

# Algunas consideraciones sobre el IVA en créditos hipotecarios



- **Lic. José Miguel Erreguerena Albaitero**  
*Socio*
- **Lic. Francisco Rodríguez Chávez**  
*Abogado*



## Introducción

La aplicación de exenciones fiscales en operaciones financieras frecuentemente genera interrogantes sobre su correcta interpretación. Un caso particular es la exención del IVA a intereses derivados de créditos hipotecarios para inmuebles destinados a casa-habitación. El artículo 15, fracción X, inciso d, de la Ley del IVA establece esta exención, pero su interpretación requiere un análisis profundo que trasciende su lectura literal, especialmente en operaciones empresariales.

Este análisis aborda la interpretación de dicha exención considerando su texto, finalidad constitucional y los criterios jurisprudenciales recientes que han delimitado su alcance.

## I. Marco jurídico de la exención y su contexto histórico

En 1991, una reforma fiscal buscó gravar los servicios al mismo nivel que los bienes para compensar la reducción de la tasa general del IVA y aumentar la recaudación; sin embargo, el artículo 15 de la ley dispuso exenciones para ciertos servicios, incluyendo en su fracción X los intereses de créditos hipotecarios, reconociendo la importancia del financiamiento para vivienda. Inicialmente, esta exención se aplicaba a los intereses de créditos hipotecarios en general.<sup>1</sup>

En 1994, el legislador ajustó el artículo 15 para dar permanencia al beneficio establecido en el decreto del 5 de noviembre de 1992<sup>2</sup>, que eximía del IVA a las comisiones y contraprestaciones relacionadas con créditos hipotecarios para adquisición,

1. Dictamen de la Comisión de Hacienda y Crédito Público de la Cámara de Diputados sobre la Iniciativa de Decreto que Reforma, Adiciona y Deroga Diversas Disposiciones de la Ley del Impuesto al Valor Agregado, publicado en el DOF el 21 de noviembre de 1991.

2. Decreto por el que se modifican el Reglamento de la Ley del Impuesto sobre la Renta y el Reglamento de la Ley del Impuesto al Activo y se exime del pago del Impuesto al Valor Agregado a las comisiones derivadas del otorgamiento de créditos hipotecarios, publicado en el DOF el 5 de noviembre de 1992.

ampliación, construcción o reparación de inmuebles destinados a casa-habitación. Este contenido se incorporó a la fracción I, para quedar como sigue:

**Artículo 15.** No se pagará el impuesto por la prestación de los siguientes servicios:

**I.** Las comisiones y otras contraprestaciones que cubra el acreditado a su acreedor con motivo del otorgamiento de créditos hipotecarios para la adquisición, ampliación, construcción o reparación de bienes inmuebles destinados a casa-habitación, salvo aquellas que se originen con posterioridad a la autorización del citado crédito o que se deban pagar a terceros por el acreditado (...) <sup>3</sup>

Consecuentemente, se modificó el inciso d, de la fracción X, limitando la exención a créditos destinados exclusivamente a inmuebles utilizados como casa-habitación:

**Artículo 15.** No se pagará el impuesto por la prestación de los siguientes servicios:

.....

**X.** Por los que deriven intereses que:

.....

**d) Provenzan de créditos hipotecarios para la adquisición, ampliación, construcción o reparación de bienes inmuebles destinados a casa-habitación.** <sup>4</sup>

(Énfasis añadido)

En 1997, la fracción X, inciso d, se modificó nuevamente para incluir también los créditos con garantía fiduciaria.

Para encuadrar en esta exención se requiere la conjunción de dos elementos fundamentales:

- La naturaleza del financiamiento: debe constituir propiamente un crédito hipotecario.
- La finalidad del crédito: debe destinarse específicamente a la adquisición, ampliación, construcción o reparación de bienes inmuebles destinados a casa-habitación.

A continuación, analizaremos cada uno de estos elementos en detalle para establecer los parámetros que permiten determinar cuándo nos encontramos efectivamente ante un crédito hipotecario que pueda beneficiarse de la exención fiscal en cuestión.

## II. Naturaleza jurídica del crédito hipotecario

Resulta fundamental analizar la naturaleza jurídica de las distintas operaciones crediticias que involucran inmuebles destinados a casa-habitación, particularmente la distinción entre un crédito hipotecario y un crédito con garantía hipotecaria.

