



IMCP

**COMISIÓN FISCAL
REGIÓN CENTRO OCCIDENTE**

BOLETÍN FISCAL



Agosto 2026

BOLETÍN FISCAL

Agosto 2026

CONSEJO 2025-2026

C.P.C. y Dr. Jesús Hernández Ibarra
Presidente

C.P.C. y Dr. en C.F. Pedro Flores García
Vicepresidente

C.P.C. y M.I. Gustavo Francisco Luna Meza
Secretario

C.P. y P.C.P.L.D. Santiago Galván Espinosa
Tesorero

C.P.C. Marcos Vela Godínez
Auditor de Gestión

SUBCOMISIÓN DEL BOLETÍN

L.D. y M.F. Helgar Barajas García
Editor General

C.P.C. y M.I. Dinora Peña Núñez
Coordinadora Operativa

C.P.C. y Dr. Esteban Elías Navarro
Revisor Técnico

COMISIÓN FISCAL REGIÓN CENTRO OCCIDENTE

La **Comisión Fiscal de la Región Centro Occidente** está conformada por representantes de los 14 Colegios que integran la región, por abogadas y abogados invitados y por quienes la han presidido. Todas estas voces convergen con el propósito de impulsar una visión actual, crítica y propositiva de la Contaduría Pública y del derecho fiscal. Nuestro objetivo es acompañar a la comunidad profesional mediante el análisis técnico, la difusión oportuna y la interpretación práctica de los temas fiscales que impactan el ejercicio diario.

A través del *Boletín Fiscal*, buscamos ofrecer contenido relevante, accesible y útil, que permita a los lectores mantenerse actualizados en un entorno normativo cada vez más dinámico. Este espacio editorial se concibe como un punto de encuentro entre especialistas, académicos y profesionales del área, fomentando el intercambio de ideas y el fortalecimiento de criterios.

Nota editorial:

Las opiniones expresadas en los artículos son responsabilidad exclusiva de sus autores y no reflejan necesariamente la postura de la Comisión Fiscal. Se permite la reproducción total o parcial del contenido siempre que se cite adecuadamente la fuente.

Síguenos en:



CofireRCO



@CofireRCO



cofirerco.com



CONTENIDO

Agosto 2026

PLANIFICACIÓN FINANCIERA AGOSTO			
REVENIDOS	PRESUPUESTO	DIFERENCIA	
INGRESOS	2,600	2,600	0
GASTOS	1,450	1,370	-80
AHORROS	550	510	-40
INVERSIONES	600	630	+30
TOTAL	3,200	2,960	-240

● Necesidades
● Ahorros
● Inversiones
● Estilo de vida

22% 45% 19%

- 5** **La tercería excluyente de dominio en materia fiscal.**
C.P.C., L.D. y M.F. Karina Soto Mendoza
- 12** **ISR derivado de laudos laborales: naturaleza indemnizatoria, exenciones fiscales y tensiones interpretativas entre el derecho laboral y tributario.**
M.I. y C.P.C.F. José de Jesús López Castellanos
- 20** **Tratamiento fiscal de la enajenación de bienes inmuebles en México.**
C.P.C. y M.F. Ricardo Briones Espinoza
- 28** **Sesión técnica del mes de julio 2026.**
- 29** **Archivo digital de la Comisión Fiscal.**
- 30** **Créditos.**



La tercería excluyente de dominio en materia fiscal



**C.P.C., L.D. y M.F. Karina Soto
Mendoza**

- Contador Público, por el Instituto Politécnico Nacional de México.
- Licenciatura en Derecho, por la Universidad Tecnológica del Centro de México.
- Maestra en Fiscal, por la Universidad de Guanajuato.
- Certificación General por el Instituto Mexicano de Contadores Públicos, A.C.
- Certificación en Tributación por el Instituto Mexicano de Contadores Públicos, A.C.
- Integrante actual de la Comisión Fiscal del CCPC.
- Fundadora y directora de Despacho Contable Fiscal Soto.

En la práctica fiscal, es cada vez más común que durante el Procedimiento Administrativo de Ejecución, Requerimiento de Pago y Acta de Embargo se sustraigan bienes que no pertenecen al contribuyente auditado, sino a terceros, familiares, socios, arrendadores o incluso proveedores, generando afectaciones patrimoniales que no derivan de su conducta fiscal.

Ante este escenario, surge la necesidad de contar con un mecanismo jurídico que permita a esos terceros defender su propiedad frente a actos de cobro que no les son atribuibles. Ese mecanismo es la tercería excluyente de dominio, cuya naturaleza, alcances y límites analizamos a continuación.

DESARROLLO

Como punto de partida, nos encontramos con la definición de



COMISIÓN FISCAL REGIÓN CENTRO OCCIDENTE

“TERCERÍA” según el Diccionario de la Real Academia Española:

“...es la intervención en un juicio de una persona que no es parte, por verse perjudicado con lo que sucede en él o por tener intenciones distintas...”

Ahora bien, es menester referirnos a lo que señalan los numerales 117, fracción II, inciso c), 121 y 128 del Código Fiscal de la Federación (CFF, 2026), mismos que a la letra establecen lo siguiente:

“Artículo 117.- El recurso de revocación procederá contra:

(...)

II.- Los actos de autoridades fiscales federales que:

(...)

c) Afecten el interés jurídico de terceros, en los casos a que se refiere el artículo 128 de este Código.”

“Artículo 121. El recurso deberá presentarse a través del buzón tributario, dentro de los treinta días siguientes a aquél en que haya surtido efectos su notificación, excepto lo dispuesto en el artículo 127 de este Código, en que el escrito del recurso deberá presentarse dentro del plazo que en el mismo se señala.

(...)”

“Artículo 128.- El tercero que afirme ser propietario de los bienes o

negociaciones, o titular de los derechos embargados, podrá hacer valer el recurso de revocación en cualquier tiempo antes de que se finque el remate, se enajenen fuera de remate o se adjudiquen los bienes a favor del fisco federal. El tercero que afirme tener derecho a que los créditos a su favor se cubran preferentemente a los fiscales federales, lo hará valer en cualquier tiempo antes de que se haya aplicado el importe del remate a cubrir el crédito fiscal.”

