



Mecanismo de Retención del Impuesto de Inmuebles

Normativa que establece el mecanismo de retención del impuesto de inmuebles

NORMAS REGLAMENTARIAS

- **Artículo 2, Ley 66 de 17 de octubre de 2017,**

“Que modifica artículos del Código Fiscal, en materia de Impuesto de Inmuebles, y dicta otras disposiciones”.

- **Decreto Ejecutivo No. 362 de 29 de noviembre de 2018,**

Que reglamenta el mecanismo de retención del Impuesto de 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”.

- **Resolución No. 201-7791 de 4 de diciembre de 2018,**

Por la cual se establece la documentación, los registros, los procedimientos de declaración, pago y demás formalidades para la presentación de informes y reportes de las retenciones del Impuesto de Inmuebles”.

Normativa que establece el mecanismo de retención del impuesto de inmuebles

NORMAS TRIBUTARIAS

- **Decreto Ejecutivo No. 47 del 27 de mayo de 2019,**

“Que modifica algunos artículos del Decreto Ejecutivo No. 362 del 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 garantías y de emisión de valores.

- **Decreto Ejecutivo No. 50 del 3 de junio de 2019,**

Que modifica el artículo 8 del Decreto Ejecutivo No. 362 del 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 garantías y de emisión de valores.

- **Resolución No. 201-2620 de 12 de julio de 2019,**

Por la cual se establece la documentación, los registros, los procedimientos de declaración, pago y demás formalidades para la presentación de informes y reportes de las retenciones del Impuesto de Inmuebles”.

¿En qué consiste el mecanismo de retención del impuesto de inmuebles?

NO ES UN NUEVO IMPUESTO

Es un mecanismo de recaudación que consiste en la retención del impuesto de inmuebles, que hace la entidad designada como Agente de Retención, al titular que obtenga financiamiento para la adquisición de viviendas o bienes raíces en general.

ES UN MECANISMO DE CONTROL DEL IMPUESTO DE INMUEBLES

Busca facilitar, acelerar y asegurar un mayor cumplimiento tributario en el recaudo del impuesto de inmuebles ya que se practica la retención en el momento del pago de la obligación hipotecaria o del financiamiento.

¿Quiénes son agentes de retención del impuesto de inmuebles?

Las entidades o instituciones que otorguen financiamientos para la adquisición de viviendas o bienes raíces en general o por créditos garantizados con bienes inmuebles (**)

Los bancos de licencia general

Las entidades financieras

Las Cooperativas

Y 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, conforme lo señalado en la Ley No. 66 de 17 de octubre de 2017 y sus modificaciones.

Bienes objeto de la retención

- Toda propiedad y sus mejoras, financiadas a través de préstamos o créditos hipotecarios o garantizados por fideicomisos de garantía y de emisión de valores.
- Otros bienes inmuebles, tales como las segundas viviendas, terrenos, propiedades comerciales e industriales, que tengan que pagar impuesto y posean un financiamiento vigente.



Casos en que NO aplica la retención

- Bienes inmuebles que sean declarados como patrimonio familiar tributario o la vivienda principal de los contribuyentes.
 - Resolución de la DGI reconociendo el beneficio.
 - Silencio administrativo de la DGI después de tres meses que el contribuyente solicita acogerse al beneficio de Patrimonio Familiar Tributario o la Vivienda Principal.
- Bienes inmuebles que se encuentren exonerados, de conformidad con disposiciones del Código Fiscal o alguna Ley especial, mientras dure el término de dicha exoneración.

Responsables del pago de la retención del impuesto de inmuebles

- **Personas Naturales o Jurídicas** que tengan la condición de deudor y propietario al igual que el fideicomitente 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.

