

La SCJN Declara Inconstitucional la Tarifa del Impuesto sobre Adquisición de Inmuebles en la Ciudad de México: Lo que Deben Saber Quienes Adquirieron Inmuebles en 2024

El Pleno de la Suprema Corte de Justicia de la Nación ("**SCJN**") emitió la jurisprudencia P./J. 196/2026 (12a.), con registro digital 2032742¹, que declara inconstitucional el artículo 113 del Código Fiscal de la Ciudad de México vigente en 2024. Ese artículo contiene la tarifa para calcular el impuesto sobre adquisición de inmuebles ("**ISAI**"). La SCJN concluyó que la tarifa viola el principio de proporcionalidad tributaria porque no garantiza que el impuesto aumente conforme aumenta el valor del inmueble. Frente a este criterio, quienes adquirieron inmuebles en la Ciudad de México y pagaron el ISAI conforme a dicha tarifa deben evaluar desde ahora si les conviene promover un juicio de amparo.

Alcance de la Jurisprudencia

El asunto se originó en un juicio de amparo indirecto promovido por una persona física contra el artículo 113 del Código Fiscal de la Ciudad de México. La Jueza de Distrito le concedió la protección constitucional. La persona titular de la Jefatura de Gobierno de la Ciudad de México interpuso recurso de revisión, y la SCJN reasumió competencia para resolverlo.

Al tratarse de jurisprudencia del Pleno de la SCJN, el criterio es obligatorio para todos los órganos jurisdiccionales del país. El criterio se refiere expresamente a la legislación vigente en 2024.

I. ¿Qué es el ISAI y cómo se calcula?

El ISAI es la contribución local que se paga al adquirir un inmueble (casa, departamento, terreno o local) en la Ciudad de México. Por lo general se cubre al formalizar la operación ante notario público.

Para calcularlo, el artículo 113 establece una tabla con rangos de valor. A cada rango le corresponde una cuota fija y un porcentaje que se aplica a la parte del valor que excede el límite inferior del rango. El impuesto se obtiene sumando la cuota fija al resultado de aplicar ese porcentaje al excedente.

II. Razones de la SCJN

La SCJN analizó la tabla en su conjunto y concluyó que su diseño no es progresivo. Sus razones principales son las siguientes:

- **La diferencia entre rangos no se compensa:** El salto entre un rango y otro no queda compensado por la cuota fija ni por el porcentaje aplicable al excedente del límite inferior.
- **Se producen resultados invertidos:** Inmuebles con valores similares o cercanos pueden causar impuestos distintos, y el de menor valor puede pagar uno mayor.

1. <https://sjfsemanal.scjn.gob.mx/detalle/tesis/2032742>

- **Se afecta la capacidad contributiva:** Contribuyentes con menor capacidad contributiva pueden pagar más que otros con mayor capacidad. Esto contradice la finalidad del impuesto, que es que, a mayor valor del inmueble, mayor sea la contribución.
- **La progresividad es solo aparente:** Los límites inferiores, los límites superiores y las cuotas fijas sí aumentan de un rango a otro. Sin embargo, al aplicar la mecánica completa (excedente del límite inferior por el porcentaje, más la cuota fija), la progresividad se distorsiona y el impuesto resulta desproporcional.

III. Impacto práctico y consideraciones para adquirentes de inmuebles

El criterio abre la posibilidad de impugnar el ISAI calculado con la tarifa de 2024. En concreto, los adquirentes y sus asesores deben:

- **Revisar sus operaciones:** Identificar las adquisiciones de inmuebles en la Ciudad de México en las que se pagó el ISAI conforme a la tarifa vigente en 2024.
- **Promover el amparo en tiempo:** El criterio no beneficia automáticamente a quien no lo haga valer. Es necesario promover un juicio de amparo dentro de los plazos legales. Mientras no exista una reforma o una declaratoria general de inconstitucionalidad, las autoridades fiscales locales podrían seguir aplicando la tarifa.
- **Evaluar los efectos posibles:** Dependiendo de cada caso, el amparo puede permitir la desaplicación de la tarifa y, en su caso, la devolución de lo pagado en exceso.
- **Analizar otros ejercicios:** Para operaciones de años distintos a 2024, habrá que revisar si la tarifa aplicable presenta el mismo defecto de diseño legislativo.

Para cualquier duda o asesoría personalizada sobre el posible impacto de este criterio en sus operaciones inmobiliarias, no dude en contactar a nuestro equipo de expertos.

PARA OBTENER INFORMACIÓN ADICIONAL, CONTACTAR A

Pablo Saez, Socio
+52 (55) 5258-1085 | psaez@vwys.com.mx

Gustavo Padilla, Asociado
+52 (55) 5258-1072 | gpadilla@vwys.com.mx

SINCERAMENTE

Von Wobeser y Sierra, S.C.

Ciudad de México a 12 de octubre de 2026.

La información incluida en esta nota no constituye, ni pretende constituir, ni debe ser interpretada como asesoría legal sobre el tema o la materia aquí tratados. Por el contrario, esta nota tiene fines informativos de carácter general. Para obtener asesoría legal sobre un asunto en particular en relación con esta materia, favor de ponerse en contacto con alguno de nuestros abogados aquí mencionados.