



Ciencia Latina Revista Científica Multidisciplinar, Ciudad de México, México.
ISSN 2707-2207 / ISSN 2707-2215 (en línea), Noviembre-Diciembre 2025,
Volumen 9, Número 6.

https://doi.org/10.37811/cl_rcm.v9i6

EL MARCO LEGAL Y FISCAL RELACIONADO CON LA ENAJENACIÓN DE BIENES INMUEBLES POR PARTE DE UNA PERSONA FÍSICA

THE LEGAL AND TAX FRAMEWORK RELATED TO
THE SALE OF REAL ESTATE BY AN INDIVIDUAL

Dr. Juan Carlos Ibarra Torres
Universidad de Guadalajara, México

Dr. Juan Carlos Loza Loza
Universidad de Guadalajara, México



DOI: https://doi.org/10.37811/cl_rcm.v9i6.21621

El Marco Legal y Fiscal Relacionado con la Enajenación de Bienes Inmuebles por Parte de una Persona Física

Dr. Juan Carlos Ibarra Torres¹

juan.ibarra@academicos.udg.mx

<https://orcid.org/0009-0007-3731-3149>

Universidad de Guadalajara

Estado de Jalisco, México

Dr. Juan Carlos Loza Loza

juan.lloza@academicos.udg.mx

<https://orcid.org/0000-0001-5908-477X>

Universidad de Guadalajara

Estado de Jalisco, México

RESUMEN

La transferencia individual de bienes inmuebles es uno de los actos jurídicos económicos y fiscales más significativos en México, y por lo tanto debe ser comprendida de manera integral por aquellos familiarizados tanto con el derecho civil (federal y local) como con el derecho fiscal. En particular, deben analizarse el Impuesto sobre la Renta (ISR) y el Impuesto al Valor Agregado (IVA). Este artículo aborda el marco legal y fiscal de las transferencias de bienes inmuebles realizadas por individuos en México, enfatizando sus desafíos interpretativos y prácticos fundamentales en la práctica. Esta investigación se basa en una investigación cualitativa, dogmático-jurídica que también se fundamenta en los estudios normativos, doctrinales y jurisprudenciales más recientes. La divergencia entre la transferencia como fenómeno civil y fiscal y la complejidad del régimen de exenciones y obligaciones formales demuestra que los contribuyentes enfrentan riesgos sustanciales en este asunto y requiere una interpretación sistemática así como una mayor certeza normativa

Palabras clave: transferencia de bienes inmuebles, individuos, impuesto sobre la renta ISR, impuesto al valor agregado IVA, derecho fiscal

¹ Autor principal

Correspondencia: juan.ibarra@academicos.udg.mx



The Legal and Tax Framework Related to the Sale of Real Estate by an Individual

ABSTRACT

The individual transfer of real estate is one of the most significant economic and tax-related legal acts in Mexico and, therefore, must be fully understood by those familiar with both civil law (federal and local) and tax law. In particular, income tax (ISR) and value added tax (VAT) must be analyzed. This article addresses the legal and tax framework for real estate transfers by individuals in Mexico, emphasizing its fundamental interpretive and practical challenges in practice. This research is based on qualitative, dogmatic-legal research that also draws on the most recent normative, doctrinal, and jurisprudential studies. The divergence between transfer as a civil and tax phenomenon and the complexity of the regime of exemptions and formal obligations demonstrates that taxpayers face substantial risks in this matter and requires systematic interpretation as well as greater regulatory certainty

Keywords: transfer of real estate, individuals, income tax (ISR), value added tax (VAT), tax law

*Artículo recibido 5 noviembre 2025
Aceptado para publicación: 15 diciembre 2025*



INTRODUCCIÓN

La transferencia de la propiedad de bienes inmuebles se encuentra entre las operaciones más relevantes en el ámbito económico y legal de México.

En términos de individuos, la transferencia de bienes inmuebles no solo es el cumplimiento de un acto de derecho civil, sino que también tiene implicaciones fiscales significativas, especialmente para el ISR y el IVA.

