**Intereses Reales Pagados por Crédito Hipotecario**

**1. Nombre del documento**

¿Qué requisitos debo cumplir para deducir intereses reales de mi crédito hipotecario?

**2. Objetivo del Documento**

Explicar con detalle qué condiciones se debe cumplir en México para deducir en su declaración anual los intereses reales efectivamente pagados por un crédito hipotecario, conforme a la normatividad vigente y los criterios de fiscalización del SAT.

**3. 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

**4. 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

**5. Gatillos Relevantes para este Documento**

* intereses reales SAT
* deducción crédito INFONAVIT
* deducir crédito hipotecario
* constancia intereses INFONAVIT
* crédito casa habitación deducible
* declaración anual casa
* intereses vivienda sueldos y salarios