Tal como se aprecia en el ordinal 128 preinserto, consagra el derecho del “tercero” que afirme ser el propietario de bienes, o negociaciones o derechos embargados, **para poder promover el recurso de revocación en cualquier tiempo antes de que se finque el remate o se adjudiquen los bienes a favor del Fisco Federal.**

Previéndose además el derecho del tercero para solicitar que se cubran preferentemente a los créditos fiscales, aquellos que existan a su favor, pudiendo promoverse esta tercería en cualquier tiempo, antes de que se haya aplicado el importe del remate a cubrir el crédito fiscal.

Así las cosas, por tercero en términos generales, entendemos a la persona



COMISIÓN FISCAL REGIÓN CENTRO OCCIDENTE

que no interviene en un acto jurídico, ni está representado en él por quienes lo celebran. En tanto, se entiende por tercero respecto de un juicio, a la persona que no figura en él como actor o como demandado.

Aunado a ello, cabe destacar que existen diversos tipos de “tercerías”, como la coadyuvante, en donde el tercero se solidariza con alguna de las partes para la prosecución de un determinado fin; un ejemplo claro de esta figura, lo encontramos en el artículo 141, fracción IV del Código Fiscal de la Federación, que establece como una forma de garantizar el interés fiscal, la obligación solidaria asumida por un tercero que compruebe su idoneidad y solvencia.

Otra forma de “tercerías”, son las comúnmente denominadas **“EXCLUYENTES”**, que, a su vez, se subdividen en dos: de **DOMINIO** y de **PREFERENCIA**. La naturaleza de la primera de ellas, respecto a la cual se profundiza al ser tema del presente artículo, ha sido ampliamente abordada por los Tribunales de la Federación, **sosteniéndose sobre el particular que, en dicha figura, el tercerista no hace valer un derecho**

derivado de un crédito, sino el derecho real de propiedad sobre determinado bien que fue embargado en otro juicio, donde él es tercero ajeno, y cuya única finalidad es la de que dicho bien sea excluido de ese secuestro. Es decir, que la tercería excluyente de dominio, debe entenderse como una acción del propietario que le permite defenderse de la agresión patrimonial, cuyo objeto es la exclusión del bien afectado en virtud de un título legítimo del tercerista anterior al aseguramiento.

Resulta orientadora al anterior aserto, la tesis aislada número IV.1o.C.57 C, de los Tribunales Colegiados de Circuito, visible en el Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta, Novena Época, Tomo XXIII, febrero de 2006 (SCJN, 2026), página 1929, que dice:

“TERCERÍA EXCLUYENTE DE DOMINIO. SU NATURALEZA JURÍDICA. Tradicionalmente se ha concebido a la tercería excluyente de dominio como una acción a través de la cual una persona denominada tercero opositor se incorpora a una ejecución pendiente en un juicio tramitado entre otros sujetos, para oponerse a ella antes de la venta, argumentando la propiedad del bien afectado, con la



COMISIÓN FISCAL REGIÓN CENTRO OCCIDENTE

pretensión de que se declare la ilegitimidad del embargo (Rocco, Ugo. Tratado de Derecho Procesal Civil. Tomo IV, Proceso Ejecutivo, Editorial Depalma, Buenos Aires 1976, página 218). Por otra parte, la Tercera Sala de la Suprema Corte de Justicia de la Nación, en la tesis publicada en el Semanario Judicial de la Federación, Quinta Época, Tomo LXXXVI, página 1316, titulada: "TERCERÍAS EXCLUYENTES DE DOMINIO, NATURALEZA Y FINALIDAD DE LAS.", la consideró como una fase de la acción reivindicatoria, por tener las características fundamentales de ésta, cuya finalidad es librar la cosa secuestrada y no sólo eximirla de la carga del crédito del ejecutante, por esa razón, se estimó como una acción real tendente al reconocimiento del derecho de propiedad -del tercerista- y como consecuencia jurídica la toma de la posesión. Finalmente, la doctrina contemporánea (apartada de la postura anterior en cuanto a reivindicar la posesión) entiende a la tercería excluyente de dominio como una acción del propietario que le permite defenderse de la agresión patrimonial, cuyo objeto es la exclusión del bien afectado en virtud de un título legítimo del tercerista anterior al aseguramiento; acción opositora que sólo pretende se reconozca o declare el derecho de propiedad y el levantamiento del gravamen (Vázquez Barros, Sergio. Las Tercerías. Bienes embargables bienes inembargables. Editorial Bosch, España 2001, páginas 55 y 56). Concepción

ésta que es acorde con el artículo 1367 del Código de Comercio."

Ahora bien, aterrizando dicha premisa al caso concreto, obtenemos que en el artículo 128 del Código Fiscal de la Federación multicitado, siendo preciso puntualizar que en el caso de la tercería excluyente de dominio, el derecho subjetivo del promovente del recurso, **únicamente deberá centrarse en demostrar la propiedad o titularidad que lo posibilitan a interponer dicho medio de defensa, amén de que dicho recurso podrá presentarse en cualquier tiempo**, con la única limitante de que se promueva antes de que se actualice alguno de los siguientes supuestos: **a)** Se finque el remate; **b)** Los bienes se enajenen fuera de remate o **c)** Se adjudiquen a favor del fisco federal.

Analizando esa figura, lo lógico es pensar que para que la misma se actualice, resulta indispensable que al momento en que se practicó el embargo, el tercero sea propietario del bien sobre el que se trabó, pues sólo de ese modo adquirirá tal carácter, ya que la ILEGALIDAD de la autoridad al embargar bienes propiedad de un tercero, se da al



COMISIÓN FISCAL REGIÓN CENTRO OCCIDENTE

MOMENTO DE LA DILIGENCIA, por ende, es imprescindible que al momento de dicho acto se acredite tener el derecho sobre la propiedad de los mismos.

