

Tratamiento fiscal de los ingresos obtenidos por la venta de casa-habitación. Personas físicas residentes en México

**PRV**

Prieto, Ruiz de Velasco, S.C.



- **M.I. y C.P.C. José Alonso Solís Miranda**
Socio de Prieto, Ruiz de Velasco.
Experiencia en consultoría contable y fiscal.
Tiene 20 años en la firma

Introducción

Las personas físicas residentes en México que durante el ejercicio de que se trate enajenen su casa-habitación, entre otras obligaciones, tienen que determinar la ganancia correspondiente, calcular el ISR relativo a dicha operación y presentar su declaración anual para declarar y/o informar tales ingresos.

Por lo anterior, comentaré diversos aspectos relacionados con estos tópicos, a fin de que las personas físicas los revisen, y les sirvan de orientación en caso de que generen ingresos por concepto de enajenación de su casa-habitación.

Ingresos por venta de casa-habitación

Cuando las personas físicas residentes en México obtienen ingresos por concepto de venta de su casa-habitación, los mismos deben acumularse en términos del capítulo IV, "De los ingresos por enajenación de bienes", del título IV, "De las personas físicas", de la Ley del ISR.

En términos generales, los ingresos que se generen por la venta de casa-habitación pueden ser exentos en su totalidad, parcialmente exentos o totalmente gravados.

Asimismo, después de aplicar la exención que en su caso corresponda, si hay un ingreso gravable, el capítulo referido permite aplicar diversas deducciones autorizadas para posteriormente determinar una ganancia, la cual se dividirá en dos partes: una ganancia acumulable y una ganancia no acumulable.

Dicho lo anterior, en los siguientes apartados explicaré, de manera general, cada uno de estos puntos.

Ingresos exentos por venta de casa-habitación

El artículo 93, fracción XIX, inciso a, de la Ley del ISR, señala que las personas físicas residentes en México no pagarán el ISR por la obtención de los ingresos derivados de la enajenación de su casa-habitación siempre que se reúnan los siguientes dos requisitos:

1. El monto de la contraprestación obtenida no exceda de 700,000 unidades de inversión (Udi); y
2. La transmisión se formalice ante fedatario público.

A manera de referencia el valor de la UDI correspondiente al 10 de junio de 2025 es de 8.481647,¹ por lo que la equivalencia de 700,000 Udis a esa fecha en moneda nacional es de \$5,937,152.90. De esta forma, en principio, el precio pactado por la venta de una casa-habitación cuyo monto sea igual o menor a esa cantidad, estará exento en su totalidad.

Por el contrario, la parte de la contraprestación que supere esa cantidad estará sujeta al pago del ISR.

Es importante precisar que si durante los **tres años inmediatos anteriores a la fecha de enajenación** de la casa-habitación de que se trate, la persona física hubiera enajenado otra casa-habitación por la que ya se haya obtenido la exención mencionada, no será aplicable la exención por la venta de la segunda casa-habitación. Dicho de otra manera, por los ingresos que se generen por la venta de esa segunda casa-habitación estarán gravados en su totalidad.

Según lo antes indicado, la exención por los ingresos derivados de la enajenación de casa-habitación estará sujeta a que no se hubiera enajenado otra casa-habitación en los tres años inmediatos anteriores, y **adicionalmente** deberá observarse lo siguiente:

1. Cuando la disposición fiscal señala "los tres años inmediatos anteriores", no especifica si son años de calendario completos o no.

Ejemplifiquemos lo anterior: si el 10 de junio de 2025 se llevó a cabo la venta de una casa-habitación, para saber si dentro de los tres años inmediatos anteriores se enajenó otra casa-habitación, ¿el plazo debería computarse por años de calendario completo, es decir, del 1 de enero de 2022 al 31 de diciembre de 2024? o ¿cómo debería computarse el plazo?

Al respecto, el artículo 12, cuarto párrafo, del CFF indica que cuando los plazos se fijan por año, el término vencerá el mismo día del siguiente año de calendario a aquel en que se inició. Por lo anterior, continuando con el ejemplo, para el cómputo de los tres años, para saber si es aplicable o no la exención, en mi opinión, el plazo que debe considerarse sería el comprendido entre el 10 de junio de 2022 y el 10 de junio de 2025.

