

# Apuntes Contributivos

Continúa en la página 30



**CPA Rafael Carazo**  
Asesor Contributivo

## La base de las propiedades recibidas por donación o herencia

*para propósitos de determinar ganancia o pérdida en su venta o permuta*

La Sra. Desconsolada de Tal vda. de Del Pueblo y sus dos hijos e hija, Andrés, Julio y Antonia, desean vender varias propiedades que recibieron cuando murió el Sr. Fulano Del Pueblo, esposo de la señora de Tal y padre de Andrés, Julio y Antonia, en julio de 1998. Durante el trámite de las negociaciones de la venta de las propiedades con el corredor de bienes raíces, todos ellos le preguntan cuánto van a tener que pagar por concepto de contribuciones sobre ingresos cuando vendan las propiedades. El corredor les indica que, normalmente tendrán que pagar contribuciones a una tasa de un 20% sobre la ganancia que obtengan de las ventas. Les sugiere, sin embargo, que consulten a un Contador Público Autorizado (el "CPA") para que puedan determinar correctamente la ganancia en cada uno de los casos. Siguiendo esa sugerencia, ellos visitan un CPA y le solicitan orientación en cuanto a las consecuencias contributivas de las ventas proyectadas.

En este artículo analizaremos la manera en que se determina la base de las propiedades recibidas por concepto de herencia o donación y las alternativas, si alguna, que tienen los herederos o donatarios al establecer la misma.

### LA GANANCIA O PÉRDIDA EN LA VENTA DE PROPIEDAD

La señora de Tal le informa al CPA que ella está gestionando la venta de la propiedad donde ella reside y el so-

lar donde está localizada, que no excede de una cuerda (la "Residencia Principal"). Por su parte, Andrés, Julio y Antonia le indican al CPA que piensan vender los inmuebles (dos parcelas en Puerto Rico y un solar en Orlando, Florida) que cada uno de ellos recibió en herencia y un apartamento localizado en el Municipio de Luquillo (el "Apartamiento") que sus padres les donaron por partes iguales. Todos le piden al CPA que les diga la cantidad de contribuciones sobre ingresos que resultará de esas ventas y que les prepare la correspondiente planilla de contribución sobre ingresos de Puerto Rico y de los Estados Unidos, de ser necesaria.

El CPA les expresa que para él poder asesorarlos en los asuntos que ellos desean, ellos tienen que darle cierta información adicional en cuanto a las propiedades que desean vender. Primeramente el CPA les dice que según el Código de Rentas Internas de Puerto Rico (el "Código"), la ganancia o pérdida, si alguna, que cada uno de ellos va a realizar y reconocer en la venta de sus respectivas propiedades, será igual a la diferencia entre el precio de venta de la propiedad y la base ajustada de la propiedad vendida. A preguntas del CPA, la Sra. De Tal le dice que la venta de la residencia está proyectada por un precio de \$80,000, las dos parcelas localizadas en el Municipio de Humacao, que heredaron Andrés (la "Parcela A") y Julio (la "Parcela B") se van a vender por \$45,000 y \$39,000, respectivamente. Por otro lado, el solar en Orlando que heredó

Antonia (el "Solar") se va a vender por \$22,000 y el Apartamiento por \$120,000.

Una vez determinado el precio de venta, lo próximo que el CPA tiene que hacer es determinar cuál es la base ajustada de la(s) propiedad(es) que se va(n) a vender. Para esto, él (ella) debe primero confirmar cómo el(los) vendedor(es) adquirió(eron) la propiedad que va(n) a vender, cuál fue el costo de ésta, y obtener cualquier otra información pertinente para determinar la base ajustada de la propiedad.