El mutuo, regulado en el artículo 2384 del Código Civil Federal, se define como “un contrato por el cual el mutuante se obliga a transferir la propiedad de una suma de dinero o de otras cosas fungibles al mutuario, quien se obliga a devolver otro tanto de la misma especie y calidad.” Cuando genera un rendimiento, el artículo 2393 permite estipular interés.

En el ámbito mercantil, el artículo 358 del Código de Comercio establece que “se reputa mercantil el préstamo cuando se contrae en el concepto y con expresión de que las cosas prestadas se destinan a actos de comercio y no para necesidades ajenas de éste. Se presume mercantil el préstamo que se contrae entre comerciantes.”

La hipoteca está definida en el artículo 2893 del Código Civil Federal como “una garantía real constituida sobre bienes que no se entregan al acreedor, y que da derecho a éste, en caso de incumplimiento de la obligación garantizada, a ser pagado con el valor de los bienes, en el grado de preferencia establecido por la ley.”

De estas disposiciones, podemos **extraer que el mutuo o préstamo constituye un contrato principal cuyo**

3. Decreto que Reforma, Adiciona y Deroga Diversas Disposiciones de la Ley del Impuesto al Valor Agregado, publicado en el DOF el 28 de diciembre de 1994.

4. Ídem.

**objeto es la transmisión de la propiedad de bienes fungibles, mientras que la hipoteca se constituye como un derecho real de garantía accesorio a una obligación principal.**

La jurisprudencia PC.XVI.C. J/3 C (11a.) del pleno en Materia Civil del Decimosexto Circuito estableció una distinción fundamental:

*Jurisprudencia PC.XVI.C. J/3 C (11a.), del Pleno en Materia Civil del Decimosexto Circuito, Undécima Época, con número de registro digital: 2025454, publicada en la Gaceta del Semanario Judicial de la Federación, Libro 19, Noviembre de 2022, Tomo III, página 2642.*

**CONTRATO DE MUTUO CON GARANTÍA HIPOTECARIA. PARA LA EVALUACIÓN DE LO NOTORIAMENTE EXCESIVO DE LOS INTERESES ORDINARIOS PACTADOS, EL COSTO ANUAL TOTAL (CAT) QUE REPORTE EL VALOR MÁS ALTO RESPECTO A OPERACIONES SIMILARES EN CRÉDITOS HIPOTECARIOS, ES UN REFERENTE FINANCIERO ADECUADO PARA SU ANÁLISIS.**

*Justificación: El contrato de mutuo con garantía hipotecaria y el contrato de crédito hipotecario participan de elementos comunes en cuanto a su naturaleza sustantiva, pues ambos actos jurídicos se encuentran garantizando una obligación principal con un inmueble, esto es, el contrato principal lo constituye el mutuo o el crédito y el accesorio la hipoteca. Así es, en ambos actos jurídicos el contrato principal es el de mutuo o crédito, el cual puede ser celebrado directamente por el mutuuario, quien además, estará en condiciones de constituir un derecho de garantía en favor del acreedor, a fin de que en caso de impago del adeudo, el mutuante recupere su dinero con el bien inmueble.*

En dicha tesis, el órgano jurisdiccional señala que “el contrato principal lo constituye el mutuo o el crédito y el accesorio la hipoteca” y que “en ambos actos jurídicos el contrato principal es el de mutuo o crédito, el cual puede ser celebrado directamente por el mutuuario, quien además, estará en condiciones de constituir un derecho de garantía en favor del acreedor”. Esta distinción resulta crucial **porque establece que la simple existencia de una garantía hipotecaria no convierte al contrato principal en un crédito hipotecario.**

Del análisis precedente, podemos establecer que no toda operación crediticia que involucre una hipoteca califica automáticamente para la exención del artículo 15, fracción X, inciso d.

### **III. El destino del crédito como elemento determinante para la exención**

La configuración de la exención requiere además que el crédito hipotecario tenga como finalidad la adquisición, ampliación, construcción o reparación de bienes inmuebles destinados a casa-habitación. Este requisito refleja la intención del legislador de otorgar un tratamiento fiscal preferencial a operaciones que contribuyan directamente al desarrollo del sector vivienda.