El derecho civil y el derecho fiscal son temas complejos en la práctica, porque emplean términos legales similares que abordan alcances muy diferentes.

Este artículo proporciona un análisis detallado de la transferencia de bienes inmuebles por individuos en México con respecto al marco civil relevante y la determinación de las obligaciones fiscales.

Este es un tema relevante debido a la alta frecuencia de este tipo de operación y los riesgos fiscales derivados de una mala planificación o incumplimiento.

METODOLOGÍA

Esta investigación está basada en el método mixto ya que tiene elementos cualitativos y cuantitativos.

Se desarrolló un caso para demostrar la utilidad de la información que genera la Enajenación de Bienes por parte de las personas físicas

DESARROLLO

Marco Jurídico Civil de la Enajenación de Inmuebles

Concepto civil de enajenación de bienes inmuebles

A nivel de derecho civil, la enajenación es la transferencia de propiedad de una persona a otra.

El Código Civil Federal (CCF) especifica que la propiedad se crea, entre otros, a través de un contrato, sucesión y prescripción (Código Civil Federal, 2024).

En su mayoría, la venta constituye el proceso legal por el cual los propietarios en casos de bienes raíces transfieren terrenos.

La teoría civil confirma que la enajenación representa un cambio en la titularidad del derecho real de propiedad, y también implica las formalidades necesarias con respecto a los actos jurídicos que pueden presentarse, entre ellos no menos importantes son la escritura pública y el registro a través del Registro Público de la Propiedad (Rojina Villegas, 2019).



Regulación del código civil estatal

En general, los códigos civiles de las entidades federativas imponen especializaciones procedimentales y de registro sobre la definición federal de enajenación.

Estas distinciones no cambian lo que se consideraría la esencia de la ley, pero informan la codificación de la operación, lo que afecta los resultados fiscales, en particular determinando el momento en que se establece la enajenación. Titularidad como cuestión de fiscalidad

Enajenación para fines fiscales

El Código Fiscal de la Federación (CFF), en su artículo 14, utiliza una noción más amplia de enajenación que integra la transferencia de derechos no solo con los actos de adjudicación, aportación a sociedades y la cesión de derechos (CFF, 2024).

Esta definición amplia responde a la necesidad de no desviarse.

La SCJN ha apoyado un modelo fiscal de enajenación y no ha considerado que la naturaleza de los asuntos fiscales sea de interés para la norma civil, siempre que se respete el principio de legalidad tributaria (SCJN, 2022).

Momento de la enajenación

Se dice que el momento de la enajenación en relación con asuntos fiscales es importante para la imposición del impuesto (Artículo 119 LISR).

La enajenación fue definida por la Ley del Impuesto sobre la Renta (LISR), que establece que la enajenación puede considerarse si se ha cumplido alguna de las condiciones enumeradas en la ley, a pesar de que ocurra una transferencia civil incompleta (LISR, 2024).

Fiscalidad sobre la enajenación de terrenos

Contribuyentes e ingreso gravable

Las personas que residen en México pagan impuestos sobre los ingresos derivados de la enajenación de terrenos.

El ingreso gravable en la ley se deriva (al menos en principio) bajo el precio acordado, sin perjuicio de las facultades de la autoridad (según lo dispuesto por la sección 48-1(5) de esta Ley), para analizar el valor de tasación cuando se encuentran inconsistencias.

Deducciones y ganancia gravable

La LISR (Artículo 121) permite la deducción del costo efectivo de adquisición, mejoras y algunos gastos resultantes de la operación.

La actualización del costo fiscal es para conservar el principio de capacidad contributiva frente a la inflación.

Exenciones para Casa Habitación

Una de las más relevantes es la exención de enajenación de casa habitación. Según la jurisprudencia reciente, esta exención necesitaría interpretarse con una estricta rigurosidad para significar la acreditación efectiva del uso residencial de la propiedad (Tesis aislada, Tribunal Colegiado, 2023).

