



ARIAS, FABREGA & FABREGA

Edificio ARIFA, piso10, Boulevard Oeste
Santa María Business District
Apartado 0816-01098
Panamá, República de Panamá
Tel.: +507 205 7000
Fax: +507 205 7001/02
www.arifa.com

Ley 66 de 17 de octubre de 2017

Modificaciones al Código Fiscal que rigen a partir del 1 de enero de 2019

Estif Aparicio
eaparicio@arifa.com

Jazmín Solís
jsolis@arifa.com

Nuevas tarifas y regulaciones aplicables al Impuesto de Inmueble

Mediante la Ley 66 de 17 de octubre de 2017 se modifica, entre otras cosas, diversas disposiciones del Código Fiscal, para establecer un régimen fiscal especial más favorable en relación con el Impuesto de Inmueble denominado “*patrimonio familiar tributario*” o “*vivienda principal*” aplicable a aquellos inmuebles cuyos propietarios cumplan con ciertos requisitos y, que además presenten ante la Dirección General de Ingresos (“DGI”) la solicitud para acogerse a estos beneficios. Además, la referida normativa también modifica las tarifas del Impuesto de Inmueble para aquellas propiedades que no califiquen como “*patrimonio familiar tributario*” o “*vivienda principal*”.

Las disposiciones de estas nuevas reglas para el impuesto de inmueble empezaron a regir a partir del 1 de enero de 2019.

¿Qué es patrimonio familiar tributario?

El patrimonio familiar tributario es el régimen aplicable a los bienes inmuebles que son destinados al uso permanente con fines habitacionales de la persona natural dueña del inmueble o, en el caso que el inmueble sea propiedad de una persona jurídica, al uso permanente de las personas naturales que sean beneficiarios finales y/o accionistas de la persona jurídica y, en ambos casos, de sus respectivas familias con hijos menores.

¿Quiénes pueden solicitar y acogerse al régimen de patrimonio familiar tributario?

Pueden solicitar y acogerse al patrimonio familiar tributario cualquiera de las siguientes personas (“*Solicitantes*”):

- 1 Los cónyuges, o sólo uno de ellos para ambos, y los hijos menores.
- 2 El padre y la madre para sí y sus hijos menores, es decir;
 - i) padre o madre soltera con hijos o hijas menores; y,
 - ii) los tutores designados por un Juzgado a favor de los hijos o hijas menores.
- 3 Los ascendientes para sí y parientes menores o sólo para éstos.
- 4 Los colaterales para sí y parientes menores o sólo para éstos.
- 5 Jubilados, pensionados o quienes cuenten con la edad legal de jubilación.
- 6 Las personas jurídicas, representante legal o apoderado, siempre que se muestre que los beneficiarios finales son personas naturales y que se identifican como miembros de la misma familia.
- 7 Los fideicomisos por medio de su fiduciario o apoderado, cuando los beneficiarios sean personas naturales y estén identificadas como miembros de la familia.

¿Qué es vivienda principal?

Vivienda principal es aquella de uso permanente con fines habitacionales del propietario del inmueble, persona natural, o del beneficiario final de la persona jurídica titular del inmueble y en el que el solicitante no sea alguno de los descritos en el apartado anterior (esta persona, conjuntamente con el Solicitante, la “Persona Legitimada”).

En términos simplificados, el concepto de vivienda familiar aplica a la persona soltera o que no tenga hijos menores de edad, y que use permanentemente un inmueble con fines habitacionales como su vivienda principal o a la persona viudo(a) u otra persona que conviva como adultos más de una persona, en la medida de que no residan hijos menores de edad.



¿Cuál es el beneficio de constituir patrimonio familiar tributario o vivienda principal?

El beneficio que aplica a un inmueble que califique como patrimonio familiar tributario o vivienda principal consiste en que si el valor catastral de la propiedad es inferior a B/.120,000 la propiedad queda permanentemente exenta del Impuesto de Inmueble, mientras se sigan cumpliendo las condiciones para ser considerada patrimonio familiar tributario o vivienda principal sin necesidad de realizar avalúo alguno.

Además, se establece que aquellas propiedades cuyo valor catastral supere los B/.120,000 pagarán el Impuesto de Inmueble a las siguientes tarifas reducidas y, como se verá a continuación, implican una exoneración respecto a los primeros B/.120,000,000 del valor catastral de la propiedad:

- 1 Hasta B/.120,000.00 la tarifa del impuesto será 0.00%.
- 2 De B/.120,001.00 hasta B/.700,000.00 se pagará 0.50%.
- 3 Desde B/.700,001.00 en adelante la tarifa aplicable será de 0.70%.

