



JURÍDICO
CONSEJERÍA JURÍDICA

ACUERDO POR EL QUE SE OTORGAN FACILIDADES ADMINISTRATIVAS EN MATERIA DEL IMPUESTO CEDULAR POR EL OTORGAMIENTO DEL USO O GOCE TEMPORAL DE BIENES INMUEBLES Y DEL IMPUESTO CEDULAR POR LA ENAJENACIÓN DE BIENES INMUEBLES

OBSERVACIONES GENERALES.-

Aprobación
Publicación
Vigencia
Expidió
Periódico Oficial

2026/02/04
2026/02/11
2026/02/12
Poder Ejecutivo del Estado de Morelos
6525 Alcance "Tierra y Libertad"

Al margen superior izquierdo un escudo del estado de Morelos que dice: “TIERRA Y LIBERTAD”. LA TIERRA VOLVERÁ A QUIENES LA TRABAJAN CON SUS MANOS.- y un logotipo que dice: MORELOS.- LA TIERRA QUE NOS UNE.- GOBIERNO DEL ESTADO 2024-2030

MARGARITA GONZÁLEZ SARAVIA CALDERÓN, GOBERNADORA CONSTITUCIONAL DEL ESTADO LIBRE Y SOBERANO DE MORELOS, EN EJERCICIO DE LAS FACULTADES QUE ME CONFIEREN LOS ARTÍCULOS 57, 70, FRACCIONES XVII Y XXVI, 74 Y 76, DE LA CONSTITUCIÓN POLÍTICA DEL ESTADO LIBRE Y SOBERANO DE MORELOS; CON FUNDAMENTO EN LOS ARTÍCULOS 2, 6, 7, 8, 9, FRACCIONES II Y III, 14, FRACCIONES III Y VIII, 23, FRACCIÓN XXVI, Y 24, FRACCIONES I, II, XII Y XIII, DE LA LEY ORGÁNICA DE LA ADMINISTRACIÓN PÚBLICA PARA EL ESTADO LIBRE Y SOBERANO DE MORELOS; ASÍ COMO ARTÍCULO 96, FRACCIÓN II, Y ÚLTIMO PÁRRAFO, DEL CÓDIGO FISCAL PARA EL ESTADO DE MORELOS; Y CON BASE EN LA SIGUIENTE:

EXPOSICIÓN DE MOTIVOS

La Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, establece en su artículo 31, fracción IV, la obligación de los mexicanos a contribuir para los gastos públicos, así de la Federación, como de los Estados, de la Ciudad de México y del Municipio en que residan, de la manera proporcional y equitativa que dispongan las leyes.

En consecuencia, el estado de Morelos, al encontrarse dentro del Sistema Nacional de Coordinación Fiscal por medio de la suscripción del Convenio de Adhesión al Sistema Nacional de Coordinación Fiscal, celebrado entre la Secretaría de Hacienda y Crédito Público y el Gobierno del Estado de Morelos, publicado en el Periódico Oficial “Tierra y Libertad”, número 2940 alcance, el 24 de diciembre de 1979 y en el Diario Oficial de la Federación el 28 de diciembre de 1979, en el cual se obligó a no mantener en vigor impuestos estatales o municipales que contraríen las limitaciones señaladas en la Ley del Impuesto al Valor Agregado y en las leyes sobre impuestos especiales que sólo puede establecer la Federación.

No obstante, el 01 de diciembre de 2004, se publicó en el citado Diario Oficial de la Federación, el “Decreto por el que se reforma y adiciona la Ley del Impuesto al Valor Agregado”, reformándose, entre otros, el artículo 43, precepto en el que se establece que las Entidades Federativas podrán establecer impuestos cedulares sobre los ingresos que obtengan las personas físicas que perciban ingresos por la prestación de servicios profesionales, por otorgar el uso o goce temporal de bienes inmuebles, por enajenación de bienes inmuebles, o por actividades empresariales, sin que se considere un incumplimiento de los convenios celebrados con la Secretaría de Hacienda y Crédito Público.

