



GUÍA 2026-2027

Vivir e invertir en Panamá

Residencia, compra de inmuebles, sociedades e impuestos, explicados en lenguaje claro para quienes llegan al país.



BIENVENIDA

Antes de empezar

Mudarse o invertir en otro país implica decisiones que se toman una sola vez y que conviene tomar bien: qué residencia pedir, a nombre de quién comprar un inmueble, qué estructura usar y qué impuestos se pagan.

Esta guía reúne lo que más nos preguntan quienes llegan a Panamá. No sustituye una consulta: cada caso depende de su nacionalidad, de dónde paga impuestos y de lo que quiere lograr. Pero le ayudará a llegar a la primera reunión con las preguntas correctas.

I	Panamá en pocas palabras	3
	Moneda, conectividad y por qué tantos extranjeros eligen el país	
2	Residir en Panamá	4
	Las vías más usadas, montos vigentes y documentos	
3	Dónde vivir	6
	Diez destinos que eligen los residentes extranjeros	
4	Comprar un inmueble	7
	Restricciones, pasos, costos e impuesto de inmueble	
5	Invertir y hacer negocios	9
	Sociedad anónima, fundación, permisos y regímenes especiales	
6	Impuestos en pocas palabras	11
	Renta territorial, tarifas, dividendos e ITBMS	
7	Su hoja de ruta	12
	Diez pasos, en orden, para llegar con todo resuelto	

CAPÍTULO 1

Panamá en pocas palabras

Un país pequeño, conectado con el mundo y acostumbrado a recibir extranjeros. Estas son las razones que más escuchamos de quienes deciden quedarse.

US\$

Economía dolarizada. El dólar estadounidense circula a la par del balboa, la moneda oficial. No hay riesgo cambiario para quien gana o ahorra en dólares.

Renta territorial

Impuestos sobre lo que se gana en Panamá. Por regla general, los ingresos generados fuera del país no pagan impuesto sobre la renta en Panamá. Lo explicamos en el capítulo 6.

Hub

Conectividad aérea y marítima. El Canal de Panamá y el aeropuerto de Tocumen conectan al país con las principales ciudades de América y Europa.

Vías claras

Categorías migratorias para cada perfil. Inversionistas, jubilados, profesionales y nacionales de países amigos tienen vías propias hacia la residencia.

Lo que conviene saber desde el inicio

- **Los trámites los presenta un abogado.** Las solicitudes de residencia ante el Servicio Nacional de Migración y la constitución de sociedades y fundaciones se hacen por medio de un abogado panameño con poder.
- **Los documentos extranjeros se apostillan.** Antecedentes penales, actas y certificados emitidos fuera de Panamá deben venir apostillados o legalizados y, si no están en español, traducidos por un traductor público autorizado en Panamá.
- **El origen de los fondos importa.** Bancos, notarías y abogados están obligados por las normas contra el blanqueo de capitales a conocer a su cliente. Tener documentado de dónde viene el dinero acelera todo.
- **Residir no es lo mismo que ser residente fiscal.** Tener residencia migratoria no lo hace, por sí solo, contribuyente en Panamá ni lo libera de impuestos en su país de origen.
- **Salud.** La Ciudad de Panamá concentra los hospitales privados de mayor complejidad, y David atiende buena parte del occidente. Lo habitual es contratar un seguro médico privado; algunas categorías migratorias lo exigen.
- **Algunas actividades están reservadas.** El comercio al por menor y el ejercicio de profesiones liberales, como la abogacía o la medicina, están reservados a panameños.

CAPÍTULO 2

Residir en Panamá

Hay dos caminos: las vías directas, que otorgan la residencia permanente con la aprobación, y las vías en dos etapas, que empiezan con una residencia provisional de dos años.

Elegir bien desde el inicio ahorra tiempo y costos: cambiar de categoría a mitad del trámite suele implicar presentar un expediente nuevo.

2.1 Inversionista calificado

Es la vía más rápida para quien hace una inversión importante en el país. Desde el 16 de septiembre de 2026 se rige por el Decreto Ejecutivo 17 de 8 de septiembre de 2026, que reemplazó al Decreto Ejecutivo 722 de 2020. Otorga la residencia permanente y exige mantener la inversión al menos cinco años.

