



CIEP

La deducción del arrendamiento de casa-habitación en México: asimetrías fiscales y retos de equidad tributaria

Deductibility of Residential Rent in Mexico: Fiscal Asymmetries and Challenges for Tax Equity

Alejandra Escobedo Gómez

Servicio de Administración Tributaria



<https://orcid.org/0009-0000-7725-1199>

Resumen

El presente artículo analiza la viabilidad de incorporar la deducción del pago por arrendamiento de casa-habitación en el régimen de deducciones personales en México. A partir de un enfoque cualitativo y descriptivo, se examinan los principios de capacidad contributiva y equidad tributaria, evidenciando que el sistema fiscal actual no refleja adecuadamente la realidad económica de los contribuyentes que destinan una parte significativa de sus ingresos al pago de vivienda. Asimismo, se identifica que la ausencia de esta deducción contribuye a la informalidad en el mercado de arrendamiento, al no generar incentivos para la emisión de comprobantes fiscales. El análisis demuestra que la incorporación de dicha deducción no solo fortalecería la justicia tributaria, sino que también podría incentivar la formalización y mejorar la eficiencia recaudatoria del sistema fiscal. Finalmente, se propone una reforma normativa al régimen de deducciones personales que permita reconocer este gasto bajo condiciones específicas, garantizando su viabilidad jurídica y operativa.

Palabras clave: Arrendamiento, Deducciones personales, Capacidad contributiva, Equidad tributaria, Formalidad fiscal

Abstract

This article analyzes the feasibility of incorporating tax deductions for residential rent payments within the personal deductions regime in Mexico. Using a qualitative and descriptive approach, it examines the principles of tax capacity and tax equity, showing that the current tax system does not adequately reflect the economic reality of taxpayers who allocate a significant portion of their income to housing expenses. The study also identifies that the absence of such deductions contributes to informality in the rental market by failing to create incentives for issuing tax invoices. The analysis demonstrates that introducing this deduction could enhance tax justice, promote formalization, and improve tax collection efficiency. Finally, the paper proposes a regulatory reform to include rent payments as deductible expenses under specific conditions, ensuring both legal and operational feasibility.

Keywords: Rental housing, Tax deductions, Tax capacity, Tax equity, Fiscal formalization

1. Introducción

En México, el acceso a una vivienda digna ha sido históricamente un desafío estructural vinculado a factores económicos, sociales y demográficos. Durante las últimas décadas, el crecimiento urbano, el incremento en los precios del suelo y las limitaciones en el acceso al crédito hipotecario han consolidado al arrendamiento de casa-habitación como una alternativa predominante para amplios sectores de la población. De acuerdo con el Instituto Nacional de Estadística y Geografía (INEGI, 2020), una proporción significativa de los hogares en zonas urbanas habita en viviendas rentadas, tendencia que ha ido en aumento en contextos metropolitanos. No obstante, el sistema tributario mexicano no ha incorporado de manera consistente estos cambios estructurales en el diseño de sus políticas fiscales. En particular, la Ley del Impuesto sobre la Renta mantiene un esquema de deducciones personales que excluye, en términos generales, el pago por concepto de arrendamiento de casa-habitación para personas físicas, a pesar de tratarse de un gasto esencial.

Esta exclusión normativa configura una problemática relevante desde múltiples dimensiones. En primer lugar, implica una afectación directa al principio de capacidad contributiva, ya que los contribuyentes no pueden disminuir de su base gravable uno de los gastos más significativos de su economía personal. Diversos estudios han señalado que el gasto en vivienda puede representar entre el 20% y el 40% del ingreso de los hogares urbanos en México (Centro de Estudios de las Finanzas Públicas [CEFP], 2019), lo que evidencia su peso dentro de la estructura de consumo. Sin embargo, a diferencia de otros rubros como salud o educación —que sí son deducibles—, el arrendamiento no cuenta con un tratamiento fiscal equivalente, generando una asimetría que cuestiona la equidad del sistema tributario (OCDE, 2020).

En segundo término, la falta de reconocimiento fiscal del arrendamiento contribuye a la persistencia de altos niveles de informalidad en este mercado. La ausencia de incentivos para exigir comprobantes fiscales digitales (CFDI) desincentiva que los arrendadores se registren ante el Servicio de Administración Tributaria y cumplan con sus obligaciones fiscales. De acuerdo con estimaciones del propio SAT y análisis del Centro de Estudios de las Finanzas Públicas, una proporción considerable de los ingresos por arrendamiento no se encuentra plenamente declarada, lo que limita la capacidad recaudatoria del Estado (SAT, 2022; CEFP, 2019). Este fenómeno genera un círculo vicioso: los arrendatarios no pueden deducir el gasto por falta de comprobantes, y los arrendadores no tienen incentivos suficientes para formalizarse.

A partir de esta problemática, surge la siguiente pregunta de investigación:

¿Es viable incorporar la deducción del pago por arrendamiento de casa-habitación para personas físicas en México como un mecanismo que promueva la equidad fiscal, incentive la formalización del sector y fortalezca la recaudación tributaria? En correspondencia con esta interrogante, el objetivo del presente artículo consiste en analizar la viabilidad jurídica, fiscal y económica de establecer la deducción del arrendamiento de casa-habitación, evaluando sus posibles efectos tanto en los contribuyentes como en la estructura recaudatoria del Estado mexicano.

Para ello, se sostienen como argumentos centrales los siguientes: en primer lugar, que el pago de arrendamiento constituye un gasto esencial que debería ser reconocido dentro del sistema de deducciones personales bajo el principio de capacidad contributiva; en segundo término, que la incorporación de este beneficio fiscal generaría incentivos para la formalización del mercado de arrendamiento, obligando a los arrendadores a cumplir con sus obligaciones fiscales; y, finalmente, que dicha medida podría traducirse en un incremento en la recaudación a mediano plazo, derivado de la ampliación de la base de contribuyentes registrados en este sector.

La importancia de esta investigación radica en que aborda una omisión estructural del sistema fiscal mexicano que impacta simultáneamente en la equidad tributaria, la política de vivienda y la eficiencia recaudatoria. En un contexto donde la vivienda representa uno de los principales componentes del gasto de los hogares y donde la informalidad sigue siendo un reto persistente, analizar la posible deducción del arrendamiento no solo tiene implicaciones técnicas, sino también sociales y económicas. Además, organismos internacionales como la Organización para la Cooperación y el Desarrollo Económicos han señalado la necesidad de fortalecer sistemas fiscales más equitativos y alineados con la realidad de los contribuyentes (OCDE, 2020), lo que refuerza la pertinencia de este análisis en el caso mexicano.

En cuanto al método, el análisis se desarrolla bajo un enfoque cualitativo de carácter descriptivo, sustentado en la revisión de fuentes documentales oficiales, incluyendo la legislación fiscal vigente —particularmente la Ley del Impuesto sobre la Renta—, informes del Servicio de Administración Tributaria, estadísticas del Instituto Nacional de Estadística y Geografía, así como estudios de organismos nacionales e internacionales en materia de vivienda y política fiscal. Finalmente, el artículo se estructura de la siguiente manera: en un primer apartado se examina el marco jurídico-fiscal vigente en materia de deducciones personales; posteriormente, se analiza la situación actual del mercado de arrendamiento y sus niveles de informalidad; en un tercer momento, se evalúa la viabilidad de incorporar la deducción propuesta y sus posibles efectos; y, por último, se presentan las conclusiones y recomendaciones derivadas del análisis.

2. Marco teórico conceptual y normativo

El presente apartado desarrolla el marco teórico conceptual y normativo que sustenta el análisis de la deducción del arrendamiento de casa-habitación en el sistema fiscal mexicano. A partir de una articulación entre principios constitucionales de la tributación, el régimen de deducciones personales y el tratamiento fiscal del arrendamiento, se construye un enfoque integral que permite examinar la congruencia del impuesto sobre la renta con criterios de justicia tributaria, capacidad contributiva y derechos fundamentales. Este marco no solo delimita los fundamentos jurídicos aplicables, sino que también incorpora una perspectiva crítica orientada a identificar posibles asimetrías y vacíos normativos, particularmente en relación con el reconocimiento de gastos esenciales vinculados al mínimo vital y al derecho a la vivienda. De esta manera, el análisis teórico proporciona las bases para evaluar si el diseño actual del sistema fiscal responde adecuadamente a las condiciones reales de los contribuyentes y a los principios constitucionales que lo rigen.

2.1 Principios constitucionales de la tributación en México y la capacidad contributiva

El análisis de la posible deducción del pago por arrendamiento de casa-habitación para personas físicas en México exige partir de los principios constitucionales que rigen la tributación. En el sistema jurídico mexicano, el fundamento normativo de la obligación tributaria se encuentra en el artículo 31, fracción IV, de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, el cual establece como deber de las y los mexicanos contribuir al gasto público de manera proporcional y equitativa (Cámara de Diputados del H. Congreso de la Unión, 2025). Este mandato no solo legitima la potestad tributaria del Estado, sino que también impone límites materiales al legislador fiscal, en tanto exige que las contribuciones se diseñen conforme a parámetros de justicia tributaria. Dichos principios deben interpretarse de manera sistemática con el artículo 1º constitucional, el cual incorpora el principio pro persona y la obligación de todas las autoridades de promover, respetar, proteger y garantizar los derechos humanos, favoreciendo en todo tiempo la protección más amplia (Cámara de Diputados del H. Congreso de la Unión, 2025).