Es preciso señalar que, con fecha 22 de diciembre de 2025, se publicó en el Periódico Oficial “Tierra y Libertad”, número 6505 el “Decreto Novecientos Noventa y Siete.- Por el que se reforman, adicionan y derogan diversas disposiciones del Código Fiscal para el Estado de Morelos, de la Ley General de Hacienda del Estado de Morelos, de la Ley de Coordinación Hacendaria del Estado de Morelos, de la Ley de Presupuesto, Contabilidad y Gasto Publico del Estado de Morelos, de la Ley General de Bienes del Estado de Morelos y de la Ley del Servicio Civil del Estado de Morelos” instrumento normativo que, en el caso concreto de la Ley General de Hacienda del Estado de Morelos tuvo por objeto adicionar un capítulo Séptimo Sexies al Título Segundo, denominado “De los Impuestos Cedulares Sobre los Ingresos de las Personas Físicas”, integrando los siguientes artículos y secciones 58 SEXIES-1, 58 SEXIES-2 y 58 SEXIES-3; la Sección II “Del impuesto Cedular por el Otorgamiento del Uso o Goce Temporal de Bienes Inmuebles”, con sus respectivos artículos 58 SEXIES-4, 58 SEXIES-5, 58 SEXIES-6, 58 SEXIES-7, 58 SEXIES-8 y 58 SEXIES-9; la Sección III “Del Impuesto Cedular por la Enajenación de Bienes Inmuebles”, con sus respectivos artículos 58 SEXIES-10, 58 SEXIES-11, 58 SEXIES-12, 58 SEXIES-13, 58 SEXIES-14 y 58 SEXIES-15; impuestos que, en términos de lo señalado en la Disposición Segunda Transitoria del propio Decreto novecientos noventa y siete, entraron en vigor el pasado 1 de enero de 2026.

Ahora bien, por cuanto a la Sección II, el impuesto cedular por el otorgamiento del uso o goce temporal de bienes inmuebles, establecido en el artículo 58 SEXIES-4, dispone como objeto del mismo “...los ingresos por otorgar el uso o goce temporal de bienes inmuebles ubicados en el territorio del Estado de Morelos...”, por lo que, en términos del artículo 58 SEXIES-8, a partir del 01 de enero a 2026, las personas físicas que perciban ingresos por otorgar el uso o goce temporal de

bienes inmuebles ubicados en el territorio del Estado de Morelos, con independencia de la Entidad Federativa en la que el contribuyente tenga su domicilio fiscal, efectuarán pagos mensuales a cuenta del impuesto del ejercicio correspondiente, a más tardar el día veinte del mes inmediato posterior a aquél al que corresponda el pago, esto es, el pago correspondiente al mes de enero, lo deberán efectuar los primeros 20 días del mes de febrero de 2026.

De igual forma la sección III del Impuesto Cedular por la Enajenación de Bienes Inmuebles, establecido en el artículo 58 SEXIES-10, prevé como objeto del mismo "...los ingresos que se obtengan por la enajenación de bienes inmuebles que se ubiquen en el territorio del Estado de Morelos..."; en tal circunstancia, de conformidad con lo dispuesto por el artículo 58 SEXIES-13, a partir del 01 de enero de 2026, las personas físicas que perciban ingresos por la enajenación de bienes inmuebles que se ubiquen en el territorio del Estado de Morelos, con independencia de la Entidad Federativa en la que el contribuyente tenga su domicilio fiscal o se realice la operación, efectuarán el pago del impuesto por cada una de las operaciones que realicen, aplicando la tasa del 3% sobre la base gravable determinada y se enterará mediante declaración que se presentará dentro de los 15 días hábiles siguientes a la fecha de enajenación, para lo cual en el caso de operaciones consignadas en escritura pública, los fedatarios, calcularán, retendrán y enterarán el impuesto dentro de los 15 días hábiles siguientes a la fecha en que se autorice definitivamente la escritura.

Por consiguiente, existe la responsabilidad por parte del Poder Ejecutivo Estatal de implementar la norma vigente que regule el Impuesto Cedular por la Enajenación de Bienes Inmuebles y el Impuesto Cedular por el Otorgamiento del Uso o Goce Temporal de Bienes Inmuebles, asimismo, tiene la obligación de generar las condiciones idóneas que faciliten a los contribuyentes cumplir correcta y oportunamente sus obligaciones tanto del orden administrativo como fiscal.