2. En el entendido de que la enajenación de casa-habitación se llevará a cabo ante fedatario público, éste tendrá la **obligación de consultar la página de Internet** del SAT, si previamente la persona física de que se trate ha enajenado alguna casa-habitación durante los tres² años anteriores, y dará aviso al SAT de la enajenación indicando el monto de la contraprestación y, en su caso, del impuesto retenido.

Para efectos de lo anterior, se tendrá por cumplida la obligación de consultar esa página de Internet, siempre que se realice la consulta a través del portal del SAT y se incluya en la escritura pública correspondiente el resultado de la consulta o se agregue al apéndice la impresión de la misma y de su resultado. Además de lo anterior, el fedatario también tendrá obligación de comunicar al enajenante que dará aviso al SAT de la operación efectuada, para lo cual le indicará el monto de la contraprestación y, en su caso, el ISR retenido.³

3. Para que la exención en los ingresos obtenidos por concepto de enajenación de casa-habitación sea aplicable, la persona física deberá acreditar ante el fedatario público que formalice la operación que el inmueble objeto de la operación es su casa-habitación, con cualquiera de los documentos comprobatorios que se enlistan a continuación:⁴

1. De acuerdo con la publicación realizada por el Banco de México en el DOF el 23 de mayo de 2025.

2. El artículo 93, fracción XIX, inciso a, tercer párrafo, de la Ley del ISR, de manera expresa señala cinco años, en lugar de tres; sin embargo, en mi opinión, el plazo que deberá tomarse en cuenta es de tres años.

3. Regla 3.11.4 de la Resolución Miscelánea Fiscal para 2025.

4. Artículo 155 del Reglamento de la Ley del ISR.

- a) Credencial para votar, o
- b) Comprobantes fiscales de los pagos efectuados por la prestación de los servicios de energía eléctrica o de telefonía fija, o
- c) Estados de cuenta que proporcionan las instituciones que componen el sistema financiero o por casas comerciales o de tarjetas de crédito no bancarias.

Cabe señalar que el domicilio consignado en dicha documentación comprobatoria deberá coincidir plenamente con el domicilio de la casa-habitación que se enajena, o con alguno de los elementos fundamentales del domicilio.

Asimismo, la documentación comprobatoria antes referida deberá estar a nombre de la propia persona física, de su cónyuge o de sus ascendientes o descendientes en línea recta.

4. Se considera que la casa-habitación del contribuyente comprende además la superficie del terreno que no exceda de tres veces el área cubierta por las construcciones que la integren.⁵

Deducciones autorizadas

Las personas físicas residentes en México que durante el ejercicio fiscal de que se trate hayan generado ingresos derivados de la venta de su casa-habitación, que obtengan ingresos gravables⁶ de acuerdo con lo señalado en el apartado anterior, en términos generales, tendrán derecho a aplicar las siguientes deducciones autorizadas:⁷

1. El costo comprobado de adquisición.⁸

2. El importe de las inversiones hechas en construcciones,⁹ mejoras y ampliaciones. No se incluyen gastos de conservación.
3. Los gastos notariales, impuestos y derechos, por escrituras de adquisición y de enajenación, pagados por el enajenante.
4. En su caso, el impuesto local pagado por el enajenante, por los ingresos derivados de la enajenación de bienes inmuebles.
5. Avalúos de bienes inmuebles, pagados por el enajenante.
6. Comisiones y mediaciones pagadas por el enajenante, con motivo de la adquisición o de la enajenación del bien.

Cabe señalar que todas estas deducciones pueden actualizarse mediante la inflación y, en términos generales, se observarán las siguientes reglas:¹⁰

1. El valor de las construcciones disminuido a razón de 3% anual,¹¹ se actualizará por el periodo comprendido desde el mes en el que se realizó la adquisición y hasta el mes inmediato anterior a aquel en el que se efectúe la enajenación.
2. El resto de las deducciones autorizadas (incluyendo costo de adquisición de los terrenos), se actualizarán por el periodo comprendido desde el mes en el que se hizo la erogación respectiva y hasta el mes inmediato anterior a aquel en el que se realice la enajenación.

