

CASOS Y COSAS DEL IMPUESTO DE INMUEBLE.

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. 27/08/2023.

La Ley 66/2017 introdujo la figura del patrimonio familiar tributario (PFT) o la vivienda principal (VP). Aunque el fin de la norma es establecer un beneficio para el propietario del inmueble donde vive, con una exención y mejores tarifas del impuesto de inmueble (IBI), siempre que se cumplan con ciertas condiciones, algunas situaciones requieren su revisión y reforma sin eliminar el régimen de PFT y VP.

El PFT corresponde al bien inmueble destinado al uso permanente por el propietario del inmueble con fines habitacionales con su familia que habite bajo el mismo techo. Mientras que la VP es aquella de uso permanente por el propietario del bien inmueble, con fines habitacionales y que no constituya patrimonio familiar.

Estarán exentos del pago del IBI a partir del año 2019, los bienes inmuebles cuya base imponible, compuesta por terreno y construcción, incluidas las mejoras adicionales a la construcción original, no exceda de un valor catastral de 120 mil balboas y constituya, entre los bienes inmuebles del propietario el PFT o la VP.

El régimen de PFT o VP aplicará también a la vivienda principal de la persona en su condición de jubilado, pensionado o que cuente con la edad legal para la jubilación.

También podrá acogerse al beneficio fiscal de PFT o VP, aquel bien inmueble de uso habitacional, a pesar de que este exceda el valor catastral exento, equivalente a 120 mil balboas y pagará el IBI solamente sobre ese valor catastral excedente, de acuerdo con la tabla establecida en el artículo 766 del Código Fiscal, inclusive si el mismo se encuentra hipotecado o es el objeto de un fideicomiso de garantía.

El Estado por Ley tiene la obligación de revisar cada cinco años la base imponible con el objetivo de elevar el valor catastral de 120 mil balboas exonerados el cual no causará IBI para los inmuebles bajo PFT o VP. Dicha revisión atenderá al principio de capacidad contributiva y los efectos inflacionarios. Uno de los puntos a considerar y estar pendientes.

Otra situación a revisar por la Dirección General de Ingresos y que está ocurriendo actualmente, es que cuando un bien inmueble se encuentra bajo el régimen de PFT o VP y es traspasado, el mismo al ser actualizado sus datos (propietario, valor y demás) en la ANATI debería desactivarse el régimen de PFT o VP automáticamente, pues ha cambiado el propietario. El nuevo dueño del bien, de cumplir con los requisitos, debe solicitar que su



RC GROUP

bien inmueble quede bajo el régimen de PFT y VP e inclusive se le debería aplicar el mismo de manera retroactiva desde que lo adquirió. A la fecha no está ocurriendo.

¿Qué está pasando? Sucede que el ex propietario del bien tiene un inconveniente si desea inscribir su nuevo hogar (por ejemplo) bajo el régimen de PFT o VP, dado que el régimen comentado no ha sido desafectado por el Fisco en el bien inmueble que enajenó. Tengamos presente que una persona solamente puede tener un bien inmueble inscrito bajo PFT o VP. El nuevo propietario del bien no podrá inscribir el mismo como PFT o VP hasta que lo anterior no se solucione previamente, lo que también le originará perjuicios cuando el Fisco no le reconozca el régimen de PFT o VP desde el momento en que lo adquirió, pagando IBI de más o indebidamente de forma totalmente injusta.

CÁPSULA FISCAL.

El próximo 31 de agosto vence el pago de la segunda partida del IBI.

El autor es abogado especializado en materia tributaria