

## **VENTA DE BIENES INMUEBLES EN ZONAS ESPECIALES** **(Osvaldo Lau C. – [olau@csitaxpanama.com](mailto:olau@csitaxpanama.com))**

En el complicado mundo de los impuestos, muchas cosas dejan patidifusos a muchos más. En general, las confusiones y la falta de docencia son fuente de los “errores” de parte y parte; algunos son voluntarios y otros no tan voluntarios, pero todos afectan los tributos establecidos por ley.

Las disposiciones fiscales sobre las transferencias de bienes inmuebles, en que su diversidad es sinónimo de complejidad, tienden a confundir hasta al más versado en estos menesteres. Además de las leyes generales sobre la materia (artículo 701 del Código Fiscal) existen leyes especiales y de incentivos para determinar los impuestos a pagar en esta materia.

En la Zona Libre de Colón, las transferencias, enajenaciones o ventas que se realicen de bienes inmuebles dentro de ella o de cualquier otra zona libre están sujetas a pagar el 2% del impuesto de transferencia de bienes inmuebles (ITBI), salvo que se trate de transferencias de bienes inmuebles nuevas y efectuadas dentro de los dos años contados a partir de la fecha del permiso de ocupación, y al pago del impuesto sobre la renta (ISR) de acuerdo con las normas generales del CF según el texto del literal d) del artículo 701, tal como quedó con la modificación introducida por la Ley 8 de 2010. Tales normas obligan a determinar la utilidad según el precio de venta menos el valor en libros del bien, neto de depreciación acumulada, el ITBI pagado y todo otro gasto necesario para hacer la enajenación; el resultado neto se suma o resta a otros resultados locales del mismo período fiscal y así nace la renta gravable sujeta a la tarifa general del ISR (25% según artículo 699 del CF).

Por su lado, las transferencias de bienes inmuebles no habitacionales hechas por empresas establecidas en el Área Económica Especial Panamá-Pacífico (Howard), así como por el operador y el desarrollador de dicha área, han quedado exoneradas del ITBI en concordancia con el numeral 6 del artículo 58 de la Ley 41 de 2004, modificada con la Ley 31 de 22 de junio de 2011. En cuanto al ISR, si el vendedor es promotor de bienes raíces, queda sujeto a pagar el ISR utilizando tarifas reducidas aplicadas sobre el precio de venta, con base en el literal a) del artículo 701 del CF. En caso contrario, si no es promotor y no cae dentro del concepto de giro ordinario de negocios, quedará sujeto a pagar el 10% sobre la ganancia, con un anticipo de 3% sobre el valor de venta o el valor catastral, el mayor de los dos, que bien se puede considerar como impuesto único y definitivo a libre opción del vendedor.

La Ley 32 de 2008 sobre las zonas francas (una nueva forma de ver las zonas de libre comercio) ofrece interesantes beneficios a las empresas establecidas dentro de ellas. Esta Ley 32, que incorporó a las Zonas Procesadoras para la Exportación, otorga la exoneración de todo impuesto directo e indirecto a las empresas establecidas dentro de ellas, incluyendo la exoneración sobre la transferencia de bienes inmuebles requerida para sus operaciones. Conviene advertir de que estos beneficios no se extienden a los promotores de tales zonas francas.

Trasladémonos a la Ciudad del Saber, donde los incentivos fiscales concedidos a “las empresas innovadoras que en parques tecnológicos produzcan, ensamblen, procesen

bienes de alta tecnología o que presten servicios de igual característica” con destino al mercado local o internacional, reciben la exoneración total de los impuestos directos, contribuciones, tasas, derechos y gravámenes nacionales sobre sus actividades, incluyendo la transferencia de bienes muebles e inmuebles.

Los incentivos fiscales a las inversiones efectuadas en el Casco Antiguo de la ciudad de Panamá que tienen su base legal en la Ley 136 de 2013 son tan diversas que ameritan un estudio especial para ellas.

Finalmente, pero no menos importante, la ley de incentivos a la reforestación (Ley 24 de 1992) otorga la exoneración del ITBI sobre las fincas registradas en el Registro Forestal de la Anam (hoy elevada a Ministerio).

**CÁPSULA FISCAL** – Panamá ofrece grandes oportunidades de negocios y de inversión para propios y extraños, siempre que provengan de fondos limpios y de buena fuente.

En contrapartida, los malqueridos impuestos son consecuencia de la generación de ingresos gravables y de riquezas obtenidas en buena lid. Panamá es un paraíso que genera sentimientos encontrados de envidia y admiración; y por más que no nos guste, es necesario recordar que sin impuestos no hay paraíso.

**El autor es socio fundador de CENTRO DE SOLUCIONES IMPOSITIVAS, S. A. (CSI)**