



EL DEBER TRIBUTARIO CON SU 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. 20/04/2025.

Uno de los doce impuestos nacionales es el Impuesto de inmueble (IBI). Este grava a todos los terrenos situados en nuestro país, así como los edificios y demás construcciones o mejoras con carácter permanente realizadas sobre los terrenos, tengan o no título de propiedad, inscritos en el Registro Público de Panamá (RP).

Cuando usted adquiere un bien inmueble, el RUC y el NIT deben ser parte de los entregables por parte del vendedor. La propiedad debe ser revisada detalladamente por un especialista en materia tributaria, quien verificará, entre otros aspectos, que la propiedad ha cumplido con los deberes tributarios relacionados con la declaración y exoneración del IBI sobre las mejoras.

Al adquirir una propiedad nueva o de segunda mano, puede existir una diferencia entre el valor registrado del inmueble y el valor en que usted lo adquirió. En ese caso, ese monto debe ser distribuido entre el valor del terreno y el valor de las mejoras del inmueble. En algunos casos, este monto debe sumarse al valor de las mejoras ya exoneradas del IBI, considerando el tiempo que corresponda hasta la finalización del beneficio. Esto es lo que se llama igualación del valor de las mejoras exoneradas del IBI.

Actualmente, nos encontramos en una etapa donde las exoneraciones del IBI sobre las mejoras han empezado a vencerse. Recordemos que con la Ley 28 de 2012, estaban exoneradas las mejoras o nuevas construcciones de uso residencial con permiso de construcción expedido a partir del 1 de enero de 2012, con diferentes períodos de exoneración según el valor: Hasta 120 mil balboas: 20 años. Entre 120 mil y 300 mil balboas: 10 años. Más de 300 mil balboas: 5 años. Otras mejoras de uso no residencial, independientemente de su valor: 10 años.

Por su parte, las mejoras cuyo permiso de construcción se expidió antes del 1 de julio de 2009, ya sea de uso residencial o comercial, gozan de una exoneración de 20 años. Con respecto a esto, y en nuestra experiencia, históricamente se ha aplicado erróneamente esta norma y el beneficio tributario en contra de los contribuyentes; por lo tanto, usted debe estar muy atento para que no le hayan otorgado menos años de exoneración del IBI sobre las mejoras que por ley de corresponden, y exigir la correcta aplicación del derecho.

Es importante indicar que las exoneraciones del IBI se conceden a partir del registro de las mejoras en el RP u obtención del permiso de ocupación, lo que ocurra primero.



RCGROUP

Con la reforma de la Ley 66 de 2017, el propietario de un bien inmueble de uso residencial debe valorar si le conviene o no cambiar al régimen de patrimonio familiar tributario (PFT) o vivienda principal (VP), antes de renunciar al régimen de exoneración del IBI sobre las mejoras, o esperar que se termine dicha exoneración y luego aplicar al régimen de PFT o VP.

CÁPSULA FISCAL.

A partir de la Ley 66 de 2017, solo quedan exonerados los bienes inmuebles que se adquieran como primera compra de vivienda y que se constituyan en PFT o VP, cuyo valor catastral esté entre 120 mil a 300 mil balboas, por un periodo de tres años, contado desde la fecha de expedición del permiso de ocupación o la fecha de inscripción en el RP, lo que ocurra primero. Es decir, las exoneraciones del IBI sobre las mejoras han llegado a su fin, y se avecina una nueva era donde el IBI será un impuesto aún más importante en materia de recaudación.

El autor es Abogado especializado en materia tributaria.