Lo que se confirma con el criterio aislado pronunciado por la Segunda Sala Regional de Occidente de este Tribunal, visible en la Revista que al efecto se publica, Séptima Época, Año III, número 28, noviembre de 2013, página 237, VII-TASR-2OC-24 (TFJA, 2013), que dice:

“TERCERÍA EXCLUYENTE DE DOMINIO. SU ACTUALIZACIÓN EN TÉRMINOS DEL ARTÍCULO 128 DEL CÓDIGO FISCAL DE LA FEDERACIÓN.-

El aludido dispositivo jurídico dispone que el tercero que afirme ser propietario de los bienes o negociaciones, o titular de los derechos embargados, podrá hacer valer el recurso de revocación en cualquier tiempo antes de que se finque el remate; para lo cual indiscutiblemente deberá acreditar que en el momento en que se llevó a cabo la diligencia del procedimiento administrativo de ejecución tenía un derecho subjetivo sobre el bien embargado propiedad-, por consiguiente, a efecto de que se actualice la figura jurídica de la tercería excluyente de dominio, resulta indispensable que al momento en que se practicó el embargo, el tercero sea

propietario del bien sobre el que se trabó, pues es precisamente su calidad de propietario lo que le da el carácter de tercero. En tal virtud, no se actualiza el supuesto de tercería si a la fecha en que se practican los actos de ejecución, el bien no es propiedad del recurrente. Pues aceptar lo contrario, implicaría caer en el absurdo jurídico de que aquellos que adquieran un bien embargado con motivo de adeudo de su anterior propietario, estén en posibilidad de promover un medio de defensa pretendiendo combatir actuaciones que en su momento resultaban improcedentes, ya que la ilegalidad de la autoridad fiscalizadora al embargar bienes propiedad de un tercero se da al momento de la diligencia, por ende, es imprescindible que al momento de dicho acto se acredite tener el derecho sobre la propiedad de los bienes.

Juicio Contencioso Administrativo Núm. 7666/12-07-02-1.- Resuelto por la Segunda Sala Regional de Occidente del Tribunal Federal de Justicia Fiscal y Administrativa, el 28 de febrero de 2013, por unanimidad de votos.- Magistrado Instructor: Alfredo Ureña Heredia.- Secretario: Lic. David Fernando Castellón Dueñas.

R.T.F.J.F.A. Séptima Época. Año III. No. 28. Noviembre 2013. p. 237”

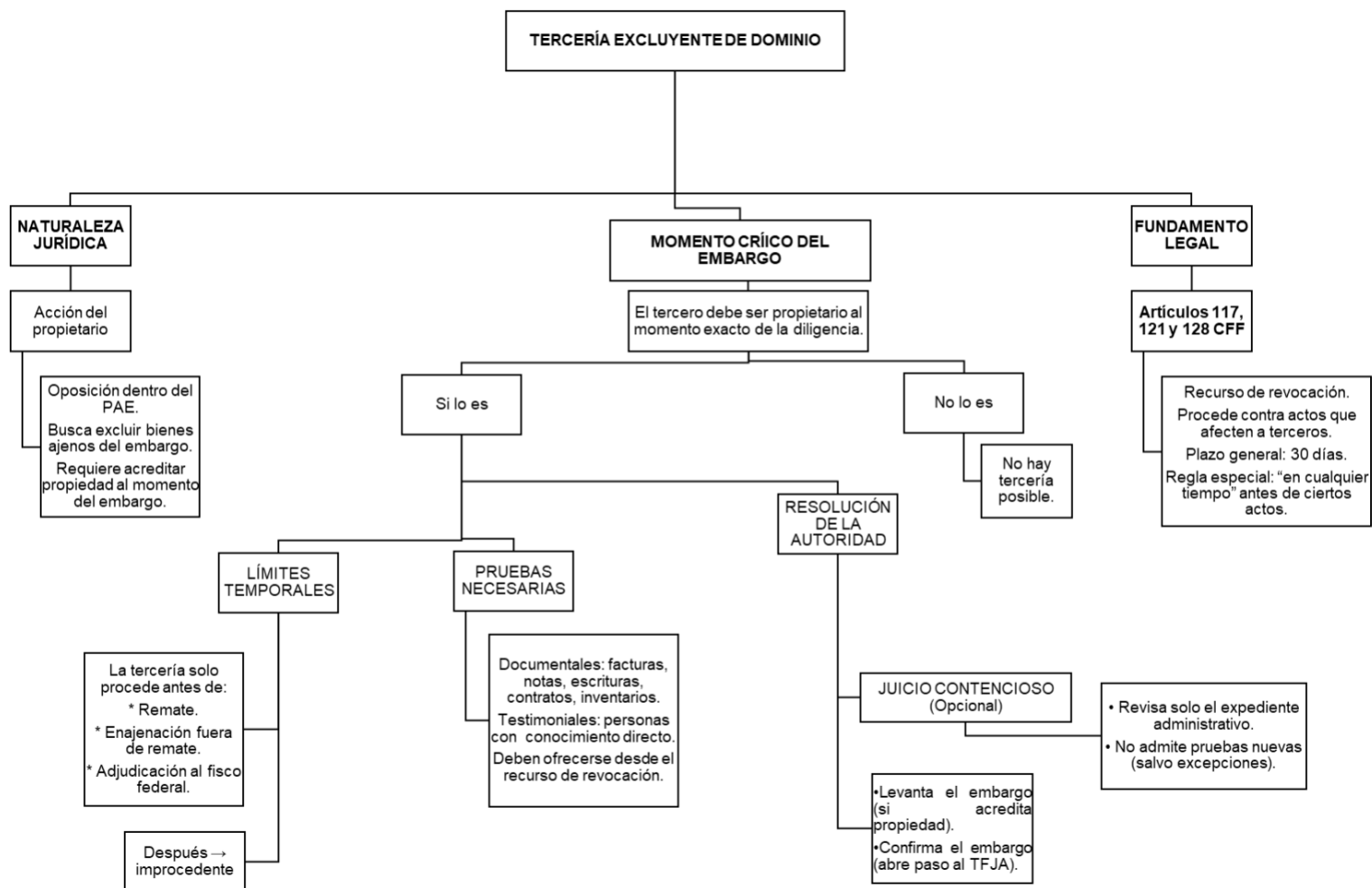
A tal efecto, cabe precisar que a grosso modo existen dos MEDIOS PROBATORIOS que resultan



COMISIÓN FISCAL REGIÓN CENTRO OCCIDENTE

IDÓNEOS para acreditar la propiedad o titularidad de un bien de un tercero, a saber: **a)** documentales (facturas, escrituras, notas...), y; **b)** testimoniales (personas que tengan conocimiento directo de los hechos).

Diagrama.





COMISIÓN FISCAL REGIÓN CENTRO OCCIDENTE

CONCLUSIÓN

Importa hacer mención que tales medios probatorios deben ser ofrecidos desde el recurso administrativo de revocación, ya que en el supuesto que la autoridad fiscal confirme la validez del acto administrativo, las pruebas NO podrían ser admitidas en un juicio contencioso administrativo federal, ya

que el principio de *litis abierta* no implica necesariamente una nueva oportunidad de ofrecer probanzas, pues tienen que ser exhibidas en el expediente de origen.