Tipo de inversión	Monto mínimo
Inmueble nuevo, en primera venta	US\$300,000
Inmueble en el mercado secundario	US\$500,000
Valores panameños, a través de una casa de valores con licencia	US\$500,000
Plazo fijo en el Banco Nacional de Panamá o la Caja de Ahorros	US\$500,000
Plazo fijo en un banco privado con licencia general	US\$750,000

- Los fondos deben ser del solicitante, provenir del exterior y tener una trazabilidad documentada. Las donaciones no cuentan para el monto mínimo.
- El Ministerio de Comercio e Industrias certifica la inversión y el Servicio Nacional de Migración resuelve la residencia, con plazos máximos de 15 y 30 días hábiles desde que el expediente está completo.
- Cada año se acredita que la inversión se mantiene. Se pueden incluir dependientes.

2.2 Pensionado

Pensada para jubilados y pensionados extranjeros. Se acredita con una pensión vitalicia de al menos US\$1,000 mensuales, pagada por una entidad pública o por una administradora privada reconocida. No exige inversión adicional y otorga la residencia permanente. Existen variantes que combinan un ingreso menor con la compra de un inmueble.

2.3 Países Amigos

Disponible para los nacionales de los países del listado oficial, que se actualiza por decreto; por ejemplo, el Decreto Ejecutivo 16 de 31 de agosto de 2026 incorporó a Ecuador. Funciona en dos etapas: residencia provisional por dos años y luego residencia permanente. Además de la nacionalidad, se demuestra un vínculo económico con Panamá por una de estas vías:

- Empleo en una empresa panameña, con el permiso de trabajo que tramita el Ministerio de Trabajo.
- Un inmueble a su nombre, o de una sociedad o fundación de la que sea beneficiario final, con valor de al menos US\$200,000.
- Un depósito a plazo fijo de al menos US\$200,000, a un mínimo de tres años, libre de gravámenes.

2.4 Trabajo remoto y otras vías

Quien trabaja a distancia para una empresa extranjera, o por cuenta propia con clientes fuera de Panamá, puede pedir la visa de corta estancia como trabajador remoto. Exige ingresos de fuente extranjera de al menos US\$36,000 al año, dura nueve meses y puede prorrogarse una vez. No da acceso a la residencia permanente.

Hay además categorías por matrimonio con un nacional, por solvencia económica propia o por reforestación, entre otras.

Documentos que casi siempre se piden

- ☐ Pasaporte vigente.
- ☐ Certificado de antecedentes penales del país de origen o de residencia, apostillado o legalizado, y traducido si no está en español.
- ☐ Certificado de salud y fotografías.
- ☐ Pruebas de la inversión, la pensión o el vínculo económico, según la categoría.
- ☐ Poder a favor de un abogado panameño, que presenta la solicitud ante el Servicio Nacional de Migración.

Tres preguntas que definen la categoría. ¿Quiere la residencia permanente desde el inicio o puede esperar dos años? ¿Su familia viajará con usted? ¿Los fondos que usará tienen un origen fácil de documentar?

Después de la residencia

- **Trabajar en Panamá.** La residencia no autoriza por sí sola a trabajar como empleado; según la categoría, se tramita un permiso de trabajo ante el Ministerio de Trabajo.
- **Mantener el estatus.** Las categorías por inversión exigen conservarla y acreditarla cada año.

Base legal: Decreto Ejecutivo 17 de 8 de septiembre de 2026 (inversionista calificado) y Decreto Ejecutivo 16 de 31 de agosto de 2026 (Países Amigos). Montos y requisitos vigentes a octubre de 2026; las autoridades los actualizan con frecuencia.

CAPÍTULO 3

Dónde vivir

La residencia no lo ata a la capital. Estos son algunos de los destinos más frecuentes entre quienes se mudan a Panamá: ciudad, playa, montaña o isla.

- 1 **Ciudad de Panamá.** Centro financiero, hospitales y conexiones aéreas.
- 2 **Coronado.** Comunidad de playa a cerca de una hora de la capital.
- 3 **El Valle de Antón.** Clima fresco, dentro de un antiguo cráter volcánico.
- 4 **Chitré.** Ciudad tradicional de Azuero, con servicios y costo moderado.
- 5 **Pedasí.** Pueblo costero y tranquilo en el sur de Azuero.
- 6 **Santa Catalina.** Costa del Pacífico, puerta al Parque Nacional Coiba.
- 7 **David.** Capital de Chiriquí, con comercio, hospitales y aeropuerto.
- 8 **Boquete.** Tierras altas, clima de montaña y zona cafetalera.
- 9 **Volcán.** Tierras altas al pie del volcán Barú.
- 10 **Bocas del Toro.** Archipiélago en el Caribe, cerca de Costa Rica.

