



Panamá, 10 de febrero de 2011
Nota 201-01-1538

Licenciada

Banco General
Presente

Ref: Artículo 2 de la Ley 106 de 1974/Impuesto a la transferencia de bienes inmuebles.
Tarifa Progresiva Alternativa del Impuesto de Inmueble, 766-A del Código Fiscal.
Régimen de Préstamos Hipotecarios de Interés Preferencial/Ley 3 de 1985.

Estimada Licenciada:

Damos respuesta a la consulta relacionada con la conceptualización del término vivienda nueva, para efectos del Impuesto a las transferencias de bienes inmuebles, Ley 106 de 1974; la aplicación de la Tarifa Progresiva Alternativa del Impuesto de Inmueble, artículo 766-A del Código Fiscal; y en lo correspondiente al Régimen de Préstamos Hipotecarios de Interés Preferencial/Ley 3 de 1985, al tenor siguiente:

SE CONSULTA:

1. Para que una vivienda se considere nueva y al préstamo hipotecario para su adquisición pueda otorgársele el beneficio del interés preferencial, cuántos años deben transcurrir como máximo desde su construcción hasta la primera venta?

Nuestro criterio: el **artículo 4 de la Ley 106 de 1974 (Impuesto de transferencia de bienes inmuebles)** luego de sus últimas reformas mediante la Ley 6 de 2005 y la Ley 33 de 2010, **se refiere a la exoneración del pago del impuesto para la primera venta de viviendas nuevas cuando ésta se realice dentro de los dos (2) años siguientes al permiso de ocupación.**

Sólo el artículo 45 de la **Ley 8 de 2010**, inserta una definición de mejora nueva como aquella que construida o habitada no haya transcurrido más de dos (2) años entre la vigencia de la ley y el permiso de ocupación. Pero como indica el mismo párrafo, esta definición es para efectos del artículo (aplicación de tarifa progresiva en el impuesto de inmueble) e incluye mejoras habitadas, situación que se aleja de la aplicación del régimen preferencial de intereses amparado por la **Ley 3 de 1985....**

Según la Ley 3 antes mencionada y sus modificaciones, uno de los requerimientos para que el préstamo hipotecario pueda acogerse al beneficio de interés preferencial es que la residencia sea nueva. Reputándose como tal, la primera venta desde su construcción sin que haya sido habitada. Así mismo, el Decreto Ejecutivo 39 de 2009, en su artículo 3 literal b) indica los requisitos que deben reunir los préstamos repitiendo lo señalado por la Ley 3, añadiendo que la comprobación de este cumplimiento se hará mediante declaración jurada notarial que se hará acompañar del permiso de ocupación.

.....

"Eficacia para el bien de todos" www.dgi.gob.pa

No hay en la ley indicación que se refiera al tiempo de la construcción de la vivienda por lo que su limitación en este punto bajo criterio subjetivo pudiera entrar en conflicto con el ámbito del Derecho Público "en donde el responsable solo puede actuar, reconocer o desconocer lo que taxativamente permite la ley. No encontramos en la legislación alguna especificación para los años de construcción que pueda tener una vivienda para que se considere nueva y aplique al beneficio preferencial. Por ende, cumplidos los requisitos establecidos en la ley y su decreto reglamentario (primera venta, no habitada, declaración jurada y permiso de ocupación), debería entenderse que la adquisición de la vivienda puede ser objeto de préstamos con interés preferencial..."

Respuesta:

Del texto de la consulta en referencia, se observa que interrelaciona tres normas con trascendencia fiscal a saber; pero diferenciadas (tipo de gravamen, tarifas, sujeto pasivo, crédito fiscal, etc.) en la forma en que el Estado ejerce su potestad tributaria, ya sea imponiendo obligaciones o beneficiando a determinados actores; de acuerdo a los tipos y figuras particularmente reguladas.

