

VARIABLES ACTUALES A CONSIDERAR EN MATERIA DE BIENES INMUEBLES.

Adolfo J. Campos Barranco

Abogado especializado en materia tributaria y Socio de RC Group.

Artículo publicado en el diario La Prensa. Sección de Economía & Negocios. Ventana Fiscal. 08/05/2022.

El Impuesto de transferencia de bienes inmuebles (ITBI), se encuentra establecido en la Ley 106/1974, y se causa al momento de transferir un bien inmueble, mediante cualquier acto que tenga como finalidad transferir el título de propiedad del inmueble.

La tasa del ITBI es del 2% y tendrá como base imponible el valor que resulte mayor entre el monto pactado en la escritura de transferencia, o el valor catastral que tuviere el inmueble en la fecha en que lo haya adquirido el transmitente, más el valor de las mejoras efectuadas sobre dicho bien, más una suma equivalente al 5% del referido valor catastral del terreno y al de sus mejoras por cada año calendario completo que haya transcurrido entre la fecha de adquisición y la de la transferencia del bien.

El ITBI aplica a cualquier persona – natural o jurídica- que realice la transferencia de un bien inmueble y juega un papel importante en la determinación del precio que se establezca en una compraventa.

El artículo 4 de la Ley 106/1974 estableció exenciones a la aplicación de este impuesto al momento de traspasar el bien inmueble (viviendas y comerciales) con la primera operación de venta.

Posteriormente, con la Ley 255/2021 solamente se establece una exención del ITBI sobre la primera operación de traspaso de viviendas nuevas (eliminando la exención para bienes comerciales), siempre que se trate de la primera operación de compraventa y que esta ocurra dentro de los 5 años posteriores al permiso de ocupación; sobre las viviendas cuyo: **i)** permiso de construcción se haya expedido dentro del periodo comprendido del 1/7/2016 al 1/7/2022; o **ii)** con permiso de ocupación que se haya expedido antes del 1/7/2023. Con esta última reforma parece ser el final de esta histórica exención.

Una vez transcurridos los plazos de las exenciones establecidas en el artículo 4 de la Ley 106/1974, es de esperarse un aumento en los precios de las viviendas nuevas.

Aunado a lo anterior, la Ley 66/2017, estableció que se reconocerían como válidas las exoneraciones vigentes al 31/12/2018 de las mejoras derivadas de los proyectos cuyos permisos de construcción haya sido expedido antes del 1/1/2019. Quedando únicamente exonerados del Impuesto de inmueble aquellos bienes que se adquieran como primera compra y se constituyan como Patrimonio Familiar Tributario o Vivienda Principal, con un valor catastral entre 120 mil a 300 mil balboas por un período de 3 años solamente, contados

a partir del permiso de ocupación o la inscripción en el Registro Público, lo que ocurra primero.

Esta situación adicionalmente ocasionará una nueva presión tributaria a los propietarios de bienes inmuebles.

CÁPSULA FISCAL.

Es necesaria una revisión de la alícuota o mecanismo que se utiliza para determinar el valor catastral actualizado de un bien inmueble. Tomando en consideración el valor de un bien inmueble que se adquirió hace algunos años en comparación con los actuales precios de venta (a la baja o en pérdida), lo que está generando que el ITBI se cause actualmente en gran medida sobre el valor catastral actualizado y no sobre el precio de venta acordado entre las partes.

El autor es abogado especializado en materia tributaria.

El equipo de RC Group está a su disposición si necesita cualquier asesoría acerca de este asunto.