Antes de elegir, revise



Distancia a servicios

Hospital, aeropuerto y bancos. Muchos trámites se hacen en la capital o en David.



Tipo de título

En playas e islas abundan los derechos posesorios, que no equivalen a un título inscrito.



Una temporada de prueba

Alquilar unos meses antes de comprar le permite conocer el clima y la comunidad.

¿BUSCA DÓNDE VIVIR O INVERTIR?



Lili Feng

GERENTE GENERAL · ASESORÍA INMOBILIARIA

Le ayuda a encontrar, evaluar y negociar el inmueble, en alianza con LFH Realty, y coordina con nuestros abogados la revisión del título y la compra. Atiende en español, inglés y cantonés.



CAPÍTULO 4

Comprar un inmueble

Los extranjeros pueden comprar inmuebles en Panamá con los mismos derechos que un nacional, con pocas excepciones. Lo que marca la diferencia es revisar bien el título antes de pagar.

Lo que un extranjero no puede comprar

- **Tierras cerca de las fronteras.** La Constitución prohíbe a personas naturales o jurídicas extranjeras adquirir tierras situadas a menos de diez kilómetros de las fronteras.
- **Islas y costas: atención especial.** Muchas tierras en islas y zonas costeras están bajo concesión o derecho posesorio, y su adquisición tiene reglas propias. Requieren un estudio de título más cuidadoso.

Los pasos, en orden

1

Estudio de título en el Registro Público

Confirma quién es el dueño, si hay hipotecas, embargos o servidumbres, y si el inmueble está inscrito como finca con título.

2

Revisión de deudas

Paz y salvo de impuesto de inmueble, agua (IDAAN) y, en propiedad horizontal, cuotas de mantenimiento al día.

3

Promesa de compraventa

Fija precio, plazos, abono y condiciones. Lo usual es que el abono y el saldo se manejen mediante cuenta de plica (escrow) o carta de compromiso bancaria.

4

Pago de impuestos de la transferencia

Se pagan antes de firmar la escritura, y los comprobantes se adjuntan a ella.

5

Escritura pública ante notario

Firma de la compraventa por las partes o sus apoderados.

6

Inscripción en el Registro Público

La propiedad pasa al comprador con la inscripción, no con la firma. Hasta entonces, el pago debe quedar protegido.

¿A nombre propio o de una sociedad? Comprar mediante una sociedad o una fundación puede facilitar la sucesión, pero agrega costos anuales y obligaciones. Si va a usar el inmueble para pedir residencia, confirme antes qué forma de titularidad acepta la categoría.

Impuestos al comprar y vender

Concepto	Cómo funciona
Impuesto de transferencia de bienes inmuebles	2 % sobre el mayor entre el precio de venta y el valor catastral actualizado. Normalmente lo paga el vendedor, pero el contrato puede pactar otra cosa.
Ganancia de capital del vendedor	10 % sobre la ganancia. Al vender se adelanta el 3 % del precio o del valor catastral, el que sea mayor; si ese adelanto supera el impuesto real, la diferencia se puede reclamar.
Gastos de cierre	Honorarios legales, notaría, inscripción en el Registro Público y, si hay financiamiento, los gastos de la hipoteca y el avalúo bancario.

Impuesto de inmueble (anual)

Lo cobra la Dirección General de Ingresos sobre el valor catastral. Las tarifas son distintas para la vivienda principal, que debe estar registrada como tal, y para los demás inmuebles.

Vivienda principal	Tarifa	Otros inmuebles	Tarifa
Hasta US\$120,000	0 %	Hasta US\$30,000	0 %
US\$120,001 a US\$700,000	0.5 %	US\$30,001 a US\$250,000	0.6 %
Más de US\$700,000	0.7 %	US\$250,001 a US\$500,000	0.8 %
		Más de US\$500,000	1 %

Se paga en tres partidas: 30 de abril, 31 de agosto y 31 de diciembre. Quien paga el año completo antes del 30 de abril, sin atrasos, recibe un descuento del 10 %.

Cinco cosas que revisar antes de firmar

- ☐ Que el vendedor sea quien aparece en el Registro Público, o que su apoderado tenga un poder vigente e inscrito.
- ☐ Que el inmueble tenga título de propiedad y no solo derecho posesorio.
- ☐ Que no tenga gravámenes, demandas ni deudas de impuestos o servicios.
- ☐ Que el uso de suelo permita lo que usted quiere hacer: vivir, alquilar o construir.
- ☐ Que el pago quede protegido hasta la inscripción a su nombre.



