

¡LEY DE ESTÍMULO AL MERCADO DE PROPIEDADES INMUEBLES!

Por: Lizards Y. Vega Piñero

Con motivo de fomentar el desarrollo económico y de facilitar la obtención de una vivienda, se estableció la Ley 132 del 2 de septiembre de 2010, mejor conocida como "**La Ley de Estímulo al Mercado de Propiedades Inmuebles**". Esta Ley persigue incentivar lo siguiente:

- a) La compra de propiedad inmueble residencial de nueva construcción;
- b) La construcción de viviendas prediseñadas o prefabricadas de hormigón armada adquiridas a empresas bona fide de casas prediseñadas o de prefabricación.
- c) Al comprador o vendedor de propiedad residencial nueva, existente ó al que construye una vivienda prediseñada o prefabricada **entre el 1 de septiembre de 2010 hasta el 20 de junio de 2011.**
- d) Al comprador o vendedor de propiedad NO residencial con valor menor de tres millones de dólares (\$3,000,000.00) **entre el 1 de septiembre de 2010 hasta el 20 de junio de 2011.**

Para entender la aplicación de esta Ley, es necesario definir los siguientes términos:

– **Propiedad de Nueva Construcción:**

Toda propiedad inmueble residencial de nueva construcción localizada en Puerto Rico, apta para la convivencia familiar que no haya sido objeto de ocupación y que sea adquirida, mediante venta, de un Urbanizador.

- Para que la propiedad inmueble sea considerable como Propiedad de Nueva Construcción, el vendedor de la propiedad inmueble deberá certificar por escrito al adquirente mediante declaración jurada ante notario público, en o antes de la fecha de adquisición, que la propiedad inmueble es de nueva construcción y no ha sido anteriormente objeto de ocupación. Además, dicha certificación deberá identificar la propiedad inmueble

adquirida, la dirección de la misma, el precio de venta, la fecha de venta de la propiedad y el nombre del comprador de dicha propiedad.

– **Casa Prediseñada o prefabricada en hormigón armado;** todo modelo de casa terrera, de dos niveles o en elevación de casas prediseñadas o prefabricadas en hormigón armado adquirido a una empresa de casa prediseñadas o de prefabricación *bona fide* y cuyos planos hayan sido aprobados por la Administración de Reglamentos y Permisos ("ARPE"), o su agencia sucesora, en o antes de 30 de diciembre de 2009.

– **Arrendador Elegible;** todo individuo, sucesión, corporación, sociedad o fideicomiso, residente de Puerto Rico, según dichos términos se definen bajo el Código, que se dedique al negocio de arrendamiento residencial.

– **Propiedad Cualificada:**

La propiedad cualificada puede ser:

- (1) **Residencial** – toda propiedad inmueble residencial existente localizada en Puerto Rico apta para la convivencia familiar, no ocupada u ocupada para fines residenciales, que no sea una Propiedad de Nueva Construcción, o
- (2) **Comercial** - toda propiedad inmueble no residencial existente localizada en Puerto Rico que sea vendida a partir del 1 de septiembre de 2010, pero no más tarde del 30 de junio de 2011, y cuyo precio de venta no exceda de tres millones de dólares (\$3,000,000.00).

El vendedor certificará mediante declaración jurada ante notario público que dicha propiedad cumple con los requisitos de la Ley y de este Reglamento para considerarse como Propiedad Cualificada.

Los beneficios que trae consigo esta Ley son los siguientes:

A) Exención Contributiva Aplicable al Ingreso Devengado por Concepto de Renta de Propiedad Residencial:

El ingreso devengado por cualquier Arrendador Elegible proveniente del arrendamiento de propiedad residencial estará **totalmente exento** del pago de contribuciones sobre ingresos de Puerto Rico, incluyendo la contribución básica alterna (individuo) y la contribución alternativa mínima (corporación) provistas en el Código. La exención contributiva aquí provista aplicará al ingreso devengado, tanto con respecto a los contratos de arrendamiento que sean suscritos a partir de la vigencia de la Ley, incluyendo los suscritos luego del 30 de junio de 2011, como a los contratos que ya estuvieran suscritos al momento de la aprobación de la Ley.

Esta exención contributiva sólo aplicará por un periodo de hasta **diez (10) años contributivos**, comenzado el **1 de enero de 2011 y terminando el 31 de diciembre de 2020**.

Es importante mencionar que esta renta no estará sujeta a la retención de contribución sobre ingresos en el origen independientemente de si el Arrendador Elegible es o no residente de Puerto Rico.

Sin embargo, para tener derecho a disfrutar de la exención contributiva aquí provista, el Arrendador Elegible tendrá que incluir la renta devengada, así como la ubicación física de la propiedad inmueble residencial, en su planilla de contribución sobre ingresos de Puerto Rico y declarar la renta como **ingreso exento**. De lo contrario, la renta neta tributará de conformidad con las disposiciones del Código aplicables.

