

GOBIERNO DE PUERTO RICO
DEPARTAMENTO DE HACIENDA

DEPARTAMENTO DE ESTADO

Número: **8048**

Fecha: **21 de julio de 2011**

Aprobado: **Hon. Kenneth D. McClintock**
Secretario de Estado

INDICE



Por: **Eduardo Arosemena Muñoz**
Secretario Auxiliar de Servicios

TITULO: Reglamento sobre la Ley de Estímulo al Mercado de
Propiedades Inmuebles.

Contenido:	Página
Artículo 1	1
Artículo 1.1	1
Artículo 2	1
Artículo 3	1
Artículo 4	3
Artículo 5	4
Artículo 6	7
Artículo 7	7
Artículo 8	8
Artículo 9	8
SEPARABILIDAD.....	9
DEROGACION.....	9
EFFECTIVIDAD.....	9

GOBIERNO DE PUERTO RICO
DEPARTAMENTO DE HACIENDA

REGLAMENTO SOBRE LA LEY DE ESTIMULO AL MERCADO DE
PROPIEDADES INMUEBLES

Artículo 1. – Título

Este Reglamento se conocerá como “Reglamento sobre la Ley de Estímulo al Mercado de Propiedades Inmuebles” (“Reglamento”). Este Reglamento deroga el reglamento núm. 7923 de 7 de septiembre de 2010.

Artículo 1.1.- Autoridad

Este Reglamento es promulgado en virtud del Artículo 3 de la Ley Núm. 132 de 2 de septiembre de 2010, según enmendada por la Ley Núm. 115 de 5 de julio de 2011, conocida como “Ley de Estímulo al Mercado de Propiedades Inmuebles” (“Ley”) que faculta al Secretario de Hacienda a adoptar la reglamentación que estime necesaria para la implantación de la Ley, sin estar sujeto a las disposiciones aplicables de la Ley Núm. 170 de 12 de agosto de 1988, según enmendada, conocida como “Ley de Procedimiento Administrativo Uniforme del Estado Libre Asociado de Puerto Rico”.

Artículo 2.- Interés Público

La Ley y el programa establecido en la misma, constituyen información de interés público. Por consiguiente, la Ley autoriza al Departamento de la Vivienda, Departamento de Desarrollo Económico y Comercio, Departamento de Hacienda, Departamento de Asuntos al Consumidor, Autoridad para el Financiamiento de la Vivienda y todas aquellas agencias, corporaciones e instrumentalidades públicas concernidas, a educar e informar a la ciudadanía sobre la Ley, su programa y los beneficios del mismo, y a promover este programa fuera de Puerto Rico para atraer compradores e inversionistas. Es vital e indispensable que la ciudadanía esté informada sobre todo lo relacionado al programa establecido en esta Ley y que este programa se promoverá fuera de Puerto Rico para maximizar su impacto de estímulo económico.

Artículo 3.- Definiciones

A los fines de la Ley y este Reglamento, los siguientes términos tendrán el significado que a continuación se expresa:

(a) “Propiedad de Nueva Construcción” significa:

- (1) toda propiedad inmueble residencial de nueva construcción localizada en Puerto Rico, apta para la convivencia familiar que no haya sido objeto de ocupación y que sea adquirida, mediante venta, de un Urbanizador. Para estos propósitos el término ocupación no incluye el uso temporero, por cualquier persona, de la propiedad inmueble residencial de nueva construcción para fines promocionales.
- (2) Casa Prediseñada o prefabricada en hormigón armado- significa 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”), o su agencia sucesora, 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. Además, la construcción de la vivienda prediseñada o prefabricada, con su debido Permiso de Construcción otorgado por la ARPE o su agencia sucesora, deberá comenzar entre el 1 de septiembre de 2010 y el 31 de octubre de 2011, y deberá finalizar en o antes del 31 de marzo de 2012, con la debida radicación de la Solicitud del Permiso de Uso ante la Oficina de Gerencia de Permisos o su agencia sucesora.

En el caso de que el adquirente de la vivienda prediseñada o prefabricada sea el dueño o titular del solar sobre el que se está edificando la vivienda prediseñada o prefabricada, tanto la vivienda prediseñada o prefabricada como el terreno serán considerados Propiedad de Nueva Construcción para propósitos de la Ley y este Reglamento. Por otro lado, en el caso de que el adquirente de la vivienda prediseñada o prefabricada no sea el dueño o titular del solar o terreno sobre el que se está edificando la vivienda prediseñada o prefabricada, entonces solo la vivienda prediseñada o prefabricada y no el terreno, será considerada Propiedad de Nueva Construcción.

- (3) Para que la propiedad inmueble sea considerada como Propiedad de Nueva Construcción, el vendedor de la propiedad inmueble deberá certificar por escrito al adquirente mediante declaración jurada ante notario público, en o antes de la fecha de adquisición, que la propiedad inmueble es de nueva construcción y no ha sido anteriormente objeto de ocupación. Además, dicha certificación deberá identificar la propiedad inmueble adquirida, la dirección de la misma, el precio de venta, la fecha de venta de la propiedad y el nombre del comprador de dicha propiedad.

(b) “Arrendador Elegible” significa todo individuo, sucesión, corporación, sociedad o fideicomiso, residente o no residente de Puerto Rico, según dichos términos se definen bajo el Código, que se dedique al negocio de arrendamiento residencial.

(c) “Propiedad Cualificada” significa:

- (1) Propiedad Cualificada Residencial - toda propiedad inmueble residencial existente localizada en Puerto Rico apta para la convivencia familiar, no ocupada u ocupada para fines residenciales, que no sea una Propiedad de Nueva Construcción, o
- (2) Propiedad Cualificada No Residencial - 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 31 de octubre de 2011, y cuyo precio de venta no exceda de tres millones de dólares (\$3,000,000.00). Disponiéndose, que un terreno sin estructura no podrá considerarse una propiedad cualificada no residencial.
- (3) Para que la propiedad inmueble sea considerada como Propiedad Cualificada el vendedor certificará mediante declaración jurada ante notario público que dicha propiedad cumple con los requisitos de la Ley y de este Reglamento para considerarse como Propiedad Cualificada. Dicha declaración jurada como mínimo identificará a las partes involucradas en la transacción de venta, el precio al que se adquirió la misma, la fecha en que se adquirió y la descripción legal.

(d) “Código” significa la Ley Núm. 1 de 31 de enero de 2011, según enmendada, conocida como el “Código de Rentas Internas para un Nuevo Puerto Rico”; o la Ley Núm. 120 de 31 de octubre de 1994, según enmendada, conocida como el “Código de Rentas Internas de Puerto Rico de 1994”, en caso de que alguna disposición de este reglamento fuese efectiva a transacciones sujetas al Código de Rentas Internas de Puerto Rico de 1994, en las respectivas secciones antecesoras correspondientes.

(e) “Urbanizador” significa toda persona natural o jurídica, con la debida licencia de urbanizador, según emitida por el Departamento de Asuntos del Consumidor, que se dedique al negocio de la construcción en calidad de empresario o principal responsable de la promoción, diseño, venta, construcción de obras de urbanización y proyectos de vivienda bien del tipo individual o multipisos; disponiéndose, que únicamente para los fines de esta Ley, el término “Urbanizador” incluirá, además, aquellas instituciones financieras o cualesquiera personas naturales o jurídicas que en virtud de un proceso judicial, extrajudicial o por acuerdo de dación en pago o transacción similar, se conviertan en el sucesor en interés de un urbanizador. Disponiéndose además, que el término “Urbanizador” también incluirá una empresa de casas prediseñadas o de prefabricación bona fide que se dedique a la venta de casas prediseñadas o prefabricadas a tenor con lo dispuesto en la Ley y este Reglamento.