Espero que dicha información les sea de utilidad en su vida práctica queridos lectores.



ISR derivado de laudos laborales: naturaleza indemnizatoria, exenciones fiscales y tensiones interpretativas entre el derecho laboral y tributario



**M.I. y C.P.C.F. José de Jesús
López Castellanos**

- Máster en Impuestos por la Universidad de Guadalajara (U de G).
- Contador Público Certificado en el Área Fiscal por el Instituto Mexicano de Contadores Públicos (IMCP).
- Miembro de la Comisión Regional Fiscal Centro Occidente (COFIRE).
- Miembro del Consejo Directivo 2022-2024 del Colegio de Contadores Públicos de Guadalajara Jalisco, A.C. (CCPGJ).

Las indemnizaciones, salarios caídos y demás prestaciones derivadas de laudos laborales y/o convenios conciliatorios conservan una naturaleza esencialmente compensatoria y no constituyen salarios ordinarios, por lo que resulta jurídicamente procedente aplicar la exención del artículo 93, fracción XIII, de la LISR (hasta 90 veces el salario mínimo por año de servicio) y el procedimiento especial del artículo 95 para evitar una carga fiscal desproporcionada.

El análisis critica la postura restrictiva de la autoridad fiscal, que privilegia el formalismo de los CFDI sobre la realidad jurídica del pago, y concluye que una interpretación integradora entre el derecho laboral y tributario es necesaria para garantizar la proporcionalidad tributaria y la protección efectiva de los derechos del trabajador.



COMISIÓN FISCAL REGIÓN CENTRO OCCIDENTE

La tributación de los ingresos derivados de la terminación de las relaciones laborales constituye un tema complejo dentro del sistema fiscal, particularmente cuando dichas percepciones tienen origen en la ejecución de laudos laborales o convenios conciliatorios celebrados ante autoridades jurisdiccionales o centros de conciliación.

La dificultad interpretativa radica en determinar si las cantidades pagadas por concepto de indemnización constitucional, salarios caídos, primas y demás prestaciones derivadas de la separación laboral conservan una naturaleza estrictamente resarcitoria o si, por el contrario, deben considerarse ingresos gravables ordinarios sujetos al régimen general de salarios previsto en la Ley del Servicio de Administración Tributaria.

La disertación adquiere especial relevancia a partir de la interacción normativa entre el derecho laboral y el derecho tributario. Mientras el primero reconoce el carácter protector y compensatorio de las indemnizaciones derivadas de despidos injustificados, el segundo establece mecanismos de exención

parcial y procedimientos especiales para calcular el impuesto sobre la renta aplicable a pagos por separación. En este contexto, el análisis de los artículos 93, fracción XIII, 95, 151 y 152 de la Ley del Impuesto sobre la Renta (en lo sucesivo LISR) exige una interpretación sistemática y funcional que atienda a la verdadera naturaleza jurídica de las percepciones obtenidas.

La idea central esta orientada a sostener que las prestaciones percibidas con motivo de un laudo laboral, formalizado en su caso, posteriormente, mediante un convenio conciliatorio, particularmente indemnización constitucional y salarios caídos conservan una naturaleza indemnizatoria y compensatoria. Por ello, aun cuando existan CFDI de nómina con desglose específico de conceptos, dichas percepciones no pierden su esencia resarcitoria ni se transforman en salarios ordinarios gravables en su totalidad.

Consecuentemente, resulta procedente aplicar las exenciones previstas en el artículo 93, fracción XIII, de la LISR, así como el



COMISIÓN FISCAL REGIÓN CENTRO OCCIDENTE

procedimiento especial contenido en el artículo 95 del mismo ordenamiento.

A partir de esta premisa, el análisis crítico sobre la relación entre la naturaleza jurídica de los laudos laborales y el tratamiento fiscal aplicable, vinculando criterios doctrinales, jurisdiccionales y legales.

Naturaleza jurídica de las prestaciones derivadas de la terminación laboral

El derecho laboral parte del principio de tutela del trabajador como sujeto vulnerable de la relación jurídica. En ese sentido, las indemnizaciones derivadas de despidos injustificados tienen una finalidad eminentemente reparadora. La Suprema Corte de Justicia de la Nación ha sostenido reiteradamente que las prestaciones derivadas de la separación laboral poseen una naturaleza compensatoria encaminada a resarcir la afectación patrimonial ocasionada al trabajador por la terminación de la relación de trabajo.

Dentro de esta lógica, los salarios caídos no constituyen estrictamente una contraprestación por servicios efectivamente prestados, sino una

sanción económica impuesta al patrón derivada del incumplimiento de sus obligaciones laborales. Su finalidad consiste en reparar el perjuicio sufrido por el trabajador durante el tiempo que permaneció privado injustificadamente de su fuente de ingresos. Esta interpretación permite distinguirlos del salario ordinario generado por una relación laboral vigente y activa.

Cuando existe un laudo que ordena la reinstalación del trabajador, pero posteriormente las partes celebran un convenio conciliatorio mediante el cual se extingue definitivamente la relación laboral a cambio del pago de una cantidad global, el elemento determinante para efectos fiscales no es únicamente el desglose formal contenido en los CFDI de nómina, sino la causa jurídica que origina el pago. Si la reinstalación jamás se perfeccionó y el vínculo laboral concluyó definitivamente, las percepciones derivadas del convenio mantienen una naturaleza indemnizatoria.

Esta interpretación responde al principio de prevalencia de la realidad económica sobre las formalidades documentales. El hecho imponible



COMISIÓN FISCAL REGIÓN CENTRO OCCIDENTE

del ISR se perfecciona con motivo de la percepción efectiva del ingreso derivado de la separación laboral, no por la mera denominación administrativa de los conceptos incluidos en el CFDI.

La exención prevista en el artículo 93 fracción XIII de la LISR

La Ley del Impuesto sobre la Renta establece en su artículo 93, fracción XIII, una exención específica aplicable a indemnizaciones y otros pagos por separación. Dicha disposición prevé que no se pagará ISR respecto de los ingresos obtenidos por indemnizaciones hasta por el equivalente a noventa veces el salario mínimo general por cada año de servicio.

