

Oportunidades 2023 - contribuciones locales CDMX

Ciudad de México, a 5 de enero de 2023

I. Impuesto sobre adquisición de inmuebles

El 27 de diciembre de 2022, se publicó en la Gaceta Oficial de la Ciudad México, el “Decreto por el que se reforman y adicionan diversas disposiciones del Código Fiscal de la Ciudad de México” (el “Decreto”). Según las disposiciones transitorias, las reformas entraron en vigor desde el 1º de enero del 2023.

Entre las reformas publicadas, se modificó el artículo 113 de dicho ordenamiento, el cual prevé diversos elementos para determinar la mecánica de cálculo del impuesto sobre adquisición de inmuebles (“ISAI”), en la localidad antes referida.

Advertimos que, con motivo de esta reforma, se aumentaron las tarifas, límites y cuotas en un 5% aproximadamente, lo que parece obedecer al efecto inflacionario, dejando esencialmente la misma mecánica de pago del ISAI que estuvo vigente entre 2020 y 2022.

Es importante recordar que recientemente, el Pleno en Materia Administrativa del Primer Circuito (el “Pleno”) declaró inconstitucional el artículo 113 del Código Fiscal de la Ciudad de México, que estuvo vigente en 2020 y 2021,¹ el cual prevé la tarifa, cuota fija y límites del impuesto.

En términos generales, el Pleno concluyó que la mecánica de cálculo del ISAI resulta contraria al principio de proporcionalidad tributaria. Esto, en razón de considerar esencialmente que los elementos que se toman en cuenta para la mecánica de cálculo del impuesto producen una distorsión que resulta desproporcional.

Así, toda vez que este vicio de inconstitucionalidad del ISAI no ha sido corregido, los contribuyentes que adquirieron y pagaron el ISAI entre el 2020 y 2022 y aquellos que lo hagan

¹ Ver tesis PC.I.A. J/18 A (11a.).

Aunque los límites, tarifas y cuotas fijas en esos años, difieren de aquellos que estuvieron vigentes en 2022 y los que se publicaron para 2023, advertimos que la mecánica de cálculo es esencialmente la misma.

hasta en tanto no sea reformado el citado artículo 113 del Código Fiscal de la Ciudad de México, pueden evaluar estrategias para tratar de recuperar el monto del impuesto pagado o a pagar, a través de los medios de defensa o procedimientos correspondientes.

II. Impuesto predial

Adicionalmente, en las disposiciones transitorias del Decreto, se prevén diversas normas de aplicación para la determinación del valor catastral del impuesto predial en la Ciudad de México.

Concretamente, en la norma de aplicación 3, se establece un incremento del 8% en el valor de la construcción, que incide en el valor catastral, cuando los inmuebles cuenten con instalaciones especiales, elementos accesorios u obras complementarias.

Es importante resaltar que el Pleno ya declaró inconstitucional una disposición, cuyo contenido es prácticamente igual a la norma 3 referida, por considerar que viola el principio de proporcionalidad tributaria.²

Por tanto, consideramos que los contribuyentes del impuesto predial, particularmente aquellos que cuenten en sus inmuebles con instalaciones especiales, elementos accesorios u obras complementarias, pueden evaluar promover los medios de defensa correspondientes. En caso de realizar el primer pago del impuesto en el presente año, se contarían con 15 días hábiles para promover el medio de defensa.

Quedamos a sus órdenes en caso de dudas o comentarios, o para proporcionar mayor detalle.

* * *

Este documento es un resumen con fines de divulgación exclusivamente. No constituye opinión alguna ni podrá ser utilizado ni citado sin nuestra autorización previa y por escrito. No asumimos responsabilidad alguna por el contenido, alcance o uso de este documento. Para cualquier comentario respecto al mismo, favor de dirigirse con cualquier socio de nuestra firma.

² Ver tesis PC.I.A. J/66 A (10a.).

