



REPÚBLICA DE PANAMÁ
— GOBIERNO NACIONAL —

MINISTERIO DE ECONOMÍA Y FINANZAS
DIRECCIÓN GENERAL DE INGRESOS

Panamá, 12 de enero de 2021
Nota N° 201-01-0005-DGI

Licenciada [REDACTED]

E. S. M.

Licenciada [REDACTED]

En atención a su memorial presentado ante esta Dirección, respecto al concepto de vivienda plurifamiliar vertical establecido en la Ley 94 de 20 de septiembre de 2019 que reforma la Ley 3 de 20 de mayo de 1985, se procederá a aclarar las disposiciones tributarias objeto de la consulta.

Lo que se consulta.

1. A criterio de la Dirección General de Ingresos (D.G.I.); ¿cómo podemos definir o que se considera una vivienda plurifamiliar vertical?
2. El concepto de vivienda plurifamiliar vertical ¿restringe la aplicación del interés preferencial contemplado en la Ley 3 de 20 de mayo de 1985 para algún tipo de vivienda?
De ser positiva la respuesta, favor indicar para cuáles tipos de vivienda aplicaría.
3. Aclarar la aplicación del numeral 5 de la Ley 3 de 20 de mayo de 1985 modificado por la Ley 94 de 20 de septiembre de 2019 en conjunto con el numeral tres (3) del Artículo 5 transitorio en cuanto a lo siguiente:
 - ¿Los numerales 4 y 5 del artículo 5 de la Ley 3 de 20 de septiembre de 1985, están dispuestos para ser aplicados a todos los préstamos que se desembolsen a partir de la promulgación de la Ley 94 de 20 de septiembre de 2019?
La duda surge porque el numeral 3 del artículo 5 transitorio de la Ley 94 del 20 de septiembre de 2019 establece específicamente lo siguiente:

“En el caso de los numerales 4 y 5, también se podrán acoger a este beneficio las viviendas cuyos permisos de ocupación fueron expedidos desde el 1 de enero de 2018 hasta la fecha de promulgación de la presente Ley, solo para los préstamos hipotecarios que se otorguen hasta el 31 de diciembre de 2021.

Queremos aclarar si el numeral antes descrito pretende:

- Incluir de manera retroactiva los préstamos cuyo permiso de ocupación hubiesen sido expedidos desde el 1 de enero de 2018 hasta la entrada en vigencia de la Ley 94 del 20 de septiembre de 2019, toda vez que este tramo no existía antes de su promulgación o;
- Precisar que para estos tramos solamente serán beneficiados los financiamientos de vivienda plurifamiliar vertical cuyo permiso de ocupación haya sido expedido desde el 1 de enero de 2018 hasta la fecha de promulgación de la Ley 94 del 20 de septiembre de 2019.

Opinión de la Dirección General de Ingresos:

A. Respecto a la pregunta N° 1.

Se consideran construcciones de viviendas plurifamiliares verticales (edificios hacia arriba), las que se construyen en terrenos compartidos entre los futuros copropietarios, así como sus áreas sociales, llamados comúnmente propiedad horizontal PH, porque en su mayoría son pisos que tienen más de un apartamento y se comparten con otros copropietarios. A diferencia de otras viviendas o construcciones horizontales (hacia los lados), que pueden ser adosadas o individuales, las que también se pueden constituir en PH, para lo cual comparten áreas sociales o comunes como canchas, piscinas, etc.

B. Respecto a la pregunta N° 2.

El artículo 2 de la Ley 3 de 1985 modificada por el artículo 1 de la Ley 94 de 2019, indica claramente los elementos esenciales y requisitos únicos de los Préstamos Hipotecarios Preferenciales, para poder aplicar a dicho interés.

Tales construcciones (vivienda plurifamiliar) podrán acogerse al régimen de intereses preferenciales contemplados en la ley para préstamos hipotecarios, **siempre y cuando** cumplan con todos los extremos expuestos en el artículo 2 de la Ley 3 de 1985 modificada por el artículo 1 de la ley 94 de 2019.

Esto quiere decir, que el precio de compra o de construcción de la vivienda no puede exceder de ciento ochenta mil balboas (B/ 180,000.00), también quedarían excluidos los inmuebles fraccionados por uno o varios adquirentes sobre un mismo inmueble, que superen en su totalidad los ciento ochenta mil balboas (B/ 180,000.00) y los financiamientos para la compra o construcción de viviendas nuevas, cuyos prestatarios se encuentren siendo beneficiados con este régimen y todas aquellas viviendas o construcciones que no cumple con los demás elementos anunciados en la Ley 3 de 1985 modificada por Ley 94 de 2019.

C. Respecto a la pregunta No. 3

El numeral 5 del artículo 2 de la Ley 94 de 2019 se refiere a préstamos para viviendas plurifamiliares verticales por 5 años no renovables, cuyo valor registrado sea mayor de B/.150.000 y no exceda de B/.180.000, a nivel nacional.

El numeral 3 del artículo 5 transitorio de la misma Ley nos dice que en los casos de los numerales 4 y 5 de la Ley 94 de 20 de septiembre de 2019, también se podrán acoger las viviendas cuyos permisos de ocupación fueron expedidos desde el 1 de enero de 2018 hasta la fecha de promulgación de la presente Ley, o sea la Ley 94 de 2019, y agrega, sólo para los préstamos hipotecarios que se otorguen hasta el 31 de diciembre de 2021.

En cuanto a si los numerales 4 y 5 de la Ley 3 de 20 de mayo de 1985, están dispuestos para ser aplicados a todos los préstamos que se desembolsen a partir de la promulgación de la Ley 94 de 2019, debemos informarle que el artículo 9 de la Ley 94 de 20 de septiembre de 2019 modificó el artículo 5 de la Ley 3 de 20 de mayo de 1985, por tanto, lo que aplica son los numerales, 4 y 5 del artículo 2 de la Ley 94 de 2019.

Efectivamente, el numeral 3 del artículo 5 **transitorio** de la Ley 94 de 2019 taxativamente, dispone que:

“En el caso de los numerales 4 y 5, también se podrán acoger a este beneficio las viviendas cuyos permisos de ocupación fueron expedidos desde el 1 de enero de 2018 hasta la fecha de promulgación de la presente Ley, solo para los préstamos hipotecarios que se otorguen hasta el 31 de diciembre de 2021.”

La cita textual del numeral 3 del artículo 5 transitorio de la Ley 94 de 20 de septiembre de 2019, no da lugar a dudas en cuanto a que también se podrán acoger al beneficio fiscal las viviendas cuyos permisos de ocupación fueron expedidos desde el 1 de enero de 2018 hasta la entrada en vigencia de la citada Ley y, sólo para los préstamos hipotecarios que se otorguen hasta el 31 de diciembre de 2021.

Atentamente,



PUBLIO DE GRACIA TEJADA
Director General de Ingresos
Ministerio de Economía y Finanzas.



PDGT/RBR/AESC/BIRR/lv*

Handwritten initials and signatures, including "RBR" and "AESC", and a signature that appears to be "lv*".