

Panamá, 30 de mayo de 2018  
Nota Nº 201-01-0850 - DGI

Licenciado

Respetado licenciado:

En atención a su consulta presentada ante la Dirección General de Ingresos y que versa sobre el siguiente tema:

?En el caso de PÉRDIDA en la enajenación de bienes inmuebles se aplica el método tradicional establecido en el artículo 699 del Código Fiscal?

**Criterio del consultante:**

De acuerdo con el literal a) del artículo 701 del Código Fiscal solo en los casos de ganancias por enajenación de bienes inmuebles el contribuyente estaría sujeto al pago del impuesto según corresponda a saber 0.5%, 1.5%, 2.5% o 4.5% según sea el caso.

El literal a) del 701 del Código Fiscal no se refiere a los casos de pérdidas por enajenación de bienes inmuebles; sino solo a los casos de ganancias por enajenación de bienes inmuebles, por lo que los casos de pérdidas por enajenación de bienes inmuebles corresponde declarar las ventas o enajenaciones con tales pérdidas, bajo el método tradicional, mediante la declaración anual al cierre de periodo fiscal.

En estos casos correspondrá pagar el CAIR o solicitar la no aplicación del CAIR, oportunidad que tiene la Dirección General de Ingresos para verificar que en efecto se generó pérdidas o no. Como podrán apreciar a continuación, el impuesto sobre la renta es aplicado en los diferentes tipos de operaciones o transacciones sobre las ganancias y en los casos de pérdidas el legislador siempre ha establecido una salida u opción para el contribuyente.

(...)

Es nuestra opinión que en el caso de las "pérdidas" en la enajenación de bienes inmuebles que en nuestra opinión aplica el artículo 699 del Código Fiscal (método tradicional) y por tanto no es exigible el pago del 0.5%, 1.5%, 2.5% y 4.5% a que se refiere el literal a del artículo 701 del Código Fiscal en estos casos.

Tenemos a bien comunicarle el criterio de esta Dirección.

En nuestro ordenamiento jurídico, el legislador ha regulado de forma especial la transferencia de determinados bienes y/o valores que por el hecho de nacer de actividades no habituales se encuentran sujetas a condiciones tributarias especiales.

De esta forma, el artículo 701 del Código Fiscal, específicamente el literal a, desarrolla lo referente al régimen de tributación del Impuesto Sobre la Renta en la transferencia de bienes inmuebles, indicando las tarifas a pagar, se establecen diferencias en razón de si la compraventa de inmuebles se encuentra o no dentro del giro ordinario de negocios del contribuyente.

Así mismo el Decreto Ejecutivo 170, en su sección segunda, artículo 91 y siguientes, desarrolla lo relativo al Impuesto Sobre la Renta en la enajenación de bienes inmuebles.

Esta normativa es aplicable a todas las operaciones que representen la transferencia de dominio de inmuebles por naturaleza a título oneroso, sea que el precio esté dado en efectivo, en especie, al contado o a plazos, e incluye permutas, las daciones en pago, aportes a personas jurídicas y similares.

Esta especial demarcación de operaciones, es palpable al momento de cancelar las obligaciones dimanantes de tales transferencias.

A modo de ejemplo, y en atención a los normas citadas, tenemos que en el caso en que la compraventa o cualquier otro tipo de traspaso a título oneroso, esté dentro del giro ordinario de los negocios del contribuyente, el impuesto se pagará antes de la inscripción de la venta en el Registro Público. El propietario o promotor desarrollador deberá pagar al fisco el impuesto sobre la renta según las tasas previstas, y el pago deberá constar en la escritura pública por la cual se registra la propiedad del nuevo inmueble.

De igual manera, si la compraventa de bienes inmuebles no está dentro del giro ordinario de los negocios del contribuyente, los datos del recibo de pago del impuesto sobre la renta, como del recibo de pago del 2% del impuesto de transferencia de bienes inmuebles deberán constar en la escritura pública de traspaso del correspondiente inmueble para su inscripción

De lo anterior, se colige que el pago de los impuestos correspondientes debe hacerse previo a la inscripción en el Registro Público de la transacción.