Esta disposición implica que el diseño e interpretación de las normas fiscales no puede realizarse de forma aislada, sino que debe armonizarse con el resto del orden constitucional, particularmente con los derechos fundamentales y las condiciones materiales necesarias para su ejercicio. En este sentido, la tributación no es un ámbito ajeno a los derechos humanos, sino un espacio donde estos también operan como límites y criterios interpretativos. La doctrina constitucional tributaria ha desarrollado el principio de proporcionalidad en estrecha relación con la capacidad contributiva. La Suprema Corte de Justicia de la Nación ha sostenido que la proporcionalidad tributaria exige una congruencia entre el gravamen y la capacidad económica del contribuyente, entendida como la potencialidad real de contribuir a los gastos públicos (Suprema Corte de Justicia de la Nación [SCJN], s. f.-a; SCJN, s. f.-b). De acuerdo con este criterio, no basta con que una ley establezca una contribución de manera formalmente válida; es necesario que el tributo recaiga sobre manifestaciones reales de riqueza, evitando gravar situaciones que no reflejen una auténtica capacidad económica. Así, la capacidad contributiva se erige como un parámetro de justicia material que obliga a considerar la situación económica efectiva del sujeto pasivo.

En el ámbito del impuesto sobre la renta, este principio adquiere especial relevancia, ya que dicho gravamen pretende incidir sobre la renta disponible del contribuyente. En consecuencia, la base gravable debería construirse de tal manera que refleje, en la mayor medida posible, la capacidad económica real, lo cual implica reconocer aquellos gastos indispensables que reducen la disponibilidad efectiva del ingreso. En este contexto, las deducciones personales previstas en la Ley del Impuesto sobre la Renta operan como instrumentos técnicos orientados a depurar la base del impuesto, permitiendo excluir de la carga tributaria ciertos gastos que el legislador considera relevantes desde una perspectiva social y económica (Cámara de Diputados del H. Congreso de la Unión, 2024; Servicio de Administración Tributaria [SAT], 2025a).

No obstante, el catálogo vigente de deducciones personales evidencia una selección normativa que no incluye de manera general el pago por arrendamiento de casa-habitación, pese a tratarse de un gasto esencial para una proporción significativa de la población. Esta exclusión resulta particularmente relevante si se analiza a la luz del derecho a la vivienda reconocido en el artículo 4º constitucional, el cual establece que toda familia tiene derecho a disfrutar de una vivienda digna y decorosa (Cámara de Diputados del H. Congreso de la Unión, 2025). La Suprema Corte ha precisado que este derecho implica el acceso a condiciones adecuadas de habitabilidad, seguridad y salubridad (SCJN, s. f.-c). En este sentido, la vivienda no puede considerarse un gasto discrecional o suntuario, sino una condición material indispensable para el desarrollo de la persona.

Aunado a lo anterior, la jurisprudencia constitucional ha incorporado el concepto de mínimo vital como límite a la potestad tributaria del Estado. Este derecho, derivado de la dignidad humana y del principio de Estado social, implica que el sistema fiscal no debe afectar los recursos indispensables para garantizar una existencia digna (SCJN, 2011; SCJN, 2024). En el ámbito tributario, el mínimo vital se traduce en la necesidad de excluir o atenuar la carga impositiva sobre aquellos ingresos que se destinan a satisfacer necesidades básicas. Si bien no existe una obligación automática de reconocer como deducible todo gasto necesario, este principio sí exige que el legislador distinga entre capacidad económica disponible y recursos comprometidos en la subsistencia del contribuyente. Desde esta perspectiva, el pago por arrendamiento de casa-habitación puede ser interpretado como una erogación estructural vinculada al mínimo vital, especialmente para aquellos contribuyentes que no cuentan con vivienda propia. La ausencia de su reconocimiento dentro del régimen general de deducciones personales plantea, por tanto, una interrogante sobre la congruencia del sistema fiscal con los principios de proporcionalidad y capacidad contributiva.

Más aún, si el propio sistema permite la deducción de intereses reales derivados de créditos hipotecarios —beneficiando a quienes acceden a vivienda mediante propiedad—, resulta pertinente cuestionar si existe una justificación objetiva y razonable para excluir a quienes satisfacen esa misma necesidad a través del arrendamiento. En este orden de ideas, el margen de configuración normativa del legislador en materia fiscal, aunque amplio, no es absoluto. Conforme al principio pro persona y a la interpretación sistemática de los derechos humanos, las normas tributarias deben orientarse hacia la mayor protección de los derechos fundamentales, evitando generar cargas desproporcionadas o inequitativas. Por ello, la revisión del tratamiento fiscal del arrendamiento de casa-habitación no solo constituye un ejercicio de política fiscal, sino también un análisis de constitucionalidad material en términos de justicia tributaria.

Los principios de proporcionalidad, equidad y capacidad contributiva, en relación con el derecho a la vivienda y el mínimo vital, proporcionan un marco teórico sólido para cuestionar la exclusión del arrendamiento dentro de las deducciones personales. Este enfoque permite replantear el análisis del impuesto sobre la renta no únicamente desde su dimensión recaudatoria, sino desde su compatibilidad con las condiciones reales de vida de los contribuyentes. A partir de esta base, en los apartados siguientes se examinará si el régimen vigente del impuesto sobre la renta en México presenta una omisión susceptible de ser corregida mediante el reconocimiento de la deducción del arrendamiento de casa-habitación.

2.2. Régimen de deducciones personales en el Impuesto sobre la Renta

El régimen de deducciones personales en el sistema fiscal mexicano constituye un elemento central en la determinación del impuesto sobre la renta de las personas físicas, en tanto permite ajustar la base gravable a partir de ciertas erogaciones que el legislador considera relevantes desde una perspectiva social, económica o de política pública. En este sentido, la Ley del Impuesto sobre la Renta establece, en su artículo 151, un catálogo específico de conceptos que pueden ser disminuidos de los ingresos acumulables al momento de calcular el impuesto anual (Cámara de Diputados del H. Congreso de la Unión, 2024). Entre dichas deducciones se encuentran, de manera destacada, los gastos médicos, dentales y hospitalarios; los gastos funerarios; los donativos no onerosos ni remunerativos; los intereses reales efectivamente pagados por créditos hipotecarios destinados a casa-habitación; las aportaciones complementarias de retiro; las primas por seguros de gastos médicos, así como la transportación escolar obligatoria en ciertos casos. De acuerdo con el Servicio de Administración Tributaria, estas deducciones tienen como finalidad reconocer gastos que inciden directamente en el bienestar del contribuyente y su familia, permitiendo reflejar de manera más precisa su capacidad contributiva (SAT, 2025a).

No obstante, el diseño normativo de este régimen no responde únicamente a una lógica de capacidad contributiva, sino también a decisiones de política fiscal que priorizan determinados sectores o conductas. Así, por ejemplo, la deducción de intereses reales por créditos hipotecarios refleja un incentivo explícito hacia la adquisición de vivienda mediante financiamiento formal, promoviendo el acceso a la propiedad inmobiliaria. Este tratamiento evidencia que el sistema fiscal no es neutral, sino que orienta el comportamiento de los contribuyentes a través de beneficios específicos (OCDE, 2020). Sin embargo, esta lógica selectiva revela una inconsistencia relevante: mientras que el sistema reconoce fiscalmente el acceso a la vivienda mediante propiedad —a través de la deducción de intereses hipotecarios—, excluye de manera general el reconocimiento del acceso a la vivienda mediante arrendamiento. Esta diferencia de trato resulta particularmente significativa si se considera que ambos supuestos responden a la satisfacción de una misma necesidad básica: la vivienda.

Desde la perspectiva del contribuyente, el gasto en arrendamiento puede representar una carga económica equiparable o incluso superior a la derivada de un crédito hipotecario, sin que ello se traduzca en un beneficio fiscal equivalente. Adicionalmente, el régimen de deducciones personales se encuentra sujeto a limitaciones cuantitativas que restringen su impacto real. El propio artículo 151 de la ley establece que el monto total de las deducciones personales no puede exceder de la cantidad que resulte menor entre cinco veces el valor anual de la Unidad de Medida y Actualización (UMA) o el 15% del total de los ingresos del contribuyente, lo que reduce significativamente el efecto de dichas deducciones en la base gravable (Cámara de Diputados del H. Congreso de la Unión, 2024). Esta limitación evidencia que, aun en los supuestos reconocidos, el legislador ha optado por un modelo restrictivo que modula el alcance de la capacidad contributiva.