En tal virtud, el Ejecutivo Estatal asume el compromiso de garantizar que los Impuestos Cedulares por el Otorgamiento del Uso o Goce Temporal de Bienes inmuebles y por la Enajenación de Bienes Inmuebles se realice bajo los principios de eficiencia, transparencia y prontitud; lo anterior asevera que el Estado cumpla con su función de promover el desarrollo social, evitando que la complejidad administrativa menoscabe el patrimonio de los contribuyentes y garantizando que cada recurso recaudado se administre con estricto apego a la Ley; con ello, la

implementación de las presentes facilidades no solo buscan optimizar la recaudación estatal, sino cumplir con la función social de promover un entorno de certeza jurídica y desarrollo, asegurando que la complejidad fiscal no menoscabe el patrimonio de las familias morelenses.

Asimismo, derivado de la implementación y vigencia de los citados impuestos, diversos contribuyentes y fedatarios públicos han manifestado ante la Secretaría de Administración y Finanzas de este Poder Ejecutivo Estatal, la necesidad de contar con mecanismos de orientación y certidumbre técnica. Ante este interés por el cumplimiento voluntario y la formalidad de las operaciones inmobiliarias, resulta imperativo establecer canales de información claros que permitan disipar dudas y brindar las herramientas necesarias para la debida observancia de sus obligaciones fiscales, garantizando así una eficiente administración tributaria y fomentando la certeza jurídica en el mercado de bienes raíces de Morelos.

Respecto al Impuesto Cedular por el Otorgamiento del Uso o Goce Temporal de Bienes Inmuebles, los sujetos obligados a su pago, deben calcular la base del impuesto observando lo dispuesto en el artículo 58 SEXIES-7, de la Ley General de Hacienda del Estado de Morelos; y por cuanto al del impuesto cedular por la enajenación de bienes inmuebles, conforme al artículo 58 SEXIES-12 de la citada Ley, que establecen lo siguiente:

“Artículo 58 SEXIES-7.- La base de este impuesto considerará los mismos ingresos y las mismas deducciones que se establecen en el Capítulo III del Título IV de la Ley del Impuesto Sobre la Renta, en lo referente a los ingresos por arrendamiento y en general por otorgar el uso o goce temporal de bienes inmuebles, excepto la deducción del propio impuesto cedular a que se refiere esta Sección.

La base se determinará disminuyendo de la totalidad de los ingresos las deducciones autorizadas conforme al párrafo anterior.

Artículo 58 SEXIES-12.- La base de este impuesto considerará los mismos ingresos y las mismas deducciones que se establecen en la Sección I, de los Capítulos IV y X, del Título IV de la Ley del Impuesto sobre la Renta, en lo referente a los ingresos por la enajenación de bienes inmuebles, excepto la deducción del propio impuesto cedular a que se refiere esta Sección. La base gravable será el

monto de la ganancia obtenida de la diferencia entre los ingresos por enajenación de bienes inmuebles y las deducciones autorizadas conforme al párrafo anterior.”

Resulta fundamental reconocer que la integración de estos gravámenes al sistema tributario estatal, exige la creación de periodos de adaptación y cumplimiento asistido, que permita a los contribuyentes adecuar sus procesos administrativos y contables, facilitando la correcta determinación de las bases gravables; en consecuencia, el Estado debe proveer las condiciones necesarias para que la transición al nuevo esquema fiscal se realice sin afectar la operatividad de los sujetos obligados, garantizando que la adopción del nuevo marco fiscal se traduzca en una recaudación eficiente y fortaleciendo la cultura de la formalidad.

Bajo esta premisa, resulta imperativo establecer las condiciones que doten de materialidad a los citados gravámenes, asegurando una aplicación efectiva y eficiente del marco normativo que los rige, en estricto apego a la facultad conferida por el artículo 96, fracción II del Código Fiscal para el Estado de Morelos, relativa a la atribución de la persona titular del Poder Ejecutivo para implementar facilidades administrativas que permitan a los sujetos obligados dar cumplimiento a sus deberes fiscales de forma simplificada, justa y equitativa; por consiguiente, es indispensable dictar medidas que incentiven y fortalezcan el desarrollo de la actividad inmobiliaria y de arrendamiento, sectores reconocidos por nuestra Constitución como estratégicos para el crecimiento económico y el bienestar social del Estado.

