

REPÚBLICA DE PANAMÁ  
MINISTERIO DE ECONOMÍA Y FINANZAS

DECRETO EJECUTIVO No. 624  
(De N de Dec. de 2011)



"Que modifica los artículos 94 y 94-A del Decreto Ejecutivo No. 170 de 27 de octubre de 1993, que reglamenta disposiciones del Impuesto sobre la Renta"

EL PRESIDENTE DE LA REPÚBLICA  
en uso de sus facultades constitucionales y legales,

CONSIDERANDO:

Que el literal a) del artículo 701 del Código Fiscal, modificado por la Ley 49 de 17 de septiembre de 2009, la Ley 8 de 15 de marzo de 2010, la Ley 33 de 30 de junio de 2010 y la Ley 31 de 5 de abril de 2011, establece reglas especiales para los efectos del cómputo del Impuesto sobre la Renta en los casos de ganancia por enajenación de bienes inmuebles.

Que es imprescindible reglamentar las disposiciones contenidas en las mencionadas Leyes, a efecto de actualizar la aplicación del régimen fiscal concerniente a las reglas especiales para los efectos del cómputo del Impuesto sobre la Renta en los casos de ganancia por enajenación de bienes inmuebles que están dentro del giro ordinario de negocios del contribuyente, así como aquellos que no lo están.

Que mediante el Decreto Ejecutivo No. 170 de 27 de octubre de 1993, se reglamentaron las disposiciones legales relativas al Impuesto sobre la Renta en la República de Panamá.

Que con motivo de las reformas antes mencionadas resulta indispensable establecer modificaciones al Decreto Ejecutivo No. 170 de 1993, ajustándolo a la nueva normativa legal.

DECRETA:

ARTÍCULO 1. El artículo 94 del Decreto Ejecutivo No. 170 de 27 de octubre de 1993, queda así:

Artículo 94.- Regla para contribuyentes que tienen como giro ordinario la compraventa de bienes inmuebles. (regirá a partir del 1 de enero de 2011)

Si la compraventa o cualquier otro tipo de traspaso a título oneroso de bienes inmuebles nuevos está dentro del giro ordinario de los negocios del contribuyente, el Impuesto sobre la Renta se calculará aplicando sólo para la primera operación de venta de viviendas y locales comerciales nuevos sobre el valor total de la enajenación o del valor catastral, cualquiera que sea mayor, las siguientes tarifas:

Página Nº 2  
Decreto Ejecutivo Nº 627 de 11 de Dic. de 2011

Valor de la vivienda nueva	Tasa
Hasta B/.35,000.00	0.5%
De más de B/.35,000.00 hasta B/.80,000.00	1.5%
De más de B/.80,000.00	2.5%
Locales comerciales nuevos	4.5%

Parágrafo 1: Los contribuyentes afectos deberán cumplir con los siguientes requisitos:

1. Que el terreno sobre el cual se construyan las mejoras haya sido revaluado ante el Ministerio de Economía y Finanzas o la Autoridad Nacional de Administración de Tierras, por lo menos dentro de los dos años anteriores a la fecha de la venta de las viviendas y locales comerciales nuevos.

El contribuyente que haya solicitado el reavalúo de su finca con fundamento en el literal a) del artículo 701 del Código Fiscal, podrá ampararse en la resolución que acoge dicho reavalúo, tanto para la finca madre como para los lotes que resulten segregados de dicha finca madre.

También se podrán acoger a una resolución de avalúo voluntario, los casos en los cuales la finca madre ha sido objeto de una simple separación o segregación de finca que no sea una venta. En esos casos a cada parte que resulte de la finca madre se le asignará un valor proporcional al valor catastral reconocido en la resolución que acoge la solicitud de avalúo voluntario.

La fecha de revalorización para efecto de los lotes que resulten segregados de la finca madre, será la misma fecha de la resolución que acoge el reavalúo de la finca madre.

El Ministerio de Economía y Finanzas o la Autoridad Nacional de Administración de Tierras, deberá registrar de oficio dicha información, la cual también deberá ser inscrita en el Registro Público al momento de la segregación de la finca madre, para lo cual el propietario de dicho bien inmueble deberá aportar en la escritura de segregación la transcripción original de la resolución expedida por el Ministerio de Economía y Finanzas o la Autoridad Nacional de Tierras, que acoge el nuevo valor resultante del reavalúo.

2. Que el permiso de construcción haya sido emitido a partir del 1 de enero de 2011.



Página Nº 3  
Decreto Ejecutivo Nº 647 de 11 de Diciembre de 2011

A partir de la vigencia del presente Decreto, en los permisos de construcción de los proyectos de contribuyentes que se acojan a la tarifa antes mencionada, deberá incorporarse el número de la finca sobre la cual se edificarán las viviendas o locales comerciales nuevos y también la cantidad de lotes, locales comerciales o viviendas que se construirán bajo el amparo del permiso de construcción.

