

¿Sabes que es el Leasing Inmobiliario?

A través de la Ley No. 179 de 16 de noviembre de 2020, promulgada en la Gaceta Oficial No. 29155-A, conocida como “Leasing Inmobiliario”, se regula la actividad de arrendamiento financiero de bienes inmuebles y dicta otras disposiciones generales, así como contempla aspectos legales, disposiciones, normas técnicas, regulación, reglamentación y ofrece incentivos para el sector inmobiliario, arrendadores financieros y arrendatarios.

Básicamente, esta alternativa permite tomar **un bien inmueble, entiéndase una vivienda, apartamento, oficina, galera o locales comerciales** y llevarlo con una figura que se llama leasing inmobiliario, que es lo mismo que decir arrendamiento con opción de compra.



Conoce sus **beneficios** y **efectos fiscales**



La nueva ley de Leasing Inmobiliario regula el arrendamiento financiero de bienes inmuebles y **ofrece beneficios directos a las familias panameñas al momento de alquilar o buscar el hogar soñado.**



1-Esta ley permite a las familias y las parejas jóvenes el derecho del uso y goce en alquiler de una vivienda o apartamento por un plazo definido con la opción de la compra del bien inmueble.

2-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.

- 3-Incorpora un paquete de incentivos que busca hacer atractivo al sector financiero e inversionista, ya que los intereses y alquileres pagados durante el arrendamiento serán renta gravable para el arrendador y gastos deducibles en ciertas operaciones.



- 4- Incluye otros aspectos legales y financieros como la exención o exoneración del pago del Impuesto de Transferencia de Bien Inmuebles y Similares (ITBMS) y el Fondo Especial de Compensación de Intereses (FECI) en algunas transacciones.

- 5-Depreciación del bien inmueble objeto del contrato en el plazo de duración, depreciación por opción de compra, o sea si finalizado el contrato el arrendatario financiero opta por la compra del bien, podrá depreciarlo por su residual o por el precio pactado en el contrato.

¿Quién regulará y supervisará esta actividad?

La Superintendencia de Bancos de Panamá, de acuerdo a la ley tendrá la competencia privativa para regular y supervisar a las empresas y promotoras autorizadas para ejercer el negocio de arrendamiento financiero de bienes inmuebles.

- 1- Esta debe fijar los criterios y reglas para la clasificación de los activos de riesgos, constitución de reserva de cobertura de riesgo, reglas a 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.



Sobre los contratos y requisitos

La ley contempla todos aquellos contratos de arrendamiento financieros de bien inmuebles de mandato, fiduciario o de fideicomiso que reúnan los requisitos y formalidades esenciales exigidos conforme a la norma.

1-Contrato por escrito, identificación de las partes, domicilio legal, contactos y dirección completa, y la identificación y descripción de los bienes sujetos al arrendamiento financiero.

2-Tasa de interés nominal y efectiva para la determinación de la porción del alquiler que corresponde a intereses. Precio de adquisición para la determinación del alquiler mensual a pagar. Metodología para el cálculo del alquiler y las porciones que se aplicarán a capital, intereses y seguros.

3-Declaración expresa de las partes que el contrato se constituye bajo las leyes de Panamá y que en consecuencia se sujetan a su jurisdicción y competencia. Facultades, obligaciones y derechos del arrendador y arrendatario financiero.

4. Otras disposiciones del contrato de arrendamiento financiero y sus efectos se regirán por disposiciones legales pertinentes y en caso de conflicto con otras regulaciones las partes podrán acordar el uso de una cláusula arbitral para dirimir los conflictos en la ejecución de un contrato de arrendamiento financiero de bien inmuebles.

¿Quiénes son las **personas jurídicas autorizadas para esta actividad.**



La ley de Leasing Inmobiliario establece que podrán ejercer el negocio de arrendamiento financiero de bienes inmuebles, las personas jurídicas autorizadas previo cumplimiento de los requisitos establecidos.



1-Los bancos



2-Las empresas fiduciarias



3-Las personas autorizadas por la Superintendencia de Bancos de Panamá y por aquellas autorizadas por la Dirección de Empresas Financieras del Ministerio de Comercio e Industrias (MICI).

Conoce más en:
www.miviot.gob.pa