Desde una perspectiva crítica, el catálogo de deducciones personales refleja una visión parcial de los gastos esenciales del contribuyente, en la medida en que no incorpora de manera integral las erogaciones que inciden en su subsistencia y bienestar. Como ha señalado la Organización para la Cooperación y el Desarrollo Económicos, los sistemas fiscales deben procurar que la base del impuesto sobre la renta se acerque lo más posible a la capacidad económica real de los individuos, evitando distorsiones que generen inequidades horizontales entre contribuyentes en condiciones similares (OCDE, 2020). En este sentido, la exclusión del arrendamiento de casa-habitación puede interpretarse como una omisión que afecta la equidad del sistema, al tratar de manera desigual a quienes satisfacen una misma necesidad mediante distintos mecanismos.

Por otra parte, la operatividad de las deducciones personales se encuentra condicionada al cumplimiento de requisitos formales, particularmente la obtención de comprobantes fiscales digitales por Internet (CFDI), el pago a través de medios electrónicos y la correcta clasificación del gasto conforme a las disposiciones fiscales (SAT, 2025b). Este elemento resulta relevante, ya que introduce una dimensión adicional al análisis: la vinculación entre deducciones fiscales y formalización económica. En efecto, el acceso a una deducción no solo depende del reconocimiento legal del gasto, sino también de la existencia de un proveedor formal que emita los comprobantes correspondientes.

En este contexto, la exclusión del arrendamiento como deducción personal no solo tiene implicaciones en términos de carga tributaria, sino también en la estructura de incentivos del mercado. Al no existir un beneficio fiscal asociado, los arrendatarios carecen de incentivos para exigir comprobantes fiscales, lo que a su vez reduce la presión sobre los arrendadores para cumplir con sus obligaciones fiscales. Esta dinámica contribuye a la persistencia de esquemas de informalidad que afectan tanto la equidad tributaria como la eficiencia recaudatoria del Estado (CEFP, 2019). El régimen de deducciones personales en el impuesto sobre la renta mexicano responde a una combinación de criterios de capacidad contributiva y decisiones de política fiscal que, si bien reconocen ciertos gastos relevantes, presentan omisiones significativas. La exclusión del pago por arrendamiento de casa-habitación evidencia una asimetría en el tratamiento fiscal de una necesidad básica, generando cuestionamientos sobre la congruencia del sistema con los principios constitucionales de proporcionalidad y equidad. Este análisis permite sentar las bases para examinar, en el siguiente apartado, el tratamiento específico del arrendamiento en el sistema fiscal mexicano y las implicaciones de su actual regulación.

2.3. Tratamiento fiscal del arrendamiento en México: asimetrías entre arrendador y arrendatario

El tratamiento fiscal del arrendamiento en México se encuentra regulado principalmente dentro del régimen de ingresos por arrendamiento previsto en la Ley del Impuesto sobre la Renta, el cual establece las obligaciones fiscales aplicables a las personas físicas que obtienen ingresos por otorgar el uso o goce temporal de bienes inmuebles.

Conforme a dicha normativa, los arrendadores deben acumular los ingresos percibidos por este concepto, expedir los comprobantes fiscales digitales por Internet (CFDI) correspondientes, efectuar pagos provisionales y presentar la declaración anual respectiva (Cámara de Diputados del H. Congreso de la Unión, 2024; Servicio de Administración Tributaria, 2025a).

Adicionalmente, la legislación fiscal permite a los arrendadores optar entre dos esquemas para determinar su base gravable: la deducción ciega del 35% de los ingresos o la deducción de gastos estrictamente indispensables, como el impuesto predial, los gastos de mantenimiento, los intereses de créditos relacionados con el inmueble, entre otros. Esta posibilidad refleja un reconocimiento normativo de los costos asociados a la generación de ingresos por arrendamiento, permitiendo que el impuesto recaiga sobre una utilidad aproximada y no sobre el ingreso bruto (SAT, 2025a).

Este tratamiento fiscal contrasta de manera significativa con la situación del arrendatario. Mientras que el arrendador cuenta con mecanismos para disminuir su base gravable y ajustar su carga tributaria a su capacidad económica real, el arrendatario —en su calidad de persona física— no dispone, en términos generales, de la posibilidad de deducir el pago de la renta de casa-habitación como una erogación personal. Esta asimetría normativa genera un desequilibrio en el tratamiento fiscal de una misma operación económica, en la medida en que el ingreso es gravado en cabeza del arrendador, pero el gasto correlativo no es reconocido fiscalmente en cabeza del arrendatario.

Desde una perspectiva de equidad tributaria, esta situación plantea cuestionamientos relevantes. El principio de equidad no solo exige un trato igual a quienes se encuentran en condiciones equivalentes, sino también evitar distorsiones que favorezcan o perjudiquen injustificadamente a determinados grupos de contribuyentes. En este caso, la legislación fiscal parece privilegiar indirectamente a quienes acceden a la vivienda mediante esquemas de propiedad —al permitir la deducción de intereses hipotecarios— frente a quienes lo hacen a través del arrendamiento, generando una diferenciación que no necesariamente encuentra justificación en términos de capacidad contributiva.

Aunado a lo anterior, esta asimetría tiene implicaciones directas en la estructura de incentivos del mercado de arrendamiento. En la medida en que el arrendatario no obtiene un beneficio fiscal por el pago de la renta, su interés en exigir la emisión de CFDI se reduce considerablemente. Como consecuencia, muchos arrendadores operan en esquemas de informalidad, omitiendo su registro ante el Servicio de Administración Tributaria o subdeclarando sus ingresos. De acuerdo con análisis del Centro de Estudios de las Finanzas Públicas, el mercado de arrendamiento en México presenta niveles relevantes de informalidad, lo que limita la recaudación efectiva de este tipo de ingresos (CEFP, 2019).

Esta dinámica puede entenderse como un problema de incentivos fiscales mal alineados. El sistema actual no genera un mecanismo que vincule el interés del arrendatario con el cumplimiento fiscal del arrendador. En contraste, en otros sectores económicos donde existen deducciones o acreditamientos, el propio contribuyente actúa como un agente de control indirecto, al requerir comprobantes fiscales para acceder a beneficios tributarios. En el caso del arrendamiento de casa-habitación, esta función de vigilancia se encuentra debilitada, lo que contribuye a la persistencia de prácticas informales. En este sentido, la posible incorporación de la deducción del arrendamiento de casa-habitación podría generar un efecto dual. Por un lado, permitiría ajustar la base gravable del contribuyente a su capacidad económica real, reconociendo un gasto esencial.

Por otro, incentivaría la formalización del mercado de arrendamiento, al motivar a los arrendatarios a exigir comprobantes fiscales y, en consecuencia, a los arrendadores a cumplir con sus obligaciones fiscales. Este tipo de mecanismos ha sido identificado por organismos internacionales como una herramienta eficaz para ampliar la base tributaria y mejorar la recaudación en sectores con alta informalidad (Organización para la Cooperación y el Desarrollo Económicos, 2020).

No obstante, la implementación de una medida de esta naturaleza también plantea desafíos. Entre ellos, la posible reducción inmediata en la recaudación derivada de la ampliación de deducciones, así como la necesidad de establecer límites y controles que eviten abusos o simulaciones. Asimismo, sería necesario definir con claridad los requisitos para acceder a la deducción, tales como la acreditación del uso habitacional del inmueble, la identificación del arrendador y el cumplimiento de obligaciones fiscales por parte de este último.

El tratamiento fiscal del arrendamiento en México revela una asimetría estructural entre arrendadores y arrendatarios que tiene implicaciones tanto en la equidad tributaria como en la eficiencia del sistema fiscal. La ausencia de un reconocimiento del gasto por arrendamiento en el régimen de deducciones personales no solo afecta la capacidad contributiva de los individuos, sino que también contribuye a la persistencia de la informalidad en este sector. Este diagnóstico permite avanzar, en el siguiente apartado, hacia el análisis de la viabilidad de incorporar la deducción del arrendamiento de casa-habitación como una medida que articule justicia fiscal, formalización económica y fortalecimiento de la recaudación.

3. Marco metodológico

El presente artículo se desarrolla bajo un enfoque cualitativo de tipo descriptivo-analítico, orientado a examinar la viabilidad jurídica, fiscal y económica de incorporar la deducción del pago por arrendamiento de casa-habitación para personas físicas en México. Este enfoque permite analizar el fenómeno desde una perspectiva integral, considerando tanto el marco normativo vigente como sus implicaciones prácticas en la conducta de los contribuyentes y en la estructura recaudatoria del Estado. De acuerdo con Hernández Sampieri, Carlos Fernández Collado y Pilar Baptista Lucio (2014), los estudios cualitativos permiten analizar fenómenos complejos en su contexto natural, mientras que John W. Creswell (2014) sostiene que este enfoque es idóneo cuando se pretende explorar significados, estructuras normativas y relaciones conceptuales.

