



ASAMBLEA NACIONAL
SECRETARÍA GENERAL
Trámite Legislativo
2024 - 2029

Código AN_SG_10
Versión 0
Fecha de versión 7-may-2024

PERIODO LEGISLATIVO		2026 - 2027	
Anteproyecto de Ley N°		Proyecto de Ley N°	661
Ley N°		Gaceta Oficial	
Etapas	PENDIENTE DE II DEBATE		

INFORMACIÓN GENERAL			
Fecha de Presentación	13-ago-26	Comisión	ECONOMIA Y FINANZAS
Título	QUE MODIFICA EL ARTÍCULO 4 DE LA LEY 106 DE 1974, POR LA CUAL SE ESTABLECE EL IMPUESTO A LAS TRANSFERENCIAS DE BIENES INMUEBLES, DEROGADO POR LA LEY 468 DE 24 DE ABRIL DE 2025, CUYA VIGENCIA FUE RESTABLECIDA POR LA LEY 472 DE 17 DE JUNIO DE 2025.		
Proponente:	S.E. FELIPE EDUARDO CHAPMAN ARIAS, MINISTRO DE ECONOMIA Y FINANZAS.		

DEBATES	
Fecha de Prohijamiento	
Fecha de I Debate	
Fecha de II Debate	
Fecha de III Debate	

Observaciones:	
----------------	--

EXPOSICIÓN DE MOTIVOS

El acceso a una vivienda digna constituye uno de los pilares fundamentales para el desarrollo económico y social de toda nación. Además de satisfacer una necesidad esencial de las familias, la vivienda representa uno de los principales mecanismos de formación de patrimonio, fortalece la estabilidad familiar, contribuye a la movilidad social y dinamiza importantes sectores de la economía nacional, tales como la construcción, la industria de materiales, el comercio, los servicios profesionales y financieros, así como la generación de empleo directo e indirecto.

Consciente de esta realidad, el Estado panameño ha desarrollado históricamente una política pública orientada a facilitar el acceso de las familias a una vivienda principal, mediante diversos instrumentos tributarios, financieros y presupuestarios destinados a promover el desarrollo habitacional y estimular la inversión en el sector construcción, procurando siempre un adecuado equilibrio entre los objetivos sociales y la sostenibilidad de las finanzas públicas.

Dentro de estos instrumentos, la exoneración del Impuesto a la Transferencia de Bienes Inmuebles, aplicable a la primera operación de venta de determinadas viviendas nuevas constituyó durante muchos años un incentivo que favoreció el desarrollo de proyectos habitacionales destinados a atender la demanda de vivienda principal, contribuyendo al crecimiento del sector construcción y facilitando el acceso de miles de familias panameñas a una vivienda propia.

No obstante, mediante la Ley 399 de 25 de septiembre de 2023 se estableció una vigencia determinada para este beneficio fiscal, previendo desde ese momento su terminación. Posteriormente, la Ley 468 de 24 de abril de 2025 derogó el artículo 4 de la Ley 106 de 1974; sin embargo, la Ley 472 de 17 de junio de 2025 suspendió temporalmente la vigencia de la Ley 468 hasta el 31 de diciembre de 2025 y restableció, durante dicho período, la vigencia del referido artículo 4 y de la exoneración allí prevista. En consecuencia, la terminación de este beneficio fiscal respondía a una decisión legislativa adoptada desde el año 2023 y no tuvo su origen en la Ley 468 de 2025. A partir del 1 de enero de 2026, al cesar la suspensión dispuesta por la Ley 472 y entrar nuevamente en vigor la Ley 468, adquirió plena eficacia la derogación del artículo 4 de la Ley 106 de 1974, quedando nuevamente sujeta al pago del Impuesto a la Transferencia de Bienes Inmuebles la primera operación de venta de las viviendas nuevas que anteriormente se beneficiaban de dicha exoneración.

