LEY NUM 115

11 JUL 12 PM 1:27

GOBIERNO DE PUERTO RICO
Oficina del Asesor Legislativo

6 de julio de 2011

Hon. Thomas Rivera Schatz
Presidente
Senado de Puerto Rico
El Capitolio
San Juan, PR

Estimado señor Presidente:

Me place informarle que el día 5 de julio de 2011, el Gobernador Hon. Luis G. Fortuño, aprobó y firmó el Proyecto de la Cámara 3365 (Conferencia), aprobado en la Decimosexta Asamblea Legislativa en su Quinta Sesión Ordinaria, titulado:

> ***LEY: Para enmendar las Secciones 1, 2, 3, 4, 5, 6 y 7 del Artículo 1; y el Artículo 6 de la Ley Núm. 132 de 2 de septiembre de 2010, conocida como "Ley de Estímulo al Mercado de Propiedades Inmuebles", a los fines de extender los beneficios que se otorgan a través de la misma hasta el 31 de octubre de 2011; y para otros fines relacionados.***

Cordialmente,

Lcdo. Philippe A. Mesa Pabón
Asesor del Gobernador
Asuntos Legislativos

LA FORTALEZA, SAN JUAN, PR 00901 *PO BOX 9020082, SAN JUAN, PR 00902-0082
TEL. 787-721-7000 *FAX 787-723-2605

(P. de la C. 3365)
(Conferencia)

LEY NUM. 115
5 DE JULIO DE 2011

Para enmendar las Secciones 1, 2, 3, 4, 5, 6 y 7 del Artículo 1; y el Artículo 6 de la Ley Núm. 132 de 2 de septiembre de 2010, conocida como "Ley de Estímulo al Mercado de Propiedades Inmuebles", a los fines de extender los beneficios que se otorgan a través de la misma hasta el 31 de octubre de 2011; y para otros fines relacionados.

EXPOSICION DE MOTIVOS

Mediante la Ley Núm. 132 de 2 de septiembre de 2010, se persigue incentivar la compra de propiedad inmueble residencial de nueva construcción, apta para la convivencia familiar que no haya sido objeto de ocupación, sin limitar su aplicación a inmuebles adquiridos para constituir la residencia principal del adquirente.

De igual forma, también incluye incentivar la construcción de viviendas prediseñadas o prefabricadas de hormigón armado adquiridas a empresas *bona fide* de casas prediseñadas o de prefabricación. Se conceden incentivos tanto al que adquiere una nueva propiedad residencial o una propiedad residencial existente o construye una vivienda prediseñada o prefabricada, como al que vende propiedad inmueble existente desde el 1 de septiembre de 2010 hasta el 30 de junio de 2011, de manera que éste último esté en posición de adquirir, añadir o construir una nueva propiedad. También se conceden incentivos tanto al que adquiere como al que vende propiedad inmueble no residencial con valor menor de tres millones de dólares ($3,000,000.00) desde el 1 de septiembre de 2010 hasta el 30 de junio de 2011, para incentivar esta actividad en los pequeños y medianos negocios.

Sin embargo, como mencionáramos anteriormente, la Ley culmina su aplicación este próximo 30 de junio de 2011.

Ahora bien, con esta legislación pretendemos extender los beneficios que se otorgan a través de la Ley 132 hasta el 31 de octubre de 2011. Es nuestra firme convicción el que esta medida propulsará aún más la alicaída industria de la venta de propiedades. Ciertamente, este proyecto deberá reforzar la confianza del consumidor, lo que permitirá estimular la economía de Puerto Rico a través del sector de la construcción y el financiamiento correspondiente. No hay duda de que este proyecto de enmienda a la Ley 132 responde a la necesidad del país de estimular y apoyar el desarrollo de la economía a través de las propiedades inmuebles. La extensión del

estímulo al mercado de propiedades inmuebles redundará en beneficios no sólo para la industria de la construcción, sino también para los consumidores, arrendadores, banca, corredores de bienes raíces, industrias relacionadas y la economía en general.