(f) “Venta” significa aquel contrato entre dos partes, vendedor y comprador, formalizado mediante escritura pública ante Notario autorizado a ejercer la profesión en Puerto Rico, mediante el cual en consideración a un precio cierto se transfiere el título y posesión de un bien inmueble.

(g) “Contribución(es) sobre ingreso(s)” significa las contribuciones sobre ingresos impuestas bajo el Subtítulo A del Código, al igual que las contribuciones sobre ingresos impuestas bajo leyes de incentivos contributivos u otras leyes especiales, y en todos los casos incluye cualquier ley posterior que las sustituya.

(h) El término “Ganancia neta de capital a largo plazo” tendrá el significado establecido para dicho término bajo la Sección 1034.01 del Código.

Artículo 4.- Exención Contributiva Aplicable al Ingreso Devengado por Concepto de Renta de Propiedad Residencial

(a) Concesión de Exención Contributiva.- El ingreso devengado por cualquier Arrendador Elegible proveniente del arrendamiento de propiedad residencial estará totalmente exento del pago de contribuciones sobre ingresos de Puerto Rico, incluyendo la contribución alterna básica y la contribución alternativa mínima provistas en el Código. La exención contributiva aquí provista aplicará al ingreso devengado, tanto con respecto a los contratos de arrendamiento que sean suscritos a partir de la vigencia de la Ley, incluyendo los suscritos luego del 31 de octubre de 2011, como a los contratos que ya estuvieran suscritos al momento de la aprobación de la Ley.

(b) Término de la Exención.- La exención contributiva aquí provista sólo aplicará por un período de hasta diez (10) años contributivos, comenzando el 1 de enero de 2011 y terminando el 31 de diciembre de 2020.

Todo Arrendador Elegible podrá gozar de la exención provista en este Artículo en cualquier momento durante el término de la exención. Disponiéndose, que el Arrendador Elegible podría optar por no arrendar dicha propiedad residencial, por ejemplo vivirla, y luego arrendar dicha propiedad residencial y acogerse a la exención provista por la Ley y este Artículo, por el término que reste de la exención.

(c) La renta devengada por cualquier Arrendador Elegible sujeta a la exención contributiva aquí provista no estará sujeta a la retención de contribución sobre

ingresos en el origen. Los beneficios de este Artículo aplican a aquellos Arrendadores Elegibles, independientemente de si son o no residentes de Puerto Rico.

(d) Para tener derecho a disfrutar de la exención contributiva aquí provista, el Arrendador Elegible tendrá que incluir la renta devengada, así como la ubicación física de la propiedad inmueble residencial, en su planilla de contribución sobre ingresos de Puerto Rico y declarar la renta como ingreso exento. De lo contrario, la renta neta tributará de conformidad con las disposiciones del Código aplicables.

Artículo 5.- Exención Sobre la Ganancia Neta de Capital a Largo Plazo.-

(a) Exención Sobre la Ganancia Neta de Capital a Largo Plazo del Vendedor.- Ganancia en venta de Propiedad Cualificada efectuada a partir del 1 de septiembre de 2010, pero en o antes del 31 de octubre de 2011.

(1) La totalidad de la ganancia realizada, que se considere o trate como ganancia neta de capital a largo plazo bajo el Código, generada en una venta efectuada a partir del 1 de septiembre de 2010, pero en o antes del 31 de octubre de 2011, de una Propiedad Cualificada 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.

(b) Exención Sobre la Ganancia Neta de Capital a Largo Plazo del Comprador.-

(1) Exención Sobre la Ganancia de Capital a Largo Plazo del Comprador en la Venta Futura de Propiedad de Nueva Construcción.- La totalidad de la ganancia realizada, que se considere o trate como ganancia neta de capital a largo plazo bajo el Código, generada en la venta de una Propiedad de Nueva Construcción adquirida por el vendedor a partir del 1 de septiembre de 2010, pero en o antes del 31 de octubre de 2011, 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) Exención Sobre la Ganancia de Capital a Largo Plazo del Comprador en la Venta Futura de Propiedad Cualificada.- La ganancia realizada, que se considere o trate como ganancia neta de capital a largo plazo bajo el Código, generada en la venta de una Propiedad Cualificada, adquirida por el vendedor a partir del 1 de septiembre de 2010 pero en o antes del 31 de octubre de 2011, estará exenta en un cincuenta (50) por ciento 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 (50) por ciento 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.- Una vez el Departamento de Hacienda reciba la planilla informativa relacionada con la venta de una Propiedad de Nueva Construcción o Propiedad Cualificada, este certificará por escrito, en o antes de treinta (30) días, al adquirente o vendedor, según sea el caso, que la propiedad inmueble constituye una Propiedad de Nueva Construcción o Propiedad Cualificada, y que la ganancia neta de capital a largo plazo que sea generada en la venta de dicha propiedad estará exenta, según corresponda, del pago de contribuciones sobre ingresos de Puerto Rico. El contribuyente deberá incluir en su planilla de contribución sobre ingresos correspondiente al año de la venta copia de la certificación emitida por el Departamento de Hacienda.

El Artículo 11 de la Ley Núm. 75 de 2 de julio de 1987, según enmendada, conocida como "Ley Notarial de Puerto Rico" ("Ley Notarial"), requiere a los notarios remitir mensualmente la Planilla Informativa sobre Segregación, Agrupación o Traslado de Bienes Inmuebles correspondientes a las escrituras otorgadas ante ellos durante el mes anterior al Departamento de Hacienda, no más tarde del día 10 del mes siguiente a la transacción. Además, el Artículo 11 de la Ley Notarial dispone que los notarios deberán anejar con dichas Planillas Informativas sobre Segregación, Agrupación o Traslado de Bienes Inmuebles copia de la certificación de Propiedad de Nueva Construcción o de Propiedad Cualificada a ser emitida por el vendedor de la propiedad inmueble conforme a la Sección 1 del Artículo 1 de la "Ley de Estímulo al Mercado de Propiedades Inmuebles."

El Departamento emitirá la certificación descrita en este Artículo luego de la correspondiente evaluación y procesamiento por el Departamento de Hacienda de la Planilla Informativa sobre Segregación, Agrupación o Traslado de Bienes Inmuebles. Por lo que el Departamento de Hacienda no emitirá la certificación provista por este Artículo si no se presenta efectivamente con el Departamento la correspondiente Planilla Informativa sobre Segregación, Agrupación o Traslado de Bienes Inmuebles. En el caso de que al adquirente se le extravíe la certificación emitida por el Departamento de Hacienda este podrá solicitar un duplicado de la misma al Departamento de Hacienda.

El Departamento de Hacienda no podrá certificar que una propiedad inmueble constituye una Propiedad de Nueva Construcción o Propiedad Cualificada si no es presentada junto con la Planilla Informativa sobre Segregación, Agrupación o Traslado de Bienes Inmuebles copia de la certificación de Propiedad de Nueva Construcción o de Propiedad Cualificada a ser emitida por el vendedor de la propiedad inmueble.

