

ESTADO LIBRE ASOCIADO DE PUERTO RICO

17^{ma} Asamblea
Legislativa

1^{ra} Sesión
Ordinaria

SENADO DE PUERTO RICO

P. del S. 233

14 de enero de 2013

Presentado por el señor *Rosa Rodríguez*

Referido a la Comisión de Gobierno, Eficiencia Gubernamental e Innovación Económica

LEY

Para establecer la “Ley de Reinversión de Capital de Puerto Rico”; reformar el tratamiento contributivo de los Fideicomisos de Inversión en Bienes Raíces; para permitir la reorganización de empresas para liberar su capital mediante el mecanismo de fideicomisos de inversión en bienes raíces, permitiendo la reinversión en ciertas categorías de empresas; para enmendar la Ley Número 1 de 31 de enero de 2011, según enmendada, conocida como “Código de Rentas Internas para un Nuevo Puerto Rico”; y para otros fines relacionados.

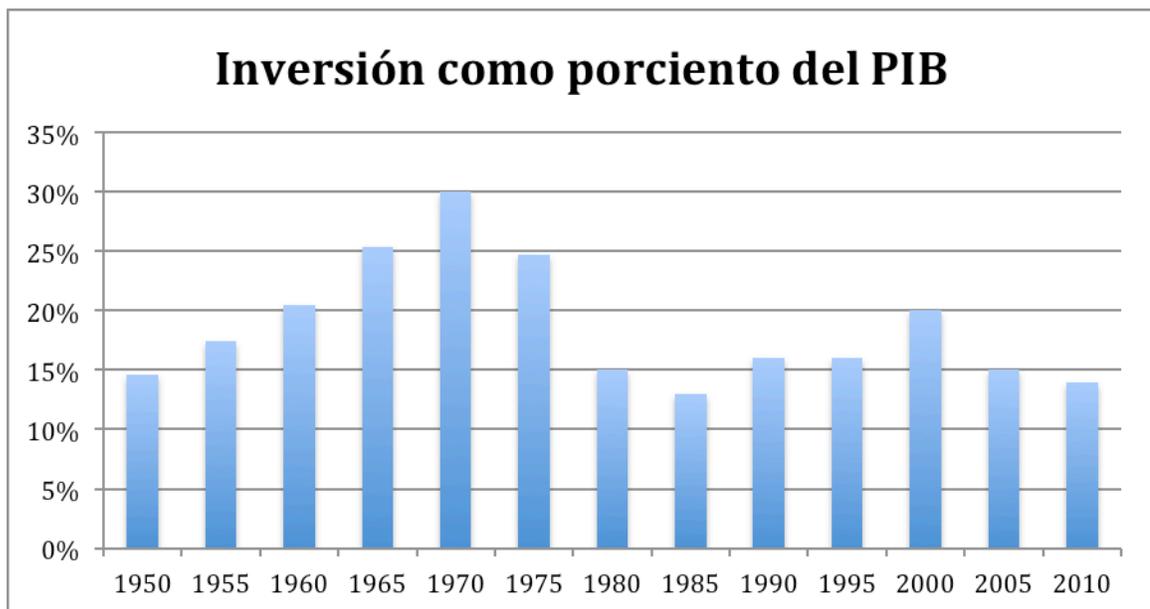
EXPOSICIÓN DE MOTIVOS

Puerto Rico se enfrenta a una crisis económica profunda. El desempleo ronda niveles altísimos. Entre el 2007 y el 2011 se han perdido casi 180,000 empleos. Cada uno de esos empleos perdidos es una tragedia para Puerto Rico, y debemos detenerla. La forma de comenzar a crear empleos es estimulando la inversión en Puerto Rico.

El clima financiero actual, por razones históricas y restrictivas, no es favorable para la inversión nueva. Las inversiones muchas veces tienen que realizarse con ganancias retenidas directamente de sus ingresos (“retained earnings”) o con inversión directa de ahorros. Sin acceso a financiamiento, no se pueden realizar proyectos de envergadura o inversiones a gran escala que hagan la diferencia. No se puede financiar

un hotel, una fábrica, en la ausencia de fuentes de capital significativas. Lo que necesita Puerto Rico para volver al camino del progreso económico es encontrar fuentes de capital.

Nuestra economía es una de las economías donde más se consume con proporción a su tamaño. Las estadísticas confirman que un 15% de nuestra economía es dedicada a la inversión, en comparación de un 20% en los Estados Unidos. Para colmo, la economía de Estados Unidos es una de las menos que consume en el mundo. Para poder cerrar la brecha de inversión, hay que cerrar la brecha de empleos. Esta necesidad ha sido confirmada por el Government Accounting Office (GAO) federal. Esta agencia identificó como el reto principal para nuestra economía poder finalmente cerrar la brecha de inversión. En el año 2000, la inversión llegó a ser un 20% de nuestro producto interno bruto. No hemos vuelto a alcanzar esos niveles de inversión en la economía de Puerto Rico. Mientras nuestra inversión se quede estancada (o peor aun, se disminuya, como ha sido el patrón en los pasados cuatro años) nunca podremos crear los empleos que necesitamos.



Una forma de alcanzar la inversión que necesitamos es utilizar el capital acumulado de empresas exitosas para ponerlo a disposición de nuevas inversiones. Esas nuevas inversiones se pueden financiar total o principalmente con equidad, obviando la necesidad para financiamiento de alto riesgo.

Para crear los empleos necesarios, hace falta ese capital, proveniente de diferentes fuentes. Una de esas fuentes es el capital creado en Puerto Rico y que se invierte fuera de la isla. Ese capital es producto del trabajo de miles de puertorriqueños que con éxito han logrado convertir sus ideas en realidad, creando empleos y estableciendo negocios productivos. Otra de las fuentes es capital externo que podría ser invertido en Puerto Rico si contáramos con los medios para atraerlo. Si se pueden captar esas dos fuentes de capital, se puede aumentar la inversión en Puerto Rico.

Los Fideicomisos de Inversión en Bienes Raíces (REIT, por sus siglas en inglés) están entre los medios más importantes de inversión en los Estados Unidos y a través del mundo. Estos REIT permiten que se vendan participaciones en un portafolio amplio de bienes raíces, logrando diversificación en la inversión sin ser único propietario. Los REIT son el medio preferido de la industria financiera para invertir en bienes raíces a través de los Estados Unidos. Al 30 de junio de 2012 se estiman en 630 mil millones de dólares la inversión realizada por REITs en los Estados Unidos. Sin embargo, la legislación de Puerto Rico sobre REIT, contenida en el Código de Rentas Internas, no es lo suficientemente atractivo para estimular su creación. Por esa razón, en Puerto Rico sólo hay 8 REITs operando varios centros comerciales, y todos tienen sus oficinas centrales fuera de Puerto Rico.

Esta Ley atempera la legislación sobre fideicomisos de bienes raíces a las circunstancias actuales de la economía puertorriqueña. De esa manera, nuestro Código de Rentas Internas será capaz de aprovechar plenamente el concepto de los REIT. Se reduce la cantidad de personas necesarias para formar un REIT, de tal manera que el mecanismo esté disponible en más instancias. Un efecto secundario, pero positivo, de esta legislación es permitirle a la clase media unirse para invertir sus ahorros en portafolios de bienes raíces diversificados. De esa manera se reduce sustancialmente el

riesgo inherente en la inversión individual en bienes raíces. Por tanto, los cambios realizados por esta legislación permiten utilizar el mecanismo de REIT para fomentar el desarrollo y reactivación de la industria de la construcción al abrir las puertas a la agrupación de inversionistas medianos para invertir en bienes raíces.

Sin embargo, el propósito principal de esta legislación es liberar las ganancias de empresas exitosas, para permitirles invertir esas ganancias acumuladas en la economía de Puerto Rico. Los bienes raíces transferidos a un REIT permiten a los inversionistas liberar su inversión y su ganancia. Aplazar el pago de ganancias de capital cuando una empresa exitosa invierte en nuevas empresas también facilita la liberación del capital de empresas existentes. El capital liberado mediante estos REIT se convertirá en capital de riesgo para nuevas inversiones. De esa forma se estimula el crecimiento económico y la inversión en Puerto Rico para crear empleos para nuestra gente.

Las empresas donde se podrán invertir las ganancias son aquellas que han demostrado ser particularmente efectivas en la creación de empleos. Incluye el desarrollo de centros urbanos, la compra de deuda pública del gobierno, la exportación de bienes y servicios, actividades turísticas y otros fideicomisos de bienes raíces que invierten en Puerto Rico. Si la ganancia obtenida no se reinvirtiera y se mantuviera invertida, estaría sujeto a las leyes contributivas en su plena efectividad.

