

Código Fiscal y Ley de Ingresos de la Ciudad de México

Ciudad de México, 29 de diciembre de 2025

El 19 de diciembre de 2025, se publicó en la Gaceta Oficial de la Ciudad de México el “Decreto por el que se reforman, adicionan y derogan diversas disposiciones del Código Fiscal de la Ciudad de México”. Conforme a las disposiciones transitorias del referido Decreto, las reformas entrarán en vigor el 1º de enero de 2026.

Las principales modificaciones son las siguientes:

Se mantienen vigentes los beneficios fiscales en materia de Impuesto Predial, Derechos por Suministro de Agua e Impuesto sobre Tenencia o Uso de Vehículos, destacando:

A. Beneficios fiscales que continúan

a. Impuesto sobre Adquisición de Inmuebles

Se mantiene la reducción del 50% del Impuesto sobre Adquisición de Inmuebles por sucesión hereditaria cuando la contribuyente cumpla los supuestos del artículo 115, fracción I, párrafo tercero, del Código Fiscal de la Ciudad de México.

Dicho precepto establece tasa del 0% en adquisiciones por causa de muerte cuando: (i) el valor del inmueble no exceda de la suma equivalente a 27,185 veces el valor diario de la Unidad de Medida y Actualización; (ii) la adjudicación ocurra dentro de los cinco años siguientes al fallecimiento; y (iii) el adquirente sea cónyuge, concubino y/o descendientes en primer grado del autor de la sucesión.

b. Impuesto Predial

La Jefatura de Gobierno emitirá, a más tardar el 16 de enero de 2026, el Programa General de Subsidios al Impuesto Predial del artículo 130 del Código Fiscal para inmuebles de uso habitacional, aplicable desde el 1º de enero de 2026.

Reducción a viviendas de interés social

Las personas físicas propietarias o poseedoras de viviendas de interés social o popular adquiridas con créditos de programas oficiales pagarán únicamente \$68.00 bimestrales.

Reducción a monumentos históricos o artísticos

Las personas físicas propietarias de inmuebles catalogados como monumentos históricos o artísticos por el INAH o INBAL que los habiten sin uso comercial tendrán reducción del 50% del Impuesto Predial, con pago mínimo de \$68.00 bimestrales.

Reducción a ciertas personas contribuyentes

Los jubilados, pensionados (por cesantía, vejez, incapacidad o invalidez), viudas y huérfanos pensionados, mujeres separadas o divorciadas jefas de hogar, madres solteras con dependientes económicos, personas con discapacidad permanente y cónyuges supervivientes pagarán únicamente \$68.00 bimestrales de Impuesto Predial.

Los adultos mayores sin ingresos fijos y con escasos recursos pagarán únicamente \$68.00 bimestrales.

c. Impuesto sobre Tenencia o Uso de Vehículos

Se otorgará subsidio del 100% del Impuesto sobre Tenencia o Uso de Vehículos a personas físicas o morales sin fines de lucro cuando el valor del vehículo no exceda \$550,000.00, aplicable del 1º de enero al 31 de marzo de 2026, condicionado al cumplimiento de obligaciones de refrendo.

Para aplicar este subsidio, la contribuyente deberá estar al corriente en el pago del impuesto sobre tenencia derivado de la Ley del Impuesto sobre Tenencia o Uso de Vehículos publicada en el Diario Oficial de la Federación el 30 de diciembre de 1980, o bien del Impuesto sobre Tenencia o Uso de Vehículos generado por los vehículos a que se refiere el artículo 161 BIS 16, según corresponda. Asimismo, deberá cubrir los derechos de refrendo por la vigencia anual de placas de matrícula correspondientes al ejercicio al momento de aplicar el subsidio. El beneficio aplicará únicamente cuando el valor del vehículo, incluyendo el Impuesto al Valor Agregado, no exceda de \$638,000.00, o de \$250,000.00 en el caso de motocicletas.

d. *Derechos por el Suministro de Agua*

Se otorgará una condonación en el pago de Derechos por Suministro de Agua para uso doméstico, mixto, mercados y concentraciones comerciales con suministro insuficiente, según dictamen técnico de la Secretaría de Gestión Integral del Agua y de la Alcaldía correspondiente.

