



Ley 66 de 2017, que modifica artículos del Código Fiscal, en materia de **Impuesto de Inmueble** y dicta otras disposiciones.

Fue publicada en Gaceta Oficial N° 28388-C la Ley 66 de 17 de octubre de 2017 (en adelante "La Ley") que modifica artículos del Código Fiscal, en materia de impuesto de inmuebles y dicta otras disposiciones.

Marco Legal:

Artículos del Código Fiscal, Ley 3 de 1985, Ley 41 de 2004, Ley 32 de 2011, Ley 6 de 2005, Ley 23 de 2003 y Ley 80 de 2012.

Principales Modificaciones:

Se modifica el artículo 764 del Código Fiscal adicionando que se exceptúan del impuesto de inmueble:

- los inmuebles cuya base imponible, incluidas las mejoras, no exceden de B/.120,000.00 y, que constituyan un Patrimonio Familiar Tributario o la Vivienda Principal.
- Los inmuebles que constituyan la Vivienda Principal y permanente donde viva una persona con discapacidad, cuyo título de propiedad este a nombre de una persona con discapacidad, que impida su inserción laboral, el ejercicio de artes manuales, profesionales o de cualquier oficio, o que teniendo movilidad reducida no puedan trabajar de manera regular, cuyo valor catastral no exceda la suma de B/. 250,000.00.

Se establece que a partir del 2019, estarán exentos del impuesto de inmueble:

- Aquellos bienes inmuebles cuya base imponible, compuesta por terreno, construcción y mejoras, no exceda de un valor catastral de B/. 120,000.00 y constituya, el patrimonio familiar tributario o la vivienda principal.
 - Se entiende como "**Patrimonio Familiar Tributario**", el bien inmueble destinado al uso permanente por el propietario, con fines habitacionales con su familia, que habite bajo el mismo techo.
 - Se entiende por "**Vivienda Principal**" aquella de uso permanente por el propietario, persona natural, con fines habitacionales, entre sus bienes inmuebles residenciales, y que no constituya patrimonio familiar.
 - Igualmente podrá constituir Patrimonio Familiar Tributario o Vivienda Principal, la vivienda principal del propietario que este jubilado, pensionado o que cuente con edad legal para jubilación.
 - Cuando la titularidad del bien inmueble corresponde a una persona jurídica:
 - En caso de constituir un Patrimonio Familiar Tributario se deberá identificar a los beneficiarios finales (personas naturales) como miembros de la familia de quien constituya dicho Patrimonio Familiar Tributario y como titulares del 100% de las acciones, certificadas por un CPA.
 - En caso de constituir una Vivienda Principal, los beneficiarios finales se deberán identificar y ser titulares del 100% de las acciones certificadas por un CPA.

- En ambos casos, todos los accionistas deberán rendir una Declaración jurada identificando el inmueble como su Patrimonio Familiar Tributario o Vivienda Principal, según corresponda.
- Cuando el bien inmueble este a nombre de una fundación de interés privado o fideicomiso:
 - Los fundadores o beneficiarios finales deberán certificar mediante declaración jurada la identidad completa de los beneficiarios de dicho inmueble.
- Se establece que el Estado revisará cada cinco años, la base imponible exonerada con el objetivo de elevar el valor catastral de B/. 120,000.00.
- Cuando los bienes inmuebles se constituyan como Patrimonio Familiar Tributario o Vivienda Principal, el Estado no podrá aumentar el valor catastral mediante avalúos de manera oficiosa. El valor catastral solo se podrá modificar mediante avalúo voluntario previa solicitud del propietario ante la Dirección General de Ingresos, previa desafectación del beneficio fiscal de Patrimonio Familiar Tributario o Vivienda Principal, el cual será reglamentado por el Órgano Ejecutivo.
- Se establece que no se requiere la actualización de los valores catastrales de los bienes inmuebles para optar por el beneficio fiscal de Patrimonio Tributario Familiar Tributario o Vivienda Principal.
- Si el bien inmueble excede el valor catastral de B/. 120,000.00, se tributará solo sobre el valor catastral excedente de acuerdo con la siguiente tabla (Art. 766 del C.F.):

Tarifa Progresiva Combinada:	
0%	Sobre la base imponible de B/.0 hasta B/. 120,000.00
0.50%	Sobre la base imponible excedente de B/. 120,000.00 hasta B/. 700,000.00
0.70%	Sobre la base imponible excedente de B/. 700,000.00