Por ejemplo, una empresa puertorriqueña fue creada con \$30 millones en capital y \$60 millones en deuda para un valor total de \$90 millones. Con el pasar del tiempo, el valor de la empresa aumentó a \$120 millones para una ganancia de \$30 millones. Los accionistas quieren reinvertir esa ganancia mediante venta. Bajo nuestro plan, si reinvierten los \$30 millones de ganancia en nuevas empresas, no pagarían contribuciones en ese momento. El mecanismo del REIT les permite atraer capital para comprar el negocio existente, liberando los \$30 millones para ser que reinvertidos de manera exenta en nuevos negocios. Esa reinversión de los \$30 millones, permitiría crear casi 1,000 empleos. Si en algún momento la empresa dejara de reinvertir su ganancia en actividades generadoras de empleos en Puerto Rico, pagaría los impuestos aplicables

bajo la ley vigente. Esto permitiría eliminar el riesgo de pérdida para el fisco. En otras palabras, esta medida no tiene costo a largo plazo para el gobierno.

Esta legislación establece como política pública la necesidad urgente de la reinversión de capital en nuevas empresas. Permite la reinversión de las ganancias acumuladas -pero improductivas- de empresas establecidas. Esa inversión, dirigida hacia sectores particularmente efectivos en la creación de empleos y el desarrollo económico, tiene el potencial de estimular significativamente la economía de Puerto Rico.

DECRETASE POR LA ASAMBLEA LEGISLATIVA DE PUERTO RICO:

1 Artículo 1.- Esta Ley se conocerá como la “Ley de Reinversión de Capital de
2 Puerto Rico”.

3 Artículo 2.- Declaración de Política Pública.- Será la política pública del Estado
4 Libre Asociado la liberación del capital de empresas establecidas en Puerto Rico, con
5 el propósito de convertir ese capital estático en capital dinámico de inversión en
6 ciertas actividades elegibles. Esas actividades son aquellas que esta Legislatura
7 considera como particularmente importantes para la creación de empleos y el
8 desarrollo económico de Puerto Rico. Estas actividades incluyen otros fideicomisos
9 de inversión en bienes raíces, exportación de productos y servicios, empresas
10 turísticas, y el desarrollo en cascos urbanos. A esos fines, se provee un tratamiento
11 contributivo especial a aquellas empresas que enajenen sus activos mediante
12 transferencia a un fideicomiso de inversión en bienes raíces, y reinviertan el
13 producto de su inversión. Por lo tanto, se establecen nuevos requisitos para la
14 formación de un fideicomiso de inversión en bienes raíces para facilitar la extracción

1 de capital de las empresas establecidas. Por otro lado, se permite que se reinviertan
2 los activos de la empresa establecida en las actividades elegibles sin reconocer la
3 ganancia en ese momento. El Código de Rentas Internas ha de reflejar estos objetivos
4 de política pública.

5 Artículo 3.- Se adiciona la sección 1034.10 a la Ley Número 1 de 31 de enero
6 de 2011, según enmendada, conocida como “Código de Rentas Internas para un
7 Nuevo Puerto Rico” para que lea como sigue:

8 “Sección 1034.10.- Excepción al Reconocimiento de Ganancias de Capital Para
9 Ciertas Transacciones

10 (a) En general.- A pesar de lo dispuesto en la Sección 1034.04 sobre
11 reconocimiento de ganancias de capital, no se reconocerá una ganancia de capital
12 cuando se ceden, enajenan o traspasan valores mobiliarios elegibles, si se utiliza todo
13 el monto total realizado, según definido en la Sección 1034.03(b), de la transacción
14 para comprar o adquirir valores mobiliarios elegibles, dentro de un periodo de
15 noventa (90) días luego de la cesión, enajenación o traspaso, siempre que el
16 contribuyente cumpla con las disposiciones de esta sección. Tampoco se reconocerá
17 una ganancia de capital en transacciones intermedias entre la enajenación original y
18 la adquisición final de valores mobiliarios elegibles, siempre que se cumpla con los
19 requisitos del apartado (e).

20 (b) Fraccionamiento de transacciones.- El contribuyente podrá fraccionar
21 toda transacción en porciones que cualifican y porciones que no cualifican bajo el
22 apartado (a), para cumplir con el requisito de reinversión de dicho apartado (a),

1 sujeto a las disposiciones del apartado (d). Las disposiciones de este apartado no
2 aplicarán al fraccionamiento de transacciones intermedias según definidas en el
3 apartado (e).

4 (c) Definición de Valores Mobiliarios Elegibles.- Para propósitos de esta
5 sección, serán “valores mobiliarios elegibles”:

6 (1) las acciones o certificados de participación en un fideicomiso de
7 inversiones en bienes raíces;

8 (2) las acciones, membresías o valores mobiliarios con derecho a voto, de
9 una compañía organizada bajo leyes del Estado Libre Asociado de Puerto Rico
10 elegible para las disposiciones del apartado (i); y

11 (3) deudas u obligaciones del Estado Libre Asociado de Puerto Rico, sus
12 instrumentalidades o corporaciones públicas.

13 (d) Requisitos de Reinversión.- Para que un contribuyente pueda cualificar
14 para tratamiento preferencial bajo el apartado (a) durante un año contributivo, al
15 final del año contributivo tendrá que haber invertido en adquirir valores mobiliarios
16 elegibles, por lo menos un setenta por ciento (70%) de la ganancia de capital neta
17 total sobre la enajenación de valores mobiliarios elegibles calculada bajo este
18 Subcapítulo (incluyendo ganancias de corto y de largo plazo), que se hubiese
19 reconocido durante el año contributivo bajo la Sección 1034.04 si no se aplicaran las
20 disposiciones del apartado (a).

21 (e) Transacciones Intermedias.- El monto total realizado de una
22 transacción cubierta por el apartado (a) se podrá depositar temporeraamente en otros

1 activos o instrumentos financieros durante el periodo de hasta noventa (90) días
2 entre la enajenación original y la reinversión en valores mobiliarios elegibles al que
3 hace referencia dicho apartado. Sin embargo, toda la ganancia neta de capital, si
4 alguna, realizada en las transacciones intermedias entre la enajenación original y la
5 inversión final en valores mobiliarios elegibles cubiertos bajo el apartado (a) deberá a
6 su vez ser invertida en valores mobiliarios elegibles durante el periodo de hasta
7 noventa días luego de la enajenación original al que hace referencia dicho apartado.
8 Si no se invierte toda la ganancia neta de capital de las transacciones intermedias en
9 valores mobiliarios elegibles, se reconocerá según las reglas de la Sección 1034.04 la
10 transacción que estuvo cubierta por el apartado (a), incluyendo cualquier transacción
11 intermedia.

12 (f) Pérdidas Netas de Capital en Transacciones Intermedias.- Si hubiera
13 una pérdida neta de capital en las transacciones intermedias, el monto total de la
14 venta original que tendría que invertirse en valores mobiliarios elegibles al final de la
15 transacción cubierta por el apartado (a) se reducirá por el monto de la pérdida neta
16 en las transacciones intermedias.

17 (g) Transacciones Abusivas.- El contribuyente tendrá que demostrar a
18 satisfacción del Secretario que una transacción o serie de transacciones (sean o no
19 transacciones intermedias) cubierta por el apartado (a) no se realizó con la intención
20 de evadir los requisitos del apartado (e), del apartado (h), y de realizar o dejar de
21 realizar una ganancia de capital sin cumplir con los requisitos de esta sección o de la
22 sección 1034.04 según sea el caso, si hubiera:

1 (1) una ganancia neta de capital en transacciones no cubiertas por el
2 apartado (a) que sea contemporánea, y de tamaño comparable, a una pérdida neta de
3 capital que sí esté cubierta por el apartado (a);

4 (2) una distribución al contribuyente que sea contemporánea, y de tamaño
5 comparable, a una pérdida neta de capital que sí esté cubierta por el apartado (a); o

6 (3) una pérdida neta de capital en transacciones no cubiertas por el
7 apartado (a) que sea contemporánea, y de tamaño comparable, a una ganancia neta
8 de capital que sí esté cubierta por el apartado (a).

9 (h) Obligación de Retener los Valores Mobiliarios Elegibles.- Luego de una
10 transacción cubierta por el apartado (a), el contribuyente no podrá enajenar los
11 valores mobiliarios elegibles adquiridos al final de la transacción por un periodo de
12 doce (12) meses desde su adquisición. Sin embargo, en el caso de que los valores
13 mobiliarios elegibles adquiridos sean deudas u obligaciones del Estado Libre
14 Asociado de Puerto Rico, sus instrumentalidades o corporaciones públicas, el per el
15 contribuyente no podrá enajenar los valores mobiliarios elegibles adquiridos al final
16 de la transacción por un periodo de treinta y seis (36) meses desde su adquisición. De
17 no hacerlo, se reconocerá según las reglas de la Sección 1034.04, la transacción que
18 estuvo cubierta por el apartado (a), incluyendo cualquier transacción intermedia.

19 (i) Compañías elegibles- Serán compañías elegibles bajo el apartado (c)(2)
20 de esta sección aquellas que

1 (1) someta junto con su planilla de contribución sobre ingresos una
2 elección para ser considerada como una compañía elegible, o tenga vigente una
3 elección sometida en un año contributivo anterior;

4 (2) al menos un setenta y cinco por ciento (75%) de su ingreso bruto
5 durante el año contributivo provengan de fuentes elegibles según definidas en el
6 apartado (j);

7 (3) al cierre de cada trimestre del año contributivo, al menos un sesenta
8 por ciento (60%) del valor en el mercado de sus activos totales esté representado por
9 activos que produzcan ingresos de fuentes elegibles según definidas en el apartado
10 (j), efectivo o sus equivalentes (incluyendo cuentas y notas a cobrar), y valores y
11 obligaciones del Gobierno de Puerto Rico o de los Estados Unidos, y de cualesquiera
12 instrumentalidades o subdivisiones políticas de estos; y

13 (4) que un Contador Público Autorizado certifique anualmente el
14 cumplimiento con las disposiciones de los párrafos (2) y (3).

