



Panamá, 15 de junio de 2011
Nota No. 201-01-5910

Licenciada [REDACTED]

E.S.D.

Ref.: Ventas de inmuebles
Base Legal: Art. 70 C.F.
Art. 94 D.E. 170 de 1993

Licenciada [REDACTED]

Referente a su nota presentada, el día 20 de abril de 2011, en la cual plantea lo siguiente:

"...

La Ley 33 de 2010, indica en su artículo No. 701, en los casos para el cómputo de Impuesto sobre la Renta, estableciendo en primera instancia:

En su acápite a) Si la compraventa o cualquier otro tipo de traspaso a título oneroso de bien inmueble está dentro del control giro ordinario de los negocios del contribuyente, se calculará, a partir del 1 de enero de 2011, el Impuesto sobre la renta aplicando sobre el valor total de la enajenación o del valor catastral, cualquiera que sea mayor, las siguientes tarifas progresivas, la que solo aplican para la primera venta de vivienda y locales comerciales nuevos.

De igual forma, indica que si la compraventa de bienes inmuebles no está dentro del giro ordinario de los negocios del contribuyente, se calculará el Impuesto sobre la Renta a una tasa (sic) del diez por ciento (10%) sobre la renta gravable. El contribuyente tendrá la obligación de pagar una suma equivalente al tres por ciento (3%) del valor total de la enajenación o del valor catastral, cualquiera sea mayor, en concepto de adelanto al impuesto sobre la Renta.

Para los efectos, aquellas empresas dedicadas a crear infraestructura para la venta de lotes servidos, y aclarar la tasa aplicar en la venta de estos inmuebles, requerimos de su respuesta de manera formal para estos casos en particular y no queden fuera de los aspectos de legales de la ley. Ya que existe actualmente un vacío legal en lo concerniente a este tipo de actividades dentro del Decreto de Gabinete No. 170 de 1993, modificado por el Decreto Ejecutivo No. 98 de septiembre de 2010.

"...

RESPUESTA:

En lo que respecta a la enajenación de inmuebles diferencia entre las compraventas de bienes inmuebles que se encuentran dentro del giro ordinario de negocios del contribuyente, y las que no se encuentren dentro de este.

Dentro de las compraventas que formen parte del giro ordinario de negocios; que hayan revalorizado por lo menos dentro de los dos (2) años anteriores al fecha de venta, y con permiso de construcción a partir del 1 de enero de 2011, siempre que sea la primera venta de viviendas y locales comerciales nuevos, podrán optar la tabla progresiva contemplada en el literal a) del artículo 701 del Código Fiscal, las viviendas y locales comerciales que no sean nuevos, pagarán este impuesto (ganancias de capital) conforme a la tabla general establecida en los artículos 699 o 700 del Código Fiscal.

Y si la compraventa de bienes inmuebles no está dentro del giro ordinario de los negocios del contribuyente, se calculará el Impuesto sobre la Renta a una tasa del diez por ciento (10%) sobre la renta gravable. El contribuyente tendrá la obligación de pagar una suma equivalente al tres por ciento (3%) del valor total de la enajenación o del valor catastral, cualquiera que sea mayor, en concepto de adelanto al Impuesto sobre la Renta, señala el literal a) del citado artículo 701 del Código Fiscal.

Es decir, los contribuyentes liquidarán el impuesto de ganancia de capital, conforme sus enajenaciones se encuentren o no, dentro del giro ordinario de negocios del contribuyente, ya que la Ley no da un tratamiento especial para la compraventa de lotes servidos.

Atentamente,



ESMERALDA GEORGE

Subdirectora General de Ingresos

EG/NAC/FMS

