

Apuntes Contributivos

Por Lcdo. Rafael A. Carazo



La Tributación de la Ganancia en la Venta de la Residencia Principal

El Sr. Juan Difunto murió en agosto de 2000. Le sobrevivieron su esposa, la Sra. Margarita Triste y su hija, Ana. El Sr. Difunto y la Sra. Triste eran dueños, entre otros activos, de un solar (que no excede de una cuerda) con su estructura, que está localizada en la Urbanización Cielo Azul y que constituía su residencia principal (la "Propiedad").

Como parte de la división de la sociedad legal de bienes gananciales formada por el Sr. Difunto y la Sra. Triste, a ella se le adjudicó un 50% de interés en la Propiedad. El restante 50% en la Propiedad también lo recibió la Sra. Triste como un legado que le hizo su esposo de parte del tercio de libre disposición de su caudal hereditario. La Sra. Triste ha seguido usando la Propiedad como su residencia principal, pero la encuentra muy grande para ella sola y se le está haciendo difícil mantenerla debido a la reducción en los ingresos que recibe (ya no se reciben los pagos de pensión y seguro social del Sr. Difunto). En vista de eso, ella le planteó a Ana que sería conveniente vender la Propiedad y comprarse otra más pequeña. Ana le mencionó a la Sra. Triste que en una urbanización cerca de donde ella vive están vendiendo una casa que le parecía adecuada por su diseño y precio.

Como parte de las conversaciones relacionadas con esa propuesta, Ana le mencionó a su mamá que era posible que cuando vendiera la Propiedad, ella tuviera que pagar contribuciones sobre ingresos. Eso inquietó mucho a la Sra. Triste. Para aclarar ese asunto, la Sra. Triste y Ana se reunieron con el sobrino de la Sra. Triste, Gustavo Inteligente, quien es Contador Público Autorizado (el "CPA").

En este artículo se analiza la contribución sobre ingresos aplicable a la ganancia que resulta de la venta de una propiedad que constituye la residencia principal del (de la) vendedor(a).

La Ganancia o Pérdida – Conceptos Generales

Durante la reunión, el CPA le expresa a la Sra. Triste que la ganancia o pérdida, si alguna, que ella realice en la venta de la Propiedad, será igual a la diferencia entre el monto realizado en la venta de la Propiedad (en este caso, el dinero que reciba¹) y su base ajustada en la Propiedad.² Añade el CPA que, dependiendo de las circunstancias, puede que ella no tenga que reconocer (y, por lo tanto, no tributar) toda o parte de la ganancia que realice en la venta.

La Sra. Triste, respondiendo a preguntas que hizo el CPA, le dice que la Propiedad fue comprada en el 1973, durante su matrimonio con el Sr. Difunto, por \$55,000, y que le hicieron mejoras que costaron \$25,000 (de las cuales ella tiene evidencia). Añade, que ella estima que va a necesitar invertir como \$5,000 en gastos para poner la casa en condiciones para venderla a "buen precio", ya que ex vecinos de ella vendieron hace poco sus casas por un precio entre \$380,000 y \$400,000. Ella cree que puede vender la Propiedad por \$390,000. Ana dijo que la nueva residencia tiene un costo estimado de \$205,000.

La Base de la Propiedad³

Como parte de su análisis, el CPA revisó la Planilla de Contribuciones sobre el Caudal Relicto de Sr. Difunto (la "Planilla") y notó que en la misma se reportó la Propiedad con un valor total de \$300,000. En vista de eso, el CPA le informa a la Sra. Triste que la base ajustada del 50% de interés en la Propiedad que adquirió como un legado de su esposo es \$150,000.⁴ Añade el CPA que la base ajustada del remanente 50% de interés en la Propiedad que ella adquirió como parte de la liquidación de la sociedad legal de gananciales, es \$40,000⁵. Por lo tanto, ella tiene una base ajustada total en la Propiedad de \$190,000.⁶

La Ganancia Realizada

Habiendo calculado la base de la Propiedad para la Sra. Triste, el CPA le informa que en la venta de esa Propiedad ella realizará una ganancia de \$200,000⁷, sujeto a lo que él va a mencionarle más adelante relacionado con la exclusión de ingreso bruto.

