

Boletín

Eliminación de la exoneración del ITBI (Impuesto a la Transferencia de Bienes Mubles) en primeras ventas – Impacto de la Ley 468 de 2025:

Para: Clientes del sector inmobiliario, desarrolladores, promotoras, compradores de inmuebles y entidades financieras.

I. Introducción

- Mediante la promulgación de la **Ley 468 de 2025**, publicada en la Gaceta Oficial Digital No. 30264-A de 24 de abril de 2025, la Asamblea Nacional ha introducido cambios trascendentales en materia de beneficios fiscales aplicables a la compraventa de bienes inmuebles, específicamente en lo relativo a la **exoneración del ITBI (Impuesto de Transferencia de Bienes Inmuebles)** para primeras ventas de viviendas nuevas.

II. Derogación de la Exoneración General de ITBI (Impuesto a la Transferencia de Bienes Mubles) en primeras ventas.

- El Artículo 13 de la Ley 468 **deroga expresamente el artículo 4 de la Ley 106 de 1974**, el cual permitía la exoneración del ITBI en la primera venta de viviendas nuevas con permiso de ocupación expedido entre el **1 de enero de 2017 y el 1 de agosto de 2025**.
- A partir de la entrada en vigor de la Ley 468 (según el artículo 16, es decir a a partir del **25 de abril de 2025**), **todas las primeras ventas de bienes inmuebles estarán sujetas al pago del ITBI**, sin requerir certificación previa de la DGI pero con plena obligación tributaria, a excepción de los casos detallados en el artículo siguiente.

III. Excepciones Limitadas para Viviendas con Préstamos Hipotecarios Preferenciales

- Conforme al **Artículo 11** de la Ley 468, se mantiene una exoneración temporal y condicionada del ITBI **exclusivamente** para viviendas que cumplan con los siguientes requisitos:
- **Préstamos hipotecarios preferenciales** otorgados bajo el régimen de la Ley 3 de 1985 (subrogada por esta nueva ley);
- La operación debe otorgarse e inscribirse entre el **25 de abril y el 31 de diciembre de 2025**;
- Debe existir **carta de promesa** de pago emitida por la entidad financiera;
- El inmueble debe ser una **vivienda nueva destinada a residencia principal**;
- El precio de compra no debe exceder los B/.120,000.00.
- Solo estos casos conservarán el **beneficio de exención del ITBI** hasta el **31 de diciembre de 2025**.

IV. Consecuencias para los Clientes

- A partir del **25 de abril de 2025**, toda compraventa de inmuebles — incluyendo aquellas que antes calificaban como “primera venta”— estará sujeta al ITBI del 2% sobre el valor de la venta o del valor catastral, el que **sea mayor**, salvo que encaje en los supuestos de excepción descritos anteriormente.

Afectaciones principales:

- Promotores y desarrolladores deberán reestructurar sus precios de venta y estrategias de comercialización.
- Compradores asumirán un mayor costo tributario al formalizar la compraventa. Operaciones no cerradas antes del 24 de abril de 2025, incluso si estaban en negociación avanzada, perderán automáticamente el beneficio de exoneración.
- Entidades financieras deberán actualizar sus modelos de financiamiento y comunicación con clientes para reflejar este cambio normativo.

V. Recomendaciones

- **Revisión inmediata de inventarios y contratos en curso** para determinar operaciones que ya no gozan de exoneración.
- **Comunicación clara y oportuna a clientes y compradores** sobre el nuevo costo tributario.
- Evaluar acogerse a la excepción temporal de la Ley 468 para proyectos que aún califiquen bajo el esquema de **intereses preferenciales**.
- **Planificación fiscal preventiva** para evitar contingencias en escrituras futuras.

VI. Conclusión:

- La eliminación de la exoneración general del ITBI representa un **cambio estructural** significativo en la política fiscal inmobiliaria panameña.
- **Solo se mantendrán exentas, de forma temporal** y limitada, aquellas ventas que involucren **viviendas nuevas bajo préstamos hipotecarios preferenciales**, conforme al régimen regulado por la Ley 468 de 2025.
- En **Baker Tilly Panamá**, quedamos a su disposición para asesorarle sobre cómo este cambio puede impactar sus operaciones y ayudarle a mitigar los riesgos tributarios asociados.