

Intereses Reales Pagados por Crédito Hipotecario

1. Contenido Técnico Central

A. ¿Qué puedo deducir?

- Solo se pueden deducir los **intereses reales efectivamente pagados** en el ejercicio fiscal por concepto de **crédito hipotecario destinado a la adquisición de casa habitación**.

"Intereses reales" significa la diferencia entre los intereses nominales pagados y la inflación del mismo periodo (calculada por el SAT con base en el INPC).

B. Requisitos que debe cumplir el crédito hipotecario

1. **Debe ser contratado con alguna de las siguientes entidades:**
 - Instituciones que conforman el sistema financiero mexicano
 - INFONAVIT
 - FOVISSSTE
 - Sociedades cooperativas de ahorro y préstamo
 - SOFOMES reguladas
2. **El destino del crédito debe ser para adquisición de casa habitación propia.**
 - No aplica para terrenos, remodelaciones, construcción, oficinas o locales comerciales
3. **El monto original del crédito no debe exceder 750,000 UDIS** (actualizables cada año)
 - Para 2025, equivale aproximadamente a \$5,728,000 MXN
4. **El crédito debe estar a Tú nombre.**
 - Es quien debe figurar como acreditado en el contrato y ante la institución financiera
5. **Debe haberse pagado efectivamente durante el año**
 - Sólo se deducen los intereses pagados en ese ejercicio, no los acumulados

C. Documentación obligatoria para la deducción

1. **Constancia de intereses reales** emitida por el banco, INFONAVIT o FOVISSSTE
 - Debe especificar el monto total pagado y el monto que corresponde a intereses reales deducibles
 - Incluye RFC, CURP y datos del acreditado
2. **CFDI anual o estado de cuenta con desglose de intereses**
 - Puede requerirse en caso de revisión del SAT
3. **Contrato de crédito (opcional para comprobación de origen del crédito y uso)**

D. ¿Esta deducción tiene límite?

- No tiene tope individual en monto
- **Forma parte del tope global de deducciones personales:**

- El menor entre:
 - 15% de los ingresos acumulables anuales del contribuyente
 - 5 veces la UMA anual (\$206,367.60 aprox. en 2025)

Si el monto de intereses reales es mayor a ese límite global, solo se deducirá hasta el tope permitido

2. Contexto Legal

- Fundamento legal: Artículo 151, fracción IV de la Ley del Impuesto sobre la Renta (LISR)
- Normativa complementaria: Regla 3.17.10 de la Resolución Miscelánea Fiscal 2025
- Aplicable a: Personas físicas que presentan declaración anual
- Periodo de aplicación: Ejercicio fiscal vigente