Respecto a la aplicación de las deducciones autorizadas antes mencionadas, se puntualiza lo siguiente:

1. Cuando el ingreso por la venta de casa-habitación hubiera estado exento en su totalidad, evidentemente no

5. Artículo 154 del Reglamento de la Ley del ISR.

6. Es decir, cuando el precio de venta pactado sea mayor al importe de la exención.

7. Artículo 121 de la Ley del ISR.

8. El costo comprobado de adquisición que podrá deducirse será de cuando menos el 10% del monto de la enajenación de que se trate; es decir, se tendrá un costo deducible asegurado de cuando menos el 10% del precio de venta pactado.

9. Grosso modo, el costo de las construcciones deberá disminuirse a razón de 3% anual por cada año transcurrido entre la fecha de adquisición y la de enajenación. En ningún caso dicho costo será inferior al 20% del costo inicial (artículo 124, fracción II, de la Ley del ISR); es decir, también se tendrá un costo deducible asegurado.

10. Artículos 121 y 124 de la Ley del ISR.

11. Ver nota 9.

habría un ingreso gravable sujeto al pago del ISR, por lo que no serían aplicables las deducciones autorizadas.

2. Cuando el ingreso por la venta de casa-habitación hubiera estado exento de manera parcial, al ingreso gravable sujeto al pago del ISR también se le aplicarán de forma parcial las deducciones autorizadas antes mencionadas.

En este caso en particular, para determinar el importe de las deducciones autorizadas que podrían disminuirse del ingreso gravable, se observará el siguiente procedimiento que a continuación se ejemplifica:

Conceptos	Importes
Precio de venta pactado por la enajenación de casa-habitación	\$6,500,000.00
Menos:	
Importe exento del pago del ISR	\$5,937,152.90 ¹²
Igual:	
Ingreso gravable	\$562,847.10
Entre:	
Precio de venta pactado por la enajenación de casa-habitación	\$6,500,000.00
Igual:	
Proporción de erogaciones deducibles	0.0865 ¹³
Por:	
Importe total de las deducciones autorizadas actualizadas	\$3,950,000.00
Igual:	
Deducciones autorizadas actualizadas que pueden aplicarse de manera proporcional	\$341,675.00

Siguiendo con el ejemplo, la ganancia gravable (\$221,172.10) que estará sujeta al pago del ISR, será el resultado de disminuir al ingreso gravable (\$562,847.10) el importe de las deducciones autorizadas actualizadas proporcionales que pueden aplicarse (\$341,675.00).

3. Cuando el ingreso por la venta de casa-habitación hubiera estado totalmente gravado, la persona física ten-

drá la posibilidad de aplicar todas las deducciones autorizadas que correspondan, sin ningún tipo de límite.

Ganancia gravable y procedimiento del cálculo del ISR anual

Cuando el importe de los ingresos gravables generados por la venta de casa-habitación exceda de la cantidad de las deducciones autorizadas aplicables, el resultado será la ganancia gravable sujeta al pago del ISR.

En este orden de ideas, la ganancia gravable se dividirá en dos partes: en la ganancia acumulable y ganancia no acumulable. Para tales efectos, la ganancia gravable se dividirá entre el número de años transcurridos entre la fecha en que se hubiera adquirido la casa-habitación y la fecha de su enajenación, sin exceder de 20 años; el resultado será la ganancia acumulable. El diferencial entre la ganancia gravable y la ganancia acumulable será la ganancia no acumulable.

Para determinar el importe del ISR anual del ejercicio en el que se realizó la venta de la casa-habitación, la persona física acumulará la ganancia acumulable a sus demás ingresos acumulables, y aplicará la tarifa contenida en el artículo 152 de la Ley del ISR.