La norma establece, además, un beneficio transitorio para aquellos bienes inmuebles que se adquieran como primera compra de vivienda (ya sea de vivienda nueva o de segunda) y se constituyan en patrimonio familiar tributario o vivienda principal y cuyo valor catastral esté entre \$120,000 y \$300,000, las cuales estarán exonerados, en su totalidad, por tres años contados a partir (i) en el caso de viviendas nuevas, de la fecha más temprana entre la fecha de expedición del permiso de ocupación y la fecha de inscripción en el Registro Público y (ii) en el caso de viviendas de segunda, a partir de la inscripción de la escritura pública de venta en el Registro Público.

Aquellos bienes inmuebles que no se acojan al régimen de vivienda principal o patrimonio familiar se le aplicarán las siguientes tarifas del Impuesto de Inmueble:

- 1 Hasta B/.30,000.00 la tarifa del impuesto será 0.00%.
- 2 De B/.30,001.00 hasta B/.250,000.00 se pagará 0.60%.
- 3 De B/.250,001.00 hasta B/.500,000.00 la tarifa de 0.80%.
- 4 Desde B/.500,001.00 en adelante la tarifa aplicable será de 1.00%.

¿Qué debo hacer para acogerme al régimen de patrimonio familiar o vivienda principal?

Una persona que califique como Persona Legitimada y que use el inmueble con fines habitacionales puede solicitar, dependiendo de su condición, que dicho inmueble sea considerado patrimonio familiar tributario o vivienda principal, según aplique, mediante la presentación de una solicitud ante la DGI y una declaración jurada acompañada de la documentación establecida por dicha entidad. Tanto la solicitud como la declaración jurada pueden ser presentadas a través de Internet ingresando al sitio www.dgi.mef.go.pa, DGI en línea, Iniciar Sesión, con su número de identificación tributaria NIT de la finca o de manera presencial en las oficinas de la DGI, según sea el caso y de acuerdo a la ubicación de la finca. El Documento 980 que allí aparece es la solicitud. En caso que la Persona Legitimada no tenga el NIT de la finca es recomendable apersonarse a las oficinas de la DGI para que se actualice los datos de correo del propietario y pueda hacer su gestión vía internet (fuente: Resolución No. 201-7807 de 5 de diciembre de 2018 de la Dirección General de Ingresos).

Para presentar la solicitud no es necesario que el bien inmueble tenga sus valores catastrales actualizados. Ahora bien, si es importante validar que el valor registrado es el correspondiente al valor por el cual la finca o el inmueble fue adquirido en su momento. Es común, generalmente en compras de viviendas de segunda, que no se actualice el valor conforme a la compraventa y el impuesto de inmueble se calcule con base al valor de adquisición del primer propietario, toda vez que estas actualizaciones no son automáticas, aun cuando el nombre del propietario si se refleje modificado en el sistema de ANATI.

Transcurridos tres meses desde que la DGI refleje el estado de “recibido” del documento 980, sin que la DGI se haya pronunciado y notificado al contribuyente, se dará por aceptada la solicitud mediante documento 984 de silencio administrativo, con lo cual la persona puede considerar que el inmueble es patrimonio familiar tributario o vivienda principal, según sea el caso.

¿Con la entrada en vigor de esta Ley se dejan sin efecto las exoneraciones de impuesto de Inmueble que actualmente benefician a mi propiedad?

No. Las exoneraciones existentes se mantienen vigentes por el término originalmente concedido.



¿Qué pasa si mi casa o apartamento que sea mi residencia principal esté exonerado y solicito que dicha propiedad se acoja al beneficio de patrimonio familiar tributario o vivienda principal?

Cualquier Persona Legitimada que presente una solicitud para acogerse al beneficio de patrimonio familiar tributario o de vivienda principal deberá renunciar a las exoneraciones que, hasta ese momento beneficien al inmueble. Por esta razón, aquellos propietarios de inmuebles exonerados deben consultar a su asesor tributario, antes de presentar la referida solicitud, para entender qué los beneficia más.

¿Cuándo puedo acogerme al régimen de patrimonio familiar o vivienda principal y qué debo hacer para ello?

La norma no establece una fecha límite para acogerse al beneficio, es decir, la solicitud puede ser presentada en cualquier momento mientras la Persona Legitimada tenga derecho a presentar la solicitud respecto al inmueble que use con fines habitacionales y que cumpla con las demás condiciones requeridas.

Las fincas que hoy día presenten exoneración de mejoras y se decida incorporarlas al régimen de patrimonio familiar o vivienda principal, deberán renunciar a dicha exoneración, como se ha dicho, con lo cual pagarán el Impuesto de Inmueble conforme a la tarifa indicada para patrimonio familiar o vivienda principal considerando los primeros B/120,000.00 del valor catastral como exento.

¿Cuál es la diferencia entre el patrimonio familiar y el patrimonio familiar tributario?

El patrimonio familiar previsto en el Código de la Familia es una institución que, sujeto al cumplimiento de ciertas condiciones, y previa declaratoria de un juez por resolución judicial, ampara bienes libres de gravámenes (incluyendo un inmueble o parte del mismo), en cantidad razonable, destinados a la protección del hogar y al sostenimiento de la familia, como resultado del matrimonio o unión de hecho, sin exceder en valor de B/.100,000. Los bienes así declarados, son inalienables, e inembargables y, además, el inmueble que forme parte de este patrimonio, está exento del Impuesto de Inmueble.