La investigación posee un carácter descriptivo y analítico, ya que, por un lado, expone el marco jurídico vigente en materia de impuesto sobre la renta y, por otro, realiza una valoración crítica de sus alcances y limitaciones. El diseño metodológico se sustenta en una revisión sistemática de fuentes oficiales y doctrinales, entre las que destacan la Ley del Impuesto sobre la Renta, la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, criterios jurisprudenciales de la Suprema Corte de Justicia de la Nación y documentos emitidos por el Servicio de Administración Tributaria. Asimismo, se incorporan estudios de organismos nacionales e internacionales relacionados con política fiscal, vivienda e informalidad.

En congruencia con la pregunta de investigación —relativa a la viabilidad de establecer la deducción del arrendamiento de casa-habitación—, el análisis se articula a partir de cuatro variables cualitativas centrales, que permiten evaluar de manera integral la propuesta:

- **Capacidad contributiva:** entendida como la correspondencia entre la carga tributaria y la situación económica real del contribuyente, particularmente en relación con el reconocimiento de gastos esenciales.

- **Equidad tributaria:** referida al trato igualitario entre contribuyentes en condiciones equivalentes, así como a la ausencia de distorsiones normativas injustificadas dentro del sistema fiscal.
- **Incentivos a la formalidad:** vinculados al impacto que tendría la deducción en el cumplimiento de obligaciones fiscales, especialmente en la emisión de comprobantes fiscales digitales (CFDI) por parte de los arrendadores.
- **Eficiencia recaudatoria:** relacionada con el efecto potencial de la medida en la ampliación de la base tributaria y en la captación efectiva de ingresos fiscales.

Estas variables orientan el desarrollo del análisis y permiten evaluar la propuesta desde distintas dimensiones complementarias: jurídica, económica y administrativa.

El procedimiento metodológico consiste en la identificación del problema normativo, su contrastación con los principios constitucionales y doctrinales aplicables, y la evaluación argumentativa de la viabilidad de la deducción, considerando sus posibles efectos en el sistema fiscal. Cabe señalar que, al tratarse de un estudio cualitativo, los resultados no buscan ofrecer una medición cuantitativa del impacto de la medida propuesta, sino establecer su viabilidad teórica, normativa y funcional, así como identificar sus implicaciones estructurales. En este sentido, el análisis privilegia la coherencia argumentativa, el sustento jurídico y la consistencia lógica sobre la modelación econométrica.

4. Marco analítico

Una vez establecido el marco teórico y metodológico, el presente apartado tiene como finalidad evaluar la viabilidad de incorporar la deducción del pago por arrendamiento de casa-habitación para personas físicas en México, a partir de las variables previamente definidas. El análisis se desarrolla desde una perspectiva integral que articula elementos jurídicos, económicos y fiscales, permitiendo valorar no solo la coherencia normativa de la propuesta, sino también sus posibles efectos en la realidad tributaria.

En este sentido, el marco analítico se estructura en cuatro dimensiones:

- I. La capacidad contributiva, como principio rector de la justicia tributaria;
- II. La equidad del sistema fiscal;
- III. Los incentivos a la formalización del mercado de arrendamiento; y
- IV. La eficiencia recaudatoria.

Cada uno de estos ejes permitirá examinar la propuesta desde un ángulo específico, generando un análisis progresivo que culminará en la formulación de una propuesta normativa en el apartado final.

4.1 La deducción del arrendamiento desde la perspectiva de la capacidad contributiva

El principio de capacidad contributiva constituye uno de los pilares fundamentales del sistema tributario mexicano, en tanto exige que las contribuciones se determinen en función de la situación económica real de los contribuyentes. En el caso del impuesto sobre la renta, este principio implica que la base gravable debe reflejar la renta disponible, es decir, aquella porción del ingreso que no se encuentra comprometida en la satisfacción de necesidades esenciales (SCJN, s. f.; Cámara de Diputados, 2025). En este contexto, el gasto en vivienda —particularmente el pago por arrendamiento— representa uno de los componentes más significativos dentro de la estructura del gasto de los hogares en México. De acuerdo con el Instituto

Nacional de Estadística y Geografía, el gasto en vivienda y servicios asociados representa aproximadamente el 30% del gasto total de los hogares urbanos (INEGI, 2022). Este dato evidencia que una proporción sustancial del ingreso de los contribuyentes se destina a cubrir una necesidad básica, reduciendo de manera directa su capacidad económica disponible.

Con el propósito de dimensionar la relevancia del gasto en vivienda dentro de la economía de los hogares mexicanos, resulta pertinente analizar la estructura general del gasto familiar. A partir de información de la Instituto Nacional de Estadística y Geografía (INEGI), se presenta a continuación una aproximación de la distribución porcentual del gasto de los hogares, destacando la proporción destinada al rubro de vivienda y servicios asociados.

Tabla 1. Distribución del gasto de los hogares en México (aproximación)

Concepto	Porcentaje del gasto total
Vivienda y servicios	28% – 32%
Alimentos y bebidas	30% – 35%
Transporte	15% – 20%
Educación y salud	8% – 12%

Fuente: Elaboración propia con base en INEGI (2022).

Como se observa en la Tabla 1, el gasto en vivienda y servicios representa uno de los componentes más significativos dentro del gasto total de los hogares, con una proporción cercana al 30%. Este nivel es comparable con el gasto en alimentos, lo que evidencia su carácter esencial dentro de la economía familiar. En este contexto, la ausencia de un reconocimiento fiscal del arrendamiento como deducción personal resulta particularmente relevante, ya que implica que una parte sustancial del ingreso de los contribuyentes —destinada a cubrir una necesidad básica— no es considerada al momento de determinar su carga tributaria.

A pesar de la relevancia de este gasto, el sistema fiscal mexicano no reconoce el pago de arrendamiento como una deducción personal generalizada, lo que genera una distorsión en la determinación de la base gravable. En términos prácticos, esto implica que los contribuyentes pagan impuestos sobre ingresos que, en realidad, no se encuentran disponibles, ya que han sido destinados a cubrir una necesidad esencial como la vivienda. Desde la perspectiva de la capacidad contributiva, esta situación resulta problemática, pues el impuesto no se ajusta plenamente a la realidad económica del sujeto pasivo.

Esta distorsión se vuelve más evidente al comparar el tratamiento fiscal del arrendamiento con el de otros gastos deducibles. Por ejemplo, la Ley del Impuesto sobre la Renta permite la deducción de intereses reales derivados de créditos hipotecarios, lo que beneficia a quienes acceden a la vivienda mediante propiedad. Sin embargo, quienes satisfacen esta misma necesidad a través del arrendamiento no cuentan con un beneficio equivalente, a pesar de enfrentar cargas económicas similares o incluso superiores (SAT, 2025; OCDE, 2020). Desde un enfoque comparado, diversos países han incorporado mecanismos de deducción o subsidio al arrendamiento como forma de ajustar la carga tributaria a la capacidad económica real de los contribuyentes.

En países como España y Chile, existen incentivos fiscales vinculados al arrendamiento, ya sea mediante deducciones o beneficios indirectos, orientados a aliviar la carga económica de los hogares y promover el acceso a la vivienda (OCDE, 2020; CEPAL, 2021). Estos esquemas reflejan una tendencia hacia el reconocimiento del gasto en vivienda como un elemento relevante dentro de la política fiscal. Adicionalmente, la falta de reconocimiento del arrendamiento como deducción tiene implicaciones en términos de desigualdad. Según datos del Banco Interamericano de Desarrollo, los hogares de menores ingresos tienden a destinar una mayor proporción de su ingreso al pago de vivienda, lo que incrementa su vulnerabilidad económica (BID, 2020). En este sentido, la ausencia de un mecanismo fiscal que atenúe esta carga puede agravar las condiciones de inequidad, al imponer una carga tributaria relativamente mayor sobre quienes tienen menor capacidad económica.

Desde la óptica del mínimo vital, esta situación adquiere una dimensión adicional. La Suprema Corte de Justicia de la Nación ha señalado que el sistema tributario no debe afectar los recursos indispensables para garantizar una vida digna (SCJN, 2024). En este sentido, el pago de arrendamiento puede considerarse una erogación vinculada directamente con la subsistencia del contribuyente, lo que refuerza la necesidad de analizar su tratamiento fiscal.

En términos analíticos, la relación entre ingreso, gasto en vivienda y base gravable puede representarse de la siguiente manera:

Ingreso total

(-) Gasto en vivienda (no deducible actualmente)

(=) Ingreso disponible real

vs.

Base gravable actual (sin deducción)

Esta diferencia evidencia que el sistema fiscal grava una base superior a la capacidad económica efectiva del contribuyente, lo que puede interpretarse como una vulneración indirecta del principio de proporcionalidad tributaria. En consecuencia, la incorporación de la deducción del arrendamiento de casa-habitación podría contribuir a alinear la base gravable con la capacidad contributiva real, permitiendo que el impuesto recaiga sobre ingresos efectivamente disponibles. Si bien esta medida implicaría ajustes en el diseño del sistema fiscal, su justificación encuentra sustento en principios constitucionales y en la necesidad de adaptar la política tributaria a las condiciones socioeconómicas actuales.

