

# Tax and Legal News


## **Modificaciones a la Ley 3 de 1985 que establece un régimen de intereses preferenciales en ciertos préstamos hipotecarios y dicta otras disposiciones**

### **Ley 399 del 25 de septiembre de 2023**

En Gaceta Oficial No. 29,875 del 25 de septiembre de 2023, fue promulgada la Ley 399 del 25 de septiembre de 2023 que modifica la Ley 3 de 1985, cuyo último cambio se dio en 2019, a través de la Ley 94 del 20 de septiembre de 2019.

La Ley 399 establece un requisito adicional para acceder al beneficio de los préstamos con interés preferencial: ser panameño o extranjero con residencia permanente. Además, se mantiene como requisito indispensable que la vivienda sea nueva y tenga un valor de hasta B/.180,000.00.

Por otro lado, el artículo 5 que establece los porcentajes de tramo preferencial, sufrió cambios considerables los cuales detallamos a continuación:

- 
1. Para las viviendas cuyo valor registrado al momento del financiamiento sea mayor a B/.45,000.00 y no exceda de B/.80,000.00, se otorga hasta un 4% de tasa preferencial por un período de 10 años, no renovables.
  2. Para viviendas cuyo valor sea mayor de B/.80,000.00 y que no exceda de B/.180,000.00, se le otorga hasta un 4% de tasa preferencial por un periodo de 8 años, no renovables.
  3. Para viviendas plurifamiliares verticales (apartamentos), con un valor mayor a B/.120,000.00 y que no exceda de B/.150,000.00, se otorga hasta un 2% de tasa preferencial por un periodo de 5 años no renovables
  4. Para viviendas plurifamiliares verticales (apartamentos) ubicadas en Panamá y Panamá Oeste, con un valor mayor de B/.150,000.00 y que no exceda de B/.180,000.00, se otorga hasta 1.5% de tasa preferencial por un periodo de 5 años no renovables.

Esta norma introduce modificaciones al Artículo 16 de la referida Ley, estableciendo que los préstamos hipotecarios con intereses preferenciales para viviendas podrán ser otorgados hasta el 31 de diciembre de 2025, y para apartamentos podrán ser otorgados hasta el 30 de junio de 2024, siempre que el valor registrado del inmueble sea mayor a B/.120,000.00 y no exceda de B/.180,000.00.

Es importante mencionar que los préstamos con interés preferencial podrán ser otorgados hasta el 31 de diciembre de 2025 (anteriormente hasta el 1 de agosto de 2024), siempre que cumplan los siguientes supuestos:

1. En caso de viviendas, contar con Permiso de Ocupación expedido desde el 1 de enero de 2017 hasta el 1 de agosto de 2025.
2. En caso de apartamentos, que cuenten con Permiso de Ocupación expedidos desde el 1 de enero de 2017 hasta el 30 de junio de 2024.

Finalmente, se introducen cambios al Artículo 4 de la Ley 106 de 1974, que establece el impuesto de transferencia de bienes inmuebles, donde la primera operación de venta de viviendas nuevas está exenta del impuesto de transferencia de bienes inmuebles a partir del 1 de julio de 2020, siempre y cuando los Permisos de Ocupación hayan sido expedidos desde el 1 de enero de 2017 hasta el 1 de agosto de 2025.

**La Ley 399 del 25 de septiembre de 2023 comenzó a regir a partir de su promulgación en la [Gaceta Oficial](#).**

# Tax and Legal News


**Amendments to articles in Law 3 of 1985, which establishes a preferential interest regime in certain mortgage loans and establishes other provisions.**

## **Law 399 of September 25, 2023**

In Official Gazette No. 29,875 of September 25, 2023, Law 399 of September 25, 2023 was enacted which amends Law 3 of 1985, last amended in 2019 through Law 94 of September 20, 2019.

Law 399 establishes an additional requirement to access the benefit of loans with preferential interest: to be a Panamanian or a foreigner with permanent residence. In addition, it is maintained as an indispensable requirement that the home must be new and have a value of up to B/.180,000.00.

