

# 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 reciba<sup>1</sup>) y su base ajustada en la Propiedad.<sup>2</sup> 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 Propiedad<sup>3</sup>

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 es esposa es \$150,000.<sup>4</sup> 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 \$40,000<sup>5</sup>. Por lo tanto, ella tiene una base ajustada total en la Propiedad de \$190,000.<sup>6</sup>

### 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 \$200,000<sup>7</sup>, 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.<sup>8</sup> Le aclara, sin embargo, que el Código provee que si se cumplen ciertas condiciones, se puede **excluir** del ingreso bruto<sup>9</sup> y se puede **posponer** el reconocimiento<sup>10</sup> 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 elegir<sup>11</sup> **excluir** del ingreso bruto una cantidad de la ganancia realizada.<sup>12</sup> Para el **año contributivo 2003**, la cantidad que se puede excluir es **\$110,000**, y para el **año contributivo 2004**, **\$130,000**.<sup>13</sup> 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.<sup>14</sup> 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 años<sup>15</sup>) 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.<sup>16</sup>