

2025 – 15 Contribuciones Locales**Reformas fiscales CDMX 2026**

El 19 de diciembre de 2025 fue publicado 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 (CFCDMX), mismo que entrará en vigor el 1° de enero de 2026.

De dicha publicación destaca la actualización en cuotas y cantidades que contiene el CFCDMX. Se advierte la creación de la matriz de puntos para instalaciones especiales, elementos accesorios y obras complementarias para efectos de la determinación de la base del impuesto predial, un incremento en la cuota del impuesto a la emisión de gases contaminantes a la atmósfera, así como el otorgamiento de diversos beneficios fiscales para el pago de contribuciones.

A continuación, se describen los temas que consideramos más relevantes, aunque recomendamos que sea revisado en lo individual para poder identificar oportunamente otros aspectos que no se comenten en el presente Flash informativo.

Impuesto Predial

Se actualizan los valores unitarios del Impuesto Predial y se contemplan reducciones para el ejercicio fiscal 2026.

CDMX

+52 (55) 5257 7000

Monterrey

+52 (81) 8478 9200

Querétaro

+52 (44) 2229 1797

Nueva York

+1 (212) 223 4434

Houston

+1 (832) 240-3759

Madrid

+34 680 708 204

SUSCRÍBETE**Más publicaciones****www.chevez.com**



Descuento por pago anticipado

Se mantienen los porcentajes de descuento por pago anual anticipado, cuando se efectúe el pago de los seis bimestres en el mes de enero, se realizará un descuento del 8% y cuando se efectúe el pago de seis bimestres en el mes de febrero, se realizará un descuento del 5%.

Matrices y 6% u 8% de instalaciones especiales para determinar el impuesto predial

Se publican nuevamente las matrices de características y de puntos y las normas de aplicación necesarias para la determinación del valor catastral base del impuesto predial.

Se crea la matriz de puntos para instalaciones especiales elementos accesorios u obras complementarias, a efecto de incrementar hasta en un 6% (inmuebles de uso habitacional) y hasta en un 8% (inmuebles de uso no habitacional y mixto) el valor catastral.

Al respecto, las instalaciones especiales son aquellas que se consideran indispensables o necesarias para el funcionamiento operacional del inmueble de acuerdo con su uso específico (elevadores, escaleras electromecánicas, equipos de calefacción o aire lavado o equipos contra incendio).

Por su parte, los elementos accesorios son aquellos que se consideran necesarios para el funcionamiento de un inmueble de uso especializado, que sí se convierten en elementos característicos del bien analizado (caldera de hoteles y baños públicos, espuela de ferrocarril en industrias, pantalla en un cinematógrafo, planta de emergencia en un hospital, butacas en una sala de espectáculos).

Finalmente, las obras complementarias son aquellas que proporcionan amenidades o beneficios al inmueble (bardas, andadores, marquesinas, cisternas, equipos de bombeo, gas estacionario, patios).

Reducción a viviendas de interés social

Se prevé que las personas físicas propietarias o poseedoras de viviendas de interés social o vivienda popular, adquiridas con créditos otorgados dentro de los programas de vivienda oficiales, tendrán derecho a una reducción en el pago del impuesto, de manera que sólo se realice el pago de la cuota de \$68 pesos bimestrales.



Reducción a monumentos históricos o artísticos

Se establece que las personas físicas propietarias de inmuebles que se encuentren catalogados o declarados como monumentos históricos o artísticos por el Instituto Nacional de Antropología e Historia o por el Instituto Nacional de Bellas Artes y Literatura, y que los habiten y no los utilicen para uso comercial alguno, tendrán derecho a una reducción equivalente al 50%, respecto del Impuesto Predial, sin que en ningún caso el monto a pagar sea inferior a la cuota de \$68 pesos bimestrales.

Reducción a ciertos contribuyentes

Los jubilados, pensionados por cesantía en edad avanzada, por vejez, por incapacidad por riesgos de trabajo, por invalidez, así como las viudas y huérfanos pensionados; asimismo, las mujeres separadas, divorciadas, jefas de hogar y madres solteras, todas ellas que demuestren tener dependientes económicos, personas con discapacidad permanente y cónyuges supervivientes del propietario, tendrán derecho a una reducción del Impuesto Predial, de tal manera que sólo se realice el pago de la cuota de \$68 pesos bimestrales.