(4) Vivienda Prediseñada.- En el caso de Propiedades de Nueva Construcción que sean viviendas residenciales prediseñadas o prefabricadas, el dueño de la propiedad deberá entregar al Departamento de Hacienda una solicitud en la forma provista por el Departamento para estos efectos, para obtener la certificación a los efectos de que la ganancia neta de capital a largo plazo que sea generada en la venta futura de dicha propiedad estará exenta del pago de contribuciones sobre ingresos de Puerto Rico. Esta solicitud debe estar acompañada con una copia del permiso de uso de la propiedad y de la evidencia que acredite que se cumplieron con todos los requisitos dispuestos en la Sección 1(a)(2) del Artículo 1 de la Ley y el Artículo 3(a)(2) de este Reglamento. Toda solicitud de esta naturaleza deberá radicarse en el Departamento de Hacienda no más tarde del 31 de octubre de 2012. El Departamento de Hacienda emitirá dicha certificación por escrito a todo dueño de viviendas residenciales prediseñadas o prefabricadas que constituyan Propiedades de Nueva Construcción dentro del término de treinta (30) días de la fecha de radicación de la solicitud.

(c) Disposiciones generales aplicables.-

(1) Para tener derecho a reclamar la exención en la ganancia neta de capital a largo plazo provista en este Artículo, el contribuyente tendrá que declarar como total o parcialmente exenta, según sea el caso, dicha ganancia en la planilla de contribución sobre ingresos correspondiente al año en que generó la ganancia realizada. Más aún, en el caso de la exención sobre la ganancia neta de capital a largo plazo del comprador en la venta futura de Propiedad de Nueva Construcción o de una Propiedad Cualificada dispuesta en el párrafo (b) de este Artículo, el contribuyente deberá incluir en su planilla de contribución sobre ingresos correspondiente al año de la venta copia de la certificación emitida por el

Departamento de Hacienda de conformidad con lo provisto en el inciso (3) o (4) del párrafo (b) de este Artículo.

(2) Los beneficios dispuestos por la Ley y este Reglamento sólo estarán disponibles al primer vendedor en el caso de Propiedad Cualificada y el correspondiente primer comprador de cada unidad de Propiedad de Nueva Construcción o de Propiedad Cualificada, según corresponda. Para estos propósitos, se considerará como "primer comprador de cada unidad de Propiedad de Nueva Construcción o de Propiedad Cualificada" a aquella persona o entidad que compre una Propiedad de Nueva Construcción o una Propiedad Cualificada que no haya sido adquirida previamente durante el período del 1 de septiembre de 2010 al 31 de octubre de 2011. Disponiéndose, que ningún adquirente subsiguiente de una de Propiedad de Nueva Construcción o una Propiedad Cualificada de un primer comprador podrá beneficiarse de los beneficios dispuestos por la Ley y este Reglamento, aun cuando la adquisición ocurra antes del 31 de octubre de 2011.

Disponiéndose, que la transferencia de una Propiedad de Nueva Construcción o de Propiedad Cualificada de un finado a su haber hereditario o la transferencia por legado o herencia no afectará la determinación de quién es un primer vendedor o primer comprador. Por ejemplo, si un individuo que es un "primer comprador" fallece, dicha clasificación de "primer comprador" sobre una Propiedad de Nueva Construcción o de Propiedad Cualificada se mantiene como parte del haber hereditario del finado.

Para propósitos de la Ley y este Reglamento, los Acreedores Hipotecarios que reciban Propiedades de Nueva Construcción o Propiedades Cualificadas en pago de deudas o en virtud de procedimientos de ejecución de hipotecas en garantía de deudas previamente contraídas no se considerarán "primer comprador" y por consiguiente las personas de quién los Acreedores Hipotecarios reciban Propiedades de Nueva Construcción o Propiedades Cualificadas no serán considerados "primer vendedor".

(3) Los pagos relacionados con la venta de propiedad inmueble cuya ganancia neta de capital a largo plazo esté sujeta a la exención provista en este Artículo no estarán sujetos a la retención de contribución sobre ingresos en el origen. Por tanto, aquellos individuos no residentes de Puerto Rico y aquellas corporaciones y sociedades no dedicadas a industria o negocio en Puerto Rico que cualifiquen para acogerse a las exenciones dispuestas en este Artículo no estarán sujetas a las retenciones en el origen dispuestas en las Secciones 1062.08 y 1062.11 del Código.

(4) Los beneficios de este Artículo aplican a aquellos contribuyentes elegibles independientemente de si son residentes o no residentes de Puerto Rico, según definido bajo el Código. Por tanto, aquellos individuos no residentes de Puerto Rico y aquellas corporaciones y sociedades no dedicadas a industria o negocio en Puerto Rico podrán acogerse a las exenciones dispuestas en este Artículo.

(5) Los beneficios de este Artículo no serán de aplicación en la medida en que el vendedor de la propiedad inmueble aquí cubierta sea una persona relacionada con el adquirente de dicha propiedad inmueble. Para éstos propósitos, se considerará que el vendedor de la propiedad inmueble es una "persona relacionada" si el vendedor y el adquirente son personas entre quienes no serían admitidas pérdidas bajo la Sección 1033.17 (b) del Código. La determinación de "persona relacionada" se hará al momento de la venta de la propiedad inmueble.

- (6) Las ganancias de capital a corto plazo, según dicho término es definido por la Sección 1034.01 del Código, realizadas sobre Propiedad de Nueva Construcción o Propiedad Cualificada no estarán sujetas a la exención dispuesta en este Artículo.

Artículo 6.- 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, según definidas en el Código, el límite referido en la Sección 1034.01(c)(2) del Código con respecto a las pérdidas de capital realizadas que pueden ser utilizadas por el contribuyente contra ingreso ordinario para determinado año contributivo será cinco mil (5,000) dólares en la medida en que las pérdidas de capital realizadas sean generadas en la venta de una Propiedad Cualificada efectuada a partir de la vigencia de esta ley, pero en o antes del 31 de octubre de 2011.
- (b) Arrastre de pérdida de capital.- En el caso de que el contribuyente tuviere una pérdida neta de capital, según definida en el Código, generada en la venta de una Propiedad Cualificada efectuada a partir del 1 de septiembre de 2010, pero en o antes del 31 de octubre de 2011, el arrastre de dicha pérdida no se limitará a los cinco (5) años contributivos siguientes, sino que la misma podrá ser arrastrada hasta un máximo de quince (15) años, de conformidad con el párrafo (a) de este Artículo.
- (c) Para tener derecho a los beneficios provistos en este Artículo, el contribuyente tendrá que declarar la venta en la planilla de contribución sobre ingresos correspondiente al año en que generó la pérdida realizada.

Artículo 7.- Exención del pago de la contribución sobre la propiedad inmueble

El adquirente de una Propiedad de Nueva Construcción entre el 1 de septiembre de 2010 y el 31 de octubre de 2011 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 Núm. 83 de 30 de agosto de 1991, según enmendada, y/o la Ley Núm. 71 del 2 de julio de 2010, con respecto a dicha propiedad.

La exención será por un término de cinco (5) años, y será aplicable comenzando el 1 de enero de 2011 y terminando el 31 de diciembre de 2015.

Toda persona que adquiera una Propiedad de Nueva Construcción entre el 1 de septiembre de 2010 y el 31 de diciembre de 2010 gozará de la exención provista en este Artículo desde el pago correspondiente al segundo semestre del año fiscal 2010-2011 vencidero el 1 de enero de 2011 y terminando con el pago del primer semestre del año fiscal 2015-2016 vencidero el 1 de julio de 2015.

Por otra parte, toda persona que adquiera una Propiedad de Nueva Construcción entre el 1 de enero de 2011 y el 31 de octubre de 2011 gozará de la exención provista en este Artículo desde la fecha que adquiera dicha propiedad y terminando con el pago del primer semestre del año fiscal 2015-2016 vencidero el 1 de julio de 2015. Por lo tanto, se prorrateará la exención para el semestre de la adquisición.

