

REPÚBLICA DE PANAMÁ
MINISTERIO DE ECONOMÍA Y FINANZAS

DECRETO EJECUTIVO N.º 362
De 29 de Noviembre de 2018



Que reglamenta el mecanismo de retención del impuesto de inmuebles, del cual sean objeto los bienes inmuebles y sus mejoras, que hayan sido financiados a través de préstamos o créditos hipotecarios o que sean garantizados por fideicomisos de garantía y de emisión de valores.

EL PRESIDENTE DE LA REPÚBLICA

en uso de sus facultades constitucionales y legales,

CONSIDERANDO:

Que de acuerdo con el numeral 14 del artículo 184 de la Constitución Política, es atribución del Presidente de la República, con la participación del Ministro respectivo, reglamentar las leyes que así lo requieran para su mejor cumplimiento, sin apartarse en ningún caso ni de su texto ni de su espíritu;

Que mediante la Ley 66 del 17 de octubre de 2017, se modificaron artículos del Código Fiscal, dando lugar a la retención del impuesto de inmuebles, sobre aquellos bienes inmuebles, que no constituyan patrimonio familiar tributario o la vivienda principal;

Que el artículo 2 de la citada ley, por el cual se modificó el artículo 764-A del Código Fiscal, establece que actuarán como agentes de retención del impuesto de inmuebles, los bancos de licencia general, las entidades financieras, las cooperativas y las demás instituciones que otorguen financiamientos para la adquisición de viviendas o bienes raíces en general o por créditos garantizados con bienes inmuebles y sus mejoras, que hayan sido financiados a través de préstamos o créditos hipotecarios o que sean garantizados por fideicomisos de garantía y de emisión de valores;

Que aquellos bienes inmuebles que sean declarados patrimonio familiar tributario o la vivienda principal de los contribuyentes, no serán objeto de retención por parte de los agentes de retención, de conformidad con lo establecido en el párrafo que antecede;

Que los agentes de retención deberán informar a la Dirección General de Ingresos las sumas retenidas en concepto de impuesto de inmuebles y harán los depósitos correspondientes en la forma que determine la Dirección General de Ingresos mediante resolución; igualmente, tendrán la obligación de comunicar a los contribuyentes sobre los saldos pendientes de pago de este impuesto;

Que el artículo 786 del Código Fiscal modificado por el artículo 7 de la Ley 66 de 2017, establece la forma de pago del impuesto de inmuebles, para lo cual el agente de retención deberá establecer con su cliente la forma de aplicar la retención, utilizando el mecanismo que desarrolle y establezca para este fin;

Que, para efectos de esta reglamentación, el responsable de pago de la retención del impuesto por parte de los agentes de retención, será aquella persona natural o jurídica, que tenga la condición del deudor, a través del financiamiento de préstamos o créditos hipotecarios o que sean garantizados por fideicomisos y de emisión de valores;

Que, con base en lo antes expuesto, se hace necesario reglamentar lo concerniente al mecanismo de retención del impuesto de inmuebles, con miras a facilitar el recaudo y gestión de este impuesto por parte de los agentes de retención,

DECRETA:



Artículo 1. Objeto y ámbito de aplicación. Establecer el reglamento que regule el mecanismo de retención a los agentes de retención del impuesto de inmuebles, los bancos

de licencia general, las entidades financieras, las cooperativas y las demás instituciones que otorguen financiamientos para la adquisición de viviendas o bienes raíces en general o por créditos garantizados con bienes inmuebles y sus mejoras, que hayan sido financiados a través de préstamos o créditos hipotecarios o que sean garantizados por fideicomisos de garantía y de emisión de valores.

Artículo 2. Bienes objeto de la retención. Será objeto de la retención del impuesto de inmuebles, toda propiedad y sus mejoras financiadas a través de préstamos o créditos hipotecarios o garantizados por fideicomisos de garantía y de emisión de valores, con excepción de los bienes inmuebles que sean declarados patrimonio familiar tributario o la vivienda principal de los contribuyentes, así como aquellos bienes inmuebles que se encuentren exonerados de conformidad a disposiciones del Código Fiscal o alguna ley especial, mientras dure el término de dicha exoneración.