En tal virtud, tomando en consideración que son impuestos de reciente implementación en el Estado y a efecto de que los contribuyentes cuenten con los elementos que les permitan cumplir a cabalidad con la obligación de pago respectiva, se hace necesario otorgar las facilidades administrativas en materia del Impuesto Cédular por el Otorgamiento del Uso o Goce Temporal de Bienes Inmuebles, consistente en ampliar el plazo para efectuar el pago del referido Impuesto, de tal forma que la obligación del pago mensual correspondiente al mes de enero de 2026, a que refiere el artículo 58 SEXIES-8 de la Ley General de Hacienda del Estado de Morelos, - que debe ser realizado a más tardar el 20 de febrero de 2026 -, se realicen a más tardar el 20 de marzo de 2026, sin que ello genere actualizaciones, recargos o multas.

Por tales motivos, es necesario otorgar facilidades administrativas en materia del Impuesto Cedular por la Enajenación de Bienes Inmuebles, consistente por una parte, en ampliar el plazo para la presentación de las declaraciones y el enterado del referido Impuesto correspondiente a las operaciones realizadas en el mes de enero de 2026, de tal forma que las obligaciones de presentar las declaraciones dentro los 15 días hábiles siguientes a la fecha de enajenación, a que refiere el artículo 58 SEXIES-13 de la citada Ley General de Hacienda del Estado de Morelos, se realicen a más tardar el último día hábil del mes de febrero de 2026, sin que ello genere actualizaciones, recargos o multas.

Por otra parte, el precepto señalado con antelación prevé que, en el caso de operaciones consignadas en escritura pública, los fedatarios calcularán, retendrán y enterarán el impuesto dentro de los 15 días hábiles siguientes a la fecha en que se autorice definitivamente la escritura; sin embargo, atendiendo a la función notarial se hace preciso establecer en el presente Acuerdo, que los 15 días también puede ser computados a partir de que se otorgue la escritura o se autorice preventivamente.

Asimismo, tratándose de operaciones que se consignen en escritura pública, los sujetos obligados al pago quedan relevados de la obligación de inscribirse ante el Padrón Estatal de Contribuyentes establecida en el artículo 58 SEXIES-2 de la Ley General de Hacienda del Estado de Morelos.

Es preciso mencionar que la implementación de estas medidas no representan una afectación a las finanzas públicas estatales, toda vez que no constituye una exención ni una condonación de la carga tributaria, se trata, en cambio, de un esquema de ampliación del plazo, para la presentación de las declaraciones y el enterado del impuesto, diseñado para optimizar el flujo de cumplimiento sin comprometer las metas de recaudación proyectadas para el ejercicio fiscal 2026, esta disposición garantiza que el Estado perciba los ingresos correspondientes, al tiempo que otorga a los contribuyentes la flexibilidad necesaria para regularizar su situación fiscal dentro de los plazos establecidos.

No pasa desapercibido que en la emisión del presente instrumento se observaron los principios de simplificación, agilidad, economía, información, precisión, legalidad, transparencia, austeridad e imparcialidad; que señala el artículo 8,

primer párrafo de la Ley Orgánica de la Administración Pública para el Estado Libre y Soberano de Morelos.

Finalmente, el presente Instrumento cumple con lo dispuesto en el artículo 12 de la Ley de Planeación para el Estado de Morelos, al encontrarse plenamente vinculado con el “Plan Estatal de Desarrollo 2025 – 2030”, publicado en el Periódico Oficial “Tierra y Libertad”, número 6423 Extraordinaria, de fecha 09 de mayo de 2025, el cual en su Eje rector 5, denominado “Gobierno Democrático y al Servicio del Pueblo”, en el rubro de Hacienda, establece en su Objetivo Estratégico 5.4, consolidar un Estado con desarrollo económico sostenible, fortaleciendo la gestión tributaria y la adecuada asignación de recursos, otorgando mejores condiciones económicas y sociales a la población, para lo cual se determina la Estrategia número 5.4.1, la cual refiere fortalecer la administración tributaria de la hacienda pública estatal, específicamente en su línea de acción 5.4.1.1 implementar un sistema recaudatorio y de fiscalización coordinado y eficiente.