El Artículo 93 de la ley del Impuesto Sobre la Renta (Ingresos Exentos), en sum Fracción XIX a la letra dice:

“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 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.

El fedatario público deberá consultar al Servicio de Administración Tributaria a través de la página de Internet de dicho órgano desconcentrado y de conformidad con las reglas de carácter general que al efecto emita este último, si previamente el contribuyente ha enajenado alguna casa habitación durante los cinco años anteriores a la fecha de la enajenación de que se trate, por la que hubiera obtenido la exención prevista en este inciso y dará aviso al citado órgano desconcentrado de dicha enajenación, indicando el monto de la contraprestación y, en su caso, del impuesto retenido.”



Retención del impuesto sobre la renta y el papel del notario

El agente retenedor del impuesto sobre la renta, el notario público, ha sido verificado constitucionalmente por la SCJN en un contexto en el que se ve que la obligación no viola derechos inalienables, sino que aumenta la eficiencia de la recaudación del impuesto sobre la renta (SCJN, 2021).

Fundamentos legales de la transferencia de bienes inmuebles en la Ley del Impuesto al Valor Agregado.

La transferencia no es un término específico según la Ley del IVA, por lo tanto, las disposiciones deben considerar el Código Fiscal de la Federación (CFF) para referirse en paralelo a la norma de transferencia.

El artículo 14 del CFF estipula que la transferencia es:

"Cualquier transmisión de propiedad, incluso cuando el transferente se reserva el dominio del bien transferido" (CFF, art. 14).

Un concepto tan amplio se refiere a la venta, intercambio, pago en especie, adjudicación o cualquier acción lícita que implique una transferencia de propiedad de un bien.

Por lo tanto, cuando la transferencia de propiedad involucra bienes inmuebles, sus disposiciones fiscales pueden referirse a un IVA (Ley del IVA).

Actos gravables en la Ley del IVA.

El artículo 1 de la Ley del IVA enumera los actos o actividades que causan el impuesto, de los cuales la transferencia de bienes es parte, siempre que dicha acción se lleve a cabo en territorio nacional y por una o más personas físicas o morales (LIVA, art. 1, sección I).

Pero la aplicación del IVA en la enajenación de bienes inmuebles se imputa pero no al mismo tiempo por la propia ley con respecto a las exenciones expresas consideradas en relación con el principio de capacidad contributiva y función social de la vivienda.

Exención al IVA en la enajenación de bienes inmuebles.

Los fundamentos legales en el ámbito inmobiliario residen en el artículo 9 de la Ley del IVA que establece los casos exentos.

Notablemente, la sección II establece que no se pagará IVA por: "La transmisión de construcciones adheridas al suelo destinadas o utilizadas para vivienda" (LIVA, art. 9, sección II).



Alcance de la exención.

La exención se aplica solo a aquellos que:

Construcciones adheridas al suelo donde se utilizará para vivienda. Independientemente de si el transferente es una persona física o moral.

La exención excluye lo siguiente:

Propiedades comerciales, industriales o de oficinas. Edificios destinados a hoteles, moteles, hostales o similares.

La autoridad fiscal sostiene que el propósito del bien inmueble debe considerar no solo las intenciones contractualmente determinadas por cada parte, sino objetivamente su uso. 5. Transferencia de terrenos y otras propiedades.

El artículo 9, sección I de la Ley del IVA establece que la enajenación de terrenos también está exenta. Sujetos obligados y período de imposición.

Bajo el artículo 1 de la LIVA, el enajenante debe pagar IVA cuando el mismo bien inmueble está sujeto a impuesto.

Asociación de la Ley del IVA con el derecho civil.

La aplicación adecuada del IVA en las transferencias de bienes inmuebles requiere una interpretación armoniosa con el derecho civil, particularmente con el Código Civil Federal, que cubre actos de transferencia de propiedad así como la naturaleza de los bienes inmuebles en la ley.