Responsables del pago de la retención del impuesto de inmuebles

- **Para los casos de los financiamientos con fines comerciales,** que han 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, la responsabilidad del pago de la retención recae sobre el deudor, siempre y cuando el deudor y el propietario pertenezcan a un mismo

Mecanismo para retener el impuesto de inmuebles-Bancos de Licencia General

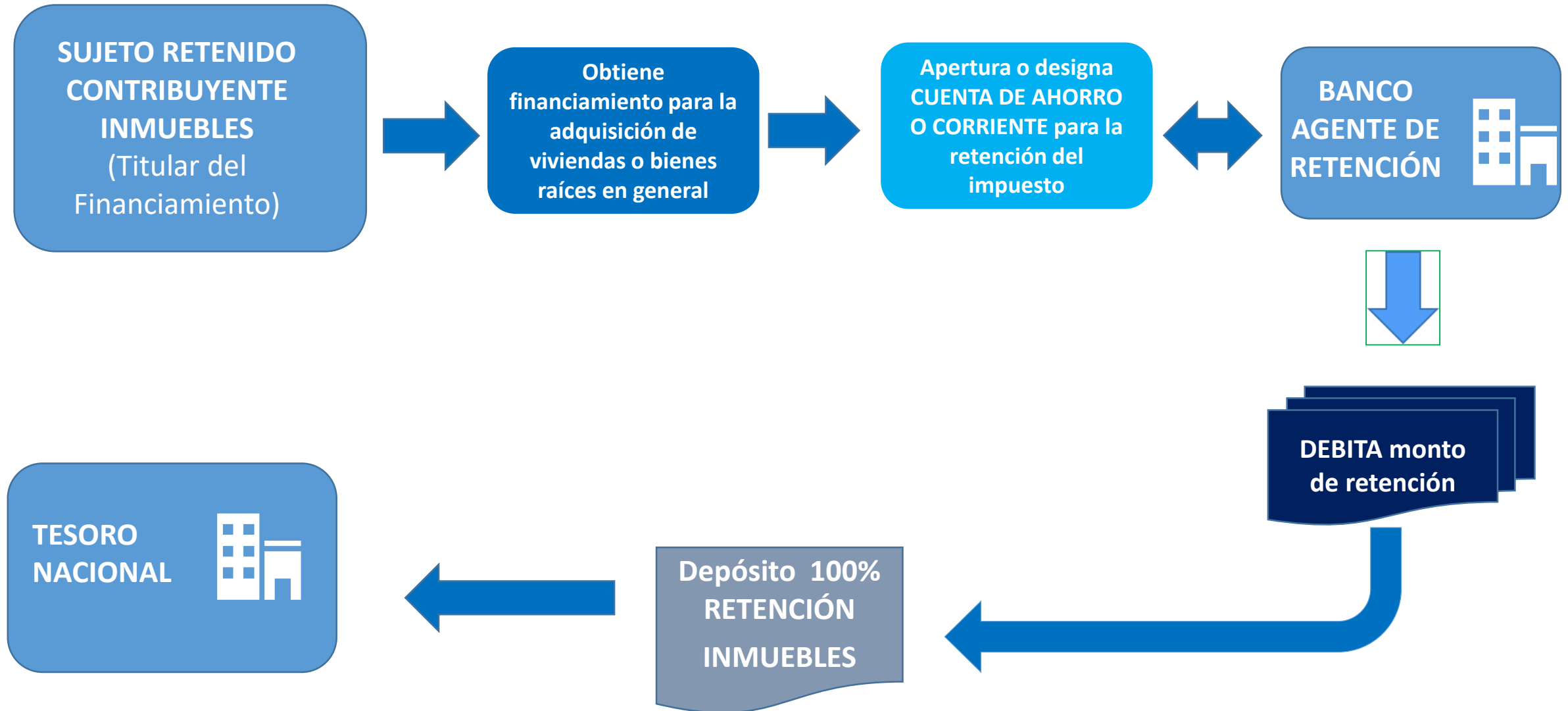
- Los bancos de licencia general y fiduciarias (regulados por la Superintendencia de Bancos)
 - Mediante débitos sobre los saldos disponibles en CUENTAS DE AHORRO o CUENTAS CORRIENTES, nuevas o existentes, mantenidas y designadas por el responsable del pago, como cuentas para la retención del impuesto de inmuebles.
 - Si la cuenta no existe o no tiene fondos y el banco no puede practicar la retención, el contribuyente deberá pagar el impuesto en la Dirección General de Ingresos y, de no hacerlo, la DGI podrá cobrarlo por la vía administrativa.

