia gravable.
- Obtenemos la ganancia Acumulable que es la ganancia obtenida por cada año desde que se adquirió el terreno, es decir,  $380,800.00 \div 17 \text{ años} = 22,400.00$ , tomaríamos \$22,400.00 en base a reglas de redondeo.
- Buscaremos la tabla actual para el cálculo de pagos provisionales sobre enajenación de bienes inmuebles para el año correspondiente a la enajenación del terreno, la cuál es:

Rango Inicial	Rango Final	Vigencia Inicial	Vigencia Final	Cuota Fija	Porcentaje sobre excedente
0.01	5,952.84	01/01/2010	31/12/2010	0	1.92%
5,952.85	50,524.92	01/01/2010	31/12/2010	114.24	6.40%
50,524.93	88,793.04	01/01/2010	31/12/2010	2,966.76	10.88%
88,793.05	103,218.00	01/01/2010	31/12/2010	7,130.88	16.00%
103,218.01	123,580.20	01/01/2010	31/12/2010	9,438.60	17.92%
123,580.21	249,243.48	01/01/2010	31/12/2010	13,087.44	21.36%
249,243.49	392,841.96	01/01/2010	31/12/2010	39,929.04	23.52%
392,841.97	0	01/01/2010	31/12/2010	73,703.40	30.00%

- Se tomaría el segundo rango de la tabla, es decir  $(22,400.00 - 5,952.85) \times (6.40/100) + 114.24 = 1,166.8576 \rightarrow 1,166.85$
- Multiplicamos el I.S.R. calculado y lo multiplicamos por los años transcurridos  $\rightarrow 1,166.85 \times 17 = 19,836.5792 \rightarrow \$19,837.00$ .

FORMATO	VERSIÓN	ELABORÓ	FECHA	REVISÓ	FECHA	PÁGINA
MAN/NOT/CALCISR	0050		01/01/2008		24/03/2010	26 de 27



## CALCULADORA DEL I.S.R.

DBASISTEM DE MÉXICO, S.A.DE C.V., todos los derechos reservados.

- 12) Determinamos el ISR a pagar estatal y federal. Determinamos el 5% sobre la ganancia Gravable =  $380,800.00 \times 5\% = \$19,040$ ; para determinar el I.S.R. a pagar a la entidad federativa restaríamos el I.S.R. calculado menos el monto a pagar a la entidad federativas, es decir,  $\$19,837.00 - \$19,040.00 = \$797.00$ , que correspondería el pago a realizar a la federación.

FORMATO	VERSIÓN	ELABORÓ	FECHA	REVISÓ	FECHA	PÁGINA
MAN/NOT/CALCISR	0050		01/01/2008		24/03/2010	27 de 27