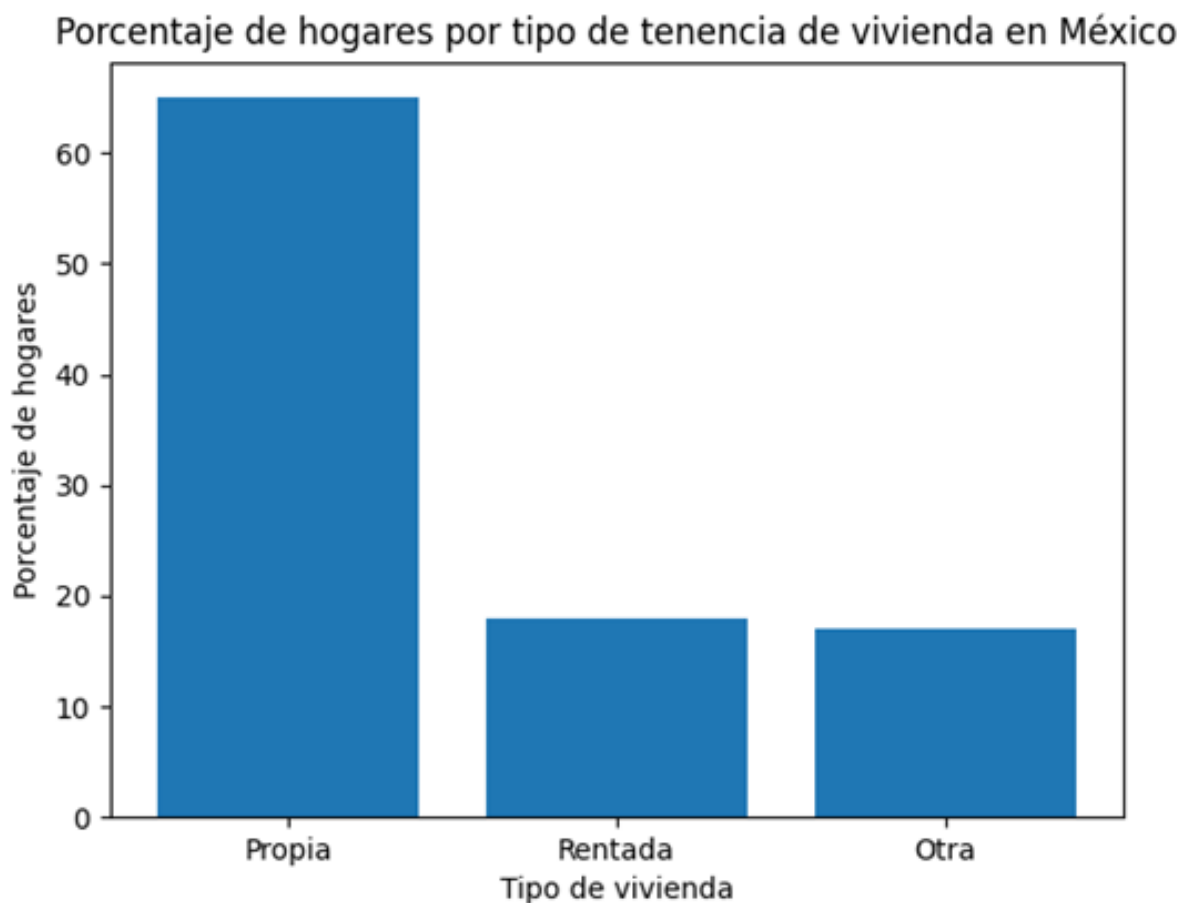
4.2 La deducción del arrendamiento desde la perspectiva de la equidad tributaria

El principio de equidad tributaria constituye un eje fundamental del sistema fiscal mexicano, en tanto exige que los contribuyentes en condiciones equivalentes reciban un trato igual ante la ley. Este principio, derivado del artículo 31, fracción IV, constitucional, ha sido desarrollado por la Suprema Corte de Justicia de la Nación en el sentido de que el legislador debe evitar distorsiones normativas que generen tratos diferenciados injustificados entre sujetos que se encuentran en situaciones económicas similares (SCJN, s. f.). Desde esta perspectiva, el tratamiento fiscal del arrendamiento de casa-habitación en México evidencia una tensión relevante con el principio de equidad horizontal. En efecto, los contribuyentes que destinan parte de su ingreso a satisfacer la necesidad básica de vivienda no reciben un trato fiscal equivalente dependiendo del mecanismo mediante el cual acceden a ella.

Mientras que quienes adquieren vivienda mediante crédito hipotecario pueden deducir los intereses reales pagados conforme a la Ley del Impuesto sobre la Renta, aquellos que acceden a la vivienda a través del arrendamiento no cuentan, en términos generales, con un beneficio fiscal equivalente. Esta diferencia de trato resulta particularmente significativa si se consideran las condiciones actuales del mercado de vivienda en México. De acuerdo con el Instituto Nacional de Estadística y Geografía, aproximadamente entre el 16% y el 20% de los hogares habitan en viviendas rentadas, proporción que tiende a incrementarse en zonas urbanas y metropolitanas (INEGI, 2020). Este dato refleja que el arrendamiento no constituye un fenómeno marginal, sino una forma relevante de acceso a la vivienda para una parte importante de la población.

Con el fin de visualizar la distribución de las formas de acceso a la vivienda en México, se presenta la siguiente gráfica basada en datos del INEGI.

Grafica 1: Porcentaje de hogares en vivienda propia vs. vivienda rentada en México



La gráfica muestra que, aunque la vivienda en propiedad sigue siendo predominante, un porcentaje significativo de la población depende del arrendamiento. Esto refuerza la relevancia de analizar el tratamiento fiscal de este sector, dado su impacto en la economía de los hogares. A partir de esta realidad, la diferencia en el tratamiento fiscal entre propietarios y arrendatarios se traduce en una distorsión en la equidad del sistema. Para ilustrar esta situación, puede plantearse el siguiente ejemplo comparativo:

- **Contribuyente A:** adquiere una vivienda mediante crédito hipotecario y deduce intereses reales.
- **Contribuyente B:** renta una vivienda y paga una cantidad equivalente mensual, sin posibilidad de deducción.

Ambos contribuyentes presentan niveles de ingreso similares y destinan una proporción equivalente de sus recursos a satisfacer la misma necesidad: la vivienda. No obstante, el primero obtiene un beneficio fiscal, mientras que el segundo no. Esta situación constituye un caso claro de afectación a la equidad horizontal, en tanto se otorga un trato diferenciado a situaciones económicamente equivalentes.

Con el objetivo de evidenciar las diferencias en el tratamiento fiscal de las principales formas de acceso a la vivienda en México, se presenta el siguiente cuadro comparativo.

Tabla 2. Comparación del tratamiento fiscal: propiedad vs. Arrendamiento

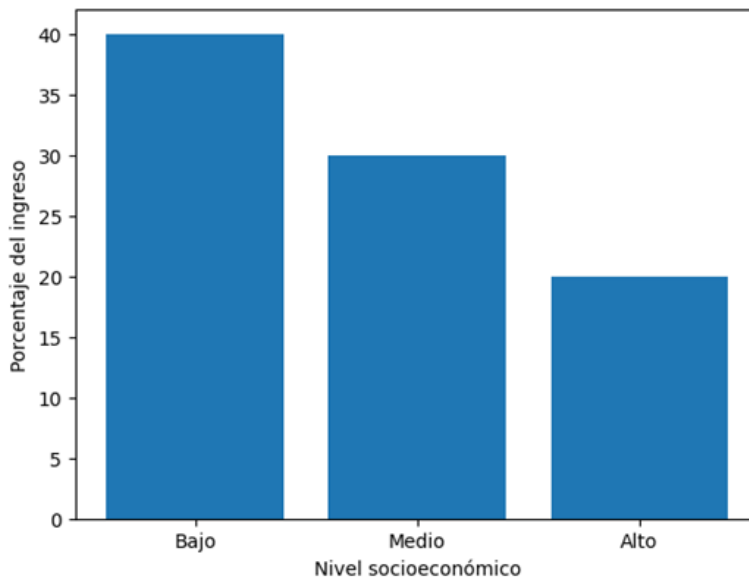
Concepto	Vivienda en propiedad	Vivienda en arrendamiento
Gasto en vivienda	Sí	Sí
Deducción fiscal	Sí (intereses reales)	No
Reconocimiento fiscal	Parcial	Nulo

Fuente: Elaboración propia con base en la Ley del Impuesto sobre la Renta y criterios del Servicio de Administración Tributaria.

La tabla 2 muestra que, a pesar de tratarse de una misma necesidad económica —el acceso a la vivienda—, el sistema fiscal mexicano reconoce únicamente el gasto asociado a la vivienda en propiedad mediante la deducción de intereses reales, mientras que el arrendamiento carece de un tratamiento equivalente, generando una asimetría en términos de equidad tributaria.

