



Panamá, 30 de diciembre de 2010
Nota 201-01-6467

Licenciado

Presente

Referencia: Fraccionamiento de inmuebles –artículo 763-A C. Fiscal
Tarifa del Impuesto de Inmuebles-
Inmuebles sujetos al Régimen de Propiedad Horizontal-
artículo 766 y 766-A del C. Fiscal

Estimado Licenciado:

Damos respuesta a consulta relacionada con la tarifa del Impuesto de Inmueble aplicable a los inmuebles sujetos al Régimen de Propiedad Horizontal, la cual se desarrolla de la siguiente forma:

Se consulta:

"El motivo de la presente es elevar consulta relativa a la aplicación de los artículos 763-A y 766 del Código Fiscal, conforme han sido modificados por la Ley 49 de 17 de septiembre de 2009.

Nuestra consulta es específica sobre la aplicación de dichas normas para los inmuebles que constituyan Propiedad Horizontal. A este respecto existen dos puntos que consideramos necesarios se aclaren:

1. Hemos encontrados interpretaciones que señalan que el artículo 763-A obliga a los nuevos propietarios de los PH a reunificar sus propiedades a fin de cumplir con la nueva norma, lo cual consideramos una interpretación errada."

Respuesta:

El Decreto Ejecutivo No.170 de 1993, en su artículo 170, establece los parámetros que deben cumplirse para la formulación de las consultas ante la Dirección General de Ingresos, indicando requisitos tales como:

- "...
- c) exponer claramente los hechos objeto de la consulta;
 - ch) expresar el criterio del consultante referente a los hechos, materia o situación objeto de la consulta;
 - d) citar las disposiciones legales pertinentes sobre las cuales verse la consulta; ..."

Observamos que no se ha cumplido lo correspondiente al criterio del consultante referente a los hechos, materia o situación objeto de la consulta; no obstante, aún cuando no se

ajusta a lo indicado en la norma antes citada, dado el carácter de la misma, pasamos hacer las siguientes consideraciones.

En lo que respecta al fraccionamiento de inmuebles, el artículo 763-A del Código Fiscal, señala las situaciones que deben configurarse, a efectos de que se produzcan consecuencias en el aspecto fiscal a saber:

- a) El fraccionamiento debe producir la exención del pago del impuesto de inmueble, producto de la reducción del valor catastral.
- b) Los inmuebles deben ser colindantes y dedicados en la práctica a un uso común, físicamente indivisible y que haga imposible su aprovechamiento de forma independiente, residencial, comercial o industrial.
- c) Si se configuran los supuestos antes indicados, se deben conformar como un sólo bien inmueble (unificar).
- d) El plazo para la unificación en el Registro Público (fraccionados sin justificación o autorización), será de un (1) año a partir de la entrada en vigencia de la Ley 49 de 2009, promulgada en la Gaceta Oficial No.26370-C de 17 de septiembre de 2009.
- e) Se permitirán los fraccionamientos de inmuebles de buena fe, por motivos de orden administrativo de las personas o empresas de un mismo grupo económico, que tengan por objeto hacer segregaciones para enajenar partes del inmueble o para darlos en garantía.
- f) Los fraccionamientos señalados en el literal e), **cuya consecuencia sea la exención del Impuesto de Inmuebles debido a su valor**, requerirán de la autorización de la Dirección de Catastro y Bienes Patrimoniales.
- g) En los casos en que producto de la investigación desarrollada por la Dirección de Catastro y Bienes Patrimoniales se determine que existe el fraccionamiento no permitido de los bienes inmuebles, se presumirá que todos los bienes involucrados conforman un solo bien inmueble para los efectos del valor catastral y del Impuesto de Inmuebles y así será declarado por la Dirección de Catastro y Bienes Patrimoniales, mediante resolución motivada. Agradecemos en este punto remitirse de forma directa al procedimiento establecido en el Decreto Ejecutivo No.36 de 9 de abril de 2010, Gaceta 26532 de 13 de mayo de 2010.
- h) El tratamiento tributario resultado de la investigación señalada en el literal g), será efectivo a partir del cuatrimestre siguiente a la fecha en que quede en firme la resolución administrativa que la ordena. En estos casos, el contribuyente tendrá que pagar un recargo del diez por ciento (10%) sobre el Impuesto de Inmuebles a pagar, aplicable durante el primer año fiscal completo, siguiente a la fecha en que quedó en firme la orden que anula el fraccionamiento del inmueble.
- i) La Dirección de Catastro y Bienes Patrimoniales, rendirá un informe a la Dirección General de Ingresos del Ministerio de Economía y Finanzas, para que esta aplique lo dispuesto en el artículo 797 de este Código, referente a la defraudación fiscal, en caso de que proceda.

El artículo 763-A, desarrolla lo referente a los efectos fiscales de los bienes fraccionados de manera general (inmuebles corrientes y inmuebles sujetos al Régimen de Propiedad Horizontal); por lo que su aplicación no debe hacer mayores distinciones.

Siendo así, todo inmueble fraccionado, cuya reducción del valor catastral **produzca exención del impuesto de inmuebles**, deberá ser sometido a la autorización previa de la Dirección de Catastro y Bienes Patrimoniales, que desarrollará una investigación, cuyo resultado se plasmará en una resolución motivada, el cual será comunicado para las consecuencias de la generación del impuesto de inmuebles, a la Dirección General de Ingresos.

"2. En cuanto al párrafo del artículo 766, surge la duda de si dicha nueva norma implica una de las dos siguientes situaciones:

- a) Que los edificios ahora tienen un nuevo impuesto, el cual se aplicará a la finca que constituye el terreno del Edificio y que no será cargado a cada apartamento, por tanto entenderíamos que será eliminado el rubro del terreno en el valor catastral de cada apartamento."

