



LA TRIBUTACIÓN DE LA GANANCIA EN LA VENTA DE INMUEBLES DURANTE EL 2011 BAJO LAS LEYES DE ESTIMULO AL MERCADO DE INMUEBLES E IMPULSO A LA VIVIENDA

Durante los años 2010 y 2011, se aprobaron varias leyes que proveen un tratamiento contributivo favorable para las personas que vendieron ciertas propiedades inmuebles durante dichos años calendarios o que las vendan durante cierto periodo del año 2012 o posteriormente. En este artículo se resumen las disposiciones de esas leyes y los reglamentos emitidos bajo las mismas.

I. LEY DE ESTÍMULO AL MERCADO DE PROPIEDADES INMUEBLES¹ (la "Ley Núm.132")

A. Exención para el Vendedor de Propiedad Cualificada (la "Exención para el Vendedor Elegible")

La Ley Núm.132, entre otras cosas, le provee a un contribuyente una **exención total** del pago de **contribuciones sobre ingresos** (incluyendo la contribución básica alterna y la contribución alternativa mínima), en la **ganancia neta de capital a largo plazo** que él/ella generó en la venta de una **Propiedad Cualificada** llevada a cabo desde el **1 de septiembre de 2010** hasta el **30 de junio de 2011** (el "Periodo Elegible")². Esta exención aplica a todo **tipo de contribuyente**³, sean o no residentes de Puerto Rico⁴.

Para fines de esta Ley, el término **Propiedad Cualificada**⁵ consiste de: (1) toda **propiedad inmueble residencial** existente localizada en Puerto Rico, que no sea una **Propiedad de Nueva Construcción**⁶, o (2) toda **propiedad inmueble no residencial** existente localizada en Puerto Rico que sea vendida durante el Periodo Elegible, y **cuyo precio de venta no exceda de \$3,000,000.00**. Según la definición de Propiedad Cualificada que proveen la Ley 132 y el Reglamento 7923, un terreno (aunque no contenga una estructura) constituye propiedad inmueble no residencial, y si está localizado en Puerto Rico cae dentro de dicha definición.

Por otro lado, la Ley 132 y el Reglamento 7923 requieren que para que una de las propiedades indicadas anteriormente se considere una Propiedad Cualificada, el vendedor de la misma tiene que haberle certificado al adquiriente, en o antes de la fecha de adquisición y mediante declaración jurada, que la propiedad vendida cae dentro de una de dichas clasificaciones⁷. Ese requisito, tiene mayor sentido cuando se trata de la exención que se discute a continuación (relacionada con la exención a un

contribuyente que compra una Propiedad Cualificada y luego la vende), en lugar de la que se le concede a un Vendedor Elegible. Sin embargo, como el requisito aparece en la sección que define el término Propiedad Cualificada, "el mismo parece aplicar en ambos casos.

Además, para tener derecho a esta exención, el contribuyente tiene que declarar la ganancia realizada en la venta del inmueble como totalmente exenta, en la planilla de contribución sobre ingresos correspondiente al año contributivo en el cual realizó la ganancia⁸.

No obstante lo anterior, la **exención no aplica** cuando el contribuyente **le vende** la Propiedad Cualificada a una **persona relacionada**⁹ (según ese término se define en la propia Sección).

B. Exención para un Comprador de Propiedad Cualificada o de Nueva Construcción que luego la Vende (la "Exención para el Comprador Elegible")

La Ley 132 también concede una exención en la ganancia neta de capital a largo plazo que realice un contribuyente que compra una Propiedad de Nueva Construcción o una Propiedad Cualificada durante el Periodo Elegible y luego la vende¹⁰. Enfatizo que, distinto a la Exención para el Vendedor Elegible (para la cual el contribuyente tiene que **vender** la propiedad objeto de la exención durante el Periodo Elegible), para la Exención para el Comprador Elegible el contribuyente tiene que **comprar** la propiedad objeto de la exención durante el Periodo Elegible y la puede **vender en cualquier fecha posterior**.

Además, esta exención es total o parcial, dependiendo del tipo de propiedad que se compra durante el Periodo Elegible y luego se vende. Si esa propiedad es una **Propiedad de Nueva Construcción**, la **exención** en la ganancia neta de capital a largo plazo generada en la venta de la misma es **total**¹¹. Si, por otro lado, esa propiedad es una **Propiedad Cualificada**, el **50%** de la ganancia neta de capital a largo plazo generada por el contribuyente estará **exenta** y el otro **50%** está sujeto al **pago de contribuciones a las tasas aplicables**¹².

