



MOORE Panamá

ARRENDAMIENTO FINANCIERO DE BIENES INMUEBLES



*Leasing Inmobiliario:
La Ley 179 del 16 de
septiembre del 2020
consta de 7 capítulos y
55 artículos que
incluyen los aspectos
legales, disposiciones,
normas técnicas,
implementación y
aplicación, así como
incentivos para el sector
inmobiliario,
arrendadores
financieros y
arrendatarios.*

El 16 de noviembre de 2020 fue sancionada la Ley No. 179 por el Presidente de la República Laurentino Cortizo y del presidente Cohen conocida como **“Leasing Inmobiliario”**, la cual regula la actividad de arrendamiento financiero y dicta otras disposiciones.

La norma, que lleva la firma del ministro de Vivienda y Ordenamiento Territorial (Miviot), Rogelio E. Paredes y del presidente de la Asamblea Nacional, Marcos E. Castellero, fue promulgada en la Gaceta Oficial No. 29155-A, de este lunes 16 de noviembre de 2020.

Disposiciones Generales

La Superintendencia de Bancos de Panamá (en adelante la SBP) tendrá la competencia privativa para regular y supervisar a las empresas autorizadas para ejercer el negocio de arrendamiento financiero de bienes inmuebles, de acuerdo con lo establecido en la sancionada Ley y las normas que la reglamentan.

De igual manera, deberá fijar los criterios y reglas para la clasificación de los activos de riesgos, constitución de reserva de cobertura de riesgo, las reglas que deberán seguir en su contabilidad y demás componentes vinculados a la debida gestión de los distintos



riesgos asociados a la actividad de arrendamiento financiero de bienes inmuebles.

Alcance del arrendamiento financiero, denominación del contrato y otras disposiciones.

La promulgada ley establece que el arrendamiento financiero de bienes inmuebles podrá recaer en adición de viviendas y apartamentos, sobre locales comerciales, industriales, incluyendo galeras y espacios de oficinas.



MOORE Panamá

Las personas naturales o jurídicas que optan por los contratos de arrendamientos financieros tendrán beneficios como la adquisición de un bien inmueble sin la necesidad de historial crediticio, aprobaciones adicionales al momento de la contratación del leasing inmobiliario facilitando el proceso.

El contrato de arrendamiento financiero de bienes inmuebles debe celebrarse por un plazo no menor de cinco (5) años o no mayor del período acordado entre el arrendatario financiero y el arrendador financiero, para cubrir el equivalente al anticipo estimado y ejercer la opción de compra acordada.

Terminación del contrato de arrendamiento financiero

De acuerdo a lo que dispone la promulgada Ley, se puede dar por terminado el contrato de arrendamiento financiero por incumplimiento del contrato por alguna de las partes, ya sea por incumplimiento de las cláusulas o las obligaciones en relación con el cumplimiento de pago efectivo de alquiler acordado; o cuando el arrendatario financiero decida no ejercer la opción de compra pactada a su favor y devuelva al arrendador financiero el bien objeto del contrato.

Beneficios Fiscales

Esta Ley promueve incentivos fiscales tales como la exoneración del pago del impuesto sobre transferencia de Bienes corporales muebles y la prestación de servicios (ITBMS) y el Fondo Especial de Compensación de Intereses (FECI) las cuales serán sujetas a la aplicación de algunas términos especiales.

Otro efectos fiscales que se aplica como beneficios en la actividad de arrendamiento financiero es la exoneración del Impuesto de transferencia de bienes inmuebles (ITBI) el cual establece que todo bien inmueble que sea traspasado al arrendatario financiero o al beneficiario al finalizar el contrato de

arrendamiento financiero no estará sujeto de ITBI.

La norma sancionada además señala que los arrendadores financieros y arrendatarios pueden deducir como gastos para el pago del impuesto sobre la renta el 15% de capital vinculado al alquiler pagado mensual y el ciento por ciento (100%) de los intereses que sobre estos se acusen, entre otros beneficios.



Personas Autorizadas

Podrán ejercer el negocio de arrendamiento financiero de bienes inmuebles las personas jurídicas autorizadas por la SBP, los bancos y las empresas fiduciarias.

Todas aquellas empresas autorizadas para ejercer este negocio estarán sujetas a la inspección, supervisión y fiscalización por parte de la SBP.

Estas empresas deberán mantener un capital mínimo pagado de US\$750,000.00, el cual será revisado en forma periódica por la Superintendencia y estarán sujetas al pago de una tarifa de registro único de US\$30,000.00, la cual será pagado a la SBP.

Es importante mencionar que la presente Ley aun no ha sido reglamentada por la SBP, la cual se espera que realice las inspecciones correspondientes y emita las regulaciones sobre su normativa.



MOORE Panamá



Preparado por:
Aida Ponce de
González
Gerente de Impuestos
Moore Panamá



Contacto:
Delia García
Socia Directora
Moore Panamá
Delia.García@moorepanama.com

Moore Panama
Torre Advanced 099
Área Bancaria
Piso 6
Tel: 507-397-9293



www.MoorePanamá.com