Artículo 3. Responsables del pago de la retención. Son responsables del pago de la retención del impuesto de inmueble, las personas naturales o jurídicas que tenga la condición de deudor, con independencia de que el mismo sea el propietario de dicho inmueble, en virtud de financiamientos para la adquisición de viviendas o bienes raíces en general o por créditos garantizados con bienes inmuebles y sus mejoras, que hayan sido financiados a través de préstamos o créditos hipotecarios o que sean garantizados por fideicomisos de garantía y de emisión de valores por los agentes de retención.

Artículo 4. Cálculo de la Base Imponible y Monto de la Retención. La Dirección General de Ingresos determinará y comunicará a los agentes de retención cuáles bienes inmuebles deben considerar como bienes objeto de retención, así como el valor a retener por cada bien objeto de la misma, de conformidad con la tarifa progresiva combinada establecida en el Código Fiscal, como sigue:



- 1) 0.00% sobre la base imponible de cero balboas hasta treinta mil balboas (B/.30 000.00).
- 2) 0.60% sobre la base imponible excedente de treinta mil balboas (B/.30 000.00) hasta doscientos cincuenta mil balboas (B/. 250,000.00).
- 3) 0.80% sobre la base imponible excedente de doscientos cincuenta mil balboas (B/.250 000.00) hasta quinientos mil balboas (B/. 500,000.00).
- 4) 1.00% sobre la base imponible excedente de quinientos mil balboas (B/. 500,000.00).

Artículo 5. Obligación de informar de los agentes de retención. Los agentes de retención deberán remitir a la Dirección General de Ingresos la siguiente información, en la forma en que se señale mediante resolución:

- 1) Todos los financiamientos vigentes, para la adquisición de viviendas o bienes raíces en general o por créditos garantizados con bienes inmuebles y sus mejoras, que hayan sido financiados a través de préstamos o créditos hipotecarios o que sean garantizados por fideicomisos de garantía y de emisión de valores.
- 2) A partir del 1 de enero de 2019, los nuevos financiamientos y los que sean cancelados o traspasados a otras entidades financieras a fin de tener la información actualizada de los bienes inmuebles objetos de la retención.

Artículo 6. Obligaciones de la Dirección General de Ingresos. La Dirección General de Ingresos deberá:

- 1) Comunicar a los agentes de retención sobre los saldos, intereses y recargos pendientes de pago por concepto de la retención del impuesto de inmuebles a fin de que éstos informen a los contribuyentes.



- 2) Informar a los agentes de retención sobre aquellos inmuebles que se constituyen como patrimonio familiar tributario o vivienda principal, los cuales no serán objeto de la retención.
- 3) Informar a los agentes de retención las sumas a retener en forma anual y cuatrimestral, en concepto del impuesto de inmuebles y podrá establecer mediante resolución otros parámetros.
- 4) Establecer, mediante resolución y para los financiamientos inscritos con anterioridad al 1 de enero de 2019, criterios para la priorización en el envío de la información, así como plazos para dar inicio al mecanismo de la retención.

Artículo 7. Obligaciones de los Agentes de Retención. Son obligaciones de los agentes de retención, las siguientes:

1. Enviar a la Dirección General de Ingresos información sobre los bienes inmuebles que actualmente tienen financiamiento vigente, así como la relacionada con la segunda hipoteca, en la forma que señale la Dirección General de Ingresos, para que ésta entidad le indique al agente de retención, cuáles son los bienes inmuebles sujetos a la retención que les corresponde efectuar.
2. Efectuar las retenciones de las sumas correspondientes al impuesto de inmuebles, de conformidad con lo comunicado por la Dirección General de Ingresos.
3. Reportar a la Dirección General de Ingresos y depositar a favor del Tesoro Nacional, las sumas retenidas en concepto de impuesto de inmuebles, cuya forma se determinará a través de resolución.
4. Comunicar a los responsables de pago de la retención sobre los saldos, intereses y recargos pendientes de pago por concepto de la retención del impuesto de inmuebles, según la información comunicada por la Dirección General de Ingresos.



5. Informar a la Dirección General de Ingresos cuando realice algún proceso de negociación, traspaso, venta o cesión de la cartera de financiamiento de bienes inmuebles a otro agente de retención.
6. Comunicar a la Dirección General de Ingresos sobre los responsables del pago de la retención que no cumplan con obligación de abrir, mantener o designar una cuenta de retención.
7. Informar a los responsables de pago el valor de la retención informado por la Dirección General de Ingresos, así como cualquier cambio que le sea informado con respecto a estos.
8. Para las instituciones bancarias reguladas por la Superintendencia de Bancos y para los casos en que aplique, se debe requerir la apertura de una cuenta de retención al responsable del pago de la retención, previo a la inscripción en el Registro Público.