Solo podrán ser objeto de la retención del impuesto de inmuebles, los saldos que resulten de la aplicación de las tasas para la determinación del impuesto causado, a partir de la entrada en vigencia de la Ley No. 66 del 17 de octubre de 2017.

No podrán ser objeto de la retención de este impuesto, los saldos causados antes de la entrada en vigencia de la Ley No. 66 de 2017.

- **El impuesto a retener por los bancos de licencia general, que actúen como agentes de retención, corresponde a un año fiscal de la siguiente forma:**
 - Tres (3) cuotas o partidas:
 - La primera cuota o partida a más tardar el 30 de abril.
 - La segunda cuota o partida a más tardar el 31 de agosto.
 - La tercera cuota o partida a más tardar el 31 de diciembre.

Procedimiento de retención del impuesto de inmuebles - Bancos de Licencia General



Obligaciones de los agentes de retención del impuesto de inmuebles (1)

- **Se entregara la data con todas las propiedades para informar a la DGI:**

- Todos aquellos prestamos hipotecarios, residenciales o comerciales, que se hayan otorgado o con garantía de bienes inmuebles y mejoras, a partir del 1 de enero de 2019, se enviará 2 archivos de los 2 primeros cuatrimestre, los archivos serán 201904 y 201908 a más tardar el 5 de agosto de 2019.
- Todos los financiamientos vigentes al 31 de diciembre de 2018, otorgados para la adquisición de viviendas o bienes raíces en general (residencial), a más tardar el 5 de diciembre de 2019.
- Los nuevos financiamientos otorgados con garantía de inmueble comercial que tengan financiamiento vigente al 31 de diciembre de 2018 y todas aquellas fincas que garantizan financiamiento y fideicomisos de garantía y emisión de valores, a más tardar el 5 de diciembre de 2019.

- **Efectuar las retenciones del impuesto de inmuebles, con base en la información entregada por la DGI.**

Obligaciones de los agentes de retención del impuesto de inmuebles (2)

- **Los agentes de retención deben enviar a los titulares o clientes lo siguiente:**
 - Información del valor de la retención suministrado por la DGI, así como cualquier cambio que le sea informado con respecto a éstos.
 - Comunicar los saldos, intereses y recargos pendientes de pago por concepto de la retención del impuesto de inmuebles, con base en la información suministrada por la DGI.
 - Entregar constancia, información detallada o facilitar la consulta de las sumas que les hayan sido retenidas, dentro de los plazos y condiciones que establezca la DGI
- **Presentar los informes y reportes de los sujetos y valores retenidos, en los formularios que ponga a su disposición la DGI:**
 - Declaración Jurada de Retenciones del Impuesto de Inmuebles – Formulario 987
 - Los montos retenidos se deben pagar usando la boleta del impuesto de inmuebles bajo el código 940 – Retención de Inmuebles.

