



TBI
TBI
TBI


GOBIERNO NACIONAL
★ CON PASO FIRME ★

DIRECCIÓN GENERAL DE
INGRESOS

DECLARACIÓN JURADA
DEL IMPUESTO
A LA TRANSFERENCIA
DE BIENES INMUEBLES

Instructivo para llenar
el formato del Formulario 106 v4.

DIRECCIÓN GENERAL DE INGRESOS

DECLARACIÓN JURADA DEL IMPUESTO A LA TRANSFERENCIA DE BIENES INMUEBLES INSTRUCTIVO PARA LLENAR EL FORMATO DEL FORMULARIO 106 versión 4.

BASE LEGAL:

Ley 106 de 1974 reformada por la Ley 31 de 30 de diciembre 1991. Ley 6 de 2 de febrero de 2005. Ley 5 de 25 de enero de 2006. Ley 132 de 31 de diciembre de 2013. Ley 396 de 25 de septiembre de 2023. Ley 546 de 31 de agosto de 2026.

**CON OBJETO DE BRINDAR UN MEJOR SERVICIO, LE
RECOMENDAMOS LEER ATENTAMENTE LAS SIGUIENTES
INSTRUCCIONES:**

RECOMENDACIONES GENERALES

- Complete correctamente los campos y casillas solicitadas en esta declaración.
- El sistema realizará los cálculos automáticamente.
- El campo de fecha que está en la parte inferior de la declaración, esta fecha no debe ser anterior a la fecha de presentación del formulario.
- No olvide firmar el formulario una vez termine de llenarlo.
- Presentar el formulario en la Administración Provincial de Ingresos y efectuar el pago en las entidades recaudadoras autorizadas.

Esta declaración deberá ser presentada por todos los contribuyentes que realicen transferencias de bienes inmuebles y que, de acuerdo con el caso que corresponda, estén sujetos al pago del Impuesto de Transferencia de Bienes Inmuebles, conforme al porcentaje aplicable. (2%, 5% o según Ley 546).

Nota:

- La presentación del Formulario de Transferencia de Bienes Inmuebles (Formulario 106) deberá realizarse de forma individual para cada declaración, es decir, una por una, debido a que el proceso de generación no permite incluir más de una declaración asociada al mismo R.U.C.
- Para la impresión de esta declaración debe configurar la página de forma horizontal en 8 1/2 por 11.

- En caso de no contar con el Dígito verificador del contribuyente Adquiriente, le recomendamos consultarlo en nuestra página Web <https://dgi.mef.gob.pa/> en el menú registro, opción dígito verificador o en este módulo del contribuyente e-Tax 2.0.

Procedimientos

- El contribuyente deberá ingresar al sistema e-Tax 2.0 utilizando su **R.U.C. y N.I.T.**
- Deberá seleccionar el menú **Inmueble** y acceder a la opción **Elaborar Formulario de Transferencia de Inmueble (Formulario 106)**.
- El sistema mostrará automáticamente el **R.U.C., D.V. y Nombre o Razón Social** del contribuyente.
- Cuando corresponda, deberá ingresar la información del **Representante Legal**.
- Deberá seleccionar de la lista el inmueble asociado a su **R.U.C.** o, en su defecto, ingresar manualmente el **R.U.C. y el DV del inmueble** a transferir.
- Una vez seleccionada o ingresada la información del inmueble, deberá seleccionar el botón **Continuar** para que el sistema despliegue el **Formulario 106**.

IDENTIFICACIÓN DEL CONTRIBUYENTE

El sistema cargará automáticamente los datos registrados del contribuyente:

- a) Identificación del Contribuyente (RUC) y Dígito Verificador (DV).
- b) Nombre o Razón Social del Contribuyente.
- c) Periodo.

Seleccionar la información correspondiente entre las opciones disponibles:

- d) Tipo de declarante:

Normal o Corriente: es aquel contribuyente que presenta su declaración por la transacción de venta.

Con Estabilidad Jurídica (Ley 54): es aquel contribuyente que se encuentra debidamente registrado antes de la entrada en vigencia de la Ley 6 de 2 de febrero de 2005 y autorizado por el Ministerio de Comercio e Industrias; al seleccionar esta opción permite calcular el coeficiente a aplicar utilizando un 10% por los años completos en poder del enajenante.

- e) Número de teléfono para localización del contribuyente (obligatorio).

