



por Licdo. Rafael A. Carazo

LA BASE DE UNA PROPIEDAD ADQUIRIDA POR HERENCIA BAJO EL CÓDIGO DEL 2011

Una persona que vende o permuta una propiedad inmueble localizada en Puerto Rico o contempla hacerlo (el "Vendedor"), tiene que analizar si esa transacción tiene alguna consecuencia contributiva para él/ella en Puerto Rico. Para esos fines, el Vendedor tiene que determinar cuál es, si alguna, la ganancia o la pérdida realizada en la misma¹. Eso, a su vez, surge al comparar el monto realizado² en la transacción con la base ajustada de la propiedad³ objeto de la misma. De manera, que la base ajustada de una propiedad es un dato esencial para poder computar la contribución sobre ingresos que pudiera resultar de una transacción realizada o que se va a llevar a cabo. Una de las situaciones en la cual hay que determinar esa base es cuando la propiedad objeto de la transacción se adquirió por herencia.

En los Apuntes Contributivos publicados en la edición de El CPA de noviembre/diciembre de 1999, se analiza, entre otros asuntos, cual es la base de una propiedad adquirida por herencia bajo el Código de Rentas Internas de Puerto Rico de 1994. En este artículo analizo el mismo tema, pero bajo las disposiciones del Código.

La base ajustada de una propiedad consiste de la "base no ajustada" de la misma, luego de ser modificada por ciertas partidas que establece el Código⁴. Por su parte, la "base no ajustada" de la propiedad es, en términos generales, el costo de la misma⁵. Sin embargo, existen ciertas circunstancias en que la "base no ajustada" de una propiedad no es su costo y la misma se determina utilizando otros criterios. Una de esas es cuando la propiedad se adquiere por herencia. Veamos.

Cuando una persona recibe una propiedad **después del 31 de diciembre de 2010**, por razón de la muerte de un causante, la base de esa propiedad (que puede ser recibida por manda, legado o herencia) será:

(1) su **justo valor en el mercado** a la fecha de la muerte del causante, según el mismo fue informado en la planilla de caudal relicto de aquél, si dicha propiedad **estuvo sujeta al pago de contribuciones sobre caudal relicto en Puerto Rico**⁶, o

(2) **la misma base que la propiedad tenía en poder del causante**, cuando el caudal relicto que incluye la propiedad cualifica para: (a) la **deducción** que se concede a las **propiedades localizadas en Puerto Rico**⁷, o (b) el **crédito al contribuyente responsable**⁸. En este caso, la base de la propiedad en manos del causante se **incrementa** por aquella cantidad de la **exención fija**⁹ que **proporcionalmente le corresponda**, sin que la misma exceda el justo valor en el mercado de la propiedad a la fecha de la muerte del causante¹⁰.

La Planilla de Contribución sobre Caudal Relicto de Puerto Rico que se tiene que utilizar en caso de causantes que fallecieron o fallezcan luego del 31 de diciembre de 2010 (la "Planilla")¹¹, incluye un Anejo A (Determinación de la Base Ajustada y Caudal Relicto Neto) en el cual se computa la base de una propiedad heredada, siguiendo los parámetros antes indicados.

De manera que para poder determinar la base ajustada de una propiedad recibida por herencia, el(los) heredero(s) necesita(n) recopilar la siguiente información:

- (1) el valor en el mercado de cada una de las propiedades incluidas en el caudal relicto, a la fecha de muerte del causante;
- (2) la base ajustada de cada una de dichas propiedades en manos del causante, a la fecha de su muerte;
- (3) si las propiedades incluidas en el caudal se consideran o no "propiedad localizada en Puerto Rico para fines de la deducción que se concede para ese tipo de propiedades"¹²;
- (4) si el causante se considera un "Contribuyente Responsable" para fines del crédito que concede el Código a esos causantes¹³; y
- (5) si el caudal tiene derecho a la exención fija que también concede el Código¹⁴.

Una vez la persona que vaya a preparar la Planilla haya obtenido esa información, podrá completar el Anejo A y establecer la base ajustada de cada propiedad incluida el caudal relicto que le corresponde al (a cada uno de los) heredero(s). Esa será la base ajustada que el(los) heredero(s) tendrá(n) que utilizar cuando venda(n) o permute(n) una de las propiedades que él/ella (ellos) adquirieron por razón de la muerte del causante.

1 Véase la sección 1034.03(a) del Código de Rentas Internas de Puerto Rico de 2011 (el "Código").

2 Consiste del dinero recibido en la transacción más el justo valor en el mercado de cualquier otra propiedad recibida en la misma. Véase la sección 1034.03(b) del Código.

3 Determinada bajo la sección 1034.02(b) del Código.

4 Véase la sección 1034.02(b) del Código.

5 Véase la sección 1034.02(a) del Código.

6 Véase la sección 1034.02(a)(5)(C)(i) del Código.

7 Véase la sección 2023.02 del Código.

8 Véase la sección 2024.04 del Código.

9 Véase la sección 2023.08 del Código.

10 Véase la sección 1034.02(a)(5)(C)(ii) del Código.

11 El Modelo SC2800B.

12 Véase la Nota 7, anterior.

13 Véase la Nota 8, anterior.

14 Véase la Nota 9, anterior.