

ISR POR ENAJENACION DE TERRENO Y CONSTRUCCION DIFERENTE FECHA  
=====

FECHA DE ENAJENACION .....	05/10/2022
----- T E R R E N O -----	
PRECIO DE ENAJENACION .....	1,000,000.00
FECHA DE ADQUISICION .....	13/05/2004
PRECIO DE ADQUISICION .....	287,500.00
INPC DE VENTA: 123.803 ÷ INPC DE COMPRA: 56.2416	
FACTOR DE INDICE NACIONAL DE PRECIOS (INPC) = 2.2012	
FACTOR DE LA TABLA DE AJUSTE INFLACIONARIO = 2.12	
FACTOR DE ACTUALIZACION UTILIZADO .....	2.2012
PRECIO ACTUALIZADO .....	632,845.00
TOTAL DE DEDUCCIONES ACTUALIZADAS .....	632,845.00
U T I L I D A D .....	367,155.00
NUMERO DE AÑOS TRANSCURRIDOS .....	18
UTILIDAD ANUAL (UTILIDAD ÷ AÑOS) .....	20,397.50

----- C O N S T R U C C I O N -----	
PRECIO DE ENAJENACION .....	4,650,000.00
FECHA DE ADQUISICION .....	01/08/2010
PRECIO DE ADQUISICION .....	2,186,956.52
PORCENTAJE DE LA DEPRECIACION .....	36 %
PRECIO APLICANDO LA DEPRECIACION .....	1,399,652.17
INPC DE VENTA: 123.803 ÷ INPC DE COMPRA: 73.1317	
FACTOR DE INDICE NACIONAL DE PRECIOS (INPC) = 1.6928	
FACTOR DE LA TABLA DE AJUSTE INFLACIONARIO = 1.63	
FACTOR DE ACTUALIZACION UTILIZADO .....	1.6928
PRECIO ACTUALIZADO .....	2,369,331.20
TOTAL DE DEDUCCIONES ACTUALIZADAS .....	2,369,331.20
U T I L I D A D .....	2,280,668.80
NUMERO DE AÑOS TRANSCURRIDOS .....	12
UTILIDAD ANUAL (UTILIDAD ÷ AÑOS) .....	190,055.73
U T I L I D A D A N U A L T O T A L .....	210,453.23
NUMERO DE ENAJENANTES .....	1

----- C A L C U L O D E L I M P U E S T O -----  
NACIONAL: TARIFA DEL ARTICULO 126 DE LA LISR

-----	
ENAJENANTE: 1	PORCENTAJE: 100.0000 UTILIDAD ANUAL: 210,453.23
SE RESTA EL LIMITE INFERIOR = 210,453.23 - 160,577.66 = 49,875.57	
SE MULTIPLICA POR EL PORCENTAJE = 49,875.57 X 0.2136 = 10,653.42	
SE SUMA LA CUOTA FIJA = 10,653.42 + 17,005.47 = 27,658.89	
SE DIVIDE ENTRE LA UTILIDAD = 27,658.89 ÷ 210,453.23 = 0.13142536	
----- TERRENO -----	
UTILIDAD POR EL PORCENTAJE = 20,397.50 X 1.0 = 20,397.50	
SE MULTIPLICA POR EL COCIENTE = 20,397.50 X 0.13142536 = 2,680.75	
SE MULTIPLICA POR LOS AÑOS = 2,680.75 X 18 = 48,253.48	
----- CONSTRUCCION -----	
UTILIDAD POR EL PORCENTAJE = 190,055.73 X 1.0 = 190,055.73	
SE MULTIPLICA POR EL COCIENTE = 190,055.73 X 0.13142536 = 24,978.14	
SE MULTIPLICA POR LOS AÑOS = 24,978.14 X 12 = 299,737.72	

ISR POR ENAJENACION DE BIENES: 347,991.20  
UTILIDAD: 2,647,823.80      5% DE LA UTILIDAD: 132,391.19  
ISR A LA FEDERACION: 215,600.01      ISR A LA ENTIDAD FED: 132,391.19  
-----  
\*\*\*\*\*  
TOTAL ISR POR ENAJENACION DE BIENES: \$347,991.20 ←  
TOTAL ISR A LA FEDERACION: 215,600.01  
TOTAL ISR A LA ENTIDAD FED: 132,391.19  
\*\*\*\*\*