

MINISTERIO DE ECONOMÍA Y FINANZAS**DECRETO EJECUTIVO N° 39**

(De 3 de junio de 2009)

Por el cual se reglamenta la Ley N°3 de 20 de mayo de 1985, que establece el Régimen de Intereses Preferenciales Hipotecarios, modificada por la Ley N°29 de 2 de junio de 2008 y se deroga el Decreto Ejecutivo N°58 de 8 de julio de 1985.

EL PRESIDENTE DE LA REPUBLICA

En uso de sus facultades constitucionales y legales

CONSIDERANDO:

Que mediante Ley N°29 de 2 de junio de 2008, se estableció la modificación al Régimen Fiscal de Intereses Preferenciales en ciertos préstamos hipotecarios, dados por la Ley N°3 de 20 de mayo de 1985.

Que es imprescindible reglamentar las disposiciones contenidas en la mencionada Ley, a efecto de instrumentar y actualizar los mecanismos legales y formales para la aplicación del régimen fiscal que se establece.

DECRETA:**TITULO I**

De las Definiciones

ARTÍCULO 1°: Para los efectos del presente Reglamento, adóptense las siguientes definiciones.

A. Acreedor Hipotecario: Cualquiera de las personas mencionadas en el Artículo 1, de la Ley N°3 de 20 de mayo de 1985, que haya otorgado un préstamo hipotecario preferencial o que habiendo otorgado préstamo hipotecario para vivienda con fundamento en la Ley N°20 de 9 de julio de 1980 y sus reformas, renuncie al subsidio contemplado en dichas leyes.

B. Banco: Toda persona que lleve a cabo el negocio de banca o que actúe como oficina de representación.

C. Crédito Fiscal: Es el crédito aplicable al pago de su Impuesto Sobre la Renta a que tiene derecho la persona jurídica otorgante a un préstamo hipotecario preferencial, previo el cumplimiento de los requisitos legales establecidos en el presente Decreto reglamentario. Este crédito es transferible en los términos del Artículo 7 de la Ley N°3 de 20 de mayo de 1985 y el Artículo 8 de este Reglamento.

D. Deudor Hipotecario: El prestatario beneficiario de un préstamo hipotecario preferencial.

E. Establecimiento (Entidades Financieras): Toda oficina, sucursal o agencia de un Banco que se dedique al negocio de banca. Se exceptúan de esta definición aquellos equipos, máquinas, sistemas u oficinas excluidos expresamente por la Superintendencia.

F. Financiamiento Interino: Es la extensión crediticia a corto plazo concedida al promotor para la construcción de los proyectos de vivienda.

G. Período Declarado: Significa con respecto a cada préstamo hipotecario Preferencial, el período total o parcial del año fiscal del acreedor, durante el cual se cobran los intereses del respectivo préstamo.

H. Precio de Compra: Valor a pagar por el adquirente de la propiedad, que incluye terreno y mejoras. No se podrán financiar bajo el régimen de interés preferencial las compras de terrenos sin la existencia de mejoras.

I. Precio de Construcción. Valor que paga el propietario de un inmueble con la finalidad de financiar la construcción de su residencia principal.

J. Préstamos Hipotecarios Preferenciales Aprobados: Serán aquellos préstamos que se encuentran debidamente aprobados por las autoridades internas y competentes del banco antes de la entrada en vigencia de la Ley N° 29 de 2008 independientemente que luego se inscriban en el Registro Público.

K. Préstamos Hipotecarios Preferenciales: Todos aquellos que sean concedidos para la compra de vivienda bajo las condiciones de la Ley N° 3 de 20 de mayo de 1985 y sus respectivas modificaciones, incluida la Ley N° 29 de 2 de junio de 2008.

L. Residencia Principal: La vivienda de uso primario, cuya habitación es de carácter permanente y habitual.

Para los efectos del presente reglamento sólo será considerada para el Régimen de Intereses Preferenciales una residencia principal por cada préstamo.