La razón de ser de esta exención encuentra fundamento en la propia naturaleza extraordinaria y compensatoria de las percepciones derivadas de la terminación laboral. El legislador reconoció que estos ingresos no representan una manifestación ordinaria de riqueza susceptible de gravarse íntegramente, sino mecanismos de reparación económica derivados de una contingencia laboral.

La interpretación teleológica del precepto conduce a concluir que la exención debe aplicarse no solo a las indemnizaciones constitucionales estrictamente denominadas como tales, sino también a aquellos conceptos que funcionalmente persiguen una finalidad reparadora, como ocurre con los salarios caídos y prestaciones acumuladas en cumplimiento de laudos laborales.

En diversos criterios jurisdiccionales emitidos por tribunales federales y por el Tribunal Federal de Justicia Administrativa se ha reconocido que la autoridad fiscal no puede desconocer la naturaleza indemnizatoria de las prestaciones laborales únicamente por el tratamiento administrativo otorgado por el Patrón -retenedor-. Lo relevante es determinar si el pago deriva de una separación laboral y si su finalidad consiste en compensar un daño económico generado por la terminación del vínculo de trabajo.

Además, la propia redacción del artículo 93, fracción XIII, utiliza la expresión “indemnizaciones u otros pagos”, lo cual evidencia una intención legislativa amplia y no restrictiva. La inclusión de la frase



COMISIÓN FISCAL REGIÓN CENTRO OCCIDENTE

“otros pagos” permite incorporar dentro del supuesto de exención aquellas percepciones vinculadas materialmente con la separación laboral.

Aplicación del procedimiento especial del artículo 95 de la LISR

Una vez determinada la procedencia de la exención parcial, resulta aplicable el procedimiento especial previsto en el artículo 95 de la LISR para ingresos derivados de primas de antigüedad, retiro e indemnizaciones por separación.

Este mecanismo responde al principio de proporcionalidad tributaria reconocido por el artículo 31 fracción IV de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos (por sus siglas CPEUM). El legislador advirtió que gravar en un solo ejercicio fiscal percepciones extraordinarias acumuladas durante varios años generaría una carga fiscal desproporcionada para el contribuyente.

Por ello, el artículo 95 establece un método especial de cálculo mediante el cual se separa una cantidad equivalente al último sueldo mensual ordinario y posteriormente se aplica

una tasa efectiva al excedente. Este sistema busca evitar que ingresos extraordinarios ocasionen artificialmente una tasa impositiva excesiva.

Desde una perspectiva constitucional, este procedimiento constituye una medida de equidad tributaria, ya que reconoce que las indemnizaciones derivadas de la terminación laboral no poseen periodicidad ordinaria ni representan una fuente recurrente de riqueza.

Sin embargo, en la práctica administrativa suelen presentarse conflictos derivados de retenciones incorrectas efectuadas por Patrones, quienes frecuentemente aplican tarifas ordinarias de salarios sin considerar la naturaleza excepcional de los pagos. Ello obliga a los contribuyentes a acudir a mecanismos de devolución, aclaración o litigio fiscal para recuperar cantidades indebidamente retenidas.

La problemática evidencia una tensión estructural entre las obligaciones formales de comprobación fiscal y la verdadera naturaleza jurídica de las



COMISIÓN FISCAL REGIÓN CENTRO OCCIDENTE

percepciones laborales. En múltiples ocasiones, la autoridad fiscal privilegia el contenido formal del CFDI sobre el análisis material del origen indemnizatorio del pago.

Deducciones personales y capacidad contributiva

Otro aspecto relevante consiste en la procedencia de las deducciones personales previstas en el artículo 151 de la LISR, su aplicación en conjunto con el procedimiento especial del artículo 95 fortalece el principio constitucional de capacidad contributiva. El contribuyente que percibe ingresos derivados de un laudo laboral no deja de tener cargas económicas ordinarias, especialmente cuando la terminación laboral suele acompañarse de periodos de inestabilidad financiera.

La deducción de honorarios médicos, dentales, servicios hospitalarios, intereses hipotecarios, primas de gastos médicos mayores, entre otros, representa un mecanismo orientado a proteger el patrimonio familiar y reducir la carga tributaria efectiva del contribuyente. Negar su aplicación bajo el argumento de que los ingresos indemnizatorios poseen un régimen especial implicaría desconocer la

finalidad garantista del sistema de deducciones personales.

Asimismo, debe considerarse que las percepciones derivadas de laudos laborales frecuentemente constituyen ingresos acumulados correspondientes a varios ejercicios fiscales. En consecuencia, la aplicación simultánea de exenciones, procedimientos especiales y deducciones personales permite materializar los principios de justicia tributaria y proporcionalidad fiscal.

Análisis crítico de la postura fiscal restrictiva

Desde una perspectiva crítica, puede advertirse que la autoridad hacendaria ha mantenido históricamente una interpretación restrictiva respecto de las exenciones aplicables a pagos por separación laboral. Dicha postura privilegia criterios recaudatorios por encima de la naturaleza jurídica de las instituciones laborales.

El problema central consiste en reducir el análisis fiscal a la nomenclatura utilizada en CFDI de nómina o convenios de terminación, ignorando que el derecho laboral se rige por principios protectores y de



COMISIÓN FISCAL REGIÓN CENTRO OCCIDENTE

primacía de la realidad. Si el pago tiene origen en un conflicto laboral derivado de un despido injustificado y culmina con la extinción definitiva de la relación de trabajo, resulta jurídicamente razonable reconocer su naturaleza indemnizatoria.

Además, una interpretación excesivamente formalista podría traducirse en una afectación indirecta al derecho humano al trabajo y al acceso efectivo a mecanismos de reparación laboral. En términos prácticos, gravar íntegramente indemnizaciones y salarios caídos disminuiría considerablemente el efecto resarcitorio de las condenas laborales.

Por ello, el diálogo entre el derecho fiscal y el derecho laboral exige abandonar interpretaciones aisladas y adoptar una visión integradora que permita armonizar la potestad tributaria del Estado con la protección constitucional de los derechos de los trabajadores.

Conclusión

El tratamiento fiscal de los ingresos derivados de laudos laborales constituye un tema que exige una interpretación sistemática entre el

derecho tributario y el derecho laboral. Las indemnizaciones, salarios caídos y demás prestaciones pagadas con motivo de convenios conciliatorios que ponen fin a una relación laboral conservan una naturaleza esencialmente compensatoria y resarcitoria, aun cuando existan CFDI de nómina que desglosen diversos conceptos.