DECRETASE POR LA ASAMBLEA LEGISLATIVA DE PUERTO RICO:

Artículo 1.-Se enmienda la Sección 1 del Artículo 1 de la Ley Núm. 132 de 2 de septiembre de 2010, para que lea como sigue:

"Sección 1.-Definiciones

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

(a) ...

1) ...

2) todo modelo de casa terrera, de dos niveles o en elevación de casas prediseñadas o prefabricadas en hormigón armado adquirido a una empresa de casas prediseñadas o de prefabricación bona fide y cuyos planos hayan sido aprobados por la Administración de Reglamentos y Permisos (ARPE) en o antes de 30 de diciembre de 2009, excepto por vía de dispensa que pudiera otorgar el Secretario del Departamento de Asuntos del Consumidor. Para que la vivienda prediseñada o prefabricada sea considerada como Propiedad de Nueva Construcción, el adquirente deberá presentar copia del contrato de ventas otorgado entre el adquirente y la empresa de casas prediseñadas o de prefabricación y que se comience a construir con su debido Permiso de Construcción otorgado por la ARPE o su agencia sucesora entre el 1 de septiembre de 2010 y el 31 de octubre de 2011 y cuya construcción finalice 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.

(b) ...

(c) ...

1) ...

2) 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).

..."

Artículo 2.-Se enmienda la Sección 2 del Artículo 1 de la Ley Núm. 132 de 2 de septiembre de 2010, para que lea como sigue:

"Sección 2.-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 luego de la vigencia de esta 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 esta Ley.

..."

Artículo 3.-Se enmienda la Sección 3 del Artículo 1 de la Ley Núm. 132 de 2 de septiembre de 2010, para que lea como sigue:

"Sección 3.-Contribución Especial a todo Individuo, Sucesión, Corporación, Sociedad o Fideicomiso sobre Ganancia Neta de Capital a Largo Plazo

(a) 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 neta de capital a largo plazo 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) Ganancia en venta de propiedad adquirida luego del 1 de septiembre de 2010, pero en o antes del 31 de octubre de 2011.-

(1) La totalidad de la ganancia neta de capital a largo plazo generada en la venta de una Propiedad de Nueva Construcción adquirida por el vendedor a partir del 1 de 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) La ganancia neta de capital a largo plazo generada en la venta de una Propiedad Cualificada adquirida por el vendedor a partir del 1 de 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 recibida la planilla informativa relacionada con la venta de una Propiedad de Nueva Construcción o Propiedad Cualificada, el Departamento de Hacienda certificará por escrito en o antes de treinta (30) días al adquirente 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.

(c) Disposiciones generales aplicables a esta Sección.-

(1) Para tener derecho a reclamar la exención en la ganancia neta de capital a largo plazo provista en esta Sección, 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. Más aún, en el caso de ganancia neta de capital a largo plazo generada en la venta de Propiedad de Nueva Construcción o Propiedad Cualificada, 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 esta Sección.

(2) Los beneficios dispuestos por esta Ley sólo estarán disponibles al primer vendedor y correspondiente primer comprador de cada unidad de Propiedad de Nueva Construcción o de Propiedad Cualificada, y no serán de aplicación con respecto a ningún adquirente en una transferencia subsiguiente, aun cuando ésta ocurra antes del 31 de octubre de 2011.

..."

Artículo 4.-Se enmienda la Sección 4 del Artículo 1 de la Ley Núm. 132 de 2 de septiembre de 2010, para que lea como sigue:

"Sección 4.-Uso de pérdida generada en la venta de una Propiedad Cualificada

(a) Aumento en el límite de las pérdidas de capital permitidas contra ingreso ordinario.- En el caso de un contribuyente que no sea una corporación o una sociedad, el límite referido en la Sección 1121 (d)(2) del Código con respecto a las pérdidas de capital que pueden ser utilizadas por el contribuyente contra ingreso ordinario para determinado año contributivo será cinco mil (5,000) dólares en la medida en que las pérdidas de capital sean generadas en la venta de una Propiedad Cualificada efectuada luego de la vigencia de esta Ley, pero en o antes del 31 de octubre de 2011.