Esta exención recae sobre el primer comprador de una Propiedad de Nueva Construcción, por lo que, de dicha propiedad ser vendida, traspasada o cedida, la exención provista en este Artículo dejará de ser efectiva a la fecha de vencimiento del semestre siguiente de la fecha de venta, cesión o traspaso de dicha propiedad.

Disponiéndose, que en aquellos casos en que el vendedor de la Propiedad de Nueva Construcción haya pagado la contribución sobre la propiedad inmueble antes descrita para algún período que de acuerdo a los términos y condiciones de la compraventa le corresponda al adquirente de la Propiedad de Nueva Construcción y por lo cual le aplica la exención de contribución sobre la propiedad inmueble aquí dispuesta,

entonces dicho vendedor podrá solicitar el reintegro o crédito correspondiente sobre la contribución sobre la propiedad inmueble para dicho período.

Artículo 8.- Exención del pago de la contribución especial estatal sobre propiedad inmueble

El adquirente de una Propiedad de Nueva Construcción entre el 1 de septiembre de 2010 y el 31 de octubre de 2011 estará totalmente exento del pago de la contribución especial estatal sobre propiedad inmueble impuesta de conformidad con las disposiciones de la Ley Núm. 7 del 9 de marzo de 2009, según enmendada, con respecto a dicha propiedad. La exención relacionada al pago de contribución especial estatal sobre propiedad inmueble aquí provista comenzará a partir del año fiscal 2010-2011.

Esta exención recae sobre el primer comprador de una Propiedad de Nueva Construcción, por lo que, de dicha propiedad ser vendida, traspasada o cedida, la exención provista en este Artículo dejará de ser efectiva a la fecha de vencimiento del semestre siguiente de la fecha de venta, cesión o traspaso de dicha propiedad.

Disponiéndose, que en aquellos casos en que el vendedor de la Propiedad de Nueva Construcción haya pagado la contribución especial estatal sobre la propiedad inmueble antes descrita para algún período que de acuerdo a los términos y condiciones de la compraventa le corresponda al adquirente de la Propiedad de Nueva Construcción y por lo cual le aplica la exención de contribución especial estatal sobre la propiedad inmueble aquí dispuesta, entonces dicho vendedor podrá solicitar el reintegro o crédito correspondiente sobre la contribución especial estatal sobre la propiedad inmueble para dicho período.

Artículo 9.- Exención de Cobro de Derechos y Aranceles para Instrumentos Públicos.

(a) Venta y constitución de hipoteca de Propiedad de Nueva Construcción.- Todas las partes involucradas en la venta, efectuada a partir del 1 de septiembre de 2010 y antes del 31 de octubre de 2011, de una Propiedad de Nueva Construcción estarán cien por ciento (100%) 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, escritura de acta de edificación y constitución de hipoteca de una Propiedad de Nueva Construcción. Las constituciones de hipotecas aquí dispuestas serán aquellas que surjan como consecuencia de una transacción de las permitidas por la Ley. Para poder disfrutar de la exención, el propietario y/o arrendatario deberá presentar copia de la certificación de Propiedad de Nueva Construcción a ser emitida por el vendedor de la propiedad inmueble conforme a la Sección 1(a) de la Ley (Artículo 3(a) de este Reglamento), o el correspondiente contrato de compraventa con su permiso de construcción, en el caso de las casas prediseñadas o prefabricadas en hormigón armado, al notario público, Registrador o cualquier entidad gubernamental ante la cual se reclamen los beneficios de esta exención y se anejará a cualquier documento a ser presentado en el Registro de la Propiedad.

(b) Venta de Propiedad Cualificada.- Disponiéndose además, que el vendedor de una Propiedad Cualificada cuya venta sea efectuada a partir del 1 de septiembre de 2010, pero en o antes del 31 de octubre de 2011, estará cincuenta por ciento (50%) exento 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 de dicha propiedad. Para poder disfrutar de la exención, el propietario y/o arrendatario deberá presentar copia certificada de la declaración jurada emitida por el vendedor de la propiedad inmueble conforme al Artículo 3(c) de este Reglamento al notario público, Registrador o cualquier entidad gubernamental ante la cual se reclamen los beneficios de esta exención y se anejará a cualquier documento a ser presentado en el Registro de la Propiedad.

(c) CANCELACIÓN Hipoteca de Propiedad Cualificada.- El vendedor de una Propiedad Cualificada cuya venta sea efectuada a partir del 1 de septiembre de 2010, pero en o antes del 31 de octubre de 2011, estará cien por ciento (100%) exento 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 cancelación de toda hipoteca que grave dicha propiedad, independientemente de que la escritura de cancelación de hipoteca sea otorgada luego del 31 de octubre de 2011, e irrespectivamente de quién comparezca solicitando la cancelación de dicha hipoteca. Las cancelaciones de hipotecas aquí dispuestas serán aquellas que surjan como consecuencia de una transacción de las permitidas por esta Ley. Para poder disfrutar de la exención, el propietario y/o arrendatario deberá presentar copia de la declaración jurada emitida por el vendedor de la propiedad inmueble conforme al Artículo 3(c) de este Reglamento al notario público, Registrador o cualquier entidad gubernamental ante la cual se reclamen los beneficios de esta exención y se anejará a cualquier documento a ser presentado en el Registro de la Propiedad.

(d) Hipoteca de Propiedad Cualificada.- El comprador de una Propiedad Cualificada que adquiera dicha propiedad a partir del 1 de septiembre de 2010, pero en o antes del 31 de octubre de 2011, estará cincuenta por ciento (50%) exento 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. Las hipotecas aquí dispuestas serán aquellas que surjan como consecuencia de una transacción de las permitidas por esta Ley. Para poder disfrutar de la exención, el propietario y/o arrendatario deberá presentar copia certificada de la declaración jurada emitida por el vendedor de la propiedad inmueble conforme al Artículo 3(c) de este Reglamento al notario público, Registrador o cualquier entidad gubernamental ante la cual se reclamen los beneficios de esta exención y se anejará a cualquier documento a ser presentado en el Registro de la Propiedad.

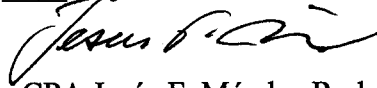
(e) Honorarios o aranceles notariales.- Los honorarios o aranceles notariales se registrarán por las disposiciones de la Ley Notarial de Puerto Rico, Ley Núm. 75 de 2 de julio de 1987, según enmendada, por lo que todo documento público sujeto a este Artículo deberá cancelar el correspondiente sello notarial. Igualmente, todos los testimonios deberán cancelar el correspondiente sello de la sociedad de asistencia legal.

SEPARABILIDAD: Si cualquier artículo, sección, apartado, párrafo, inciso, cláusula, frase o parte de la Ley o de este Reglamento fuese declarado nulo, ineficaz o inconstitucional por un tribunal de jurisdicción competente, la sentencia dictada a ese efecto no afectará, perjudicará ni invalidará el resto de la Ley o de este Reglamento, quedando sus efectos limitados al artículo, sección, apartado, párrafo, inciso, cláusula, frase o parte de la Ley o de este Reglamento que fuere así declarado, nulo, ineficaz o inconstitucional.

DEROGACION: Este Reglamento deroga el reglamento núm. 7923 de 7 de septiembre de 2010.

EFFECTIVIDAD: Este Reglamento tiene vigencia y efectividad a partir de su presentación en el Departamento de Estado, de conformidad con las disposiciones del Artículo 4 de la Ley Núm. 132 de 2 de septiembre de 2010.