La Sra. De Tal informó al CPA que la residencia principal fue comprada en el 1973, durante su matrimonio con el Sr. Del Pueblo, el cual estaba sujeto a las reglas de la sociedad legal de gananciales porque ellos no otorgaron capitulaciones matrimoniales. La Sra. De Tal le expresó, además, al CPA que cuando murió su esposo ella adquirió un 50% de interés en la Residencia Principal como parte de lo que le correspondió en la liquidación de la sociedad legal de gananciales, y que el restante 50% de ese inmueble lo recibió como un legado que le hizo su esposo de parte del tercio de libre disposición de su caudal hereditario.

Al CPA le informaron también que:

- (1) todas las propiedades que van a ser vendidas fueron adquiridas por la Sra. De Tal y el Sr. Del Pueblo durante su matrimonio;
- (2) el costo de cada una fue el siguiente:
  - (a) de la residencia principal - \$25,000, más mejoras que costaron \$15,000 (de las

# Apuntes Contributivos

Viene de la página 29

- cuales ella tiene evidencia),
- (b) de la Parcela A - \$30,000,
- (c) de la Parcela B - \$29,000,
- (d) del Solar - \$17,000, y
- (e) del Apartamiento - \$113,000;
- (3) el valor en el mercado de éstas a la fecha de la muerte del Sr. Del Pueblo (que fue el valor que se reportó en la Planilla de Contribuciones sobre el Caudal Relicto del Sr. Del Pueblo (la "Planilla")) era el siguiente:
  - (a) de la Residencia Principal - \$77,000,
  - (b) de la Parcela A - \$42,000,
  - (c) de la Parcela B - \$36,000,
  - (d) del Solar - \$20,000, y
  - (e) del Apartamiento - \$117,000.

## LA BASE DE LAS PROPIEDADES

Una vez el CPA obtiene la información básica de la(s) propiedad(es) que va(n) a ser vendida(s), debe continuar analizando la situación particular del (de los) vendedor(es) y revisar las disposiciones del Código y del Reglamento que establecen las reglas aplicables para determinar la base ajustada de la(s) propiedad(es).

Como parte de su análisis, el CPA revisó la Planilla y se percató que las propiedades incluidas en el caudal relicto bruto del Sr. Del Pueblo se valoraron en \$700,000, y que, excepto el Solar que se valoró en \$20,000, todas

ellas consistían de propiedades localizadas en Puerto Rico.

## Regla General

La Sección 1114 (b) del Código define el término "base ajustada" de una propiedad para determinar la ganancia o la pérdida en la venta de una propiedad, como la "base no ajustada" de dicha propiedad ajustada por las partidas que allí se describen. Por su parte, la Sección 1114 (a) del Código establece como regla general que la "base no ajustada" de una propiedad es el costo de la misma. Esa regla general tiene varias excepciones, entre las cuales se incluye: (1) la propiedad adquirida por razón de muerte y (2) la propiedad adquirida por donación.

## Base ajustada de propiedades adquiridas por donación

Las Secciones 1114(a)(2)(B) y (C) del Código disponen que la base ajustada de una propiedad adquirida por donación después del 31 de diciembre de 1982 será su justo valor en el mercado a la fecha de la donación. Sin embargo, si la propiedad fue donada después del 30 de junio de 1985 y cualificó para la deducción que concede el Código o concedía la ley anterior para propiedades localizadas en Puerto Rico, la base ajustada de

esa propiedad será la misma base ajustada que tenía la propiedad en manos del donante, inmediatamente antes de llevarse a cabo la donación. Excepto que si esa base ajustada es mayor que el justo valor en el mercado de la propiedad a la fecha de la donación, entonces, la base ajustada para fines de determinar pérdida en la venta o permuta de esa propiedad será el justo valor en el mercado a la fecha de la donación.

Como el apartamento cualificó para la deducción de propiedad localizada en Puerto Rico, su base ajustada en manos de los donatarios es la base ajustada que el Sr. Del Pueblo y la Sra. De Tal tenían en el apartamento inmediatamente antes de donarlo. Esa base ajustada era su costo (\$113,000). Por lo tanto, cuando los donatarios vendan el apartamento por \$120,000, cada uno de ellos tendrá una ganancia de \$2,333 (1/3 x (\$120,000-\$113,000)); que se considerará como una ganancia en la venta o permuta de un activo de capital poseído por los vendedores por más de 6 meses y estará sujeta a una tasa contributiva máxima de un 20%.

