



Nueva ley de intereses preferenciales y del ITBI

En la Gaceta Oficial Digital núm. 29875 del 25 de septiembre de 2023, fue publicada la ley núm. 399 del 25 de septiembre de 2023, la cual modifica la ley 3 de 1985 que establece un régimen de intereses preferenciales en ciertos préstamos hipotecarios; también fue modificado el artículo 4 de la ley 106 de 1974, sobre las exenciones del Impuesto de Transferencia de Bienes Inmuebles (ITBI).

Regimen de Intereses Preferenciales

La ley de intereses preferenciales fue creada hace 38 años, con la finalidad de facilitar a que la clase trabajadora del país pudieran adquirir una vivienda digna, ya que con los beneficios que ofrece la norma, evita que factores externos que contribuyen al alza de las tasas de interés los afecten. De igual manera, esta norma coadyuva a incentivar el sector construcción, que es muy importante en la economía de nuestro país y que se encuentra en un proceso de recuperación.

La referida norma de intereses preferenciales al ser tan antigua ha sufrido muchas modificaciones a lo largo del tiempo, entre las reformas más importantes fue la que se le hizo al artículo 5, que versa sobre el tramo de intereses preferenciales, que básicamente es la diferencia entre la tasa de referencia y la tasa inferior que, discrecionalmente y efectivamente, cobre el acreedor sobre un préstamo hipotecario preferencial, que se denomina tramo preferencial.

A continuación, contrastamos las últimas dos modificaciones del artículo 5 de la ley 3 de 1985, y resaltaremos en **rojo** los cambios contemplados en la norma vigente:

Ley 399 del 25 de septiembre de 2023	Ley 94 del 20 de septiembre de 2019
El tramo preferencial no podrá exceder de:	El tramo preferencial no podrá exceder de:
Se corrige la ambigüedad de la norma anterior y no se incluye este tramo.	1) 4 % en los préstamos para vivienda, por un periodo de diez años no renovable, cuyo valor registrado al momento del financiamiento sea mayor de cuarenta y cinco mil balboas (B/.45,000.00) y no exceda de ciento veinte mil balboas (B/. 120.000.00).
1) 4% en los préstamos para vivienda a nivel nacional , por un periodo de diez años no renovable, cuyo valor registrado al momento del financiamiento sea mayor de cuarenta y cinco mil balboas (B/.45,000.00) y no exceda de ochenta mil balboas (B/. 80,000.00).	2) 4 % en los préstamos para vivienda, por un periodo de diez años no renovable, cuyo valor registrado al momento del financiamiento sea mayor de cuarenta y cinco mil balboas (B/.45,000.00) y no exceda de ochenta mil balboas (B/.80,000,00).
2) 4% en los préstamos para vivienda a nivel nacional , por un periodo de ocho años no renovable, cuyo valor registrado al momento del financiamiento sea mayor de ochenta mil balboas (B/. 80,000.00) y no exceda de ciento veinte mil balboas (B/.120,000.00).	3) 3 % en los préstamos para vivienda, por un periodo de diez años no renovable, cuyo valor registrado al momento del financiamiento sea mayor de ochenta mil balboas (B/.80,000.00) y no exceda de ciento veinte mil balboas (B/. 120.000.00).
3) 2 % en los préstamos para vivienda plurifamiliar vertical a nivel nacional , por un periodo de cinco años no renovable, cuyo valor registrado al momento del financiamiento sea mayor de ciento veinte mil balboas (B/, 120,000.00) y no exceda de ciento cincuenta mil balboas (B/ 150.000.00).	4) 2 % en los préstamos para vivienda plurifamiliar vertical, por un periodo de cinco años no renovable, cuyo valor registrado sea mayor de ciento veinte mil balboas (B/, 120,000.00) y no exceda de ciento cincuenta mil balboas (B/ 150.000.00) a nivel nacional.
4) 1.5 % en los préstamos para vivienda plurifamiliar vertical, por un periodo de cinco años no renovable, cuyo valor registrado al momento del financiamiento sea mayor de ciento cincuenta mil balboas (B/.150.000.00) y no exceda de ciento ochenta mil balboas (B/.180,000,00) únicamente en las provincias de Panamá y Panamá Oeste.	5) 1.5 % en los préstamos para vivienda plurifamiliar vertical, por un periodo de cinco años no renovable, cuyo valor registrado sea mayor de ciento cincuenta mil balboas (B/.150.000.00) y no exceda de ciento ochenta mil balboas (B/.180,000,00) a nivel nacional.