15 (j) Fuentes elegibles- Serán fuentes elegibles:

16 (1) la compra de deudas u obligaciones del Estado Libre Asociado de
17 Puerto Rico, sus instrumentalidades o corporaciones públicas;

18 (2) depósitos directos con, préstamos a, y obligaciones del Banco de
19 Desarrollo Económico para Puerto Rico o el Banco Gubernamental de Fomento para
20 Puerto Rico (incluyendo cualquiera de sus subsidiarias);

21 (3) inversión en o préstamos para, la construcción o remodelación de
22 hoteles, paradores y otras actividades turísticas descritas en la Sección 2(a)(1) de la

1 Ley Núm. 74 de 10 de julio de 2010, según enmendada; en la parte de la inversión
2 que sea elegible para un crédito de inversión turística bajo la Sección 5(a) de dicha
3 Ley;

4 (4) inversiones elegibles, y préstamos en relación a inversiones elegibles,
5 bajo el Artículo 4.03(E) y (G) de la Ley 212 de 29 de agosto de 2002;

6 (5) ingresos provenientes de negocios elegibles bajo el apartado (k);

7 (6) prestamos para la construcción de inmuebles o la adquisición de
8 intangibles para negocios elegibles bajo el apartado (k);

9 (7) la compra de obligaciones, o de acciones preferidas sin derecho al voto,
10 de negocios elegibles bajo el apartado (k), con el propósito de proveer “working
11 capital” o refinanciamiento de obligaciones a corto plazo que tienen tasas de interés
12 mayores del diez por ciento (10%) APR; o

13 (8) la compra de obligaciones o acciones preferidas sin derecho al voto en
14 empresas que sean partícipes en una Alianza Público Privada para inversión en
15 infraestructura nueva, al amparo de la Ley Núm. 29 de 8 de junio de 2009.

16 (k) Negocios elegibles- Para propósitos de los apartados (j)(6) y (j)(7), serán
17 negocios elegibles:

18 (1) la exportación de productos o servicios;

19 (2) el desarrollo de nuevas tecnologías y procesos,

20 (3) el desarrollo de propiedad intelectual,

21 (4) la comercialización y mercadeo de productos y servicios nuevos;

1 (5) fideicomisos de inversiones en bienes raíces según definidos en la
2 Sección 1082.01; y

3 (6) actividades turísticas según definidas en la sección 2(a)(1) de la Ley
4 Núm. 74 de 10 de julio de 2010, según enmendada.

5 (1) Infraestructura nueva- Para propósitos del apartado (j)(8), será
6 infraestructura nueva la construcción o la renovación sustancial con una inversión de
7 costos directos relacionados con la construcción (“hard costs”) de al menos 50% del
8 valor presente total de la alianza, de:

9 (1) equipos y sistemas de transportación, incluyendo facilidades de tierra,
10 aire y mar, como calles, trenes, terminales aéreos, pistas aéreas, muelles y barcos;

11 (2) facilidades de comunicaciones, incluyendo la instalación de líneas de
12 banda ancha;

13 (3) facilidades de entrenamiento y educación;

14 (4) facilidades deportivas o de convenciones; y

15 (5) facilidades de acueductos, alcantarillado, desperdicios sólidos, y
16 eléctricas.

17 (m) Terminación de la Elección.-

18 (1) Imposibilidad de Cualificar.- Una elección de ser una compañía
19 elegible terminará si en el año contributivo en el que hace la elección, o en cualquier
20 año contributivo subsiguiente, la compañía no cumple con las disposiciones del
21 apartado (i). Dicha terminación tomará efecto para el año contributivo en el que la

1 compañía no cumpla con los requisitos del apartado (i) y para todos los años
2 contributivos subsiguientes.

3 (2) Revocación.- La elección de ser una compañía elegible bajo el apartado
4 (i) se puede revocar para cualquier año contributivo después del año en el que se
5 realizó la elección y debe hacerse no más tardar de noventa (90) días luego del
6 comienzo del primer año contributivo para el que la revocación debe tener efecto. La
7 revocación se hará de la manera en la que el Secretario disponga en sus reglamentos.

8 (3) Elección después de terminación o revocación.- Excepto por lo
9 dispuesto en el párrafo (4), la revocación o terminación de una elección tendrá como
10 efecto que la compañía no pueda realizar nuevamente la elección hasta el quinto
11 (5to) año contributivo que comience después del primer año contributivo para el que
12 la terminación o revocación es efectiva.

13 (4) Excepción relacionada con el requisito de ingresos elegibles.- Una
14 compañía inscrita de inversión que no ha cumplido durante un año contributivo con
15 el párrafo (2) del apartado (i), se considerará que ha cumplido con dicho apartado si:

16 (A) la compañía desglosa a Hacienda la naturaleza y cantidad de cada
17 partida de ingreso bruto;

18 (B) cualquier información incorrecta incluida en los informes requeridos
19 bajo el párrafo (A) no se debe a fraude con el propósito de evadir la contribución; y

20 (C) el Secretario está satisfecho de que el incumplimiento con el párrafo (2)
21 del apartado (i) se debe a una causa razonable y no a negligencia grave.

1 (5) Excepción relacionada con el requisito de activos elegibles.- Toda
2 compañía inscrita de inversión que cumpla con los requisitos de el apartado (i)(3) al
3 cierre de cualquier trimestre no perderá su elegibilidad para los beneficios de esta
4 sección por razón de una discrepancia, durante cualquier trimestre siguiente, entre
5 el valor de todas sus inversiones y dichos requisitos, a menos que dicha discrepancia
6 exista inmediatamente después de la adquisición de cualquier valor u otra
7 propiedad y ocurra total o parcialmente como resultado de dicha adquisición.
8 Cualquier compañía inscrita de inversiones, que no cumpla con los requisitos
9 mencionados al finalizar cualquier trimestre de cualquier año económico por razón
10 de una discrepancia existente inmediatamente después de la adquisición de
11 cualquier valor u otra propiedad, que sea total o parcialmente el resultado de dicha
12 adquisición durante dicho trimestre, no perderá, durante ese trimestre, su
13 elegibilidad para los beneficios de esta sección si dicha discrepancia se elimina
14 dentro de los treinta (30) días siguientes al cierre de dicho trimestre, y en tal caso, se
15 considerará como si hubiera cumplido con dichos requisitos al cierre de dicho
16 trimestre al aplicar la oración precedente. Para propósitos de este párrafo, el término
17 "valor" significa, con respecto a cualesquiera valores para los cuales una cotización
18 en el mercado esté prontamente disponible, su precio en el mercado o el precio
19 razonable (cuando no hubiere un precio en el mercado determinable), determinado
20 de acuerdo con los métodos de valorización establecidos por el Secretario mediante
21 reglamento."

1 Artículo 4.- Se enmienda la sección 1082.01 de la Ley Número 1 de 31 de enero
2 de 2011, según enmendada, conocida como “Código de Rentas Internas para un
3 Nuevo Puerto Rico” para que lea como sigue:

4 “Sección 1082.01.- Definición de Fideicomiso de Inversiones en Bienes Raíces

5 (a) En General.- Para propósitos de este Subcapítulo, el término
6 “fideicomiso de inversiones en bienes raíces” significa una corporación, sociedad,
7 fideicomiso o asociación que satisfaga los siguientes requisitos:

8 (1) sea administrado por uno o más fiduciarios o directores;

9 (2) su capital social esté evidenciado por acciones transferibles o por
10 certificados de participación transferibles;

11 (3) de no ser por las disposiciones de este Subcapítulo, sería tributable
12 como una corporación doméstica;

13 (4) no es una institución financiera según dicho término se define en la
14 Sección 1033.17(f), o una compañía de seguros sujeta a tributación bajo las
15 disposiciones del Subcapítulo A del Capítulo 11 de este Subtítulo;

16 (5) sus acciones o certificados de participación son poseídos por no menos
17 de **[cincuenta (50)] diez (10)** personas, *disponiéndose que si una compañía de inversiones*
18 *inscrita posee acciones o certificados de participación en el fideicomiso de inversiones en*
19 *bienes raíces, cada inversionista en la compañía de inversión inscrita será considerado como*
20 *una persona distinta para propósitos de este apartado;*

21 (6) en ningún momento durante la última mitad de su año contributivo
22 más de cincuenta (50) por ciento del valor total de sus acciones emitidas y en

1 circulación son poseídas (tomando como base las reglas de atribución establecidas
2 por la Sección 1033.17(b)(2)) por o para no más de cinco (5) individuos;

3 (7) cumpla con los requisitos del apartado (c) de esta sección;

4 (8) cumple con las disposiciones de la Sección 1082.02(d)(2); y

5 (9) hace una elección de acuerdo con el apartado (c)(1).

