

Panamá, 24 de marzo de 2022
Nota No.201-01-0413-DGI

Licenciado:

E. S. D.

Respetado licenciado

Por este medio tenemos a bien darle respuesta a su consulta presentada el 25 de febrero de 2022, referente al método alícuota y demás elementos asociados al pago del impuesto sobre la renta en la enajenación de inmuebles de carácter comercial, cuando la misma sea parte del giro comercial del negocio.

CONSIDERACIONES PRELIMINARES:

El consultante manifiesta que su representada es una inmobiliaria que se dedica a la promoción, alquiler y venta de las fincas que nacieron luego de la incorporación al régimen de propiedad horizontal del P.H Federal Mall, ubicado en el Distrito de David, provincia de Chiriquí, cuya actividad se encuentra dentro del giro ordinario del negocio.

Lo anterior se realiza en acogimiento al literal a) del artículo 701 del Código Fiscal, modificado por la Ley No.208 de 06 de abril de 2021:

“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) (...)

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 de Panamá no sea la persona jurídica o natural que ejecute como 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 impuesto de 2% de transferencia de bienes inmuebles contenido en el artículo 1 de la Ley 106 de 1974 se entenderá utilizada de manera definitiva en esta primera inscripción del título de propiedad y no podrá reconocerse dicha exoneración de 2% al traspasar este inmueble.

La mayoría de las ventas que realiza la empresa son financiadas por entidades bancarias y las escrituras públicas que contienen dichos contratos son tramitadas por los bancos quienes solicitan como requisito los impuestos de transferencia de bienes inmuebles y de ganancia de capital". Sobre este punto se indica que uno de los bancos hace referencia a lo establecido en la Ley No.94 del 20 de septiembre de 2019 (que modifica la Ley No.3 de 1985, que establece un régimen de intereses preferenciales en ciertos préstamos hipotecarios), específicamente en su artículo cuatro que establece lo siguiente:

Artículo 4: Está exenta del impuesto a la transferencia de bienes inmuebles la primera operación de venta de viviendas nuevas, siempre que se trate de la primera operación de compraventa, que esta ocurra dentro de los cinco años posteriores al permiso de ocupación y que se refiera a:

1. **Viviendas nuevas** cuyo permiso de construcción se haya expedido dentro del periodo comprendido del 1 de julio de 2016 al 1 de julio de 2019, o
2. **Viviendas nuevas** cuyo permiso de ocupación se haya expedido dentro del periodo comprendido del 1 de julio de 2022.

CONSULTA EN CUESTIÓN:

El contribuyente solicita se le brinde opinión si la inmobiliaria [REDACTED] al encontrarse dentro del giro ordinario del negocio, no debe pagar el impuesto de transferencia de bienes inmuebles, según lo establecido en la Ley No.28 de 8 de mayo de 2012, para que de esa manera tener un documento que los respalde en la respuesta que se le facilita a los bancos encargados de financiar unidades inmobiliarias en venta.

CRITERIO DEL CONSULTANTE:

El criterio jurídico del consultante es que no debe pagar el impuesto de transferencia del bien inmueble, ya que al ser compraventa de locales comerciales nuevos y la inmobiliaria se encuentra dentro del giro ordinario del negocio, solo deberá pagar el 4.5%, tal y como lo establece la Ley No.28 de 8 de mayo de 2012.

RESPUESTA:

Siguiendo los hechos expuestos en su consulta, podemos seguir la línea del literal a) del artículo 701, del Código Fiscal de Panamá, que indica lo siguiente:

"....

- a. *En los casos de ganancia por enajenación de bienes inmuebles, la renta gravable será la diferencia entre el valor real de la 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 2012, 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:

Hasta B/.35,000.00	0.5%
De más 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%.

Las tarifas antes mencionadas solo aplicarán para permisos de construcción emitidos a partir del 1 de enero de 2010.

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 1% mensual previsto en el párrafo 6 del artículo 710 o de la estimada contenida en el artículo 727.

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 de Panamá no sea la persona jurídica o natural que ejecuto como 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 impuesto de 2% de transferencia de bienes inmuebles contenido en el artículo 1 de la Ley 106 de 1974 se entenderá utilizada 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 lo dispuesto en el artículo 752.

La venta de viviendas o **locales comerciales** que no sean nuevos queda sujeta a las reglas generales establecidas y consecuentemente tributará el impuesto sobre la renta a la tarifa general establecida en los artículos 699 o 700. (el subrayado y resaltado son nuestros)

En virtud de lo anterior, esta dirección concluye con respecto a la presente consulta jurídica que [REDACTED] no debe pagar el impuesto de transferencia del bien inmueble siempre y cuando esté dentro de giro ordinario, y cumpla con todos los requerimientos establecidos en la citada ley.

Es importante señalarle al contribuyente que dicha exoneración no podrá reconocerse al traspasar el inmueble y adicionalmente cuando la compraventa de bienes inmuebles no se encuentre dentro del giro ordinario de los negocios del contribuyente, se calculará el impuesto sobre la renta a una tasa del 10% sobre la renta gravable a lo cual el contribuyente tendrá la obligación de pagar una suma equivalente al 3% del valor total de la enajenación o del valor catastral, cualquiera que sea mayor, en concepto de adelanto de impuesto sobre la renta.

Fundamento Legal: Ley 208 de 6 de abril de 2021, que modifica el artículo 701 del Código Fiscal de Panamá

Atentamente,


PUBLIO DE GRACIA TEJADA
Director General de Ingresos.




PDGT/GHM/BIR/mar/lb