Según se indicó anteriormente, para que una propiedad se considere una Propiedad Cualificada, el vendedor de la misma

tiene que haberle certificado al adquirente, en o antes de la fecha de adquisición y mediante declaración jurada, que la propiedad vendida cae dentro de una de las clasificaciones correspondientes¹³.

Al igual que para la Exención para el Vendedor Elegible, para esta exención el contribuyente tiene que declarar la ganancia realizada en la venta del inmueble como totalmente exenta, en la planilla de contribución sobre ingresos correspondiente al año contributivo en el cual realizó la ganancia¹⁴.

Además, el contribuyente deberá incluir con su **planilla** copia de la certificación correspondiente **emitida por el Departamento de Hacienda**¹⁵ a los efectos de que la propiedad vendida constituye una Propiedad Cualificada o de Nueva Construcción¹⁶.

Esta exención tampoco aplica cuando el contribuyente le vende la Propiedad Cualificada o de Nueva Construcción a una persona relacionada¹⁷.

II. LEY DE ENMIENDAS A LA LEY DE ESTIMULO A LOS INMUEBLES¹⁸ (la "Ley Núm. 115")

La Ley Núm. 115 enmendó la Ley Núm. 132 para, entre otras cosas **extender el Período Elegible** del 30 de junio de 2011 hasta el **31 de octubre de 2011**. Sin embargo, esta ley no modificó las disposiciones que definen los términos utilizados en la Ley Núm. 132, ni aquellas relacionadas con la tributación de la ganancia en la venta de Propiedad Cualificada o de Nueva Construcción. De manera que la definición de Propiedad Cualificada quedó inalterada por la Ley Núm. 115.

Por otro lado, el Reglamento emitido bajo la Ley Núm. 115¹⁹, **derogó el Reglamento Núm. 7923**, pero incorporó y mantuvo inalterados la mayoría de los artículos que se encontraban en el Reglamento Núm. 7923. Sin embargo, ese Reglamento cambió la definición de Propiedad Cualificada para establecer que "un terreno sin estructura no podrá considerarse una propiedad cualificada no residencial"²⁰.

Esa modificación, limita las propiedad que se pueden considerar Propiedad Cualificada y que, por lo tanto, están cubiertas por la exención que le concede la Ley Núm. 115. Más aún, esa limitación no esta contenida en la Ley y, por lo tanto, el haberla incluido en el Reglamento Núm. 8048 parece que excede las facultades de reglamentación que se le conceden al Secretario de Hacienda.

De manera que excepto por el cambio antes mencionado, todo lo discutido en cuanto a la Ley Núm. 132 aplica a la Ley Núm. 115.

III. LEY DE TRANSICIÓN DEL PROGRAMA IMPULSO A LA VIVIENDA²¹(la "Ley Núm. 216")

La Ley Núm. 216, básicamente sigue el patrón de las Leyes Núm. 132 y 115 (las "Leyes Predecesoras") y, entre otras cosas, le concede a un contribuyente²² una exención total o parcial del pago de contribuciones sobre ingresos en la ganancia neta de capital a largo plazo que él/ella genere en la venta de una **Residencia Principal**²³ o de una **Propiedad Cualificada**. Sin embargo, el

término **Propiedad Cualificada** es más **limitado** que en dichas leyes y solo consiste de **propiedad inmueble residencial** existente localizada en Puerto Rico apta para la convivencia familiar, que no sea una Propiedad de Nueva Construcción²⁴.

A. Exención para el Vendedor Elegible

La Ley 216 mantiene la Exención para el Vendedor Elegible que tienen las Leyes Predecesoras²⁵ y amplía la misma para cubrir la venta de una Residencial Principal²⁶. La aplicación de esa exención es como sigue:

1. *Venta de una Residencia Principal* - La ganancia neta de capital a largo plazo obtenida en la venta de una **Residencia Principal** que se lleva a cabo **después del 31 de octubre de 2011**, estará totalmente exenta del pago de contribución sobre ingresos de Puerto Rico²⁷. De manera, que para fines de esta exención **no hay fecha límite** para efectuar la venta.