6 (b) Determinación de Estado.- Las condiciones contenidas en los párrafos
7 (1) al (4), inclusive, del apartado (a) de esta sección deberán ser cumplidas durante
8 todo el año contributivo y la condición en el párrafo (5) apartado (a) de esta sección
9 deberá existir durante no menos de trescientos treinta y cinco (335) días de cada año
10 contributivo de doce (12) meses, o durante la parte proporcional de un año
11 contributivo menor de doce (12) meses. Los días durante la cual esta última
12 condición debe existir durante el año contributivo no son necesariamente
13 consecutivos. No obstante, las condiciones contenidas en los párrafos (5) y (6) del
14 apartado (a) de esta sección no tendrán que cumplirse durante el primer año
15 contributivo en que se realiza la elección descrita en el apartado (c)(1).

16 (c) Limitaciones.- Una corporación, compañía, sociedad, fideicomiso, o
17 asociación no será considerada un fideicomiso de inversiones en bienes raíces para
18 determinado año contributivo a menos que:

19 (1) someta junto con su planilla de contribución sobre ingresos para dicho
20 año contributivo una elección para ser considerada como un fideicomiso de
21 inversiones en bienes raíces o tenga vigente una elección sometida en un año
22 contributivo anterior;

1 (2) por lo menos el noventa y cinco (95) por ciento de su ingreso bruto
2 (excluyendo el ingreso proveniente de transacciones prohibidas) sea derivado de:

3 (A) dividendos;

4 (B) intereses;

5 (C) rentas provenientes de propiedad inmueble;

6 (D) ganancia neta de la venta u otra disposición de acciones, valores,
7 propiedad inmueble (incluyendo derechos en propiedad inmueble e hipotecas
8 garantizadas por propiedad inmueble, que no sea propiedad descrita en la Sección
9 1034.01(a)(1)(A);

10 (E) cantidades (sin incluir cantidades que dependen total o parcialmente
11 del ingreso o ganancia de cualquier persona) recibidas o acumuladas en
12 consideración de entrar en acuerdos (i) para hacer préstamos garantizados por
13 hipotecas sobre la propiedad inmueble o sobre participaciones en propiedad
14 inmueble o (ii) para comprar o arrendar propiedad inmueble (incluyendo derechos
15 en propiedad inmueble o hipotecas garantizadas por propiedad inmueble);

16 (F) ganancias de la venta u otra disposición de bienes inmuebles que no
17 sea una transacción prohibida según dispone la Sección 1082.02(c)(3);

18 (3) por lo menos el setenta y cinco (75) por ciento de su ingreso bruto
19 (excluyendo el ingreso proveniente de transacciones prohibidas) se derive de:

20 (A) rentas provenientes de propiedad inmueble localizada en Puerto Rico;

1 (B) intereses sobre obligaciones garantizadas por hipotecas sobre
2 propiedad inmueble o derechos sobre propiedad inmueble localizada en Puerto
3 Rico;

4 (C) ganancias en la venta u otra disposición de propiedad inmueble
5 (incluyendo derechos en propiedad inmueble e hipotecas garantizadas por
6 propiedad inmueble), que no sea propiedad descrita en la Sección 1034.01(a)(1)(A).

7 (D) dividendos u otras distribuciones derivadas de, y ganancias (que no
8 sean ganancias de transacciones prohibidas) derivadas de la venta u otra disposición
9 de, acciones transferibles (o certificados de participación transferibles) en otro
10 fideicomiso de inversiones en bienes raíces que cualifique como tal bajo las
11 disposiciones de esta sección;

12 (E) cantidades (sin incluir cantidades que dependen total o parcialmente
13 del ingreso o ganancia de cualquier otra persona) recibidas o acumuladas en
14 consideración de entrar en acuerdos (i) para hacer préstamos garantizados por
15 hipotecas sobre la propiedad inmueble o sobre participaciones en propiedad
16 inmueble o (ii) para comprar o arrendar propiedad inmueble (incluyendo derechos
17 en propiedad inmueble o hipotecas garantizadas por propiedad inmueble);

18 (F) ganancias neta de la venta u otra disposición de bienes inmuebles que
19 no es una transacción prohibida según dispone la Sección 1082.02(e)(3); y

20 (G) ingresos provenientes de inversiones temporeras cualificadas;

21 (4) al cierre de cada trimestre del año contributivo:

1 (A) por lo menos el setenta y cinco (75) por ciento del valor en el mercado
2 de sus activos totales esté representado por activos de bienes inmuebles, efectivo o
3 sus equivalentes (incluyendo cuentas y notas a cobrar), y valores y obligaciones del
4 Gobierno de Puerto Rico o de los Estados Unidos, y de cualesquiera
5 instrumentalidades o subdivisiones políticas de estos; y

6 (B) no más del veinticinco (25) por ciento del valor de sus activos totales
7 está representado por valores (excepto por los mencionados en el apartado (A). A
8 los fines de este cómputo, el fideicomiso de inversiones en bienes raíces no puede
9 poseer valores de un mismo emisor, excepto los incluidos en el apartado (A), en un
10 valor mayor al cinco (5) por ciento del valor total de los activos del fideicomiso o que
11 representen más del diez (10) por ciento del total de valores con derecho al voto
12 emitidos por dicho emisor.

13 Todo fideicomiso de inversiones en bienes raíces que cumpla con los
14 requisitos de este párrafo (4) al cierre de cualquier trimestre no perderá su condición
15 de fideicomiso de inversiones en bienes raíces por razón de una discrepancia,
16 durante cualquier trimestre siguiente, entre el valor de todas sus inversiones y
17 dichos requisitos, a menos que dicha discrepancia exista inmediatamente después de
18 la adquisición de cualquier valor u otra propiedad y ocurra total o parcialmente
19 como resultado de dicha adquisición. Cualquier fideicomiso de inversiones en
20 bienes raíces, que no cumpla con los requisitos mencionados al finalizar cualquier
21 trimestre de cualquier año económico por razón de una discrepancia existente
22 inmediatamente después de la adquisición de cualquier valor u otra propiedad, que

1 sea total o parcialmente el resultado de dicha adquisición durante dicho trimestre, no
2 perderá, durante ese trimestre, su condición como un fideicomiso de inversiones en
3 bienes raíces si dicha discrepancia se elimina dentro de los treinta (30) días siguientes
4 al cierre de dicho trimestre, y en tal caso, se considerará como si hubiera cumplido
5 con dichos requisitos al cierre de dicho trimestre al aplicar la oración precedente;

6 (5) todas sus acciones, participaciones o intereses han sido emitidos única
7 y exclusivamente a cambio de cambio de efectivo; y

8 (6) la adquisición de la propiedad inmueble por el fideicomiso o sus
9 subsidiarias (según se define este término en la Sección 1082.01(c)(7)(G)), o el interés
10 del fideicomiso en las subsidiarias, se realice mediante transacciones de compra de
11 activos, acciones o participaciones en sociedades que generen ingresos de fuentes
12 dentro del Gobierno de Puerto Rico y sujetos (con excepción de activos comprados al
13 Gobierno de Puerto Rico, sus agencias e instrumentalidades) a contribución sobre
14 ingresos bajo este Código.

15 (7) Para propósitos de este Subcapítulo:

16 (A) El término “valor” significa, con respecto a cualesquiera valores para
17 los cuales una cotización en el mercado esté prontamente disponible, su precio en el
18 mercado o el precio razonable (cuando no hubiere un precio en el mercado
19 determinable), determinado de acuerdo con los métodos de valorización establecidos
20 por el Secretario mediante reglamento, excepto que en el caso de valores de
21 fideicomisos de inversión en bienes raíces dicho justo valor no excederá lo mayor del
22 valor en el mercado o el valor de los activos.

1 (B) El término “activos de bienes inmuebles” significa propiedad inmueble
2 (incluyendo derechos en propiedad inmueble y derechos sobre hipotecas
3 garantizadas por propiedad inmueble) y acciones (o certificados transferibles de
4 participación) en otros fideicomisos de inversiones en bienes raíces que estén exentos
5 del pago de contribución sobre ingresos por virtud de las disposiciones de este
6 Subcapítulo. Dicho término también incluye cualquier propiedad (que no sea un
7 activo de bien inmueble) atribuible a inversión temporera de inversión de nuevo
8 capital, pero sólo si dicha propiedad es acciones o un instrumento de deuda y sólo
9 por el período de un año que comienza en la fecha en que el fideicomiso de inversión
10 en bienes raíces recibe dicho capital.

11 (C) El término “derechos en propiedad inmueble” incluye el dominio y la
12 copropiedad de terrenos o las mejoras realizadas sobre éstos, el usufructo, los
13 derechos de superficie, la hipoteca, el arrendamiento de propiedad inmueble, la
14 nuda propiedad, concesiones administrativas de ferrocarriles, canales, puentes y
15 otras obras destinadas al servicio público o cualquier otra semejanza de naturaleza
16 real, opciones de compra de propiedad inmueble, opciones para adquirir
17 arrendamientos de propiedad inmueble, mejoras y los derechos en éstos. No se
18 incluye en este concepto regalías o derecho similar alguno sobre minerales, petróleo
19 o gas.

