



26 de julio de 2011.
Nota No.202-01-193

Licenciado



E. S. D.

REF.: Régimen de intereses preferenciales en ciertos préstamos hipotecarios.

Base Legal: Ley No. 3 de 20 de mayo de 1985 y sus modificaciones, Decreto Ejecutivo 39 de 2009, Resolución No. 201-056 de 4 de enero de 2008.

Licenciado



En atención a su nota referente al Régimen Fiscal contenido en la Ley No. 3 de 20 de mayo de 1985 y sus modificaciones, "Por la cual se establece un régimen de intereses preferenciales en ciertos préstamos hipotecarios", tenemos a bien señalar lo siguiente:

CONSULTA:

1. "Puede un cliente bancario (contribuyente) que celebró un financiamiento con institución bancaria, referente a un **Contrato de Línea de Crédito Interina para la Construcción de las MEJORAS**, que conforman su Vivienda Principal, **a la cual se le aplicó una Tasa de interés normal, solicitar a éste mismo Banco u otra institución bancaria, una nueva facilidad para cancelar dicho contrato de Línea de Crédito para la construcción, y a ésta nueva facilidad crediticia, solicitarle al Banco que la otorgó, le aplique INTERES PREFERENCIAL** conforme lo establece la citada Ley No. 13 y sus modificaciones." (el resaltado es nuestro)

RESPUESTA:

El artículo 2 de la Ley No. 3 de 20 de mayo de 1985, establece los elementos esenciales y requisitos únicos, para que los Bancos, la Caja de Ahorros, el Banco Nacional de Panamá, el Banco Hipotecario Nacional, otras entidades financieras, incluyendo las asociaciones de ahorro y préstamo, o cualquiera otra persona jurídica que

previamente se registre en el Ministerio de Hacienda y Tesoro y cuyo giro comercial sea el de otorgar préstamos hipotecarios o dedicarse a la construcción, puedan acogerse al régimen fiscal denominado "Préstamos Hipotecarios Preferenciales", a saber:

Artículo 2. Son elementos esenciales y requisitos únicos de los préstamos hipotecarios preferenciales:

- a. **Que el producto del préstamo se destine, exclusivamente, al financiamiento del precio de compra o de la construcción de la residencia principal del prestatario, en la República de Panamá.**
- b. Que la referida residencia sea nueva. En el supuesto de adquisición por compra, se reputará como tal la primera venta desde su construcción, sin que haya sido previamente habitada.
- c. Que no se trate de préstamos para financiamiento interino de construcciones, ni para construir mejoras en una vivienda previamente habitada.
- d. Que el préstamo conlleve garantía hipotecaria constituida sobre el inmueble de que forma parte la referida residencia.
- e. Que el precio de compra o de construcción de la vivienda no exceda de ochenta mil balboas (B/.80,000.00). (texto según artículo 3, ley 29 de 2008)
- f. Que el pago del préstamo se haya estructurado con arreglo a una tabla de amortización basada en un plazo no menor de quince (15) años.

En atención a la norma anterior, se define precio de construcción así:

Artículo 3-A. (adicionado por el artículo 4 de la Ley 29 de 2008) Para los efectos de la presente Ley, los siguientes términos se entenderán así:

1. *Precio de compra.* Valor a pagar por el adquirente de la propiedad, que incluye terreno y mejoras. No se podrán financiar bajo el régimen de interés preferencial las compras de terrenos sin la existencia de mejoras.
2. ***Precio de construcción.*** Valor que paga el propietario de un inmueble con la finalidad de financiar la construcción de su residencia principal.
3. *Residencia principal.* Vivienda de uso primario, cuya habitación es de carácter permanente y habitual.

4. *Valor registrado.* El que aparece en la escritura de compraventa.

De conformidad al caso que nos plantea, el supuesto presentado contraviene abiertamente el primero de los elementos esenciales, porque **la nueva facilidad de crédito solicitada, a la cual se le pretende aplicar la tasa de interés preferencial, se utilizaría para pagar el préstamo interino de construcción y no para financiar directamente la construcción, que es como lo condiciona la ley.** En este sentido y contestando su pregunta, no puede solicitarse un préstamo con interés preferencial, para pagar otro préstamo, ni siquiera el interino de construcción.