Obligaciones de los agentes de retención del impuesto de inmuebles (3)

- **Depositar en forma oportuna, el total de las retenciones practicadas a favor del Tesoro Nacional**
 - A más tardar durante los 10 primeros días calendario del mes siguiente del vencimiento de cada cuatrimestre en que se efectuó la retención: 10 de mayo, 10 de septiembre y 10 de enero.
 - Boleta de pago de inmuebles, código 940 (En los bancos autorizados o en las cajas de la DGI).
 - Boleta de pago múltiple electrónica (en el portal web de la DGI o en las cajas de la DGI).
 - Una vez efectuada la retención, el agente de retención es el único responsable
- Para las instituciones bancarias reguladas por la Superintendencia de Bancos y para los casos en que se aplique, se debe requerir la apertura de una **cuenta de ahorros o cuenta corriente** al responsable del pago de la retención, previo a la inscripción en el Registro Público. Estas **cuentas mantenidas y designadas deben** estar autorizadas para fines de retención por el responsable del pago.
- Llevar dentro de su contabilidad una cuenta especial del pasivo, denominada **“Retención Impuesto Inmuebles”**, que refleje el movimiento de las retenciones practicadas por concepto del impuesto de inmuebles, la cual tendrá el siguiente manejo:
 - **Créditos:** Los montos retenidos durante el período, conforme a los términos establecidos en la ley y los reglamentos.
 - **Débitos:** El monto de los pagos que efectúe el agente de retención a la Dirección General de Ingresos, a favor del Tesoro Nacional.

Obligaciones de la Dirección General de Ingresos (1)

- **Determinar y comunicar a los agentes de retención los bienes inmuebles objeto de retención, la base imponible y los montos a retener:**
 - Para los financiamientos vigentes al 31 de diciembre de 2018 (aplicables en el año fiscal 2019)
 - Para los nuevos financiamientos otorgados a partir del 1 de enero de 2019 (en forma anual y cuatrimestral)
- **Comunicar a los agentes de retención sobre los saldos, intereses y recargos pendientes de pago por concepto de retención de inmuebles.**
- **Informar a los agentes de retención sobre los inmuebles que se constituyan como patrimonio familiar tributario o la vivienda principal.**

Obligaciones de la Dirección General de Ingresos (2)

- **Establecer la documentación, registros, plazos de pago y demás formalidades que deberán seguir los agentes de retención.**
- **Habilitar en su sistema de información e-Tax 2.0**
 - El registro y la actualización de información de los agentes de retención para la gestión, el control y el intercambio de información.
 - Consulta sobre el estado de las fincas o inmuebles, para facilitar la aplicación del mecanismo de retención.
- **Atender y resolver los reclamos y consultas relacionados con el cálculo, determinación y liquidación del impuesto de inmuebles.**



■ Mediante resolución de la DGI

- Información previamente declarada por el contribuyente.
- Cambios en el beneficio fiscal del patrimonio familiar tributario o la vivienda principal.
- Desafectación del beneficio fiscal de un bien inmueble, por las causales establecidas por la ley.

La cuenta corriente tributaria permite establecer el estado de cuenta y el saldo del impuesto.

- El **débito (DB)** del impuesto de inmuebles de cada período fiscal lo genera automáticamente el sistema e-Tax 2.0 – código 130
- El **crédito (CR)** del impuesto de inmuebles corresponde a las sumas retenidas que se registran como pago en la cuenta corriente de este impuesto.



Paz y Salvo del impuesto de inmuebles



- El contribuyente debe estar al día en el pago del impuesto para obtener el **Paz y Salvo**.
- **El Registro Público**, en caso de venta, cesión, donación, o transmisión, no inscribirá un bien inmueble que no se encuentre a paz y salvo.

Créditos fiscales para los agentes de retención

1) Por la implementación del mecanismo de retención:

- Costos relacionados con ajustes en los sistemas contables o informáticos.
- Una sola vez.
- Aplicable al impuesto sobre la renta.

2) Por la administración del mecanismo de retención

- Deducción a la renta gravable del impuesto sobre la renta, equivalente al 1% de las sumas retenidas anualmente.

