

Exenciones del pago de Impuesto de Inmueble a fincas constituidas en patrimonio familiar tributario o vivienda principal

Panamá, 4 de diciembre de 2018

NEXIA NEWS No.10



Preparado por:

Bartolomé Mafla H., CPA, MT, Socio Director y de Impuestos

María A. González M., C.P.A. y Abogada; Comité Técnico, Nexia Auditores (Panamá)

Con el Decreto Ejecutivo No.363 promulgado en Gaceta Oficial No.28667-C el 4 de diciembre de 2018 se reglamenta la exención del pago de Impuesto de Inmueble de las fincas que se constituyan en patrimonio familiar tributario o la vivienda principal.

Este Decreto viene a reglamentar los requisitos para acogerse al beneficio fiscal que otorga exoneración a la compra de la primera vivienda y se constituyan en patrimonio familiar tributario o la vivienda principal, con valor catastral entre B/.120,000.00 a B/.300,000.00 por un período de tres años, contados a partir de la fecha de expedición del permiso de ocupación o la fecha de inscripción en el Registro Público, lo que ocurra primero.

Que es un patrimonio familiar tributario:

Es el bien inmueble destinado al uso permanente por el propietario del mismo, con fines habitacionales con su familia, que habite bajo el mismo techo.

Vivienda principal: Aquella de uso permanente por parte del propietario del bien inmueble, persona natural o jurídica, con fines habitacionales, entre sus bienes inmuebles residenciales y que no constituya patrimonio familiar tributario.

Quienes pueden solicitar la constitución de patrimonio familiar tributario:

- Las personas naturales nacionales o extranjeras,
- Los cónyuges o sólo uno para ambos, los hijos menores si los hay.

- El padre o la madre para sí y sus hijos menores o sólo para éstos, según las siguientes circunstancias:
 - a) Padre o madre soltera con hijos menores.
 - b) El tutor debidamente designado por un Juzgado a favor de sus hijos menores.
- Los ascendientes para sí y parientes menores o sólo para éstos.
- Los colaterales para sí y parientes menores o sólo para éstos.
- En los casos que una pareja de cónyuges, uno o ambos son propietarios de la vivienda y viven de manera permanente en la misma, deberán constituir dicha vivienda como patrimonio familiar tributario.
- No se puede mantener más de una residencia como patrimonio familiar tributario.
- Mientras subsista la relación de cónyuges se mantiene la categoría de patrimonio familiar tributario
- Padres o madres soltero(a), propietario(a) que vive de manera permanente en una vivienda con hijos menores de edad, deberán solicitar constituir patrimonio familiar tributario sobre dicha vivienda.
- Ningún padre o madre soltera(o) con hijos menores de edad podrá solicitar o mantener más de una residencia como patrimonio familiar tributario ni vivienda principal.

Exenciones del pago de Impuesto de Inmueble a fincas constituidas en patrimonio familiar tributario o vivienda principal

Otras personas que pueden solicitar constituir patrimonio familiar tributario:

1. Jubilados, pensionados o quienes cuenten con la edad legal para la jubilación.
2. Personas jurídicas, el representante legal o apoderado, siempre que los beneficiarios finales sean personas naturales, que estén plenamente identificados como miembros de la familia y cumpla con los requisitos establecidos en el presente decreto.
3. Los fideicomisos el fiduciario o un apoderado, siempre que los beneficiarios finales sean personas naturales que estén plenamente identificados como miembros de la familia y cumpla con los requisitos establecidos en el presente decreto ejecutivo.

Tabla para patrimonio familiar tributario o vivienda principal:

Base imponible	Hasta	% de Impuesto
0.00	B/.120,000.00	0.00 %
Excedente de B/. 120,000	B/.700,000.00	0.50 %
Excedente de B/. 700,000	más	0.7 %

Los inmuebles comerciales, industriales, otras residencias, terrenos y otros, tributarán así:

Base imponible	Hasta	% del Impuesto
0.00	B/.30,000.00	0%
Excedente de B/ :30,000.00	B/.250,000.00	0.60%
Excedente de B/. 250,000.00	B/.500,000.00	0.80%
Excedente de B/.500,000.00	más	1.00%

Cuando se constituye vivienda principal:

- Toda persona que no le sea aplicable las condiciones para patrimonio familiar tributario.
- Que se trate de vivienda con fines habitacionales permanentes.
- Deberá acogerse al beneficio fiscal de vivienda principal.
- Persona soltera(o), viudo(a) o que conviva como adultos más de una persona, siempre que no resida un menor o menores de edad.

Fundaciones de interés privado:

- Cuando posean un bien inmueble que deseen acogerse al beneficio fiscal como patrimonio tributario o la vivienda principal deberán comprobar los beneficiarios de la fundación y aportar:
 - ✓ Copia del Acta Fundacional.
 - ✓ Certificado original vigente del Registro Público donde conste el creador de la Fundación y demás miembros del Consejo de Fundación, como personas naturales beneficiarias.
 - ✓ Copia simple de la escritura pública o certificado original emitido por el Registro Público de Panamá, donde consten las generales de la finca, las cuales deberán estar actualizadas ante la Autoridad Nacional de Tierras.

Exenciones del pago de Impuesto de Inmueble a fincas constituidas en patrimonio familiar tributario o vivienda principal

Solicitudes para acogerse a patrimonio familiar tributario o vivienda principal:

- La solicitud, el contribuyente podrá hacerla vía electrónica a través del sistema e-Tax 2.0, o ante las oficinas de la Dirección General de Ingresos o las administraciones provinciales, adjuntando los requisitos que corresponda a cada uno.
- Deberá asear con el número tributario (NIT) en la página web de la Dirección General de Ingresos en la sección de Inmuebles, casilla "Solicitud de patrimonio familiar Tributario o Vivienda principal" y debe llenar el Formulario 980 Solicitud de Acogimiento a PFT o Vivienda Principal. Recuerde que debe anexar los documentos requeridos para cada caso en particular.

Extinción del patrimonio familiar tributario:

- Muerte del último beneficiario;
- Cuando el más joven de los beneficiarios llegan a la mayoría de edad; si no hay otros beneficiarios.
- Divorcio de los padres o separación, siempre que no hayan hijos menores y si los hay, el Juez designará al progenitor y en su defecto, al tutor que ha de quedar con los hijos menores en el patrimonio familiar tributario, hasta que estos lleguen a su mayoría de edad.
- Abandono o dejación de la vivienda, salvo excepciones temporales justificadas y probadas ante la Dirección General de Ingresos.
- Rein vindicación, expropiación o destrucción total del inmueble.
- A petición de aquellos en cuyo beneficio se haya instituido el régimen.

Desafectación del beneficio fiscal del bien inmueble patrimonio familiar tributario o vivienda principal:

- Modificación del valor catastral por avalúo voluntario,
- Cambio de la titularidad del bien inmueble.
- El cambio del domicilio o residencia del propietario o beneficiario.
- Cualquier circunstancia que implique un traslado del derecho de dominio.

Obligación de informar a la DGI:

- Divorcios,
- Disolución del matrimonio de hecho,
- Muerte de alguno de los cónyuges,
- Extinción de la limitación por llegar los menores a la mayoría de edad cuando solo ellos quedaban como beneficiarios del patrimonio familiar tributario.

Cuando es vivienda principal, deberá informar si hay matrimonio y nacimientos de hijos.

Cuando parte del inmueble sea destinado a usos entre comercial y vivienda no podrán optar por el beneficio fiscal de patrimonio familiar tributario o la vivienda principal y deberá tributar según la tabla del artículo 766-A del Código Fiscal.

