



LA EXONERACIÓN DE LAS MEJORAS.

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. 08/03/2026.

Es objeto del impuesto de inmueble (IBI) todos los terrenos que se encuentren dentro de nuestro país, así como las mejoras permanentes construidas sobre estos terrenos.

Luego de la Ley 66/2017 (reforma en materia de IBI) desaparecen hacia futuro las tradicionales exoneraciones del IBI sobre las mejoras. El artículo 18 señala que los bienes inmuebles que ya gocen de una exoneración por mejoras nuevas habitacionales, comerciales y amparadas por leyes especiales mantendrán su vigencia hasta el término concedido y de acuerdo a cada norma correspondiente. Veamos:

Las exoneraciones que estaban vigentes hasta el 31/12/2018, se van a reconocer hasta su vencimiento para aquellos proyectos habitacionales y comerciales, pero que su permiso de construcción haya sido expedido antes del 1/1/2019. Estas mejoras son las de 20, 10 y 5 años dependiendo del valor para las mejoras habitacionales y de 10 años para las mejoras comerciales. Mientras que para aquellas mejoras con permiso de construcción antes del 1/7/2009, la exoneración será de 20 años (sea de uso residencial o comercial).

Por su parte los bienes inmuebles ubicados en las zonas francas que sean del promotor, que en ese momento gozaban de la exoneración por ser fincas que se constituyeron antes de la vigencia de la Ley 66/2017 (1/1/2019) y que no tenían un término para el vencimiento de su exoneración, les vencerán estas exoneraciones en 30 años contabilizados después de la entrada en vigencia de la Ley 66/2017. Mientras que los bienes inmuebles propiedad de empresas establecidas en zonas francas, estarán exentos por el término de 10 años, a partir de que la empresa se establezca en dicha zona.

En el caso del Desarrollador maestro del Área Panamá-Pacífico, el mismo estará exonerado del IBI por el término de 30 años a partir del 1/1/2019. Por su parte los bienes inmuebles que sean propiedad de empresas ya establecidas en esta área, mantendrán la exoneración que les concede las referidas leyes hasta el 31/12/2029.

Además de todo esto, el artículo 4 de la ley comentada al modificar el artículo 766 del Código Fiscal, estableció que quedarán exonerados del IBI los bienes que se adquieran como primera compra de vivienda, que se constituyan como patrimonio familiar (PFT) o vivienda principal (VP), cuyo valor catastral esté entre 120 mil y 300 mil balboas por un período de 3 años, contado a partir de la fecha de expedición del permiso de ocupación o la fecha de inscripción en el Registro Público, lo que ocurra primero.



CÁPSULA FISCAL.

Tome nota que si usted compra una vivienda (con valor entre 120 mil y 300 mil balboas) que no está exonerada porque su permiso de construcción es posterior al 1/1/2019, debe registrarla bajo el régimen PFT o VP y puede aplicar a la exoneración por 3 años desde la fecha del permiso de ocupación o la inscripción en el Registro Público, lo que pasó primero.

El autor es abogado especializado en materia tributaria.