Además, los adultos mayores sin ingresos fijos y escasos recursos, tendrán derecho a una reducción del Impuesto Predial, equivalente a la diferencia que resulte entre la cuota a pagar y la cuota de \$68 pesos bimestrales.

Programa General de Subsidios

La Jefatura de Gobierno de la Ciudad de México deberá emitir, a más tardar el 16 de enero de 2026, un programa general de subsidios al impuesto predial, tratándose de inmuebles de uso habitacional.

Programa de Condonación predial a inmuebles con daños estructurales

A más tardar el 30 de enero de 2026, la Jefatura de Gobierno deberá de emitir un programa de Condonación del Impuesto Predial a los propietarios o poseedores de bienes inmuebles ubicados en las colonias de la Ciudad de México que presenten daños estructurales ocasionados por grietas y/o hundimientos diferenciados y cuenten con opinión técnica emitida por la Secretaría de Gestión Integral de Riesgos de Protección Civil respecto al inmueble al que se aplicará la condonación.



Los porcentajes de condonación serán del 50%, 75% y 100%, en función del riesgo del inmueble.

Condonación predial a inmuebles con daños por el Tren Toluca-Valle de México

La Jefatura de Gobierno de la Ciudad de México deberá emitir, a más tardar el 30 de enero de 2026, una Resolución de Carácter General por medio de la cual se condone el impuesto predial a los propietarios o poseedores de inmuebles que presenten daños ocasionados por las obras de construcción del Tren Interurbano “Tren Toluca-Valle de México”.

Los porcentajes de condonación deberán aplicarse con base en la afectación del referido inmueble y, en consideración a ello, se otorgará el 75% o 100% de la condonación, respectivamente.

Condonación predial a inmuebles por obras de la Línea 12 del Sistema de Transporte Colectivo Metro

La Jefatura de Gobierno de la Ciudad de México deberá emitir, a más tardar el 30 de enero de 2026, una Resolución de Carácter General por medio de la cual se condone totalmente el pago del impuesto predial del ejercicio fiscal 2017 a la fecha, a favor de las personas propietarias o poseedoras de inmuebles ubicados en las colonias Primera Victoria, Minas de Cristo y Cove, de la Alcaldía Álvaro Obregón, que presenten daños ocasionados por las obras de ampliación de la Línea 12 del Sistema de Transporte Colectivo Metro.

Regularización fiscal respecto de adeudos

La Jefatura de Gobierno, a más tardar el 30 de enero de 2026, deberá emitir una Resolución de Carácter General por medio de la cual incentive la regularización fiscal de los contribuyentes respecto a sus adeudos en materia de impuesto predial.

Mediante dicha Resolución se prevé que la regularización de inmuebles que se ubiquen en los primeros 4 rangos de la tarifa del impuesto predial se realizará con el pago de una cuota única de \$1,000 pesos para inmuebles de uso habitacional y de \$2,000 pesos para inmuebles de uso no habitacional o mixto.



Asimismo, se prevé una condonación de hasta el 100% de accesorios para aquellos inmuebles que no se ubiquen en los primeros 4 rangos de la tarifa del impuesto predial.

De igual forma, se prevé que se establecerán facilidades administrativas para los trámites fiscales susceptibles de caducidad y prescripción.

Los contribuyentes que deseen llevar a cabo la regularización deberán estar al corriente en las contribuciones causadas durante el ejercicio fiscal de 2026.

Impuesto sobre nóminas

Se mantiene el beneficio fiscal para los contribuyentes considerados micro y pequeñas empresas equivalente a una tasa del 1% para microempresas (0-10 trabajadores) y del 0.5% para las pequeñas empresas (11-30 u 11-50 trabajadores), esto en relación con la tasa del 4% del impuesto.

Asimismo, se mantiene que las aportaciones por un monto equivalente al 1% de la tasa del impuesto sobre nóminas, se destinará al Fideicomiso de Infraestructura, Movilidad, Agua y Seguridad (FIMAS) de la Ciudad de México.

Reducciones

Se mantiene la reducción al equivalente al 1% por el pago del impuesto a las empresas que anualmente acrediten que en los 12 meses anteriores a la presentación de la declaración incrementaron un 33% su planta laboral o las que inicien operaciones.

Asimismo, se mantienen las siguientes reducciones:

I. A las personas que contraten personas con discapacidad, tendrán una reducción equivalente al impuesto por cada una de las personas con discapacidad que, de integrar la base, se tendría que pagar el impuesto.