El patrimonio familiar tributario tiene, como se ha explicado, un alcance más limitado ya que se circunscribe a exonerar los primeros B/.120,000 del valor catastral de una propiedad calificada como tal y a establecer tarifas más favorables en caso que el valor catastral de las mismas exceda de B/.120,000 como se ha explicado anteriormente. Para acogerse al régimen de patrimonio familiar tributario basta presentar la solicitud administrativa a la DGI acompañada de los documentos requeridos. El patrimonio familiar tributario no alcanza a bienes muebles ni tampoco convierte al inmueble así declarado como inalienable e inembargable.

A diferencia del beneficio de patrimonio familiar concedido de conformidad con el Código de Familia que debe ser declarado mediante resolución judicial, para acogerse al patrimonio familiar tributario no importa si la propiedad está hipotecada o no o si la persona natural es propietaria directa o indirectamente (a través de una persona jurídica) del inmueble, es decir, que aun siendo propiedad de una persona jurídica u otro vehículo de inversión, se puede acoger a dicho régimen un persona siempre que se pueda demostrar que el beneficiario final es una persona natural que usa el bien con fines habitacionales.

¿Qué pasa ahora si yo había logrado el reconocimiento de mi patrimonio familiar conforme al Código de la Familia?

La norma establece que los bienes que actualmente constituyen patrimonio familiar conforme al Código de la Familia y que gocen de exoneración de Impuesto de Inmueble o se encuentren en trámite ante la DGI para gozar de dicha exoneración, serán reconocidos automáticamente por la DGI como patrimonio familiar tributario.

¿Puede una persona acogerse al beneficio de patrimonio familiar tributario o vivienda principal respecto a más de una propiedad?

NO Ambos regímenes sólo aplican a un solo bien inmueble y en la medida que se trate del bien inmueble que la Persona Legitimada use como fines habitacionales permanentes.

¿Puede una propiedad sujeta al régimen de PH acogerse al régimen de patrimonio familiar tributario o vivienda principal?

SÍ En estos casos, hay que recordar que aun cuando el inmueble sea considerado patrimonio familiar tributario o vivienda principal, el propietario del mismo deberá pagar, de todas formas, el Impuesto de Inmueble de 1% sobre la porción de la finca madre del PH atribuida a la propiedad.

¿Si dejo de cumplir con las condiciones para el patrimonio familiar tributario, puedo acogerme al régimen de vivienda principal?

SÍ

¿Debo estar paz y salvo o haber hecho un avalúo del bien inmueble para acogerme al beneficio del patrimonio familiar tributario o vivienda principal?

NO

¿En caso de que mi casa o apartamento este a nombre de una persona jurídica, puedo acogerme a los regímenes de patrimonio familiar tributario o vivienda principal?

SÍ En estos casos el Decreto Ejecutivo 362 de 29 de noviembre de 2018 estableció los requisitos que deberán presentarse para dicho proceso, es esencial que se demuestre que el beneficiario final es una persona natural y su familia o en su defecto una persona natural sin cónyuge o hijos menores.



Constitución de Agentes de Retención del Impuesto de Inmueble.

Finalmente es importante mencionar que por medio de la Ley 66 de 2017 se estableció la obligación para las instituciones financieras, cooperativas y demás instituciones que otorguen financiamiento y cuenten con licencia general para que se constituyan como agentes retenedores del impuesto de inmueble sobre aquellos bienes que hayan sido financiados a través de préstamos hipotecarios o créditos hipotecarios o garantizados por fideicomisos de garantía y de emisión de valores, exceptuando los bienes constituidos como patrimonio familiar o vivienda principal.

Por medio del Decreto Ejecutivo 362 de 29 de noviembre de 2018 se establecieron los parámetros que deberán seguir los agentes de retención del impuesto de inmueble. A su vez la Dirección General de Ingresos por medio de la Resolución N° 201-7791 de 4 de diciembre de 2018 estableció el procedimiento y documentación para la aplicación y pago de las retenciones en concepto de impuesto de inmueble.

No obstante lo anterior, la anterior obligación para las instituciones financieras fue suspendida provisionalmente por la Sala III de la Corte Suprema de Justicia como resultado de una Demanda Contencioso Administrativa de Nulidad presentada contra los artículos 8 y 9 del Decreto Ejecutivo 362 de 29 de noviembre de 2018 que reglamenta el mecanismo de retención del impuesto de inmueble establecido en la Ley 66 de 17 de octubre de 2017.



Cuente con ARIFA para orientarlo en este y otros temas legales.

Grupo de práctica
de Derecho Fiscal
www.arifa.com

Estif Aparicio
Socio
eparicio@arifa.com
+507 205 7000

Jazmín Solís
Asociada
jsolis@arifa.com
+507 205 7000