



Ciudad de México, 15 de abril de 2025

¿Qué aspectos debo considerar en la compraventa de una casa o departamento?

La elección de un inmueble destinado para casa habitación, ya sea una casa o departamento, es una decisión importante en la que se debe tomar en consideración el estilo de vida de cada persona, el propósito de la compra, así como identificar el entorno en el que se ubica el inmueble. En la Ciudad de México, se han aprobado diversas reformas que tienen como propósito establecer nuevos parámetros para regularizar el uso de que pretende dar al inmueble, en específico, si se pretende rentar el mismo.



En esta serie de artículos publicados, estaremos compartiendo los aspectos importantes que toda persona debe tomar en consideración en la compra de inmuebles. En este artículo, estaremos presentando los puntos más relevantes a considerar en la compra de un bien inmueble para casa habitación:

1. ¿Debo firmar algún documento previo al contrato de compraventa?

En la práctica, es común que, en una compraventa, las partes decidan negociar los acuerdos económicos (precio de compra, fecha de entrega, forma de pago, etc.) y, una vez que éstas lleguen a un acuerdo, deciden firmar un contrato de compraventa privado o ante un notario. Sin embargo, en el supuesto en que uno de tus intereses sea pactar un precio fijo, evitar que el inmueble sea ofertado a terceros, y/o fijar un acuerdo relevante, lo ideal es firmar un documento de promesa.

Ya sea una carta de intención o un contrato de promesa, la firma de este documento te ayudará a establecer los acuerdos básicos de la compraventa que se deberán incluir y respetar, en su momento, en la firma de la escritura pública en la que se formalice el contrato de compraventa.

La promesa tiene el objeto de pactar la obligación de celebrar un contrato que se celebrará en un futuro, pudiendo ser unilateral o forzoso para una de las partes, o bilateral. El artículo 2246 del Código Civil para el Distrito Federal, hoy Ciudad de México, establece que para que esta promesa sea válida, es necesario que sea por escrito, contener los elementos básicos del contrato a celebrar a futuro y limitarse a cierto tiempo. Esto, ayudará a fijar la fecha en la que las partes deberán firmar el contrato definitivo, que en este caso sería el contrato de compraventa.

2. ¿Qué impuestos debo pagar con la compraventa?

La compra de un inmueble genera la obligación de pagar ciertos impuestos de conformidad con la legislación fiscal mexicana, estos impuestos y sus tasas varían dependiendo de la persona

que celebra el contrato, ya sea el vendedor o el comprador y en su caso, beneficiarte de una exención.

- **¿Qué impuestos debo pagar como vendedor?**

El vendedor debe pagar el Impuesto Sobre Renta que se derive del precio de compra del inmueble, misma que puede ser de hasta el 35% del valor del precio pactado.

Si eres una persona física, puedes obtener una exención por vender un inmueble destinado a casa habitación. La Ley del Impuesto Sobre la Renta, artículo 93, fracción XIX, inciso a), establece una exención al pago de ISR siempre que el monto del precio de compraventa sea menor a \$5,904,608.50 pesos mexicanos (o 700,000 unidades de inversión) y la transmisión se formalice ante fedatario público. Si el precio excede esta cifra, se determinará la ganancia para calcular el monto del impuesto a pagar. Es importante recordar que el valor de la unidad de inversión varía día con día, por lo que es importante tomar en consideración el valor publicado el día de la compraventa.

Es importante considerar que la exención será aplicable siempre que, durante los 3 años anteriores a la fecha de compra, el vendedor no hubiere enajenado otra casa habitación de la cual haya solicitado la exención de este impuesto. Este beneficio no es aplicable a sociedades inmobiliarias o personas morales.

- **¿Qué impuestos debo pagar como comprador?**

Si vas a comprar un inmueble, ya seas persona física o moral, el impuesto que deberás pagar es el Impuesto Sobre Adquisición de Bienes Inmuebles o ISABI. El porcentaje de este impuesto varía en cada Estado del país tomando en consideración el valor del precio de compra, y puede ir desde el 1.8% hasta el 6.5%.

3. ¿Qué pasa si otorgo una hipoteca?

La financiación mediante créditos hipotecarios es una de las alternativas más comunes en las compraventas de inmuebles. En este contexto, es imprescindible que la escritura de compraventa recoja todos los antecedentes del crédito y la constitución de la hipoteca, que funciona como garantía para el otorgante del financiamiento. En caso de incumplimiento del comprador, el banco podrá ejercer sus derechos de cobro sobre el inmueble. Una vez que la deuda sea saldada, el comprador deberá gestionar la cancelación de la hipoteca para la liberación total del gravamen, facilitando así eventuales futuras transacciones.

Una vez que el comprador haya pagado el crédito, deberá solicitar al banco la cancelación de la hipoteca y por ende, la liberación de este gravamen sobre el inmueble para el caso de una futura venta del mismo.

En ECIJA México, brindamos acompañamiento integral a propietarios y a sociedades inmobiliarias para la identificación de intereses y necesidades de nuestros clientes, negociación de los acuerdos económicos de las partes y la elaboración de los documentos legales necesarios que se adapten a cada caso en específico.

Área de Derecho Inmobiliario de ECIJA México

socios.mexico@ecija.com

(+52 55) 56 62 68 40

www.ecija.com