La Ganancia Reconocida

Añade el CPA que, excepto el Código establezca lo contrario, ella tendrá que **reconocer** la ganancia realizada y pagar contribuciones por la misma.⁸ Le aclara, sin embargo, que el Código provee que si se cumplen ciertas condiciones, se puede **excluir** del ingreso bruto⁹ y se puede **posponer** el reconocimiento¹⁰ de todo o parte de la ganancia realizada en la venta de una residencia principal. En cualquiera de esos casos, la ganancia realizada no se reconocerá ni estará sujeta al pago de contribuciones.

La Exclusión de Ingreso Bruto

Continúa explicando el CPA que un individuo que tenga más de 60 años en la fecha de venta de su residencia principal (la cual ha usado como tal por 3 años o más, dentro de un periodo de 5 años que termina en la fecha de la venta) puede elegir¹¹ **excluir** del ingreso bruto una cantidad de la ganancia realizada.¹² Para el **año contributivo 2003**, la cantidad que se puede excluir es **\$110,000**, y para el **año contributivo 2004**, **\$130,000**.¹³ Debido a que la Sra. Triste y el Sr. Difunto no han vendido una residencia principal en los últimos 30 años, ni adquirieron la Propiedad con fondos retirados de una Cuenta de Retiro Individual, el CPA indica que ella no está sujeta a ciertas limitaciones que impone el Código.¹⁴ Aplicando esas condiciones a su tía, concluye el CPA que ella (que tiene 73 años de edad y que tanto ella como el Sr. Difunto han vivido la Propiedad por más de 3 años¹⁵) puede elegir excluir de su ingreso bruto parte de la ganancia realizada. La cantidad que podrá excluir va a depender del año en que venda la Propiedad. En vista de que estamos en el mes de noviembre, el CPA le sugiere a su tía que espere hasta enero para venderla, a lo cual ella accede. Partiendo de esa premisa, la Sra. Triste sólo tendrá una ganancia realizada de \$70,000.¹⁶

Apuntes
Contributivos

La Posposición del Reconocimiento de la Ganancia

El CPA confirma con su tía que de vender la Propiedad ella compraría otra residencia más pequeña y de menor precio que la Propiedad. Basándose en eso él le dice que dependiendo del precio de compra, ella va a poder posponer el reconocimiento de parte de la ganancia realizada.¹⁷ Para ello, ella tiene que comprar una nueva residencia **localizada en Puerto Rico** dentro de un periodo de tiempo que comienza **2 años antes de la fecha de la venta** de la Propiedad y termina **2 años después de esa fecha**.¹⁸ Se anticipa que ella va a comprar una nueva residencia cuyo precio de compra (\$205,000) es menor que el "precio de venta ajustado"¹⁹ de la Propiedad (\$255,000²⁰), entonces cualquier ganancia realizada en la venta de la Propiedad (\$70,000²¹) tendrá que ser reconocida pero solamente hasta aquella cantidad que resulte de la diferencia entre el "precio de venta ajustado" de la Propiedad y el costo de la nueva residencia.²² Por lo tanto, del total de la ganancia realizada por la Sra. Triste en la venta de la Propiedad (\$70,000), ella tendría que reconocer solamente una ganancia de \$50,000²³ y pospondría el reconocimiento de \$20,000 de la ganancia realizada. El cálculo de la ganancia que se pospone (y no se reconoce y no tributa) y la que tributa, se hace también en el Anejo D1 de Individuo, Parte III.

El CPA menciona que, al igual que en el caso de la exclusión de ingreso bruto, en este caso hay ciertas limitaciones²⁴ y requisitos²⁵ que no le aplican a su tía.