En consecuencia, resulta jurídicamente procedente aplicar la exención prevista en el artículo 93, fracción XIII, de la LISR, así como el procedimiento especial contenido en el artículo 95 del mismo ordenamiento. Dicha interpretación no solo encuentra sustento en la literalidad de la norma, sino también en los principios constitucionales de proporcionalidad tributaria, equidad fiscal y protección al trabajador.

Asimismo, la posibilidad de aplicar deducciones personales conforme al artículo 151 de la LISR fortalece el reconocimiento de la verdadera capacidad contributiva del trabajador separado, particularmente en contextos de vulnerabilidad económica derivados de conflictos laborales prolongados.



COMISIÓN FISCAL REGIÓN CENTRO OCCIDENTE

El análisis crítico desarrollado permite concluir que una interpretación restrictiva basada exclusivamente en elementos formales, como el desglose de CFDI o la denominación administrativa de los pagos, resulta insuficiente y contraria a la realidad jurídica de las prestaciones laborales indemnizatorias.

El diálogo entre fuentes jurisdiccionales, fiscales y laborales obliga a privilegiar el estudio sustancial del origen y finalidad de las percepciones económicas.

Finalmente, la correcta articulación entre los criterios laborales y tributarios no solo garantiza seguridad jurídica para los contribuyentes, sino que también fortalece la coherencia del sistema jurídico mexicano al reconocer que las indemnizaciones derivadas de despidos injustificados no constituyen una manifestación ordinaria de riqueza, sino mecanismos de reparación cuya tributación debe sujetarse a criterios de justicia y razonabilidad constitucional.



Tratamiento fiscal de la enajenación de bienes inmuebles en México.



C.P.C. y M.F. Ricardo Briones
Espinoza

- Maestría en Fiscal desde el año 2018.
- Certificación uniforme otorgada por el IMCP desde el mes de abril del 2025.
- Director General despacho Ricardo Briones Espinoza desde febrero del 2017.
- Docente a nivel licenciatura en la Universidad de León, Plantel Irapuato, desde mayo del 2015.
- Socio activo del colegio de contadores públicos de Irapuato.
- Vicepresidente de la comisión fiscal local.

En la actualidad cada vez es más común la venta de bienes inmuebles (casas, edificios, locales, naves industriales, etc.), pero depende de la circunstancias o causales es el tratamiento fiscal que se le dará a dicha venta, este artículo va enfocado a dar una explicación breve pero clara de los diferentes regímenes fiscales en los que se puede llegar a tributar al realizar este tipo de operaciones o actividades o bien dicho, que tratamiento fiscal se le dará a dicha operación, si genera alguna obligación de informar, de enterar o de retención de impuestos.

Primero se empezará a definir el concepto de propiedades, planta y equipo para la norma contable y para la norma fiscal.

- Las propiedades planta y equipo son bienes tangibles que tienen por objeto: **a)** el uso o usufructo de los mismos en beneficio de la entidad; **b)** la producción de artículos para su venta o para el uso de la propia entidad; y **c)** La prestación de servicios por la entidad, a su clientela o al público en general. La adquisición de



COMISIÓN FISCAL REGIÓN CENTRO OCCIDENTE

estos bienes denota el propósito de utilizarlos y no de venderlos en el curso normal de las operaciones de la entidad.¹

- Para los efectos de esta Ley, se consideran inversiones los activos fijos, los gastos y cargos diferidos y las erogaciones realizadas en periodos preoperativos, de conformidad con los siguientes conceptos:

Activo fijo es el conjunto de bienes tangibles que utilicen los contribuyentes para la realización de sus actividades y que se demeriten por el uso en el servicio del contribuyente y por el transcurso del tiempo. La adquisición o fabricación de estos bienes tendrá siempre como finalidad la utilización de los mismos para el desarrollo de las actividades del contribuyente, y no la de ser enajenados dentro del curso normal de sus operaciones.²

Se puede concluir de los dos conceptos anteriores que un bien inmueble que se use única y exclusivamente para el desarrollo de las actividades y no para la compra y venta de este, se debe de considerar como activo fijo.

Primero se abordará la venta de un bien inmueble a través de una persona moral (empresa), independientemente del tipo de personalidad jurídica que tenga la compañía.

Supongamos que una empresa tiene un bien inmueble (casa) en la cual desarrolla la administración de su negocio, dicha casa la empresa la debe de tener registrada como una propiedad, planta y equipo dentro de su Estado de Situación Financiera (coloquialmente conocido como Balance General), como lo marcan las Normas de información Financiera en su boletín C-6, concepto que se mencionó párrafos anteriores.

Dicho inmueble la empresa le debe de dar el tratamiento de una venta de activo fijo, ya que este bien, no se adquirió con el propósito de enajenarlo, sino con el propósito de ayudar en el desarrollo de las actividades.

Fiscalmente su tratamiento debe de ser de acuerdo al capítulo de inversiones, el cual menciona que se debe determinar un saldo pendiente

¹ Consejo Mexicano de Normas de Información Financiera y de Sostenibilidad, A.C. (2026). *Normas de Información Financiera (NIF) 2026*. Instituto Mexicano de Contadores Públicos.

² Cámara de Diputados del H. Congreso de la Unión. (2024). *Ley del Impuesto sobre la Renta*. Diario Oficial de la Federación. Artículo 32, Sección II, Capítulo II, Título II. <https://www.diputados.gob.mx/LeyesBiblio/pdf/LISR.pdf>



COMISIÓN FISCAL REGIÓN CENTRO OCCIDENTE

de deducir actualizado y ese de debe de comparar vs el precio de venta, el diferencial hacia arriba del precio de venta se debe de considerar como una ganancia en venta de activo fijo y este se debe de acumular en los pagos provisionales de la persona moral, el diferencial hacia abajo del precio de venta se debe de considerar como una pérdida en venta de activo fijo y este se debe de deducir en la determinación del impuesto sobre la renta del ejercicio, se puede precisar que se va a tener un resultado contable y un resultado fiscal, el que atañe a esa artículo sería el fiscal.

Como se determina el saldo pendiente de deducir actualizado, para este cálculo se deben de considerar por separado el costo del terreno y el costo de la construcción.

