



Actualización al régimen de intereses preferenciales para préstamos hipotecarios en Panamá

Carta Informativa

KPMG Panamá

7 de octubre de 2025

Actualización al régimen de intereses preferenciales para préstamos hipotecarios en Panamá

Le informamos sobre la entrada en vigor de la [Ley 481 de 2025](#), que modifica artículos de la Ley 468 de 2025, que subroga la Ley 3 de 1985, y actualiza el régimen de intereses preferenciales aplicables a ciertos préstamos hipotecarios en la República de Panamá.

A continuación, detallamos las modificaciones más relevantes de la [Ley 481 de 2025](#):

1. La nueva Ley extiende la vigencia del subsidio otorgado para las viviendas con un valor de B/.80,000.01 a B/.120,000.00 (Tramo 3) hasta 7 años para todo el país. Con la Ley anterior, la vigencia del subsidio para este tramo era de 5 años.

De esta manera, se actualizan las disposiciones de la Ley 3 de 1985, modificada por la Ley 468 de 2025:

	Nueva Ley de Interés Preferencial	Ley 03 de 1985
Tramo 1	Región 1: Panamá y Panamá Oeste Valor: hasta B/.50,000 Período: 8 años Tasa: 5%	Nacional Valor: B/.45,000 – B/.80,000 Período: 10 años Tasa: 4%
Tramo 2	Región 1: Panamá y Panamá Oeste Valor: B/.50,000.01 – B/.80,000 Período: 7 años Tasa: 4.5%	Nacional Valor: B/.80,000.01 – B/.120,000 Período: 8 años Tasa: 4%
Tramo 3	Región 1: Panamá y Panamá Oeste Valor: B/.80,000.01 – B/.120,000 Período: 7 años Tasa: 4%	Nacional (Vivienda Plurifamiliar Vertical) Valor: B/.120,000.01 – B/.150,000 Período: 5 años Tasa: 2%
Tramo 4	No existe tramo equivalente en esta categoría	Panamá y Panamá Oeste (Plurifamiliar Vertical) Valor: B/.150,000.01 – B/.180,000 Período: 5 años Tasa: 1.5%
Tramo 1	Región 2: Colón y resto del país Valor: hasta B/.50,000 Período: 8 años Tasa: 5.5%	No aplicable

Tramo 2	Región 2: Colón y resto del país Valor: B/.50,000.01 – B/.80,000 Período: 8 años Tasa: 5.5%	No aplicable
Tramo 3	Región 2: Colón y resto del país Valor: B/.80,000.01 – B/.120,000 Período: 7 años Tasa: 4%	No aplicable

2. La nueva Ley modifica el mecanismo de subsidio a la tasa de interés para préstamos hipotecarios preferenciales, estableciendo que el Estado subsidiará el monto que resulte más bajo entre la tasa de interés prevista en los tramos preferenciales y la tasa que resulte de aplicar hasta un máximo del 85% de la tasa de interés ofrecida por el banco para el préstamo correspondiente, garantizando así que los beneficiarios accedan a la opción más favorable.
3. Se derogó el Artículo 12 de la Ley anterior, que establecía que los bancos debían evaluar la situación financiera del beneficiario entre seis y doce meses antes de que finalizara el subsidio bajo el régimen de interés preferencial. Esta evaluación tenía como objetivo anticipar la capacidad del beneficiario para continuar con los pagos a la tasa de interés comercial, permitiendo a bancos y prestatarios trabajar juntos para evitar que la vivienda familiar se convirtiera en una carga insostenible.
4. El nuevo régimen fiscal será aplicable **a partir del 1 de enero de 2026** para los bancos e intermediarios financieros, debidamente autorizados por la Superintendencia de Bancos de Panamá, o su ente regulador correspondiente, que tengan dentro de su objeto comercial el otorgamiento de préstamos hipotecarios preferenciales.

Los préstamos hipotecarios preferenciales otorgados a partir de la promulgación de la Ley 468 de 2025 (24 de abril del 2025) hasta el 31 de diciembre de 2025 se acogerán al régimen establecido en la Ley 3 de 1985.

Contactos

Servicios Tributarios

Jair Montúfar

Socio Líder

E: jmontufar@kpmg.com

Jony Afú

Socio

E: jafu@kpmg.com

Jaime Carrizo

Socio

E: jcarrizo@kpmg.com

Eduardo Choy

Socio

E: eduardochoy@kpmg.com

Andrés Kosmas

Socio

E: akosmas@kpmg.com

Maria Isabel Espinel

Director, Precios de Transferencia

E: mariaespinel@kpmg.com

Zita Segismund

Director

E: zsegismund@kpmg.com

Angellinne Colona

Autor de esta edición

E: acolona@kpmg.com

KPMG Panamá

Ave. Samuel Lewis y Calle 56 Este,
Obarrio, Ciudad de Panamá

T: (+507) 208-0700

E: pa-fminformation@kpmg.com

kpmg.com.pa

KPMG en Panamá, Avenida Samuel Lewis y Calle 56 Este, Obarrio, Panamá, 0816-01089

© 2025 KPMG, una sociedad civil panameña y firma miembro de la organización mundial de KPMG de firmas miembros independientes afiliadas a KPMG International Limited, una compañía privada inglesa limitada por garantía. Todos los derechos reservados.

La información aquí contenida es de naturaleza general y no tiene el propósito de abordar las circunstancias de ningún individuo o entidad en particular. Aunque procuramos proveer información correcta y oportuna, no puede haber garantía de que dicha información sea correcta en la fecha en que se reciba o que continuará siendo correcta en el futuro. Nadie debe tomar medidas con base en dicha información sin la debida asesoría profesional después de un estudio detallado de la situación en particular.

El nombre y el logotipo de KPMG son marcas comerciales utilizadas bajo licencia por las firmas miembro independientes de la organización global de KPMG.