M. Superintendencia: Superintendencia de Bancos de Panamá.

N. Tasa de Referencia: Equivale al promedio redondeado al cuarto (1/4) del punto porcentual más cercano, de los intereses cobrados por la Caja de Ahorros y los cinco (5) bancos privados que tengan las mayores carteras de préstamos hipotecarios residenciales no amparados por la Ley N°3 de 20 de mayo de 1985, en el mes inmediatamente anterior a la fecha de publicación de la nueva tasa de referencia por la Superintendencia.

O. Tramo Preferencial: Es la diferencia entre la tasa de referencia y la tasa inferior a la misma que discrecional y efectivamente, cobre el acreedor hipotecario sobre cada uno de los préstamos hipotecarios preferenciales.

P. Valor Registrado. El que aparece en la escritura de compraventa.

TITULO II

Del Ámbito de Aplicación

CAPITULO I

Disposiciones Generales

ARTICULO 2°. Los Bancos, la Caja de Ahorro, el Banco Nacional de Panamá, el Banco Hipotecario Nacional, otras entidades financieras, incluyendo las asociaciones de ahorro y préstamo y cualquiera otra persona jurídica cuyo giro comercial sea el de otorgar préstamos hipotecarios y las empresas de construcción que deseen acogerse al régimen fiscal previsto en la Ley N°3 de 20 de mayo de 1985, modificada por la Ley N°29 de 2 de junio de 2008, deberán registrarse, previamente, mediante formularios especiales confeccionados por la Dirección General de Ingresos, para lo cual deberán cumplir con los siguientes requisitos:

- a) Formalizar solicitud ante el Director General de Ingresos del Ministerio de Economía y Finanzas, mediante apoderado legal.
- b) Adjuntar constancia de su personería jurídica.
- c) Aportar copia de la licencia (Aviso de Operaciones) que las habilita para dedicarse al negocio de otorgar préstamos hipotecarios, o a la industria de la construcción, exceptuando los bancos, entidades financieras estatales, y las asociaciones de ahorro y préstamo para la vivienda.
- d) Ejercer el negocio de otorgar préstamos hipotecarios en forma habitual entendiéndose para ello el haber realizado veinte (20) o más préstamos hipotecarios, durante el año anterior, o el mantenimiento de una cartera crediticia para préstamos de esta naturaleza, por suma no menor de UN MILLON DE BALBOAS (B/.1.000.000.00) excepto los bancos, entidades financieras y las asociaciones de ahorros y préstamos para la vivienda; o
- e) Mantener como actividad principal la industria de la construcción y haber realizado durante el año anterior construcciones por una suma no menor de UN MILLON DE BALBOAS (B/.1.000.000.00), excepto los bancos, entidades financieras estatales y las asociaciones de ahorros y préstamos para la vivienda.

La referida información podrá ser excepcionada por parte de Dirección General de Ingresos, cuando ésta disponga de la misma *vía Web directamente con las entidades correspondientes.*

CAPITULO II

De los Contratos de Préstamos Hipotecarios Preferenciales.

ARTÍCULO 3°. Los contratos de préstamos hipotecarios preferenciales que efectúen las personas señaladas en el Artículo 2 de este Reglamento, previamente registrados en la Dirección General de Ingresos del Ministerio de Economía y Finanzas, deberán reunir los siguientes requisitos:

- a) Que el producto del préstamo se destine, exclusivamente, al financiamiento del precio de compra o de la construcción de la residencia principal del prestatario, en la República de Panamá.
- b) Que la referida residencia sea nueva. En el supuesto de adquisición por compra, se reputará como tal la primera venta desde la construcción de la misma sin que haya sido previamente habitada, circunstancia que comprobará el deudor mediante declaración jurada notarial, la cual podrá formar parte del contrato de hipoteca, y que en todo caso se hará acompañar del correspondiente permiso de ocupación.

Sin embargo, los traspasos por actos entre vivos, por causa de muerte, o por remate judicial del inmueble hipotecario en garantía de un préstamo hipotecario preferencial en nada afectará el régimen fiscal que ampara dicho préstamo, durante los primeros diez (10) años de vida del mismo, independientemente de la posible substitución del deudor, siempre y

cuando el deudor sustituto utilice el inmueble hipotecario como residencia principal.