(b) Arrastre de pérdida de capital.- En el caso de que el contribuyente tuviere una pérdida neta de capital generada en la venta de una Propiedad Cualificada efectuada a partir del 1 de 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, en conformidad con el inciso (a) de esta Sección.

..."

Artículo 5.-Se enmienda la Sección 5 del Artículo 1 de la Ley Núm. 132 de 2 de septiembre de 2010, para que lea como sigue:

"Sección 5.-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."

Artículo 6.-Se enmienda la Sección 6 del Artículo 1 de la Ley Núm. 132 de 2 de septiembre de 2010, para que lea como sigue:

"Sección 6.-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."

Artículo 7.-Se enmienda la Sección 7 del Artículo 1 de la Ley Núm. 132 de 2 de septiembre de 2010, para que lea como sigue:

"Sección 7.-Exención de Cobro de Derechos y Aranceles para Instrumentos Públicos

Todas las partes involucradas en la venta, efectuada luego del 1 de septiembre de 2010, pero en o antes del 31 de octubre de 2011, de una Propiedad de Nueva Construcción estarán exentas del pago de toda clase de cargos por concepto de sellos de rentas internas y comprobantes requeridos por ley para el otorgamiento de documentos públicos y su presentación e inscripción en cualquier registro público del Gobierno con relación a la venta, compra, arrendamiento, financiamiento, constitución de hipoteca de una Propiedad de Nueva Construcción. Para poder disfrutar de la exención, el propietario y/o arrendatario deberá presentar copia de la certificación jurada de Propiedad de Nueva Construcción a ser emitida por el vendedor de la propiedad inmueble, conforme a la Sección 1 de esta Ley 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. Disponiéndose, además, que el vendedor de una Propiedad Cualificada cuya venta fuera efectuada a partir del 1 de septiembre de 2010, pero en o antes del 31 de octubre de 2011, tendrá una exención de cincuenta (50) por

ciento del pago de toda clase de cargos por concepto de sellos de rentas internas y comprobantes requeridos por ley para el otorgamiento de documentos públicos y su presentación e inscripción en cualquier registro público del Gobierno con relación a la venta u otro traspaso de dicha propiedad. El vendedor de una Propiedad Cualificada cuya venta fuera efectuada a partir del 1 de septiembre de 2010, pero en o antes del 31 de octubre de 2011, estará totalmente 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. 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, tendrá una exención del cincuenta (50) por ciento del pago de toda clase de cargos por concepto de sellos de rentas internas y comprobantes requeridos por ley para el otorgamiento de documentos públicos y su presentación e inscripción en cualquier registro público del Gobierno con relación a la compra e hipoteca de dicha propiedad. Los honorarios o aranceles notariales se regirán por las disposiciones de la Ley Notarial de Puerto Rico, Ley Núm. 75 de 2 de julio de 1987, según enmendada."

Artículo 8.-Se enmienda el Artículo 6 de la Ley Núm. 132 de 2 de septiembre de 2010, para que lea como sigue:

"Artículo 6.-Informes

El Secretario de Hacienda deberá radicar en las Secretarías de ambos Cuerpos Legislativos, al 30 de abril de 2011 y al 31 de diciembre de 2011, un informe detallado del impacto económico, incluyendo, sin limitarse a, la cantidad de personas que se han acogido a los beneficios de esta Ley, la cantidad de unidades vendidas y el impacto económico que tuvo la concesión de las exenciones aquí dispuestas."

Artículo 9.-Esta Ley entrará en vigor inmediatamente después de su aprobación.