B) Exención Sobre la Ganancia Neta de Capital a Largo Plazo:

La Ley permite una exención sobre la ganancia neta de capital a largo plazo tanto para el vendedor como para el comprador que haya realizado la transacción a partir del 1 de septiembre de 2010, pero en o antes del 30 de junio de 2011:

a) **Vendedor**; La totalidad de la ganancia realizada de una **Propiedad Cualificada** estará totalmente exenta del pago de contribución

sobre ingresos de Puerto Rico, incluyendo la contribución básica alterna y la contribución alternativa mínima provistas en el Código.

En caso de que el resultado de la venta de la propiedad cualificada sea una **pérdida**, la Ley aumentó los límites de las pérdidas de capital permitidas contra ingreso ordinario de \$1,000 a **\$5,000 dólares** para determinado año contributivo en la medida en que las pérdidas sean generadas en la venta de una propiedad cualificada efectuada a partir de la vigencia de esta ley, pero en o antes del 30 de junio de 2011. Además, el arrastre de dicha pérdida también aumenta de cinco (5) años a **quince (15) años**. Esta pérdida deberá ser declarada en la planilla de contribución sobre ingresos del año en que generó la pérdida realizada.

b) **Comprador**; la aplicación de la exención aplicará en la **venta futura** de la propiedad que se haya comprado y los porcentajes aplicables dependerán del tipo de propiedad que se adquiera:

- **Propiedad de Nueva Construcción**; La totalidad de la ganancia realizada, que se considere o trate como ganancia neta capital a largo plazo bajo el Código, estará exenta del pago de contribución sobre ingresos de Puerto Rico, incluyendo la contribución básica alterna y la contribución alternativa mínima, provistas en el Código.
- **Propiedad Cualificada**; La ganancia realizada, que se considere o trate como ganancia neta de capital a largo plazo bajo el Código, generada en el venta de una Propiedad Cualificada estará exenta en un cincuenta **(50) por ciento** del pago de contribución sobre ingresos de Puerto Rico, incluyendo la contribución básica alterna y la contribución alternativa mínima provistas en el Código.

Una vez el Departamento de Hacienda reciba la planilla informativa relacionada con la venta de una Propiedad de Nueva Construcción o Propiedad Cualificada, este **certificará por escrito**, en o antes de treinta (30) días, al adquirente o vendedor, según sea el caso, que la propiedad inmueble constituye una Propiedad de Nueva Construcción o Propiedad Cualificada, y que la ganancia neta de capital a largo plazo que sea

generada en la venta de dicha propiedad estará exenta. El contribuyente deberá incluir en su planilla de contribución sobre ingresos correspondiente al año de la venta copia de la certificación emitida por el Departamento de Hacienda. Para que la certificación sea emitida, el notario deberá remitir al Departamento de Hacienda la Planilla informativa sobre Segregación, Agrupación o Traslado de Bienes Inmuebles **no más tarde del día 10 del mes siguiente a la transacción.**

Dentro de las disposiciones generales se encuentran:

- ✓ El contribuyente tendrá que declarar como total o parcialmente exenta dicha ganancia en la planilla de contribución sobre ingresos del año en que generó la ganancia realizada.
- ✓ Los beneficios de esta Ley solo estarán disponibles al primer vendedor en el caso de Propiedad Cualificada y el correspondiente primer comprador de cada unidad de Propiedad de Nueva Construcción o de Propiedad Cualificada, según corresponda. Ningún adquirente subsiguiente de una Propiedad de Nueva Construcción o una Propiedad Cualificada podrá beneficiarse de los beneficios dispuestos por la Ley y este Reglamento, aun cuando la adquisición ocurra antes del 30 de junio de 2011. No obstante, si un individuo que es un "primer comprador" fallece, dicha clasificación de "primer comprador" sobre una Propiedad de Nueva Construcción o de Propiedad Cualificada se mantiene como parte del haber hereditario del finado.
- ✓ Los pagos relacionados con la venta de este tipo de propiedad inmueble no estarán sujetos a la retención de contribución sobre ingresos en el origen, aún cuando sean individuos no residentes de Puerto Rico y corporaciones y sociedades **no** dedicadas a industria o negocio en Puerto Rico.
- ✓ Los beneficios aquí dispuestos aplican tanto a contribuyentes residentes o no residentes de PR. Sin embargo, en caso de que el vendedor sea una persona relacionada ("**related party**"), los beneficios de esta Ley no serán de aplicación, esta determinación se llevará a cabo al momento de la venta. Se considera que el vendedor de una propiedad inmueble es una persona relacionada si el vendedor y el adquirente son per-

sonas entre quienes no serían admitidas pérdidas bajo la Sección 1024(b) del Código.

