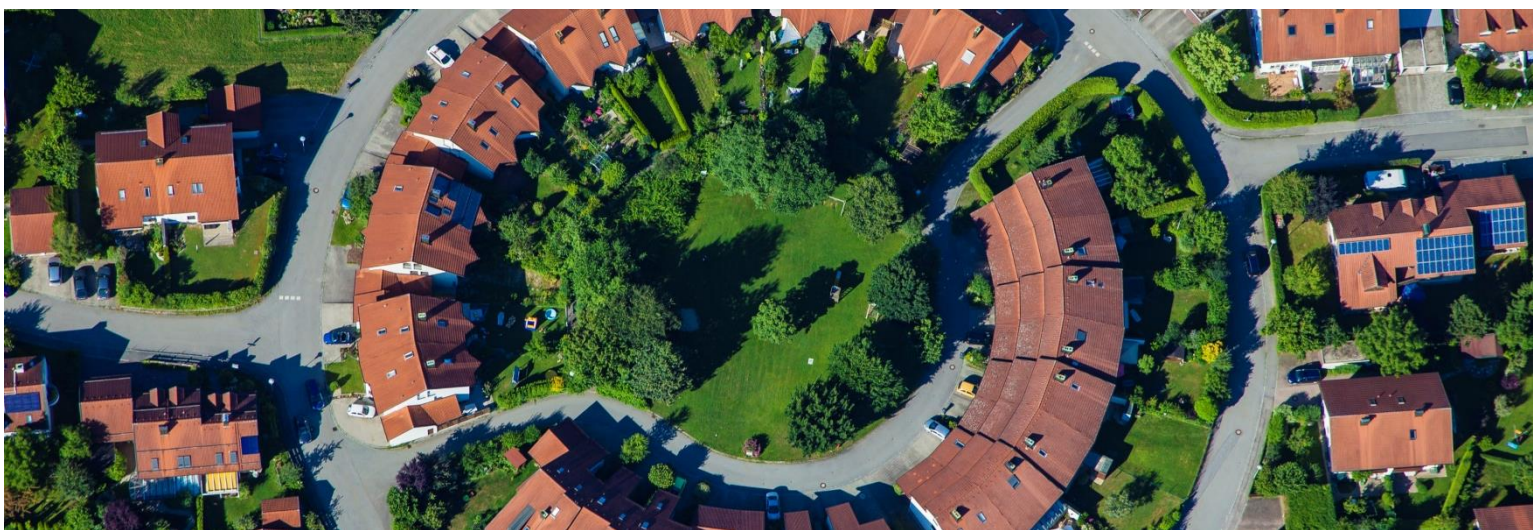


Régimen de incentivo para las sociedades de inversión inmobiliaria.



Por medio de la Ley 114 de 10 de diciembre de 2013, se realizaron cambios sustanciales al Parágrafo 2 del Artículo 706, en lo relativo al Impuesto sobre la Renta para las Sociedades de Inversión Inmobiliaria que estén debidamente registradas en la Superintendencia del Mercado de Valores, de manera que se incremente la utilización de este tipo de entidades para la realización de negocios relacionados a la inversión, desarrollo y administración de bienes inmuebles en Panamá.

Con motivo de las modificaciones realizadas a las sociedades de inversión inmobiliaria, recientemente fue emitido el Decreto Ejecutivo 199 de 23 de junio de 2014 por medio del cual se modificaron los Artículos del Decreto Ejecutivo 170 de 1993 que reglamenta

lo relativo al impuesto sobre la renta, a efectos de que estuvieran actualizados en línea con lo contemplado en la Ley 114 de 2013.

En base a lo anterior detallamos los principales puntos que deben ser considerados para poder acogerse a este régimen de incentivos.

¿Qué es una Sociedad de Inversión Inmobiliaria?

