

Reforma al IUSI: qué cambia y cuándo aplica

Decreto 18-2026 aprobado por el Congreso de la República el 29 de julio de 2026



La noticia, en una frase

Cuando entre en vigor, la tasa del IUSI será de **0‰ para inmuebles destinados a vivienda, de uso residencial o de uso mixto**; los inmuebles de uso comercial continuarán gravados con tasas de 3‰, 6‰ o 9‰, según su valor inscrito.

Resumen

Tema	Texto aprobado (Decreto 18-2026)
Vivienda	0‰ para vivienda, uso residencial y uso mixto.
Comercial	3‰ hasta Q500,000; 6‰ de Q500,000.01 a Q1,000,000; 9‰ desde Q1,000,000.01.
Pago	El mecanismo general de liquidación y pago no fue derogado.
Deudas previas	No se condonan saldos, multas ni procedimientos anteriores.

Qué no cambia hoy

1. Mientras no se publique y transcurra el plazo legal, continúan aplicándose las tasas y vencimientos actuales.
2. Las cuotas ya vencidas, multas y cobros pendientes no desaparecen por la reforma.
3. La municipalidad o el ente administrador conserva facultades de registro, avalúo, fiscalización y cobro.

CONTENIDO DE LA REFORMA

Los seis cambios que deben conocer propietarios y empresas

1. Nueva tasa según el uso del inmueble

La redacción final revisada separa los inmuebles comerciales de los destinados a vivienda, uso residencial o uso mixto.

Valor inscrito del inmueble comercial	Tasa anual aprobada
De Q0 a Q500,000.00	3‰
De Q500,000.01 a Q1,000,000.00	6‰
De Q1,000,000.01 en adelante	9‰
Vivienda, uso residencial o uso mixto	0‰

2. Se define la vivienda habitual

Es el inmueble destinado principalmente a la residencia principal y permanente del contribuyente y su núcleo familiar. Puede albergar una actividad económica familiar, lícita, directa y de pequeña escala, siempre que no desplace ni desnaturalice el uso habitacional. Debe estar inscrito e identificado por finca, folio y libro.

3. Se incorporan beneficios especiales para vivienda

El texto adiciona exenciones o exoneraciones para: personas mayores de 60 años; propietarios individuales con 20 años de cumplimiento del IUSI; y la primera vivienda aún en amortización, hasta por 20 años o hasta cancelar el financiamiento, lo que ocurra primero.

Importante. Estos beneficios se limitan a un inmueble por contribuyente, no son transferibles y no aplican a personas jurídicas. La tasa 0‰ aprobada para vivienda puede reducir su efecto práctico, pero las reglas permanecen en el texto y requerirán aplicación coherente por las autoridades.

4. Los servicios públicos no podrán condicionarse al pago previo del IUSI

Las municipalidades y sus dependencias no podrán exigir el pago previo del IUSI para prestar agua, recolección de basura, alumbrado, ornato u otros servicios básicos. La deuda seguirá cobrándose por las vías propias del impuesto.

5. Exención de ISR al vender inmuebles: un cambio de gran impacto

La reforma adiciona un numeral 4 al artículo 87 de la Ley de Actualización Tributaria. La exención comprende las ganancias de capital derivadas de la enajenación onerosa de bienes inmuebles ubicados en Guatemala.

Régimen vigente	Con el Decreto 18-2026
La venta ocasional de un inmueble por quien no se dedica habitualmente a ese giro genera, en principio, una ganancia de capital. La base se determina conforme al artículo 89 y la tasa es 10%. Si no hubo retención, el impuesto se liquida y paga dentro de los primeros 10 días del mes siguiente.	La ganancia quedará exenta para las personas individuales que cumplan las condiciones. La exención aplicará a enajenaciones realizadas desde el 1 de enero del ejercicio fiscal siguiente al de la publicación del decreto.

Ejemplo ilustrativo. Si un inmueble se vende en Q1,000,000 y su costo fiscal documentado es Q600,000, la ganancia preliminar sería Q400,000. Sin considerar otros ajustes o gastos admitidos, el ISR vigente sería aproximadamente Q40,000. Con la reforma podría ser Q0, únicamente si el vendedor y la operación califican para la exención.

