

Impulso a la Vivienda, Ley de Transición del Programa; Enmiendas

Ley Núm. 303-2012

21 de diciembre de 2012

(P. del S. 2741)

Para enmendar los Artículos 2, 3, 5 y 6 de la Ley 216–2011, según enmendada, conocida como “Ley de Transición del Programa de Impulso a la Vivienda”, con el propósito de extender la fecha de vencimiento de los incentivos vigentes hasta el 30 de junio de 2013; enmendar el Artículo 16 de la Ley 124 - 1993, según enmendada, a los fines de flexibilizar el periodo que tienen los beneficiarios para cumplir con las horas de servicio comunitario cuando se acogen a los beneficios del “Programa Mi Nuevo Hogar”; y para otros fines relacionados.

EXPOSICIÓN DE MOTIVOS

Esta Administración entiende la necesidad de ofrecer a las familias puertorriqueñas mayores oportunidades para adquirir un hogar y de fomentar el desarrollo económico en la Isla. Por esta razón, se aprobó la Ley 132 - 2010, según enmendada, conocida como la “Ley de Estímulo al Mercado de Propiedades Inmuebles”, así como la Ley 216 - 2011, según enmendada, conocida como la “Ley de Transición del Programa de Impulso a la Vivienda” y la OE-2012-27, que concedían diversos beneficios económicos en la compra de propiedades inmuebles. Debido al éxito de este programa desde su inicio en 2010, sus beneficios han sido extendidos en varias ocasiones, siendo la última mediante la OE-2012-27. Gracias a los incentivos otorgados en virtud de estas medidas, más de 29,000 familias obtuvieron una vivienda digna, propia y segura.

La Ley 132-2010 tenía el propósito de promover la venta del inventario de propiedades inmuebles, en especial viviendas nuevas. Tal acción respondió a la situación de crisis hipotecaria-inmobiliaria que se ha experimentado, tanto en Puerto Rico, como en regiones económicamente poderosas como Norteamérica y Europa. Posteriormente, se aprobó la Ley 216–2011, conocida como “Ley de Transición del Programa de Impulso a la Vivienda”, la cual proveyó un proceso transicional que redujo paulatinamente los incentivos para la adquisición de propiedades residenciales.

A pesar de los logros obtenidos mediante estos incentivos, aún existen unidades acumuladas en inventario ofertado. Por tal razón, este proyecto extiende los incentivos vigentes, para propiciar que el mercado inmobiliario, principalmente el residencial, pueda alcanzar la estabilidad financiera y garantizar que más familias puedan adquirir una vivienda digna con la ayuda de estos incentivos.

Por otro lado, la Ley 209 – 2009, creó el “Programa Mi Nuevo Hogar”. Dicho Programa canaliza una ayuda económica de hasta diez mil (10,000) dólares a individuos o familias que adquieran una residencia.

Por medio de “Mi Nuevo Hogar” se han vendido más de 35,000 unidades por un valor de \$5,000 millones de dólares desde su implantación a mediados del año 2009. Con el Programa de

Impulso a la Vivienda y el Programa Mi Nuevo Hogar, los compradores lograron cerrar la brecha entre sus ingresos, el costo de las propiedades y posibles gastos de cierre. Todo puertorriqueño aspira a un hogar propio y ha sido nuestro compromiso el darles las herramientas para tenerlo.

Uno de los beneficios que otorga el “Programa mi Nuevo Hogar” a los participantes es que éstos no tienen que devolver el monto del incentivo otorgado a la Autoridad para el Financiamiento de la Vivienda (AFV) si no venden sus propiedades antes de los diez (10) años. Esta exención requiere que durante los doce (12) meses subsiguientes a la fecha de la compraventa, el beneficiario participe en cincuenta (50) horas de programas de servicio a la comunidad.

Conscientes de la gran aportación que realizan las entidades sin fines de lucro a nuestra sociedad, ha sido la política pública de esta Administración promover la participación de los individuos al trabajo comunitario de dichas entidades. Se trata de aportaciones y ayudas que en ocasiones el gobierno no puede ofrecer. Cónsono con esta política pública, se dispuso que la Autoridad de Financiamiento para la Vivienda continúe con el mecanismo alterno de repago mediante labor comunitaria.

A pesar del impacto positivo que han tenido estos incentivos, la realidad es que en muchas ocasiones el término de 12 meses concedido para que los ciudadanos participen en las iniciativas de estas organizaciones no ha resultado factible, limitando el objetivo principal de promover las organizaciones sin fines de lucro y sus actividades.

En vista de ello, y con el objetivo de ampliar las oportunidades para que los ciudadanos puedan participar en las actividades de las organizaciones sin fines de lucro, entendemos que el término de 12 meses es muy corto, y extendemos dicho término a 36 meses desde que la persona adquirió la propiedad. Esta extensión permitirá que más personas cumplan con los requisitos establecidos, al tiempo que ayudamos al tercer sector que tanta ayuda necesita.

DECRÉTASE POR LA ASAMBLEA LEGISLATIVA DE PUERTO RICO:

Artículo 1.-Se enmienda el Artículo 2 de la Ley Núm. 216 – 2011, según enmendada, para que lea como sigue:

“Artículo 2.-Definiciones.