Esta situación tiene implicaciones en términos de desigualdad social. De acuerdo con el Banco Interamericano de Desarrollo, los hogares de menores ingresos tienden a depender en mayor medida del arrendamiento y a destinar una proporción más alta de su ingreso al pago de vivienda (BID, 2020). En este sentido, la ausencia de un beneficio fiscal para el arrendamiento puede tener un efecto regresivo, al impactar con mayor intensidad a los sectores económicamente más vulnerables. Para comprender el impacto diferenciado del gasto en vivienda, se presenta una gráfica que muestra la proporción del ingreso destinada a este rubro según el nivel socioeconómico.

Gráfica 2. Proporción del ingreso destinado a vivienda por nivel socioeconómico.

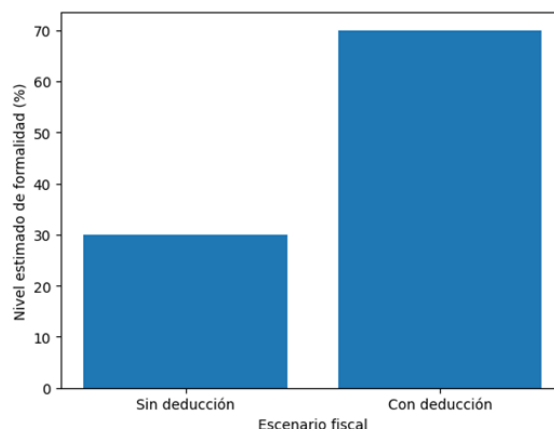


Desde una perspectiva comparada, diversos sistemas fiscales han reconocido esta problemática e incorporado mecanismos para corregirla. En países como España existen deducciones por alquiler de vivienda habitual para determinados contribuyentes, mientras que en América Latina algunos países han implementado incentivos fiscales indirectos al arrendamiento como parte de sus políticas de vivienda (OCDE, 2020; CEPAL, 2021). Estas medidas reflejan una tendencia hacia el reconocimiento del arrendamiento como un componente relevante en la determinación de la capacidad económica. El análisis desde la perspectiva de la equidad tributaria permite identificar una inconsistencia estructural en el diseño del impuesto sobre la renta en México. La exclusión del arrendamiento de casa-habitación como deducción personal no solo genera un trato desigual entre contribuyentes en condiciones equivalentes, sino que también puede contribuir a profundizar desigualdades económicas existentes. En este contexto, la incorporación de dicha deducción podría representar una medida orientada a restablecer la equidad del sistema fiscal, alineándolo con los principios constitucionales que lo rigen.

4.3 La deducción del arrendamiento como mecanismo de incentivo a la formalidad

Uno de los problemas estructurales del sistema fiscal mexicano es la alta prevalencia de la informalidad, particularmente en sectores como el arrendamiento de bienes inmuebles. En este contexto, el diseño de incentivos fiscales juega un papel determinante en la conducta de los contribuyentes, ya que puede fomentar el cumplimiento voluntario de las obligaciones fiscales o, por el contrario, perpetuar esquemas de evasión o informalidad. El régimen actual del arrendamiento en México, regulado por la Ley del Impuesto sobre la Renta, establece obligaciones claras para los arrendadores, tales como la inscripción en el Registro Federal de Contribuyentes, la emisión de comprobantes fiscales digitales por Internet (CFDI) y la declaración de los ingresos obtenidos. No obstante, en la práctica, una proporción significativa de este mercado opera fuera de la formalidad. De acuerdo con estimaciones del Centro de Estudios de las Finanzas Públicas, el sector de arrendamiento presenta niveles importantes de subdeclaración de ingresos, lo que limita la capacidad recaudatoria del Estado (CEFP, 2019). Esta situación puede explicarse, en gran medida, por la ausencia de incentivos alineados entre las partes involucradas. En el esquema actual, el arrendatario no obtiene un beneficio fiscal directo por el pago de la renta, lo que reduce su interés en exigir comprobantes fiscales. En consecuencia, el arrendador enfrenta menores presiones para cumplir con sus obligaciones fiscales, lo que facilita la operación en esquemas informales. La siguiente gráfica ilustra la relación entre la existencia de incentivos fiscales y los niveles de formalidad en el mercado de arrendamiento.

Grafica 3. Relación entre incentivos fiscales y formalidad en el arrendamiento.



Fuente. Elaboración propia con base en la teoría de incentivos fiscales y cumplimiento tributario (OCDE, 2020; CEPAL, 2021).

La gráfica 3 muestra de manera conceptual cómo la existencia de una deducción fiscal puede incrementar el nivel de formalidad en el mercado de arrendamiento. En ausencia de una deducción fiscal, el arrendatario no tiene incentivos para exigir comprobantes fiscales, lo que reduce la formalidad. Por el contrario, cuando se introduce una deducción, se genera un incentivo directo para solicitar CFDI, lo que incrementa el cumplimiento del arrendador y eleva los niveles de formalidad. Desde la teoría económica del cumplimiento tributario, este fenómeno puede entenderse como un problema de incentivos. De acuerdo con la Organización para la Cooperación y el Desarrollo Económicos, los sistemas fiscales más eficaces son aquellos que combinan mecanismos de fiscalización con incentivos que promueven el cumplimiento voluntario (OCDE, 2020). En este sentido, las deducciones fiscales no solo cumplen una función redistributiva, sino también un papel estratégico en la formalización de la economía.

Un ejemplo claro de este tipo de mecanismos puede observarse en sectores donde la deducibilidad del gasto está condicionada a la existencia de comprobantes fiscales. En estos casos, el propio contribuyente actúa como un agente de control indirecto, al exigir la documentación necesaria para acceder al beneficio fiscal. Este efecto ha sido ampliamente documentado en sistemas tributarios que utilizan facturación electrónica como herramienta de control, generando una “cadena de cumplimiento” entre los distintos actores económicos. En el caso del arrendamiento de casa-habitación, la introducción de una deducción fiscal podría generar un efecto similar. Al permitir que los arrendatarios deduzcan el pago de la renta, se incentivaría la exigencia de CFDI, lo que a su vez obligaría a los arrendadores a formalizar su actividad. Este mecanismo podría contribuir a reducir la informalidad en el sector, ampliando la base de contribuyentes registrados ante el Servicio de Administración Tributaria.

Ejemplo práctico de incentivo a la formalidad

Escenario actual:

Arrendatario paga en efectivo
No solicita CFDI
Arrendador no declara ingresos

Escenario con deducción:

Arrendatario exige CFDI para deducir
Arrendador debe registrarse y facturar
Ingreso se vuelve fiscalizable

Resultado: incremento en la formalidad sin necesidad de mayor fiscalización directa

La evidencia internacional sugiere que este tipo de medidas puede tener efectos positivos en la recaudación a mediano plazo. Si bien en el corto plazo la introducción de una deducción puede implicar una disminución en la base gravable, en el mediano y largo plazo puede generar un aumento en los ingresos fiscales al incorporar a nuevos contribuyentes al sistema formal (OCDE, 2020; CEPAL, 2021). No obstante, la implementación de esta medida requiere un diseño cuidadoso para evitar riesgos de simulación o abuso. Entre los elementos a considerar se encuentran la delimitación del concepto de casa-habitación, el establecimiento de límites a la deducción y la verificación del cumplimiento fiscal por parte del arrendador. Asimismo, sería necesario fortalecer los mecanismos de control y fiscalización del Servicio de Administración Tributaria para garantizar la efectividad de la medida.

El análisis desde la perspectiva de los incentivos a la formalidad permite concluir que la deducción del arrendamiento de casa-habitación no solo tiene un fundamento en términos de equidad y capacidad contributiva, sino que también puede constituir una herramienta eficaz para mejorar el cumplimiento fiscal en este sector.

Al alinear los intereses de arrendadores y arrendatarios, esta medida podría contribuir a reducir la informalidad y fortalecer la recaudación, sin necesidad de recurrir exclusivamente a mecanismos coercitivos.

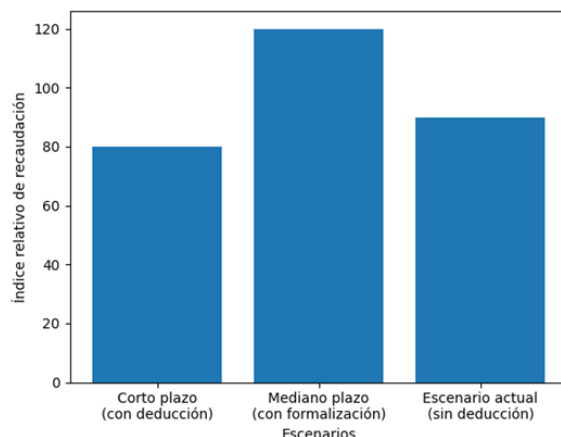
4.4 La deducción del arrendamiento y su impacto en la eficiencia recaudatoria

La eficiencia recaudatoria constituye un elemento esencial en el diseño de los sistemas tributarios modernos, en tanto implica la capacidad del Estado para captar ingresos de manera suficiente, sostenida y con el menor nivel posible de distorsiones económicas. En este contexto, la evaluación de la deducción del arrendamiento de casa-habitación no puede limitarse a su impacto en la equidad o en la capacidad contributiva, sino que debe considerar también sus posibles efectos en la recaudación fiscal. A primera vista, la incorporación de una nueva deducción podría interpretarse como una medida que reduce la base gravable y, por ende, la recaudación tributaria. Sin embargo, este análisis resulta incompleto si no se consideran los efectos indirectos que dicha medida puede generar en la formalización del mercado de arrendamiento y en la ampliación de la base de contribuyentes. En efecto, como se ha expuesto en el apartado anterior, la deducción del arrendamiento puede funcionar como un incentivo para que los arrendatarios exijan comprobantes fiscales, lo que a su vez impulsa a los arrendadores a cumplir con sus obligaciones fiscales.