Los agentes de retención deberán pagar o depositar las sumas retenidas, **durante los 10 primeros días calendario del mes siguiente a aquel en que se efectuó la retención**, según corresponda, en la cuenta del Tesoro Nacional, **con el código de retención de este impuesto 940** según las especificaciones señaladas en el Anexo No. 4, de la resolución No. 201-2620, a través de los siguientes medios de pagos:

- a. **En los bancos autorizados por la Dirección General de Ingresos**, mediante la boleta de pago de impuesto de inmuebles, con cheques, en efectivo y a través de banca en línea, en las entidades financieras que brinden este servicio.
- b. **En las cajas de la Dirección General de Ingresos a nivel nacional** a través de la boleta de pago de inmuebles, con cheques certificados y tarjetas de crédito y débito.
- c. **En el portal web de la Dirección General de Ingresos, dgi.mef.gob.pa, sistema “e-Tax 2.0”**, con tarjeta de crédito, mediante la Boleta de Pago Múltiple Electrónica o la boleta de pago de impuesto de inmuebles.

✓ Boletas de pago:

- ✓ Boleta de pago múltiple electrónica
- ✓ Boleta de pago manual (pre-impresa)

Boleta de pago electrónica de las retenciones del impuesto de inmuebles – código 940



REPÚBLICA DE PANAMÁ
DIRECCION GENERAL DE
INGRESOS

BOLETA DE PAGO NRO. 202102851618
FECHA 13/12/2017
ESTADO PAGADA

TIPO DE BOLETA			
ARRENTA			
DATOS DEL CONTRIBUYENTE			
RUC	0-00-000	DV	77
NOMBRE O RAZÓN SOCIAL JUAN PEREZ			
CONCEPTOS Y MONTOS A PAGAR			
Periodo	Partida :: Impuesto		Valor pagado
	112704 :: 307 - Boletos timbres		0. / 1.00
VALOR TOTAL DE LA BOLETA			0. / 1.00

* Esta boleta debe ser pagada a más tardar el: 21/04/2018, de lo contrario será anulada.

USUARIO GENERADOR



Boleta de pago manual de las retenciones del impuesto de inmuebles – código 940

IMPUESTOS DE INMUEBLES



REPÚBLICA DE PANAMÁ
MINISTERIO DE ECONOMÍA Y FINANZAS
DIRECCIÓN GENERAL DE INGRESOS
IMPUESTOS DE INMUEBLES
No válida para arreglo de pago


DIRECCIÓN GENERAL DE INGRESOS

B 001013837

Fecha de Pago

Día	Mes	Año
X	X	X
X	X	X
X	X	X

45323-XX-XXXX

XX
D.V.

R.U.C. / Cédula / NT

BANCO XXXX, S.A.

Nombre o Razón Social:

Código	Impuesto	Balboa	Cts.
113	ISR Sobre/Ganancia Bienes Inmuebles y Muebles		
120	Transferencia Bienes Inmuebles - ITBI		
130	Impuesto de Inmuebles	50,000	00
940	RETENCION DE INMUEBLES		

Total Pagado	Balboas	Cts.
Efectivo		
Cheques	50,000	00
Otros Títulos		
Total	50,000	00

300-5432

xxxx@bancoxxx.com

xxxxxxx

Nombre legible de quien efectúa el pago

Sello entidad recaudadora

Contacto Agentes de Retención

jgaribaldi@mef.Gob.pa

emoore@mef.Gob.pa

magrazal@mef.Gob.pa

emquezada@mef.Gob.pa; ailgarlo@mef.Gob.pa;

memiranda@mef.Gob.pa

Teléfonos de Contacto: 504-3811, 504-3812,
524-1644, 524-1645, 524-1646

Contactos del Departamento de Sistemas de Información Tributaria

Johaly Urriola – jmurriola@mef.gob.pa – Tel. 507-7457

Hoanny Flores – hflores@mef.gob.pa – Tel. 524-1636

Luis de la Rosa – ldelarosa@mef.gob.pa – Tel. 507-7483

Digna González- [digonzalez@mef.gob.pa](mailto:digonzaez@mef.gob.pa)-Tel. 524-1391