



РОСАТОМФЛОТ

 NATERA

NOTA INFORMATIVA

Enero 014/2025

Acuerdo de carácter general por el que se otorgan subsidios fiscales para el pago del impuesto predial

Acuerdo de carácter general por el que se otorgan subsidios fiscales para el pago del impuesto predial

Estimados clientes y amigos:

Hoy, 17 de enero, se publicó en la Gaceta Oficial de la Ciudad de México (“GOCDMX”) el “Acuerdo de carácter general por el que se otorgan subsidios fiscales para el pago del impuesto predial” (el “Acuerdo”), cuyos beneficios surtieron efectos a partir del 1 de enero y permanecerán vigentes hasta el 31 de diciembre de 2025.

De acuerdo con el artículo quinto transitorio del “Decreto por el que se reforman y adicionan diversas disposiciones del Código Fiscal de la Ciudad de México” (“CFCDMX”) ¹, a más tardar el 17 de enero de 2025 la persona titular de la Jefatura de Gobierno deberá emitir un programa general de subsidios al impuesto predial (“IP”).

En virtud de lo anterior, el Acuerdo publicado el día de hoy tiene por objeto apoyar en el pago del IP a los contribuyentes que (artículo primero del Acuerdo):

- Cuenten con inmuebles de uso habitacional o uso mixto, cuyo valor catastral se esté comprendido en los rangos A, B, C y D de la tarifa prevista en la fracción I del artículo 130 del CFCDMX;
- Cuenten con inmuebles de uso habitacional o mixto cuyo valor catastral se encuentre comprendido en los rangos E, F y G de la tarifa prevista en la fracción I del artículo 130 del CFCDMX; y,
- Realicen operaciones de compraventa de inmuebles y adquieran nuevas construcciones referidas en el artículo 127, párrafo cuarto del CFCDMX.

Dicho apoyo consiste en el otorgamiento de un subsidio fiscal para el pago del IP correspondiente al ejercicio fiscal 2025 en los términos que se describen a continuación (artículo segundo del Acuerdo):

- Tratándose de los inmuebles de uso habitacional o uso mixto, cuyo valor catastral se encuentre comprendido en los rangos A, B, C y D de la tarifa prevista en la fracción I del artículo 130 del CFCDMX, el subsidio otorgado corresponderá a la diferencia entre el impuesto determinado y las cuotas que a continuación se mencionan:

Rango	Cuota de subsidio otorgado mediante el Acuerdo
A	\$65.00
B	\$74.00
C	\$90.00
D	\$107.00

- Tratándose de los inmuebles de uso habitacional o uso mixto, cuyo valor catastral se encuentre comprendido en los rangos E, F y G de la tarifa prevista en la fracción I del artículo 130 del CFCDMX, se otorga un subsidio correspondiente a la diferencia que se obtenga del impuesto determinado y los porcentajes que a continuación se mencionan:

Rango	Porcentaje de subsidio otorgado mediante el Acuerdo
E	50%
F	35%
G	25%

- Tratándose de los contribuyentes que realicen operaciones de compraventa y adquisición de nuevas construcciones ², el subsidio correspondiente será equivalente a la diferencia entre el impuesto determinado conforme a valor de mercado que resulte del avalúo ³ presentado por el contribuyente y aquél que corresponda conforme al valor catastral ⁴.

Cabe señalar que, tratándose de inmuebles de uso mixto, la aplicación de los subsidios corresponderá a la parte proporcional del IP que corresponda al valor de suelo y construcción de uso habitacional. Para determinar el porcentaje del subsidio, se tomará como referencia el valor total del inmueble (artículo tercero del Acuerdo).

Al respecto, se señala que el valor del inmueble que será tomado en cuenta para determinar el IP será el registrado en el padrón fiscal con el cual la autoridad emite la propuesta de declaración de valor catastral y pago del IP (boleta) (artículo cuarto del Acuerdo).

Asimismo, se establece el procedimiento para el pago del IP a cargo de los contribuyentes que deseen aplicar el estímulo otorgado mediante el Acuerdo, así como el procedimiento aplicable para los propietarios de inmuebles que se ubiquen en

¹ Publicado en la GOCDMX el 27 de diciembre de 2024.

² A que se refiere el cuarto párrafo del artículo 127 del CFCDMX.

³ De conformidad con el artículo 116, fracción III del CFCDMX.

⁴ De acuerdo con el artículo 127, párrafos segundo y quinto del CFCDMX.

el perímetro A del Centro Histórico (artículos quinto y sexto del Acuerdo).

Por otro lado, se señala que no procederá la acumulación de los beneficios fiscales establecidos en el Acuerdo con cualquier otro beneficio de los establecidos en el CFCDMX respecto de un mismo concepto y ejercicio fiscal⁵, salvo la reducción del 8%, cuando se efectúe el pago de los seis bimestres en el mes de enero del año que se cubra; y de 5%, si el pago de los seis bimestres se realiza en el mes de febrero del año de que se trate⁶. Asimismo, se establece que no procederá el acceso a dichos beneficios cuando el contribuyente cuente con denuncias o querellas presentadas por la autoridad fiscal a que hace referencia el Título Cuarto del Libro Cuarto del CFCDMX (artículo séptimo del Acuerdo).

Por su parte, se establece que los contribuyentes que hubieran controvertido por medio de algún recurso o procedimiento administrativo o ante el Tribunal de Justicia Administrativa de la Ciudad de México o ante el Poder Judicial de la Federación, la procedencia del cobro de los créditos fiscales correspondientes, para obtener los beneficios establecidos en el Acuerdo deberán desistirse de los medios de defensa que hayan interpuesto y presentar ante la autoridad fiscal encargada de aplicarlos copia certificada del escrito de desistimiento y del acuerdo recaído al mismo, en el que conste el desistimiento de la acción intentada. En este sentido, se indica que cuando a petición del contribuyente se hubiese otorgado alguno de los beneficios contemplados en el Acuerdo y éste promueva algún medio de defensa contra el pago efectuado o contra el cobro del crédito fiscal correspondiente, se dejarán sin efectos los beneficios otorgados.

Cabe señalar que los contribuyentes perderán los beneficios que se les hubieren otorgado cuando proporcionen documentación o información falsa o la omitan total o parcialmente, sin perjuicio de las responsabilidades a que haya lugar. Adicionalmente, se aclara que el Acuerdo no limita las facultades de verificación y comprobación de la autoridad fiscal (artículo octavo del Acuerdo).

Finalmente, se indica que los beneficios conferidos mediante el Acuerdo no darán lugar a devolución o compensación alguna y los contribuyentes que no soliciten la aplicación de los subsidios dentro de la vigencia de los mismos, perderán su derecho para hacerlos valer con posterioridad (artículos noveno y décimo del Acuerdo).

* * * * *

Es importante señalar que este documento tiene un carácter meramente informativo y no expresa la opinión de nuestra firma respecto a los temas vertidos en el mismo.

No asumimos responsabilidad alguna por el uso que se le llegue a dar a la información contenida en el presente documento. Recomendamos que ésta se utilice como mera referencia y se consulte directamente la fuente.

Sin otro particular que tratar por el momento, quedamos a sus órdenes para resolver cualquier duda o comentario relacionado con lo anterior.

⁵ Conforme con el artículo 297 del CFCDMX.

⁶ De acuerdo con el artículo 131, párrafo segundo del CFCDMX.