Búsqueda y negociación del inmueble: Lili Feng, nuestra Gerente General, le acompaña en alianza con LFH Realty, y nuestros abogados se ocupan del título, la promesa y la escritura.



Fuentes: Dirección General de Ingresos (tarifas del impuesto de inmueble) y Código Fiscal. Cifras vigentes a octubre de 2026.

CAPÍTULO 5

Invertir y hacer negocios

La sociedad anónima sirve para hacer negocios; la fundación de interés privado, para proteger y ordenar un patrimonio. Muchas familias usan las dos.

	Sociedad anónima	Fundación de interés privado
Ley	Ley 32 de 1927	Ley 25 de 1995
Para qué sirve	Hacer negocios, contratar, ser dueña de bienes	Proteger y transmitir un patrimonio
Quién es dueño	Los accionistas	Nadie; tiene beneficiarios
Quién la administra	La junta directiva, de al menos tres directores	El consejo fundacional, con un protector opcional
Actividad comercial habitual	Sí	No, salvo de forma no habitual
Sucesión	Las acciones se heredan	Los beneficios pasan según el reglamento, sin juicio de sucesión
Patrimonio inicial	La ley no fija un mínimo	Al menos US\$10,000

También existe la sociedad de responsabilidad limitada, útil cuando los socios quieren participar directamente en la administración.

Obligaciones que comparten

Agente residente

Siempre un abogado o una firma de abogados panameña, que conoce al cliente y es el enlace con las autoridades.

Beneficiarios finales

Se registran en el Registro Único de Beneficiarios Finales (Ley 129 de 2020), que no es público.

Registros contables

Se llevan y conservan con sus soportes (Ley 52 de 2016), aunque la estructura solo opere fuera de Panamá.

Tasa única anual

Se paga cada año al Estado. Si no se paga, se acumulan recargos y la entidad puede quedar suspendida.

Para abrir un negocio en Panamá

1

Elegir la estructura y constituirla

Escritura pública e inscripción en el Registro Público. Después se obtiene el Registro Único de Contribuyente (RUC) ante la Dirección General de Ingresos.

2

Aviso de operación

Se tramita en línea en Panamá Emprende y habilita la actividad comercial o industrial. Algunas actividades requieren además licencias o permisos sectoriales.

3

Permisos municipales y sanitarios

Según la actividad y el local: uso de suelo, permiso de ocupación, bomberos y, en alimentos o salud, los permisos del Ministerio de Salud.

4

Personal

Inscripción como empleador en la Caja de Seguro Social. Los extranjeros necesitan permiso de trabajo, y la ley limita la proporción de trabajadores extranjeros en cada empresa.

5

Cuenta bancaria

Los bancos aplican una debida diligencia exigente: referencias bancarias y comerciales, origen de fondos y documentos de los beneficiarios finales. Conviene prepararlos desde el inicio.

Regímenes especiales para inversionistas

Panamá ofrece regímenes con incentivos fiscales, migratorios y laborales para actividades concretas. Los más consultados son:

Régimen	Para quién
Sedes de empresas multinacionales (SEM)	Grupos multinacionales que prestan servicios de sede desde Panamá. Incluye una visa especial para su personal.
Servicios relacionados con la manufactura (EMMA)	Empresas multinacionales que prestan servicios de manufactura o relacionados con ella.
Zonas francas y Zona Libre de Colón	Comercio internacional, logística, reexportación y manufactura.
Área Económica Especial Panamá Pacífico	Empresas nacionales o extranjeras que se instalan en el área, con beneficios aduaneros, migratorios, laborales y fiscales.

Todo en un solo lugar. Además de la parte legal, coordinamos con empresas aliadas la contabilidad, la planilla y los recursos humanos, para que el negocio arranque con todo en regla.

Base legal: Ley 32 de 1927 (sociedades anónimas), Ley 25 de 1995 (fundaciones de interés privado), Ley 52 de 2016 (registros contables), Ley 129 de 2020 (Registro Único de Beneficiarios Finales) y Ley 23 de 2015 (prevención del blanqueo de capitales).

CAPÍTULO 6

Impuestos en pocas palabras

Panamá grava, por regla general, solo la renta que se produce dentro de su territorio. Es una de las razones por las que tantos extranjeros lo eligen, pero tiene matices.