En este sentido, la eficiencia recaudatoria debe analizarse no solo en términos estáticos —esto es, la recaudación inmediata—, sino también desde una perspectiva dinámica que considere los cambios en el comportamiento de los contribuyentes. De acuerdo con la Organización para la Cooperación y el Desarrollo Económicos, las políticas fiscales que promueven el cumplimiento voluntario pueden generar incrementos sostenidos en la recaudación al ampliar la base tributaria y reducir los niveles de evasión (OCDE, 2020). En el caso mexicano, el mercado de arrendamiento presenta un potencial recaudatorio significativo que no se encuentra plenamente aprovechado. Diversos análisis han señalado que una proporción considerable de los ingresos por arrendamiento no se declara ante el Servicio de Administración Tributaria, lo que limita la captación de recursos fiscales (CEFP, 2019). Esta situación sugiere que el problema no radica exclusivamente en la falta de instrumentos normativos, sino en la ausencia de incentivos eficaces para el cumplimiento.

Para ilustrar el impacto potencial de la deducción del arrendamiento en la recaudación fiscal, se presenta un esquema comparativo entre un escenario sin deducción y uno con deducción e incremento en la formalidad.

Gráfica 4. Impacto estimado de la deducción del arrendamiento en la recaudación fiscal.



Fuente: Elaboración propia con base en estimaciones conceptuales de efectos dinámicos de la política fiscal (OCDE, 2020; CEPAL, 2021).

La grafica ilustra cómo, aunque en el corto plazo la deducción puede reducir la recaudación, en el mediano plazo el incremento en la formalidad puede generar mayores ingresos fiscales.

Desde una perspectiva analítica, el impacto de la medida puede representarse a través de dos escenarios:

Escenario actual (sin deducción):

Alta informalidad en el arrendamiento
Baja recaudación efectiva
Base tributaria limitada

Escenario propuesto (con deducción):

Mayor exigencia de comprobantes fiscales
Incremento en la formalización del sector
Ampliación de la base de contribuyentes
Incremento potencial en la recaudación a mediano plazo

Este enfoque permite comprender que la deducción del arrendamiento no debe evaluarse únicamente como una renuncia recaudatoria, sino como una inversión en la formalización del sistema fiscal. En otras palabras, el sacrificio recaudatorio inicial puede verse compensado por un incremento sostenido en los ingresos fiscales derivado de un mayor cumplimiento tributario. La evidencia internacional respalda este tipo de estrategias. La Comisión Económica para América Latina y el Caribe ha señalado que los sistemas tributarios que incorporan incentivos para la formalización pueden mejorar significativamente su eficiencia recaudatoria, particularmente en economías con altos niveles de informalidad (CEPAL, 2021). Asimismo, la OCDE ha destacado que el fortalecimiento de la base tributaria a través del cumplimiento voluntario resulta más eficaz y sostenible que el incremento de tasas impositivas o el endurecimiento de medidas coercitivas (OCDE, 2020).

No obstante, la implementación de esta medida requiere un diseño cuidadoso para maximizar sus beneficios y minimizar sus riesgos. Entre los aspectos a considerar se encuentran el establecimiento de límites a la deducción, la verificación del uso habitacional del inmueble y la vinculación del beneficio fiscal al cumplimiento de obligaciones por parte del arrendador. Asimismo, sería necesario fortalecer los mecanismos de fiscalización del Servicio de Administración Tributaria para garantizar que el incremento en la formalidad se traduzca efectivamente en mayores ingresos fiscales.

El análisis de la deducción del arrendamiento desde la perspectiva de la eficiencia recaudatoria permite concluir que esta medida no solo es compatible con los principios de justicia tributaria, sino que también puede contribuir al fortalecimiento del sistema fiscal mexicano. Al incentivar la formalización y ampliar la base de contribuyentes, la deducción del arrendamiento tiene el potencial de generar beneficios recaudatorios a mediano y largo plazo, consolidándose como una herramienta estratégica de política fiscal.

5. Propuesta de reforma al régimen de deducciones personales en materia de arrendamiento de casa-habitación

El análisis desarrollado a lo largo del presente artículo ha permitido identificar una omisión relevante en el diseño del sistema fiscal mexicano: la falta de reconocimiento del pago por arrendamiento de casa-habitación como deducción personal para personas físicas.

Esta situación no solo genera tensiones con los principios de capacidad contributiva y equidad tributaria, sino que también limita el potencial del sistema fiscal como instrumento para incentivar la formalización económica y fortalecer la recaudación. En este sentido, resulta pertinente plantear una propuesta concreta que permita subsanar dicha omisión, alineando el régimen de deducciones personales con las condiciones reales de la población y con los principios constitucionales que rigen la materia tributaria. A partir de lo anterior, se propone la incorporación de un nuevo supuesto de deducción dentro del artículo 151 de la Ley del Impuesto sobre la Renta, que permita a las personas físicas disminuir de su base gravable los pagos efectuados por concepto de arrendamiento de casa-habitación. Dicha incorporación podría formularse en términos generales como el reconocimiento de “los pagos por concepto de arrendamiento de casa-habitación efectivamente erogados por el contribuyente, siempre que el inmueble se destine exclusivamente a su residencia habitual y se cumplan los requisitos que establezca la autoridad fiscal”. Esta redacción, de carácter abierto, permitiría dotar de flexibilidad al sistema, dejando en manos de la autoridad administrativa la precisión de los elementos operativos necesarios para su correcta aplicación.

No obstante, la viabilidad de esta medida exige el establecimiento de condiciones claras que aseguren su adecuada implementación y prevengan posibles distorsiones. En primer término, resulta indispensable que los pagos por arrendamiento se encuentren debidamente amparados mediante comprobantes fiscales digitales por Internet, emitidos por el arrendador conforme a las disposiciones vigentes del Servicio de Administración Tributaria. Este requisito no solo garantiza la trazabilidad de la operación, sino que constituye el elemento central para generar incentivos a la formalización del sector. De manera complementaria, los pagos deberán realizarse a través de medios electrónicos, tales como transferencias bancarias o tarjetas, excluyendo el uso de efectivo, con el fin de fortalecer los mecanismos de control y fiscalización.

Asimismo, será necesario establecer que el inmueble objeto del arrendamiento se destine exclusivamente a casa-habitación del contribuyente, evitando así que la deducción se utilice en supuestos distintos a la satisfacción de una necesidad básica. Para tales efectos, el contrato de arrendamiento deberá contener la identificación fiscal del arrendador, quien deberá encontrarse inscrito en el Registro Federal de Contribuyentes, lo que permitirá vincular la deducción con el cumplimiento de obligaciones fiscales por parte de quien percibe el ingreso.

Por otra parte, a efecto de preservar el equilibrio del sistema tributario, resulta aconsejable que la deducción propuesta se sujete a límites razonables. En este sentido, podría establecerse un tope máximo anual, vinculado a un porcentaje del ingreso del contribuyente o a un múltiplo de la Unidad de Medida y Actualización, así como su inclusión dentro del límite global de deducciones personales previsto en la legislación vigente. Estas restricciones permitirían evitar impactos negativos en la recaudación y reducir el riesgo de prácticas abusivas, sin desvirtuar el objetivo de la medida.

La incorporación de esta deducción generaría beneficios relevantes en distintas dimensiones. En primer lugar, permitiría ajustar la base gravable a la capacidad contributiva real del contribuyente, reconociendo un gasto esencial que actualmente no es considerado por el sistema fiscal. En segundo término, contribuiría a reducir la asimetría existente entre quienes acceden a la vivienda mediante propiedad y quienes lo hacen a través del arrendamiento, fortaleciendo así la equidad del sistema tributario. De igual forma, incentivaría la formalización del mercado de arrendamiento, al generar un interés directo por parte de los arrendatarios en exigir comprobantes fiscales, lo que a su vez obligaría a los arrendadores a cumplir con sus obligaciones fiscales. Finalmente, esta dinámica podría traducirse en un incremento en la recaudación a mediano plazo, derivado de la ampliación de la base de contribuyentes y del fortalecimiento del cumplimiento voluntario.