Aplicación del beneficio de intereses preferenciales:

1. Los numerales 1 y 2 del artículo 5 de la ley 3 de 1985, se aplica para viviendas con permiso de ocupación desde el 1 de enero de 2017 hasta el 1 de agosto de 2025.
2. Los numerales 3 y 4 del artículo 5 de la ley 3 de 1985, se aplican para viviendas plurifamiliares verticales (edificios), cuyo permiso de ocupación sea expedido del 1 de enero de 2017 hasta el 30 de junio de 2024.

Aspecto a considerar:

Los préstamos para viviendas plurifamiliar vertical (edificios), cuyo valor sea de B/.120,000 a B/.180,000, podrán ser otorgados con intereses preferenciales hasta el 30 de junio de 2024; los demás préstamos hipotecarios con intereses preferenciales se pueden otorgar hasta el 31 de diciembre de 2025, siempre y cuando cumplan con los parámetros establecidos en el artículo 5 de la ley 3 de 1985, de acuerdo a su modificación con la ley 399 de 2023.

Quedan excluidos del régimen hipotecario preferencial:

1. Inmuebles con valor registrado sea superior a B/.180,000.
2. Financiamientos fraccionados por uno o varios adquirentes sobre un mismo inmueble.
3. Financiamientos para la compra o construcción de viviendas nuevas, cuyo prestatario se encuentren siendo beneficiarios del régimen hipotecario preferencial.



Impuesto a las Transferencias de Bienes Inmuebles (ITBI)

Otra modificación importante que trajo consigo esta ley 339 de 2023, fue la del artículo 4 de la ley 106 de 1974, sobre exenciones del ITBI. Es preciso indicar que mediante la ley 255 de 2021, el mencionado artículo lo había modificado, sin embargo, contenía ciertas ambigüedades que no merece la pena mencionar, pero lo importante es que ya fue corregido con esta nueva norma.

Ahora la norma es clara y simple en su aplicación, al indicar que están exentos del ITBI la primera operación de venta de viviendas nuevas, cuyo permiso de ocupación fuera expedido entre el 1 de enero de 2017 hasta el 1 de agosto de 2025.

Para poder aplicar este beneficio, el promotor inmobiliario o la persona que vende la vivienda nueva, deberá acreditarlo mediante declaración jurada ante notario público.

Aspectos importantes del ITBI

1. La alícuota del ITBI es 2% y la base imponible es monto mayor entre el valor pactado en la escritura de venta o el valor catastral al momento de la adquisición, más 5% del referido valor catastral y al de las mejoras por cada año calendario completo que haya transcurrido entre la fecha de adquisición y la de venta del inmueble.
2. El ITBI lo debe pagar el vendedor o transmitente del bien inmueble y es nula su transferencia al comprador por virtud de acuerdo privado.
3. Los locales comerciales nuevos ya no están exentos del ITBI.



Para más información:

Rafael Rivera

Socio Director

rafael.rivera@bdo.com.pa

Simone Mitil

Socia Líder de Servicios Legales y Tributarios

simone.mitil@bdo.com.pa

Artículo redactado por:

Yoan Madrid

Gerente Senior de Impuestos

yoan.madrid@bdo.com.pa

Esta publicación ha sido elaborada detenidamente, sin embargo, ha sido redactada en términos generales y asumida únicamente como una referencia general. Esta publicación no puede utilizarse como base para amparar situaciones específicas y usted no debe actuar o abstenerse de actuar de conformidad con la información contenida en este documento sin obtener asesoramiento profesional específico. Póngase en contacto con BDO Audit, BDO Tax o BDO Advisory para tratar estos asuntos en el marco de sus circunstancias particulares. BDO Audit, BDO Tax, BDO Advisory, sus socios, empleados y agentes no aceptan ni asumen ninguna responsabilidad o deber de cuidado ante cualquier pérdida derivada de cualquier acción realizada o no por cualquier individuo al amparo de la información contenida en esta publicación o ante cualquier decisión basada en ella.

BDO Audit, BDO Tax y BDO Advisory son sociedades anónimas panameñas, miembros de BDO International Limited, una compañía limitada por garantía del Reino Unido, y forma parte de la red internacional BDO de firmas miembros independiente.

BDO es el nombre de la marca de la red BDO y de cada una de las Firmas Miembro de BDO.

Copyright © Octubre 2023, BDO Panamá. Todos los derechos reservados. Publicado en Panamá.

