



TESIS JURISPRUDENCIAL 1a./J. 9/2025 (11a.)

PODER JUDICIAL DE LA FEDERACIÓN
SUPREMA CORTE DE JUSTICIA DE LA NACIÓN

IMPUESTO AL VALOR AGREGADO. LA EXENCIÓN CONTENIDA EN EL ARTÍCULO 15, FRACCIÓN I, DE LA LEY DE LA MATERIA SE ACTUALIZA SI LOS CRÉDITOS HIPOTECARIOS PARA LA ADQUISICIÓN, AMPLIACIÓN, CONSTRUCCIÓN O REPARACIÓN DE BIENES INMUEBLES DESTINADOS A CASA HABITACIÓN, SE OTORGAN A PERSONAS FÍSICAS.

HECHOS: Una institución financiera otorgó créditos hipotecarios a personas morales con el objeto de que éstas adquirieran, construyeran, ampliaran o repararan bienes inmuebles destinados a casa habitación, y consideró que las comisiones que se generaron por el otorgamiento de tales créditos estaban exentas conforme al artículo 15, fracción I, de la Ley del Impuesto al Valor Agregado; sin embargo, se le determinó un crédito fiscal, pues la autoridad hacendaria estimó que tales comisiones no estaban exentas porque los créditos se otorgaron a personas morales y se debió realizar el pago del impuesto. A partir de lo anterior, previa impugnación de la resolución que recayó al recurso de revocación en el que se controvertió la determinante del crédito fiscal, la Sala Superior del Tribunal Federal de Justicia Administrativa emitió sentencia en la que, por una parte, declaró la nulidad de la resolución determinante

T.J 1a./J. 9/2025 (11a.)

del crédito fiscal, así como de la que resolvió el recurso de revocación y, por otra, reconoció la validez de esas resoluciones en su restante contenido. Inconforme, la institución financiera promovió juicio de amparo directo en el que reclamó que el citado precepto legal transgrede el principio de seguridad jurídica porque no precisa si la exención se actualiza únicamente respecto de créditos hipotecarios que se otorgan a personas físicas. El Tribunal Colegiado del conocimiento negó la protección constitucional; en desacuerdo, la parte quejosa interpuso recurso de revisión de la competencia de la Suprema Corte de Justicia de la Nación.

CRITERIO JURÍDICO: El artículo 15, fracción I, de la Ley del Impuesto al Valor Agregado no transgrede el principio de seguridad jurídica debido a que, de su interpretación, se puede concluir que la exención contenida en el mismo tiene por objeto beneficiar a aquellas personas que, de manera directa, adquieren un crédito hipotecario para adquirir, ampliar, construir o reparar su propia casa habitación; exención que, relacionada con el derecho a la vivienda, sólo puede aplicar a personas físicas.

JUSTIFICACIÓN: El artículo 15, fracción I, mencionado exenta del pago del impuesto a las comisiones y otras contraprestaciones que cubra el



acreditado a su acreedor con motivo del otorgamiento de créditos hipotecarios para la adquisición, ampliación, construcción o reparación de bienes inmuebles destinados a casa habitación, salvo aquellas que se originen con posterioridad a la autorización del crédito o que se deban pagar a terceros por el acreditado. Ahora, de la interpretación literal, sistemática, teleológica e histórica de dicho precepto, se concluye que la exención se actualiza únicamente cuando el crédito hipotecario tiene como fin directo o inmediato la adquisición, ampliación, construcción o reparación de viviendas o casas habitación por personas físicas. Lo anterior, pues la finalidad del beneficio fiscal es disminuir el costo financiero generado con motivo de la contratación de un crédito hipotecario, es decir, la exención no fue prevista para privilegiar a las personas que participan en una actividad económica inmobiliaria con fines de lucro, sino a quien se constituye como un consumidor final para este tipo de bienes, esto es, la persona que pacta un crédito hipotecario para comprar, adquirir o reparar su propia casa habitación, lo que contribuye a garantizar el derecho a una vivienda contenido en el artículo 4º, séptimo párrafo, de la Constitución Federal, el cual prevé que toda familia tendrá derecho a una vivienda digna y decorosa. Por tanto, la finalidad de la exención no es compatible con la naturaleza de una persona moral quien se constituye

con un fin principalmente económico.

Amparo directo en revisión 3721/2024. 6 de noviembre de 2024. Cinco votos de los Ministros y las Ministras Loretta Ortiz Ahlf, Juan Luis González Alcántara Carrancá, quien formuló voto concurrente, Ana Margarita Ríos Farjat, Alfredo Gutiérrez Ortiz Mena, quien está con el sentido, apartándose de consideraciones y reservó su derecho para formular voto concurrente y Jorge Mario Pardo Rebolledo. Ponente: Loretta Ortiz Ahlf. Secretario: Johan Martín Escalante Escalante.

LICENCIADO RAÚL MENDIOLA PIZAÑA, SECRETARIO DE ACUERDOS, DE LA PRIMERA SALA DE LA SUPREMA CORTE DE JUSTICIA DE LA NACIÓN, en términos de lo dispuesto en el artículo 78, fracción XXVIII, del Reglamento Interior de la Suprema Corte de Justicia de la Nación **C E R T I F I C A:** Que el rubro y texto de la anterior tesis jurisprudencial, fueron aprobados en sesión privada de veintinueve de enero de dos mil veinticinco. Ciudad de México, a veintinueve de enero de dos mil veinticinco. Doy fe.

PMP/lgm.