La Primera Sala de la Suprema Corte de Justicia de la Nación, al resolver el Amparo Directo en Revisión 3721/2024, estableció consideraciones fundamentales sobre esta exención. Los criterios han sido consolidados en la tesis jurisprudencial **1a./J. 9/2025 (11a.)**,<sup>5</sup> publicada el 7 de febrero de 2025 en el Semanario Judicial de la Federación.

La Primera Sala dispuso que tanto la fracción I como la fracción X, inciso d, del artículo 15 tienen una finalidad específica vinculada con el derecho fundamental a la vivienda previsto en el artículo 4o. constitucional, y se indica que “la finalidad de la exención es facilitar que una persona física obtenga una vivienda digna y decorosa para vivir en familia, ello, para la realización del derecho humano contenido en el artículo 4o., séptimo párrafo, de la Constitución Federal”.

Determinó que **este beneficio fiscal únicamente tiene sentido si los créditos se otorgan a personas físicas,**

5. Jurisprudencia 1a./J. 9/2025 (11a.), de rubro “IMPUESTO AL VALOR AGREGADO. LA EXENCIÓN CONTENIDA EN EL ARTÍCULO 15, FRACCIÓN I, DE LA LEY DE LA MATERIA SE ACTUALIZA SI LOS CRÉDITOS HIPOTECARIOS PARA LA ADQUISICIÓN, AMPLIACIÓN, CONSTRUCCIÓN O REPARACIÓN DE BIENES INMUEBLES DESTINADOS A CASA HABITACIÓN, SE OTORGAN A PERSONAS FÍSICAS.” de la Primera Sala de la Suprema Corte de Justicia de la Nación, publicada en el Semanario Judicial de la Federación el viernes 7 de febrero de 2025, a las 10:09 horas, con número de registro digital 2029884,

**pues su objeto es beneficiar a aquellas personas que, de manera directa, adquieren un crédito hipotecario para su propia casa-habitación.**

El máximo tribunal enfatizó que del análisis de los antecedentes no se desprende que la exención **se haya instituido para beneficiar la adquisición de inmuebles como parte de una actividad económica.** La obtención de un crédito hipotecario por parte de una persona moral, aun cuando el inmueble pudiera destinarse a casa-habitación, resulta inseparable de una actividad económica o empresarial.

Esta interpretación tiene importantes implicaciones prácticas para determinar cuándo se cumple efectivamente con el requisito **del destino habitacional:**

1. La exención está intrínsecamente vinculada con el derecho fundamental a la vivienda.
2. El beneficio fiscal no fue diseñado para favorecer actividades empresariales relacionadas con inmuebles destinados a casa-habitación.
3. El espíritu de la exención está dirigido a beneficiar al consumidor final que busca adquirir una vivienda para habitarla.
4. La naturaleza de la exención excluye su aplicación a personas morales, pues su constitución responde invariablemente a fines económicos.

Esta interpretación, ahora confirmada por jurisprudencia obligatoria, excluye del beneficio fiscal señalado en el inciso d, de la fracción X del artículo 15 de la Ley del IVA a las operaciones realizadas por personas morales, pues su naturaleza empresarial resulta incompatible con la finalidad constitucional de la exención, aun cuando el inmueble pudiera destinarse eventualmente a casa-habitación.

Es importante señalar que las personas morales podrían recibir intereses exentos cuando estos provengan de créditos otorgados por instituciones que formen parte del sistema financiero conforme a lo previsto en el inciso b de la misma fracción y artículo, tratándose de un supuesto distinto al analizado en el presente estudio. No obstante

la claridad aparente de esta interpretación jurisprudencial, **es necesario analizar sus implicaciones desde una perspectiva económica, particularmente respecto a la incidencia efectiva del impuesto.**

#### IV. Crítica a la jurisprudencia

La interpretación jurisprudencial de la exención prevista en el artículo 15, fracción X, inciso d, de la Ley del IVA, objeto de este estudio, si bien pretende fundarse en una rigurosa interpretación teleológica de la norma, merece un análisis crítico desde la perspectiva económica, particularmente en lo relativo a la incidencia del impuesto y sus efectos.

#### Incidencia económica del impuesto

La teoría económica sobre incidencia tributaria establece que el sujeto que formalmente paga un impuesto no necesariamente soporta su carga económica. En el caso del IVA, su diseño busca que la carga económica recaiga finalmente en el consumidor.