Así las cosas, pasamos a comentar cada figura, de acuerdo a sus características más relevantes para efectos de la consulta objeto de estudio:

- 1) **Impuesto a las Transferencias de Bienes Inmuebles:** Ley 106 de 1974. Corresponde a un impuesto directo, que grava la transmisión del patrimonio inmueble, y de acuerdo a la última modificación efectuada por la Ley 33 de 2010, a su artículo 4, señala que estarán exentos de dicho gravamen:
 - a) La primera operación de venta de viviendas nuevas y/o locales comerciales, siempre que se **realice a más tardar dentro de dos (2) años contados a partir de la expedición del permiso ocupación.**
 - b) Para tales efectos, las personas que se dediquen a la venta de viviendas nuevas y/o locales comerciales acreditarán, bajo la gravedad del juramento, ante los notarios públicos, que se **trata de viviendas y/o locales comerciales nuevos y que la operación se realiza dentro de los dos (2) años contados a partir de la expedición del permiso de ocupación;**

Se observa, que la norma, ha impuesto condiciones a efectos de excluir del pago de dicho gravamen, a las transferencia de viviendas "**nuevas**", siempre que se **realicen a más tardar dentro de dos (2) años contados a partir de la expedición del permiso ocupación.**

2) **Tarifa Alternativa del Impuesto de Inmueble-** Artículo 45 Ley 8 de 2010- Modificación Parágrafo 1-A- artículo 766-A del Código Fiscal-

"Artículo 45. Se adiciona el Parágrafo 1-A al artículo 766- A del Código Fiscal, así:

Artículo 766-A. ...

PARÁGRAFO 1-A. La tarifa establecida en este artículo se aplicará sobre el valor de las mejoras y el terreno de todo inmueble cuyo permiso de construcción sea emitido a partir de la vigencia de esta Ley.

Para optar a la tarifa alternativa de este artículo, las personas naturales o jurídicas que construyan edificaciones o mejoras permanentes dentro de una finca están obligadas a presentar la declaración ante el Registro Público en el término de un año, contado a partir de la fecha del permiso de ocupación correspondiente.

La declaración de mejoras a que se refiere el párrafo anterior deberá ser inscrita ante la respectiva Sección del Registro Público de Panamá.

.....

Para optar a la tarifa alternativa, los propietarios de las mejoras así declaradas deberán igualmente presentar una revalorización del terreno si el último avalúo del terreno es de más de cinco (5) años, contados a partir de la presentación de las mejoras en el Registro Público. La Dirección de Catastro tendrá la facultad de aceptar o rechazar los valores presentados tanto para las mejoras como para el terreno.

Para efecto de este artículo, se entiende igualmente por mejora nueva aquella que construida o habitada no haya transcurrido más de dos años entre la vigencia de esta Ley y el permiso de ocupación correspondiente. Por lo cual, tendrán derecho a la aplicación de la tarifa alternativa de este artículo si presentan la declaración de mejoras ante el Registro Público dentro del año siguiente a la fecha de entrada en vigencia de esta Ley."

El último párrafo del precitado artículo 766-A, es explícito al utilizar el término **"Para efecto de este artículo, se entiende por mejora nueva"**, aquella que:

- a) Construida o habitada no haya transcurrido más de dos años entre la vigencia de esta Ley, hecho jurídico que ocurre con la publicación de la Gaceta Oficial No.26489-A, publicada el 15 de marzo de 2010 y el permiso de ocupación correspondiente.

Es decir, **únicamente** para efecto de la aplicación de la tarifa alternativa del impuesto de inmuebles, **se tendrá como vivienda nueva**, aquella que **aún** cuando estuviere **construida o habitada (a la entrada de la vigencia de la Ley 8 de 2010)**, no hubiese transcurrido dos años, entre su permiso de ocupación y el 15 de marzo de 2010.

- b) La condición indicada en el precitado literal, permitirá la aplicación de la tarifa alternativa, si se presenta la declaración de mejoras ante el Registro Público, dentro del año siguiente a la fecha de entrada en vigencia de la Ley 8 de 2010. (siempre y cuando no hubiesen transcurrido dos años desde el permiso ocupación y el 15 de marzo de 2010.)
- c) Para optar a la tarifa alternativa, los propietarios de las mejoras así declaradas **deberán igualmente presentar una revalorización del terreno si el último avalúo del terreno es de más de cinco (5) años, contados a partir de la presentación de las mejoras en el Registro Público,** ante la Dirección de Catastro y Bienes Patrimoniales.