## Base ajustada de propiedades adquiridas por manda, legado o herencia

Las Secciones 1114(a)(5)(A) y (B) del Código disponen que la base ajustada de una propiedad adquirida después del 1 de julio de 1985 por manda, legado o herencia, que cualificó para (1) la deducción para propiedades localizadas en Puerto Rico, o (2) la exención fija que concede el Código o concedía la ley anterior, excluyendo la residencia principal del causante (la "Propiedad Elegible"), será la misma base ajustada que tendría esa propiedad si estuviera en manos de la persona que falleció, o del último dueño que no la adquirió por manda, legado o herencia. Sin embargo, para fines de determinar ganancia en la venta o permuta de la propiedad elegible, la base ajustada de ésta (determinada como se indicó anteriormente) podrá ser aumentada por una cantidad no mayor de \$400,000 (la "Base Adicio-

nal"). Esa Base Adicional, estará disponible hasta que se agote y se le podrá asignar a las diferentes Propiedades Elegibles en aquellas cantidades que el administrador del caudal y/o los herederos o legatarios acuerden. Er cuanto a la manera de utilizar la Base Adicional, el Artículo 113(a)(5)-1(b)(2) del Reglamento aprobado bajo la Ley de Contribuciones sobre Ingresos de 1954 (el cual tiene vigencia bajo el Código) establece las reglas aplicables. Entre ellas se provee que el aumento en la base de la propiedad elegible no podrá exceder su valor en el mercado a la fecha de la muerte del causante, según se estableció en la Planilla del causante. Por esta limitación, es importante que cuando se esté preparando la Planilla, se obtenga y se reporte el valor en el mercado de las propiedades localizadas en Puerto Rico, que forman parte del caudal hereditario, lo más exacto posible.

Por lo tanto, en el caso de la Sra. De Tal y sus hijo(a)s, todas las propiedades incluidas en el caudal relicto bruto del Sr. Del Pueblo, menos el solar, que fueron valoradas en \$680,000 (\$700,000 - \$20,000) cualifican para la deducción de propiedades localizadas en Puerto Rico y sus respectivas bases ajustadas (las mismas que tenía el causante a la fecha de su muerte) podrán ser aumentadas para determinar la ganancia en la venta o permuta de las mismas.

Por lo mismo, la base ajustada de las Parcelas A y B podrá ser aumentada por todo o parte de la Base Adicional no utilizada para aumentar la base ajustada de otras Propiedades Elegibles, hasta el valor reportado en la Planilla. A esos efectos, la Sra. De Tal le informa al CPA que no se ha utilizado cantidad alguna de la Base Adicional, por lo cual el total de los \$400,000 está disponible.

## DETERMINACIÓN DE LA GANANCIA Y LA CONTRIBUCIÓN APLICABLE

A tenor con lo anterior, el CPA le informa a Andrés que la base ajustada de la Parcela A para fines de determinar ganancia en su venta es \$42,000

**Compañero CPA**  
**No dejes tu futuro**  
**en blanco...**  
**Participa en el**  
**Censo 2000**

**<http://www.census.gov>**

(\$30,000 (base del Sr. Del Pueblo) + \$12,000 (parte de la Base Adicional hasta el valor reportado en la Planilla), y que su ganancia en la venta será de \$3,000 (\$45,000 - \$42,000) que se considerará como una ganancia en la venta o permuta de un activo de capital poseído por él, por más de 6 meses y estará sujeta a una tasa contributiva máxima de un 20%.

