

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

DIFERENCIA = PRECIO ENAJENACION - [UDI X 700,000 X No. ENAJENANTES]
DIFERENCIA = 15,000,000.00 - [7.782322 X 700,000 X 2]
DIFERENCIA = 15,000,000.00 - 10,895,250.80
DIFERENCIA = 4,104,749.20
El PRECIO ADQUISICION Y DEDUCIBLES SE AJUSTAN AL 27.365%

FECHA DE ENAJENACION 31/05/2023

----- T E R R E N O -----	
PRECIO DE ENAJENACION CASA HABITACION [TERR].....	6,000,000.00
INGRESO EXENTO (7.782322 X 700,000 X 2 X 40.00%).....	4,358,100.32
PRECIO DE ENAJENACION EXCEDENTE.....	1,641,899.68
FECHA DE ADQUISICION	11/10/1996
PRECIO DE ADQUISICION	98,185.60
INPC DE VENTA: 128.363 ÷ INPC DE COMPRA: 27.4511	
FACTOR DE INDICE NACIONAL DE PRECIOS (INPC) = 4.676	
FACTOR DE LA TABLA DE AJUSTE INFLACIONARIO = 4.32	
FACTOR DE ACTUALIZACION UTILIZADO	4.676
PRECIO ACTUALIZADO	459,115.87
TOTAL DE DEDUCCIONES ACTUALIZADAS	459,115.87
U T I L I D A D	1,182,783.81
NUMERO DE AÑOS TRANSCURRIDOS	20
UTILIDAD ANUAL (UTILIDAD ÷ AÑOS)	59,139.19

----- C O N S T R U C C I O N -----	
PRECIO DE ENAJENACION CASA HABITACION [CONS].....	9,000,000.00
INGRESO EXENTO (7.782322 X 700,000 X 2 X 60.00%).....	6,537,150.48
PRECIO DE ENAJENACION EXCEDENTE.....	2,462,849.52
FECHA DE ADQUISICION	25/10/2000
PRECIO DE ADQUISICION	546,027.06
PORCENTAJE DE LA DEPRECIACION	66 %
PRECIO APLICANDO LA DEPRECIACION	185,649.20
INPC DE VENTA: 128.363 ÷ INPC DE COMPRA: 47.3851	
FACTOR DE INDICE NACIONAL DE PRECIOS (INPC) = 2.7089	
FACTOR DE LA TABLA DE AJUSTE INFLACIONARIO = 2.62	
FACTOR DE ACTUALIZACION UTILIZADO	2.7089
PRECIO ACTUALIZADO	502,905.12

----- 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	01/09/2018
CANTIDAD	244,806.87
PORCENTAJE DE LA DEPRECIACION	12 %
PRECIO APLICANDO LA DEPRECIACION	215,430.04
INPC DE VENTA: 128.363 ÷ INPC DE COMPRA: 100.917	
FACTOR DE INDICE NACIONAL DE PRECIOS (INPC) = 1.2719	
FACTOR DE LA TABLA DE AJUSTE INFLACIONARIO = 1.23	
FACTOR DE ACTUALIZACION UTILIZADO	1.2719
PRECIO ACTUALIZADO	274,005.47
TOTAL DE MEJORAS DE LA CONSTRUCCION	274,005.47
TOTAL DE DEDUCCIONES ACTUALIZADAS	776,910.59

U T I L I D A D	1,685,938.93
NUMERO DE AÑOS TRANSCURRIDOS	20
UTILIDAD ANUAL (UTILIDAD ÷ AÑOS)	84,296.95
U T I L I D A D A N U A L T O T A L	143,436.14
NUMERO DE ENAJENANTES	2

----- 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: 50.0000      UTILIDAD ANUAL: 71,718.07
SE RESTA EL LIMITE INFERIOR = 71,718.07 - 8,952.50 = 62,765.57
SE MULTIPLICA POR EL PORCENTAJE = 62,765.57 X 0.064 = 4,017.00
SE SUMA LA CUOTA FIJA = 4,017.00 + 171.88 = 4,188.88
SE DIVIDE ENTRE LA UTILIDAD = 4,188.88 ÷ 71,718.07 = 0.05840755
----- TERRENO -----
      UTILIDAD POR EL PORCENTAJE = 59,139.19 X 0.5 = 29,569.60
      SE MULTIPLICA POR EL COCIENTE = 29,569.60 X 0.05840755 = 1,727.09
      SE MULTIPLICA POR LOS AÑOS = 1,727.09 X 20 = 34,541.75
----- CONSTRUCCION -----
      UTILIDAD POR EL PORCENTAJE = 84,296.95 X 0.5 = 42,148.47
      SE MULTIPLICA POR EL COCIENTE = 42,148.47 X 0.05840755 = 2,461.79
      SE MULTIPLICA POR LOS AÑOS = 2,461.79 X 20 = 49,235.78
ISR POR ENAJENACION DE BIENES: 83,777.53
UTILIDAD: 1,434,361.37      5% DE LA UTILIDAD: 71,718.07
ISR A LA FEDERACION: 12,059.46      ISR A LA ENTIDAD FED: 71,718.07
-----

```

```

-----
ENAJENANTE: 2      PORCENTAJE: 50.0000      UTILIDAD ANUAL: 71,718.07
SE RESTA EL LIMITE INFERIOR = 71,718.07 - 8,952.50 = 62,765.57
SE MULTIPLICA POR EL PORCENTAJE = 62,765.57 X 0.064 = 4,017.00
SE SUMA LA CUOTA FIJA = 4,017.00 + 171.88 = 4,188.88
SE DIVIDE ENTRE LA UTILIDAD = 4,188.88 ÷ 71,718.07 = 0.05840755
----- TERRENO -----
      UTILIDAD POR EL PORCENTAJE = 59,139.19 X 0.5 = 29,569.60
      SE MULTIPLICA POR EL COCIENTE = 29,569.60 X 0.05840755 = 1,727.09
      SE MULTIPLICA POR LOS AÑOS = 1,727.09 X 20 = 34,541.75
----- CONSTRUCCION -----
      UTILIDAD POR EL PORCENTAJE = 84,296.95 X 0.5 = 42,148.47
      SE MULTIPLICA POR EL COCIENTE = 42,148.47 X 0.05840755 = 2,461.79
      SE MULTIPLICA POR LOS AÑOS = 2,461.79 X 20 = 49,235.78
ISR POR ENAJENACION DE BIENES: 83,777.53
UTILIDAD: 1,434,361.37      5% DE LA UTILIDAD: 71,718.07
ISR A LA FEDERACION: 12,059.46      ISR A LA ENTIDAD FED: 71,718.07
-----

```

TOTAL ISR POR ENAJENACION DE BIENES: \$167,555.07

TOTAL ISR A LA FEDERACION: 24,118.93

TOTAL ISR A LA ENTIDAD FED: 143,436.14