Si bien el Impuesto a la Transferencia de Bienes Inmuebles recae legalmente sobre el vendedor, resulta igualmente evidente que la estructura tributaria aplicable al desarrollo y comercialización de proyectos inmobiliarios constituye uno de los factores que inciden en las decisiones de inversión, en la viabilidad económica de los nuevos desarrollos habitacionales y en la estructura de costos del sector. En consecuencia, un incremento en los costos tributarios asociados a la construcción y comercialización de viviendas puede desincentivar el desarrollo de nuevos proyectos habitacionales o generar presiones económicas que, de manera directa o indirecta, incidan sobre el precio de venta de las viviendas, afectando el acceso de las familias panameñas a una vivienda principal.

La presente iniciativa legislativa procura fortalecer esta política pública mediante un diseño más focalizado, progresivo y fiscalmente responsable. Para ello, establece una exención sobre los primeros ciento veinte mil balboas con 00/100 (B/.120,000.00), de la base imponible de la primera operación de venta de viviendas nuevas que cumplan con las condiciones previstas en la Ley, independientemente del valor total de la transferencia. Asimismo, para aquellas viviendas cuya

base imponible exceda de ciento veinte mil balboas con 00/100 (B/.120,000.00) y no supere los doscientos mil balboas con 00/100 (B/.200,000.00), incorpora una escala preferencial aplicable exclusivamente sobre el excedente de la suma exenta. Cuando la base imponible supere los doscientos mil balboas con 00/100 (B/.200,000.00), se mantendrá la exención sobre los primeros ciento veinte mil balboas con 00/100 (B/.120,000.00), mientras que sobre el excedente se aplicará el régimen general del impuesto.

Este esquema concentra el mayor incentivo tributario en los segmentos de vivienda con mayor impacto social, al combinar la exención de los primeros ciento veinte mil balboas con 00/100 (B/.120,000.00) con una escala preferencial aplicable a las viviendas cuya base imponible no exceda de doscientos mil balboas con 00/100 (B/.200,000.00). Al mismo tiempo, elimina el denominado “salto tributario”, al evitar que el incremento en el valor de la vivienda produzca la pérdida de la exención correspondiente al tramo inicial de la base imponible, preservando parcialmente la capacidad recaudatoria del Estado y fortaleciendo los principios de equidad, razonabilidad, progresividad y eficiencia que deben orientar las políticas públicas en materia tributaria.

La experiencia demuestra que los incentivos tributarios dirigidos al mercado de vivienda nueva producen efectos que trascienden a las operaciones individuales de compraventa. Un entorno tributario adecuado favorece la inversión privada en el sector construcción, incentiva el desarrollo de nuevos proyectos habitacionales, fortalece el mercado inmobiliario, genera empleo formal y dinamiza numerosas actividades económicas vinculadas directa e indirectamente con el desarrollo urbano y la producción nacional.

No obstante, el establecimiento de un beneficio tributario que reduce un ingreso actualmente comprendido dentro del Presupuesto General del Estado exige observar lo dispuesto en el artículo 276 de la Constitución Política de la República de Panamá, conforme al cual toda ley que derogue o modifique otra que establezca ingresos incorporados al Presupuesto General del Estado deberá establecer simultáneamente nuevas rentas sustitutivas o aumentar las existentes, con el propósito de preservar el equilibrio financiero del Estado.

En cumplimiento de este mandato constitucional, el Órgano Ejecutivo presenta de manera paralela una iniciativa legislativa destinada a modernizar el régimen del Impuesto a la Transferencia de Bienes Corporales Muebles y la Prestación de Servicios (ITBMS) aplicable a determinadas operaciones de la economía digital. Dicha iniciativa incorpora expresamente al ámbito de aplicación de un tributo existente determinadas operaciones realizadas mediante plataformas digitales y otros medios tecnológicos que actualmente no se encuentran reguladas de forma expresa, ampliando la base gravable del impuesto y fortaleciendo la capacidad recaudatoria del Estado.