APROBADO: En San Juan, Puerto Rico a 14 de julio de 2011.


CPA Jesús F. Méndez Rodríguez
Secretario de Hacienda

Presentado en el Departamento de Estado el __ de julio de 2011.

**GOBIERNO DE PUERTO RICO
DEPARTAMENTO DE HACIENDA**

INDICE

TITULO: Reglamento sobre la Ley de Estímulo al Mercado de
Propiedades Inmuebles.

Contenido:	Página
Artículo 1	1
Artículo 1.1	1
Artículo 2	1
Artículo 3	1
Artículo 4	3
Artículo 5	4
Artículo 6	7
Artículo 7	7
Artículo 8	8
Artículo 9	8
SEPARABILIDAD.....	9
DEROGACION.....	9
EFFECTIVIDAD.....	9

GOBIERNO DE PUERTO RICO
DEPARTAMENTO DE HACIENDA

REGLAMENTO SOBRE LA LEY DE ESTIMULO AL MERCADO DE
PROPIEDADES INMUEBLES

Artículo 1. – Título

Este Reglamento se conocerá como “Reglamento sobre la Ley de Estímulo al Mercado de Propiedades Inmuebles” (“Reglamento”). Este Reglamento deroga el reglamento núm. 7923 de 7 de septiembre de 2010.

Artículo 1.1.- Autoridad

Este Reglamento es promulgado en virtud del Artículo 3 de la Ley Núm. 132 de 2 de septiembre de 2010, según enmendada por la Ley Núm. 115 de 5 de julio de 2011, conocida como “Ley de Estímulo al Mercado de Propiedades Inmuebles” (“Ley”) que faculta al Secretario de Hacienda a adoptar la reglamentación que estime necesaria para la implantación de la Ley, sin estar sujeto a las disposiciones aplicables de la Ley Núm. 170 de 12 de agosto de 1988, según enmendada, conocida como “Ley de Procedimiento Administrativo Uniforme del Estado Libre Asociado de Puerto Rico”.

Artículo 2.- Interés Público

La Ley y el programa establecido en la misma, constituyen información de interés público. Por consiguiente, la Ley autoriza al Departamento de la Vivienda, Departamento de Desarrollo Económico y Comercio, Departamento de Hacienda, Departamento de Asuntos al Consumidor, Autoridad para el Financiamiento de la Vivienda y todas aquellas agencias, corporaciones e instrumentalidades públicas concernidas, a educar e informar a la ciudadanía sobre la Ley, su programa y los beneficios del mismo, y a promover este programa fuera de Puerto Rico para atraer compradores e inversionistas. Es vital e indispensable que la ciudadanía esté informada sobre todo lo relacionado al programa establecido en esta Ley y que este programa se promoverá fuera de Puerto Rico para maximizar su impacto de estímulo económico.

Artículo 3.- Definiciones

A los fines de la Ley y este Reglamento, los siguientes términos tendrán el significado que a continuación se expresa:

(a) “Propiedad de Nueva Construcción” significa:

- (1) toda propiedad inmueble residencial de nueva construcción localizada en Puerto Rico, apta para la convivencia familiar que no haya sido objeto de ocupación y que sea adquirida, mediante venta, de un Urbanizador. Para estos propósitos el término ocupación no incluye el uso temporero, por cualquier persona, de la propiedad inmueble residencial de nueva construcción para fines promocionales.
- (2) Casa Prediseñada o prefabricada en hormigón armado- significa 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”), o su agencia sucesora, 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. Además, la construcción de la vivienda prediseñada o prefabricada, con su debido Permiso de Construcción otorgado por la ARPE o su agencia sucesora, deberá comenzar entre el 1 de septiembre de 2010 y el 31 de octubre de 2011, y deberá finalizar en o antes del 31 de marzo de 2012, con la debida radicación de la Solicitud del Permiso de Uso ante la Oficina de Gerencia de Permisos o su agencia sucesora.

En el caso de que el adquirente de la vivienda prediseñada o prefabricada sea el dueño o titular del solar sobre el que se está edificando la vivienda prediseñada o prefabricada, tanto la vivienda prediseñada o prefabricada como el terreno serán considerados Propiedad de Nueva Construcción para propósitos de la Ley y este Reglamento. Por otro lado, en el caso de que el adquirente de la vivienda prediseñada o prefabricada no sea el dueño o titular del solar o terreno sobre el que se está edificando la vivienda prediseñada o prefabricada, entonces solo la vivienda prediseñada o prefabricada y no el terreno, será considerada Propiedad de Nueva Construcción.

- (3) Para que la propiedad inmueble sea considerada como Propiedad de Nueva Construcción, el vendedor de la propiedad inmueble deberá certificar por escrito al adquirente mediante declaración jurada ante notario público, en o antes de la fecha de adquisición, que la propiedad inmueble es de nueva construcción y no ha sido anteriormente objeto de ocupación. Además, dicha certificación deberá identificar la propiedad inmueble adquirida, la dirección de la misma, el precio de venta, la fecha de venta de la propiedad y el nombre del comprador de dicha propiedad.

(b) “Arrendador Elegible” significa todo individuo, sucesión, corporación, sociedad o fideicomiso, residente o no residente de Puerto Rico, según dichos términos se definen bajo el Código, que se dedique al negocio de arrendamiento residencial.

(c) “Propiedad Cualificada” significa:

- (1) Propiedad Cualificada Residencial - toda propiedad inmueble residencial existente localizada en Puerto Rico apta para la convivencia familiar, no ocupada u ocupada para fines residenciales, que no sea una Propiedad de Nueva Construcción, o
- (2) Propiedad Cualificada No Residencial - 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 31 de octubre de 2011, y cuyo precio de venta no exceda de tres millones de dólares (\$3,000,000.00). Disponiéndose, que un terreno sin estructura no podrá considerarse una propiedad cualificada no residencial.
- (3) Para que la propiedad inmueble sea considerada como Propiedad Cualificada el vendedor certificará mediante declaración jurada ante notario público que dicha propiedad cumple con los requisitos de la Ley y de este Reglamento para considerarse como Propiedad Cualificada. Dicha declaración jurada como mínimo identificará a las partes involucradas en la transacción de venta, el precio al que se adquirió la misma, la fecha en que se adquirió y la descripción legal.

(d) "Código" significa la Ley Núm. 1 de 31 de enero de 2011, según enmendada, conocida como el "Código de Rentas Internas para un Nuevo Puerto Rico"; o la Ley Núm. 120 de 31 de octubre de 1994, según enmendada, conocida como el "Código de Rentas Internas de Puerto Rico de 1994", en caso de que alguna disposición de este reglamento fuese efectiva a transacciones sujetas al Código de Rentas Internas de Puerto Rico de 1994, en las respectivas secciones antecesoras correspondientes.

(e) "Urbanizador" significa toda persona natural o jurídica, con la debida licencia de urbanizador, según emitida por el Departamento de Asuntos del Consumidor, que se dedique al negocio de la construcción en calidad de empresario o principal responsable de la promoción, diseño, venta, construcción de obras de urbanización y proyectos de vivienda bien del tipo individual o multipisos; disponiéndose, que únicamente para los fines de esta Ley, el término "Urbanizador" incluirá, además, aquellas instituciones financieras o cualesquiera personas naturales o jurídicas que en virtud de un proceso judicial, extrajudicial o por acuerdo de dación en pago o transacción similar, se conviertan en el sucesor en interés de un urbanizador. Disponiéndose además, que el término "Urbanizador" también incluirá una empresa de casas prediseñadas o de prefabricación bona fide que se dedique a la venta de casas prediseñadas o prefabricadas a tenor con lo dispuesto en la Ley y este Reglamento.