- c) Que no se trate de préstamos para financiamiento interino de construcción ni para realizar mejoras en una vivienda previamente habitada.
- d) Que el préstamo conlleve garantía hipotecaria, constituida sobre el inmueble de que forma parte la referida residencia, debiendo aportarse la correspondiente certificación del Registro Público.
- e) Que el precio de compra o de la construcción de la vivienda no exceda la suma de OCHENTA MIL BALBOAS (B/.80,000.00) o la suma que a tal efecto se establezca legalmente como límite.
- f) Que el pago del préstamo se haya estructurado con arreglo a una tabla de amortización basada en un plazo no menor de quince (15) años.

TITULO III

De la Tasa de Referencia

ARTICULO 4°. La Tasa de Referencia del mercado local del sector vivienda será calculada por la Superintendencia, conforme lo dispone el Artículo 4 de la Ley N° 3 de 20 de mayo de 1985 y deberá ser enviada al Ministerio de Economía y Finanzas dentro de los siete (7) días siguientes a su fijación.

TITULO IV

Del Tramo Preferencial

ARTICULO 5°. El Tramo Preferencial no podrá exceder de cuatro por ciento (4%) en préstamos para vivienda, cuyo valor registrado al momento del financiamiento sea mayor de treinta mil balboas (B/.30,000.00) y no exceda de sesenta y cinco mil balboas (B/.65,000.00).

El Tramo Preferencial en los préstamos para vivienda, cuyo valor registrado al momento del financiamiento sea mayor de sesenta y cinco mil balboas (B/.65,000.00) y no exceda de ochenta mil balboas (B/.80,000.00), será de dos por ciento (2%).

En el caso de viviendas cuyo valor registrado al momento del financiamiento sea de hasta treinta mil balboas (B/.30,000.00), el referido Tramo Preferencial será equivalente a la Tasa de Referencia que se establezca de tiempo en tiempo durante el periodo de vigencia del beneficio hipotecario. En consecuencia, a partir de la vigencia de la Ley N°29 de 2008, el Estado pagará a las personas y entidades de que trata el Artículo 1 de la Ley N°3 de 20 de mayo de 1985, el cien por ciento (100%) de los intereses preferenciales, cuyo valor será igual al de la Tasa de Referencia y al Tramo Preferencial.

La Tasa de Referencia en el caso de viviendas cuyo valor registrado al momento del financiamiento sea de hasta treinta mil balboas (B/.30,000.00) será fijado por la Superintendencia trimestralmente, tomando en consideración las condiciones del mercado de dinero y las necesidades del sector vivienda.

En el comprobante de pago por préstamos hipotecarios preferenciales, expedido por la entidad bancaria o acreedor hipotecario, al deudor hipotecario se le deberá incluir y/o reflejar los montos por intereses subsidiados, con la mención de que son cubiertos por el Estado como beneficios del Régimen de Intereses Preferenciales Hipotecarios.

Quedan excluidos del Régimen Hipotecario Preferencial:

1. Los inmuebles con un valor registrado superior a ochenta mil balboas (B/.80,000.00).
2. Los financiamientos fraccionados por uno o varios adquirientes sobre un mismo inmueble, que superen en su totalidad los ochenta mil balboas (B/.80,000.00).
3. Los financiamientos para la compra o construcción de viviendas nuevas, cuyos prestatarios se encuentren siendo beneficiados con este régimen.

Parágrafo Transitorio: Los préstamos hipotecarios preferenciales que se hayan otorgado previamente mantendrán los tramos preferenciales vigentes a la fecha en que fueron aprobados.

TITULO V

Del Cálculo del Crédito Fiscal

ARTICULO 6°. La solicitud del crédito fiscal del acreedor hipotecario se presentará en informes trimestrales, con cálculos desglosados mensualmente, siguiendo el procedimiento que se describe a continuación:

1. A los ingresos que el acreedor hipotecario hubiese recibido en caso de haber cobrado la tasa de referencia vigente durante el período declarado, se le deberá deducir los ingresos efectivamente recibidos en conceptos de intereses de los préstamos hipotecarios preferenciales. *A este valor se le denominará Diferencia Efectiva de Intereses Recibidos.*
2. Para los efectos del cálculo de los ingresos que el acreedor hipotecario hubiese recibido, de haber cobrada la tasa de

referencia vigente durante el periodo declarado, este se obtendrá de multiplicar el saldo inicial del préstamo por la tasa de referencia proporcional (*Mensual o Diaria dado el caso*), entendiendo por saldo inicial para el primer periodo el monto total del préstamo.