Respecto al ISR generado por la ganancia no acumulable, en términos generales, el impuesto se determinará de la siguiente manera:

Conceptos
Ingresos acumulables anuales correspondientes al ejercicio de que se trate (incluyendo la ganancia acumulable por la venta de la casa-habitación, y una vez descontadas las deducciones que cada capítulo del título IV de la Ley del ISR permite aplicar)
Menos:
Deducciones personales (excepto las señaladas en el artículo 151, fracciones I, II y III de la Ley del ISR)
Igual:
Base del ISR (A)
Aplicación:
De la tarifa del artículo 152 de la Ley del ISR

12. Ver comentarios del apartado anterior.

13. De acuerdo con el artículo 17-A del CFF, cuando se realicen operaciones aritméticas para determinar factores y/o proporciones, las mismas deberán calcularse hasta el diezmilésimo.

Conceptos
Igual:
ISR anual teórico
Entre:
Base del ISR (A)
Igual:
Tasa teórica de ISR anual (calculada hasta el diezmilésimo)
Por:
Ganancia no acumulable derivada de la venta de casa-habitación
Igual:
ISR sobre la ganancia no acumulable, ¹⁴ derivada de la venta de casa-habitación

Para determinar el ISR anual derivado de la enajenación de casa-habitación, en términos generales, deberá observarse el siguiente procedimiento:

Conceptos
Ingresos acumulables anuales correspondientes al ejercicio de que se trate (incluyendo la ganancia acumulable por la venta de la casa-habitación, y una vez descontadas las deducciones que cada capítulo del título IV de la Ley del ISR permite aplicar)
Menos:
Deducciones personales
Igual:
Base del ISR anual del ejercicio de que se trate
Aplicación:
De la tarifa del artículo 152 de la Ley del ISR
Igual:

Conceptos
ISR anual determinado sobre los ingresos acumulables
Más:
ISR sobre la ganancia no acumulable, derivada de la venta de casa-habitación (ver cuadro anterior)
Igual:
Total del ISR anual determinado
Menos:
Retenciones de ISR aplicadas sobre la venta de la casa-habitación
Igual:
Importe a cargo o (saldo a favor)

Cálculo del pago provisional del ISR

En el entendido de que la venta de una casa-habitación se formaliza ante un fedatario público, de acuerdo con el artículo 126 de la Ley del ISR, dicho fedatario es quien tiene la responsabilidad de calcular el pago provisional del ISR a cargo de la persona física que está realizando la enajenación del bien inmueble.

El procedimiento para calcular el pago provisional de ISR es muy similar a la mecánica que debe aplicarse para determinar el impuesto anual; sin embargo, en el siguiente cuadro se presentan algunos ejemplos del procedimiento a fin de tener una mejor comprensión.

Para tales efectos, supongamos que se trata de la misma persona física que en el ejercicio de que se trate vendió su casa-habitación, pero en tres supuestos diferentes:

Conceptos	Caso 1	Caso 2	Caso 3
Precio de venta de la casa-habitación	\$5,000,000.00	\$6,500,000.00	\$6,500,000.00
Menos:			
Ingreso exento del pago del ISR ¹⁵	\$5,937,152.90	\$5,937,152.90	\$0.00
Igual:			
Ingreso gravable	\$0.00	\$562,847.10	\$6,500,000.00

¹⁴. Opcionalmente, el ISR sobre la ganancia no acumulable puede determinarse con las tasas promedios que resulte de sumar las tasas calculadas en los últimos cinco años (artículo 120, fracción III, segundo párrafo, inciso b, de la Ley del ISR).

¹⁵. Ver apartado "Ingresos exentos por venta de casa-habitación" de esta colaboración.

Conceptos	Caso 1	Caso 2	Caso 3
Menos:			
Deducciones autorizadas actualizadas que pueden aplicarse ¹⁶	N/A	\$341,675.00	\$3,950,000.00
Igual:			
Ganancia gravable	N/A	\$221,172.10	\$2,550,000.00
Entre:			
Número de años transcurridos entre la fecha de adquisición y la de enajenación (sin exceder de 20 años)	N/A	15	15
Igual:			
Resultado	N/A	\$14,744.81	\$170,000.00
Aplicación:			
De la tarifa del artículo 152 de la Ley del ISR	N/A		
Igual:			
ISR determinado	N/A	\$542.59	\$16,841.36
Por:			
Número de años transcurridos entre la fecha de adquisición y la de enajenación (sin exceder de 20 años)	N/A	15	15
Igual:			
Importe del pago provisional de ISR	N/A	\$8,139.00	\$252,620.00

En términos generales, el fedatario público a

ago provisional del ISR y enterarlo dentro de los quince días siguientes a aquel en el que se haya firmado la escritura pública.

