



## LA CONTRIBUCION SOBRE LA PROPIEDAD INMUEBLE BAJO LAS LEYES DE ESTÍMULO AL MERCADO DE INMUEBLES E IMPULSO A LA VIVIENDA

Durante los años 2010, 2011 y 2012, se aprobaron varias leyes que proveen una exención contributiva para fines de la contribución sobre la propiedad inmueble para las personas que compraron ciertas propiedades inmuebles durante dichos años calendario. En este artículo se resumen las disposiciones pertinentes de esas leyes y de los reglamentos emitidos bajo las mismas.

### I. LEY DE ESTÍMULO AL MERCADO DE PROPIEDADES INMUEBLES<sup>1</sup> (la "Ley Núm.132")

La Ley Núm.132, entre otras cosas, le concede una **exención total** del pago de la **contribución sobre la propiedad inmueble** a cualquier persona que **adquiera una Propiedad de Nueva Construcción** durante el periodo de tiempo que **comenzó el 1 de septiembre de 2010 y terminó el 30 de junio de 2011** (el "Periodo de Compra")<sup>2</sup>.

Para fines de esta Ley, una **Propiedad de Nueva Construcción** es una 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 de un urbanizador**<sup>3</sup>. Para que la propiedad inmueble se considere Propiedad de Nueva Construcción, el **vendedor** de la propiedad inmueble tiene que **certificarle al comprador, mediante declaración jurada, en o antes de la fecha de compra**, que la propiedad inmueble es de nueva construcción y no ha sido anteriormente objeto de ocupación<sup>4</sup>.

Además, se considera Propiedad de Nueva Construcción cualquier modelo de casa terrera, de dos niveles o en elevación, **prediseñadas o prefabricadas** en hormigón armado que haya sido adquirido de una empresa de casas prediseñadas o de prefabricación bona fide y cuyos planos hayan sido aprobados por la Administración de Reglamentos y Permisos en o antes de 30 de diciembre de 2009 (sujeto a cualquier dispensa que

puediera otorgar el Secretario del Departamento de Asuntos del Consumidor)<sup>5</sup>. En estos casos, para que la propiedad pueda ser considerada como Propiedad de Nueva Construcción, el **adquirente** deberá presentar copia del **contrato de venta** y cumplir con otros requisitos que establece la ley, que incluye el que se **comenzó a construir** la propiedad **entre el 1 de septiembre de 2010 y el 30 de junio de 2011** y que la construcción **se terminó en o antes del 31 de marzo de 2012**<sup>6</sup>.

Esta exención aplica por un periodo de 5 años que comenzó el 1 de enero de 2011 y termina el 31 de diciembre de 2015<sup>7</sup>. Según el Reglamento 7923, para una persona que adquirió una Propiedad de Nueva Construcción entre el 1 de septiembre de 2010 y el 31 de diciembre de 2010, la exención comenzó con el pago correspondiente al segundo semestre del año fiscal 2010-2011, que venció el 1 de enero de 2011 y termina con el pago del primer semestre del año fiscal 2015-2016, que vence el 1 de julio de 2015<sup>8</sup>.

Por otro lado, si la persona adquirió la Propiedad de Nueva Construcción entre el 1 de enero de 2011 y el 30 de junio de 2011, su exención comenzó desde la fecha en que adquirió la propiedad y termina con el pago del primer semestre del año fiscal 2015-2016<sup>9</sup>. Por lo tanto, de acuerdo al Reglamento 7923, la exención correspondiente al semestre en el cual se adquirió la propiedad se tiene que prorratear<sup>10</sup>.

Resalto, que la manera que indica el Reglamento 7923 que se aplica la exención no es consistente con la manera en que generalmente se aplican las exenciones para fines de la contribución sobre la propiedad inmueble. Veamos.

Si durante el año calendario, una persona adquiere una propiedad que va a constituir su residencia principal, la exención que se concede a la residencia principal comienza a aplicar el 1 de enero del año siguiente a la fecha de compra, que representa la fecha

de tasación de la propiedad para fines de la contribución sobre la propiedad inmueble<sup>11</sup> para el año fiscal que comienza después de esa fecha, y es efectiva para el pago de la contribución que corresponde al primer semestre del año fiscal y vence el 1 de julio siguiente a ese 1 de enero. Veamos un ejemplo.

El 15 de septiembre de 2010, una persona adquirió una propiedad que constituía su residencia principal. Aplicando la regla indicada en el párrafo anterior, la exención debió de comenzar a aplicar desde el 1 de enero de 2011 (la fecha de tasación de la propiedad para el año fiscal 2011-2012). Esa exención fue efectiva para la contribución correspondiente al primer semestre del año fiscal 2011-2012, cuyo pago venció el 1 de julio de 2011.

El pago de la contribución correspondiente al segundo semestre del año fiscal 2010-2011 (que vencía el 1 de enero de 2011), no estaba cubierto por la exención del adquirente y le aplicaba el mismo tratamiento que tenía para el vendedor, que se determinó el 1 de enero de 2010 (la fecha de tasación de la propiedad para el año fiscal 2010-2011).

