

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

FECHA DE ENAJENACION 29/05/2023

----- T E R R E N O -----
PRECIO DE ENAJENACION 3,000,000.00
FECHA DE ADQUISICION 28/10/2003
PRECIO DE ADQUISICION 935,000.00
INPC DE VENTA: 128.363 ÷ INPC DE COMPRA: 54.7382
FACTOR DE INDICE NACIONAL DE PRECIOS (INPC) = 2.345
FACTOR DE LA TABLA DE AJUSTE INFLACIONARIO = 2.28
FACTOR DE ACTUALIZACION UTILIZADO 2.345
PRECIO ACTUALIZADO 2,192,575.00

TOTAL DE DEDUCCIONES ACTUALIZADAS 2,192,575.00
U T I L I D A D 807,425.00
NUMERO DE AÑOS TRANSCURRIDOS 19
UTILIDAD ANUAL (UTILIDAD ÷ AÑOS) 42,496.05

----- C O N S T R U C C I O N -----
PRECIO DE ENAJENACION 4,600,000.00
FECHA DE ADQUISICION 28/10/2003
PRECIO DE ADQUISICION 1,300,000.00
PORCENTAJE DE LA DEPRECIACION 57 %
PRECIO APLICANDO LA DEPRECIACION 559,000.00
INPC DE VENTA: 128.363 ÷ INPC DE COMPRA: 54.7382
FACTOR DE INDICE NACIONAL DE PRECIOS (INPC) = 2.345
FACTOR DE LA TABLA DE AJUSTE INFLACIONARIO = 2.28
FACTOR DE ACTUALIZACION UTILIZADO 2.345
PRECIO ACTUALIZADO 1,310,855.00

----- M E J O R A S D E L A C O N S T R U C C I O N -----
FECHA DE LAS MEJORAS 01/03/2021
CANTIDAD 936,388.19
PORCENTAJE DE LA DEPRECIACION 6 %
PRECIO APLICANDO LA DEPRECIACION 880,204.90
INPC DE VENTA: 128.363 ÷ INPC DE COMPRA: 111.824
FACTOR DE INDICE NACIONAL DE PRECIOS (INPC) = 1.1479
FACTOR DE LA TABLA DE AJUSTE INFLACIONARIO = 1.16
FACTOR DE ACTUALIZACION UTILIZADO 1.16
PRECIO ACTUALIZADO 1,021,037.68

TOTAL DE MEJORAS DE LA CONSTRUCCION 1,021,037.68

TOTAL DE DEDUCCIONES ACTUALIZADAS 2,331,892.68
U T I L I D A D 2,268,107.32
NUMERO DE AÑOS TRANSCURRIDOS 19
UTILIDAD ANUAL (UTILIDAD ÷ AÑOS) 119,374.07

U T I L I D A D A N U A L T O T A L 161,870.12
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: 161,870.12
SE RESTA EL LIMITE INFERIOR = 161,870.12 - 155,229.81 = 6,640.31
SE MULTIPLICA POR EL PORCENTAJE = 6,640.31 X 0.1792 = 1,189.94
SE SUMA LA CUOTA FIJA = 1,189.94 + 14,194.54 = 15,384.48
SE DIVIDE ENTRE LA UTILIDAD = 15,384.48 ÷ 161,870.12 = 0.09504215
----- TERRENO -----
      UTILIDAD POR EL PORCENTAJE = 42,496.05 X 1.0 = 42,496.05
      SE MULTIPLICA POR EL COCIENTE = 42,496.05 X 0.09504215 = 4,038.92
      SE MULTIPLICA POR LOS AÑOS = 4,038.92 X 19 = 76,739.41
----- CONSTRUCCION -----
      UTILIDAD POR EL PORCENTAJE = 119,374.07 X 1.0 = 119,374.07
      SE MULTIPLICA POR EL COCIENTE = 119,374.07 X 0.09504215 = 11,345.57
      SE MULTIPLICA POR LOS AÑOS = 11,345.57 X 19 = 215,565.80
ISR POR ENAJENACION DE BIENES: 292,305.20
UTILIDAD: 3,075,532.32      5% DE LA UTILIDAD: 153,776.62
ISR A LA FEDERACION: 138,528.59      ISR A LA ENTIDAD FED: 153,776.62
-----
*****
TOTAL ISR POR ENAJENACION DE BIENES: $292,305.20  ←
TOTAL ISR A LA FEDERACION: 138,528.59
TOTAL ISR A LA ENTIDAD FED: 153,776.62
*****

```