

Dirección General de Ingresos
Despacho del Director

Panamá, 7 de diciembre de 2021.
Nota No.201-01-1228-DGI.

Licenciada

[REDACTED]
[REDACTED]
E. S. D.

Respetada licenciada:

Por este medio tenemos a bien darle respuesta a su solicitud presentada el [REDACTED], fundamentada en los siguientes hechos que procederemos a detallar, a fin de gestionar la evacuación de su consulta.

HECHOS MEDIANTE LA CUAL SE FUNDAMENTA LA CONSULTA.

"Nuestra representada, [REDACTED], ha desarrollado una plaza comercial, denominada [REDACTED], [REDACTED] proyecto que cuenta con permiso de ocupación con fecha de 15 de noviembre de 2019, el cual estará próximo a cumplir dos años desde la fecha de su expedición, no obstante, el proyecto se encuentra actualmente en la etapa final del proceso de incorporación al Régimen de Propiedad Horizontal (P.H.), en la Dirección de Propiedad Horizontal, del Ministerio de Vivienda y Ordenamiento Territorial [REDACTED] y consecuentemente, no ha alcanzado ejecutar el traspaso de su primera operación de venta, para que esta transacción sea considerada como una venta de un "local comercial nuevo", y sea beneficiada con la exención del impuesto a la transferencia de bienes inmuebles (ITBI).

[REDACTED]

Esta situación se generó por cuenta de retrasos, de fuerza mayor, ocasionados en alguna medida por la Pandemia Mundial a causa del COVID-19, y que, de igual modo, en este periodo, nuestra representada tuvo que asumir pérdidas por daños y perjuicios por temas del virus antes mencionado.”

CONSULTA EN CUESTIÓN.

¿Considera la Dirección General de Ingresos que nuestra representada puede beneficiarse de la exoneración del ITBI pese a que el permiso de ocupación, ha cumplido el término de dos (2) años establecidos por la norma la primera venta del local comercial no ha sido ejecutada por motivos de fuerza mayor?

REPUESTA:

Está Dirección ha procedido con el estudio de las normas que tratan el tema en cuestión, por lo que corresponde ahora, entrar a detallar paso a paso lo siguiente.

Iniciaremos haciendo mención que tal como establece el artículo No.94 del Decreto Ejecutivo No.170 de octubre de 1993, se entenderá *“por local comercial nuevo, toda edificación, nueva destinada a uso distinto a habitación o vivienda, siempre que la primera operación de venta se realice a más tardar dentro de dos (2) años contados a partir de la expedición del permiso ocupación”*; dicho esto, en el caso que nos asiste se constata que el contribuyente denominado [REDACTED], obtuvo la expedición de su permiso de ocupación el día 14 de noviembre de 2019, lo cual permite determinar que a partir de esa fecha se dio inicio a la contabilidad del término de los dos (2) años antes descrito teniendo como fecha de vencimiento el día 14 de noviembre de 2021; lo cual demuestra que durante ese lapso de tiempo debía realizarse la primera operación de venta con el propósito de ser considerado “local comercial nuevo”.

En este mismo orden de ideas, resulta pertinente traer a colación que para el periodo 2020, mediante la Resolución de Gabinete No.11 de 13 de marzo de 2020, específicamente en su artículo No.1, se procedió a declarar estado de emergencia, como consecuencia de los efectos generados por la enfermedad infecciosa COVID-19,

causada por el coronavirus, y la inminencia de la ocurrencia de los nuevos daños, producto de las actuales condiciones de esta pandemia; a raíz de esto, el Ministerio de Vivienda y Ordenamiento Territorial emitió la Resolución No.154 de 16 de marzo de 2020, a través de la cual se decreta la suspensión de los términos administrativos, a nivel nacional por dos semanas prorrogables a partir del 16 de marzo de 2020, aunado a ello, mediante Resolución No.201-2270 de 16 de marzo de 2020, ampliado por la Resolución No.201-2353 de 20 de marzo de 2020 y prorrogada por la Resolución No.201-3005 de 02 de junio de 2020, extendida por la Resolución No.201-3530 de 30 de junio de 2020, que posteriormente fue prorrogada por la Resolución No.201-3858 de 09 de julio de 2020; la Dirección General de Ingresos, en atención a las declaraciones del estado de emergencia antes mencionado, ordenó de igual forma la suspensión de los términos en los recursos administrativos, solicitudes, citaciones y requerimiento de sus competencia desde el 16 de marzo de 2020 hasta el 31 de julio de 2020; reanudándose el cómputo de los términos a partir del 3 de agosto de 2020.

Por otro lado, a través de la Resolución No.201-5964 de 16 de septiembre de 2020, se dio la suspensión de los términos administrativos, requerimientos, solicitudes o citaciones competencia de esta dirección; debido a que se suscitó un evento de probable fuga de gas, recomendándose por parte del benemérito cuerpo de bomberos el cierre de las instalaciones. Del mismo modo, se ordenó la suspensión de los términos administrativos el día 23 de noviembre de 2020 por medio de la Resolución No.201-8849, a causa de la programación de una jornada de higienización y limpieza en la sede de la Dirección General de Ingresos de Panamá; por añadidura es necesario indicar que por vía de la Resolución No.201-9436 de 14 de diciembre de 2020, ordenó la suspensión de los términos en los recursos administrativos a partir del 16 de diciembre de 2020 hasta el 3 de enero de 2021, la cual fue fundamentada como una medida extraordinaria ante la situación sanitaria por Covid-19.

Una vez expuesto todo lo anterior, y tomando como base la fecha de vencimiento del término de los dos (2) años establecido en la ley para la obtención de la categoría de "local comercial nuevo", siempre que la primera operación de venta sea realizada dentro de ese tiempo; se evidencia que el contribuyente denominado [REDACTED] cuenta de forma adicional con una prórroga del término por el lapso de cinco (5) meses

y siete (7) días que deben ser computados a partir de 15 de noviembre de 2021; a razón de la suspensión de los términos administrativos detallados en los párrafos anteriores. En síntesis, se constatan los elementos necesarios a fin de señalar, que en efecto el contribuyente denominado [REDACTED] a la fecha se encuentra dentro del término prudente para beneficiarse de la exoneración del impuesto a la transferencia de bienes inmuebles (ITBI), siempre y cuando cumpla con todos y cada uno de los requisitos establecidos en la ley para la exoneración en la venta de los locales comerciales nuevos; tal y como se colige del párrafo 4, del artículo 94, del Decreto Ejecutivo 170 de octubre de 1993 y el numeral 2 de párrafo No.1 de la misma excerta legal.

Fundamento legal: Párrafo 4 y numeral 2 del párrafo No.1 del artículo 94, del Decreto Ejecutivo 170 de octubre de 1993.

Sin más que agregar, se despide,

Atentamente,

Pablo Maca
PUBLIO DE GRACIA TEJADA
Director General de Ingresos.



376 248
PDGT/GHM/BIPR/mae/es