Más aún, como regla general, una exención no se prorratea cuando una propiedad sujeta a la misma se adquiere durante un semestre del año fiscal. Y una exención concedida en la fecha de tasación de una propiedad, aplica durante todo el año fiscal (esto es, a los dos semestres forman parte del mismo) y no a un solo semestre.

Como se puede apreciar, ese no es el tratamiento que se le está dando a la exención que concede la Ley 132. De manera que sería conveniente, en los casos en que aplique la exención, asegurarse que el Centro de Recaudaciones de Ingresos Municipales ("CRIM") está aplicando la exención como se establece en el Reglamento 7923.

## II. LEY DE ENMIENDAS A LA LEY DE ESTIMULO A LOS INMUEBLES<sup>12</sup> (la "Ley Núm.115")

La Ley Núm.115 enmendó la Ley Núm. 132 para, entre otras cosas, **extender el Periodo de Exención hasta el 31 de octubre de 2011** (en lugar de hasta el del 30 de junio de 2011, como era originalmente)<sup>13</sup>. Luego de la enmienda, una persona que adquirió una Propiedad de Nueva Construcción entre el 1 de septiembre de 2010 y el 31 de octubre de 2011, cualifica para la **compra** total que concede la Ley 132 para fines de la contribución sobre la propiedad inmueble. Los demás términos y condiciones de la Ley 132 quedaron inalterados.

Por otro lado, se emitió un nuevo Reglamento bajo la Ley Núm.132<sup>14</sup>, **que derogó el Reglamento Núm. 7923**, pero no

cambió el Artículo 7 de ese Reglamento, excepto para sustituir la fecha del 30 de junio de 2011 por la del 31 de octubre de 2011<sup>15</sup>.

## III. LEY DE TRANSICIÓN DEL PROGRAMA IMPULSO A LA VIVIENDA<sup>16</sup> (la "Ley Núm. 216")

La Ley Núm. 216, que **sustituyó** la **Ley 132**, según enmendada, básicamente sigue el patrón de dicha Ley. Por lo tanto, entre otras cosas, esta Ley concede una exención del pago de la contribución sobre la propiedad inmueble a cualquier persona que adquiera una Propiedad de Nueva Construcción durante el periodo de tiempo que **comenzó el 1 de noviembre de 2011 y terminó el 31 de diciembre de 2012** (el "Nuevo Periodo de Compra")<sup>17</sup>. La exención es por un término **máximo** de cinco (5) años que comenzó el 1 de enero de 2011 y termina no más tarde del 31 de diciembre de 2017<sup>18</sup>.

Sin embargo, distinto a la Ley 132, la Ley 216 provee exención para fines de la contribución sobre la propiedad inmueble, total o parcial, dependiendo de la fecha en que la Propiedad de Nueva Construcción fue adquirida. Las nuevas reglas son las siguientes:

1. si la Propiedad de Nueva Construcción fue adquirida entre el **1 de noviembre de 2011 y el 31 de diciembre de 2011**, la exención es total (100% de exención)<sup>19</sup>,
2. si la Propiedad de Nueva Construcción fue adquirida entre el **1 enero de 2012 y el 30 de junio de 2012**, la exención es parcial, se concede un 75% de exención<sup>20</sup>, y
3. si la Propiedad de Nueva Construcción fue adquirida entre el **1 de julio de 2012 y el 31 de diciembre de 2012**, la exención es parcial, se concede un 50% de exención<sup>21</sup>.

El Artículo 8 de la Ley 216 le concede facultad al Gobernador de Puerto Rico para extender, mediante orden ejecutiva, el plazo de algunos o todos de los incentivos que provee la misma. Ejerciendo dicha facultad, se emitió la "Orden Ejecutiva del Gobernador de Puerto Rico para Extender Varios Incentivos de la Ley de Transición del Programa de Impulso a la Vivienda"<sup>22</sup> mediante la cual se extendió, del 31 de diciembre de 2011 al 30 de junio de 2012, el Periodo de Exención aplicable a la exención total<sup>23</sup>. De manera que Propiedad de Nueva Construcción adquirida entre el 1 de noviembre de 2011 y el 30 de junio de 2012, cualifica para un 100% de exención<sup>24</sup>. Esa Orden Ejecutiva, en efecto eliminó la exención parcial de 75%.

El Reglamento emitido bajo la Ley Núm.216<sup>25</sup>, distinto a los emitidos bajo las Leyes 132 y 115 (los "Reglamentos Anteriores"), no establece el semestre ni la fecha de pago en la cual comienza a aplicar la exención. Por lo tanto, se puede argumentar que bajo la Ley Núm.216, no aplican las reglas establecidas en los Reglamentos Anteriores, y aplica la regla general mencionada en la Sección I, anterior.

Ese Reglamento, sin embargo, dispone que la **exención** que concede la Ley le **aplica** solamente al **primer comprador** de una Propiedad de Nueva Construcción. De manera que si esa propiedad es vendida, traspasada o cedida por el primer comprador de la misma, termina la exención; y comenzando con el semestre siguiente a aquel en el cual se efectuó la venta, cesión o traspaso de dicha propiedad, la misma estará sujeta a la contribución sobre la propiedad y el dueño ésta al pago de la contribución correspondiente<sup>26</sup>. Esa disposición aparenta aplicar las reglas de los Reglamentos Anteriores y no la regla general. En vista de ello, resalto nuevamente lo mencionado en la discusión de la Ley 132.