- ✓ Los beneficios de esta Ley **NO** aplican en ganancias de capital a **corto plazo.**

C) Exención del Pago de la Contribución Sobre la Propiedad Inmueble:

Esta exención estará disponible solo para aquel adquirente de una **Propiedad de Nueva Construcción** entre el 1 de septiembre de 2010 y el 30 de junio de 2011, dentro de los beneficios se encuentran:

- ✓ Cien (100) Por ciento de Exención;
- ✓ Aplicable por cinco (5) años de la siguiente forma:

Propiedad comprada entre el 1 de septiembre de 2010 y el 31 de diciembre de 2010; gozará de la exención desde el pago correspondiente al segundo semestre del año fiscal 2010-2011 vencido el 1 de enero de 2011 y terminando con el pago del primer semestre del año fiscal 2015-2016, vencido el 1 de julio de 2015.

Propiedad comprada entre el 1 de enero de 2011 y el 30 de junio de 2011; gozará de la exención desde la fecha en que adquiera la propiedad y terminando con el pago del primer semestre del año fiscal 2015-2016, vencido el 1 de julio de 2015. Por lo tanto, se prorrateará la exención para el semestre de la adquisición.

- ✓ La exención será aplicable al primer comprador de la propiedad solamente.

D) Exención del Pago de la Contribución Especial Estatal Sobre la Propiedad Inmueble:

Esta exención estará disponible solo para aquel adquirente de una **Propiedad de Nueva Construcción** entre el 1 de septiembre de 2010 y el 30 de junio de 2011, dentro de los beneficios se encuentran:

- ✓ **Exención:** Cien (100) Por ciento;
- ✓ **Efectividad:** A partir del año fiscal 2010-2011
- ✓ **Requisitos:** Ser el Primer Comprador.

Our mission:

“Valued Added Services Provided by Leading Professionals Obtaining a Reasonable Return On Investment”

E) Exención de Cobro de Derechos y Aranceles para Instrumentos Públicos:

Esta exención dependerá del tipo de propiedad y transacción efectuada a partir del 1 de septiembre de 2010, pero en ó antes del 30 de junio de 2011. A continuación aplicación de la misma:

a) Venta y constitución de hipoteca de Propiedad de Nueva Construcción:

Todas las partes involucradas en la venta, estarán **cientos por ciento (100%) exentas** del pago de toda clase de cargos por concepto de sellos de rentas internas y comprobantes requeridos por ley para el otorgamiento de documentos públicos y su presentación e inscripción en cualquier registro público del Gobierno con relación a la venta, compra, arrendamiento, financiamiento, escritura de acta de edificación y constitución de hipoteca de una nueva Propiedad de Nueva Construcción.

b) Venta de Propiedad Cualificada:

El vendedor de una Propiedad Cualificada, estará **cinquenta por ciento (50%) exento** del pago de toda clase de cargos por concepto de sellos de rentas internas y comprobantes requeridos por la Ley para el otorgamiento de documentos públicos y su presentación en cualquier registro público del Gobierno con la relación a la venta de dicha propiedad.

c) Cancelación de Hipoteca de Propiedad Cualificada:

El vendedor de una Propiedad Cualificada, estará **cientos por ciento (100%) exento** del pago de toda clase de cargos por concepto de sellos de rentas internas y comprobantes requeridos por ley para el otorgamiento de documentos públicos y su presentación e inscripción en cualquier registro público del Gobierno con relación a la cancelación de toda hipoteca que grave dicha propiedad, independientemente de que la escritura de cancelación de hipoteca sea otorgada luego del 30 de junio de 2011, e irrespectivamente de quién comparezca solicitando la cancelación de dicha hipoteca.

d) Hipoteca de Propiedad Cualificada:

El comprador de una Propiedad Cualificada, estará **cinquenta por ciento (50%) exento** del pago de toda clase de cargos por concepto de sellos de rentas internas y comprobantes requeridos por ley para el otorgamiento de documentos públicos del Gobierno con relación a la compra e hipoteca de dicha propiedad.

Para poder disfrutar de todas estas exenciones será necesario presentar certificación de Propiedad de Nueva Construcción, ó el correspondiente contrato de compraventa, declaración jurada emitida por el vendedor y/o cualquier otro requisito requerido para el otorgamiento de la misma, según apliquen. Los requisitos varían por transacción.



TORRES CPA GROUP
Certified Public Accountants & Consultants

Dirección Postal:
P.O. Box 4846
Carolina, PR 00984

Teléfono: 787-752-4545
Fax: 787-752-4644
Correo electrónico:
lzsanttie@torrescpa.com

Recuerde, nosotros en Torres CPA Group estamos comprometidos con su salud financiera; y le ayudaremos a reducir el pago de las contribuciones dentro del marco que nos permite la ley.

Cualquier consulta que tenga, no dude en comunicarse con nosotros y recuerde que estamos para servirles.

Si tiene preguntas o comentarios, escríbanos a lzsanttie@torrescpa.com o llame al 787-752-4545, extensión 248.