

Reformas al Código Fiscal de la Ciudad de México

Ciudad de México, a 24 de enero de 2025

A continuación, un resumen de diversas reformas que consideramos relevantes al Código Fiscal de la Ciudad de México ("CFMX") y que fueron publicadas el 27 de diciembre de 2024, así como del programa general recientemente publicado de subsidios del impuesto predial para inmuebles de uso habitacional:

- 1. Certificados de devolución:** Se precisa que, ante la falta de "suficiencia presupuestal", la devolución de contribuciones se efectuará mediante certificado de devolución en términos del primer párrafo del artículo 49 del CFMX. Además, se elimina la opción que tenía el contribuyente de transmitir el certificado a otro contribuyente para que se aplique como medio de pago.

- 2. Prohibición de contratar con órganos de gobierno:** Se adiciona el artículo 56 Bis al CFMX, para establecer una prohibición para cualquier autoridad, ente público, entidad, órgano u organismo de los poderes Legislativo, Ejecutivo y Judicial de la Ciudad de México y de las alcaldías, órganos autónomos, partidos políticos, fideicomisos y fondos, así como cualquier persona física, moral o sindicato, que reciba y ejerza recursos públicos, de contratar con las personas físicas, morales o entes jurídicos, que se ubiquen en cualquiera de los siguientes supuestos:
 - i. Tengan a su cargo créditos fiscales firmes.
 - ii. Tengan a su cargo créditos fiscales determinados, firmes o no, que no se encuentren pagados o con garantía vigente.
 - iii. No se encuentren inscritos en el Padrón de contribuyentes de la Tesorería de la Ciudad de México o en el Registro Federal de Contribuyentes.
 - iv. Habiendo vencido el plazo para presentar alguna declaración, provisional o no, ésta no haya sido presentada, con independencia de que en la misma resulte o no cantidad a pagar. Esto también aplica ante la falta de cumplimiento de cualquier otra declaración informativa, que se establezca mediante reglas de carácter general.

- v. Estando inscritos en el Padrón de Contribuyentes, se encuentren como no localizados.
- vi. Tengan sentencia condenatoria firme por algún delito fiscal. El impedimento para contratar será por un periodo igual al de la pena impuesta, a partir de que quede firme la sentencia.
- vii. No hayan desvirtuado la presunción de emitir comprobantes fiscales que amparan operaciones inexistentes o transmitir indebidamente pérdidas fiscales y, por tanto, se encuentren en los listados a que se refieren los artículos 69-B o 69-B Bis, noveno párrafo del Código Fiscal de la Federación.
- viii. Hayan manifestado en las declaraciones de pagos provisionales, retenciones, definitivos o anuales, ingresos y retenciones que no concuerden con los comprobantes fiscales digitales por internet, expedientes, documentos o bases de datos que lleven las autoridades fiscales, que tengan en su poder o a las que tengan acceso.

La prohibición no será aplicable, respecto los incisos i. y ii. anteriores, siempre que celebren convenio con las autoridades fiscales para cubrir a plazos, los adeudos fiscales que tengan a su cargo, con los recursos que obtengan por la enajenación, arrendamiento, servicios u obra pública que se pretendan contratar, siempre y cuando además no se ubiquen en algún otro de los supuestos detallados.

Se exige que en el convenio respectivo deberá establecerse que los sujetos retengan: *"...una parte de la contraprestación para ser enterada al fisco local para el pago de los adeudos correspondientes."*

Finalmente, para los sujetos que se ubiquen en los anteriores supuestos (incisos i. a viii), se prevén diversas prohibiciones o limitantes en la aplicación de subsidios o estímulos fiscales de carácter general.

3. Nueva declaración informativa del impuesto predial: Se introduce una obligación a cargo de contribuyentes del impuesto predial de presentar una declaración informativa, respecto del estado que guardan los inmuebles destinados a uso habitacional. Esta obligación aplica únicamente respecto los inmuebles ubicados en los rangos L, M, N, O y P de la tarifa del impuesto; es decir, cuyo valor catastral sea igual o superior a MXN\$4,524,974.08.