En mérito de los fundamentos y razonamientos expuestos, tengo a bien emitir el siguiente:

ACUERDO POR EL QUE SE OTORGAN FACILIDADES ADMINISTRATIVAS EN MATERIA DEL IMPUESTO CEDULAR POR EL OTORGAMIENTO DEL USO O GOCE TEMPORAL DE BIENES INMUEBLES Y DEL IMPUESTO CEDULAR POR LA ENAJENACIÓN DE BIENES INMUEBLES

ARTÍCULO PRIMERO. Se otorga a los sujetos obligados al pago del Impuesto Cedular por el Otorgamiento del Uso o Goce Temporal de Bienes Inmuebles, la facilidad administrativa que se indica a continuación:

- I. Se amplía el plazo para la presentación de las declaraciones y para efectuar el pago mensual del referido impuesto correspondiente al mes de enero de 2026, otorgando para tal efecto hasta el 20 de marzo de 2026, sin que ello genere actualizaciones, recargos o multas, y
- II. Las personas morales residentes en el Estado a que se refiere el último párrafo del artículo 58 SEXIES-8 de la Ley General de Hacienda del Estado de Morelos obligadas a efectuar la retención, podrán optar por no proporcionar la constancia de la retención, siempre que los sujetos obligados al pago del

impuesto les expidan un comprobante que cumpla con los requisitos fiscales y en el comprobante se señale expresamente el monto del impuesto retenido.

En este caso, los sujetos obligados al pago del impuesto que expidan el comprobante fiscal podrán considerarlo como comprobante de retención del impuesto. Lo previsto en este numeral en ningún caso libera a las personas morales de las obligaciones de efectuar, en tiempo y forma, la retención y entero del impuesto, en los términos de las disposiciones fiscales respecto de las personas a las que les hubieran efectuado dichas retenciones.

ARTÍCULO SEGUNDO. Se otorga a los sujetos obligados al pago del Impuesto Cedular por la Enajenación de Bienes Inmuebles y a los fedatarios que se refiere el segundo párrafo del artículo 58 SEXIES-13 de la Ley General de Hacienda del Estado de Morelos, las facilidades administrativas que se indican a continuación:

I. Se amplía el plazo para la presentación de las declaraciones y el entero del referido Impuesto correspondientes a las operaciones realizadas en el mes de enero de 2026, hasta el último día del mes de febrero de 2026, sin que ello genere actualizaciones, recargos o multas;

II. Tratándose de operaciones consignadas en escritura pública, los fedatarios, podrán calcular, retener y enterar el impuesto cedular por la enajenación de bienes inmuebles dentro de los 15 días hábiles siguientes a la fecha en que se otorgue la escritura o en su caso, a partir de su autorización preventiva, y

III. Quedan relevados de la obligación establecida en el artículo 58 SEXIES-2 de la Ley General de Hacienda del Estado de Morelos, los contribuyentes cuyas operaciones de enajenación de bienes inmuebles se consignen en escritura pública.

ARTÍCULO TERCERO. La interpretación del presente Acuerdo, para efectos administrativos y fiscales, corresponderá a la Secretaría de Administración y Finanzas del Poder Ejecutivo Estatal.

ARTÍCULO CUARTO. Las facilidades administrativas que se establecen en el artículo primero, fracción I y artículo segundo, fracción I del presente Acuerdo, estarán vigentes en los plazos que se señalan en los mismos, en tanto las facilidades administrativas que se señalan en el artículo primero fracción II y artículo segundo fracciones II y III estarán vigentes durante el ejercicio fiscal 2026.

DISPOSICIONES TRANSITORIAS

PRIMERA. El presente Acuerdo entrará en vigor al día siguiente de su publicación en el Periódico Oficial “Tierra y Libertad”, órgano de difusión oficial del Gobierno del Estado de Morelos.

SEGUNDA. La Secretaría de Administración y Finanzas del Poder Ejecutivo Estatal, como responsable de la aplicación del presente Acuerdo, deberá difundir los beneficios del mismo y colocar a la vista del público el anuncio correspondiente en sus páginas de internet oficiales, en los lugares en que se realizará el trámite o por cualquier medio de comunicación a su alcance.

Dado en la sede oficial del Poder Ejecutivo Estatal, en la ciudad de Cuernavaca, capital del estado de Morelos; a los 04 días del mes de febrero de 2026.

**LA GOBERNADORA CONSTITUCIONAL
DEL ESTADO LIBRE Y SOBERANO DE MORELOS
MARGARITA GONZÁLEZ SARAIVA CALDERÓN
EL SECRETARIO DE GOBIERNO
DEL PODER EJECUTIVO ESTATAL
EDGAR ANTONIO MALDONADO CEBALLOS
EL SECRETARIO DE ADMINISTRACIÓN Y FINANZAS
DEL PODER EJECUTIVO ESTATAL
JORGE SALAZAR ACOSTA
RÚBRICAS.**