



RC GROUP

UN PROBLEMA TRIBUTARIO MUY RECURRENTE.

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. 05/07/2026.

He visto cómo, para muchos propietarios de bienes inmuebles, el impuesto de inmueble (IBI) termina convirtiéndose en un verdadero problema debido al desconocimiento de la ley. Esto ocurre, principalmente, cuando no se actualiza oportunamente el valor catastral de la propiedad.

Una vez se adquiere un bien inmueble (nuevo o de segunda), independientemente del tipo de transacción, es obligatorio actualizar su valor, el nombre del propietario y cualquier otro dato que haya cambiado como consecuencia del traspaso. No hacerlo en ese momento puede resultar un error costoso en el futuro.

Actualmente estamos enfrentando las consecuencias tanto del desconocimiento de la ley por parte de los propietarios como de su insuficiente aplicación por parte de las autoridades. El propietario tiene la obligación de actualizar los datos del inmueble al momento de adquirirlo. A su vez, el artículo 794 del Código Fiscal (CF) establece la herramienta legal vigente que faculta y obliga al Registro Público, a la Dirección General de Ingresos (DGI) y a la Autoridad Nacional de Administración de Tierras (ANATI) para que coordinadamente regulen, estructuren, compartan y administren sus bases de datos para garantizar la correcta actualización de los valores catastrales.

Asimismo, el artículo 795 del CF establece que los notarios públicos deben remitir mensualmente a la DGI y a la ANATI una relación de las escrituras otorgadas durante el mes que involucren inmuebles, indicando las fincas afectadas y los valores asignados.

Estas normas citadas siempre han existido, por lo que la responsabilidad de la desactualización catastral es compartida.

Con frecuencia, el propietario descubre el problema años después, cuando desea traspasar el inmueble y advierte que el valor registrado en la ANATI es inferior al valor real de adquisición. Al actualizar finalmente los datos, el valor catastral se reprocesa y pueden generarse importantes sumas adeudadas por IBI, además de intereses y recargos que, en algunos casos, resultan difíciles o incluso imposibles de pagar.

Frente a esta situación, el Decreto Ejecutivo 228 de 2023 estableció como requisito para la inscripción, constitución, incorporación, modificación y segregación de bienes inmuebles en el Registro Público de Panamá la comprobación electrónica del pago previo de la actualización catastral ante la ANATI. Esta medida contribuye a evitar que, desde 2023 en adelante, existan fincas sin actualizar.



RCGROUP

Para realizar cualquiera de estos trámites en el Registro Público, es indispensable acreditar electrónicamente que se efectuó el pago previo de la actualización catastral conforme a las tarifas establecidas en la Resolución ANATI-DAG-089-19 de 15/4/2019 (G.O. 28755 del 16/4/2019). Una vez realizado el pago, los usuarios quedan exentos de presentar documentación impresa ante la ANATI para la actualización de los datos catastrales, lo que sugiere un proceso más automatizado.

Sin embargo, he analizado algunos casos en los que, pese a este nuevo procedimiento, las fincas continúan registrando errores en su actualización. Por ello, es fundamental mantenerse atento y verificar cuidadosamente toda la información.

CÁPSULA FISCAL.

Obtenga su NIT y verifique que todos los datos de su propiedad estén actualizados y coincidan con la información registrada en el Registro Público.

El autor es abogado especializado en materia tributaria.