II. Las empresas industriales que sustituyan al menos el 50% del valor de materias primas importadas por insumos de producción local, tendrán derecho a una reducción equivalente al 30% del impuesto.



III. Las empresas que iniciaron operaciones en los sectores de alta tecnología, tendrán derecho a una reducción equivalente al 55% del impuesto.

IV. Las empresas que acrediten que realizan actividades de maquila de exportación, tendrán derecho a una reducción equivalente al 10% del impuesto.

V. Las empresas que acrediten que más del 50% de su planta laboral reside en la misma demarcación territorial donde está ubicado su lugar de trabajo, tendrán derecho a una reducción equivalente al 10% del impuesto.

VI. Las empresas que realicen proyectos de investigación aplicada y desarrollo tecnológico que impacten en la Ciudad de México, tendrán derecho a una reducción equivalente al 60% del impuesto causado por las erogaciones para remunerar el trabajo de los investigadores y tecnólogos contratados para dichos proyectos.

Emisión de Gases Contaminantes a la Atmósfera

Aumento cuota.

Se aplica un incremento en la cuota del impuesto pasando de \$58 pesos a \$60 pesos.

Impuesto sobre adquisición de inmuebles

Se actualizan los valores de la tarifa del impuesto sobre adquisición de inmuebles.

Reducción a sucesiones por herencia

Se mantiene la reducción equivalente al 50% del impuesto sobre adquisición de inmuebles únicamente en caso de que la adquisición se derive de una sucesión por herencia, siempre y cuando se actualice alguno de los supuestos siguientes:

- Que el valor del inmueble no exceda de la suma equivalente a 27,185 veces el valor de la UMA.



- Que el otorgamiento, firma y solicitud de inscripción ante el Registro Público de la Propiedad y de Comercio de la Ciudad de México de la escritura pública sea a más tardar dentro de los 5 años del fallecimiento del o los propietarios.
- La adjudicación del bien inmueble de que se trate sea a favor del cónyuge, concubino, descendientes y/o ascendientes en primer grado.

Impuesto sobre tenencia de Vehículos

Subsidio a vehículos cuyo valor máximo sea de hasta \$550,000.

La Jefatura de Gobierno de la Ciudad de México, a más tardar el 16 de enero de 2026, deberá emitir un Acuerdo de Carácter General de Subsidio al Impuesto sobre Tenencia o Uso de Vehículos.

También podrán beneficiarse del subsidio los contribuyentes cuyos vehículos sean adquiridos después de los primeros tres meses del ejercicio fiscal, siempre que cumplan los requisitos y cubran los derechos de control vehicular en un plazo no mayor a los 15 días a partir de la fecha en que se dé el hecho generador del impuesto.

Derechos por suministro de agua

Se dará continuidad a todos los beneficios fiscales establecidos en el CFCDMX en materia del derecho por suministro de agua.

Se contempla una reducción del 100% para uso doméstico o mixto, así como mercados y concentraciones cuando exista suministro suficiente de agua y que haya sido insuficiente para satisfacer las necesidades básicas del usuario.

Descuento al servicio por tandeo

Tratándose de tomas de agua de uso doméstico y no doméstico simultáneamente (mixto) que no cuenten con aparato medidor de consumo, ya sea porque la autoridad aún no lo ha instalado o se encuentre en proceso de instalación; o exista la imposibilidad material para ser instalado, por tratarse de una zona con dictamen técnico emitido por el Sistema de Aguas, que cataloga el suministro de



agua como servicio por tandeo, se aplicará una cuota fija de \$4,912.46 pesos, a la cual le será otorgado un subsidio de acuerdo a la manzana donde se ubique la toma de agua.

Condonación por fugas

Se establece que aquel contribuyente o usuario de toma de agua que cuente con medidor de consumo instalado y que presuma la existencia de fugas en sus instalaciones hidráulicas localizadas al interior del predio y posteriores al medidor, podrá solicitar la condonación parcial del pago de derechos por el suministro de agua, haciendo del conocimiento de la autoridad competente la existencia de la misma, para lo cual deberá acudir ante las oficinas de atención al público.

La condonación se aplicará sobre el excedente del consumo promedio en los porcentajes que correspondan.

Condonación por regularización

Se establece que para el ejercicio fiscal 2026 los interesados en regularizar su toma clandestina de agua o drenaje de uso doméstico y, uso doméstico y no doméstico simultáneamente (mixto) que acudan de manera espontánea ante el Sistema de Aguas, y a efecto de promover la cultura de la regularización de servicios, se les condonará el pago de los derechos por el suministro de agua determinados presuntivamente, así como las multas y recargos.