La exclusión de las personas morales del beneficio de la exención genera una distorsión en la cadena de valor inmobiliaria que puede contravenir el propósito de no encarecer el acceso a la vivienda. Esto ocurre porque el IVA causado en las etapas intermedias de financiamiento se incorpora inevitablemente en la estructura de costos que se traslada al precio final.

La jurisprudencia **1a./J. 76/2010<sup>6</sup>** establece un marco conceptual para comprender la incidencia tributaria, distinguiendo entre cuatro conceptos esenciales, a saber:

**a) Percusión:** identifica el momento y la persona que, por disposición de la ley, debe pagar la contribución e ingresarla a la hacienda pública; es decir, señala al “contribuyente de derecho” y representa el punto donde la ley impone la exacción.

**b) Traslación:** es el fenómeno mediante el cual un “contribuyente de derecho” percutido por el impuesto, se hace reembolsar o recupera indirectamente la carga fiscal que le produjo la percusión del impuesto.

6. Jurisprudencia 1a./J. 76/2010, de rubro “INCIDENCIA DE LOS IMPUESTOS. SU CONCEPTO Y VALORACIÓN JURÍDICA Y ECONÓMICA.” de la Primera Sala de la Suprema Corte de Justicia de la Nación, publicada en el Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta, tomo XXXII, diciembre de 2010, página 94, con número de registro digital 163332.

Esto lo realiza adicionando voluntariamente al precio de venta del producto o servicio la carga de la contribución. Este concepto ya introduce el análisis económico, pues explora cómo los sujetos obligados al pago del tributo buscan mecanismos para no absorber su costo.

**c) Incidencia o repercusión:** se presenta cuando el impuesto llega a un tercero que, por las características de la ley, ya no puede trasladarlo a otro. Este fenómeno se caracteriza porque el sujeto incidido debe considerar el traslado del impuesto como parte integrante del precio del bien o servicio adquirido. Es importante destacar que, según la SCJN, aunque es frecuente que el sujeto incidido sea el consumidor final, esto no constituye una regla general.

**d) Impacto fiscal:** es el efecto producido por la ley al señalar quién es el sujeto pasivo de la contribución sobre quien recaerá la obligación tributaria de pagar el tributo e ingresarlo a la hacienda pública.

Asimismo, la Corte deja claro que para saber quién realmente paga un impuesto no basta con revisar la ley, sino que es necesario analizar aspectos económicos y financieros. Según la SCJN, determinar quién soporta la carga económica de un tributo va más allá de lo jurídico y requiere entender cómo funcionan los mercados.

En este sentido, la jurisprudencia señala que en ocasiones el contribuyente de derecho (quien legalmente debe pagar) puede decidir no trasladar el impuesto y absorberlo él mismo para evitar que sus ventas disminuyan si suben los precios. Esto sucede cuando la demanda es elástica, es decir, cuando los consumidores son sensibles a los cambios de precio y pueden fácilmente dejar de comprar o buscar alternativas.

### Análisis de la incidencia real del IVA causado en los créditos otorgados a desarrolladores inmobiliarios

Aplicando los conceptos desarrollados por la SCJN al caso concreto, podemos observar cómo opera la incidencia tributaria en este sector:

**a) Percusión:** en el caso de los créditos otorgados a desarrolladores inmobiliarios, el IVA sobre los intereses percuta directamente sobre estas personas morales, quienes son los “contribuyentes de derecho” obligados a pagar el impuesto a la hacienda pública.

**b) Traslación:** los desarrolladores inmobiliarios, al verse percutidos por el IVA en los intereses de sus créditos, incorporan este costo adicional en su estructura financiera. **Siguiendo los principios económicos, este costo se integra inevitablemente en el precio final de las viviendas que construyen y comercializan.** El mecanismo de traslación opera aquí mediante el aumento en el precio de venta de los inmuebles.

**c) Incidencia:** finalmente, el impuesto incide o repercute en el comprador final de la vivienda, quien, al no ser causante del impuesto en esta etapa (pues no está adquiriendo directamente el servicio financiero gravado), debe aceptar el traslado del IVA como parte integral del precio del inmueble. Es en este punto donde se materializa la paradoja: aunque la persona física está exenta del IVA en sus propios créditos hipotecarios, termina soportando indirectamente el IVA causado en etapas anteriores de la cadena inmobiliaria.