(f) "Venta" significa aquel contrato entre dos partes, vendedor y comprador, formalizado mediante escritura pública ante Notario autorizado a ejercer la profesión en Puerto Rico, mediante el cual en consideración a un precio cierto se transfiere el título y posesión de un bien inmueble.

(g) "Contribución(es) sobre ingreso(s)" significa las contribuciones sobre ingresos impuestas bajo el Subtítulo A del Código, al igual que las contribuciones sobre ingresos impuestas bajo leyes de incentivos contributivos u otras leyes especiales, y en todos los casos incluye cualquier ley posterior que las sustituya.

(h) El término "Ganancia neta de capital a largo plazo" tendrá el significado establecido para dicho término bajo la Sección 1034.01 del Código.

Artículo 4.- Exención Contributiva Aplicable al Ingreso Devengado por Concepto de Renta de Propiedad Residencial

(a) Concesión de Exención Contributiva.- El ingreso devengado por cualquier Arrendador Elegible proveniente del arrendamiento de propiedad residencial estará totalmente exento del pago de contribuciones sobre ingresos de Puerto Rico, incluyendo la contribución alterna básica y la contribución alternativa mínima provistas en el Código. La exención contributiva aquí provista aplicará al ingreso devengado, tanto con respecto a los contratos de arrendamiento que sean suscritos a partir de la vigencia de la Ley, incluyendo los suscritos luego del 31 de octubre de 2011, como a los contratos que ya estuvieran suscritos al momento de la aprobación de la Ley.

(b) Término de la Exención.- La exención contributiva aquí provista sólo aplicará por un período de hasta diez (10) años contributivos, comenzando el 1 de enero de 2011 y terminando el 31 de diciembre de 2020.

Todo Arrendador Elegible podrá gozar de la exención provista en este Artículo en cualquier momento durante el término de la exención. Disponiéndose, que el Arrendador Elegible podría optar por no arrendar dicha propiedad residencial, por ejemplo vivirla, y luego arrendar dicha propiedad residencial y acogerse a la exención provista por la Ley y este Artículo, por el término que reste de la exención.

(c) La renta devengada por cualquier Arrendador Elegible sujeta a la exención contributiva aquí provista no estará sujeta a la retención de contribución sobre

ingresos en el origen. Los beneficios de este Artículo aplican a aquellos Arrendadores Elegibles, independientemente de si son o no residentes de Puerto Rico.

(d) Para tener derecho a disfrutar de la exención contributiva aquí provista, el Arrendador Elegible tendrá que incluir la renta devengada, así como la ubicación física de la propiedad inmueble residencial, en su planilla de contribución sobre ingresos de Puerto Rico y declarar la renta como ingreso exento. De lo contrario, la renta neta tributará de conformidad con las disposiciones del Código aplicables.

Artículo 5.- Exención Sobre la Ganancia Neta de Capital a Largo Plazo.-

(a) Exención Sobre la Ganancia Neta de Capital a Largo Plazo del Vendedor.- Ganancia en venta de Propiedad Cualificada efectuada a partir del 1 de septiembre de 2010, pero en o antes del 31 de octubre de 2011.

(1) La totalidad de la ganancia realizada, que se considere o trate como ganancia neta de capital a largo plazo bajo el Código, generada en una venta efectuada a partir del 1 de septiembre de 2010, pero en o antes del 31 de octubre de 2011, de una Propiedad Cualificada 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.

(b) Exención Sobre la Ganancia Neta de Capital a Largo Plazo del Comprador.-

(1) Exención Sobre la Ganancia de Capital a Largo Plazo del Comprador en la Venta Futura de Propiedad de Nueva Construcción.- La totalidad de la ganancia realizada, que se considere o trate como ganancia neta de capital a largo plazo bajo el Código, generada en la venta de una Propiedad de Nueva Construcción adquirida por el vendedor a partir del 1 de septiembre de 2010, pero en o antes del 31 de octubre de 2011, 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) Exención Sobre la Ganancia de Capital a Largo Plazo del Comprador en la Venta Futura de Propiedad Cualificada.- La ganancia realizada, que se considere o trate como ganancia neta de capital a largo plazo bajo el Código, generada en la venta de una Propiedad Cualificada, adquirida por el vendedor a partir del 1 de septiembre de 2010 pero en o antes del 31 de octubre de 2011, estará exenta en un cincuenta (50) por ciento 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 (50) por ciento 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.- Una vez el Departamento de Hacienda reciba la planilla informativa relacionada con la venta de una Propiedad de Nueva Construcción o Propiedad Cualificada, este certificará por escrito, en o antes de treinta (30) días, al adquirente o vendedor, según sea el caso, que la propiedad inmueble constituye una Propiedad de Nueva Construcción o Propiedad Cualificada, y que la ganancia neta de capital a largo plazo que sea generada en la venta de dicha propiedad estará exenta, según corresponda, del pago de contribuciones sobre ingresos de Puerto Rico. El contribuyente deberá incluir en su planilla de contribución sobre ingresos correspondiente al año de la venta copia de la certificación emitida por el Departamento de Hacienda.

El Artículo 11 de la Ley Núm. 75 de 2 de julio de 1987, según enmendada, conocida como "Ley Notarial de Puerto Rico" ("Ley Notarial"), requiere a los notarios remitir mensualmente la Planilla Informativa sobre Segregación, Agrupación o Traslado de Bienes Inmuebles correspondientes a las escrituras otorgadas ante ellos durante el mes anterior al Departamento de Hacienda, no más tarde del día 10 del mes siguiente a la transacción. Además, el Artículo 11 de la Ley Notarial dispone que los notarios deberán anejar con dichas Planillas Informativas sobre Segregación, Agrupación o Traslado de Bienes Inmuebles copia de la certificación de Propiedad de Nueva Construcción o de Propiedad Cualificada a ser emitida por el vendedor de la propiedad inmueble conforme a la Sección 1 del Artículo 1 de la "Ley de Estímulo al Mercado de Propiedades Inmuebles."

El Departamento emitirá la certificación descrita en este Artículo luego de la correspondiente evaluación y procesamiento por el Departamento de Hacienda de la Planilla Informativa sobre Segregación, Agrupación o Traslado de Bienes Inmuebles. Por lo que el Departamento de Hacienda no emitirá la certificación provista por este Artículo si no se presenta efectivamente con el Departamento la correspondiente Planilla Informativa sobre Segregación, Agrupación o Traslado de Bienes Inmuebles. En el caso de que al adquirente se le extravíe la certificación emitida por el Departamento de Hacienda este podrá solicitar un duplicado de la misma al Departamento de Hacienda.

El Departamento de Hacienda no podrá certificar que una propiedad inmueble constituye una Propiedad de Nueva Construcción o Propiedad Cualificada si no es presentada junto con la Planilla Informativa sobre Segregación, Agrupación o Traslado de Bienes Inmuebles copia de la certificación de Propiedad de Nueva Construcción o de Propiedad Cualificada a ser emitida por el vendedor de la propiedad inmueble.

