

Panamá, 2 de octubre de 2017
Nota N° 201-01-2715 DGI

Licenciada

[REDACTED]
[REDACTED]

Respetada Licenciada [REDACTED]:

Por este medio, tenemos a bien dar respuesta a su memorial recibido el 9 de junio de 2017, mediante el cual en su condición de apoderada especial de la sociedad [REDACTED] [REDACTED] donde presenta ampliación a la consulta sobre exoneración sobre bienes inmuebles con fideicomiso.

CONSULTA:

El impuesto sobre bienes inmuebles recae sobre el propietario o sobre el propio bien, tal como lo indica el 763 del Código Fiscal.

CRITERIO DEL CONSULTANTE:

"El impuesto sobre bienes inmuebles es de naturaleza real y no subjetiva, ya que recae sobre el bien, independientemente de quien sea su titular y la actividad que este ejerza.

RESPUESTA:

En relación con el Impuesto de Inmuebles, el artículo 763 del Código Fiscal establece de forma clara que son objeto de este impuesto, todos los terrenos situados en el territorio jurisdiccional de la República, así como los edificios y demás construcciones permanentes hechas o que se hicieren sobre dichos terrenos; tengan éstos o no Título de Propiedad, inscrito en el Registro Público de la Propiedad.

Además, podemos agregar que este impuesto grava el inmueble quien quiera que sea el dueño o usuario y tendrá preferencia sobre cualquier otro gravamen que pese sobre dicho bien, al tenor de lo establecido en el artículo 765 del Código Fiscal.

CONSULTA:

Si un inmueble se encuentra exonerado, por dedicarse al desarrollo de la actividad turística de hotelería, y luego es incorporado al Régimen de Propiedad Horizontal, esta exoneración subsiste a las nuevas fincas que nacen de esta operación, si las mismas están destinadas al desarrollo de la actividad turística de alejamiento que dio origen a la exención; dado que las mismas son fincas hijas de la madre.

CRITERIO DEL CONSULTANTE:

"Como el objeto de este impuesto es el bien en sí mismo, con independencia de su propietario, lo mismo debe aplicar para las exoneraciones si se mantiene la actividad que dio origen a la exención."

"La exoneración del impuesto al bien inmueble otorgada a la finca madre debe subsistir, luego de la incorporación de la misma al régimen de Propiedad Horizontal, en cada una de la fincas creadas, siempre que las mismas estén destinadas a la actividad turística de hotelería, conforme a lo dispuesto en la Ley 8 de 1994 y más recientemente el numeral 2 del artículo 4 de la Ley 80 de 2012."

RESPUESTA:

La ley 80 de 8 de noviembre de 2012 en fomento de las actividades turísticas dispone exoneración del impuesto de inmuebles sobre terrenos y mejoras, por el término de diez años, contado a partir de la fecha de inicio de operación de los establecimientos, según certificación expedida por la Autoridad de Turismo de Panamá.

Además establece que esta exoneración cubrirá todos los bienes inmuebles donde opere el establecimiento de alojamiento público y sus actividades complementarias, siempre que sean utilizados íntegra y exclusivamente en las actividades turísticas previamente inscritas.

Para el caso de edificaciones de uso múltiple, el contribuyente deberá segregar el área que ocupa el establecimiento turístico con la finalidad de que goce de la exoneración fiscal.

Por lo anterior expresado, somos de la opinión de que la finca que fue objeto del fomento o la exención del impuesto de inmuebles, debe seguir gozando de dicha exención mientras siga siendo destinada a la misma actividad siempre y cuando cumpla con todas las reglamentaciones y requisitos con

los que cumplía al momento de haber sido incentivada y por el tiempo en que fija la ley.

CONSULTA:

Si el propietario real y efectivo de un bien inmueble exonerado lo da en garantía a un fiduciario y el propietario real y efectivo lo continúa explotando para la actividad exonerada de turismo la exención, se debe mantenerse (sic) al propietario real efectivo.

CRITERIO DEL CONSULTANTE:

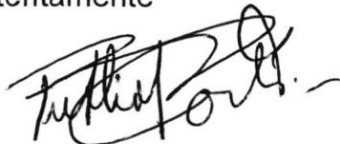
"En el caso del fideicomiso de garantía, si bien el inmueble se traspasa a favor del fiduciario, es solo garantizar el fiel cumplimiento de una deuda, en ningún momento implica un traspaso real del uso, dominio o goce del bien. Salvo incumplimiento por parte del deudor el fiduciario no puede disponer del bien inmueble."

RESPUESTA:

En materia de fideicomiso la norma dispone que los contratos de este tipo quedarán exonerados de todo tipo de impuesto la transferencia de bienes en fideicomiso, así como la devolución de los bienes originalmente aportados si son restituidas a la misma persona que los aportó inicialmente, ya sea el fideicomitente, fideicomitente adherente o tercero respectivo en cada caso.

En los contratos de fideicomisos de garantía, el bien inmueble garantiza la obligación principal del deudor y no se celebra a fin de realizar una enajenación del bien dado en fideicomiso, por lo tanto, como no hay un traspaso de dominio del bien inmueble se mantienen las exoneraciones concedidas en la medida en que la actividad se la misma por lo que tiene derecho a la exoneración.

Atentamente



PUBLIO RICARDO CORTÉS C.
Director General de Ingresos



PRCC/JMB/wlm