El derecho civil especifica la transferencia de propiedad; el derecho fiscal determina si dicha transferencia crea una obligación tributaria.

Esta interacción hace imposible las simulaciones y facilita el cálculo correcto del impuesto. Importancia económica y fiscal.

Análisis Jurisprudencial Actual: Enajenación de Bienes Inmuebles en México.

Artículo 14 El Código Fiscal de la Federación (CFF) en su Artículo 14, proporciona una definición fiscal que habla de una transferencia de bienes como "cualquier transmisión de propiedad" incluso si el transferente se reserva el dominio del bien.

Esto no se limita a una venta civil y, por lo tanto, cubre otros casos que causan un impacto fiscal, como el trueque y la adjudicación judicial de la propiedad.

Esto ha sido confirmado por la jurisprudencia federal en numerosas decisiones de tribunales administrativos que interpretan, para fines fiscales, que la transferencia incluye no solo la venta normal sino todos los actos de transferencia que resultan en la transferencia de propiedad, leídos a través del artículo 14 del CFF.

Código Fiscal de la Federación. (2025)

Exención para la transferencia de propiedad residencial.

Criterio Jurisprudencial sobre la Exención en el impuesto sobre la renta.

La Ley del Impuesto sobre la Renta (LISR) permite a una persona eximirse del impuesto al transferir propiedad residencial siempre que, entre otras cosas, la contraprestación no exceda 700,000 UDIS y se cumplan los requisitos formales ante un notario público.

Aunque no hay precedentes obligatorios de la SCJN sobre esto, parece que se puede esperar que los tribunales colegiados interpreten esta exención de manera muy estricta.

Para obtener una exención del contrato, el contribuyente debe cumplir con todos los requisitos de que la casa transferida cumpla con la definición fiscal y que se satisfagan los requisitos temporales legales.

Ley del Impuesto sobre la Renta (2025)

Interpretaciones Judiciales de Ingresos por la enajenación y Deducciones.

Tesis y Criterios Administrativos.

En proyectos y apelaciones discutidos por la SCJN y tribunales colegiados en materia administrativa, se ha analizado cómo se determina el ingreso por la enajenación de bienes inmuebles de acuerdo con la LISR y el CFF:

La enajenación se considera ingreso la suma de la contraprestación recibida por ella cuando se acuerda crédito o no hay dinero; en este último caso, el valor de avalúo sostenido por una autoridad competente puede usarse como base para fines fiscales.

Las implicaciones son significativas para las personas físicas porque cualquier transferencia de propiedad, independientemente de si la transferencia es una venta tradicional, puede ser gravable si no tiene ninguna exención legal.

Suprema Corte de Justicia de la Nación.

Recurso de revisión 1078/2019.



Criterio para la enajenación de Bienes Inmuebles.

Interpretación de Deducciones Fiscales.

La SCJN ha aprobado en una revisión reciente el criterio para deducciones autorizadas para individuos que reciben ingresos por la transferencia de bienes bajo el artículo 148 de la LISR:

Costo de adquisición comprobado actualizado.

Mejoras y construcciones.

Gastos notariales;

Impuestos locales.

Comisiones pagadas por la enajenación.

Esto refuerza que tales deducciones son componentes vitales del cálculo del impuesto sobre la renta y que el contribuyente debe ser estricto al establecer cada concepto para los propósitos de su declaración anual de lo que recibe.

Suprema Corte de Justicia de la Nación. (2025). Recurso de revisión 815/2011.

Jurisprudencia Administrativa sobre el IVA en Transferencia de Bienes Inmuebles.

Los Tribunales Colegiados y la exención del IVA.

Este criterio señala un tratamiento que es consistente con el carácter excepcional de las exenciones en materia de IVA y es aplicable a aquellos que han transferido propiedades para fines distintos a la vivienda.

Ley del Impuesto al Valor Agregado. (2025).