Beneficios adicionales: (i) cuota fija por tandeo con 95% de descuento; (ii) condonación para regularización de tomas clandestinas, sin perjuicio del pago de instalación de medidor y conceptos técnicos aplicables; y (iii) condonación del 75%, 55% o 35% sobre excedentes por fugas internas verificadas, aplicable al bimestre del reporte y dos anteriores.

B. Programas de condonación

a. *Impuesto Predial a inmuebles con daños estructurales*

A más tardar el 30 de enero de 2026, se emitirá un Programa de Condonación del Impuesto Predial para propietarios o poseedores de inmuebles con daños estructurales por grietas o hundimientos, con opinión técnica de la Secretaría de Gestión Integral de Riesgos y Protección Civil.

La condonación será del 50%, 75% o 100% según la afectación del inmueble.

b. *Condonación del Impuesto Predial y Derechos por el Suministro de Agua a inmuebles con daños por el Tren Toluca-Valle de México*

A más tardar el 30 de enero de 2026, se emitirá Resolución de Carácter General condonando el Impuesto Predial y Derechos por Suministro de Agua a propietarios o poseedores de inmuebles dañados por la construcción del Tren Interurbano Toluca-Valle de México.

La condonación será del 75% o 100% según el grado de afectación.

c. *Condonación del Impuesto Predial y Derechos por el Suministro de Agua a inmuebles por obras de la Línea 12 del Metro*

A más tardar el 30 de enero de 2026, se emitirá Resolución condonando totalmente el Impuesto Predial y Derechos por Suministro de Agua desde 2017 a propietarios o poseedores de inmuebles en colonias Primera Victoria, Minas de Cristo y Cove (Álvaro Obregón) dañados por obras de ampliación de la Línea 12 del Metro.

d. Impuesto sobre Nóminas

Se mantiene la tasa del 4% del Impuesto sobre Nóminas. Para 2026 continúan los beneficios fiscales conforme a reglas de la Secretaría de Administración y Finanzas: reducción del 1% para microempresas y 0.5% para pequeñas empresas según la Ley para el Desarrollo de la Competitividad de la Micro, Pequeña y Mediana Empresa.

C. Regularización de adeudos

A más tardar el 30 de enero de 2026, se emitirá Resolución de Carácter General incentivando la regularización de adeudos de Derechos por Suministro de Agua, Impuesto Predial e infracciones al Reglamento de Tránsito, estableciendo facilidades administrativas para propietarios, poseedores y usuarios.

Los beneficios incluyen:

a. En materia de Impuesto Predial

Cuota única de \$1,000.00 (uso habitacional) o \$2,000.00 (uso no habitacional o mixto) para inmuebles en los primeros cuatro rangos del artículo 130 del Código Fiscal de la Ciudad de México.

Condonación hasta del 100% de accesorios para inmuebles no incluidos en el supuesto anterior.

Facilidades administrativas para trámites susceptibles de caducidad y prescripción conforme a los artículos 50 y 99 del Código Fiscal de la Ciudad de México.

b. Derechos por suministro de agua

Condonación hasta del 100% de accesorios.

Facilidades administrativas para los trámites fiscales susceptibles de caducidad y prescripción de conformidad con los artículos 50 y 99 del Código Fiscal de la Ciudad de México.

c. Aprovechamientos por infracciones al Reglamento de Tránsito

Condonación hasta del 90% del principal y 100% de actualizaciones y recargos.

Se excluyen infracciones por circular en carriles confinados o ciclovías, hechos de tránsito con lesiones, infracciones vinculadas a delitos y aquellas en procedimiento penal o administrativo.

Como requisito de estos beneficios, se prevé estar al corriente en contribuciones al ejercicio 2026.

D. Facultades de la autoridad fiscal

a. Actualización de padrones fiscales

Se adiciona la fracción XXVI al artículo 73 para facultar a la autoridad fiscal a actualizar los padrones fiscales.

