# La SCJN determina inconstitucionalidad de la tasa del impuesto sobre la adquisición de inmuebles vigente en 2024 en la Ciudad de México

La Suprema Corte de Justicia de la Nación ("SCJN") emitió *la* jurisprudencia P./J. 196/2026 (12a.), con registro digital 2032742[1], en la que declaró inconstitucional el artículo 113 del Código Fiscal de la Ciudad de México vigente en 2024, que prevé la tarifa para calcular el impuesto sobre adquisición de inmuebles ("ISAI"). La SCJN concluyó que dicha tarifa transgrede el principio de proporcionalidad tributaria, pues no garantiza que el impuesto aumente de manera progresiva conforme aumenta el valor del inmueble. En virtud de este criterio, quienes hayan adquirido inmuebles en la Ciudad de México y pagado el ISAI conforme a esa tarifa deberán analizar, atendiendo a las circunstancias de su caso concreto, las vías legales a su alcance para hacer valer dicha inconstitucionalidad. Cabe destacar que este criterio no constituye ni debe tratarse como una declaratoria general de inconstitucionalidad, por lo que no tiene, por sí mismo, efectos generales.

## Alcance de la sentencia

El asunto derivó de un juicio de amparo indirecto promovido por una persona física contra el artículo 113 del Código Fiscal de la Ciudad de México, con motivo del pago del ISAI. La Jueza de Distrito concedió el amparo; inconforme, la persona titular de la Jefatura de Gobierno de la Ciudad de México interpuso recurso de revisión, del cual conoció la SCJN.

Al tratarse de jurisprudencia emitida por el Pleno de la SCJN, el criterio es obligatorio para 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 el impuesto local que se causa por la adquisición de inmuebles (casas, departamentos, terrenos o locales comerciales) ubicados en la Ciudad de México. Por lo general, se entera al formalizar la operación ante notario público.

Para su cálculo, el artículo 113 establece una tarifa con rangos de valor. A cada rango corresponde una cuota fija y un factor que se aplica sobre el excedente del límite inferior. El impuesto resulta de sumar la cuota fija al producto de aplicar dicho factor al excedente.

## II. Razones expuestas por la SCJN

La SCJN analizó la tarifa en su integridad y concluyó que su diseño no es progresivo, por las siguientes razones principales:

- **La diferencia entre rangos no se compensa:** el salto de un rango a otro no se compensa con la cuota fija ni con el factor aplicable sobre el excedente del límite inferior.
- **Se generan resultados inequitativos:** inmuebles con valores similares o casi idénticos pueden causar impuestos distintos, e incluso el de menor valor puede pagar más.

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, lo que contradice la finalidad del tributo, conforme a la cual a mayor valor del inmueble debe corresponder un mayor impuesto.
- **La progresividad es sólo aparente:** los límites inferiores, los límites superiores y las cuotas fijas aumentan de un rango a otro; sin embargo, al aplicar la mecánica completa (excedente del límite inferior multiplicado por el factor, más la cuota fija), la progresividad se distorsiona y el impuesto resulta desproporcionado.

## III. Impacto práctico y consideraciones para los adquirentes de inmuebles

El criterio no genera por sí mismo una devolución automática a favor de todos los contribuyentes. Corresponderá a cada adquirente analizar, caso por caso, las vías jurídicas disponibles para hacer valer la inconstitucionalidad de la tarifa.

Si tiene alguna duda o desea asesoría sobre el impacto de este criterio en sus operaciones inmobiliarias, no dude en contactar a nuestro equipo. Analizaremos cada caso en lo particular para determinar la vía de acción procedente.

**PARA OBTENER INFORMACIÓN ADICIONAL, CONTACTAR A**

**Pablo Sáez,** 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.*