- Aquellos inmuebles que se adquieran como primera compra de vivienda y se constituyan como Patrimonio Familia Tributario o Vivienda Principal, cuyo valor catastral este entre B/.120,000.00 a B/.300,000.00, quedan exonerados del impuesto de inmueble por un periodo de tres años, contados a partir de la fecha de expedición del permiso de ocupación o la fecha de inscripción en el Registro Público, lo que ocurra primero.
- Los bienes inmuebles que no se encuentren bajo la condición de Patrimonio Familiar Tributario o Vivienda Principal tributarán de acuerdo a la siguiente tabla (Art. 766-A del C.F.):

Tarifa Progresiva Combinada:	
0%	Sobre la base imponible de B/.0 hasta B/. 30,000.00

0.60%	Sobre la base imponible excedente de B/. 30,000.00 hasta B/. 250,000.00
0.80%	Sobre la base imponible excedente de B/. 250,000.00 hasta B/. 500,000.00
1%	Sobre la base imponible excedente de B/. 500,000.00

- Vencido el plazo de la exoneración de las mejoras vigentes concedidas antes de la entrada en vigencia del beneficio fiscal de Patrimonio Familiar Tributario o Vivienda Principal, se les aplicará la tarifa de la tabla anterior sin perjuicio de la opción que tiene el contribuyente de presentar solicitud para acogerse al Patrimonio Familiar Tributario o Vivienda Principal cuando así lo considere y cumpla con las condiciones establecidas para esos efectos.
- Los propietarios que fraccionen o dividan el valor catastral de un inmueble o simulen estar en la categoría de Patrimonio Familiar Tributario o Vivienda Principal, sin cumplir con los requisitos establecidos para estos efectos, serán sancionadas con una multa de B/. 1,000.00 a B/. 10,000.00 sin perjuicio de lo dispuesto en el artículo 797 del Código Fiscal sobre defraudación fiscal de impuesto de inmueble.

Exoneraciones actuales:

- Los bienes inmuebles constituidos bajo el Régimen de PH, que a la fecha se encuentren exoneradas sus mejoras pagarán el 1% del valor del terreno hasta el vencimiento de la exoneración de las mejoras. Una vez vencida la exoneración, se aplicarán las tarifas establecidas en el artículo 766-A del C.F.
- El propietario de un bien inmueble que actualmente se encuentre exonerado por alguna disposición legal anterior, podrá optar por acogerse al beneficio fiscal que otorga el Patrimonio Familiar Tributario o Vivienda Principal, una vez este se encuentre en vigencia en el 2019.
- Los bienes inmuebles que gocen de exoneración por nuevas mejoras habitacionales o comerciales y leyes especiales, mantendrán vigentes la exoneración hasta el término concedido por la ley correspondiente.
- Se reconocerán las exoneraciones vigentes al 31 de diciembre de 2018 de las mejoras derivadas de los proyectos cuyo permiso de construcción haya sido expedido antes del 1 de enero de 2019.

Solicitud:

- Para constituir un Patrimonio Familiar Tributario o una Vivienda Principal, el propietario del inmueble, ya sea persona natural o jurídica, debe presentar ante la Dirección General de Ingresos (en lo sucesivo "DGI") una declaración jurada sobre la utilización que se dará a la vivienda permanente.

- Adicionalmente, para acogerse a los beneficios fiscales se deberá presentar una solicitud simple ante la DGI con los requisitos que se establezcan para tales efectos.
- Presentada dicha solicitud, la DGI deberá pronunciarse y notificar al contribuyente dentro del término de tres meses a partir de la presentación de dicha solicitud, de lo contrario, se entenderá como aceptada dicha solicitud.
- Aquellos bienes inmuebles que actualmente constituyen un Patrimonio Familiar y gozan de una exoneración del impuesto de inmueble, serán reconocidos de manera automática por la Dirección General de Ingresos.

Agentes de Retención:

- Se establecen como agentes de retención del impuesto de inmueble a los bancos de licencia general, entidades financieras, cooperativas, y demás instituciones que otorguen financiamiento para la adquisición de viviendas o bienes raíces en general o por créditos garantizados con bienes inmuebles, con excepción de los inmuebles declarados como Patrimonio Familiar Tributario o Vivienda Principal.
- Se establece que este mecanismo de retención no conlleva responsabilidades solidarias en materia de determinación, liquidación, fiscalización, control o falta de pago del impuesto, ni genera responsabilidad administrativa ni penal para dichos agentes de retención, respecto del cumplimiento o pago del impuesto por parte del titular del inmueble que financian. Tampoco deberá generar cargo alguno a este titular.
- Dichos agentes informarán a la DGI las sumas retenidas en concepto de impuesto de inmueble y deberán depositar las sumas correspondientes en las cuentas del Tesoro Nacional.
- Igualmente tendrán la obligación de comunicar a los contribuyentes sobre los saldos pendientes de pago.
- La DGI reconocerá a los agentes de retención, por una sola vez, un crédito fiscal aplicable al impuesto sobre la renta por los costos que incurran en los ajustes a sus sistemas contables e informáticos para la implementación del mecanismo de retención del impuesto de inmueble. Igualmente les reconocerá anualmente un crédito aplicable al impuesto sobre la renta por la administración de este mecanismo de retención.