6. Cambia el destino de los timbres en transferencias posteriores

La recaudación del Impuesto de Timbres Fiscales generada por segundas y subsiguientes ventas, permutas u otras transferencias de inmuebles tendrá destino específico para la municipalidad donde se ubique el bien, después de descontar destinos preexistentes.

PREGUNTAS FRECUENTES

Respuestas claras para las dudas más comunes

¿Se eliminó el IUSI?

No. La ley del IUSI continúa. El texto aprobado fija una tasa de 0% para vivienda, uso residencial y uso mixto, pero mantiene el impuesto y tasas para inmuebles comerciales.

¿Puedo dejar de pagar desde hoy?

No. Al 30 de julio de 2026 el decreto está aprobado, pero el expediente aún ordena su remisión al Ejecutivo para sanción, promulgación y publicación. Hasta que se publique y venza el plazo aplicable, rige la ley actual.

¿Cuándo entra en vigor el cambio del IUSI?

Noventa días después de su publicación en el Diario Oficial. Como aún no ha sido publicado, todavía no puede fijarse una fecha calendario exacta.

¿Qué ocurre con el ISR y los timbres?

La reforma del ISR y la regla sobre timbres entrarán en vigor el 1 de enero del ejercicio fiscal siguiente al de la publicación. Las demás disposiciones tienen una regla general de 60 días, salvo las excepciones del propio decreto.

¿Toda venta de inmueble quedará exenta de ISR?

No. La exención se dirige a ganancias por enajenación onerosa obtenidas por personas individuales que no desarrollen las actividades inmobiliarias excluidas. Las sociedades, fideicomisos, sucesiones indivisas contribuyentes y demás entes señalados continuarán sujetos al régimen correspondiente.

¿Qué pasa con mis cuotas atrasadas?

Siguen siendo exigibles. La reforma no contiene una amnistía ni una condonación de impuesto, multas o procedimientos de cobro ya causados.

¿Una casa con pequeño negocio familiar conserva el tratamiento residencial?

La definición de vivienda habitual admite actividad económica familiar, lícita, directa y de pequeña escala, si no desplaza el uso habitacional. Además, la redacción final menciona expresamente el uso mixto con tasa 0%; la clasificación concreta debe verificarse en la matrícula fiscal municipal.

¿La tasa comercial se aplica por rangos marginales?

El texto presenta una escala según el valor inscrito, como la ley vigente. Antes de calcular o proyectar ahorros, conviene obtener la liquidación oficial de la municipalidad y confirmar el criterio operativo aplicable.

¿La reforma beneficia a sociedades que poseen vivienda?

La tasa 0% del artículo 11 no contiene una exclusión expresa por tipo de propietario; sin embargo, las exenciones especiales del artículo 12 Bis sí excluyen a personas jurídicas. Este punto puede requerir lineamientos administrativos o interpretación jurídica según el caso.

Recomendaciones

1. Mantener al día los pagos exigibles bajo la ley vigente.
2. Verificar en la municipalidad el valor inscrito, titularidad y uso registrado del inmueble.
3. Separar los saldos atrasados de las obligaciones que se generen después de la entrada en vigor.
4. Conservar escrituras, certificaciones registrales, recibos y constancias de financiamiento.
5. Monitorear la publicación oficial para calcular correctamente los 90 días.
6. Solicitar revisión legal antes de vender, transferir o reclasificar un inmueble.

Fuente y alcance. Decreto 15-98, Ley del Impuesto Único Sobre Inmuebles, y expediente legislativo aprobado el 29 de julio de 2026, al que corresponde el Decreto 18-2026, incluidas sus enmiendas y revisión. Corte informativo: 30 de julio de 2026. Este boletín es informativo y no sustituye asesoría legal para un caso concreto.

Observación: Al 30 de julio de 2026, el decreto fue aprobado por el Congreso, pero aún debe completar el proceso ante el Organismo Ejecutivo, que puede sancionarlo o vetarlo, y luego publicarse. Hasta que eso ocurra y venza el plazo aplicable, no está vigente.