Que de acuerdo al artículo 701 del Código Fiscal, Si la compraventa o cualquier otro tipo de traspaso a título oneroso de bienes inmuebles está dentro del giro ordinario de los negocios del contribuyente, se calculará, a partir del 1 de enero de 2012, el impuesto sobre la renta aplicando sobre el valor total de la enajenación o del valor catastral, cualquiera que sea

**mayor, las siguientes tarifas progresivas**, las que solo aplican para la primera venta de viviendas y locales comerciales nuevos, así:

Valor de la vivienda nueva	Tasa
Hasta B/.35,000.00	0.5%
De más de B/.35,000.00 hasta B/.80,000.00	1.5%
De más de B/.80,000.00	2.5%
Locales comerciales nuevos	4.5%

De lo transcrito se tiene, que a fin de calcular el impuesto sobre la renta a la transferencia de bienes inmuebles, se aplica la tasa correspondiente al valor del bien sobre el total de la enajenación o del valor catastral, cualquiera que sea mayor; es decir que la **base impositiva en estos supuestos, corresponde al valor total de la enajenación o del valor catastral, cualquiera sea mayor.**

Entonces, en los supuestos que el contribuyente transfiera la propiedad, con un valor menor a la catastral (aparente pérdida) se tendrá como base impositiva el valor de éste, ya que es el mayor. Y así en los supuestos que el valor de la transferencia (venta) sea mayor a la catastral (aparente ganancia) se preferirá esta.

En los supuestos en que la compraventa de bienes inmuebles, **no** está dentro del giro ordinario de los negocios del contribuyente, que no es el objeto de la presente consulta, se calculará el impuesto sobre la renta a una tasa del 10% sobre **la renta gravable**. No obstante, el contribuyente queda obligado a pagar una suma equivalente al 3% del valor total de la enajenación o del valor catastral, cualquiera sea mayor, en concepto de adelanto de impuesto sobre la renta, que podrá ser considerado como un pago definitivo. (Artículo 94 B del Decreto Ejecutivo 170)

Se entiende entonces que la diferenciación de la base imponible del impuesto sobre la renta de enajenación de bienes inmuebles, se da en razón de si estas operaciones corresponden al giro ordinario de negocios del contribuyente o no.

En ambos casos, se tiene que el hecho imponible, se configura con la transferencia del inmueble (venta o cualquier operación de transferencia no exenta), no en la obtención de una ganancia.

En los supuestos de que la actividad de enajenación de bienes inmuebles sea parte del giro ordinario de las actividades del contribuyente, de acuerdo a la definición del artículo 94 A del Decreto Ejecutivo 170 de 1993, **la base imponible o base gravable** es el valor de la enajenación o el valor catastral del inmueble; en el supuesto que no sea el giro normal de las actividades del contribuyente, la base imponible, es la renta neta gravable conforme al literal a, del artículo 701 del Código Fiscal:

"Artículo 701: (...)

- a. la renta gravable será la diferencia entre el valor real de venta y la suma del costo básico del bien o de los gastos necesarios para su transacción"

Por tanto al ser giro ordinario de las actividades del contribuyente, la transferencia de bienes inmuebles, la ley no considera que pudiera configurarse una pérdida en dicha transferencia, siendo que el impuesto a pagar debe ser conforme al valor de la transferencia o el valor catastral de la finca, cualquiera que sea mayor, atendiendo a las tarifas señaladas en el artículo 701, arriba mencionada.

En consecuencia, tal como indicamos, el régimen tributario de la enajenación de bienes inmuebles reviste un carácter especial en nuestro sistema fiscal, y cuyo tratamiento, es decir su base imponible, tasas o tarifas, sujetos obligados, hecho gravable, se encuentran regulados expresamente en el artículo 701 del Código Fiscal, y desarrollado en la sección segunda del Decreto Ejecutivo 170 de 1993, por ende no puede aplicarse el régimen general señalado en el artículo 699 del Código Fiscal, para este tipo de transacciones específicas, toda vez que la normativa así no lo menciona, como tampoco la tarifa del Cálculo Alterno del Impuesto Sobre la Renta (CAIR), ya que es un régimen de renta para determinados contribuyentes y referente a sus declaraciones de renta anuales, no una transferencia en específica de compraventa, que reiteramos, mantiene una normativa definida.

Por tanto es obligación del contribuyente cancelar los respectivos impuestos antes de realizar las inscripciones correspondientes en el Registro Público, ello aplicado para cada operación de transferencia.

De su atención;

DAVID ALEXIS HIDALGO PADILLA

Director General de Ingresos, Encargado

DH/LE/IMH/owrk/