El costo de adquisición del terreno se debe de actualizar desde la fecha de adquisición hasta un mes antes a la fecha de la enajenación, por la construcción el cálculo se determina de la siguiente manera, al costo del terreno se le calcula el importe de la depreciación que ha tenido desde el primer mes de uso hasta la fecha de venta, el diferencial se le conoce como saldo pendiente de deducir, el cual se podrá actualizar de acuerdo al capítulo de las inversiones, desde la fecha de adquisición y hasta el último mes de la primera mitad del periodo de

uso del bien, la suma de estos dos conceptos es la que se compara vs el precio de venta.

Es importante recalcar que de acuerdo con la Resolución Miscelánea Fiscal 2026 en su regla 2.7.1.20 marca que en el supuesto de que una persona moral enajene un bien inmueble, tiene la obligación de expedir con Comprobante Fiscal Digital por Internet, el cual servirá de base para comprobar el costo de adquisición del bien por la parte compradora y poder deducir dicho inmueble.

En este supuesto el notario queda exento de realizar una retención de impuestos, ya que la persona moral que enajena el bien es contribuyente del impuesto y responsable de calcular y enterar dicho impuesto.

Se mostrará un ejemplo de lo antes mencionado, con el propósito de que se entienda de una mejor manera lo antes explicado.

terreno	
Fecha de adquisición	04/08/1998
costo de adquisición	100,000.00
construcción	
fecha de construcción	10/04/2000
costo de la construcción	1,000,000.00
% de depreciación construcción	5%
Venta	
fecha de venta	02/05/2015
precio de venta	2,000,000.00



COMISIÓN FISCAL REGIÓN CENTRO OCCIDENTE

Determinación de costo actualizado del terreno	
Inpc mes anterior a la enajenación	87.404
INPC fecha de adquisición	36.7320
Factor de integración	2.3795
Costo actualizado del terreno	237,950.0
Determinación de saldo pendiente de deducir const.	
Moi	1,000,000.00
% de depreciación anual	5%
Importe de depreciación anual	50,000.00
meses del año	12.00
Importe de depreciación mensual	4,166.67
Meses acumulados de uso	200
Depreciación acumulada	833,333.33
Saldo pendiente de deducir	166,666.67
factor de actualización	1.9039
INPC ultimo mes de la primera mitad de uso 01/02/2015	87.275
INPC adquisición	45.8400
Saldo pendiente de deducir actualizado	317,316.67
determinación de ganancia o perdida venta inmueble	
suma costo terreno mas saldo construcción	555,266.67
precio de venta	2,000,000.00
Ganancia fiscal en venta de bien inmueble	1,444,733.33

Ahora se expondrá el caso de la venta de un bien inmueble cuando quien realiza el hecho jurídico es una persona física con un régimen de sueldos y salarios y que el inmueble que se enajenara era su casa habitación.

En el caso de hablar de personas físicas el tratamiento fiscal es muy diferente al de las personas morales, ya que dichas empresas solo pueden

tributar en el régimen general o régimen simplificado de confianza, más sin embargo para las personas físicas existen 9 diferentes capítulos en los cuales puede llegar a tributar y enterar sus impuestos y cabe resaltar que cada capítulo tiene sus propias formas, de calcular y enterar sus contribuciones.

El artículo 93 de la ley del impuesto sobre la renta, habla de los ingresos exentos que tienen las personas físicas, dicho artículo en su fracción XIX inciso A, menciona lo siguiente:

a) La casa habitación del contribuyente, siempre que el monto de la contraprestación obtenida no exceda de setecientas mil unidades de inversión y la transmisión se formalice ante fedatario público. Por el excedente se determinará la ganancia y se calcularán el impuesto anual y el pago provisional en los términos del Capítulo IV de este Título, considerando las deducciones en la proporción que resulte de dividir el excedente entre el monto de la contraprestación obtenida. El cálculo y entero del impuesto que corresponda al pago provisional



COMISIÓN FISCAL REGIÓN CENTRO OCCIDENTE

se realizará por el fedatario público conforme a dicho Capítulo.

La exención prevista en este inciso será aplicable siempre que durante los tres años inmediatos anteriores a la fecha de enajenación de que se trate el contribuyente no hubiere enajenado otra casa habitación por la que hubiera obtenido la exención prevista en este inciso y manifieste, bajo protesta de decir verdad, dichas circunstancias ante el fedatario público ante quien se protocolice la operación.³

De acuerdo con los párrafos anteriores, se puede resumir que si el precio de venta no es superior a un importe de \$6,181,000.00 que resulta de multiplicar el valor de las unidades de inversión (UDI) a un precio de 8.83 (cabe mencionar que este valor cambia diariamente) por el límite antes mencionado de 700,000., la enajenación quedara libre del Impuesto Sobre la Renta.

Derivado de la operación anterior, aunque no causa impuesto, si genera obligaciones:

- La primera obligación sería expedir un CFDI, este comprobante de acuerdo con la regla miscelánea 2.7.1.20 del año 2026, la tendría que realizar el notario juntamente con el complemento por la enajenación de bienes inmuebles.
- La segunda obligación sería la de presentar declaración anual e informar el importe de la venta en la declaración la enajenación.

Para finalizar se comentará el caso de una venta de un bien inmueble (oficina) por una persona que tributa en el régimen de sueldos y salarios. En este último caso, la persona que realiza la enajenación del bien inmueble va a tributar en el capítulo IV denominado “De los ingresos por enajenación de bienes”, este régimen tiene su propia forma de calcular y enterar sus impuestos, a continuación, se mencionara como se realiza el entero en dicho capítulo.

³ Cámara de Diputados del H. Congreso de la Unión. (2024). *Ley del Impuesto sobre la Renta*. Diario Oficial de la Federación. Artículo 32, Sección

II, Capítulo II, Título II.
<https://www.diputados.gob.mx/LeyesBiblio/pdf/LISR.pdf>



COMISIÓN FISCAL REGIÓN CENTRO OCCIDENTE

El costo comprobado de adquisición se debe de actualizar desde el mes de adquisición hasta el mes inmediato anterior a la venta, a este costo se le pueden sumar algunas deducciones como lo son mejoras continuas, gastos notariales e impuestos y comisiones.

Es importante mencionar que en el costo comprobado de adquisición se debe de separar costo de terreno y costo de construcción, el costo de la construcción se le debe de restar el importe de las depreciaciones a razón de un 3% anual por todos los años que han transcurrido, siempre y cuando no superen los 20 años.