3. Se entenderá por *Tasa de Referencia Mensual*, el resultado de dividir entre doce (12) la Tasa de Referencia vigente en la fecha de cancelación de cada mes cubierto por los intereses efectivamente pagados.
4. Se entenderá por *Tasa de Referencia Diaria*, el resultado de multiplicar por la *fracción de días del mes* que estuvo vigente el préstamo con la Tasa de Referencia Mensual vigente en la fecha de cancelación de cada día cubierto por los intereses efectivamente pagados.
5. El saldo inicial del préstamo en el periodo mensual declarado se multiplicará por el Tramo Preferencial fijado por la Superintendencia, en la fecha en que se otorgó el respectivo préstamo, conocido como *Límite Tope*, que es el máximo establecido por Ley.
6. *Se compara el Límite Tope con la Diferencia Efectiva de Intereses Recibidos*. El valor que resulte menor entre ambos será el Crédito Fiscal para el mes respectivo, el cual se transcribirá en el formulario que adecuará la Dirección General de Ingresos para tales efectos.

ARTÍCULO 7°: La solicitud del Crédito Fiscal del Acreedor Hipotecario realizada a través del informe trimestral establecido en el Artículo 6 podrá ser presentada en orden cronológico y de conformidad con las disposiciones que para este efecto establezca la Dirección General de Ingresos mediante Resolución.

El procedimiento para la solicitud del Crédito Fiscal será emitido por la Dirección General de Ingresos del Ministerio de Economía y Finanzas de acuerdo con lo establecido en la Ley N°29 de 2 de junio de 2008.

Parágrafo Transitorio: Las solicitudes del Crédito Fiscal del Acreedor Hipotecario correspondientes al año 2008 se deberán presentar a través del informe trimestral establecido en el Artículo 6. Los acreedores hipotecarios que deban presentar solicitudes de Crédito Fiscal de años anteriores al 2008 deberán presentarlas en el informe anual vigente antes del 2008 y en orden cronológico. La Dirección General de Ingresos verificará la vigencia de estas solicitudes para otorgar el crédito fiscal correspondiente.

ARTÍCULO 8°. El Crédito Fiscal del Acreedor Hipotecario, reconocido por la Dirección General de Ingresos, se podrá utilizar durante los tres años siguientes a su conveniencia o se podrá transferir, en todo o en parte, a cualquier otro contribuyente. La Resolución de Crédito Fiscal emitida por la Dirección General de Ingresos debe consignar en forma expresa la fecha de prescripción del Crédito Fiscal.

TITULO VI

Disposiciones Finales

ARTÍCULO 9°. Si en cualquier año fiscal el acreedor hipotecario no pudiera efectivamente utilizar todos los Créditos Fiscales a que tenga derecho por "préstamos hipotecarios preferenciales", entonces podrá utilizar el crédito excedente durante los tres (3) años siguientes o transferirlos, en todo o en parte, a cualquier contribuyente, mediante contrato escrito que debe reunir los siguientes requisitos básicos:

- a) Nombre y RUC del acreedor titular del Crédito Fiscal. Se exceptúa del RUC a las Entidades Estatales cuando corresponda.
- b) Nombre y RUC del contribuyente a quienes se transfiere el Crédito Fiscal.
- c) Monto del Crédito Fiscal transferido.
- d) Período a que corresponde el Crédito Fiscal transferido.
- e) Firmas del acreedor titular del Crédito Fiscal y del contribuyente a quien se transfiere.

Los contratos de transferencia de Crédito Fiscal constarán en formularios especiales que elaborarán la Dirección General de Ingresos del Ministerio de Economía y Finanzas y deberán notificarse en forma posterior, la dicha dependencia.

