



Panamá, 14 de marzo de 2011
Nota No. 201-01-2570

Señor

E. S. M.

*Ref.: Régimen especial de incentivos para la
restauración y puesta en valor del conjunto
monumental histórico del Casco Antiguo de la
ciudad de Panamá
Base Legal: Decreto Ley 9 de 1997*

Señor

Por este medio, tenemos a bien dar respuesta a su consulta, la cual plantea de la siguiente manera:

PRIMERA CONSULTA:

Agradecemos nos confirme que interpretamos correctamente, que el Decreto Ley No. 9, en lo establecido en el artículo No. 20 y cito:

"el traspaso por cualquier causa del inmueble hipotecario en garantía de un Préstamo Hipotecario Preferencial para Restauración, en nada afectará el régimen fiscal que al tenor de este decreto ley ampara dicho préstamo hasta por la duración original del plazo del mismo, independientemente de la posible sustitución del deudor."

¿Le permite este artículo a una institución bancaria proceder con una reestructuración de un Préstamo Preferencial, mediante la sustitución del deudor y que ello implique el traslado y reemplazo (por otras fincas en el Casco Antiguo), de fincas que originalmente garantizaban obligaciones otorgadas por el banco; cumpliéndose en esta reestructuración con el plazo original de duración de las facilidades otorgadas.

RESPUESTA:

Esta Dirección ha procedido con la respectiva verificación de las normas que regulan el Régimen especial de incentivos para la restauración del Casco Antiguo de la Ciudad de Panamá, por lo que procedemos, entrar a detallar lo conducente respecto del tema que nos ocupa.

En este mismo orden de ideas, el artículo 20 dice en su parte pertinente, lo siguiente:

"Artículo 20. El traspaso, por cualquier causa del inmueble hipotecado en garantía de un "Préstamo Hipotecario" en nada afectará el régimen fiscal que al tenor de este Decreto Ley ampara dicho préstamo hasta por la duración original del plazo del mismo, independientemente de la posible sustitución del deudor"

Podemos colegir, que la sustitución de la figura del deudor, tal y como señala la norma, nada implica la disminución de los incentivos fiscales respetando la duración inicial del plazo del préstamo preferencial. El traspaso o reemplazo de propietarios de fincas ubicadas en el Casco Antiguo que garantizaba un préstamo, mantendrán igualmente los mismos beneficios fiscales que se originaron con la obligación inicial.

SEGUNDA CONSULTA:

De acuerdo a lo establecido en el 2do párrafo del artículo No. 12 y cito: "los préstamos hipotecarios a que se refiere este Decreto Ley, recibirán estos beneficios con validez solo durante el plazo del préstamo original, y no gozarán de los mismo, sino solo por los años del plazo original si fueran prorrogados por refinanciamientos o segundas hipotecas."

¿El alcance que tiene el término, "refinanciamiento" incluye o permite la reestructuración de un préstamo, (sin alterar años de plazo de préstamos ni sus beneficiarios originales), liberando el banco de fincas hipotecadas y aplicando segundas hipotecas ya gravadas con primeras hipotecas?

RESPUESTA:

Al respecto, el artículo 12 de la Ley 9 de 27 de agosto de 1997, expresa que:

"Artículo 12. Las entidades bancarias o financieras a que se refiere el artículo 8 de este Decreto Ley recibirán anualmente, durante la vida original del préstamo, un crédito fiscal, aplicable al pago de sus impuestos sobre la renta, por una suma equivalente a la diferencia entre los ingresos que hubiesen recibido en caso de haber cobrado la Tasa de Referencia del mercado que haya estado en vigor durante ese año y los ingresos con relación a cada uno de tales "Préstamos Hipotecarios Preferenciales para Restauración", siempre que la diferencia no resulte superior al Tramo Preferencial en vigor en la fecha que se otorgó el respectivo préstamo. El Órgano Ejecutivo por conducto del Ministerio de Hacienda y Tesoro reglamentará la forma en que se efectuará el cálculo del crédito fiscal.

Los préstamos hipotecarios a que se refiere este Decreto Ley, recibirán estos beneficios con validez solo durante el plazo del préstamo original, y no gozarán de los mismos sino solo los años del plazo original si fueran prorrogados por refinanciamientos o segundas hipotecas. (Énfasis suplido)

Es preciso señalar, que de la norma citada se desprende de manera diáfana que los préstamos hipotecarios preferenciales para restauración otorgados para construcción o restauración u obra de conservación del conjunto monumental histórico del Casco Antiguo, recibirán dichos beneficios **con validez solo durante el plazo del préstamo original**. En consecuencia, dicho plazo no será afectado por la reestructuración del préstamo.

Atentamente,

Original {
Firmado { (Luis E. Cucalón)

LUIS E. CUCALON
Director General de Ingresos

LEC/NAC/do