De acuerdo a las definiciones establecidas en la norma fiscal, se trata de toda persona jurídica, fideicomiso o arreglo contractual que haya sido constituido bajo las leyes de la República de Panamá, cuya finalidad sea la obtención de dinero de inversionistas por medio de la expedición y venta de sus cuotas de participación, con el objeto de invertir y negociar, ya sea directamente o a través de subsidiarias, en bienes inmuebles, títulos representativos de derechos sobre inmuebles o el negocio de desarrollo y administración inmobiliaria, en la República de Panamá.

Requisitos para acogerse al Régimen

El régimen de incentivo generado para las sociedades de inversión inmobiliaria podrá ser aplicado para aquellas entidades que cumplan con los siguientes requisitos:

- Estén registradas en la Superintendencia del Mercado de Valores (SMV), listadas y que coticen en bolsas de valores o mercados organizados registrados ante la SMV.
- Capten fondos de mercados organizados a efectos de realizar

inversiones superiores a 5 año y que mantengan una política de distribuir no menos del noventa por ciento (90%) de su utilidad neta del periodo fiscal.

- Estar registrados ante la ANIP.
- Contar con un mínimo de 5 inversiones durante el primer año de su construcción; 25 inversiones durante el segundo año; y un mínimo de 50 inversiones a partir del tercer año, ya sean personas naturales o jurídicas,
- Emitir acciones o cuotas de participación nominativas.
- Contar en todo momento con un activo mínimo de cinco millones de Balboas. (B/.5,000,000.00).
- Deberán ser administradas por una junta directiva, en el caso de sociedades anónimas, por fiduciarios con licencia otorgada por la Superintendencia de Bancos, en el caso de fideicomisos, no podrán ser constituidas por una entidad bancaria o empresa aseguradora y/o reaseguradora.

Beneficios Fiscales

Los incentivos establecidos en la norma para las sociedades de inversión inmobiliaria y las subsidiarias de estas que estén registradas ante la ANIP son:

- Exentas del Impuesto sobre la renta ya que el mismo recaerá sobre los tenedores de las cuotas de participación según corresponda.
- Exentas del impuesto sobre la renta estimado Impuesto complementario y Dividendos
- No le aplican las reglas de ganancia por enajenación de bienes inmuebles
- No le aplican las reglas de ganancia por enajenación de valores
- No obstante, está sujetos al pago de cualquier otro Impuesto que aplique en Panamá.

Con respecto al impuesto sobre la renta, la sociedad de inversión inmobiliaria queda obligada a retener el cinco por ciento (5%) del monto distribuido en concepto de adelanto al impuesto. Esta retención puede considerarse como monto definitivo a pagar sobre la distribución. La retención deberá ser remitida al fisco dentro de los diez (10) días siguientes a la fecha de la distribución.

Cabe señalar que previo a esta modificación, el porcentaje de retención a aplicar era de un veinte por ciento (20%).



Otras consideraciones importantes

- En los casos que durante cualquier período fiscal en el que no se efectúe la distribución del 90% o dicha distribución sea por un monto inferior, quedarán sujetas al pago del impuesto sobre la renta, de acuerdo a la tarifa del 25%. No obstante, existen las siguientes exenciones:

- Durante los dos primeros años de registro, la sociedad podrá no realizar la distribución o distribuir un porcentaje menor al 90%.

Pasado el periodo de los dos años, de no realizarse distribución alguna, la sociedad de inversión inmobiliaria perderá permanentemente el incentivo fiscal otorgado.

- Durante cualquier período fiscal, que ha juicio del administrador o ente competente por situaciones

extraordinarias o macroeconómicas o por perspectivas del negocio se considere conveniente la no distribuir el mínimo indicado. En caso de que la situación se prolongue por más de un (1) año, se perderá en forma permanente el incentivo fiscal otorgado.