De acuerdo con las estimaciones de impacto fiscal elaboradas por el Ministerio de Economía y Finanzas, el fortalecimiento de la recaudación del ITBMS derivado de esa iniciativa permitirá compensar el impacto fiscal asociado al beneficio tributario previsto en la presente Ley, dando cumplimiento al mandato contenido en el artículo 276 de la Constitución Política mediante el incremento de una renta tributaria existente, sin comprometer el equilibrio presupuestario ni la sostenibilidad de las finanzas públicas.

De esta manera, ambas iniciativas conforman una estrategia integral de política fiscal responsable. Mientras el presente proyecto fortalece la política pública de acceso a la vivienda mediante un esquema de exención y tributación preferencial, focalizado y progresivo, del Impuesto a la Transferencia de Bienes Inmuebles, la iniciativa complementaria fortalece los ingresos tributarios

del Estado mediante la ampliación de la base gravable del ITBMS aplicable a determinadas operaciones de la economía digital. Con ello, se armoniza la promoción del acceso a la vivienda con los principios de responsabilidad fiscal, sostenibilidad financiera y equilibrio presupuestario que inspiran el artículo 276 de la Constitución Política de la República.

En consecuencia, el presente proyecto de Ley constituye una medida equilibrada de política pública que promueve el acceso a la vivienda principal, incentiva el desarrollo de nuevos proyectos habitacionales, fortalece el sector construcción, fomenta la generación de empleo y preserva la estabilidad de las finanzas públicas, conciliando los objetivos sociales de la política habitacional con el deber constitucional de mantener el equilibrio financiero del Estado.



PROYECTO DE LEY N° _____
De _____ de _____ de 2026

Que modifica el artículo 4 de la Ley 106 de 1974, por la cual se establece el Impuesto a las Transferencias de Bienes Inmuebles, derogado por la Ley 468 de 24 de abril de 2025, cuya vigencia fue restablecida por la Ley 472 de 17 de junio de 2025

LA ASAMBLEA NACIONAL

DECRETA:

Artículo 1. Se modifica el artículo 4 de la Ley 106 de 30 de diciembre de 1974, derogado por la Ley 468 de 24 de abril de 2025, cuya vigencia fue restablecida por la Ley 472 de 17 de junio de 2025, para que quede así:

“**Artículo 4.** Está exenta del Impuesto a la Transferencia de Bienes Inmuebles la primera operación de venta de viviendas nuevas, siempre que la venta se formalice dentro de los dos años siguientes contados a partir de la fecha de expedición del permiso de ocupación por la autoridad competente. El beneficio fiscal previsto en este artículo comprenderá una exención equivalente a los primeros ciento veinte mil balboas con 00/100 (B/.120,000.00), de la base imponible determinada de conformidad con el artículo 1 de esta Ley. Será nula de pleno derecho cualquier estipulación contractual mediante la cual se imponga al comprador el pago, reembolso o asunción del Impuesto a la Transferencia de Bienes Inmuebles que legalmente corresponda al vendedor.

Cuando la base imponible de la primera operación de venta de la vivienda nueva sea superior a ciento veinte mil balboas con 00/100 (B/.120,000.00) y no exceda de doscientos mil balboas con 00/100 (B/.200,000.00), el Impuesto a la Transferencia de Bienes Inmuebles se calculará únicamente sobre la porción de la base imponible que exceda de ciento veinte mil balboas con 00/100 (B/.120,000.00), aplicando exclusivamente la siguiente escala preferencial, según la base imponible de la transferencia:

Base Imponible de la Transferencia	Tasa aplicable al excedente de B/.120,000.00
Más de B/.120,000.00 y hasta B/.130,000.00	0.50%
Más de B/.130,000.00 y hasta B/.150,000.00	1.00%
Más de B/.150,000.00 y hasta B/.170,000.00	1.40%
Más de B/.170,000.00 y hasta B/.190,000.00	1.60%
Más de B/.190,000.00 y hasta B/.200,000.00	1.80%

El cambio de tramo dentro de la escala prevista en el párrafo anterior no producirá la pérdida de la exención correspondiente a los primeros ciento veinte mil balboas con

00/100 (B/.120,000.00), de la base imponible, por lo que la tasa correspondiente se aplicará exclusivamente sobre la porción de la base imponible que exceda de dicha suma.