Caso Práctico

A continuación se presenta un caso práctico de la enajenación de un bien inmueble por parte de una persona física que no es casa habitación:

Tabla 1

| Enajenación de Bienes | | | |
|---|---------------------|--|------------------------------|
| Datos de Adquisición | | Datos de Enajenación | |
| Fecha | 01/09/2019 | Fecha de Venta | 01/10/2025 |
| Terreno | 1,750,000.00 | Terreno | 2,516,000.00 |
| Construcción | 2,898,000.00 | Construcción | 4,128,000.00 |
| Suma | <u>4,648,000.00</u> | Suma | <u>6,644,000.00</u> |
| Gastos Notariales | 335,000.00 | Avalúo y Comisión Sobre Venta | 48,000.00 |
| Impuestos y Derechos de adquisición | 16,147.00 | | |
| INPC Adquisición | sep-19 103.9420 | | |
| INPC Mes Ant.a la Enajenación Antigüedad del Bien | sep-25 141.19706 | Se usa el de septiembre 2025 porque no se conoce octubre 2025 Años | |
| Deducciones | | | |
| Costo de la Construcción | 2,898,000.00 | | |
| Por | | | |
| Deducción Anual (Factor) | 0.03 | Art. 124 Fracción II | |
| Deducción Anual (\$) | <u>86,940.00</u> | | |
| Por | | | |
| Antigüedad del Bien | 6 | | |
| Depreciación Acumulada | <u>521,640.00</u> | | |
| Costo de la Construcción | 2,898,000.00 | | |
| Menos | | | |
| Depreciación Acumulada | <u>521,640.00</u> | | |
| Saldo Pendiente de Deducir | <u>2,376,360.00</u> | | |
| Concepto | Monto | Factor de Actualizacion | Deduccion Actualizada |
| Terreno | 1,750,000.00 | 1.3584 | 2,377,236.82 |
| Construcción (Saldo Pendiente) | 2,376,360.00 | 1.3584 | 3,228,097.43 |
| Gastos Notariales | 335,000.00 | 1.3584 | 455,071.05 |
| Impuestos y Derechos | <u>16,147.00</u> | 1.3584 | <u>21,934.42</u> |
| Sumas | 4,477,507.00 | | 6,082,339.73 |
| Mas | | | |
| Avalúo y Comisión | <u>48,000.00</u> | | <u>48,000.00</u> |
| Deducciones Autorizadas | <u>4,525,507.00</u> | | <u>6,130,339.73</u> |



Determinación de la ganancia en la enajenación

| | | |
|---|--------------|----------|
| Precio de Venta del Terreno | 2,516,000.00 | |
| Precio de Venta de la Construcción | 4,128,000.00 | |
| PRECIO DE VENTA TOTAL | 6,644,000.00 | |
| Menos | | |
| Deducciones Autorizadas | 6,130,339.73 | |
| GANANCIA TOTAL | 513,660.27 | |
| Entre | | |
| Años Transcurridos entre la Adq.y Venta | 6 | Art. 126 |
| Ganancia Acumulable | 85,610.05 | |
| Ganancia no Acumulable | 428,050.23 | |
| Base del Calculo (Art.126) | 85,610.05 | |
| Aplicación de la tarifa del artículo 126 | | |
| Ingreso gravado | 85,610.05 | |
| (-) Límite inferior | 49,233.01 | |
| (=) Ingreso excedente del límite inferior | 36,377.04 | |
| (x) Porcentaje sobre ingreso excedente | 30.00% | |
| (=) Impuesto marginal | 10,913.11 | |
| (+) Cuota fija | 9,236.89 | |
| (=) Impuesto determinado (Art.126) | 20,150.00 | |
| (x) No de años Transcurridos | 6 | |
| (=) Pago Provisional | 120,900.00 | |
| Lo anterior representa el impuesto a la ganancia acumulable | | |

Impuesto a la ganancia no acumulable

| | | |
|--|------------|--|
| Impuesto a cargo | 20,150.00 | |
| Entre | | |
| Base | 85,610.05 | |
| Tasa para ganancia no acumulable (Art.120 fracción III Inciso a LISR) | 0.2354 | |
| Ganancia no Acumulable | 428,050.23 | |
| Tasa | 0.2354 | |
| ISR a la ganancia no acumulable | 100,750.00 | |

Resumen

| | | |
|----------------------------------|------------|--|
| Isr de la ganancia acumulable | 120,900.00 | |
| Isr de la ganancia no acumulable | 100,750.00 | |
| Total de ISR a Pagar | 221,650.01 | |

Esta cantidad se tendría que pagar de ISR por la enajenación de un bien inmueble, que no es casa habitación, por parte de una persona física.