El resultado de los párrafos anteriores se comparará contra el precio de venta y se determinará una

ganancia dicha ganancia se dividirá entre los años transcurridos desde la fecha de adquisición y hasta el día de la venta el resultado será la ganancia acumulable, esta última cantidad se le restará de la ganancia total y el diferencia será ganancia no acumulable, por la ganancia acumulable se debe de pagar un impuesto como pago provisional y por la ganancia no acumulable se debe de acumular en la declaración anual y pagar un impuesto por dicha ganancia en la misma declaración, a través de determinar un factor.

Se realizará un ejercicio para que quede más claro los párrafos anteriores:

DATOS	
FECHA DE ADQUISICIÓN	11/11/2014
VALOR DE COMPRAVENTA	\$ 670,000.00
PRECIO DE ADQUISICIÓN TERRENO	\$ -
PRECIO DE ADQUISICIÓN CONSTRUCCIÓN	
FECHA DE ENAJENACIÓN	14/04/2026
IMPORTE DE ENAJENACIÓN	\$ 5,536,000.00
FECHA DE MEJORAS	28/02/2022
IMPORTE DE MEJORAS	\$ 1,000,000.00



COMISIÓN FISCAL REGIÓN CENTRO OCCIDENTE

DETERMINACIÓN DE LA GANANCIA ACUMULABLE Y NO ACUMULABLE (ARTÍCULO 126 LISR)				
	CONCEPTOS	Terreno	Construcción	TOTAL
	FECHA DE ADQUISICION O FECHA	11-nov-14	11-nov-14	
	FECHA DE ENAJENACION	14-abr-26	14-abr-26	
	VALOR DE ADQUISICION	134,000.00	536,000.00	670,000.00
	DEPRECIACION	-	176,880.00	
	VALOR PENDIENTE DE DEDUCIR	134,000.00	359,120.00	493,120.00
	I.N.P.C. MES INMEDIATO ANT. DE ENAJENACION	145.5440	145.5440	
	I.N.P.C. MES DE ADQUISICION	86.7638	86.7638	
(X)	FACTOR DE ACTUALIZACIÓN	1.6775	1.6775	
(=)	VALOR ACTUALIZADO	224,781.52	602,414.46	827,195.98
	PRECIO DE VENTA	800,000.00	3,200,000.00	4,000,000.00
(-)	COSTO ACTUALIZADO (TERRENO Y CONSTRUCCIÓN)	224,781.52	602,414.46	827,195.98
(-)	OTRAS DEDUCCIONES (COMISIONES Y MEDIACIONES)	-	-	-
(-)	MEJORAS	-	1,000,000.00	1,000,000.00
	DEPRECIACION	-	120,000.00	
	FACTOR DE AJUSTE	-	1.2600	
	GANANCIA (PÉRDIDA) TOTAL	575,218.48	1,488,785.54	2,064,004.02
(/)	NO. DE AÑOS (ADQUISICION-VENTA)	11.00	11.00	
(=)	GANANCIA(PÉRDIDA) ACUMULABLE	52,292.59	135,344.14	187,636.73
(=)	GANANCIA (PÉRDIDA) NO ACUMULABLE A ENAJENACIÓN DE BIENES	522,925.89	1,353,441.40	1,876,367.29

DETERMINACIÓN DE LA TASA APLICABLE AL PAGO PROVISIONAL				
	Ganancia Acumulable			187,636.73
(-)	Limite Inferior Art. 152			175,735.67
(=)	Excedente			11,901.06
(X)	Porcentaje sobre excedente			17.92%
(=)	Impuesto Marginal			2,132.67
(-)	Cuota Fija			16,069.64
(=)	Impuesto a cargo			18,202.31
(X)	Tasa de impuesto			0.0970
	No. de años transcurridos entre la fecha de adquisición y enajenación			11
(=)	ISR PAGO PROVISIONAL			200,225.41

En este último caso se generaría un impuesto provisional de \$200,225.00 Pesos los cuales los va a retener y enterar el notario, también el notario tendría que generar el comprobante fiscal digital por internet junta con el complemento de operaciones traslativas de dominio de bienes inmuebles según la resolución miscelánea fiscal.

CONCLUSION

Como puede observarse, el tratamiento fiscal de la enajenación de bienes inmuebles depende del tipo de contribuyente y del destino que

haya tenido el inmueble dentro de su patrimonio. Mientras que para las personas morales la operación constituye, en términos generales, una venta de activo fijo sujeta al régimen de inversiones, para las personas físicas el cálculo del ISR puede variar dependiendo de si se trata de casa habitación o de otro tipo de inmueble.

Conocer las disposiciones aplicables permite cumplir adecuadamente con las obligaciones fiscales, evitar contingencias y optimizar la carga tributaria dentro del marco legal.



COMISIÓN FISCAL DE LA REGIÓN CENTRO OCCIDENTE DEL INSTITUTO MEXICANO DE CONTADORES PÚBLICOS



SESIÓN TÉCNICA JULIO 2026



ARCHIVO DIGITAL DE LA COMISIÓN FISCAL

Como parte del compromiso de la **Comisión Fiscal de la Región Centro Occidente** con la difusión del conocimiento y la consulta permanente de información especializada, ponemos a disposición de nuestros lectores el portal oficial cofirerco.com, en el que se encuentra disponible **el archivo completo de boletines anteriores**, así como diversa información institucional y contenidos de interés para la comunidad profesional.

Este espacio digital ha sido concebido como una herramienta de consulta, seguimiento y vinculación con los trabajos editoriales y técnicos de la Comisión, permitiendo acceder de forma práctica y ordenada a las distintas ediciones del **Boletín Fiscal** y a materiales relevantes para la actualización profesional.

CONSULTA TODOS LOS BOLETINES ANTERIORES EN:

cofirerco.com/boletin-fiscal



Créditos

BOLETÍN FISCAL, año 2026, número 11, agosto de 2026, es una publicación electrónica mensual y gratuita, editada y publicada por la Comisión Fiscal de la Región Centro Occidente. La publicación se presenta en formato PDF (Portable Document Format) y fue editada por última vez el 10 de agosto de 2026, fecha de su publicación. Consta de 30 páginas y fue elaborada con tipografía Arial. ISSN en trámite. © 2026. Todos los derechos reservados.