CONSULTA:

2. Puede un cliente bancario (contribuyente), conforme lo regula la citada Ley No. 13 y sus modificaciones, solicitar una facilidad crediticia para la construcción de mejoras de su vivienda principal, **por un valor de avalúo y valor registrado en el Registro Público de Panamá (terreno y Mejoras) mayor a los establecidos por la citada Ley, a fin de que le sean aplicables la tasa de INTERES PREFERENCIAL,** sustentando lo anterior en el hecho de que el Banco sólo le financiaría hasta o dentro de los límites y/o montos establecidos (sic) en la citada Ley y sus modificaciones, y **pudiendo incluso el cliente bancario asumir entonces la diferencia (montos) con sus propios recursos económicos.**

RESPUESTA:

De conformidad a los requisitos antes señalados, el precio de compra o de construcción de la vivienda no debe exceder los ochenta mil balboas (B/.80,000.00), para que el prestatario pueda optar por la tasa de interés preferencial en su financiamiento. En este sentido, el Banco no puede conceder un préstamo mayor a la suma señalada y aplicar la tasa de interés preferencial sobre el monto de B/.80,000.00 y otra tasa por la diferencia del financiamiento, ni tampoco conceder un préstamo bajo el régimen de interés preferencial para una construcción cuyo valor esté estimado en un monto mayor, aun cuando la diferencia vaya a ser cubierta por su prestatario. La ley es clara y el precio de compra o de construcción no debe exceder los B/.80,000.00

Además, nos llama la atención que en su consulta se refiere a "valor de avalúo y valor registrado en el Registro Público de Panamá (terreno y Mejoras) mayor a los

establecidos por la citada Ley", situación que no queda clara, toda vez que el régimen de interés preferencial se aplica a viviendas nuevas.

CONSULTA:

3. Puede un Banco conforme las consultadas (sic) indicadas en el punto 1 y 2 anterior, al margen de la citada Ley No. 13 y sus modificaciones, solicitar a la Dirección General de Ingresos el reconocimiento de la porción que le corresponde por haber ofrecido tasa de INTERES PREFERENCIAL a dicho cliente bancario (contribuyente), conforme lo establece la citada norma legal.

RESPUESTA:

Queda claro que el Estado no puede reconocer crédito fiscal alguno, a ningún acreedor hipotecario que otorga préstamos sujetos al Régimen de Interés Preferencial, por préstamos que no cumplan con lo requisitos señalados en el artículo 2 de la Ley No. 3 de 20 de mayo de 1985 y sus modificaciones.

CONSULTA:

4. Conforme el procedimiento interno que maneja la Dirección General de Ingresos, agradezco igualmente nos confirme; **(i)** Cuál es el plazo que tiene los Bancos para presentar la solicitud de reconocimiento de la porción respectiva de tasa de interés; **(ii)** Desde qué momento se comienza a contar el referido plazo; **(iii)** Cuál es la fecha y documento de referencia o guía para el referido plazo.

RESPUESTA:

Al respecto debemos mencionar, que la solicitud de reconocimiento de crédito fiscal por el otorgamiento de "Préstamos Hipotecarios Preferenciales" está dividida en dos fases, a saber:

1. Registro de Préstamos y/o de un Registro de Modificaciones de Préstamos.

La Resolución No. 201-056 de 4 de enero de 2008, publicada en la Gaceta Oficial No. 25,984 de 22 de febrero de 2008, "Por la cual se modifica y adopta el uso de la nueva versión de los Formularios de Registros de Préstamos Hipotecarios Preferenciales, establece parte del procedimiento que debe seguir quien pretenda le sea reconocido un crédito fiscal por el otorgamiento de un préstamo hipotecario preferencial.

Como primer paso, debe presentarse a la *Sección de Incentivos Tributarios de la Dirección General de Ingresos*, un formulario (Código P.H.R.P.-2: Registro de Préstamos Nuevos sujetos a Interés Preferencial/ Código P.H.R.P.-3: Registro de Modificaciones de Préstamos sujetos a Interés Preferencial), que contiene el detalle de los préstamos otorgados e inscritos.

