

LA SCJN DECLARA INCONSTITUCIONAL LA TARIFA DEL ISAI VIGENTE EN 2024 EN LA CIUDAD DE MÉXICO

OCTUBRE 2026

Resumen Ejecutivo:

- El 9 de octubre de 2026 se publicó en el Semanario Judicial de la Federación la jurisprudencia P./J. 196/2026 (12a.), mediante la cual el Pleno de la Suprema Corte de Justicia de la Nación ("SCJN") determinó que la tarifa del Impuesto sobre Adquisición de Inmuebles ("ISAI"), prevista en el artículo 113 del Código Fiscal de la Ciudad de México vigente en 2024, vulnera el principio de proporcionalidad tributaria establecido en el artículo 31, fracción IV, de la Constitución Federal.
- La SCJN identificó que la tarifa del ISAI vigente durante el ejercicio fiscal 2024, podía provocar que el impuesto disminuyera al pasar de un rango a otro, aun cuando aumentara el valor del inmueble. En consecuencia, un inmueble de mayor valor podía generar un impuesto inferior al causado por la adquisición de otro inmueble de menor valor.
- La jurisprudencia será obligatoria para los órganos jurisdiccionales a partir del 13 de octubre de 2026. Sin embargo, su publicación no elimina la obligación de pagar el ISAI ni genera, por sí misma, el derecho a obtener la devolución de las cantidades previamente enteradas.
- Si bien el criterio se refiere específicamente a la tarifa vigente en 2024, sus razonamientos constituyen un parámetro relevante para examinar la constitucionalidad de otras tarifas tributarias con mecanismos de cálculo similares, sin que ello implique su aplicación automática a disposiciones distintas.

MECÁNICA DEL ISAI Y FUNDAMENTOS DE SU INCONSTITUCIONALIDAD

El ISAI es una contribución local que grava la adquisición de inmuebles ubicados en la Ciudad de México, a cargo de las personas físicas y morales que realizan dichas operaciones. Su determinación se efectúa sobre el mayor valor que resulte de comparar el precio de adquisición, el valor catastral y el valor de avalúo, conforme a las disposiciones del Código Fiscal local.

Durante el ejercicio fiscal 2024, el artículo 113 del Código Fiscal de la Ciudad de México establecía una tarifa integrada por distintos rangos, determinados conforme al valor del inmueble. Para calcular el impuesto, debía identificarse el rango correspondiente y sumar a su cuota fija el resultado

de aplicar un factor sobre la cantidad que excediera el límite inferior de dicho rango.

Si bien esta mecánica pretendía incrementar la contribución conforme aumentara el valor del inmueble, la SCJN identificó que las cuotas fijas y los factores aplicables no mantenían una relación adecuada entre los distintos rangos, lo que generaba disminuciones injustificadas del impuesto al pasar de uno a otro.

Para ilustrar esta distorsión, la SCJN señaló que, conforme a la tarifa vigente en 2024, un inmueble con valor de \$2,975,728.34 generaba un impuesto de \$147,861.83, mientras que otro con valor de \$2,975,728.35, superior por apenas un centavo, generaba un impuesto de \$128,817.18. Así, un incremento en el valor del inmueble podía ocasionar

una disminución de \$19,044.65 en la contribución, evidenciando una carga tributaria contraria al principio constitucional de proporcionalidad.

Al respecto, la SCJN precisó que la constitucionalidad de una tarifa progresiva no depende únicamente de que contemple rangos, cuotas y factores crecientes, sino de que su aplicación efectiva guarde correspondencia con la capacidad contributiva de las personas obligadas al pago.

En consecuencia, determinó que el artículo 113, vigente en 2024, vulnera el principio de proporcionalidad tributaria al no garantizar que el importe de la contribución aumente conforme se incrementa el valor del inmueble.

ALCANCE Y EFECTOS DE LA JURISPRUDENCIA

En los amparos en revisión 296/2025, 297/2025 y 298/2025, la SCJN determinó que el defecto constitucional identificado en la tarifa no afectaba los demás elementos esenciales del ISAI, por lo que su inconstitucionalidad no eliminaba la obligación de pagar dicha contribución. En consecuencia, la protección constitucional se concedió para corregir las distorsiones en su cálculo y, en su caso, restituir las cantidades pagadas en exceso, conforme a los efectos establecidos en las respectivas sentencias.

El pronunciamiento también tiene implicaciones para las controversias relacionadas con ejercicios anteriores. Mediante el Acuerdo General 9/2026-LAG, publicado en el Diario Oficial de la Federación el 18 de septiembre de 2026, la SCJN levantó el aplazamiento de los recursos de revisión pendientes ante los Tribunales Colegiados de Circuito sobre la

constitucionalidad de las tarifas del ISAI correspondientes a 2022, 2023 y 2024, y ordenó resolverlos conforme a los razonamientos establecidos en los precedentes mencionados.

Respecto de los ejercicios 2025 y 2026, los razonamientos de la SCJN proporcionan un parámetro relevante para examinar las tarifas del ISAI aplicables en dichos periodos, particularmente para determinar si la interacción entre sus rangos, cuotas fijas y factores de cálculo produce resultados acordes con el principio de proporcionalidad tributaria, o si existen distorsiones semejantes a las identificadas en la tarifa de 2024.

Asimismo, la trascendencia de esta jurisprudencia no se limita al ISAI, pues proporciona elementos para examinar la constitucionalidad de otros impuestos cuya determinación se efectúe mediante rangos, cuotas fijas y factores de cálculo. En particular, sus razonamientos permiten evaluar si la aplicación conjunta de estos elementos genera cargas tributarias congruentes con la capacidad contributiva y, en su caso, fortalecer los argumentos para cuestionar aquellas disposiciones que produzcan resultados desproporcionados.

En este sentido, sus razonamientos pueden fortalecer la defensa constitucional en controversias relacionadas con otros impuestos que contemplen rangos, cuotas fijas y factores de cálculo, cuando su aplicación genere disminuciones injustificadas entre rangos o cargas tributarias contrarias a la capacidad contributiva. Así, el criterio aporta elementos para identificar y cuestionar posibles distorsiones en la determinación de otras contribuciones.

Mariano Calderón
Socio
mcalderon@s-s.mx

Alexa Zuani
Asociada
alexa.zuani@s-s.mx