20 (D) El término “propiedad inmueble” significa terrenos localizados en
21 Puerto Rico o las mejoras efectuadas en éstos que sean utilizadas como:

- 1 (i) hospitales o facilidades utilizadas y relacionadas con la industria de
2 salud;
- 3 (ii) escuelas o universidades;
- 4 (iii) vivienda pública o privada;
- 5 (iv) facilidades de transportación o carreteras públicas o privadas;
- 6 (v) edificios de oficinas o viviendas;
- 7 (vi) facilidades gubernamentales o edificios ocupados por cualesquiera
8 agencias, departamentos, o corporaciones del Gobierno de Puerto Rico;
- 9 (vii) facilidades para la industria manufacturera, tales como almacenaje,
10 distribución, manufactura o cualquier otro uso necesario para su explotación
11 siempre y cuando el fideicomiso no posea un decreto de exención contributiva bajo
12 la Ley Núm. 135 de 2 de diciembre de 1997 o cualquiera otra ley de incentivos
13 contributivos o industriales con respecto a esas facilidades;
- 14 (viii) centros de recreación;
- 15 (ix) facilidades de estacionamiento;
- 16 (x) facilidades y centros comerciales;
- 17 (xi) edificios o estructuras comprados al Gobierno de Puerto Rico, sus
18 agencias e instrumentalidades; y
- 19 (xii) hoteles
- 20 (E) El término “inversiones temporeras calificadas” significa ingreso que:
- 21 (i) es atribuible a acciones o instrumentos de deuda;
- 22 (ii) es atribuible a la inversión temporera de capital nuevo; y

1 (iii) es recibido o acumulado durante el período de un (1) año a partir de la
2 fecha en que el fideicomiso de inversiones en bienes raíces recibe dicho capital.

3 Para propósitos de este apartado (E), el término “capital nuevo” significa las
4 cantidades recibidas por un fideicomiso de inversiones en bienes raíces a cambio de
5 acciones o certificados de participaciones en dicho fideicomiso (sin incluir las
6 cantidades recibidas de acuerdo a un plan de reinversión de dividendos), o en una
7 oferta pública de instrumentos de deuda de dicho fideicomiso con el término de
8 vencimiento de por lo menos cinco (5) años.

9 (F) Tratamiento de ciertos instrumentos de cobertura de riesgo de cambio.-
10 Excepto según lo dispuesto en los reglamentos promulgados por el Secretario,
11 cualquier:

12 (i) pago a un fideicomiso de inversión en bienes raíces bajo un acuerdo de
13 intercambio de tasa de interés (“*interest rate swap*”) o acuerdo de tasa de interés
14 máxima (“*cap agreement*”), opciones, contratos futuros , acuerdo de cambio a término,
15 o cualquier otro instrumento financiero similar, del cual un fideicomiso de inversión
16 en bienes raíces es parte para reducir el riesgo en las tasas de interés con respecto a
17 cualquier deuda incurrida o a ser incurrida por el fideicomiso de inversión en bienes
18 raíces para adquirir o mantener activos de bienes inmuebles, y

19 (ii) ganancia de la venta o cualquier otra disposición de cualesquiera de las
20 inversiones mencionadas en el apartado (E)(i) de este párrafo, serán considerados
21 como ingresos cualificados bajo el apartado (c)(2) de esta sección.

1 (G) El término “subsidiaria” significa una corporación, compañía, sociedad
2 o sociedad especial totalmente poseída directa o indirectamente por un fideicomiso
3 de inversiones en bienes raíces. Para propósitos de este subcapítulo, una
4 corporación, sociedad o sociedad especial que cualifique como una subsidiaria,
5 según lo dispuesto en la oración anterior, no será tratada como una entidad
6 separada, y todos sus activos, deudas y partidas de ingreso, deducciones y créditos
7 deberán considerarse pertenecientes al fideicomiso de inversiones en bienes raíces.

8 (8) Una corporación, compañía, sociedad, fideicomiso o asociación que no
9 cumpla con los requisitos de los párrafos (2) y (3) de este apartado (c), o ambos, para
10 cualquier año contributivo, se considerará que ha cumplido con tales requisitos para
11 un año contributivo si:

12 (A) la naturaleza y cantidad de cada partida de ingreso bruto descrita en
13 dichos párrafos se incluye por separado en un anejo junto con la planilla de
14 contribución sobre ingresos de la entidad para dicho año contributivo;

15 (B) cualquier información incorrecta incluida en el anejo mencionado en el
16 apartado (A) no se debe a fraude con el propósito de evadir la contribución; y

17 (C) el incumplimiento con los requisitos de los párrafos (2) o (3), o de
18 ambos, de este apartado (c) se debe a una causa razonable y no a negligencia
19 intencional.

20 (d) Rentas Provenientes de Propiedad Inmueble.-

1 (1) En general.- Para propósitos de los párrafos (2) y (3) del apartado (c)
2 de esta sección, el término “rentas provenientes de propiedad inmueble” incluye,
3 sujeto a lo dispuesto en el párrafo (2) de este apartado:

4 (A) rentas sobre intereses o derechos en propiedad inmueble;

5 (B) cargos por servicios usualmente suministrados o prestados en relación
6 con el arrendamiento de propiedad inmueble, aunque dichos cargos no sean
7 informados por separado; y

8 (C) renta atribuible a propiedad mueble la cual es arrendada junto con o en
9 relación a un arrendamiento de propiedad inmueble, siempre y cuando el monto de
10 dicha renta no exceda de quince (15) por ciento del total de la renta para el año
11 contributivo de ambas propiedades arrendadas bajo, o en relación, a dicho
12 arrendamiento.

13 Para propósitos de este apartado (C), en relación con cada arrendamiento de
14 propiedad inmueble, la renta atribuible a propiedad mueble será una cantidad igual
15 al total de la renta, multiplicada por una fracción cuyo numerador será el promedio
16 de las bases ajustadas de la propiedad mueble al comienzo y al final del año
17 contributivo y cuyo denominador será el promedio de las bases ajustadas de la
18 propiedad mueble e inmueble al comienzo y al final del año contributivo.

19 (2) Cantidades excluidas.- Para propósitos de los párrafos (2) y (3) del
20 apartado (c), el término “rentas provenientes de propiedad inmueble” no incluirá:

21 (A) excepto según se dispone en los párrafos (3) y (4) de este apartado,
22 cualquier cantidad recibida o acumulada directa o indirectamente con respecto a

1 cualquier propiedad inmueble o mueble, si la determinación de dicha cantidad
2 depende total o parcialmente de los ingresos o ganancias derivadas de dicha
3 propiedad por cualquier persona, excepto que cualquier cantidad así acumulada o
4 recibida no será excluida de la definición del término “rentas provenientes de
5 propiedad inmueble” únicamente por razón de estar basada en un porcentaje fijo de
6 recibos totales (“*gross receipts*”) o porcentaje de ventas (independientemente de si
7 dichos recibos totales o ventas han sido ajustados con respecto o mercancía devuelta
8 o con respecto a cualquier tipo de contribuciones o impuestos); y

9 (B) cualquier cantidad recibida o acumulada directa o indirectamente de
10 cualquier persona si el fideicomiso de inversión en bienes raíces es dueño directa o
11 indirectamente de:

12 (i) en el caso de cualquier persona que sea una corporación, acciones de
13 dicha persona que posea diez (10) por ciento o más del poder del voto combinado de
14 todas las acciones con derecho al voto, o diez (10) por ciento o más del número total
15 de acciones de todas las clases de acciones de dicha persona; o

16 (ii) en el caso de una persona que no sea una corporación, un interés del
17 diez (10) por ciento o más en los activos o las ganancias netas de dichas personas.

18 (C) cualquier ingreso no permitido de servicios a los arrendatarios (según
19 se define dicho término en el párrafo (7) de este apartado).

20 (3) Definición de contratista independiente.- A los fines de esta sección, el
21 término “contratista independiente” significa cualquier persona-

1 (A) que no posea, directa o indirectamente, más del treinta y cinco (35) por
2 ciento de las acciones o certificados de interés, en el fideicomiso de inversión en
3 bienes raíces, y

4 (B) si dicha persona es una corporación, no más del treinta y cinco (35) por
5 ciento del total de voto combinado de sus acciones (o treinta y cinco (35) por ciento
6 del total de acciones de todas las acciones) o si la persona no es una corporación, no
7 más del treinta y cinco (35) por ciento de sus activos o ganancias netas, son poseídas,
8 directa o indirectamente, por una o más personas que posean treinta y cinco (35) por
9 ciento o más de las acciones o certificados de interés en el fideicomiso.