La Contribución Aplicable

La ganancia reconocida en la venta (\$50,000) se considerará como una ganancia en la venta o permuta de un activo de capital poseído por la Sra. Triste por más de 6 meses²⁶ y estará sujeta a una tasa contributiva máxima de un 10%.²⁷

Base de la Nueva Residencia

El CPA le explica a su tía que aquella parte de la ganancia realizada que se pospuso se reconocerá cuando se venda la nueva residencia. El mecanismo que utiliza el Código para lograr ese propósito es el reducir la base de la nueva residencia (que como regla general es su costo, \$205,000 en este caso) por la ganancia cuyo reconocimiento se pospuso (\$20,000 en este caso).²⁸ Por lo tanto, al momento de la venta de la nueva residencia, la base ajustada para la Sra. Triste será \$185,000.²⁹

Comentarios Finales

Cuando un CPA está computando la ganancia o pérdida que resultaría de la venta o permuta de una propiedad que fue la residencia principal del (de la) vendedor(a) deberá considerar varios factores tales como: (1) la base ajustada de la propiedad que se vende (que a su vez dependerá de cómo se adquirió), (2) si el vendedor califica para la exclusión de todo o parte de la ganancia realizada en la venta de la residencia anterior, (3)

si se va a adquirir una nueva residencia, (4) el valor de esa nueva residencia, (5) si la residencia anterior o la nueva residencia está localizada en Puerto Rico, y (6) si se tiene que ajustar la base de la nueva residencia por cualquier ganancia en la venta de la residencia anterior que no se reconoció porque se pospuso su reconocimiento. El no hacerlo podría resultar en un cálculo erróneo de la ganancia o pérdida generada en la venta o permuta de la residencia anterior, con la correspondiente deficiencia o sobrepago de la contribución sobre ingresos.

1 Véase la sección 1111(b) del Código de Rentas Internas de Puerto Rico (el "Código").

2 Véase la sección 1111(a) del Código.

3 Para un análisis más detallado de cómo se determina la base de propiedades adquiridas por herencia, véase el Apunte Contributivo de la edición de noviembre/diciembre de 1999 de El CPA.

4 El justo valor en el mercado a la fecha de la muerte del Sr. Difunto (50% de \$300,000). Véase la Sección 1114(a)(5)(B)(iii) del Código.

5 La misma base que ella tenía en la Propiedad cuando murió el Sr. Difunto (50% de \$80,000 (\$55,000 + \$25,000)). Véase la Sección 1114(b) del Código.

6 $\$190,000 = \$150,000 + \$40,000$

7 $\$200,000 = \$390,000 - \$190,000$.

8 Véanse las secciones 1111(c) y 1112 (a) del Código.

9 Véase la sección 1022 (b)(31) del Código.

10 Véase la sección 1112 (m) del Código.

11 La elección se hace en la línea 12 de la Parte II del Anejo D1 de Individuo. Véase la sección 1022 (b)(31)(C) del Código.

12 Véase la sección 1022 (b)(31)(A) del Código.

13 Véase la nota 12. Para los años contributivos 2005 y siguientes, la cantidad que se puede excluir es \$150,000.

14 Véase sección 1022 (b)(31)(B) del Código.

15 Véase la sección 1022 (b)(31)(D)(vi) del Código, para las reglas aplicables a propiedad adquirida por un cónyuge como un legado de su cónyuge que falleció.

16 $70,000 = \$200,000 - \$130,000$.

17 Véase la sección 1112 (m)(1) del Código.

18 Véase la nota 17.

19 El "precio de venta ajustado" es el monto realizado en la venta (precio de venta) menos ciertos gastos incurridos para poner la propiedad en condiciones para la venta y menos la cantidad excluida bajo la sección 1022(b)(31). Véanse las secciones 1022(b)(31)(D)(iv) y 1112 (m)(1) del Código.

20 $\$255,000 = \$390,000 - (\$130,000 + \$5,000)$. Véase la nota 19.

21 $\$70,000 = \$200,000 (\$390,000 - \$190,000) - \$130,000$.

22 Véase la nota 17.

23 $\$50,000 = \$255,000 - \$205,000$.

24 Véase la sección 1112, apartados (m)(3) y (6) del Código.

25 Véase la sección 1112 (m)(2) del Código.

26 Véase la Sección 1121 (h)(2) del Código, en cuanto al periodo de posesión del 50% de interés adquirido por legado.

27 Véanse las Secciones 1121(b) y 1014 (b) del Código.

28 Véase la sección 1112 (m)(4) del Código.

29 $\$185,000 = \$205,000 - \$20,000$.