Respuesta:

La definición de la base imponible del impuesto de inmuebles que está contenida en el artículo 766 del Código Fiscal, y corresponde a la **suma del valor del terreno y la mejora construida si la hubiera.**

La base imponible se identifica como la cifra o magnitud sobre la cual se aplica la tarifa aplicable y que producirá el impuesto objeto de la exacción que deberá pagar el contribuyente.

Para los efectos fiscales, en el caso de los inmuebles sujetos al Régimen de Propiedad Horizontal, la base imponible recaerá en el valor de la mejora correspondiente a la unidad departamental, más el valor de la prorrata del porcentaje del terreno (bien común), asignado a cada unidad.

El planteamiento original de su consulta, hace referencia al artículo 766, según quedó modificado por la Ley 49 de 2009, texto que ha sido objeto de diversas modificaciones, siendo la última el resultado de la promulgación de la Ley 8 de 2010, artículo que nos permitimos transcribir para mayor ilustración:

"Artículo 766. (según artículo 9, ley 49/09). La tarifa progresiva combinada de este impuesto es la siguiente:

- a. 1.75% sobre la base imponible excedente de treinta mil balboas (B/.30,000.00) hasta cincuenta mil balboas (B/.50,000.00).
- b. 1.95% sobre la base imponible excedente de cincuenta mil balboas (B/.50,000.00) hasta setenta y cinco mil balboas (B/.75,000.00).

c. 2.10% sobre la base imponible excedente de setenta y cinco mil balboas (B/.75,000.00).

Se entiende por base imponible la suma del valor del terreno y la mejora construida si la hubiera.

PARÁGRAFO. (Texto según artículo 9 de la ley 49/09) Para los terrenos de los inmuebles sujetos al Régimen de Propiedad Horizontal, cuyos condominios estén adosados de forma vertical, aplicará la siguiente tarifa:

1. 1.40% de la base imponible hasta veinte mil balboas (B/.20,000.00).

2. 1.75% sobre la base imponible excedente de veinte mil balboas (B/.20,000.00) hasta cincuenta mil balboas (B/.50,000.00).

3. 1.95% sobre la base imponible excedente de cincuenta mil balboas (B/.50,000.00) hasta setenta y cinco mil balboas (B/.75,000.00).

4. 2.10% sobre la base imponible excedente de setenta y cinco mil balboas (B/.75,000.00).

Se exceptúan de este Parágrafo los inmuebles destinados a viviendas de interés social.

PARÁGRAFO. (Texto según artículo 43 de la ley 8/2010) La exención de los primeros treinta mil balboas (B/.30,000.00) de esta tarifa no se aplicará a los terrenos de los inmuebles sujetos al Régimen de Propiedad Horizontal, durante el periodo en que se encuentre legalmente exonerado el valor de las mejoras; en estos casos se aplicará una tasa del uno por ciento (1%). Vencido el plazo de exoneración de las mejoras, se aplicará la tarifa regular de que tratan los numerales del presente artículo. Se exceptúan de este Parágrafo los inmuebles destinados a viviendas de interés social."

Se desprende, que el señalamiento de la aplicación de una tarifa particular o especial sobre aquellos inmuebles sujetos al Régimen de Propiedad Horizontal, cuyos condominios se encontrasen **adosados de forma vertical**; fue eliminado del texto del Parágrafo objeto de estudio, por lo que el tratamiento fiscal dado a dichos bienes raíces no hace diferenciación alguna a la forma de constitución de los mismos (vertical u horizontal).

La única referencia en cuanto a un tratamiento diferenciado, corresponde a aquellos inmuebles sujetos al Régimen de Propiedad Horizontal, durante el periodo en que se encuentre legalmente exonerado el valor de las mejoras; en estos casos se aplicará una tasa del uno por ciento (1%). Vencido el mismo, se aplicará la tarifa regular (artículo 766) o bien la tarifa progresiva combinada alternativa (artículo 766-A), aplicable a todo bien inmueble que se encuentre al día en el pago de dicho impuesto y sobre el cual contribuyente haya presentado una declaración jurada del valor estimado de su inmueble, debidamente refrendada por una empresa evaluadora de bienes raíces, ante la Dirección de Catastro y Bienes Patrimoniales.

Las mejoras exoneradas del pago del impuesto de inmuebles por un periodo de 20 años, contados a partir de la fecha del permiso de construcción o de inscripción, comprenden aquellas ubicadas dentro de los parámetros contemplados en el artículo 81 de la Ley 6 de

Nota No.201-01-6467

Página.....5

2005, cuya última modificación está contenida en el artículo 59 de la Ley 49 de 2009, es decir aquellas que:

- Cuyo valor sea hasta de ochenta mil balboas (B/.80,000) y,
- Para uso residencial.

Por lo anterior, no estamos frente a un nuevo impuesto sino a una modificación en la forma del cálculo y pago del mismo, durante el periodo en que dichas mejoras estén exoneradas, visto en el caso de los PH, corresponde a la prorrata del terreno en el porcentaje en que el mismo ha sido asignado a cada unidad departamental y cuya tarifa corresponderá al 1%, sobre el valor del mismo.

- b) Que cada apartamento (finca) bajo el régimen de propiedad horizontal ahora debe pagar impuesto de inmueble sobre el porcentaje del terreno que del edificio le fue asignado a su apartamento, por tanto el Edificio como totalidad o la finca sobre la cual se construyó el edificio no tiene un impuesto nuevo..."

La respuesta al presente cuestionamiento, está contenida en el texto de la interrogante desarrollada en el literal a).

Esperamos haber aclarado las dudas al respecto.

Atentamente,

Original { (Luis E. Cucalón)
Firmado

Luis E. Cucalón
Director General de Ingresos

NAC/jcc