Subsidio por consumo de hasta 30,000 litros por bimestre

A más tardar el 30 de enero de 2026, la Jefatura de Gobierno emitirá un Acuerdo de Carácter General en el cual se otorgue un subsidio respecto a la cuota que resulte de la tarifa que corresponda a favor de aquellos usuarios con toma de uso no doméstico, clasificados como mercados públicos, concentraciones, micro y/o pequeñas empresas, que durante el ejercicio fiscal 2026 registren un consumo de hasta 30,000 litros por bimestre.



Condonación a derechos de agua

Se otorgará una condonación en el pago de los derechos por el suministro de agua a partir del año 2021, a los usuarios de uso doméstico o uso doméstico y no doméstico simultáneamente (mixto), así como a los mercados y concentraciones públicas que hayan recibido el suministro de agua y que este haya sido insuficiente para satisfacer las necesidades básicas del usuario. Para efectos de lo anterior, el Sistema de Aguas y los órganos político-administrativos de las demarcaciones territoriales correspondientes elaborarán a más tardar el 31 de marzo de 2026, el dictamen técnico a fin de que la autoridad fiscal publique las zonas en que se aplicará el beneficio.

No obligación del pago de los derechos

Para el ejercicio fiscal 2026, no estarán obligados al pago de los derechos por el suministro de agua aquellos usuarios en cuyo domicilio se encuentre instalado un comedor popular, comedor público o comedor comunitario, perteneciente a los Programas de la Ciudad de México. En caso de tener adeudos por este concepto, estos le serán reducidos en un 100%, siempre y cuando demuestre que en esos bimestres ya se encontraba instalado y en operación el comedor.

Condonación derechos de agua a inmuebles con daños por el Tren Interurbano

A más tardar el 30 de enero de 2026, el titular de la Jefatura de Gobierno deberá emitir una Resolución de Carácter General por medio de la cual se condonarán los derechos por el suministro de agua, a los propietarios o poseedores de inmuebles que presenten daños ocasionados por las obras de construcción del Tren Interurbano denominado "Tren Toluca-Valle de México".

Condonación derechos de agua a inmuebles con daños por obras de la Línea 12 del Metro

La Jefatura de Gobierno, a más tardar el 30 de enero de 2026, deberá emitir una Resolución de Carácter General por medio de la cual condonará totalmente el pago de los derechos por el suministro de agua, del ejercicio fiscal 2017 a la fecha, a favor de las personas propietarias o poseedoras de inmuebles ubicados en las colonias Primera Victoria, Minas de Cristo y Cove, de la Alcaldía Álvaro Obregón, que presenten daños ocasionados por las obras de ampliación de la Línea 12 del Sistema de Transporte Colectivo Metro.



Regularización fiscal respecto de adeudos

La Jefatura de Gobierno, a más tardar el 30 de enero de 2026, deberá emitir una Resolución de Carácter General por medio de la cual incentive la regularización fiscal de los contribuyentes respecto a sus adeudos en materia de derechos por suministro de agua.

Mediante dicha Resolución se prevé que la regularización implicará la condonación de hasta el 100% de los accesorios.

De igual forma, se prevé que se establecerán facilidades administrativas para los trámites fiscales susceptibles de caducidad y prescripción.

Los contribuyentes que deseen llevar a cabo la regularización deberán estar al corriente en las contribuciones causadas durante el ejercicio fiscal de 2026.

Multas por infracciones al Reglamento de Tránsito de la CDMX

Regularización fiscal respecto de adeudos

La Jefatura de Gobierno, a más tardar el 30 de enero de 2026, deberá emitir una Resolución de Carácter General por medio de la cual incentive la regularización fiscal de los contribuyentes respecto a sus adeudos en materia de aprovechamientos por infracciones al Reglamento de Tránsito de la Ciudad de México.

Mediante dicha Resolución se prevé que la regularización se realizará con la condonación de hasta el 90% del importe principal, así como del 100% de las actualizaciones y recargos correspondientes.

Quedan excluidos de dicho beneficio las multas impuestas por infracciones por circular en carriles confinados o vías ciclistas exclusivas, así como aquellas que derivadas de hechos de tránsitos que hayan ocasionado lesiones a personas, las vinculadas a la comisión de delitos y las que se encuentren sujetas a un procedimiento penal o administrativo en trámite.