3) **Régimen Préstamos Hipotecarios Preferenciales-** Ley 3 de 1985 y sus modificaciones.-

El artículo 2 (cuya última modificación corresponde a la Ley 29 de 2008) de la Ley 3 de 1985, señala que:

"Artículo 2: Son elementos esenciales y requisitos únicos de los Préstamos Hipotecarios Preferenciales los siguientes a saber:

- 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 la construcción de la misma, **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 la construcción de la vivienda no exceda de ochenta mil balboas 8B/.80,000.00)..."

Igual consideración está contenida en el artículo 3 del Decreto Ejecutivo No.39 de 3 de junio de 2009, reglamentario de la Ley 3 de 1985, cuyo texto reza:

"ARTÍCULO 3°. Los contratos de préstamos hipotecarios preferenciales que efectúen las personas señaladas en el Artículo 2 de este Reglamento, previamente registrados en la Dirección General de Ingresos del Ministerio de Economía y Finanzas, deberán reunir los siguientes requisitos:

- 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 la construcción de la misma sin que haya sido previamente habitada,** circunstancia que comprobará el deudor mediante declaración jurada notarial, la cual podrá formar parte del contrato de hipoteca, y que en todo caso se hará acompañar del correspondiente permiso de ocupación."

La norma en comento, no hace alusión explícita a la cantidad de años, limitándose a indicar, que se reputará como tal a **"la primera venta desde la construcción de la misma sin que haya sido previamente habitada,"** hecho que se comprobará a través de la declaración jurada notarial aportada por el deudor.

Es importante señalar, que el "Régimen Préstamos Hipotecarios Preferenciales", corresponde a uno de incentivos fiscales, cuyo objetivo primordial es el promover el financiamiento de viviendas hasta un rango de ochenta mil balboas (B/.80,000.00); razón por la cual concede créditos a las entidades bancarias en concepto del impuesto sobre la renta.

Coincidimos con el texto de la consulta en referencia, al indicar que en lo que corresponde al Derecho Público, que incluyen de dentro de sus ramas a la

normativa fiscal, el responsable (fisco), sólo puede actuar, reconocer o desconocer **lo que taxativamente permite la ley**; por lo que siguiendo este mismo hilo conductor, debemos indicar que la declaración jurada aportada por el deudor, y que servirá de requisito por parte de la entidad financiera, para solicitar el crédito en concepto sobre la renta, está revestida de la presunción de "Buena Fé", y por lo tanto, se configura una Presunción Hecho, por lo que admitirá prueba en contrario.

En este sentido, dentro del marco del Derecho Público; la Dirección General de Ingresos, podrá en cualquier momento, solicitar y recabar de las entidades públicas, privadas y terceros en general, **sin excepción, toda clase de información necesaria e inherente a la determinación de las obligaciones tributarias, a los hechos generadores de los tributos o de exenciones, a sus montos, fuentes de ingresos, remesas, retenciones, costos, reservas, gastos, entre otros, relacionados con la tributación, así como información de los responsables de tales obligaciones o de los titulares de derechos de exenciones tributarias**, al tenor de lo dispuesto en el Decreto de Gabinete No.109 de 1970, cuya última modificación corresponde a la Ley 33 de 2010.

Esto sin perjuicio de las acciones administrativas (defraudación, multas, etc.) y penales que se puedan seguir a efectos de asegurar en debida forma los derechos del fisco.

Por lo anterior; cada figura, tipo, tarifa, exenciones y/o reconocimiento de crédito fiscal que fuese, deberá enmarcarse dentro de los parámetros establecidos por las normas que regulan la materia o impuesto en particular (Ley 106 de 1974; artículo 766-A del Código Fiscal y La Ley 3 de 1985 y sus modificaciones), toda vez que como bien lo hemos manifestado en reiteradas ocasiones, la analogía no es fuente del Derecho Público, y por lo tanto no es aplicable a la esfera fiscal.

Atentamente,


Luis E. Cucalón
• Director General de Ingresos
NAC/jcE