Una vez transcurrido el plazo de 3 años, el derecho al uso de este crédito fiscal prescribe.

ARTÍCULO 10° La Caja de Ahorros, el Banco Nacional de Panamá, el Banco Hipotecario Nacional y demás entidades financieras estatales que otorguen préstamos hipotecarios preferenciales, recibirán el Crédito Fiscal en la misma forma dispuesta en el Artículo 7 de este Reglamento y se podrá transferir en todo o en parte, a cualquier contribuyente en la forma dispuesta en el artículo anterior y previo el cumplimiento de lo establecido en el Artículo 8 de la Ley N°3 de 20 de mayo de 1985.

Para el reconocimiento del Crédito Fiscal a que tienen derecho las entidades mencionadas en este artículo, presentarán únicamente, el formulario que para tal efecto confeccione la Dirección General de Ingresos.

ARTÍCULO 11°. La Dirección General de Ingresos del Ministerio de Economía y Finanzas llevará un registro de los contratos de préstamos hipotecarios preferenciales otorgados por las personas jurídicas expresados en el Artículo 2 de este Reglamento, para lo cual esa Dirección proporcionará las especificaciones técnicas y los formularios respectivos, los cuales deberán contener entre otras informaciones, las siguientes:

- a) Generales del acreedor y prestatario.
- b) Cualquier otra información adicional contenida en el contrato que se considere necesaria.

ARTÍCULO 12°. Se considerarán préstamos hipotecarios preferenciales, de acuerdo con lo dispuesto en el Artículo 3 de la Ley N°3 del 20 de mayo de 1985, los préstamos hipotecarios amparados por el beneficio establecido mediante la Ley N°20 de 9 de julio de 1980, modificada por la Ley N°28 de 15 de diciembre de 1983 y Ley N°36 de 6 de noviembre de 1984, siempre que el respectivo acreedor hipotecario renuncie al subsidio previsto en la Ley N°20 de 1980. Para ello, el respectivo acreedor hipotecario deberá presentar:

- a) Solicitud ante la Dirección General de Ingresos del Ministerio de Economía y Finanzas.
- b) Acompañar a su solicitud, los siguientes documentos:
- c)
 1. Certificación de la Superintendencia en la que se demuestre que es acreedor en un préstamo hipotecario amparado por el régimen de subsidio de intereses, introducido por la Ley N°20 de 9 de julio de 1980 y sus modificaciones (FECI); Y
 2. Certificación expedida por la Superintendencia en la que se compruebe que el referido acreedor hipotecario ha renunciado al subsidio de intereses y la correspondiente aceptación de esta renuncia por la Superintendencia.

ARTÍCULO 13°: Puede acogerse al régimen fiscal de la Ley N°3 de 20 de mayo de 1985, modificada por la Ley N°11 de 26 de septiembre de 1990, Ley N°5 de 17 de mayo de 1994; Ley N°30 de 30 de julio de 1999, Ley N°50 de 27 de octubre de 1999, Ley N°65 de 29 de octubre de 2003 y la Ley N°29 de 2 de junio de 2008, las personas señaladas en el Artículo 2 de este reglamento, hasta el 21 de mayo de 2014.

ARTÍCULO 14°. El presente Decreto deroga en su totalidad el Decreto N°58 de 8 de julio de 1985, así como sus modificaciones, adiciones y reformas y cualquier otro decreto en la parte que reglamente disposiciones relativas al Régimen de Intereses Preferenciales Hipotecarios y que sean contrarias a este Decreto.

ARTÍCULO 15°. Este Decreto Ejecutivo comenzará a regir a partir de su promulgación.

COMUNIQUESE Y CUMPLASE

FUNDAMENTO DE DERECHO: Ley N°3 de 20 de mayo de 1985, modificada por la Ley N°29 de 2 de junio de 2008.

Dado en la Ciudad de Panamá, a los tres (3) días del mes de junio de dos mil nueve (2009).

MARTIN TORRIJOS ESPINO

Presidente de la República

HECTOR E. ALEXANDER H.

Ministro de Economía y Finanzas