



Panamá, 11 de febrero de 2011

Nota No. 201-01-1633

Licenciado

Ciudad de Panamá

E.

S.

D.

*Ref. Aplicación Impuesto sobre la Renta en la
enajenación de los bienes inmuebles.
Base Legal: Art. 701, literal a) del Código Fiscal.*

Licenciado

Damos respuesta a su consulta fechada 29 de Octubre de 2010, la cual plantea de la siguiente manera:

NOS CONSULTA:

“De conformidad con las modificaciones introducidas al literal a) del artículo 701 del Código Fiscal por el artículo 2 de la ley 33 de 2010, cuál es el régimen aplicables para la determinación del Impuesto sobre la Renta por la enajenación de bienes inmuebles durante el período fiscal 2010 y subsiguientes, cuando se trate de contribuyentes que tengan como parte de sus actividades la enajenación de viviendas y locales que no sean nuevos (usados).” (subrayamos)

RESPUESTA:

Esta Dirección ha procedido con la verificación de las normas que tratan el tema del Impuesto Sobre la Renta, específicamente con respecto a la enajenación de bienes inmuebles, por lo que corresponde ahora, entrar a detallar lo conducente respecto del tema que nos ocupa.

Primeramente citamos el artículo 701 del Código Fiscal, modificado por el artículo 2 de la Ley 33 del 2010, el que a su letra dice así:

“Artículo 701. Para los efectos del cómputo del Impuesto sobre la Renta en los casos que a continuación se mencionan, se seguirán las siguientes reglas:

a. En los casos de ganancia por enajenación de bienes inmuebles, la renta gravable será la diferencia entre el valor real de venta y la suma del costo básico del bien y de los gastos necesarios para efectuar la transacción.

Si la compraventa o cualquier otro tipo de traspaso a título oneroso de bienes inmuebles está dentro del 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, las que solo aplican para la primera venta de viviendas y locales comerciales nuevos, así:

Valor de la vivienda nueva	Tasa
Hasta B/. 35,000.00	0.5%
De mas de B/. 35,000.00 hasta B/. 80,000.00	1.5%
De más de B/. 80,000.00	2.5%
Locales comerciales nuevos	4.5%

Para acogerse a esta tarifa, el terreno debe haberse revalorizado por lo menos dentro de los dos años anteriores a la fecha de la venta. Solo aplicará para permisos de construcción emitidos a partir del 1 de enero de 2011.

Este Impuesto se pagará antes de la inscripción de la compraventa en el Registro Público de Panamá. Con la aplicación de estas tarifas, no se requiere del adelanto del uno por ciento (1 %) mensual previsto en el Parágrafo 6 del artículo 710 de este Código o de la estimada contenida en el artículo 727, siempre que la persona jurídica o natural realice exclusivamente esta actividad. Para los efectos de este literal, se considera que hay traspaso de la propiedad en toda edificación nueva de viviendas o locales comerciales cuyo primer propietario por inscribir en el Registro Público no sea la persona jurídica o natural que ejecutó como propietario o promotor las referidas edificaciones. El propietario o promotor desarrollador deberá pagar al Fisco el Impuesto sobre la Renta según lo previsto en la tabla de tasas descritas en este literal y el pago deberá constar en la escritura pública por la cual se registra la propiedad del nuevo inmueble.

En los casos establecidos en el párrafo anterior, la exoneración del de 2% de Transferencia de Bien Inmueble contenido en el artículo 1 de la Ley 106 de 1974 se entenderá utilizado de manera definitiva en esta primera inscripción del título de propiedad y no podrá reconocerse dicha exoneración de 2% al traspasar este inmueble.

En los casos en que la Dirección General de Ingresos compruebe que hay simulación sancionará a los responsables con arreglo a los artículos 752 y 764 de este Código.

La venta de viviendas o locales comerciales que no sean nuevos, quedan sujetas a las reglas generales establecidas y consecuentemente tributarán el Impuesto sobre la Renta a la tarifa general establecida en los artículos 699 ó 700 de este Código.

Quedan excluidas las donaciones reconocidas en este Código y leyes especiales.

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...."

(el subrayado es de esta dirección)

Por lo observado en el artículo citado, podemos colegir y concluir que los contribuyentes que tengan como PARTE de sus actividades la venta de viviendas y locales comerciales usados o no nuevos quedan sujetos a las reglas generales del Impuesto Sobre la Renta y tributarán conforme a lo establecido en los artículos 699 o 700 del Código Fiscal.

Atentamente;


LUIS E. CUCALON
• Director General de Ingresos

LEC/MAC/mem
Tarea N°. 5296

