

ISR Enajenacion Inmuebles

ISR por Venta de un Inmueble

Lo que pagas de impuesto al vender una casa o terreno · 2026

Guía C-20 · Para personas físicas · CONTTAX

💡 Cuando vendes una casa, departamento o terreno, debes pagar ISR sobre la GANANCIA (no sobre todo el precio). En las ventas ante notario, él calcula y retiene el impuesto. Aquí te explicamos cómo funciona y cuándo NO pagas.

1. No pagas sobre todo, solo sobre la ganancia

El ISR se calcula sobre la utilidad: lo que vendes MENOS lo que te costó (actualizado) y los gastos.

Ganancia = Precio de venta – (Costo de compra actualizado + mejoras + gastos notariales + comisiones)

2. ¿Cuándo NO pagas? (casa habitación)

■ La venta de tu CASA donde vives está exenta hasta 700,000 UDIS (≈ \$5.9 millones aprox., según el valor de la UDI).

■ Requisito: no haber vendido otra casa con esta exención en los últimos 3 años, y acreditar que es tu casa habitación.

■ Si la ganancia supera ese tope, solo pagas por el excedente.

💡 Terrenos sin construcción, locales, bodegas y casas de inversión NO tienen esta exención: ahí sí se paga ISR sobre la ganancia.

3. El notario hace casi todo

■ En la escrituración, el notario calcula la ganancia, retiene el ISR (pago provisional) y lo entera al SAT.

■ Te entrega el comprobante de la retención; consérvalo para tu declaración anual.

■ Guarda la escritura de compra, facturas de remodelación y comprobantes de gastos: reducen tu ganancia y, por tanto, el impuesto.

4. Recomendaciones

✓ Antes de vender, consulta con CONTTAX: con tus papeles podemos estimar el ISR y ver si aplicas la exención de casa habitación.

⚠ Vender "en menos" en la escritura para pagar menos impuesto es riesgoso: el SAT compara con el valor de avalúo y puede determinar diferencias.

Fundamento: Ley del ISR, Capítulo IV "De los ingresos por enajenación de bienes" (arts. 119 a 128) y exención del art. 93, fr. XIX.