IDENTIFICACIÓN DEL ADQUIRIENTE (Varios a detallar)

Complete los siguientes Campos:

- Tipo de Persona o Contribuyente: en este campo seleccione el tipo de declarante (Natural, Jurídica, Entidad Pública o si es extranjero (pasaporte)).
- Número de Registro Único de Contribuyente (RUC) y el Dígito verificador (D.V), constate que sea el número correcto.
- Nombre o Razón Social del Adquiriente o persona a quién se le transfiere el bien inmueble.
- Número de teléfono para localización de ser necesario (obligatorio).
- Anotar el Nombre del Representante Legal si es persona Jurídica.
- No. de Cédula del Representante Legal.

Una vez ingresados los datos solicitados, presione el botón “Adicionar” para incorporarlos al registro.

Una vez adicionados, el sistema mostrará la opción “Eliminar”, la cual permitirá eliminar el registro en caso de que se haya ingresado información incorrecta.

IDENTIFICACIÓN DEL INMUEBLE A TRANSFERIR

Detalle de la Transferencia o Venta:

Seleccione el tipo de transferencia del recuadro correspondiente:

- Enajenación Total (un solo propietario), Enajenación de Cuota Parte o si es Segregación.
- **Fecha de Ocupación:** el sistema mostrará automáticamente el dato registrado en la información de la finca.
- **Primera venta:** el sistema mostrará automáticamente si es la primera venta de la finca.
- **Finca a Transferir:** el sistema mostrará automáticamente el número de finca seleccionado o ingresado al momento de acceder al formulario.
- **Tomo/Rollo:** el sistema mostrará automáticamente el dato registrado en la información de la finca.
- **Folio/Documento:** el sistema mostrará automáticamente el dato registrado en la información de la finca.

Las siguientes casillas deberán completarse de acuerdo con el detalle de la enajenación seleccionado y con las características o superficie de la finca, según corresponda:

- **Área Total de la Finca:** ingresar la superficie total de la finca, expresada en hectáreas (ha), metros cuadrados (m^2) y decímetros cuadrados (dm^2), según corresponda. El total del área corresponde a la suma de los valores ingresados y es calculado automáticamente por el sistema.
- **Área a Transferir:** ingresar la superficie del área que será objeto de la transferencia, expresada en hectáreas (ha), metros cuadrados (m^2) y decímetros cuadrados (dm^2), según corresponda. El total del área a transferir corresponde a la suma de los valores ingresados y es calculado automáticamente por el sistema.
- **Área de Segregación:** ingresar la superficie correspondiente al área que será segregada de la finca, expresada en hectáreas (ha), metros cuadrados (m^2) y decímetros cuadrados (dm^2), según corresponda. El total del área de segregación corresponde a la suma de los valores ingresados y es calculado automáticamente por el sistema.

VALORES DE LA BASE IMPONIBLES AL INMUEBLE

El cuadrante se ha dividido en cuatro recuadros, identificados de la siguiente manera:

1. FECHA DE ADQUISICIÓN DEL INMUEBLE

Casilla 1 y 2 – Terreno y Mejoras: ingresar la fecha de adquisición del terreno y/o mejoras, en caso de que el inmueble cuente con ellas.

INCORPORACIONES DESPUES DE LA ADQUISICION

Casillas 3 y 4: Adicionalmente, si se incorporaron mejoras o cuota partes del inmueble después de la adquisición, anote la fecha de la incorporación.

2. FECHA DE ENAJENACIÓN DEL INMUEBLE E INCORPORACIONES POSTERIORES A LA ADQUISICIÓN

Casillas 5, 6, 7 y 8: Anote la fecha de Enajenación del Terreno y de las mejoras (esta fecha no debe ser anterior a la fecha de presentación del formulario).

3. AÑOS CALENDARIO COMPLETOS

Casillas 9, 10, 11 y 12: en estas casillas el sistema calculará los años calendarios completos (del 1º de Enero al 31 de Diciembre) en poder del enajenante para el terreno y para las mejoras.

4. DETERMINACIÓN DEL COEFICIENTE OPCION 5%

Casillas 13, 14, 15 y 16: En estas casillas el sistema realizará automáticamente el cálculo dependiendo del Tipo de Contribuyente seleccionado (Normal o Corriente o Con Estabilidad Jurídica) señalados en el literal b) de esta declaración.

Contribuyentes Normales o Corrientes opción 5%. Para determinar el coeficiente a aplicar al valor del terreno y al de las mejoras multiplique los años calendarios determinados en las casillas 9, 10, 11 y 12 por el 5%, y anote el resultado en la casilla de coeficiente a aplicar (casillas 13, 14, 15 y 16).