2. *Venta de una Propiedad Cualificada que no sea una Residencia Principal* - La ganancia neta de capital a largo plazo generada en una venta de una Propiedad Cualificada que no sea una Residencia Principal efectuada desde el **1 de noviembre de 2011 hasta 31 de diciembre de 2012**, está exenta totalmente del pago de contribución sobre ingresos²⁸.

B. Exención para el Comprador Elegible

La Ley 216 también tiene una Exención para el Vendedor Elegible²⁹ que aplica como sigue:

1. *Venta una Propiedad de Nueva Construcción* - El total de una ganancia neta de capital a largo plazo devengada en la venta de una **Propiedad de Nueva Construcción**³⁰, que fue **adquirida por el vendedor desde el 1 de noviembre de 2011 hasta el 30 de junio de 2012**, estará exenta del pago de contribución sobre ingresos³¹.

2. *Venta una Propiedad de Nueva Construcción* - El **50%** de la ganancia neta de capital a largo plazo obtenida en la venta de una **Propiedad de Nueva Construcción adquirida** por el vendedor **entre el 1 de julio de 2012 y el 31 de diciembre de 2012 (ambas inclusive)**, estará **exenta** del pago de contribución sobre ingresos de Puerto Rico. El restante 50% estará sujeto a al pago de contribución a las tasas aplicables³².

3. *Venta una Propiedad Cualificada* - El **50%** de la ganancia neta de capital a largo plazo generada en la venta de una **Propiedad Cualificada adquirida** por el vendedor **desde el 1 de noviembre de 2011 hasta el 30 de junio de 2012**, estará exenta del pago de contribución sobre ingresos de Puerto Rico. El otro 50% estará sujeto a al pago de contribución a las tasas aplicables³³.

4. *Venta una Propiedad Cualificada* - El **25%** de la ganancia neta de capital a largo plazo obtenida en la venta de una **Propiedad Cualificada adquirida** por el vendedor **desde el 1 de julio de 2012 hasta el 31 de diciembre de 2012**, estará exenta del pago de contribución sobre ingresos de Puerto Rico. El otro 75% estará

sujeito al pago de contribución a las tasas aplicables³⁴.

La Ley 216, además, establece los siguientes requisitos:

1. para que una propiedad se considere una Propiedad de Nueva Construcción, el vendedor de la misma tiene que certificarle al comprador, en o antes de la fecha de adquisición y mediante declaración jurada, que la propiedad vendida es de nueva construcción y no ha sido anteriormente objeto de ocupación³⁵,

2. para tener derecho a la exención concedida, el contribuyente tiene que declarar la ganancia realizada en la venta del inmueble como total o parcialmente exenta, en la planilla de contribución sobre ingresos correspondiente al año contributivo en el cual realizó la ganancia³⁶, y

3. el contribuyente, además, deberá incluir con su planilla copia de la certificación correspondiente emitida por el Departamento de Hacienda³⁷.

Al igual que bajo las Leyes Predecesoras, la exención no aplica

8 Véanse la Sección 3(c)(1) de la Ley Núm.132 y el Artículo 5(c)(1) del Reglamento Núm. 7923.

9 Véanse la Sección 3(c)(5) de la Ley Núm.132 y el Artículo 5(c)(5) del Reglamento Núm. 7923.

10 Véanse las Secciones 3(b)(1) y (2) de la Ley Núm.132 y los Artículos 5(b)(1) y (2) del Reglamento Núm. 7923.

11 Véanse la Sección 3(b)(1) de la Ley Núm.132 y el Artículo 5(b)(1) del Reglamento Núm. 7923.

12 Véanse la Sección 3(b)(2) de la Ley Núm.132 y el Artículo 5(b)(2) del Reglamento Núm. 7923.

13 Véase la Nota 7, anterior.

14 Véase la Nota 8, anterior.

15 Véanse la Sección 3(b)(3) de la Ley Núm.132 y el Artículo 5(b)(3) del Reglamento Núm. 7923.

16 Véase la Nota 8, anterior.

17 Véanse la Nota 9, anterior.

18. Ley Núm.115 del 5 de julio de 2011.

19 El Reglamento Núm. 8048, del 21 de julio de 2011 (el "Reglamento 8048").

20 Véase el Artículo 3(c)(2) del Reglamento Núm. 8048.

21 Ley Núm.216 del 1 de noviembre de 2011.

22 El término incluye a las mismas personas que se incluyan bajo las Leyes Núm.132 y 115 mencionadas anteriormente Véase el Artículo 3(d)(4) de la Ley Núm. 216.