(4) Vivienda Prediseñada.- En el caso de Propiedades de Nueva Construcción que sean viviendas residenciales prediseñadas o prefabricadas, el dueño de la propiedad deberá entregar al Departamento de Hacienda una solicitud en la forma provista por el Departamento para estos efectos, para obtener la certificación a los efectos de que la ganancia neta de capital a largo plazo que sea generada en la venta futura de dicha propiedad estará exenta del pago de contribuciones sobre ingresos de Puerto Rico. Esta solicitud debe estar acompañada con una copia del permiso de uso de la propiedad y de la evidencia que acredite que se cumplieron con todos los requisitos dispuestos en la Sección 1(a)(2) del Artículo 1 de la Ley y el Artículo 3(a)(2) de este Reglamento. Toda solicitud de esta naturaleza deberá radicarse en el Departamento de Hacienda no más tarde del 31 de octubre de 2012. El Departamento de Hacienda emitirá dicha certificación por escrito a todo dueño de viviendas residenciales prediseñadas o prefabricadas que constituyan Propiedades de Nueva Construcción dentro del término de treinta (30) días de la fecha de radicación de la solicitud.

(c) Disposiciones generales aplicables.-

(1) Para tener derecho a reclamar la exención en la ganancia neta de capital a largo plazo provista en este Artículo, el contribuyente tendrá que declarar como total o parcialmente exenta, según sea el caso, dicha ganancia en la planilla de contribución sobre ingresos correspondiente al año en que generó la ganancia realizada. Más aún, en el caso de la exención sobre la ganancia neta de capital a largo plazo del comprador en la venta futura de Propiedad de Nueva Construcción o de una Propiedad Cualificada dispuesta en el párrafo (b) de este Artículo, el contribuyente deberá incluir en su planilla de contribución sobre ingresos correspondiente al año de la venta copia de la certificación emitida por el

Departamento de Hacienda de conformidad con lo provisto en el inciso (3) o (4) del párrafo (b) de este Artículo.

(2) Los beneficios dispuestos por la Ley y este Reglamento sólo estarán disponibles al primer vendedor en el caso de Propiedad Cualificada y el correspondiente primer comprador de cada unidad de Propiedad de Nueva Construcción o de Propiedad Cualificada, según corresponda. Para estos propósitos, se considerará como "primer comprador de cada unidad de Propiedad de Nueva Construcción o de Propiedad Cualificada" a aquella persona o entidad que compre una Propiedad de Nueva Construcción o una Propiedad Cualificada que no haya sido adquirida previamente durante el período del 1 de septiembre de 2010 al 31 de octubre de 2011. Disponiéndose, que ningún adquiriente subsiguiente de una de Propiedad de Nueva Construcción o una Propiedad Cualificada de un primer comprador podrá beneficiarse de los beneficios dispuestos por la Ley y este Reglamento, aun cuando la adquisición ocurra antes del 31 de octubre de 2011.

Disponiéndose, que la transferencia de una Propiedad de Nueva Construcción o de Propiedad Cualificada de un finado a su haber hereditario o la transferencia por legado o herencia no afectará la determinación de quién es un primer vendedor o primer comprador. Por ejemplo, si un individuo que es un "primer comprador" fallece, dicha clasificación de "primer comprador" sobre una Propiedad de Nueva Construcción o de Propiedad Cualificada se mantiene como parte del haber hereditario del finado.

Para propósitos de la Ley y este Reglamento, los Acreedores Hipotecarios que reciban Propiedades de Nueva Construcción o Propiedades Cualificadas en pago de deudas o en virtud de procedimientos de ejecución de hipotecas en garantía de deudas previamente contraídas no se considerarán "primer comprador" y por consiguiente las personas de quién los Acreedores Hipotecarios reciban Propiedades de Nueva Construcción o Propiedades Cualificadas no serán considerados "primer vendedor".

(3) Los pagos relacionados con la venta de propiedad inmueble cuya ganancia neta de capital a largo plazo esté sujeta a la exención provista en este Artículo no estarán sujetos a la retención de contribución sobre ingresos en el origen. Por tanto, aquellos individuos no residentes de Puerto Rico y aquellas corporaciones y sociedades no dedicadas a industria o negocio en Puerto Rico que cualifiquen para acogerse a las exenciones dispuestas en este Artículo no estarán sujetas a las retenciones en el origen dispuestas en las Secciones 1062.08 y 1062.11 del Código.

(4) Los beneficios de este Artículo aplican a aquellos contribuyentes elegibles independientemente de si son residentes o no residentes de Puerto Rico, según definido bajo el Código. Por tanto, aquellos individuos no residentes de Puerto Rico y aquellas corporaciones y sociedades no dedicadas a industria o negocio en Puerto Rico podrán acogerse a las exenciones dispuestas en este Artículo.

(5) Los beneficios de este Artículo no serán de aplicación en la medida en que el vendedor de la propiedad inmueble aquí cubierta sea una persona relacionada con el adquirente de dicha propiedad inmueble. Para éstos propósitos, se considerará que el vendedor de la propiedad inmueble es una "persona relacionada" si el vendedor y el adquirente son personas entre quienes no serían admitidas pérdidas bajo la Sección 1033.17 (b) del Código. La determinación de "persona relacionada" se hará al momento de la venta de la propiedad inmueble.

- (6) Las ganancias de capital a corto plazo, según dicho término es definido por la Sección 1034.01 del Código, realizadas sobre Propiedad de Nueva Construcción o Propiedad Cualificada no estarán sujetas a la exención dispuesta en este Artículo.

Artículo 6.- 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, según definidas en el Código, el límite referido en la Sección 1034.01(c)(2) del Código con respecto a las pérdidas de capital realizadas que pueden ser utilizadas por el contribuyente contra ingreso ordinario para determinado año contributivo será cinco mil (5,000) dólares en la medida en que las pérdidas de capital realizadas sean generadas en la venta de una Propiedad Cualificada efectuada a partir de la vigencia de esta ley, pero en o antes del 31 de octubre de 2011.
- (b) Arrastre de pérdida de capital.- En el caso de que el contribuyente tuviere una pérdida neta de capital, según definida en el Código, generada en la venta de una Propiedad Cualificada efectuada a partir del 1 de septiembre de 2010, pero en o antes del 31 de octubre de 2011, el arrastre de dicha pérdida no se limitará a los cinco (5) años contributivos siguientes, sino que la misma podrá ser arrastrada hasta un máximo de quince (15) años, de conformidad con el párrafo (a) de este Artículo.
- (c) Para tener derecho a los beneficios provistos en este Artículo, el contribuyente tendrá que declarar la venta en la planilla de contribución sobre ingresos correspondiente al año en que generó la pérdida realizada.

Artículo 7.- Exención del pago de la contribución sobre la propiedad inmueble

El adquirente de una Propiedad de Nueva Construcción entre el 1 de septiembre de 2010 y el 31 de octubre de 2011 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 Núm. 83 de 30 de agosto de 1991, según enmendada, y/o la Ley Núm. 71 del 2 de julio de 2010, con respecto a dicha propiedad.

La exención será por un término de cinco (5) años, y será aplicable comenzando el 1 de enero de 2011 y terminando el 31 de diciembre de 2015.

Toda persona que adquiera una Propiedad de Nueva Construcción entre el 1 de septiembre de 2010 y el 31 de diciembre de 2010 gozará de la exención provista en este Artículo desde el pago correspondiente al segundo semestre del año fiscal 2010-2011 vencidero el 1 de enero de 2011 y terminando con el pago del primer semestre del año fiscal 2015-2016 vencidero el 1 de julio de 2015.

Por otra parte, toda persona que adquiera una Propiedad de Nueva Construcción entre el 1 de enero de 2011 y el 31 de octubre de 2011 gozará de la exención provista en este Artículo desde la fecha que adquiera dicha propiedad y terminando con el pago del primer semestre del año fiscal 2015-2016 vencidero el 1 de julio de 2015. Por lo tanto, se prorrateará la exención para el semestre de la adquisición.