Artículo 8. Mecanismo de retención del impuesto de inmuebles para los bancos de licencia general que actúen como agentes de retención. Las entidades bancarias y fiduciarias reguladas por la Superintendencia de Bancos de Panamá y que funcionen como agentes de retención del impuesto de inmuebles, quedan autorizadas por este decreto, a practicar las retenciones de este impuesto, mediante débitos sobre los saldos disponibles en cuentas a la vista, mantenidas y designadas como cuentas para la retención del impuesto de inmueble por los responsables del pago de la retención. Los agentes de retención quedan autorizados por este decreto a practicar las retenciones del impuesto de inmueble mediante débitos sobre saldos disponibles en las cuentas de retención mantenidas por los responsables del pago de la retención, en la forma que señale la Dirección General de Ingresos mediante resolución.

Este mecanismo de retención, será aplicable a todos los financiamientos que se hayan otorgado antes de la entrada en vigencia de la Ley 66 de 2017 y a todos aquellos que se otorguen a partir del 1 de enero de 2019.



En caso de que el mecanismo antes enunciado no cumpla con la efectividad de la retención, la Dirección General de Ingresos puede adoptar un mecanismo más eficiente y que cumpla con la finalidad de este decreto establecida en la Ley 66 del 17 de octubre de 2017.

Artículo 9. Mecanismo de retención del impuesto de inmuebles para las entidades financieras, cooperativas y demás instituciones que actúen como agentes de retención.

Los agentes de retención dentro del presente artículo, deberán realizar la retención del impuesto de inmuebles a través de la letra del financiamiento.

Este mecanismo de retención, será aplicable a todos los financiamientos que se hayan otorgado antes de la entrada en vigencia de la Ley 66 del 17 de octubre de 2017 y a todos aquellos que se otorguen a partir del 1 de enero de 2019.

En caso de que el mecanismo antes enunciado no cumpla con la efectividad de la retención, la Dirección General de Ingresos puede adoptar un mecanismo más eficiente y que cumpla con la finalidad consagrada en la Ley.

Artículo 10. Términos para el pago del impuesto de inmuebles. Los agentes de retención deberán retener el impuesto de inmuebles correspondiente a un año, en una o tres cuotas o partidas de conformidad con lo establecido en la Ley 66 del 17 de octubre de 2017 y podrán practicar la retención en doce cuotas cuando en común acuerdo con sus clientes así lo establezcan.

En los casos en que el monto del impuesto de inmuebles no exceda de diez balboas (B/.10.00), se deberá realizar la retención en una sola cuota o partida, a más tardar el 31 de diciembre de cada año.

Si la retención del impuesto de inmuebles es anual, los agentes de retención deben retener el noventa por ciento (90%) del total del pago del impuesto de inmuebles, dentro de los dos

(2) primeros meses del primer cuatrimestre; es decir, a más tardar el último día del mes de febrero de cada año fiscal, conforme a lo establecido en el artículo 7 de la Ley 66 de 17 de octubre de 2017.

En el caso en que la retención del impuesto de inmuebles se haga en tres (3) cuotas o partidas, los agentes de retención deben retener el pago de la primera cuota o partida a más tardar el 30 de abril; el de la segunda a más tardar el 31 de agosto y el de la tercera, a más tardar el 31 de diciembre de cada período fiscal.

Artículo 11. Información y pago de las sumas retenidas. Los agentes de retención tendrán hasta el quince (15) del mes siguiente de aquel en que se haya realizado la retención, indistintamente de la forma de pago (anual, cuatrimestral o mensual), para informar y remitir a la Dirección General de Ingresos del Ministerio de Economía y Finanzas, los montos y detalle de las retenciones que se realizaron en el mes anterior.

Una vez efectuada la retención, el agente de retención es el único responsable ante la Dirección General de Ingresos, por los depósitos correspondientes en la cuenta del Tesoro Nacional.

Artículo 12. Competencia para la absolución de reclamos. Los reclamos y consultas relacionados con el cálculo, determinación o liquidación del impuesto de inmuebles serán competencia de la Dirección General de Ingresos y en ningún momento podrán ser remitidos a los agentes de retención.