10 (4) Rentas contingentes.- Cuando un fideicomiso de inversiones en bienes
11 raíces recibe o acumula con respecto a propiedad mueble o inmueble una cantidad
12 que sería excluida del término "rentas provenientes de propiedad inmueble"
13 únicamente por razón de que el arrendador recibe o acumula, directa o
14 indirectamente, de un subarrendador una cantidad que depende total o parcialmente
15 de los ingresos o ganancias derivadas de dicha propiedad por cualquier persona,
16 solamente una parte proporcional (determinada de acuerdo a los reglamentos que
17 promulgue el Secretario) de la cantidad recibida o acumulada por el fideicomiso del
18 arrendatario será excluida del término "rentas provenientes de propiedad
19 inmueble".

20 (5) Posesión implícita de acciones.- A los fines de este apartado, las reglas
21 de la Sección 1082.03 para determinar la posesión de acciones se utilizarán para
22 determinar la posesión de acciones, activos o ingresos netos de cualquier persona.

1 (6) Propiedad subarrendada por el arrendatario de un fideicomiso de
2 inversiones en bienes raíces.-

3 (A) En general.- Si-

4 (i) un fideicomiso de inversiones en bienes raíces recibe o acumula una
5 cantidad con respecto a una propiedad mueble o inmueble de un arrendatario que
6 deriva sustancialmente todo el ingreso relacionado a dicha propiedad del
7 subarrendamiento de sustancialmente toda la propiedad; y

8 (ii) una porción de la cantidad recibida o acumulada por dicho
9 arrendatario del subarrendatario, directa o indirectamente, consiste de rentas
10 cualificadas, entonces las cantidades recibidas o acumuladas por el fideicomiso del
11 arrendatario no serán excluidas del término “rentas provenientes de propiedad
12 inmueble” por razón de estar basadas en los ingresos o ganancias del arrendatario en
13 la medida que las cantidades así recibidas o acumuladas sean atribuibles a las rentas
14 cualificadas acumuladas por dicho arrendatario.

15 (B) Rentas Cualificadas.- Para propósitos del apartado (A), el término
16 “rentas cualificadas” significa cualquier cantidad que sería tratada como “rentas
17 provenientes de propiedad inmueble” si fuera recibida directamente por el
18 fideicomiso de inversiones de bienes raíces.

19 (7) Ingreso no permitido de servicios a los arrendatarios.- A los fines del
20 apartado (d)(2)(B) de esta sección-

21 (A) En general.- El término “ingreso no permitido de servicios a los
22 arrendatarios” significa, con respecto a cualquier propiedad mueble o inmueble,

1 cualquier cantidad recibida o acumulada directa o indirectamente por un
2 fideicomiso de inversión en bienes raíces por-

3 (i) servicios provistos o rendidos por el fideicomiso a los arrendatarios de
4 dicha propiedad, o

5 (ii) administrar u operar dicha propiedad.

6 (B) Descualificación de todas las cantidades cuando existe más de una
7 cantidad dada.- Si la cantidad descrita en el apartado (A) con respecto a propiedad
8 para cualquier año contributivo excede del uno (1) por ciento de todas las cantidades
9 recibidas o acumuladas directa o indirectamente por el fideicomiso de inversión en
10 bienes raíces con respecto a dicha propiedad, el ingreso no permitido de servicios a
11 los arrendatarios del fideicomiso con respecto a esa propiedad incluirá todas esas
12 cantidades.

13 (C) Excepciones.- A los fines del apartado (A)-

14 (i) servicios provistos o rendidos, o la administración u operación
15 prestada a través de un contratista independiente de quien el fideicomiso mismo no
16 deriva o reciba cualquier ingreso, no será tratado como provisto, rendido o prestado
17 por el fideicomiso, y

18 (ii) no se tomará en consideración cualquier cantidad que estaría excluida
19 del ingreso comercial no relacionado bajo la Sección 1102.02(b)(3) si es recibido por
20 una organización descrita en la Sección 1102.01(a)(2).

21 (D) Cantidad atribuible a servicios no permitidos.- A los fines del apartado
22 (A), la cantidad tratada como recibida por cualquier servicio (o administración u

1 operación) no será menor al ciento cincuenta (150) por ciento del costo directo del
2 fideicomiso en proveer o rendir el servicio (o proveer la administración u operación).

3 (E) Coordinación con limitaciones.- A los fines de los párrafos (2) y (3) del
4 apartado (c), las cantidades descritas en el apartado (A) serán incluidas en el ingreso
5 bruto de la corporación, fideicomiso o asociación.

6 (e) Intereses.-

7 (1) En general.- Para propósitos de los apartados (c)(2)(B) y (c)(3)(B) de
8 esta sección, el término "intereses" no incluye cualquier cantidad recibida o
9 acumulada directa o indirectamente, si la determinación de dicha cantidad depende
10 total o parcialmente de los ingresos o ganancias derivadas de cualquier persona,
11 excepto que:

12 (A) cualquier cantidad así acumulada o recibida no será excluida de la
13 definición del término "intereses" únicamente por razón de estar basada en un
14 porcentaje fijo de recibos totales ("*gross receipts*") o porcentaje de ventas; y

15 (B) cuando un fideicomiso de inversiones en bienes raíces recibe una
16 cantidad que sería excluida del término "intereses" únicamente por razón de que el
17 deudor del fideicomiso de inversiones en bienes raíces recibe o acumula una
18 cantidad que depende total o parcialmente de los ingresos o ganancias derivadas de
19 otra persona, solamente una parte proporcional (determinada de acuerdo a los
20 reglamentos que promulgue el Secretario) de la cantidad recibida o acumulada por el
21 fideicomiso de inversiones en bienes raíces del deudor será excluida del término
22 "intereses".

1 (2) Regla especial.- Si-

2 (A) un fideicomiso de inversiones en bienes raíces recibe o acumula una
3 cantidad con respecto a una obligación garantizada por una hipoteca sobre
4 propiedad inmueble o sobre un derecho o participación en propiedad inmueble de
5 un deudor que deriva sustancialmente todo el ingreso relacionado a dicha
6 propiedad (sin considerar la ganancia derivada por la venta de la propiedad) del
7 arrendamiento de sustancialmente todo su derecho e interés en dicha propiedad a un
8 arrendatario; y

9 (B) una porción que dicho deudor recibe o acumula de los arrendatarios,
10 directa o indirectamente, consiste de rentas calificadas según descritas en el
11 apartado (d)(6)(B) de esta sección, entonces las cantidades recibidas o acumuladas de
12 dicho deudor no serán excluidas del término “intereses” por razón de estar basadas
13 en los ingresos o ganancias de dicho deudor en la medida que las cantidades así
14 recibidas sean atribuibles a las rentas calificadas recibidas o acumuladas por dicho
15 deudor.

16 (f) Terminación de la Elección.-

17 (1) Imposibilidad de cualificar.- Una elección bajo el apartado (c)(1) que
18 realice la corporación, sociedad, fideicomiso, o asociación terminará si la
19 corporación, sociedad, fideicomiso o asociación no cumple con las disposiciones de
20 esta sección para el año contributivo con relación al cual se haga la elección, o para
21 cualquier año contributivo subsiguiente. Dicha terminación será efectiva para el año
22 contributivo en el cual la corporación, sociedad, fideicomiso o asociación no cumpla

1 con las disposiciones de esta sección, y para todos los años contributivos
2 subsiguientes.

3 (2) Revocación.- Una elección bajo el apartado (c)(1) que realice una
4 corporación, sociedad, fideicomiso o asociación se puede revocar para cualquier año
5 contributivo luego del primer año contributivo para el cual es efectiva la elección.
6 Una revocación bajo este párrafo será efectiva para el año contributivo en la que se
7 realice y para todos años contributivos subsiguientes. Dicha revocación debe hacerse
8 no más tarde de noventa (90) días después del primer día del primer año
9 contributivo para el cual tendrá efecto la revocación. Dicha revocación se hará de la
10 forma establecida por el Secretario en sus reglamentos.

11 (3) Elección después de terminación o revocación.- Excepto por lo
12 dispuesto en el párrafo (4) si una corporación, sociedad, fideicomiso o asociación ha
13 hecho una elección bajo el apartado (c)(1) y la misma ha sido terminada o revocada
14 bajo el párrafo (1) o el párrafo (2), tal corporación, sociedad, fideicomiso o asociación
15 (o cualquier corporación, sociedad, fideicomiso o asociación sucesora) no será
16 elegible para hacer una elección bajo el apartado (c)(1) para ningún año contributivo
17 antes del quinto (5to.) año contributivo que comience después del primer año
18 contributivo para el cual dicha terminación o revocación es efectiva.

19 (4) Excepción.- Si la elección de la corporación, compañía, sociedad,
20 fideicomiso o asociación se termina bajo el párrafo (1), por razón del incumplimiento
21 de los requisitos del apartado (c)(2) o (c)(3), o ambos apartados, el párrafo (3) de este
22 apartado (f) no aplicará, si:

1 (A) la corporación, sociedad, fideicomiso o asociación no dejare
2 intencionalmente de rendir dentro del tiempo dispuesto por ley, una planilla de
3 contribución sobre ingresos para el año contributivo con respecto al cual tiene lugar
4 la terminación de la elección bajo el apartado (c)(1);

5 (B) la inclusión de cualquier información incorrecta en la planilla que se
6 menciona en el apartado (A) no se debe a fraude con la intención de evadir
7 contribuciones; y

8 (C) la corporación, sociedad, fideicomiso o asociación establece a
9 satisfacción del Secretario que su incumplimiento en cualificar como un fideicomiso
10 de inversiones en bienes raíces sobre el cual aplican las disposiciones en esta sección,
11 se debe a causas razonables y no debido a negligencia intencional.”