**d) Impacto fiscal:** la ley impacta formalmente en los desarrolladores inmobiliarios como sujetos pasivos de la obligación tributaria; sin embargo, como ha señalado la SCJN, este impacto jurídico no coincide necesariamente con quien soporta económicamente la carga del tributo.

Para ilustrar estos conceptos con un caso práctico, consideremos un desarrollo inmobiliario habitacional típico: un desarrollador inmobiliario obtiene un crédito con garantía hipotecaria por \$10 millones a una tasa anual de 12%, generando intereses por \$1.2 millones anuales. Sobre estos intereses deberá pagar IVA por \$192,000. Este costo adicional se distribuye entre las viviendas del proyecto y es absorbido por los compradores finales.

El mercado inmobiliario presenta características que acen-túan la traslación del IVA hacia el consumidor final:

- La vivienda constituye un bien de primera necesidad con escasos sustitutos, generando una demanda rela-tivamente inelástica.
- El mercado de desarrollo inmobiliario está dominado por un número limitado de empresas.
- El desarrollo inmobiliario involucra una cadena de valor compleja que amplifica el efecto cascada del IVA.

Esta estructura de mercado facilita que los desarrolladores trasladen casi íntegramente el IVA de sus costos financie-ros al precio final. Además, cuando el consumidor final fi-nancia la adquisición con un crédito hipotecario, el efecto se amplifica, pues el IVA trasladado no sólo incrementa el precio base de la vivienda, sino que genera intereses adi-cionales durante toda la vida del crédito.

En esta sintonía podemos advertir que la exclusión de las personas morales del beneficio de la exención del IVA en in-tereses hipotecarios genera una serie de distorsiones en el mercado que, paradójicamente, pueden contravenir el pro-pósito fundamental de la norma. **Al gravar los intereses de los créditos a desarrolladores, se incrementan los costos de producción de vivienda, que inevitablemente se trasladan al precio final, contradiciendo el objetivo implícito de la exención, que es hacer más accesible la vivienda para los consumidores.**

Esta contradicción entre la finalidad declarada de la norma y sus efectos económicos plantea la necesidad de recon-siderar el alcance de la exención, no desde una perspecti-va meramente formalista, sino atendiendo a los principios económicos que el máximo tribunal ha reconocido como esenciales para comprender el verdadero impacto de las disposiciones tributarias.

Si bien la interpretación jurisprudencial proporciona cla-ridad formal sobre los límites de la exención, el análisis económico sugiere que una interpretación más amplia que considere la naturaleza indirecta del IVA y su incidencia en la cadena productiva podría alinearse mejor con el propó-sito de facilitar el acceso a la vivienda. **Esto requeriría reconocer que el verdadero beneficiario final de una política fiscal que busca hacer más accesible la vi-vienda debe considerar no sólo la transacción final,**

**sino todas las etapas del proceso que culmina en la adquisición de una casa-habitación por parte de las personas físicas a quienes la norma busca proteger.**

### Conclusión

La exención al IVA en materia de créditos hipoteca-rios representa un beneficio fiscal cuya aplicación re-quiere un análisis que va más allá de la interpretación literal de la norma. Del estudio realizado podemos concluir lo siguiente:

1. La procedencia de la exención requiere la con-junción de dos elementos esenciales: la existen-cia de un verdadero crédito hipotecario y su des-tino específico a casa-habitación para personas físicas.
2. La interpretación jurisprudencial ha definido que el beneficio fiscal está orientado a la realización del derecho fundamental a la vivienda, excluyen-do su aplicación a personas morales.
3. El análisis de incidencia tributaria revela una paradoja importante: aunque la exención bus-ca facilitar el acceso a la vivienda, su aplicación restrictiva puede generar un efecto contrario al incrementar indirectamente el costo final de la vivienda para el consumidor.
4. La carga del IVA en los intereses de créditos a desarrolladores inmobiliarios se traslada inevita-blemente al precio final de las viviendas, afectan-do precisamente a quienes la norma pretende beneficiar.

Una interpretación integral de las disposiciones fis-cales requiere considerar no sólo el texto legal y su finalidad constitucional, sino también sus efectos económicos reales, particularmente cuando se trata de impuestos indirectos cuya incidencia puede dife-rir significativamente del punto formal de aplicación. Esta perspectiva permitiría diseñar e interpretar be-neficios fiscales que efectivamente cumplan su pro-pósito social sin generar distorsiones económicas contraproducentes. ☺