- El ámbito de aplicación de esta norma abarca a las subsidiarias de la sociedad de inversión inmobiliaria que se encuentren debidamente registradas ante la ANIP.
- Las sociedades amparadas bajo este incentivo tendrán la obligación de mantener una declaración jurada firmada por el representante legal de la entidad u persona autorizada, la cual deberá estar a disposición de la ANIP. La finalidad de esta declaración es aseverar el cumplimiento de los requisitos establecidos en la norma para poder acogerse al Régimen de Incentivos.



www.deloitte.com/pa

Michelle Martinelli
Socia | Impuestos
mmartinelli@deloitte.com

Rubén Irigoyen
Socio | Impuestos y BPS
ririgoyen@deloitte.com

Yaremis Pérez
Gerente Senior | Impuestos
yaremispez@deloitte.com

Rosemari Cordero S.
Gerente Senior | Precios de
Transferencia e Impuesto Internacional
rcordero@deloitte.com

Yira Cobos
Gerente | Impuestos
ycobos@deloitte.com

Jazmín Solís
Gerente | Impuestos
jasolis@deloitte.com

Tania Aguilar de Ortíz
Consultor Senior | Impuestos
tanaguilar@deloitte.com

Torre Banco Panamá, Piso 12
Avenida Boulevard y La Rotonda
Costa del Este, Panamá
República de Panamá
Teléfono: + 507 303-4100
Fax: + 507 269-2386

© 2014 Deloitte. Todos los derechos reservados

Deloitte se refiere a una o más de las firmas miembros de Deloitte Touche Tohmatsu Limited, una compañía privada del Reino Unido limitada por garantía, y su red de firmas miembros, cada una como una entidad única e independiente y legalmente separada. Por favor, vea en <http://www.deloitte.com/pa/somos> la descripción detallada de la estructura legal de Deloitte Touche Tohmatsu y sus Firmas miembro.

Deloitte presta servicios de auditoría, impuestos, consultoría y asesoramiento financiero a organizaciones públicas y privadas de diversas industrias. Con una red global de Firmas miembro en más de 150 países, Deloitte brinda sus capacidades de clase mundial y servicio de alta calidad a sus clientes, aportando la experiencia necesaria para hacer frente a los retos más complejos del negocio. Aproximadamente 200.000 profesionales de Deloitte se comprometen a ser estándar de excelencia.

Los servicios que representan el ejercicio de contabilidad son ejecutados por las entidades autorizadas Deloitte, Inc. o Procesos Contables S.A. Por motivos regulatorios algunos servicios pueden no estar disponibles para clientes de auditoría de Deloitte, Inc.

Incentive regime for real estate investment companies.



Through Law 114 of December 10, 2013, substantial changes were made to Paragraph 2 of Article 706, with regard to Income Tax for Real Estate Investment Companies that are duly registered with the Superintendency of Securities Market, so that the use of such entities to make business related to investment, development and real estate management is increased in Panama.

With the changes made to real estate investment companies, Executive Order 199 of June 23, 2014 was recently issued whereby the Articles of Executive Decree 170 of 1993 regulating income tax were amended, so they were updated in line with the provisions under Law 114 of 2013.

Based on the above, we detail the main points that should be considered to be eligible for this incentive regime.

What is a Real Estate Investment Company?

According to definitions in the tax standard, it is a legal person, trust or contractual arrangement that has been constituted under the laws of the Republic of Panama, whose purpose is to obtain money from investors by the issuance and sale of its participation shares in order to invest and trade, either directly or through subsidiaries, in real estate, securities representing interests in properties or in real estate business development and management in the Republic of Panama.