12 Artículo 5.- Se enmienda la sección 1082.02 de la Ley Número 1 de 31 de enero
13 de 2011, según enmendada, conocida como “Código de Rentas Internas para un
14 Nuevo Puerto Rico” para que lea como sigue:

15 “Sección 1082.02.- Tributación de un Fideicomiso de Inversiones en Bienes
16 Raíces y sus Beneficiarios

17 (a) En general.- Todo fideicomiso de inversión en bienes raíces que
18 cumpla con las disposiciones de la Sección 1082.01 estará sujeto al pago de
19 contribuciones bajo el Subtítulo A, excepto si distribuye durante el año contributivo
20 a sus beneficiarios, como dividendos tributables, una cantidad no menor del noventa
21 (90) por ciento de **[su ingreso neto (determinado sin considerar las deducciones**
22 **concedidas por las Secciones 1022.02(d) y 1033.19)]** *los fondos que se generen de*

1 *operaciones; y como dividendos exentos, una cantidad no menor del noventa (90) por*
2 *ciento de su ingreso neto exento, según se define en el apartado (C) del párrafo (4)*
3 *del apartado (d).*

4 (1) *Para propósitos de este Subcapítulo, la frase fondos de operación, o fondos que*
5 *se generen de operaciones, incluye el ingreso neto más depreciación de activos menos pagos de*
6 *intereses y principal sobre deuda de activos y menos mejoras de capital identificadas en el*
7 *lenguaje contable como Cap-Ex (“Capital Expenditures”).*

8 (b) Al computar el ingreso neto de un fideicomiso de inversión en bienes
9 raíces:

10 (1) no se considerará la deducción por pérdidas netas dispuesta en la
11 Sección 1033.14; y

12 **[(2) no tendrá derecho a la depreciación flexible dispuesta en la Sección**
13 **1040.11 ni la depreciación acelerada dispuesta en la Sección 1040.12; y]**

14 **[(3)](2)**no se tomarán en consideración las disposiciones de la Sección 1061.24
15 (c).

16 (c) Para los fines del apartado (a), cualquier dividendo tributable o
17 cualquier dividendo exento declarado por un fideicomiso de inversiones en bienes
18 raíces después del cierre del año contributivo y con anterioridad a la fecha para
19 rendir su planilla para el año contributivo (incluyendo el término de cualquier
20 prórroga concedida para rendir dicha planilla), será, si el fideicomiso así lo eligiere
21 en dicha planilla, tratado como que ha sido pagado durante tal año contributivo,

1 siempre que la distribución de tal dividendo se efectúe, de hecho, a los accionistas
2 dentro del período de tres (3) meses siguiente al cierre de dicho año contributivo.

3 (d) Tributación de los Accionistas o Beneficiarios de un Fideicomiso de
4 Inversiones de Bienes Raíces.-

5 (1) Residentes de Puerto Rico o ciudadanos de los Estados Unidos.- Todo
6 individuo, residente de Puerto Rico o ciudadano de los Estados Unidos y toda
7 corporación o sociedad doméstica sujeta a tributación-

8 (A) excluirá de su ingreso bruto los dividendos exentos, según se definen
9 en el apartado (A) del párrafo (4) de este apartado; e

10 (B) incluirá en su ingreso bruto y tributará a una tasa contributiva de diez
11 (10), por ciento en lugar de cualquiera otra contribución impuesta por este subtítulo:

12 (i) el monto real y efectivo de los dividendos tributables, según se definen
13 en el apartado (C) del párrafo (4) de este apartado, o

14 (ii) en lugar de la cantidad incluible bajo la cláusula (i), el total de dichos
15 dividendos, más la parte proporcional correspondiente al beneficiario de
16 cualesquiera contribuciones sobre ingresos y beneficios excesivos pagados a los
17 Estados Unidos, a cualquier posesión o a cualquier otra parte de los Estados Unidos
18 que no sea un estado o a cualquier país extranjero, por el fideicomiso de inversiones
19 en bienes raíces con respecto a los beneficios de los cuales se considera que se han
20 pagado tales dividendos. Si un accionista o beneficiario eligiere incluir en el ingreso
21 bruto tales dividendos más tales contribuciones asignables a los mismos, dicho
22 beneficiario tendrá derecho a acreditar la contribución impuesta con el monto de

1 dichas contribuciones asignables, sujeto a las limitaciones de la Sección 1051.01,
2 excepto que al aplicarse dicha sección los extranjeros residentes de Puerto Rico serán
3 tratados de la misma manera que los residentes de Puerto Rico que son ciudadanos
4 de los Estados Unidos.

5 (2) Obligación de retener.- Aquel fiduciario o director en quien se haya
6 delegado la administración del fideicomiso de inversiones en bienes raíces, deberá
7 deducir y retener una cantidad igual al diez (10) por ciento de los dividendos
8 tributables distribuidos. La deducción, retención y pago de dicha contribución se
9 regirá por las disposiciones de los apartados (e), (f), (g) y (h) de la Sección 1023.06.

10 (3) Individuos extranjeros y corporaciones y sociedades extranjeras.- Todo
11 fideicomiso de inversiones en bienes raíces que pague dividendos tributables a un
12 accionista o beneficiario estarán sujetos a la tasa contributiva del diez (10) por ciento
13 impuesta por el apartado (d)(1)(B) de esta sección, deberá, sujeto a las limitaciones de
14 la Sección 1051.01, deducir y retener dicha contribución de acuerdo con las
15 disposiciones bajo las Secciones 1062.08 y 1062.11, y acreditar dicha contribución con
16 la parte proporcional correspondiente a dicho accionista de las contribuciones sobre
17 ingresos y beneficios excesivos pagados a los Estados Unidos, a cualquier posesión o
18 cualquier otra parte de los Estados Unidos que no sea un estado o cualquier país
19 extranjero, por tal fideicomiso de inversiones en bienes raíces sobre o con respecto a
20 los beneficios de los cuales se considere que se han pagado tales dividendos. Para
21 los fines de determinar la cantidad bruta de la contribución que se requiere deducir y
22 retener con anterioridad a tal crédito, los dividendos pagados durante el año

1 contributivo por el fideicomiso de inversiones en bienes raíces al beneficiario se
2 considerarán:

3 (A) como que no incluyen los dividendos exentos, según se define en el
4 apartado (A) del párrafo (4); y

5 (B) como que incluyen el total real y efectivo de todos los demás
6 dividendos, más la parte proporcional correspondiente al beneficiario de
7 cualesquiera contribuciones sobre ingresos y beneficios excesivos pagados a los
8 Estados Unidos, a cualquier posesión o a cualquier parte de los Estados Unidos que
9 no sea un estado o a cualquier país extranjero, por el fideicomiso de inversiones en
10 bienes raíces sobre o con respecto a los beneficios de los cuales se considere que se
11 han pagado tales dividendos.

12 (4) Definiciones.- Para los fines de esta sección.

13 (A) Dividendos exentos.- “Dividendos exentos” significa cualquier
14 dividendo o beneficio, o parte del mismo, que sea designado como tal por un
15 fideicomiso de inversiones en bienes raíces en una notificación enviada por correo a
16 sus accionistas o beneficiarios en cualquier fecha anterior a la expiración del período
17 de 60 días siguiente al cierre de su año contributivo, o a la fecha de la declaración de
18 dividendos, cuál de las dos sea posterior. Si el total agregado así designado con
19 respecto a un año contributivo del fideicomiso fuere mayor que sus utilidades y
20 beneficios corrientes o acumulados atribuibles a ingresos exentos bajo la Sección
21 1031.02(a)(4) del Código.

1 La parte de cada distribución que constituirá dividendos exentos será
2 solamente aquella proporción del total así designado que tales utilidades y beneficios
3 corrientes o acumulados guarden con el total agregado así designado.

4 (B) Dividendos tributables.- “Dividendos tributables” significa cualquier
5 distribución de dividendos, o parte de la misma, hecha por un fideicomiso de
6 inversiones en bienes raíces de sus utilidades o beneficios corrientes o acumulados
7 atribuibles a fuentes que no sean las especificadas en el apartado (A) de este párrafo.

8 (C) Ingreso neto exento.- “Ingreso neto exento” significa el total de las
9 utilidades y beneficios corrientes o acumulados atribuibles a ingresos exentos de
10 contribución bajo la Sección 1031.02 del Código.

11 (5) La deducción concedida en la Sección 1033.19 no estará disponible ni
12 aplicará a las distribuciones de dividendos efectuadas por un fideicomiso de
13 inversión en bienes raíces sujeto a las disposiciones de este Subcapítulo.