Por otra parte, el CPA le indica a Julio que para esos mismos fines, la base ajustada de la Parcela B es \$36,000 (\$29,000 (base del Sr. Del Pueblo) + \$7,000 (parte de la base adicional hasta el valor reportado en la Planilla), y que su ganancia en la venta también será de \$3,000 (\$39,000

- \$36,000) y que tendrá el mismo tratamiento que la que obtenga Andrés.

En cuanto a la venta del solar por parte de Antonia, el CPA le expresa que, distinto a los casos de Andrés y Julio, como el solar no cualifica para la deducción de propiedades localizadas en Puerto Rico, ni para la exención fija que concede el Código, a tenor con la Secciones 1114(a)(5)(A) y (B)(ii) del Código, la base ajustada del solar es su justo valor en el mercado a la fecha de la muerte del Sr. Del Pueblo. En vista de eso, ella tendrá una ganancia en la venta del Solar de \$2,000 (\$22,000 - \$20,000). Esta ganancia, al igual que la que generarían Andrés y Julio será considerada como una

ganancia en la venta o permuta de un activo de capital poseído por ella por más de 6 meses y estará sujeta a una tasa contributiva máxima de un 20%.

A la Sra. De Tal el CPA le informa que de acuerdo con la Sección 1114 (a)(5)(B)(iii) del Código, la base ajustada de aquel interés en la Residencia Principal que adquirió como un legado de su esposo (50%) es su justo valor en el mercado a la fecha de la muerte de él (\$33,500 (50% de \$77,000), cuya cantidad no se aumenta por la base adicional. Añade el CPA que la base ajustada del remanente 50% de interés en la Residencia Principal que ella adquirió como parte de la liquidación de la sociedad legal de gananciales, es la misma base que ella tenía en esa propiedad cuando murió el Sr. Del Pueblo (\$20,000 (50% de (\$25,000 + \$15,000))). Por lo tanto, ella tiene una base ajustada total en la Residencia Principal de (\$53,500 (\$33,500 + \$20,000)) y obtendrá una ganancia en la venta de esa propiedad de \$26,500 (\$80,000 - \$53,500) que se considerará como una ganancia en la venta o permuta de un activo de capital poseído por ella por más de 6 meses y estará sujeta a una tasa contributiva máxima de un 20%.

## COMENTARIOS FINALES

Cuando un CPA está computando la ganancia o pérdida que resultaría de la venta o permuta de una propiedad que fue adquirida por donación, herencia o legado tendrá que considerar varios factores, tales como: (1) la base ajustada de la propiedad cuando se donó o se murió el(la) causante, (2) el valor que se reportó en la Planilla, (3) si la propiedad se considera propiedad localizada en Puerto Rico, para propósito de la deducción que se concede o concedía para propósitos de la contribución sobre donaciones o sobre caudales relictos, y (4) si la propiedad cualifica para la exención fija que se concede o concedía para propósitos de la contribución sobre caudales relictos. Para ello, deberá examinar todos aquellos documentos o evidencia que sea pertinente y revisar las disposiciones de ley o de reglamento aplicables a la situación bajo consideración. El no hacerlo podría resultar en un cálculo erróneo de la ganancia o pérdida generada en la venta o permuta de la propiedad, con la correspondiente deficiencia o sobrepago de la contribución sobre ingresos.

# Prepárate para el Siglo XXI

Invierte en el mejoramiento de tu carrera profesional. Participa en el Programa de Revisión entre Colegas del AICPA, diseñado para mantener y mejorar la calidad del servicio de los CPA en las ramas de auditoría y contabilidad.



Para orientación, llama a nuestra Coordinadora, CPA Mary Latty Hernández al 754-1950, ext. 223.

Ya está disponible el vídeo de la

## XXIII Conferencia Interamericana de Contabilidad

¡Solo \$20.00 c/u!

Comunícate con la Oficina de Comunicaciones

Colegio de Contadores Públicos Autorizados de Puerto Rico  
Tel. 756-5333, 6754-1950, ext. 264

¡Consigue tu copia hoy!