LEY 546
De 31 de agosto de 2026

Que modifica un artículo de la Ley 106 de 1974, sobre el impuesto de transferencia de bienes inmuebles, y dicta otra disposición

LA ASAMBLEA NACIONAL

DECRETA:

Artículo 1. El artículo 4 de la Ley 106 de 1974 queda 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 (B/.120,000.00), de la base imponible determinada de conformidad con el artículo 1 de la presente 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 (B/.120,000.00) y no exceda de doscientos mil balboas (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 (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 (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 (B/.200,000.00), se mantendrá la exención correspondiente a los primeros ciento veinte mil balboas (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 1974, aun cuando el respectivo permiso de ocupación haya sido expedido con anterioridad a dicha fecha, siempre que la operación se formalice dentro de los treinta meses 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.

Artículo 4. Esta Ley comenzará a regir el día siguiente al de su promulgación.

COMUNÍQUESE Y CÚMPLASE.

Proyecto 661 de 2026 aprobado en tercer debate en el Palacio Justo Arosemena, ciudad de Panamá, a los veintiséis días del mes de agosto del año dos mil veintiséis.

La Presidenta,

Shirley Castañedas V.

El Secretario General,

Carlos Alvarado González

ÓRGANO EJECUTIVO NACIONAL. PRESIDENCIA DE LA REPÚBLICA DE PANAMÁ, REPÚBLICA DE PANAMÁ, 31 DE agosto DE 2026.

JOSÉ RAÚL MULINO QUINTERO
Presidente de la República

FELIPE EDUARDO CHAPMAN ARIAS
Ministro de Economía y Finanzas