Desde luego, la implementación de esta reforma requiere de una adecuada coordinación entre el legislador y la autoridad fiscal. En particular, será necesario que el Servicio de Administración Tributaria emita disposiciones de carácter general que definan con precisión los requisitos, límites y mecanismos de control aplicables, así como estrategias de difusión que permitan a los contribuyentes conocer y ejercer este derecho de manera informada. En este contexto, la medida no debe entenderse únicamente como una modificación técnica, sino como una oportunidad para avanzar hacia un sistema fiscal más justo, eficiente y acorde con las condiciones socioeconómicas del país.

La propuesta de incorporar la deducción del arrendamiento de casa-habitación al régimen de deducciones personales constituye una medida viable desde el punto de vista jurídico, consistente con los principios constitucionales de proporcionalidad y equidad, y funcional en términos económicos y fiscales. Su adopción permitiría no solo corregir una omisión normativa, sino también fortalecer el vínculo entre el sistema tributario y la realidad de los contribuyentes, consolidando así un modelo fiscal más inclusivo y sostenible.

6. Conclusiones

El análisis desarrollado en el presente artículo permite afirmar que la exclusión del pago por arrendamiento de casa-habitación del régimen de deducciones personales en México constituye una omisión normativa relevante que impacta directamente en la justicia del sistema tributario. A lo largo del estudio se evidenció que el diseño actual del impuesto sobre la renta para personas físicas no logra reflejar de manera adecuada la capacidad contributiva real de los contribuyentes, particularmente de aquellos que destinan una proporción significativa de sus ingresos a satisfacer la necesidad básica de vivienda mediante el arrendamiento. En este sentido, el sistema fiscal grava ingresos que, en términos materiales, no se encuentran disponibles, lo que genera una distorsión en la determinación de la base gravable.

Desde la perspectiva de la equidad tributaria, se identificó una asimetría estructural entre los contribuyentes que acceden a la vivienda mediante propiedad y aquellos que lo hacen a través del arrendamiento. Mientras que los primeros pueden deducir los intereses reales derivados de créditos hipotecarios, los segundos no cuentan con un mecanismo equivalente, a pesar de enfrentar cargas económicas similares. Esta diferencia de trato no encuentra una justificación sólida desde el punto de vista constitucional, lo que permite cuestionar la coherencia interna del sistema fiscal mexicano. En consecuencia, la exclusión del arrendamiento como deducción personal no solo constituye una omisión técnica, sino también una fuente potencial de inequidad.

Asimismo, el estudio permitió identificar que la ausencia de incentivos fiscales en materia de arrendamiento contribuye a la persistencia de altos niveles de informalidad en este sector. El análisis evidenció que el diseño actual del sistema no genera mecanismos que alineen los intereses de arrendadores y arrendatarios en favor del cumplimiento fiscal. En efecto, al no existir un beneficio asociado a la obtención de comprobantes fiscales, los arrendatarios carecen de incentivos para exigirlos, lo que facilita la operación de esquemas informales por parte de los arrendadores. Esta situación no solo afecta la transparencia del mercado, sino que también limita la capacidad recaudatoria del Estado. En contraste, la propuesta de incorporar la deducción del arrendamiento de casa-habitación dentro del régimen de deducciones personales se presenta como una alternativa viable que permite atender simultáneamente diversas problemáticas identificadas. Por un lado, dicha medida contribuiría a alinear la base gravable con la capacidad contributiva real de los contribuyentes, reconociendo un gasto esencial que actualmente es ignorado por el sistema fiscal.

Por otro, permitiría reducir la asimetría existente entre distintos mecanismos de acceso a la vivienda, fortaleciendo la equidad tributaria. Adicionalmente, al vincular la deducción con la emisión de comprobantes fiscales, se generaría un incentivo directo para la formalización del mercado de arrendamiento. Desde una perspectiva de política fiscal, uno de los hallazgos más relevantes del estudio radica en la comprensión de la deducción propuesta no como una renuncia recaudatoria, sino como un instrumento estratégico para ampliar la base tributaria. Si bien en el corto plazo la incorporación de esta deducción podría implicar una disminución en la recaudación, el análisis sugiere que, en el mediano y largo plazo, el incremento en la formalidad podría traducirse en una mayor captación de ingresos fiscales. Este enfoque dinámico permite replantear la lógica tradicional de la política tributaria, privilegiando mecanismos que fomenten el cumplimiento voluntario sobre aquellos basados exclusivamente en la coerción.

No obstante, también se reconoce que la implementación de esta medida requiere un diseño cuidadoso que contemple límites y mecanismos de control adecuados. La correcta delimitación del concepto de casa-habitación, el establecimiento de topes a la deducción y la verificación del cumplimiento fiscal por parte del arrendador constituyen elementos indispensables para garantizar la eficacia de la propuesta y evitar posibles abusos. En este sentido, el papel de la autoridad fiscal, particularmente del Servicio de Administración Tributaria, será fundamental en la emisión de reglas claras y en el fortalecimiento de los mecanismos de fiscalización.

En términos generales, el estudio permite concluir que la incorporación de la deducción del arrendamiento de casa-habitación representa una medida consistente con los principios constitucionales que rigen el sistema tributario mexicano, particularmente los de proporcionalidad, equidad y capacidad contributiva. Asimismo, se trata de una propuesta que no solo responde a una necesidad social ampliamente extendida, sino que también ofrece beneficios potenciales en términos de formalización económica y eficiencia recaudatoria.

Finalmente, este trabajo abre la puerta a futuras líneas de investigación, particularmente en lo que respecta a la cuantificación del impacto fiscal de la medida propuesta y al análisis comparado de experiencias internacionales en materia de deducciones por arrendamiento. En un contexto donde el acceso a la vivienda continúa siendo uno de los principales retos para el bienestar de la población, resulta imprescindible que el sistema fiscal evolucione para reflejar de manera más fiel las condiciones reales de los contribuyentes. En este sentido, la deducción del arrendamiento de casa-habitación no debe entenderse únicamente como un ajuste técnico, sino como un paso hacia la construcción de un sistema tributario más justo, eficiente y socialmente sensible.

Referencias

- Banco Interamericano de Desarrollo (BID). (2020). Housing and inequality in Latin America.
- Cámara de Diputados del H. Congreso de la Unión. (2024). Ley del Impuesto sobre la Renta. <https://www.diputados.gob.mx/LeyesBiblio/pdf/LISR.pdf>
- Cámara de Diputados del H. Congreso de la Unión. (2025). Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos. <https://www.diputados.gob.mx/LeyesBiblio/pdf/CPEUM.pdf>
- Centro de Estudios de las Finanzas Públicas (CEFP). (2019). El mercado de vivienda en México y su situación fiscal. Cámara de Diputados.
- Comisión Económica para América Latina y el Caribe (CEPAL). (2021). Panorama social de América Latina.
- Creswell, J. W. (2014). Research design: Qualitative, quantitative, and mixed methods approaches (4th ed.). SAGE Publications.
- Hernández Sampieri, R., Fernández Collado, C., & Baptista Lucio, P. (2014). Metodología de la investigación (6ª ed.). McGraw-Hill.
- Instituto Nacional de Estadística y Geografía (INEGI). (2020). Censo de Población y Vivienda 2020.
- Instituto Nacional de Estadística y Geografía (INEGI). (2022). Encuesta Nacional de Ingresos y Gastos de los Hogares (ENIGH).
- Organización para la Cooperación y el Desarrollo Económicos (OCDE). (2020). Tax Policy Reforms in Latin America. OECD Publishing.
- Servicio de Administración Tributaria (SAT). (2022). Informe Tributario y de Gestión.
- Servicio de Administración Tributaria (SAT). (2025a). Deducciones personales. <https://www.sat.gob.mx>
- Servicio de Administración Tributaria (SAT). (2025b). Requisitos de las deducciones personales. <https://www.sat.gob.mx>
- Servicio de Administración Tributaria (SAT). (2025c). Ingresos por arrendamiento. <https://www.sat.gob.mx>
- Servicio de Administración Tributaria (SAT). (2025d). Artículo 151. Deducciones personales. <https://www.mat.sat.gob.mx/articulo/82615/articulo-151>
- Suprema Corte de Justicia de la Nación (SCJN). (2011). Derecho al mínimo vital [Asunto relevante]. <https://www2.scjn.gob.mx>
- Suprema Corte de Justicia de la Nación (SCJN). (2024). Derecho al mínimo vital en materia tributaria (Tesis 2029384). Semanario Judicial de la Federación.
- Suprema Corte de Justicia de la Nación (SCJN). (s. f.-a). Proporcionalidad tributaria y capacidad contributiva (Tesis 184291). Semanario Judicial de la Federación.
- Suprema Corte de Justicia de la Nación (SCJN). (s. f.-b). Capacidad contributiva como potencialidad real (Tesis 192849). Semanario Judicial de la Federación.
- Suprema Corte de Justicia de la Nación (SCJN). (s. f.-c). Derecho a la vivienda digna y decorosa (Tesis 2006169). Semanario Judicial de la Federación.
- Yin, R. K. (2018). Case study research and applications: Design and methods (6th ed.). SAGE Publications.