



Panamá, 24 de enero de 2011
Nota No. 201-01-596

Licenciado

E.S.D.

*Ref.: Giro Ordinario
Base Legal: Artículo 701 del C.F.*

Licenciado

Referente a su memorial recibido en este despacho el 24 de septiembre de 2010, mediante el cual nos expone los hechos que motivan su consulta procedemos a responder en el mismo orden en que fue presentada, como se detalla a continuación:

PRIMERA CONSULTA:

Se podría interpretar que el criterio sostenido por la DGI y desarrollado a través de la Consulta 201-01-140 de enero de 2008, tomando en cuenta que se han realizado varias modificaciones del Código Fiscal después del 2008, puede ser aplicado actualmente para el caso de una empresa que se dedique específicamente a la compra y venta de bienes inmuebles aun cuando esta refleje una venta menor de diez lotes, podría igual, esta acceder a la posibilidad de tributar bajo el giro ordinario del negocio, siempre y cuando aporte las pruebas correspondientes.

RESPUESTA:

El artículo 40 del Decreto Ejecutivo 98 de 2010, que adiciona el artículo 94-A al Decreto Ejecutivo 170 de 1993, incorpora el concepto de giro ordinario:

"Artículo 94-A: Concepto de giro ordinario de negocios.

Para efectos de liquidar el impuesto sobre la renta en los casos de la venta de bienes inmuebles, se considera giro ordinario de negocios cuando los ingresos por la compraventa de viviendas y locales comerciales nuevos representen al menos el 51% de los ingresos totales. (El subrayado es nuestro)

Se entiende por local comercial nuevo, toda edificación nueva destinada a uso distinto a habitación o vivienda."

De esta norma se desprende el hecho de que para que se considere que las operaciones de venta de inmuebles de una empresa se encuentren dentro del giro ordinario de negocios sus ventas deben representar por los menos el 51% de sus ingresos totales.

En cuanto a las edificaciones cuyo destino no sea para la habitación o vivienda o sea los locales comerciales, estos deben ser nuevos, es decir que la suma de las compraventa de viviendas (nuevas o no nuevas) y locales comerciales nuevos, representen el 51 por ciento de los ingresos totales, así se considerará que la compraventa de inmuebles es parte del giro ordinario de negocios de la empresa.

Tendríamos entonces que se encuentran dentro del giro ordinario de negocios:

1. Compraventa de viviendas nuevas o no nuevas que excedan el 51% de los ingresos totales.
2. Compraventa de locales comerciales nuevos que excedan el 51 % de los ingresos totales.
3. Que la suma de las compraventas de las viviendas nuevas o no nuevas, y los locales comerciales nuevos excedan el 51 %.

Y no se considerará que esté dentro del giro ordinario de negocios, independientemente de los ingresos que representen para la empresa:

1. La compraventa de bienes inmuebles sin mejoras (terrenos).
2. La compraventa de locales comerciales que no sean nuevos.

SEGUNDA CONSULTA:

En caso que el anterior supuesto sea correcto y se trate de un inmueble cuyas mejoras posean permiso de construcción antes de 1 de enero de 2011, ¿A través de qué documentos pudiéramos acreditar, ante Notario Público, la exoneración del pago del 3% establecido en la Ley, con el afán de lograr el cierre de la Escritura de venta, toda vez que se estaría tributando mediante el procedimiento establecido para los contribuyentes que se encuentren bajo el giro ordinario del negocio?

RESPUESTA:

Las empresas que tienen enajenaciones dentro del giro ordinario de sus negocios, pagarán el Impuesto de Transferencia de bienes Inmuebles a través del formulario 106 (ITBI), y en lo que respecta al Impuesto de Ganancias de Capital, lo harán a través de Declaración Jurada de Rentas anual, y no a través del formulario 107, ya que este se utiliza para ganancias de capitales por enajenaciones que no se encuentren dentro del giro ordinario de negocios.

TERCERA CONSULTA:

¿Qué aplica para el resto del año 2010, en relación a las propiedades nuevas, toda vez que es a partir del 1 de enero del año 2011 que comienza a regir la nueva tasa progresiva para este tipo de propiedades?

RESPUESTA:

Hasta el 31 de diciembre de 2010, estuvo vigente el literal a, del artículo 94 del Decreto Ejecutivo 170, vigente hasta entonces, dispone:

"Artículo 94. Procedimiento para calcular el impuesto.

En el caso de que la actividad sea producto del giro de negocios del contribuyente, se procederá de la siguiente manera:

1. El monto de las enajenaciones correspondientes a cada inmueble, deberá sumarse a la Renta Gravable de otras fuentes del año en que se realizó la enajenación.

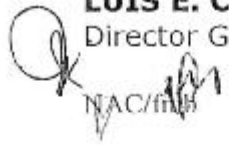
2. Del Impuesto sobre la Renta causando conforme a los Artículos 699 y 700 del Código Fiscal, se restará el monto del Impuesto de transferencia de bienes inmuebles (2%) pagado en las transferencias.

Los contribuyentes que por cualquier razón hayan pagado la tarifa fija y definitiva del diez por ciento (10%) y con posterioridad se acojan al procedimiento de tributar conforme al giro de sus negocios, podrán deducir del Impuesto causado dicho importe, además del Impuesto de transferencia de bienes inmuebles (2%)."

Atentamente,


LUIS E. CUCALÓN

Director General de Ingresos


NAC/mib