Cuando la base imponible de la primera operación de venta de la vivienda nueva exceda de doscientos mil balboas con 00/100 (B/.200,000.00), se mantendrá la exención correspondiente a los primeros ciento veinte mil balboas con 00/100 (B/.120,000.00) y el Impuesto a la Transferencia de Bienes Inmuebles se calculará sobre la porción de la base imponible que exceda de dicha suma, aplicando las tasas y demás disposiciones del régimen general establecido en el artículo 1 de la presente Ley. En estos casos no será aplicable la escala preferencial prevista en el segundo párrafo de este artículo.

Para acogerse al beneficio fiscal previsto en este artículo, el vendedor deberá dejar constancia en la escritura pública de compraventa, bajo la gravedad de juramento, de que el inmueble objeto de la transferencia constituye una vivienda nueva, que la transferencia corresponde a la primera operación de venta de dicho inmueble y que esta se formaliza dentro de los dos años siguientes contados a partir de la fecha de expedición del respectivo permiso de ocupación, cuya fecha y datos de identificación deberán constar igualmente en la escritura pública.

En estos casos, no se requerirá la certificación de exclusión del Impuesto a la Transferencia de Bienes Inmuebles expedida por la Dirección General de Ingresos. La falsedad de la declaración o la aplicación indebida de la exención dará lugar al pago del impuesto dejado de pagar, junto con los recargos e intereses que correspondan, sin perjuicio de las sanciones administrativas, tributarias, civiles o penales que resulten aplicables conforme a la legislación vigente.

La aplicación de la exención deberá ser informada a la Dirección General de Ingresos mediante los mecanismos, formularios o medios electrónicos que esta establezca, para efectos de su registro, trazabilidad, fiscalización y control. Dicho reporte no constituirá autorización previa para la aplicación del beneficio.”

Artículo 2. Transitorio. Las primeras operaciones de venta de viviendas nuevas que se formalicen a partir de la entrada en vigencia de la presente Ley, podrán acogerse al beneficio fiscal establecido en el artículo 4 de la Ley 106 de 30 de diciembre de 1974, derogado por la Ley 468 de 24 de abril de 2025, cuya vigencia fue restablecida por la Ley 472 de 17 de junio de 2025, aun cuando el respectivo permiso de ocupación haya sido expedido con anterioridad a dicha fecha, siempre que la operación se formalice dentro de los dos años siguientes contados a partir de la fecha de expedición del permiso de ocupación y se cumplan las demás condiciones previstas en dicho artículo.

Las operaciones de venta formalizadas con anterioridad a la entrada en vigencia de la presente Ley se regirán por las disposiciones vigentes al momento de su formalización.

Artículo 3. La presente Ley modifica el artículo 4 de la Ley 106 de 30 de diciembre de 1974, derogado por la Ley 468 de 24 de abril de 2025, cuya vigencia fue restablecida por la Ley 472 de 17 de junio de 2025.

Artículo 4. Esta Ley comenzará a regir a partir de su promulgación.

COMUNÍQUESE Y CÚMPLASE.

Propuesto a la consideración de la Asamblea Nacional, hoy ____ de ____ de dos mil veintiséis (2026), por el suscrito, **FELIPE EDUARDO CHAPMAN ARIAS**, ministro de Economía y Finanzas, en virtud de autorización del Consejo de Gabinete otorgada mediante Resolución de Gabinete N°70 de 29 de julio de 2026.



FELIPE EDUARDO CHAPMAN ARIAS
Ministro