Se entiende 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.

Se entiende por vivienda nueva, toda edificación destinada a uso habitacional o residencial, 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.

3. Declaración jurada del contribuyente en la que hará constar el cumplimiento de los requisitos para acogerse a las tarifas establecidas en el presente artículo, la cual formará parte integral del formulario de liquidación del impuesto. Dicha declaración jurada será presentada al momento de liquidar el impuesto de que trata este artículo.

El formulario de liquidación del impuesto, así como la Declaración Jurada que acredita el cumplimiento de los requisitos establecidos en este artículo, serán adoptados por la Dirección General de Ingresos.

Los Notarios Públicos están obligados a hacer constar en la Escritura Pública de compraventa, el pago del impuesto correspondiente y la declaración jurada que acredita el cumplimiento de los requisitos establecidos en este artículo

Parágrafo 2: Con la aplicación de este régimen, el contribuyente no está obligado a pagar el adelanto del uno por ciento (1%) mensual o el impuesto estimado establecido en los artículos 710 y 727 del Código Fiscal, siempre que realice exclusivamente esta actividad.

Parágrafo 3: Todo contribuyente que tenga la compraventa de viviendas y locales comerciales nuevos como parte de su giro ordinario de negocios y que cumpla con lo indicado en el parágrafo 1 de este artículo, está obligado a presentar una declaración jurada dentro de los tres (3) primeros meses siguientes al cierre de cada período fiscal, a efectos de liquidar y pagar el impuesto de aviso de operación, el impuesto de dividendos y/o el impuesto complementario, o por ingresos que provengan de otras fuentes distintas a la compraventa de bienes inmuebles nuevos.

Los contribuyentes que no cumplan con las condiciones establecidas en el parágrafo 1 de éste artículo, o que se dediquen a la venta de lotes o terrenos sin mejoras construidas, quedarán obligados a tributar el impuesto sobre la renta, conforme a las reglas generales del Código Fiscal, e incluso a efectos de liquidar y pagar el impuesto de aviso de operación, el impuesto de dividendos y/o el impuesto complementario.



Página N° 4  
Decreto Ejecutivo N° 624 de 15 de Dici de 2011

Parágrafo 4: El impuesto a la Transferencia de Bienes Inmuebles al que se refiere la Ley 106 de 30 de diciembre de 1974 se entenderá exonerado en la venta de viviendas y locales comerciales nuevos de manera definitiva en la primera inscripción de transferencia del título de propiedad.

Parágrafo 5: Para los efectos de este artículo, se considera que el traspaso de viviendas o locales comerciales nuevos, ocurre cuando el primer propietario por inscribir en el Registro Público no es la persona jurídica o natural que ejecutó como propietario o promotor las referidas edificaciones.

El propietario o promotor desarrollador deberá pagar al Fisco el Impuesto sobre la Renta según lo previsto en la tabla de tasas descritas en este artículo y el pago deberá constar en la escritura pública por la cual se registra la transferencia de la propiedad del nuevo inmueble.

ARTÍCULO 2. El artículo 94-A del Decreto Ejecutivo No. 170 de 27 de octubre de 1993, queda así:

ARTÍCULO 94-A. Concepto de giro ordinario de negocios.

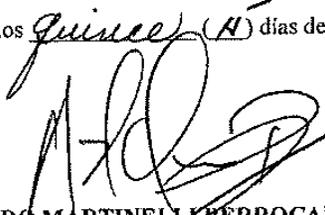
Para efectos de liquidar el impuesto sobre la renta en los casos de la venta de bienes inmuebles, se considera giro ordinario de negocios, la compraventa habitual de terrenos o lotes, viviendas y locales comerciales nuevos o no, para lo cual, se tomará como referencia, que el contribuyente haya vendido más de diez (10) bienes inmuebles; ya sea en el año precedente o durante el año declarado.

ARTÍCULO 3. VIGENCIA. El presente Decreto Ejecutivo comenzará a regir a partir del día siguiente al de su promulgación.

FUNDAMENTO DE DERECHO: Numeral 14 del artículo 184 de la Constitución Política de la República de Panamá. Literal a) del artículo 701 del Código Fiscal, modificado por la Ley 49 de 17 de 17 de septiembre de 2009, la Ley 8 de 15 de marzo de 2010, la Ley 33 de 30 de junio de 2011 y la Ley 31 de 5 de abril de 2011.

**PUBLIQUESE Y CÚMPLASE.**

Dado en la ciudad de Panamá a los quince (15) días del mes de Dici de dos mil once (2011).

  
RICARDO MARTINELLI BERROCAL  
Presidente de la República

  
FRANK DE LIMA G.  
Ministro de Economía y Finanzas