Periodo De Moratoria:

- Se concede, a partir de la promulgación de la Ley 66, un periodo de moratoria, hasta el 31 de diciembre de 2017, para el pago del impuesto de inmueble que recae sobre los intereses y recargos causados por los inmuebles sujetos a este impuesto.
- Se aplicará la prescripción de oficio del impuesto de inmueble solo a los contribuyentes que se acojan a esta moratoria.

Otras modificaciones al Código Fiscal:

- Se modifica el artículo 766-B del Código Fiscal estableciendo un máximo de B/. 50,000.00 que pagarán en concepto de impuesto de inmueble aquellos bienes inmuebles, incluyendo edificaciones y construcciones permanentes hechas o que se hicieran sobre dichos bienes, de propiedad de empresas dedicadas a la generación o transmisión de energía eléctrica o directamente relacionadas con la generación o transmisión de energía eléctrica para el servicio público.
- Se adicionan los párrafos 1, 2, 3 y un párrafo transitorio al artículo 768 del Código Fiscal los cuales establecen lo siguiente:
 - Para la estimación de la base imponible para determinar el impuesto de inmueble se utilizará el valor catastral del mismo, el cual será establecido por la Dirección de Informática Catastral y Avalúos de la Autoridad Nacional de Administración de Tierras mediante avalúos de oficio.
 - Para estimar el valor catastral se multiplicará el valor de mercado de la finca avaluada por el 60%.
 - Con respecto a la estimación del valor de mercado se tomarán en cuenta factores como oferta, localización, uso, topografía, frente, fondo, forma, drenaje, elementos ambientales y elementos sociales.
 - En el caso en que se consideren las mejoras, estas serán basadas en el método de costo, menos la depreciación por condición física y por edad, cuya vida útil sería de 75 años y el porcentaje de depreciación a razón de 1.33% por año, más el porcentaje, según condición física encontrada.
 - Una vez determinado el valor catastral, se aplicarán las tarifas del artículo 766-A.
 - Se establece que a partir de la promulgación de la Ley 66, el Gobierno Nacional no realizará avalúos generales, parciales o específicos hasta el 30 de junio de 2024.
- Se modifica el Parágrafo del artículo 786 del Código Fiscal estableciendo que se le otorgará un descuento de 10% de impuesto de inmueble al contribuyente que pague dicho impuesto dentro de los dos primeros meses del primer cuatrimestre del año fiscal, es decir a más tardar el último día del mes de febrero.

Modificaciones a Leyes Especiales:

- Se modifica el artículo 58 de la Ley 41 de 2004, por la cual se crea un régimen especial para el establecimiento y operación del Área Económica Especial Panamá Pacífico, estableciendo que la exoneración del impuesto de inmueble, así como la exoneración de impuesto de transferencia de bienes inmuebles, será por el término de 30 años para el Desarrollador maestro y de 10 años para las empresas que compren bienes inmuebles dentro del Área Panamá Pacífico, a partir del 1 de enero de 2019.

- Se adicionan al artículo 60 de la Ley 41 de 2004 que las empresas del Área Panamá-Pacífico, el Desarrollador y el Operador, estarán sujetos a los siguientes impuestos por sus operaciones interiores, exteriores o de exportación:
 - El impuesto de inmueble una vez transcurridos 30 años para el Desarrollador y 10 años para las empresas que compren bienes inmuebles dentro del Área Panamá-Pacífico, a partir del 1 de enero de 2019.
 - El 0.5% anual sobre el capital de la empresa con un mínimo de B/.100.00 y un máximo de B/.50,000.00, excepto para empresa que se hayan inscrito hasta el 31 de diciembre de 2016.
 - I.T.B.M.S. sobre los servicios que sean facturados a empresas establecidas en el Área Económica Panamá-Pacífico y zonas francas por personas naturales o jurídicas que no estén dentro de estas áreas.
- Se modifica el artículo 31 de la Ley 32 de 2011 estableciendo que las operaciones que realicen empresas establecidas dentro de la zona franca estarán exoneradas de todo impuesto con excepción del impuesto de inmueble. Se elimina la referencia expresa de la exoneración del impuesto sobre licencia de operación para estas empresas.
- Los inmuebles propiedad del promotor, ubicados en zonas francas, que actualmente gozan de exoneraciones por ser fincas que se constituyeron antes de la entrada en vigencia de esta Ley 66 y, que no tenían un término de vencimiento de la exoneración, se les vencerán las mismas en 30 años después de entrada en vigencia la Ley 66. También estarán exentos del impuesto de transferencia de bienes inmuebles.
- Por otro lado, los bienes inmuebles propiedad de empresas establecidas e inversionistas en zonas francas (reguladas por la Ley 32 de 2011), estarán exentos del impuesto de inmueble por el término de 10 años a partir de que se establezcan en esas zonas.