#### **IV. ENMIENDAS A LA LEY DE ESTÍMULO AL MERCADO DE PROPIEDADES INMUEBLES<sup>27</sup> (la "Ley Núm. 288")**

La Ley Número 288, entre otras cosas, **enmendó el Artículo 5 de la Ley Núm. 216<sup>28</sup>** para establecer por legislación lo que se había establecido mediante la Orden Ejecutiva mencionada en la Sección III, anterior.

#### **V. ENMIENDAS A LA LEY DE TRANSICIÓN DEL PROGRAMA IMPULSO A LA VIVIENDA<sup>29</sup> (la "Ley Núm. 303")**

La Ley Número 303, entre otras cosas, enmendó el **Artículo 5 de la Ley Núm. 216<sup>30</sup>** para **extender el Nuevo Periodo de Compra** del 31 de diciembre de 2012 al **30 de junio de 2013<sup>31</sup>** y para eliminar la exención parcial de 50% que se proveía en la misma. De manera que luego de esas enmiendas cualquier Propiedad de Nueva Construcción adquirida entre el 1 de noviembre de 2011 y el 3 de junio de 2013, estará totalmente (100%) exenta del pago de contribuciones sobre la propiedad inmueble.

No está claro, sin embargo, si una persona que compró una Propiedad de Nueva Construcción entre el 1 de julio y el 31 de diciembre de 2012, que bajo las Leyes 216 y 288 estaba 50% exento de la contribución, podrá reclamar un reintegro bajo esta Ley por cualquier contribución pagada.

La Ley 303 dispone que la misma comenzará a regir el **1 de enero de 2013**, pero que toda acción previa que sea conforme a sus disposiciones será válida y legítima<sup>32</sup>. En vista de eso y siguiendo la regla general de aplicación de una exención discutida en la Sección I, anterior, parece que en el caso indicado en el párrafo anterior, el comprador debe estar exento del pago de la contribución correspondiente al segundo semestre del año fiscal 2012-2013, que venció en enero de 2013. Por otro lado, está en duda que sucede con el pago realizado con respecto a cualquier semestre anterior.

1. Ley Núm.132 del 2 de septiembre de 2010.
2. Véanse la Sección 5 de la Ley Núm.132 y el Artículo 7 del Reglamento Núm. 7923, del 7 de septiembre de 2010 (el "Reglamento 7923").
3. Véanse la Sección 1(a)1 de la Ley Núm.132 y el Artículo 3(a) (1) del Reglamento Núm. 7923.
4. Véanse la Sección 1(a)1 de la Ley Núm.132 y el Artículo 3(a) (3) del Reglamento Núm. 7923.
5. Véanse la Sección 1(a)2 de la Ley Núm.132 y el Artículo 3(a) (2) del Reglamento Núm. 7923.
6. Idem.
7. Véanse la Sección 5 de la Ley Núm.132 y el Artículo 7 del Reglamento Núm. 7923.
8. Véase el Artículo 7 del Reglamento Núm. 7923.
9. Idem.
10. Véase el Artículo 7 del Reglamento Núm. 7923.
11. Véase el artículo 3.18 de la Ley de Contribuciones Municipales sobre la Propiedad, Ley Núm. 83 del 1991.
12. Ley Núm.115 del 5 de julio de 2011.
13. Véase la Sección 5 de la Ley Núm. 115.
14. El Reglamento Núm. 8048, del 21 de julio de 2011 (el "Reglamento 8048").
15. Véase el Artículo 7 del Reglamento Núm. 8048.
16. Ley Núm. 216 del 1 de noviembre de 2011.
17. Véase la Sección 5 de la Ley Núm.216.
18. Idem.
19. Véase la Sección 5(a) de la Ley Núm.216.
20. Véase la Sección 5(b) de la Ley Núm.216.
21. Véase la Sección 5(c) de la Ley Núm.216.
22. Véase el Boletín Administrativo Núm. OE-2011-52, citado en el artículo 6 (a)(1) del Reglamento Núm. 8127, del 23 de diciembre de 2011 (el "Reglamento 8127").
23. Idem.
24. Véase el artículo 6 (a)(2) del Reglamento Núm. 8127.
25. El Reglamento Núm. 8127.
26. Véase el artículo 6 (c) del Reglamento Núm. 8127.
27. Ley Núm.288 del 30 de diciembre de 2011.
28. Véase el Artículo 5 de la Ley Núm. 288.
29. Ley Núm.303 del 21 de diciembre de 2012.
30. Véase el Artículo 4 de la Ley Núm. 303.
31. Idem.
32. Véase el Artículo 9 de la Ley Núm. 303.

**Inscríbete hoy en:**



**Aprovecha la oferta hasta el 31 de mayo**

**[www.colegiocpa.com](http://www.colegiocpa.com)**