

---

# Tesis *selectas*

---

## Es inconstitucional limitar la exención de ISR por la enajenación de casa-habitación. Tesis de Tribunal Colegiado

El artículo 109, fracción XV, inciso a, de la Ley del Impuesto sobre la Renta (ISR), considera ingresos exentos para las personas físicas los derivados de la enajenación de la casa-habitación del contribuyente, sin que se establezca requisito alguno para que proceda tal exención.

Sin embargo, el artículo 130 del reglamento de la misma ley establece que para los efectos del artículo 109, fracción XV, inciso a, de la Ley del ISR, se entenderá que la casa-habitación comprende también el terreno donde esté construida, siempre que la superficie de aquél no exceda de tres veces el área cubierta por las construcciones que integren la casa-habitación; por el excedente deberá pagarse el impuesto correspondiente del terreno enajenado.

Asimismo, se precisa que no se considerarán parte de la superficie construida los accesorios de la casa-habitación o las bardas perimetrales.

Por otro lado, el tercer párrafo del artículo 175 de la Ley del ISR indica que en la declaración anual del ejercicio, los contribuyentes que hayan obtenido ingresos totales, incluyendo aquellos por los que no se esté obligado al pago de este impuesto y por los que se pagó el impuesto definitivo, superiores a \$1'500,000 (\$500,000 a partir de 2003, de acuerdo con la fracción LXII del artículo segundo de las disposiciones transitorias de la Ley del ISR para 2002), deberán declarar la totalidad de sus ingresos, incluidos aquellos por los que no se esté obligado al pago de este impuesto en términos de las fracciones XIII, XV, inciso a, y XVIII, del artículo 109 de la misma ley y por los que se haya pagado impuesto definitivo conforme al artículo 163 de la ley de la materia.

De lo anterior se concluye que la Ley del ISR considera ingresos exentos a los derivados de la enajenación de la casa-habitación del contribuyente, y sólo indica como requisito para que opere tal beneficio que los ingresos correspondientes se declaren conforme al párrafo tercero del artículo 175 de la ley en cita, aunque su reglamento limita esa aplicación respecto al terreno enajenado donde se encuentre el área construida.

Al efecto, el Décimo Quinto Tribunal Colegiado en Materia Administrativa del Primer Circuito emitió una tesis aislada en la que señala que el artículo 130 referido viola el ejercicio de la facultad reglamentaria concedida al Presidente de la República en la fracción I del artículo 89 constitucional y que a la letra señala lo siguiente:

**89.** *Las facultades y obligaciones del Presidente son las siguientes:*

**I.** *Promulgar y ejecutar las leyes que expida el Congreso de la Unión, proveyendo en la esfera administrativa a su exacta observancia;*

.....

Con base en lo anterior, los caracteres esenciales del impuesto, la forma, el contenido y el alcance de la obligación tributaria, así como los que señalen excepciones a la misma, deben estar consignados de manera expresa en la ley, de tal modo que el reglamento no puede abordar aspectos reservados a las leyes, sólo puede desarrollar o complementar una ley, pero sin contradecirla o modificarla.

Por lo que es evidente que el artículo en cita viola el principio de reserva de ley y subordinación jerárquica, confor-

me a las cuales está prohibido que el reglamento aborde aspectos reservados a la ley.

Dada la importancia del criterio de referencia, a continuación se transcribe la tesis en la que el tribunal establece el precedente que se comenta:

**RENTA. EL ARTICULO 130 DEL REGLAMENTO DE LA LEY DE ESE IMPUESTO (PUBLICADO EL 17 DE OCTUBRE DE 2003), AL LIMITAR EL BENEFICIO FISCAL CONTENIDO EN EL NUMERAL 109, FRACCION XV, INCISO A), DE LA LEY DEL IMPUESTO RELATIVO VIOLA LOS PRINCIPIOS DE RESERVA DE LEY Y SUBORDINACION JERARQUICA QUE RIGEN LA FACULTAD REGLAMENTARIA.** El artículo 109, fracción XV, inciso a), de la Ley del Impuesto sobre la Renta, prevé una exención en el pago de ese tributo por la obtención de los ingresos derivados de la enajenación de la casa habitación del contribuyente, y sólo impone como requisito para que opere dicho beneficio, que los ingresos correspondientes sean declarados en los términos del párrafo tercero del artículo 175 de esa ley. Sin embargo, el artículo 130 del reglamento de la mencionada ley establece que para los efectos del citado artículo 109, en su fracción e inciso invocados, se entenderá que la casa habitación también comprende el terreno donde se encuentra edificada, sin considerar como parte integrante de ésta a las construcciones accesorias o las bardas perimetrales que existan en el predio, y también dispone, que si la superficie del predio excede tres veces al área construida,

*entonces debe pagarse el tributo por el excedente del terreno enajenado. En esos términos, es patente que esta disposición reglamentaria limita los alcances del beneficio fiscal contenido en el citado precepto legal, en función de una distinción que no contempló el legislador, como son las dimensiones del terreno donde se encuentra construida la casa habitación del contribuyente, afectando sustancialmente a la exención, al modificar y limitar su aplicación, con evidente violación en el ejercicio de la facultad reglamentaria concedida al presidente de la República en la fracción I del artículo 89 constitucional, que se rige por los principios de reserva de ley y de subordinación jerárquica, conforme a los cuales está prohibido que el reglamento aborde aspectos reservados a las leyes, como son los elementos esenciales de las contribuciones o los de sus exenciones, exigiéndole además, que su proceder reglamentario esté precedido por una ley cuyas disposiciones desarrolle o complemente, pero sin contrariarlas o cambiarlas.*

**DECIMO QUINTO TRIBUNAL COLEGIADO EN MATERIA ADMINISTRATIVA DEL PRIMER CIRCUITO.**

*Precedentes: Amparo en revisión 192/2004. Presidente de la República. 17 de noviembre de 2004. Unanimidad de votos. Ponente: Armando Cortés Galván. Secretaria: Lilia Maribel Maya Delgadillo.*

*Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta, novena época, tomo XXII, julio de 2005, página 1515.*