Si esta misma enajenación haya sido de una casa habitación, se tendría que considerar el valor de la Unidad de Inversión (UDI) del día de la firma de la escritura para saber cuál es la cantidad exenta según el artículo 93 fracción XIX inciso a, que a la letra dice: XIX. Los derivados de la enajenación de:

“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 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.

El fedatario público deberá consultar al Servicio de Administración Tributaria a través de la página de Internet de dicho órgano desconcentrado y de conformidad con las reglas de carácter general que al efecto emita este último, si previamente el contribuyente ha enajenado alguna casa habitación durante los tres años anteriores a la fecha de la enajenación de que se trate, por la que hubiera obtenido la exención prevista en este inciso y dará aviso al citado órgano desconcentrado de dicha enajenación, indicando el monto de la contraprestación y, en su caso, del impuesto retenido.”

Por lo tanto, comparemos cantidades:

Valor de la enajenación: \$ 6´644,000.00

Valor en pesos de 700,000 UDIS: $700,000 \times 8.551666 = \$ 5´986,166.20$

Diferencia: \$ 657,833.80

En este caso, como rebasa el valor de la enajenación el valor exento, la base sería la diferencia, y el procedimiento del cálculo del impuesto sería exactamente igual a como se describe anteriormente, solo cambiaría la base, en este caso sería \$ 657,833.80

(Valor de la udi considerado al 1 de octubre de 2025, recuperado de: <https://idconline.mx/fiscal/2025/01/15/udis-2025>)

En el caso del Impuesto al valor agregado:

Regla general del IVA sobre la venta de bienes inmuebles.



El IVA se aplica a la venta de bienes a menos que haya una exención expresa en la Ley del IVA. Base legal:

Artículo 1, fracción I, Ley del IVA (LIVA), establece que las personas físicas o morales que vendan bienes en territorio nacional deben pagar IVA.

Artículo 8, LIVA: describe lo que debe considerarse como venta de bienes (Remite al artículo 14 del Código Fiscal de la Federación).

Exención del IVA sobre el valor del terreno.

La venta de terrenos está específicamente exenta de la Ley del IVA independientemente del uso de la propiedad (residencial, comercial, industrial, etc.).

Base legal:

Artículo 9, fracción II, LIVA.

No se pagará impuesto sobre la venta de:

Fracción II. Terrenos.

Conclusión legal:

El valor del terreno no incurre en IVA, incluso cuando la propiedad no es una casa habitación.

Gravamen del IVA sobre la construcción (cuando no es una casa habitación).

La construcción está sujeta a IVA cuando la propiedad no califica como casa habitación, siempre que: Sea una construcción destinada a fines comerciales, industriales, de servicios, oficinas, bodegas, locales, naves, etc.

No esté ubicada en la exención específica de casa habitación (art. 9, fracc. II, segundo párrafo).

Artículo 9, fracción II, segundo párrafo, LIVA.

Exime solo la venta de construcciones adheridas al terreno destinadas o utilizadas para vivienda; Al no ser una casa habitación, la exención no aplica.

Determinación de la base gravable del IVA.

Si la escritura o contrato establece por separado el valor del terreno y la construcción: Base del IVA:

Solo el valor de la construcción no forma parte de la base:

El valor del terreno, ya que está exento. Fundamento legal: Artículo 18, LIVA.

La base del impuesto sobre la enajenación de bienes será el valor de la contraprestación pactada.



