



25 de agosto de 2026

COSTO COMPROBADO DE ADQUISICIÓN DE INMUEBLES: RECOMENDACIONES DE PRODECON

Estimados clientes y amigos:

La **Procuraduría de la Defensa del Contribuyente (PRODECON)** informa sobre una situación que puede afectar a las personas físicas que adquieren un inmueble y, posteriormente, buscan enajenarlo: la falta del Comprobante Fiscal Digital por Internet (CFDI) correspondiente a la adquisición puede repercutir directamente en la determinación del Impuesto sobre la Renta (ISR).

Cuando el inmueble fue adquirido de una persona moral, como una desarrolladora o inmobiliaria, o de una persona física con actividad empresarial, y el vendedor no emitió el CFDI correspondiente, el contribuyente puede enfrentar dificultades para acreditar el costo comprobado de adquisición al momento de vender el inmueble.

¿POR QUÉ ES IMPORTANTE EL CFDI DE LA ADQUISICIÓN?

Al momento de enajenar un inmueble, contar con documentación que permita acreditar el costo de adquisición resulta relevante para determinar correctamente el ISR correspondiente.

PRODECON señala que, cuando no se cuenta con el CFDI de la adquisición en los supuestos analizados, el contribuyente puede verse limitado para acreditar el costo que efectivamente pagó por el inmueble y, en consecuencia, únicamente tener acceso a la deducción ciega del 10% de la contraprestación.

¿QUÉ SUCEDE SI EL VENDEDOR NO EMITIÓ EL CFDI?

PRODECON consultó al SAT sobre la posibilidad de modificar la regla 2.7.1.20. de la Resolución Miscelánea Fiscal para permitir que, en determinados casos, el notario que protocolice la venta pueda incorporar el Complemento para Enajenación de Bienes Inmuebles y así facilitar la acreditación del costo de adquisición.

Al respecto, la autoridad fiscal señaló que no contempla modificar dicha regla, al considerar que la problemática tiene su origen en el incumplimiento de la obligación fiscal del enajenante de emitir el comprobante correspondiente.



RECOMENDACIÓN DE PRODECON

Ante esta situación, PRODECON recomienda que las personas físicas que vayan a adquirir un inmueble de una persona moral —como desarrolladores o inmobiliarias— o de una persona física con actividad empresarial, exijan la emisión del CFDI correspondiente a la operación.

Esta medida permitirá contar desde el momento de la adquisición con un comprobante que respalde la operación y el costo pagado por el inmueble.

¿QUÉ HACER SI SE NIEGAN A EMITIR EL CFDI?

En caso de que el enajenante se niegue a emitir el comprobante fiscal, PRODECON recomienda acudir ante el SAT para solicitar el procedimiento de conciliación de facturas o, en su caso, presentar la denuncia correspondiente por la omisión en la emisión del CFDI.

CONSIDERACIONES FINALES

La emisión y conservación del CFDI desde el momento en que se adquiere un inmueble es un elemento importante para la adecuada comprobación de la operación y para contar con documentación que permita acreditar su costo al momento de una futura enajenación.

Por ello, es recomendable no esperar hasta la venta del inmueble para revisar la documentación de la adquisición. Contar con el CFDI correspondiente desde el inicio puede evitar complicaciones fiscales posteriores.

[Consulta el documento completo en el siguiente enlace.](#)

En **Grupo Asesores en Negocios** contamos con especialistas que pueden ayudarte a revisar las implicaciones fiscales relacionadas con la adquisición y enajenación de inmuebles, así como a identificar la documentación necesaria para sustentar adecuadamente tus operaciones y prevenir contingencias fiscales.

Lic. Irma Flores Ruiz
[Directora Comercial y Relaciones Públicas](#)
irma.flores@asesneg.com.mx
5554101755