Impuesto sobre la renta de personas naturales

Renta neta gravable anual	Impuesto
Hasta US\$11,000	Exenta
De US\$11,000 a US\$50,000	15 % sobre el excedente de US\$11,000
Más de US\$50,000	US\$5,850 por los primeros US\$50,000, más 25 % sobre el excedente

Empresas

Las personas jurídicas pagan 25 % sobre la renta neta gravable de fuente panameña.

Dividendos

10 % si provienen de renta de fuente panameña; 5 % si provienen de renta extranjera o exenta.

ITBMS

El impuesto al valor agregado de Panamá: 7 % general sobre bienes y servicios, con tarifas mayores para algunos productos.

Residencia fiscal

Por regla general, quien permanece más de 183 días al año en Panamá se considera residente fiscal. Su país de origen puede seguir gravándolo.

Cambio que entra en vigor en 2027. La Ley 526 de 28 de mayo de 2026 grava, desde el período fiscal 2027, ciertas rentas pasivas de fuente extranjera de entidades que forman parte de grupos multinacionales y no cumplen requisitos de sustancia económica, con una tarifa del 15 %. Si su estructura recibe dividendos, intereses o regalías del exterior, conviene revisarla antes de que termine 2026.

Intercambio de información

Panamá intercambia información financiera con otros países bajo los estándares internacionales. Una cuenta o una sociedad panameña no oculta ingresos al fisco de su país de residencia: planifique con su asesor fiscal en ambos países.

Fuentes: Código Fiscal de Panamá y Ley 526 de 2026. Tarifas vigentes a octubre de 2026. Esta sección es una orientación general; su situación fiscal depende también de las leyes del país donde usted reside o es ciudadano.

CAPÍTULO 7

Su hoja de ruta

Diez pasos, en el orden en que suelen darse, para llegar a Panamá con todo resuelto.

1

Defina el objetivo

Vivir, jubilarse, invertir, abrir un negocio o una combinación.

2

Elija la categoría migratoria

Según su nacionalidad, su ingreso y la inversión que piensa hacer.

3

Reúna los documentos en su país

Antecedentes penales, actas y certificados, apostillados. Algunos vencen a los pocos meses.

4

Documente el origen de sus fondos

Estados de cuenta, contratos de venta, herencias o declaraciones de impuestos.

5

Revise su situación fiscal

En su país de origen y en Panamá, antes de mover dinero o activos.

6

Decida la estructura

A nombre propio, sociedad anónima, fundación o una combinación.

7

Abra la cuenta bancaria

Con referencias y documentos listos; puede tomar varias semanas.

8

Compre o alquile con estudio de título

Y con el pago protegido hasta la inscripción.

9

Presente la solicitud de residencia

Por medio de su abogado, con el expediente completo.

10

Lleve un calendario

Renovaciones, tasa única, impuesto de inmueble y la acreditación anual de la inversión.

**Eduardo Carrera****ABOGADO**

Atiende las distintas áreas de la firma, en español e inglés.

**Manuel González Caballero****ABOGADO**

Atiende las distintas áreas de la firma, en español e inglés.

Un consejo de quienes ya lo hicieron. Los retrasos casi nunca vienen de la autoridad: vienen de un documento vencido, mal apostillado o sin traducir. Revise la lista con su abogado antes de solicitar nada en su país.



CÓMO LE ACOMPAÑAMOS

Un solo equipo para todo lo que necesita

Desde 2011 acompañamos a personas y empresas que viven, invierten y hacen negocios en Panamá. Trato directo con el abogado responsable y lenguaje claro en cada paso.

Migración

Residencias, permisos de trabajo, renovaciones y naturalización.

Inmuebles

Estudios de título, promesas de compraventa, escrituras e inscripción.

Contratación pública

Licitaciones, propuestas, reclamos e impugnaciones.

Sociedades e inversión

Sociedades anónimas, fundaciones, agente residente y beneficiarios finales.

Trámites con el Estado

Avisos de operación, permisos sanitarios y municipales.

Civil y familia

Testamentos, sucesiones y contratos.



Eduardo Carrera
Abogado



Lili Feng
Gerente General



Manuel González Caballero
Abogado

ESCRÍBANOS

info@cra.legal
+507 261-1472/73
www.cra.legal · @cralegal

VISÍTENOS

Torre Generali, piso 23, oficina 23A
Obarrio, Ciudad de Panamá