A los fines de esta Ley los siguientes términos y frases tendrán el significado que a continuación se expresa:

(a) “Propiedad de Nueva Construcción” significa:

1) ...

2) todo modelo de casa terrera, de dos niveles o en elevación de casas prediseñadas o prefabricadas en hormigón armado adquirido a una empresa de casas prediseñadas o de prefabricación bona fide y cuyos planos hayan sido aprobados por la Administración de Reglamentos y Permisos (ARPE) en o antes de 30 de diciembre de 2009, excepto por vía de dispensa que pudiera otorgar el Secretario del Departamento de Asuntos del Consumidor. Para que la vivienda prediseñada o prefabricada sea considerada como

Propiedad de Nueva Construcción, el adquirente deberá presentar copia del contrato de venta otorgado entre el adquirente y la empresa de casas prediseñadas o de prefabricación y que se comience a construir con su debido Permiso de Construcción otorgado por la Oficina de Gerencia de Permisos (OGPE) entre el 1 de noviembre de 2011 y el 30 de junio de 2013 y cuya construcción finalice en o antes del 31 de marzo de 2013 con la debida radicación de la Solicitud del Permiso de Uso ante la OGPE.

- (b) “Propiedad Cualificada” significa: toda propiedad inmueble residencial existente localizada en Puerto Rico apta para la convivencia familiar que no sea una Propiedad de Nueva Construcción, 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 2013, y cuyo precio de venta no exceda de tres millones de dólares (\$3,000,000).
- (c) ...
- (f)...”

Artículo 2.- Se enmienda el Artículo 3 de la Ley 216–2011, según enmendada, para que lea como sigue:

“Artículo 3.-Contribución Especial a todo individuo, Sucesión, Corporación, Sociedad o Fideicomiso sobre Ganancia Neta de Capital a Largo Plazo

- (a) ...
- (b) Ganancia en venta de Propiedad Cualificada que no sea una Residencia Principal efectuada a partir del 1 de noviembre de 2011 y en o antes del 30 de junio de 2013.
 - (l) La totalidad de la ganancia neta de capital a largo plazo generada en una venta efectuada a partir del 1 de noviembre de 2011, pero en o antes del 30 de junio de 2013, de una Propiedad Cualificada que no sea una Residencia Principal estará totalmente exenta del pago de contribución sobre ingresos de Puerto Rico, incluyendo la contribución alterna básica y la contribución alternativa mínima provistas en el Código.
- (c) Ganancia en venta de propiedad adquirida a partir del 1 de noviembre de 2011, pero en o antes del 30 de junio de 2013 que no sea una Residencia Principal.
 - (l) La totalidad de la ganancia neta de capital a largo plazo generada en la venta de una Propiedad de Nueva Construcción adquirida por el vendedor a partir del 1 de noviembre de 2011, pero en o antes del 30 de junio de 2013, estará exenta del pago de contribución sobre ingresos de Puerto Rico, incluyendo la contribución alterna básica y la contribución alternativa mínima, provistas en el Código.

(2) La ganancia neta de capital a largo plazo generada en la venta de una Propiedad Cualificada adquirida por el vendedor a partir del 1 de noviembre de 2011, pero en o antes del 30 de junio de 2013, estará exenta en un cincuenta por ciento (50%) del pago de contribución sobre ingresos de Puerto Rico, incluyendo la contribución alterna básica y la contribución alternativa mínima provistas en el Código. El restante cincuenta por ciento (50%) de la ganancia neta de capital a largo plazo estará sujeto a tributación, de conformidad con las disposiciones aplicables del Código.

(3) Certificación del Departamento de Hacienda - ...

(d)...

(1) ...

(2) Excepto por lo dispuesto en el Artículo 2(a)(1), los beneficios dispuestos por esta Ley sólo estarán disponibles al primer vendedor y correspondiente primer comprador de cada unidad de Propiedad de Nueva Construcción o de Propiedad Cualificada, y no serán de aplicación con respecto a ningún adquirente en una transferencia subsiguiente aún cuando ésta ocurra antes del 30 de junio de 2013.

(3)...

(4)...

(5) ...”

Artículo 3.-Se enmienda el Artículo 4, inciso (a) y (b) de la Ley 216-2011, para que lea como sigue:

“Artículo 4.-Uso de pérdida generada en la venta de una Propiedad Cualificada

(a) Aumento en el límite de las pérdidas de capital permitidas contra ingreso ordinario.- En el caso de un contribuyente que no sea una corporación o una sociedad, el límite referido en el Código con respecto a las pérdidas de capital que pueden ser utilizadas por el contribuyente contra ingreso ordinario para determinado año contributivo será cinco mil dólares (\$5,000) en la medida en que las pérdidas de capital sean generadas en la venta de una Propiedad Cualificada efectuada luego de la vigencia de esta Ley, pero en o antes del 30 de junio de 2013.