Contribuyentes con Estabilidad Jurídica: Para determinar el coeficiente a aplicar al valor del terreno y al de las mejoras multiplique los años calendarios determinados en las casillas 9, 10, 11 y 12 por el 10%, y anote el resultado en la casilla de coeficiente a aplicar (casillas 13, 14, 15 y 16). Debe adjuntar copia de certificación del Ministerio de Comercio e Industrias.

DETERMINACIÓN DEL VALOR CATASTRAL ACTUALIZADO

Actualización de los Valores Registrados

Debe ingresar los valores correspondientes al siguiente detalle:

(A) VALOR CATASTRAL A LA FECHA DE ADQUISICIÓN: Anote el valor catastral del Terreno, Mejoras Adquiridas, Mejoras Incorporadas, Mejoras Incorporadas Adicionales.

El sistema calculará automáticamente los resultados para las siguientes casillas:

VALOR PARA EL CALCULO: el sistema realizará el cálculo según corresponda para las Casillas 17, 18, 19, 20.

(B) COEFICIENTE A APLICAR: el valor de las casillas 21, 22, 23 y 24. Es del porcentaje que viene del cuadrante 4 (casillas 13,14, 15 o 16).

(C) INCREMENTO DEL VALOR CATASTRAL (A X B): el valor de las casillas 25, 26, 27 y 28. Es el resultado de la operación de multiplicación del Valor Catastral por el Coeficiente a Aplicar.

(D) TOTAL DE LOS VALORES CATASTRALES (A + C): el valor de las casillas 29, 30, 31 y 32. Es la suma del Valor Catastral más el Incremento del Valor Catastral. (A + C).

33. Valor Catastral Actualizado: resultado de sumatoria de las casillas 29+30+31+32.

34. Precio de Venta: anote en esta casilla el precio de venta por el cual se transfiere el bien inmueble.

LIQUIDACIÓN DEL IMPUESTO (2%)

EN LAS CASILLAS 35 Y 36 EL SISTEMA REALIZARÁ AUTOMÁTICAMENTE EL CÁLCULO DEPENDIENDO DEL TIPO DE DECLARANTE IDENTIFICADO EN EL LITERAL B, DE ESTA DECLARACIÓN.

35. Valor Básico para el cálculo del Impuesto:

Contribuyentes Normales o Corrientes: trasladar a esta casilla el mayor valor entre la casilla 33 y 34.

Contribuyentes con Estabilidad Jurídica: trasladar el valor de la casilla 33.

36. Impuesto a Pagar:

Contribuyentes Normales o Corrientes: aplique el 2% al valor de la casilla 35.

Contribuyentes con Estabilidad Jurídica: aplique un 5% al valor de la casilla 35

Contribuyentes que se acogen a Ley 546 de 31 de agosto de 2026: Se ejercerá una exención del impuesto de transferencia de bienes inmuebles para la primera venta de viviendas nuevas, siempre que la operación se formalice dentro de los dos años siguientes a la expedición del permiso de ocupación. Las viviendas cuyo permiso de ocupación fue expedido antes de la entrada en vigencia de la Ley también pueden acogerse al beneficio si la venta se formaliza dentro de los 30 meses siguientes a dicho permiso y cumple las demás condiciones.

La exención cubre los primeros B/.120,000 de la base imponible; para viviendas con base imponible entre B/.120,000 y B/.200,000, el excedente se grava con una escala preferencial de 0.50 % a 1.80 %, según el tramo correspondiente. Si la base supera los B/.200,000, se mantiene la exención de los primeros B/.120,000, pero el excedente queda sujeto al régimen general.

FIRMA DEL CONTRIBUYENTE O REPRESENTANTE LEGAL

En estas casillas, el sistema mostrará automáticamente la información correspondiente al contribuyente o representante legal, según corresponda, incluyendo el nombre y apellidos y el número de cédula.

El usuario deberá completar únicamente la firma autógrafa de la persona identificada en las casillas. Cuando se trate de un apoderado especial o persona autorizada, deberá consignarse la firma de quien corresponda.

Observación: al momento de efectuar la transferencia el contribuyente presentará la Escritura Pública mediante la cual ha adquirido el Bien Inmueble, Pacto social (si el propietario es persona jurídica) y Fotocopia de la cédula de identidad personal del propietario o representante legal (si es persona jurídica).

Certificación del Ministerio de Comercio e Industrias para los que tienen Estabilidad Jurídica.

Sr. Contribuyente: Recuerde que la información consignada en la declaración se hace bajo la gravedad del juramento afirmando con ello que todos los datos declarados son reales y coinciden en su totalidad.