23 Este término se define en el Artículo 2(d) de la Ley Núm. 216.

24 Véase el Artículo 2(b) de la Ley Núm. 216.

25 Véanse los Artículos 3(b) y (c) de la Ley Núm. 216.

26 Véase el Artículo 3(a) de la Ley Núm. 216.

27 Véase la Nota 26, anterior.

28 Véase el Artículo 3(b) de la Ley Núm. 216.

29 Véase el Artículo 3(c) de la Ley Núm. 216.

30 Este término se define en el Artículo 2(a) de la Ley Núm. 216.

31 Véase el Artículo 3(c)(1) de la Ley Núm. 216.

32 Véase el Artículo 3(c)(2) de la Ley Núm. 216.

33 Véase el Artículo 3(c)(3) de la Ley Núm. 216.

34 Véase el Artículo 3(c)(4) de la Ley Núm. 216.

35 Véase el Artículo 2(c)(1) de la Ley Núm. 216.

36 Véase el Artículo 3(d)(1) de la Ley Núm.216.

37 Véase la Nota 36, anterior.

38 Véase el Artículo 3(d)(5) de la Ley Núm.216.

1 Ley Núm.132 del 2 de septiembre de 2010.

2 Véase la Sección 3 de la Ley Núm.132.

3 La exención aplica a individuos, sucesiones, corporaciones, sociedades y fideicomisos. Véase la Sección 3 de la Ley Núm.132.

4 Véanse la Sección 3(c) (4) de la Ley Núm.132 y el Artículo 5(c)(4) del Reglamento Núm. 7923, del 7 de septiembre de 2010 (el "Reglamento 7923").

5 Véanse la Sección 1(c) de la Ley Núm.132 y el Artículo 3(c) del Reglamento Núm. 7923.

6 Propiedad de Nueva Construcción incluye toda propiedad inmueble residencial localizada en Puerto Rico, apta para la convivencia familiar que no haya sido objeto de ocupación y que haya sido adquirida de un urbanizador (según ese término se define en la Ley; véase la Sección 1(e) de la Ley Núm.132); véase la Sección 1(a) (1) de la Ley Núm.132.

7 Véase la Sección 1(c)(3) de la Ley Núm.132 y el Artículo 3(c)(3) del Reglamento Núm. 7923.

XIII Foro Industria de la Salud

Temas:

1. Trasfondo y evolución del sistema de salud de Puerto Rico

Sistema de salud de PR 1954-2011. Economía, tecnología y los servicios de salud en PR. Condiciones de salud y población en PR. Determinantes sociales y promoción de la salud.

Dr. Roberto Ramírez García, MHSA, Catedrático en Sistemas y Política de Salud, Escuela Graduada de Salud Pública, Universidad de Puerto Rico, Recinto Ciencias Médicas

Dr. Heriberto A. Marín Centeno, Catedrático Asociado Economía de la Salud y Director Departamento de Administración de Servicios de Salud, Escuela Graduada de Salud Pública, Universidad de Puerto Rico, Recinto Ciencias Médicas

Dra. Luz E. León López, Catedrática, Departamento Ciencias Sociales, Escuela Graduada de Salud Pública, Universidad de Puerto Rico, Recinto Ciencias Médicas

Dr. Hiram Arroyo, Catedrático, Departamento Ciencias Sociales, Escuela Graduada de Salud Pública, Universidad de Puerto Rico, Recinto Ciencias Médicas

2. Hacia dónde se dirige el sistema de salud

Transformación del sistema de salud 2012. Acceso,

cubierto y sistema ¿Cuan "universales" pueden ser? Intercambio de información de salud y el sistema de salud del siglo 21.