Requirements for the Regime

The incentive regime generated for real estate investment companies may be applied to those entities that meet the following requirements:

- Registered with the Superintendency of Securities Market (SMV in Spanish), listed and trading on stock exchanges or organized markets registered with the SMV.
- Capture funds from organized markets for the purpose of making investments over 5 years and maintain a policy of distributing not less than ninety percent (90%) of its net income for the fiscal period.
- Registered with the DGI.
- Have a minimum of 5 investments during the first year of its construction; 25 investments during the second year; and a minimum of 50 investments as of the third year, whether natural or legal persons,
- Issue registered or nominal shares.
- Having at all times minimum assets of five million Balboas (B/.5,000,000.00).
- Must be managed by a board of directors, and in the case of corporations, by trustees licensed by the Superintendency of Banks; in the case of trusts, they may not be constituted by a bank or insurance and/or reinsurance company.

Tax Benefits

Incentives under the standard for real estate investment companies and their subsidiaries registered with the DGI are exempt from:

- Income tax since it will fall on the holders of the participation shares as appropriate.
- Estimated income tax
- Complementary tax and Dividends
- Application of gain rules on sale of property.
- Application of gain rules on sale of securities.
- However, these companies are subject to payment of any other tax that applies in Panama.

Regarding income tax, real estate investment companies require withholding five percent (5%) of the amount distributed as an income tax advance payment. This withholding may be regarded as a definitive amount payable on the distribution. Withholding shall be remitted to the Treasury within ten (10) days following the date of distribution.

It should be noted that prior to this modification, the withholding rate to apply was twenty percent (20%).



Other important considerations

- In those cases during any fiscal period in which a distribution of 90% is not made or such distributions are for a lesser amount, they shall be subject to income tax payment according to the rate of 25%. However, the following exemptions exist:
 - During the first two years of registration, the company may not make any distribution or distribute a percentage lower than 90%. After the period of two years, if no distribution is made, the real estate investment will permanently lose the fiscal benefit granted.
 - During any fiscal period, considered by the administrator or competent body for extraordinary or macroeconomic situations or for business perspectives, the non-distribution of the minimum indicated is deemed convenient. If the situation continues for more than one (1) year, the tax incentive granted will be lost permanently.
- The scope of this standard covers the subsidiaries of the real estate investment companies that are duly registered with the DGI.
- The companies covered under this incentive will be required to maintain a tax return signed by the legal representative of the authorized entity or person, which must be available to the DGI. The purpose of this statement is to assert compliance with the requirements of the standard in order to qualify for the Incentive Regime.



www.deloitte.com/pa

Michelle Martinelli
Partner | Tax
mmartinelli@deloitte.com

Rubén Irigoyen
Partner | Tax and BPS
ririgoyen@deloitte.com

Yaremis Pérez
Senior Manager | Tax
yaremispez@deloitte.com

Rosemari Cordero S.
Senior Manager | International Transfer
Pricing and Tax
rcordero@deloitte.com

Yira Cobos
Manager | Tax
ycobos@deloitte.com

Jazmín Solís
Manager | Tax
jasolis@deloitte.com

Tania Aguilar de Ortíz
Senior consultant | Tax
tanaguilar@deloitte.com

Torre Banco Panamá, Floor 12th
Avenida Boulevard y La Rotonda
Costa del Este, Panama
Republic of Panama
Telephone: + 507 303-4100
Fax: + 507 269-2386

© 2014 Deloitte. All rights reserved.

Deloitte refers to one or more member firms of Deloitte Touche Tohmatsu Limited, a UK private company limited by guarantee, and its network of member firms, each of which is a legally separate and independent entity. Please see www.deloitte.com/about for a detailed description of the legal structure of Deloitte Touche Tohmatsu Limited and its member firms.

Deloitte provides audit, tax, consulting, and financial advisory services to public and private clients spanning multiple industries. With a globally connected network of Member Firms in more than 150 countries, Deloitte provides world-class capabilities and high quality service to its customers, contributing with the expertise necessary to address the most complex business challenges. Deloitte's approximately 200,000 professionals are committed to becoming the standard of excellence.

The services representing the accounting exercise are performed by the authorized entities Deloitte, Inc. or Procesos Contables S.A. For regulatory reasons some services may not be available for Deloitte, Inc.'s audit clients.