Artículo 13. Comunicación de las sumas retenidas. Los agentes de retención estarán obligados a comunicar, o facilitar la consulta, acerca del estado de cuenta, de los saldos pendientes de pago en materia del impuesto de inmuebles, a los contribuyentes beneficiarios de los financiamientos para la adquisición de vivienda o bienes raíces en general, incluidos los créditos garantizados con bienes inmuebles, financiados a través de

préstamos hipotecarios o créditos hipotecarios, o garantizados por fideicomisos de garantía y de emisión de valores. Además, deberán facilitar al contribuyente la información detallada de las sumas que hayan sido retenidas por este impuesto.

Artículo 14. Casos en que no aplica la retención. Estarán exceptuados de la aplicación de la retención, los bienes inmuebles que sean declarados patrimonio familiar tributario o la vivienda principal de los contribuyentes, ya sea por resolución de reconocimiento del beneficio fiscal o por silencio administrativo, sin perjuicio de la facultad fiscalizadora que le asiste a la Dirección General de Ingresos.

Artículo 15. Actualización de información. Los casos de actualización de información previamente declarada por el contribuyente o de cambios del beneficio fiscal de patrimonio familiar tributario a vivienda principal o viceversa, así como la desafectación del beneficio fiscal de un bien inmueble, por las causales establecidas en la ley, deberán ser certificados mediante resolución expedida por la Dirección General de Ingresos.

Artículo 16. Determinación del impuesto de inmuebles. La determinación, fiscalización y control de pago del impuesto de inmuebles corresponde a la Dirección General de Ingresos, por lo que las sumas retenidas a los contribuyentes de este impuesto, constituye un crédito que deberá ser registrado como pago en la cuenta corriente de este impuesto, de acuerdo con la información reflejada en el sistema informático tributario, en el período que se cause el impuesto y para la cuota o partida sobre la cual se produjo la retención.

Artículo 17. Paz y salvo del impuesto de inmuebles. El contribuyente debe estar al día en el pago del impuesto de inmuebles para poder obtener el paz y salvo correspondiente. El Registro Público, en caso de venta, cesión, donación, transmisión, no realizará ninguna inscripción del bien inmueble hasta tanto el mismo no se encuentre a paz y salvo.



Si por cualquier motivo el contribuyente, propietario del bien inmueble, no paga la totalidad del impuesto mediante el mecanismo de retención, la Dirección General de Ingresos podrá cobrarlo por la vía administrativa; siempre y cuando se cumpla el procedimiento establecido en la normativa vigente.

Artículo 18. Crédito fiscal por la implementación del mecanismo de retención. La Dirección General de Ingresos reconocerá a los agentes de retención, por una sola vez, un crédito fiscal aplicable al impuesto sobre la renta, por concepto de los costos en que incurran en los ajustes en sus sistemas contables e informáticos para la implementación del mecanismo de retención del impuesto de inmuebles.

Artículo 19. Crédito fiscal por la administración del mecanismo de retención. La Dirección General de Ingresos reconocerá a los agentes de retención, anualmente, un crédito fiscal aplicable como deducción a la renta gravable del impuesto sobre la renta, equivalente al uno por ciento (1%) de las sumas retenidas por la administración del mecanismo de retención del impuesto de inmuebles.

La Dirección General de Ingresos establecerá mediante resolución las condiciones, términos y requisitos del procedimiento de presentación de solicitudes para el estudio y aprobación de los créditos fiscales relacionados con la administración de este mecanismo de retención.

Artículo 20. Vigencia. El presente decreto ejecutivo entrará a regir a partir de su promulgación, con excepción del artículo 3, numerales 2, 3, 4, del artículo 6, numerales 2, 3, 4, 6, 7 del artículo 7, artículo 8, artículo 9, artículo 10, artículo 11, artículo 12, artículo 13, artículo 15, artículo 16, artículo 17, artículo 18 y artículo 19 que rigen a partir del 1 de enero de 2019.



FUNDAMENTO DE DERECHO: numeral 14 del artículo 184, de la Constitución Política de la República de Panamá y Ley 66 del 17 de octubre de 2017.

COMUNÍQUESE Y CÚMPLASE.

Dado en la ciudad de Panamá, el día veintinueve (29) del mes de Noviembre de dos mil dieciocho (2018).



JUAN CARLOS VARELA RODRÍGUEZ
Presidente de la República de Panamá



EYDA VARELA DE CHINCHILLA
Ministra de Economía y Finanzas

