

**ASPECTOS TRIBUTARIOS AL TENER UNA VIVIENDA.****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. 06/11/2022.**

Cuando se adquiere una vivienda propia debemos estar claros de los aspectos tributarios que encierra la tenencia de un bien inmueble, inclusive al momento en que se quiera traspasar el mismo. Veamos algunos aspectos:

**Con el financiamiento:** La Ley 4/1994 (Ley de FECCI), contiene el marco normativo por el cual se establece el sistema de intereses preferenciales al sector agropecuario y se toman otras medidas. Esta Ley establece que solamente en las tasas de interés de los préstamos personales y comerciales locales, mayores de 5 mil balboas, concedidos por bancos y entidades financieras, se incluirá y retendrá la suma equivalente al 1% anual sobre el mismo monto que sirve de base para el cálculo de los intereses.

El artículo 10 de esta Ley señala que se consideran préstamos personales y comerciales, aquellos distintos, entre otros, a los préstamos hipotecarios para adquirir una vivienda principal. Se entiende por vivienda principal aquella de uso permanente por el propietario del bien inmueble, con fines habitacionales. Cuando el propietario sea extranjero, este deberá ser residente permanente, para efectos de tener la exoneración.

También un elemento a tomar en cuenta al momento de la compra de una vivienda nueva es considerar si el financiamiento que se realizará, puede aplicar a un préstamo hipotecario preferencial y de acuerdo a lo señalado en la Ley 3/1985.

**Durante la tenencia del bien inmueble y el impuesto de bien inmueble (IBI):** 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 hayan sido expedidos antes del 1/1/2019. Quedando únicamente exonerados del IBI aquellos bienes que se adquieran como primera compra y se constituyan como Patrimonio Familiar Tributario (PFT) o Vivienda Principal (VP), 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.

Una vez vencida la exoneración del IBI sobre las mejoras, en caso que la posea, el bien inmueble deberá pagar IBI sobre el valor total del bien inmueble, de allí la oportunidad legal de inscribir el bien inmueble bajo el régimen de PFT o VP, donde los primeros 120 mil balboas estarán exonerados del IBI.

**Con el traspaso:** 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.

También aplica con la venta, el Impuesto sobre la renta (ISR), el cual conlleva una tasa del 10% aplicado sobre la ganancia obtenida, siempre que este no sea el giro habitual de negocios del vendedor. Además la normativa señala que el vendedor podrá adelantar en concepto de ISR un 3% del valor de la venta del bien inmueble y considerarlo como un impuesto definitivo. En caso que en la venta no se obtenga ganancia o la misma constituya una pérdida, no es obligatorio realizar dicho adelanto en concepto del ISR.

**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.