(b) Arrastre de pérdida de capital.- En el caso de que el contribuyente tuviere una pérdida neta de capital generada en la venta de una Propiedad Cualificada efectuada a partir del 1 de noviembre de 2011, pero en o antes del 30 de junio de 2013, el arrastre de dicha pérdida no se limitará a los cinco (5) años contributivos siguientes, la misma podrá ser arrastrada hasta un máximo de quince (15) años, en conformidad con el inciso (a) de este Artículo.

(c) ...”

Artículo 4.-Se enmienda el inciso (a) y se elimina el inciso (b) del Artículo 5 de la Ley 216-2011, para que lea como sigue:

“Artículo 5.-Exención del pago de la contribución sobre la propiedad inmueble

- (a) El adquirente de una Propiedad de Nueva Construcción entre el 1 de noviembre de 2011 y el 30 de junio de 2013 estará totalmente exento por un término de cinco (5) años del pago de la contribución sobre la propiedad inmueble, impuesta de conformidad con las disposiciones de la Ley 83-1991, según enmendada, y/o la Ley 71-2009, con respecto a dicha propiedad. La exención será por un término máximo de cinco (5) años y será aplicable comenzando el 1 de enero de 2011 y terminando no más tarde del 31 de diciembre de 2018.”

Artículo 5.-Se enmienda el Artículo 6 de la Ley 216-2011, según enmendada, para que lea como sigue:

“Artículo 6.-Exención de Cobro de Derechos y Aranceles para Instrumentos Públicos.

- (a) Propiedades de Nueva Construcción

- (1) Todas las partes involucradas en la venta, efectuada luego del 1 de noviembre de 2011, pero en o antes del 30 de junio de 2013, de una Propiedad de Nueva Construcción estarán 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, constitución de hipoteca de una Propiedad de Nueva Construcción.

- (b) Propiedad Cualificada

- (1) El vendedor de una Propiedad Cualificada cuya venta fuera efectuada a partir del 1 de noviembre de 2011, pero en o antes del 30 de junio de 2013, tendrá una exención de cincuenta por ciento (50%) 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 u otro traspaso de dicha propiedad. El comprador de una Propiedad Cualificada que adquiera dicha propiedad a partir del 1 de noviembre de 2011, pero en o antes del 30 de junio de 2013, tendrá una exención del cincuenta por ciento (50%) 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 compra e hipoteca de dicha propiedad. Los

honorarios o aranceles notariales se registrarán por las disposiciones de la Ley Notarial de Puerto Rico, Ley Núm. 75 de 2 de julio de 1987, según enmendada.

(c) ...”

Artículo 6.- Reglamentación

El Secretario de Hacienda, con el consejo del Director de la Autoridad para el Financiamiento de la Vivienda, establecerá, mediante reglamento, carta circular o determinación administrativa, las guías necesarias para la implementación de las disposiciones de las presentes enmiendas a la “Ley de Transición del Programa de Impulso a la Vivienda”. Las disposiciones reglamentarias enmendadas o adoptadas, de conformidad a la presente Ley, no estarán sujetas a las disposiciones aplicables a la Ley de Procedimiento Administrativo Uniforme.

Artículo 7.-Se enmienda el Artículo 16 de la Ley 124-1993, según enmendada, para que lea como sigue:

“Artículo 16.-

...

La Autoridad podrá adoptar excepciones para las cuales se aplique un porcentaje mayor al dispuesto para el monto a subsidiar sin menoscabar el tope de diez mil (10,000) dólares. El beneficiario deberá hacer uso justo y provechoso de la residencia siempre que la posea. Si éste vendiese la misma dentro de los diez (10) años siguientes a su compra se le retendrá un monto proporcional al tiempo faltante para cumplir dicho término, excepto cuando haya satisfecho su repago mediante el mecanismo de labor comunitaria. El monto retenido deberá ser remesado a la Autoridad para usarse en el mismo Programa. Se autoriza a la Autoridad a establecer un mecanismo alternativo de repago mediante labor comunitaria. Este mecanismo se establecerá en el contrato de compraventa y requerirá hasta un máximo de cincuenta (50) horas de servicio comunitario que tendrán que cumplirse durante los primeros treinta y seis (36) meses subsiguientes a la adquisición de la vivienda. Una vez cumplido con este requisito, el beneficiario no tendrá limitaciones para vender, alquilar o refinanciar su residencia.

...”

Artículo 8.- Los beneficiarios del Programa Mi Nuevo Hogar anteriores a esta ley y que continúen siendo titulares de la propiedad al momento de entrar en vigor la misma, tendrán un término de treinta y seis (36) meses a partir de la aprobación de esta ley para completar las horas de labor comunitaria. Esta disposición le aplicará a los beneficiarios que no hayan enajenado, vendido o refinanciado la propiedad por la que recibió el beneficio del Programa Mi Nuevo Hogar. En ningún caso la Autoridad para el Financiamiento de la Vivienda devolverá dinero a titulares que hasta el momento de entrar en vigor la ley enajenaron, vendieron, cedieron, donaron o refinanciaron la propiedad.

Artículo 9.- Esta Ley comenzará a regir 1º de enero de 2013; mas toda acción previa que sea conforme a sus disposiciones será válida y legítima.