Cabe advertir, que este reporte debe hacerse dentro de los 30 días siguientes a la fecha de la inscripción del préstamo en el Registro Público, y como prueba, deberá adjuntar; entre otros, certificado original del Registro Público, en la que se haga constar la inscripción del préstamo.

"PRIMERO: SE ORDENA a los acreedores hipotecarios que otorgan préstamos sujetos al Régimen de Interés Preferencial, la presentación mensual de un Registro de Préstamos y/o de un Registro de Modificaciones de Préstamos.

Estos Registros contendrán un detalle del bien sujeto a gravamen hipotecario, nombre completo del deudor, monto del préstamo, plazo, interés, y toda aquella información que sea necesaria para el reconocimiento del crédito fiscal a que tiene derecho el acreedor hipotecario según lo establecido en la Ley 3 de 1985 y sus modificaciones".

SEGUNDO: Sin perjuicio de lo establecido en el Decreto Ejecutivo No. 58 de 8 de julio de 1985, los Registros a que se refiere el artículo Primero de la presente Resolución, deberán ser presentados por el acreedor que ha de reclamar el otorgamiento del crédito fiscal, durante los treinta (30) días siguientes a la fecha de la inscripción del préstamo hipotecario sujeto a interés preferencial en el Registro Público de Panamá.

Con respecto al artículo segundo, vale aclarar, que si bien la redacción hace referencia al Decreto No. 58 de 1985, éste ha sido derogado por el Decreto No. 39 del año 2009, por el cual se reglamenta la Ley No. 3 de 20 de mayo de 1985, que establece el Régimen de intereses preferenciales hipotecarios, modificada por la ley No. 29 de 2 de junio de 2008, sin embargo, en nada afecta los propósitos de la norma que ha sido dictada para regular la relación fisco /contribuyente.

Continúa señalando la Resolución, entre otras cosas, que el incumplimiento de dicho reporte trae consigo una sanción, a saber:

TERCERO: *El incumplimiento del requerimiento de la información indicada en el artículo anterior, dará lugar a la imposición de las sanciones contempladas en el artículo 756 del Código Fiscal y que indica lo siguiente:*

"Serán sancionados todos los funcionarios públicos lo mismo que las personas particulares naturales o jurídicas a quienes la autoridad fiscal competente requiera la presentación de informes o documentos de cualquier índole relacionados con la aplicación de este impuesto y no los rinda o presente dentro del plazo razonable que les señale. Sin perjuicio de las otras sanciones que correspondan, quien incumpla alguna de las obligaciones descritas será sancionado con una multa de Mil Balboas (B/.1,000.00) a Cinco Mil balboas (B/.5,000.00, la primera vez, y con multas de Cinco Mil Balboas (B/.5,000.00) a Diez Mil Balboas (B/.10,000.00) en caso de reincidencia. Además, la Administración Provincial de Ingresos respectiva deberá decretar el cierre del establecimiento por dos (2) días, la primera vez, y hasta diez (10) días en caso de reincidencia. Si persiste el incumplimiento, se establecerá la sanción de clausura por quince (15) días del establecimiento de que se trate.

Los funcionarios públicos o los particulares que infrinjan cualquiera de las disposiciones referentes a la expedición de Paz y Salvo incurrirán en multa de Mil Balboas (B/.1,000.00) a Cinco Mil Balboas (B/.5,000.00) y las sanciones penales que correspondan."

2. Reporte de crédito fiscal

El Decreto Ejecutivo No. 39 de 2009, publicado en la Gaceta Oficial 26303 de 15 de junio de 2009, "por el cual se reglamenta la Ley No. 3 de 20 de mayo de 1985, que establece el régimen de intereses preferenciales hipotecarios, modificada por

26 de julio de 2011.
Nota No.202-01-193
Página No. 7

la Ley No. 29 de 2 de junio de 2008", establece un segundo paso para quien pretenda le sea reconocido un crédito fiscal por el otorgamiento de un préstamo hipotecario preferencial.

Este consiste, en la presentación de un informe trimestral de los préstamos previamente registrados ante la DGI, para que se emita la Resolución correspondiente que reconoce de forma efectiva el crédito fiscal al acreedor hipotecario.

Atentamente,


Esmeralda George
Sub Directora General de Ingresos a/



JCC/mca
Tarea 2835