Asimismo, dicho notario tendrá la obligación de proporcionar al contribuyente que hubiera enajenado la casa-habitación, la información relativa a la determinación del cálculo del pago provisional y expedir comprobante fiscal en el que conste la operación, así como el ISR retenido que fue enterado.

Pérdida generada en la venta de casa-habitación

Cuando el importe de las deducciones autorizadas que puedan aplicarse sea superior a los ingresos gravables derivados de la venta de casa-habitación, la diferencia se considerará como una pérdida. Al respecto, el artículo 122 de la Ley del ISR señala el procedimiento que deberá aplicarse cuando esta situación ocurra.

En términos generales, la pérdida que se obtenga quedará sujeta al siguiente procedimiento:

Conceptos
Pérdida generada por la venta de casa-habitación
Entre:
Número de años transcurridos entre la fecha de adquisición y la de enajenación, sin exceder de 10 años

¹⁶. Ver ejemplo en el apartado "Deducciones autorizadas" de esta colaboración.

Conceptos
Igual:
Pérdida por disminuir

La pérdida por disminuir que se obtenga conforme a lo anterior, podrá disminuirse de los demás ingresos que la persona física deba acumular en la declaración anual de ese mismo año o en los siguientes tres años de calendario.¹⁷

La diferencia que haya entre la “pérdida generada por la venta de casa-habitación” y la “pérdida por disminuir” contenidas en la tabla anterior, dará lugar a un crédito que se aplicará contra el ISR que se determine a cargo de la persona física por la enajenación de bienes. El procedimiento no se explicará en la presente colaboración.

Datos informativos en la declaración anual

El artículo 93, antepenúltimo párrafo, de la Ley del ISR, señala que la exención de los ingresos generados por la venta de casa-habitación (ver apartado “Ingresos exentos por venta de casa-habitación” de esta misma colaboración), no será aplicable cuando los ingresos exentos no sean declarados en términos del artículo 150, tercer párrafo, del mismo ordenamiento legal.

Por lo tanto, cuando las personas físicas obtengan este tipo de ingresos y quieran acceder a la exención, deberán incluir el importe exento como un dato informativo en su declaración anual correspondiente al ejercicio de que se trate.

Conclusión

En la presente colaboración se expusieron, en términos generales, diversos comentarios asociados con el tratamiento fiscal de los ingresos generados por la venta de casa-habitación del contribuyente, para que el público lector los conozca y le sirvan de guía, en caso de que obtenga algún ingreso por este concepto.

Al respecto, es importante destacar que si el contribuyente enajena más de una casa-habitación en el mismo ejercicio, únicamente podrá aplicar una sola vez la exención que se explicó. Por lo anterior, es importante que si esto ocurre, la persona física informe al fedatario de que se trate, que ya aplicó la exención en una venta anterior, a efecto de que el pago provisional de la venta posterior ya no incluya ninguna exención.

Lo dispuesto en el párrafo anterior también será aplicable cuando dentro de los tres años inmediatos anteriores a la fecha en que se esté llevando a cabo la venta de una casa-habitación, las personas físicas hubieran enajenado previamente otra casa-habitación.

Cuando en el ejercicio de que se trate se lleve a cabo la venta de una casa-habitación, es común que la persona física suponga que el ISR que el fedatario le retuvo es todo el impuesto que esa operación le generó; sin embargo, no necesariamente ello es correcto, ya que si la persona física obtuvo otro tipo de ingresos, es probable que al momento de presentar la declaración anual se genere una diferencia a cargo. Lo anterior es así, toda vez que al tener una mayor cantidad de ingresos acumulables, la tasa anual efectiva de ISR también se puede incrementar de manera importante.

17. La disminución no aplica contra los ingresos que se obtengan por: 1) salarios y en general por la prestación de un servicio personal subordinado; 2) actividades empresariales y profesionales.