

Registro: 2018354

Localización: 10a. Época, 2a. Sala, Gaceta del S.J.F., Libro 60, Noviembre de 2018, Tomo II, p. 1188, [A], Constitucional, Administrativa, Número de tesis: 2a. CI/2018 (10a.)

**RENTA POR ADQUISICIÓN DE BIENES INMUEBLES. LOS ARTÍCULOS 125, 130 Y 132 DE LA LEY DEL IMPUESTO RELATIVO QUE LO PREVÉN, NO TRANSGREDEN EL PRINCIPIO DE EQUIDAD TRIBUTARIA.** Los contribuyentes que adquieren un bien inmueble que reporta una diferencia entre el precio del avalúo y el pactado en el contrato son sujetos comparables respecto de los cuales se genera una distinción de trato a partir de la actualización o no del hecho imponible, la cual depende de la magnitud de la diferencia, ya sea que se trate de un porcentaje igual o inferior al 10% (no sujeción) o mayor al 10% (causación). Ahora bien, los artículos referidos de los que deriva esa distinción, no transgreden el principio de equidad tributaria contenido en el artículo 31, fracción IV, de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, porque: a) Se persiguen finalidades constitucionalmente admisibles, consistentes en combatir prácticas evasivas y transitar a un esquema donde se reconoce que la capacidad contributiva objetivamente apreciable es la del adquirente. b) La configuración normativa resulta adecuada y racional para alcanzar estas finalidades, pues si se parte de la base de que en condiciones ordinarias de mercado los bienes inmuebles deberían venderse a su valor real, un 10% de diferencia entre el precio pactado y el monto de un eventual avalúo resulta razonable para distinguir, por una parte, la existencia de fluctuaciones eventuales y variables, márgenes de error en el cálculo del bien, y el reconocimiento de la flexibilidad para proponer y negociar con un precio competitivo en el mercado y, por otra, una operación que evidencia la generación de un lucro o ganancia para el adquirente. Así, la medida resulta adecuada, al establecer un elemento objetivo conocido por los contribuyentes y las partes contratantes sobre las condiciones que se consideran ordinarias para efectos fiscales, evitando con ello que se realicen prácticas elusivas o fraudulentas; pero también para asegurar que los contratantes acepten la consecuencia de su negociación, de forma que sin incurrir en prácticas necesariamente evasivas, si el precio del bien es inferior al razonablemente esperado en el mercado inmobiliario, se reconozca el incremento patrimonial en el adquirente. c) Finalmente, no se afectan de manera desproporcionada otros principios constitucionalmente protegidos, pues una vez acreditada la manifestación de riqueza susceptible de gravarse, como lo es la adquisición de un bien a un costo menor al valor real, aspecto que sustenta el pago de un impuesto por la ganancia actual generada para el adquirente al momento de la enajenación, no podría afirmarse que esa obligación de contribuir conlleve una afectación de los derechos del contribuyente.

Amparo en revisión 380/2018. Vicente de Jesús Peña Covarrubias. 4 de julio de 2018. Unanimidad de cuatro votos de los Ministros Alberto Pérez Dayán, Javier Laynez Potisek, José Fernando Franco González Salas y Eduardo Medina Mora I. Ausente: Margarita Beatriz Luna Ramos. Ponente: Eduardo Medina Mora I. Secretario: Juan Jaime González Varas.

Esta tesis se publicó el viernes 09 de noviembre de 2018 a las 10:20 horas en el Semanario Judicial de la Federación.