Otras modificaciones:

- Se modifica el artículo 5 de la Ley 3 de 1985 por la cual se establece un régimen de intereses preferenciales en ciertos préstamos hipotecarios, el cual empezará a regir a partir del 1 de enero de 2018.
- Se establece que el "tramo preferencial" en préstamos de vivienda cuyo valor registrado al momento del financiamiento sea mayor de B/. 40,000.00 y menor de B/. 120,000.00, no podrá exceder del 4%.
- En caso de viviendas cuyo valor registrado al momento del financiamiento sea de hasta B/. 40,000.00, el tramo preferencial será equivalente a la tasa de referencia que se establezca de tiempo en tiempo durante el periodo de vigencia del beneficio hipotecario. En consecuencia, el Estado pagará a las personas y entidades indicadas en el artículo 1 de la mencionada Ley, el 100% de los intereses preferenciales.
- Quedan excluidos del régimen hipotecario preferencial:
 - Inmuebles con valor registrado mayor a B/. 120,000.00

- Financiamientos fraccionados por uno o varios adquirentes sobre un mismo inmueble, que superen en su totalidad los B/. 120,000.00
 - Financiamientos para la compra o construcción de viviendas nuevas, cuyos prestatarios se encuentren siendo beneficiados con dicho régimen.
- Los préstamos hipotecarios preferenciales otorgados previamente, mantendrán los tramos preferenciales vigentes a la fecha en que se aprobaron.
- Igualmente se realizó una modificación al artículo 7 de la ley 3 de 1985, la cual entrará a regir a partir de la promulgación de la Ley 66, estableciendo que los créditos fiscales tratados en dicha ley podrán ser solicitados trimestralmente de conformidad con las disposiciones establecidas para estos efectos. Adicionalmente se establece que el acreedor que no pudiera utilizar todos sus créditos fiscales en un año fiscal, lo podrá utilizar durante los 5 años siguientes y que una vez transcurridos, el derecho al uso se prescribe.
- Se agrega un párrafo transitorio al artículo mencionado anteriormente, indicando que aquellos créditos fiscales que hubieran prescrito en el 2017, con base en el término de prescripción de 3 años que se había establecido anteriormente, recobrarán vigencia y quedarán sometidos al término de prescripción de 5 años. Dicho párrafo transitorio tendrá efecto retroactivo hasta el 1 de enero de 2013.
- Por otro lado, se establece que los notarios públicos deberán solicitar para protocolizar o elevar a escritura pública el traspaso de títulos de dominio o propiedad de un inmueble, el desglose de los valores correspondientes al terreno y a las mejoras.
- En el Registro Público no se practicará ninguna inscripción relativa a al traspaso de títulos de dominio de propiedad de bienes inmuebles si en la respectiva escritura no se detallan los valores de terreno y mejoras desglosados, incluso si son inmuebles bajo el régimen de P.H.

Yaremis Pérez Aguilera
Socia de Impuestos
yaremisper@deloitte.com

Ruben Irigoyen
Socio de Impuestos
ririgoyen@deloitte.com

Jonathan Pacheco
Socio de Impuestos
jonpacheco@deloitte.com

Desirée Esáa
Gerente de Impuestos
desaa@deloitte.com

Yira Cobos
Gerente de Impuestos
ycobos@deloitte.com

Maria Andreina Marquez
Gerente de Impuestos
marimarquez@deloitte.com

Lisandro Becerra
Gerente de Impuestos
libecerra@deloitte.com

Tania Aguilar
Gerente de Impuestos
tanaguilar@deloitte.com

Rosemari Cordero
**Directora de Precios de
Transferencia**
rcordero@deloitte.com

Carlos Fernandez
**Gerente de Precios de
Transferencia**
carlfernandez@deloitte.com

© 2017 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> 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 210.000 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.