Dr. Roberto Ramírez García, MHSA, Catedrático en Sistemas y Política de Salud, Escuela Graduada de Salud Pública, Universidad de Puerto Rico, Recinto Ciencias Médicas
Dr. Ibrahim Pérez, Ex-Secretario de Salud de San Juan
Dr. Richie Piovanetti, Director Ejecutivo, Puerto Rico Health Information Network (PRHIN)

3. Reacción y posición de algunos sectores del país

Horas-crédito: 8 (General)

Fecha: 24 de febrero de 2012

Registro: 7:30am - 8:45am

Foro: 8:45am - 5:15pm Coctel: 5:15pm - 6:15pm

Lugar: Conrad San Juan Condado Plaza
Costo: CPA y Miembros de la Fundación CCPA, AH, HFMA y CASS \$145 Otros \$165

Cargos Adicionales: Solicitudes recibidas del 21 de febrero en adelante, \$10pp

**COMENTARIO ADICIONAL AL APUNTES CONTRIBUTIVOS DE
FEBRERO DE 2012 TITULADO
LA TRIBUTACIÓN DE LA GANANCIA EN LA VENTA DE
INMUEBLES DURANTE EL 2011 BAJO LAS LEYES DE ESTIMULO
AL MERCADO DE INMUEBLES E IMPULSO A LA VIVIENDA**

El propósito de este comentario es actualizar una información que se incluyó en el Apuntes Contributivos de febrero de 2012 (el "Apunte").

En el primer párrafo de la sección III del Apuntes, titulada **LEY DE TRANSICIÓN DEL PROGRAMA IMPULSO A LA VIVIENDA** (la "Ley Núm. 216"), se indicó lo siguiente:

La Ley Núm. 216, básicamente sigue el patrón de las Leyes Núm.132 y 115 (las "Leyes Predecesoras") y, entre otras cosas, le concede a un contribuyente¹ una exención total o parcial del pago de contribuciones sobre ingresos en la ganancia neta de capital a largo plazo que él/ella genere en la venta de una **Residencial Principal**² o de una **Propiedad Cualificada**. Sin embargo, el término **Propiedad Cualificada** es más **limitado** que en dichas leyes y sólo consiste de **propiedad inmueble residencial** existente localizada en Puerto Rico apta para la convivencia familiar, que no sea una Propiedad de Nueva Construcción³.

Esa información es correcta. Sin embargo, la Ley Número 288 del 30 de diciembre de 2011, entre otras cosas, **enmendó el Artículo 2(b) de la Ley Núm. 216**⁴ (al cual se hizo mención en el párrafo citado) a los efectos de **añadir** a la **definición** del término **Propiedad Cualificada** lo siguiente:

"o 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 2012, y cuyo precio de venta no exceda de tres millones de dólares (\$3,000,000)".

Luego de esa enmienda, la definición del termino **Propiedad Cualificada** queda de forma similar a la definición bajo la Ley Núm.132⁵, **excepto** que en cuanto a la **propiedad inmueble no residencial**, **limita** su **periodo de venta** hasta el **30 de junio de 2012**. Esa limitación **contrasta** con la disposición de la Ley 216 que concede exención a la venta de una Propiedad Cualificada que no sea una Residencia Principal⁶, la cual establece el **31 de diciembre de 2012**, como fecha límite para que se lleve a cabo la venta⁷. Confío que el Secretario de Hacienda emitirá el documento correspondiente aclarando esta discrepancia.

En conclusión, bajo la Ley 216 (según enmendada) cualquier inmueble (excepto propiedad de Nueva Construcción), sea propiedad residencial o no, constituye

una **Propiedad Cualificada**⁸; pero en cuanto a la propiedad no residencial, el precio de venta esta limitado a \$3,000,000.

Con este comentario, el contenido del Apuntes está actualizado.

¹ El término incluye a las mismas personas que se incluían bajo las Leyes Núm.132 y 115 mencionadas anteriormente Véase el Artículo 3(d) (4) de la Ley Núm. 216.

² Este término se define en el Artículo 2(d) de la Ley Núm. 216.

³ Véase el Artículo 2(b) de la Ley Núm. 216.

⁴ Véase el Artículo 4 de la Ley Núm. 288.

⁵ Ley Núm.132 del 2 de septiembre de 2010.

⁶ Véase el Artículo 3(b) de la Ley Núm. 216.

⁷ *Idem.*

⁸ Véase el Artículo 2(b) de la Ley Núm. 216, según enmendado por el Artículo 4 de la Ley Núm. 288.