Dicha fracción permite a las autoridades inscribir o actualizar datos de contribuyentes con información propia o proporcionada por terceros autorizados, fedatarios públicos o autoridades de otros órdenes de gobierno, notificando al contribuyente con plazo de 15 días hábiles para manifestar lo conducente.

b. Determinación presuntiva con colaboración interinstitucional

Dentro de la facultad de determinación presuntiva del artículo 76 se propone colaboración interinstitucional, adicionando las fracciones V y VI.

La fracción V permite usar información de autoridades fiscales federales, locales y entidades gubernamentales para determinación presuntiva. La fracción VI autoriza utilizar datos de declaraciones federales del contribuyente para el mismo fin.

c. Estimación de ingresos

Se reforma la fracción I y adiciona la fracción V al artículo 77 para ampliar los supuestos de estimación de ingresos.

Se elimina de la fracción I la parte final que indica la estimación de ingresos en los casos en los que se nieguen a recibir la orden de inicio de facultades, quedando que se permite estimar ingresos cuando el sujeto pasivo resista u obstaculice por cualquier medio las facultades de comprobación. La fracción V adicionada indica que la estimación de ingresos procede ante irregularidades en registros o documentos que imposibiliten conocer sus ingresos o impidan determinar los ingresos.

E. Modernización y actualización catastral

a. Matriz de Puntos para Instalaciones Especiales, Elementos Accesorios y Obras Complementarias

Se incorporan Matrices de Puntos para Instalaciones Especiales, Elementos Accesorios y Obras Complementarias en inmuebles habitacionales y no habitacionales.

Los Anexos 6 y 7 contienen las matrices para inmuebles habitacionales y no habitacionales, respectivamente. El valor de construcción se incrementará hasta 6% (uso habitacional) u 8% (uso no habitacional o mixto) por estos conceptos.

Cabe señalar que, para el ejercicio fiscal 2025, se preveía un incremento del 8% por concepto de instalaciones especiales, elementos accesorios u obras complementarias.

F. Actualización de cuotas, tarifas y valores para 2026

Conforme al artículo 18 del Código Fiscal, se actualizan cuotas y tarifas para 2026 con factor inflacionario de 1.0391.

Se actualizan tarifas de Impuestos sobre Adquisición de Inmuebles, Predial y Derechos por Suministro de Agua (artículos 113, 130 y 172 del Código Fiscal de la Ciudad de México).

En la Ley de Ingresos de la Ciudad de México para el ejercicio fiscal 2026 se modifica el factor de actualización, que en 2025 era de 4.74%, quedando establecido en 3.91% para 2026.

G. Incentivos fiscales especiales 2026 (Copa Mundial FIFA 2026)

Los contribuyentes que participen en la organización y celebración de la Copa Mundial FIFA 2026, sus pruebas, partidos y eventos relacionados en la Ciudad de México, no estarán sujetos a obligaciones formales, de pago, traslado, retención, recaudación y entero derivadas exclusivamente de dichos actos o ingresos, del 1º de enero al 31 de diciembre de 2026.

La aplicación de este beneficio estará sujeta a reglas de carácter general que emita la Secretaría de Administración y Finanzas, así como a la información que proporcione la sociedad subsidiaria de FIFA para identificar a los beneficiarios. Los beneficiarios deberán designar un Enlace Habilitado con domicilio en la Ciudad de México y proporcionar mensualmente el padrón actualizado de personas físicas y morales beneficiarias.

Las reformas fiscales 2026 representan cambios que requieren análisis detallado. Es fundamental evaluar su impacto particular, especialmente en determinación presuntiva, actualización de padrones y estimación de ingresos. Recomendamos revisar exhaustivamente la situación fiscal de cada contribuyente para identificar oportunidades, riesgos y estrategias de cumplimiento que protejan sus derechos e intereses.

Quedamos a sus órdenes para cualquier duda, comentario o aclaración adicional que requieran sobre el presente documento.

* * *

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.