On the other hand, Article 5, which establishes the percentages of the preferential tranche, underwent considerable changes, which are detailed below:

- 
1. For homes whose registered value at the time of financing is greater than B/.45,000.00 and does not exceed B/.80,000.00, up to a 4% preferential rate is granted for a period of 10 years, non-renewable.
  2. For homes, whose value is greater than B/.80,000.00 and does not exceed B/.180,000.00, up to a 4% preferential rate is granted for a period of 8 years, non-renewable.
  3. For vertical multi-family homes (apartments), with a value greater than B/.120,000.00 and not exceeding B/.150,000.00, up to 2% preferential rate is granted for a non-renewable period of 5 years.
  4. For vertical multi-family homes (apartments) located in Panama and West Panama, with a value greater than B/.150,000.00 and not exceeding B/.180,000.00, up to 1.5% preferential rate is granted for a period of 5 non-renewable years.

This rule introduces modifications to Article 16 of the aforementioned Law, which establishes that mortgage loans with preferential interest for homes may be granted until December 31st, 2025; and for apartments may be granted until June 30th, 2024, provided that the registered value of the property is greater than B/.120,000.00 and does not exceed B/.180,000.00.

It is important to mention that loans with preferential interest may be granted until December 31, 2025 (previously until August 1, 2024), as long as they meet the following assumptions:

1. In the case of homes, have an Occupation Permit issued from January 1st, 2017 to August 1st, 2025.
2. In the case of apartments, they have an Occupation Permit issued from January 1st, 2017 to June 30th, 2024.

Finally, changes are introduced to Article 4 of Law 106 of 1974, which establishes the real estate transfer tax, where the first sale of new homes is exempt from the real estate transfer tax as of July 1st, 2020, as long as the Occupation Permits have been issued from January 1st, 2017 to August 1st, 2025.

**Law 399 of September 25, 2023 became effective as of its enactment in the [Official Gazette](#).**

# Contáctenos

---

## Nuestro equipo

**Marisol Arcia**

Territory Senior Partner  
PwC Interaméricas

[marisol.arcia@pwc.com](mailto:marisol.arcia@pwc.com)

**Yaremis Pérez**

Socia de Impuestos y Legal  
PwC Panamá

[yaremis.perez@pwc.com](mailto:yaremis.perez@pwc.com)

**Francisco A. Barrios González**

Socio Líder Regional de  
Impuestos, Legal y BPO  
PwC Interaméricas

[francisco.barrios@pwc.com](mailto:francisco.barrios@pwc.com)

**Ricardo A. Madrid**

Director de BPO  
PwC Panamá

[ricardo.madrid@pwc.com](mailto:ricardo.madrid@pwc.com)

**Marseda Rakipaj**

Socia de Precios de Transferencia  
PwC Panamá

[marseda.rakipaj@pwc.com](mailto:marseda.rakipaj@pwc.com)

---

## Otros canales

[pwc.com/interamericas](https://pwc.com/interamericas)

- Facebook: <https://es-la.facebook.com/PwCInteramericas/>
- Twitter: [https://twitter.com/PwC\\_Interameric](https://twitter.com/PwC_Interameric)
- LinkedIn: <https://pa.linkedin.com/company/pwc-interamericas>
- Instagram: <https://www.instagram.com/pwcininteramericas/?hl=es>
- YouTube: <https://www.youtube.com/channel/UC4byblcAsC4gUIRKoFKgsMQ>



**pwc**

El contenido de este boletín es sólo para fines de información general y no debe utilizarse como sustituto de una consulta con asesores profesionales.

© 2023 PricewaterhouseCoopers, S.R.L. Todos los derechos reservados. PwC se refiere a la red de PwC y/o una o más de sus firmas miembro, cada una de las cuales es una entidad legalmente separada. Ver [www.pwc.com/structure](http://www.pwc.com/structure) para más detalles.