Interpretación sistemática:

La contraprestación solo es gravable en la parte que no está exenta, como el terreno está exento (art. 9, fracc. II), solo la construcción forma la base del IVA.

Requisito clave:

Desglose válido del valor. Para efectos fiscales, el desglose del valor del terreno y la construcción debe ser:

Real Técnicamente sustentado (avalúo, valores catastrales, opinión de peritos) Registrado en la escritura pública

De lo contrario, la autoridad puede:

Re caracterizar la operación Determinar que el total corresponde a construcción Aplicar IVA sobre el precio total

Fundamentos de apoyo:

Artículo 5-A, CFF (interpretación económica del acto)

Criterios del SAT y jurisprudencia administrativa (TFJA)

Tasa aplicable. IVA a la tasa general del 16% sobre el valor de la construcción.

Fundamento legal: Artículo 1, último párrafo, LIVA Artículo 1-A, LIVA

Conclusión técnico-fiscal. Cuando se vende una propiedad que no es una casa habitación y se desglosa el valor del terreno y la construcción:

El terreno está exento de IVA

La construcción incurre en IVA al 16%

La base del IVA es exclusivamente el valor de la construcción

El desglose debe estar debidamente sustentado para evitar contingencias fiscales

Con base en lo anterior, y, de acuerdo a el caso práctico presentado anteriormente, el cálculo del Impuesto al Valor agregado quedaría de la siguiente manera:



Tabla 2

| Valores | Base | Tasa | Impuesto al valor agregado |
|--------------|-----------------|--------|----------------------------|
| Terreno | \$ 2'516,000.00 | Exento | \$ 0.00 |
| Construcción | \$ 4'128,000.00 | 16% | \$ 660,480.00 |
| T O t A L | \$ 6'644,000.00 | | \$ 660,480.00 |

Fuente: Elaboración de los autores con base en la Ley del Impuesto al Valor Agregado 2025

Tablas o Tarifas

A continuación se presenta la tarifa que marca el artículo 126 de la LISR, que toma como base la señalada en el artículo 96, 2025 de la propia ley:

Tabla 3

| Límite Inferior | Límite Superior | Cuota | Porcentaje |
|------------------|------------------|-----------------|---------------|
| 0.01 | 746.04 | 0 | 1.92% |
| 746.05 | 6,332.05 | 14.32 | 6.40% |
| 6,332.06 | 11,128.01 | 371.83 | 10.88% |
| 11,128.02 | 12,935.82 | 893.63 | 16.00% |
| 12,935.83 | 15,487.71 | 1,182.88 | 17.92% |
| 15,487.72 | 31,236.49 | 1,640.18 | 21.36% |
| 31,236.50 | 49,233.00 | 5,004.12 | 23.52% |
| 49,233.01 | 93,993.90 | 9,236.89 | 30.00% |
| 93,993.91 | 125,325.20 | 22,665.17 | 32.00% |
| 125,325.21 | 375,975.61 | 32,691.18 | 34.00% |
| 375,975.62 | En adelante | 117,912.32 | 35.00% |

Fuente: Tarifa recuperada de <https://portalsat.com.mx/tablas-isr-2025/>

CONCLUSIONES

La enajenación de bienes inmuebles por parte de personas físicas en México es un acto jurídico híbrido, en el que convergen el derecho civil y el fiscal.

Mientras que el primero determina la obligación de entregar la propiedad y las formalidades asociadas, el segundo establece la base de las obligaciones fiscales, su evaluación y exigibilidad.

Esta dualidad requiere un análisis e interpretación sistemáticos, para que no se confundan los efectos civiles con los fiscales.

La “enajenación” fiscal contemplada por el Artículo 14 del Código Fiscal de la Federación es más amplia que la civil, abarcando cualquier transferencia de propiedad, incluso cuando se realiza una reserva de dominio o no se configura estrictamente una venta.