Participación en la organización y celebración de la Copa Mundial de la FIFA 2026

Se establece que aquellos contribuyentes que participen en la organización y celebración de la competencia de la Copa Mundial de la Federación Internacional de Fútbol Asociación 2026, sus pruebas, partidos y eventos, en la Ciudad de México, no estarán sujetas al cumplimiento de las obligaciones formales, de pago, de realizar el traslado, de retención, de recaudación y entero que establecen las disposiciones fiscales de la Ciudad de México, que deriven exclusivamente de la realización de los actos o actividades o de la obtención de ingresos por su participación, a partir del 1° de enero de 2026 y hasta el 31 de diciembre de 2026.

A efecto de acreditar lo anterior, la subsidiaria de la Fédération Internationale de Football Association, conocida por sus siglas en francés como FIFA, para la ejecución operativa de las tareas, actividades y proyectos relacionados con la referida competencia, deberá identificar a las personas a las que hace referencia el párrafo anterior, proporcionando a la Secretaría de Administración y Finanzas la información que esta establezca y le solicite de conformidad con las Reglas de Carácter General que se emitirán.

La Secretaría de Administración y Finanzas queda facultada para que, mediante Reglas de Carácter General, clasifique a los contribuyentes, el tipo de beneficio al que serán sujetas, considerando para ello elementos tales como, tipo de ingresos que perciban, tipos de actos o actividades que realizarán con motivo de dicha competencia y la información proporcionada.

De las Facultades de las Autoridades Fiscales

Se añade como facultad de las autoridades fiscales la de inscribir o actualizar en los padrones correspondientes a los sujetos obligados con base en los datos e información que obre en su poder o aquella que sea proporcionada por terceros autorizados, fedatarios públicos o autoridades. Dicha inscripción o actualización se notificará a los contribuyentes, otorgándoles un plazo de 15 días hábiles para manifestar lo que a su derecho convenga.



Asimismo, se establece que las autoridades fiscales, al determinar las contribuciones de manera presuntiva, podrán considerar los ingresos de los contribuyentes a través de la información obtenida de autoridades fiscales federales y locales, dependencias o entidades gubernamentales que corresponde a operaciones celebradas por el contribuyente, así como de los datos contenidos en las declaraciones formuladas por el contribuyente ante las autoridades fiscales federales.

* * * * *

Para más información sobre estas u otras cuestiones relacionadas con contribuciones locales, no duden en contactarnos a través de nuestros socios.

Francisco J. Gutiérrez Zamora F.

fgutierr@chevez.com.mx

Rodrigo Farías García

rfarias@chevez.com.mx

Ciudad de México

Diciembre, 2025.

El presente Flash Informativo contiene información de carácter general y no pretende incluir interpretación alguna de lo aquí comentado, por lo que no debe considerarse aplicable respecto de un caso particular o bajo circunstancias específicas. La información aquí contenida es válida en la fecha de emisión de esta comunicación; sin embargo, no garantizamos que la información continúe siendo válida en la fecha en que se reciba o en alguna otra fecha posterior. Por lo anterior, recomendamos solicitar confirmación acerca de las implicaciones en cada caso particular.

Información Soporte

AVISO LEGAL

TODOS LOS DERECHOS RESERVADOS ©2024, CHEVEZ, RUIZ, ZAMARRIPA Y CIA, S.C., AVENIDA VASCO DE QUIROGA #2121, 4° PISO, COLONIA PEÑA BLANCA SANTA FE, DELEGACIÓN ÁLVARO OBREGÓN, CIUDAD DE MÉXICO, MÉXICO.

Todo el contenido (publicaciones, marcas y Reservas de Derechos) antes mostrado es propiedad de CHEVEZ, RUIZ, ZAMARRIPA Y CIA, S.C., mismo que se encuentra protegido por la Ley Federal del Derecho de Autor, la Ley Federal de Protección a la Propiedad Industrial y los Tratados Internacionales de los que el Estado Mexicano sea parte.

Todo uso no autorizado por cualquier medio conocido o por conocerse, ya sea de forma escrita, digital o impresa, será castigado y perseguido conforme a la legislación aplicable. Queda prohibido copiar, editar, reproducir, distribuir o cualquier otra forma de explotación, mediante cualquier medio, sin la autorización por escrito de CHEVEZ, RUIZ, ZAMARRIPA Y CIA, S.C.