Esta exención recae sobre el primer comprador de una Propiedad de Nueva Construcción, por lo que, de dicha propiedad ser vendida, traspasada o cedida, la exención provista en este Artículo dejará de ser efectiva a la fecha de vencimiento del semestre siguiente de la fecha de venta, cesión o traspaso de dicha propiedad.

Disponiéndose, que en aquellos casos en que el vendedor de la Propiedad de Nueva Construcción haya pagado la contribución sobre la propiedad inmueble antes descrita para algún período que de acuerdo a los términos y condiciones de la compraventa le corresponda al adquirente de la Propiedad de Nueva Construcción y por lo cual le aplica la exención de contribución sobre la propiedad inmueble aquí dispuesta,

entonces dicho vendedor podrá solicitar el reintegro o crédito correspondiente sobre la contribución sobre la propiedad inmueble para dicho período.

Artículo 8.- Exención del pago de la contribución especial estatal sobre propiedad inmueble

El adquirente de una Propiedad de Nueva Construcción entre el 1 de septiembre de 2010 y el 31 de octubre de 2011 estará totalmente exento del pago de la contribución especial estatal sobre propiedad inmueble impuesta de conformidad con las disposiciones de la Ley Núm. 7 del 9 de marzo de 2009, según enmendada, con respecto a dicha propiedad. La exención relacionada al pago de contribución especial estatal sobre propiedad inmueble aquí provista comenzará a partir del año fiscal 2010-2011.

Esta exención recae sobre el primer comprador de una Propiedad de Nueva Construcción, por lo que, de dicha propiedad ser vendida, traspasada o cedida, la exención provista en este Artículo dejará de ser efectiva a la fecha de vencimiento del semestre siguiente de la fecha de venta, cesión o traspaso de dicha propiedad.

Disponiéndose, que en aquellos casos en que el vendedor de la Propiedad de Nueva Construcción haya pagado la contribución especial estatal sobre la propiedad inmueble antes descrita para algún período que de acuerdo a los términos y condiciones de la compraventa le corresponda al adquirente de la Propiedad de Nueva Construcción y por lo cual le aplica la exención de contribución especial estatal sobre la propiedad inmueble aquí dispuesta, entonces dicho vendedor podrá solicitar el reintegro o crédito correspondiente sobre la contribución especial estatal sobre la propiedad inmueble para dicho período.

Artículo 9.- Exención de Cobro de Derechos y Aranceles para Instrumentos Públicos.

(a) Venta y constitución de hipoteca de Propiedad de Nueva Construcción.- Todas las partes involucradas en la venta, efectuada a partir del 1 de septiembre de 2010 y antes del 31 de octubre de 2011, de una Propiedad de Nueva Construcción estarán cien por ciento (100%) 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, escritura de acta de edificación y constitución de hipoteca de una Propiedad de Nueva Construcción. Las constituciones de hipotecas aquí dispuestas serán aquellas que surjan como consecuencia de una transacción de las permitidas por la Ley. Para poder disfrutar de la exención, el propietario y/o arrendatario deberá presentar copia de la certificación de Propiedad de Nueva Construcción a ser emitida por el vendedor de la propiedad inmueble conforme a la Sección 1(a) de la Ley (Artículo 3(a) de este Reglamento), o el correspondiente contrato de compraventa con su permiso de construcción, en el caso de las casas prediseñadas o prefabricadas en hormigón armado, al notario público, Registrador o cualquier entidad gubernamental ante la cual se reclamen los beneficios de esta exención y se anejará a cualquier documento a ser presentado en el Registro de la Propiedad.

(b) Venta de Propiedad Cualificada.- Disponiéndose además, que el vendedor de una Propiedad Cualificada cuya venta sea efectuada a partir del 1 de septiembre de 2010, pero en o antes del 31 de octubre de 2011, estará cincuenta por ciento (50%) exento 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 de dicha propiedad. Para poder disfrutar de la exención, el propietario y/o arrendatario deberá presentar copia certificada de la declaración jurada emitida por el vendedor de la propiedad inmueble conforme al Artículo 3(c) de este Reglamento al notario público, Registrador o cualquier entidad gubernamental ante la cual se reclamen los beneficios de esta exención y se anejará a cualquier documento a ser presentado en el Registro de la Propiedad.

(c) Cancelación Hipoteca de Propiedad Cualificada.- El vendedor de una Propiedad Cualificada cuya venta sea efectuada a partir del 1 de septiembre de 2010, pero en o antes del 31 de octubre de 2011, estará cien por ciento (100%) exento 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 cancelación de toda hipoteca que grave dicha propiedad, independientemente de que la escritura de cancelación de hipoteca sea otorgada luego del 31 de octubre de 2011, e irrespectivamente de quién comparezca solicitando la cancelación de dicha hipoteca. Las cancelaciones de hipotecas aquí dispuestas serán aquellas que surjan como consecuencia de una transacción de las permitidas por esta Ley. Para poder disfrutar de la exención, el propietario y/o arrendatario deberá presentar copia de la declaración jurada emitida por el vendedor de la propiedad inmueble conforme al Artículo 3(c) de este Reglamento al notario público, Registrador o cualquier entidad gubernamental ante la cual se reclamen los beneficios de esta exención y se anejará a cualquier documento a ser presentado en el Registro de la Propiedad.

(d) Hipoteca de Propiedad Cualificada.- El comprador de una Propiedad Cualificada que adquiera dicha propiedad a partir del 1 de septiembre de 2010, pero en o antes del 31 de octubre de 2011, estará cincuenta por ciento (50%) exento 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. Las hipotecas aquí dispuestas serán aquellas que surjan como consecuencia de una transacción de las permitidas por esta Ley. Para poder disfrutar de la exención, el propietario y/o arrendatario deberá presentar copia certificada de la declaración jurada emitida por el vendedor de la propiedad inmueble conforme al Artículo 3(c) de este Reglamento al notario público, Registrador o cualquier entidad gubernamental ante la cual se reclamen los beneficios de esta exención y se anejará a cualquier documento a ser presentado en el Registro de la Propiedad.

(e) Honorarios o aranceles notariales.- Los honorarios o aranceles notariales se regirán por las disposiciones de la Ley Notarial de Puerto Rico, Ley Núm. 75 de 2 de julio de 1987, según enmendada, por lo que todo documento público sujeto a este Artículo deberá cancelar el correspondiente sello notarial. Igualmente, todos los testimonios deberán cancelar el correspondiente sello de la sociedad de asistencia legal.

SEPARABILIDAD: Si cualquier artículo, sección, aparatado, párrafo, inciso, cláusula, frase o parte de la Ley o de este Reglamento fuese declarado nulo, ineficaz o inconstitucional por un tribunal de jurisdicción competente, la sentencia dictada a ese efecto no afectará, perjudicará ni invalidará el resto de la Ley o de este Reglamento, quedando sus efectos limitados al artículo, sección, aparatado, párrafo, inciso, cláusula, frase o parte de la Ley o de este Reglamento que fuere así declarado, nulo, ineficaz o inconstitucional.

DEROGACION: Este Reglamento deroga el reglamento núm. 7923 de 7 de septiembre de 2010.

EFFECTIVIDAD: Este Reglamento tiene vigencia y efectividad a partir de su presentación en el Departamento de Estado, de conformidad con las disposiciones del Artículo 4 de la Ley Núm. 132 de 2 de septiembre de 2010.

APROBADO: En San Juan, Puerto Rico a 14 de julio de 2011.



CPA Jesús F. Méndez Rodríguez
Secretario de Hacienda

Presentado en el Departamento de Estado el de julio de 2011.