La Suprema Corte de Justicia de la Nación ha afirmado esta interpretación amplia, dejando claro que se aplica el estado de derecho fiscal y cerrando brechas en esquemas de simulación.

En términos de impuesto sobre la renta, determinar la ganancia de la enajenación de bienes inmuebles requiere un buen cálculo del costo fiscal, una actualización consistente en términos del Índice Nacional de Precios al Consumidor (INPC) y la aplicación diligente de deducciones autorizadas.

El caso práctico desarrollado muestra cómo una documentación deficiente o errores de actualización crean una exposición fiscal considerable para el contribuyente.

La exención por enajenación de bienes inmuebles destinados a casa habitación en el Artículo 93, fracción XIX, inciso a) de la Ley del Impuesto sobre la Renta (LISR) debe leerse de manera limitada según el criterio recurrente de los tribunales federales.

Los requisitos formales y materiales—uso efectivo como casa habitación, los límites en Unidades de Inversión (UDIS) y el control por parte de notarios—deben cumplirse para obtener el beneficio fiscal, de lo contrario, la operación queda completamente sujeta a imposición.

El notario público como agente retenedor del Impuesto sobre la Renta, en operaciones de enajenación de bienes inmuebles, se estableció constitucionalmente válido por la Suprema Corte de Justicia de la Nación, y la eficiencia en la recaudación de impuestos no debe infringir derechos fundamentales.

La función del notario es una figura crucial del sistema fiscal inmobiliario, es decir, un miembro central de cooperación con la autoridad en responsabilidad conjunta.

En cuanto al impuesto al valor agregado, la enajenación de bienes inmuebles crea una separación normativa distintiva entre los actos gravados y los exentos y la distinción se revela a través de la función social de la vivienda.

Mientras que la exención del IVA se aplica a construcciones destinadas a uso habitacional y a terrenos, no todas la enajenación de bienes inmuebles generan este impuesto y se sigue que uno debe observar cómo se va a utilizar la propiedad y su destino.

Como tal, la interacción entre el derecho civil y la ley del IVA no permite interpretaciones particulares o puramente formales.

El uso real de la propiedad más allá de la denominación contractual constituye un factor básico para determinar si el impuesto se aplica o no en los estándares administrativos y jurisprudenciales contemporáneos.

Como sugiere una extensa investigación sobre la base legal, fiscal y jurisprudencial, la enajenación de bienes inmuebles es un foco de riesgo fiscal significativo para los individuos.

Por lo tanto, una planificación fiscal suficiente, sobre la base de una documentación adecuada, una interpretación normativa consistente y conceptos actualizados de criterios judiciales, es necesaria para asegurar la certeza jurídica tanto para el contribuyente como para el gobierno.

REFERENCIAS BIBLIOGRAFICAS

Código Civil Federal. (2025). *Código Civil Federal*.

Código Fiscal de la Federación. (2025). *Código Fiscal de la Federación*.

Ley del Impuesto al Valor Agregado. (2025). *Ley del Impuesto al Valor Agregado*.

Ley del Impuesto sobre la Renta. (2025). *Ley del Impuesto sobre la Renta*.

Rojina Villegas, R. (2019). *Derecho civil mexicano. Bienes, derechos reales y sucesiones* (15.^a ed.). Porrúa.

Suprema Corte de Justicia de la Nación. (2025). *Retención del impuesto sobre la renta por notarios públicos*. Semanario Judicial de la Federación.

Suprema Corte de Justicia de la Nación. (2025). *Concepto fiscal de enajenación y su autonomía frente al derecho civil*. Semanario Judicial de la Federación.

Suprema Corte de Justicia de la Nación. (2025). *Recurso de revisión 815/2011*. Semanario Judicial de la Federación.

Suprema Corte de Justicia de la Nación. (2025). *Recurso de revisión 1078/2019*. Semanario Judicial de la Federación.

Tribunal Colegiado en Materia Administrativa. (2023). *Exención en la enajenación de casa habitación. Interpretación restrictiva*. Semanario Judicial de la Federación.