4. Aumento de tasa del impuesto sobre nóminas ("ISN"): Se reforma el artículo 158 del CFMX, a fin de aumentar la tasa aplicable al ISN del 3% al 4%.

5. Beneficios fiscales para el ISN, ISAI y el impuesto predial: Se prevén los siguientes subsidios o estímulos fiscales, a partir del ejercicio fiscal 2025:

- i. El 17 de enero del presente año, se publicó el “Acuerdo de Carácter General por el que se Otorgan Subsidios Fiscales para el Pago del Impuesto Predial”.

Dicho Acuerdo contempla los siguientes subsidios para el ejercicio fiscal de 2025:

- Para los contribuyentes que cuenten con inmuebles de uso habitacional o uso mixto cuyo valor catastral se encuentre dentro de los rangos A, B, C y D de la tarifa prevista en la fracción I, del artículo 130 del CFMX, se otorga un subsidio consistente en la aplicación de las siguientes cuotas, en lugar de las cuotas previstas en el CFMX:

RANGO	CUOTA DE SUBSIDIO
A	\$65.00
B	\$74.00
C	\$90.00
D	\$107.00

- Para los contribuyentes que cuenten con inmuebles de uso habitacional o uso mixto cuyo valor catastral se encuentre dentro de los rangos E, F y G de la tarifa prevista en la fracción I, del artículo 130 del CFMX, se otorga un subsidio consistente en aplicar un porcentaje de subsidio al impuesto causado:

RANGO	PORCENTAJE DE SUBSIDIO
E	50%
F	35%
G	25%

- Para contribuyentes ubicados en el supuesto previsto en el párrafo cuarto, del artículo 127 del CFMX (operaciones de compraventa y adquisición de nuevas construcciones), se otorga un subsidio equivalente a la diferencia entre el impuesto determinado conforme a valor mercado que resulte del avalúo referido en la fracción III del artículo 116 del citado Código, y aquel que corresponda al valor catastral.



En el caso de inmuebles de uso mixto, los subsidios antes referidos se aplicarán de forma proporcional considerando el impuesto que correspondería por el valor de suelo y construcción de uso **habitacional**, respecto el valor total del inmueble.

- ii. Continúa en el CFMX ciertas reducciones por pronto pago, aplicable al impuesto predial, cuando se realice el pago anual anticipado de los bimestres, durante enero o febrero.
- iii. Para el ejercicio de 2025, se prevé una tasa efectiva de ISN del 3% para las microempresas y del 3.5% para las pequeñas empresas, en términos de las disposiciones transitorias del Decreto de reforma publicado el 27 de diciembre de 2024.

La tasa efectiva del 3% de ISN será también aplicable a empresas que, en los 12 meses previos a la presentación de la declaración, acrediten anualmente que incrementaron un 33% su planta laboral o que inicien operaciones. Este beneficio se contempla en el artículo 278 del CFMX.

- iv. En el CFMX, continúan ciertos beneficios o reducciones, que comprenden los siguientes:
 - El beneficio de la tasa del 0% del ISAI en caso de que la adquisición de inmuebles se derive de una sucesión por herencia, y se cumplan todos los requisitos del artículo 115, párrafo tercero, fracción I del del mismo CFMX (que incluye que el valor del inmueble no exceda de la suma equivalente a 27,185 veces el valor diario de la UMA); y
 - Conforme a las disposiciones transitorias, se podrá aplicar una reducción del 50% del citado impuesto en las adquisiciones que deriven de una sucesión por herencia, siempre que se cumpla con uno de los requisitos del precepto antes citado. Esta reducción estará vigente durante el ejercicio 2025.

Finalmente, las reformas al CFMX entraron en vigor a partir del 1º de enero del presente año. En caso de requerir más información favor de comunicarse a los siguientes correos: dlester@galicia.com.mx; pyaber@galicia.com.mx; y amadero@galicia.com.mx.

* * *

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.