14 (6) *No obstante lo dispuesto en el párrafo (1) del apartado (a), en el caso de la*
15 *conversión y reorganización de una entidad en un fideicomiso de inversiones en bienes raíces,*
16 *la deducción por pérdidas netas acumuladas por la entidad, según lo dispuesto en la Sección*
17 *1033.14, por pérdidas ocurridas previo a la elección de la entidad de convertirse en un*
18 *fideicomiso de inversiones en bienes raíces, se considerarán desde el momento de culminada la*
19 *conversión y reorganización como pérdidas netas acumuladas de los dueños del fideicomiso*
20 *luego de culminada la conversión y reorganización. Los dueños del fideicomiso luego de*
21 *culminada la conversión y reorganización se subrogarán en los derechos que tenía la entidad*
22 *antes de elegir ser tratada como un fideicomiso de inversiones en bienes raíces bajo la Sección*

1 1082.01(c)(1). *La deducción por pérdidas netas acumuladas previo a la elección será*
2 *distribuida entre los que sean dueños del fideicomiso luego de culminada la conversión y*
3 *reorganización, en la misma proporción en la que recibirían los dividendos del fideicomiso de*
4 *realizarse una distribución en ese momento. No serán de aplicación a entidades que eligen*
5 *convertirse en fideicomisos de inversiones en bienes raíces las disposiciones de la Sección*
6 *1034.04(u) en cuanto a la limitación en arrastres de pérdidas netas, luego de un cambio en*
7 *control que sea resultado de una conversión y reorganización. Para propósitos de este párrafo,*
8 *una conversión y reorganización es una transacción, o una serie de transacciones dentro de*
9 *un periodo de noventa (90) días contados desde la primera transacción, realizadas por una*
10 *entidad que por primera vez elige ser un fideicomiso de inversiones en bienes raíces y que no*
11 *cumple con los requisitos de la Sección 1082.01(a)(5) y (6), donde:*

12 (A) *el fideicomiso o sus dueños venden, ceden, permutan, gravan, enajenan o*
13 *compran acciones o certificados de participación transferibles del fideicomiso;*

14 (B) *con el propósito de cumplir con los requisitos de la Sección 1082.01(a)(5) y (6).*

15 (e) **Tributación del Ingreso Neto Derivado de Transacciones Prohibidas.-**

16 (1) **Imposición de contribución al fideicomiso.-** Para cada año contributivo
17 de cada fideicomiso de inversiones en bienes raíces se impone una contribución igual
18 al cien (100) por ciento del ingreso neto derivado de transacciones prohibidas.

19 (2) **Definiciones.-** Para propósitos de esta sección:

20 (A) el término “ingreso neto derivado de transacciones prohibidas”
21 significa el exceso de ganancia de transacciones prohibidas sobre las deducciones

1 permitidas por este Subtítulo que estén relacionadas directamente con las
2 transacciones prohibidas;

3 (B) para determinar la cantidad del ingreso neto derivado de las
4 transacciones prohibidas, no se tomará en consideración ninguna partida atribuible
5 a una transacción prohibida por la cual hubo una pérdida; y

6 (C) el término “transacción prohibida” significa una venta u otra
7 disposición de la propiedad descrita en la Sección 1034.01(a)(1)(A).

8 (3) Ciertas ventas que no constituyen transacciones prohibidas.- Para
9 propósitos de estas sección, el término “transacción prohibida” no incluye la venta
10 de una propiedad que sea un activo de bienes inmuebles según se define en la
11 Sección 1082.01(c)(6)(B), si:

12 (A) el fideicomiso ha poseído la propiedad por **[cuatro (4) años]** *un (1) año*
13 *o más, disponiéndose que el tiempo se calculará tomando en cuenta la totalidad de la*
14 *duración de la posesión de la entidad jurídica que ha escogido tributar como fideicomiso de*
15 *inversiones en bienes raíces, sin importar si anteriormente ha elegido tributar como*
16 *fideicomiso de inversiones en bienes raíces bajo la Sección 1081.01;*

17 (B) los gastos agregados que realizó el fideicomiso, o cualquier socio,
18 accionista, o participante del mismo, durante el período de **[cuatro (4)]** *un (1) año*
19 anteriores a la fecha de la venta y los cuales son incluidos en la base de la propiedad,
20 no exceden el treinta (30) por ciento del precio neto de venta de la propiedad;

21 (i) durante el año contributivo el fideicomiso no realiza más de **[siete (7)]**
22 *cincuenta (50) ventas de propiedades; o*

1 (ii) la suma de las bases ajustadas (según se determina para propósitos de
2 computar las utilidades y beneficios) de las propiedades vendidas durante el año
3 contributivo no excede el **[diez (10)]** *noventa (90)* por ciento de las bases agregadas de
4 todos los activos del fideicomiso al comienzo del año contributivo; y

5 (C) el fideicomiso ha mantenido la propiedad por **[cuatro (4) años]** *un (1)*
6 *año* o más para generar ingresos de renta en el caso de propiedades que consistan de
7 terrenos o mejoras.

8 (D) si los requisitos del apartado (B)(i) de este párrafo no se satisfacen,
9 substancialmente todos los gastos de mercadeo y desarrollo con respecto a la
10 propiedad fueron hechos a través de un contratista independiente (según definido en
11 la Sección 1082.01(d)(3)) de quien el fideicomiso no derive o recibe cualquier ingreso.

12 (4) Reglas especiales.- Las siguientes reglas aplicarán a las disposiciones
13 del párrafo (3):

14 (A) El período de posesión de propiedad adquirida a través de ejecución de
15 hipoteca, o a la terminación de un arrendamiento, incluye el período por el cual el
16 fideicomiso mantuvo el préstamo que aseguraba dicha propiedad, o el
17 arrendamiento de la misma.

18 (B) En el caso de una propiedad adquirida a través de ejecución de
19 hipoteca, o a la terminación de un arrendamiento, los gastos hechos por, o a cuenta
20 de, el deudor hipotecario, o arrendatario, luego de que el incumplimiento fuese
21 inminente, se considerarán como hechos por el fideicomiso.

1 (C) Los gastos en la propiedad no se tomarán en consideración si fueron
2 sólo hechos para cumplir con los parámetros o requisitos de cualquier autoridad
3 gubernamental con jurisdicción pertinente, o si se hicieron para restaurar la
4 propiedad como resultado de pérdidas que surgiesen de fuego, tormentas o
5 cualquier otro desastre.

6 (D) El término “gastos” no incluye adelantos sobre préstamos hechos por el
7 fideicomiso.

8 (E) La venta de más de una propiedad a un comprador como parte de una
9 transacción constituye una sola venta.

10 (F) El término “venta” no incluye ninguna transacción en la cual el precio
11 neto de venta sea menor de diez mil (10,000) dólares.

12 (5) Ventas que no cumplan con los requisitos del párrafo (3).- Al
13 determinar si una venta constituye una “transacción prohibida” o no para propósitos
14 del párrafo (1), el hecho de que dicha venta no cumpla con los requisitos del párrafo
15 (3) de este apartado no se tomará en consideración; y tal determinación, en caso de
16 una venta que no cumpla con dichos requisitos, se hará como si los párrafos (3) (4)
17 no se hubiesen promulgado.

18 (6) *Otras ventas que no constituyen transacciones prohibidas.- A pesar de los*
19 *dispuesto en esta sección, no se considerará una “transacción prohibida” para propósitos del*
20 *párrafo (1) la venta de una propiedad que sea un activo de bienes inmuebles según se define*
21 *en la Sección 1082.01(c)(6)(B), si se utiliza la totalidad del monto realizado de la venta para*
22 *la adquisición de otros bienes inmuebles dentro de un periodo no mayor de veinticuatro (24)*

1 *meses o en la construcción de un bien inmueble cuya construcción comience en un periodo no*
2 *mayor de treinta y seis (36) meses y cuya intención de hacerlo se haya declarado previamente*
3 *al Departamento de Hacienda. Disponiéndose que el fideicomiso deberá demostrar a*
4 *satisfacción del Secretario que la construcción:*

5 (A) *habrá de completarse en un tiempo razonable luego de comenzada, en*
6 *consideración a las circunstancias del mercado y la naturaleza del proyecto; y*

7 (B) *que la demora no es producto de negligencia grave o con el propósito de evadir*
8 *las restricciones de esta sección.*

9 (f) **Imposición de Contribución si se Incumplen Ciertos Requisitos.-** Si un
10 fideicomiso de inversión en bienes raíces incumple con los requisitos del apartado
11 (c)(2) o (c)(3), o ambos apartados, durante cualquier año contributivo, pero su
12 elección bajo el apartado (c)(1) no se considera terminada por virtud de la Sección
13 1082.01(f)(4), entonces se impondrá a dicho fideicomiso una contribución del cien
14 (100) por ciento sobre lo mayor de

15 (1) el exceso de-

16 (A) noventa y cinco (95) por ciento del ingreso bruto (excluyendo el ingreso
17 bruto de transacciones prohibidas) del fideicomiso de inversión en bienes raíces,
18 menos

19 (B) la cantidad de dicho ingreso que se deriva de las fuentes mencionadas
20 en la Sección 1082.01(c)(2); o

21 (2) el exceso de-

1 (A) setenta y cinco (75) por ciento del ingreso bruto (excluyendo el ingreso
2 de transacciones prohibidas) del fideicomiso de inversión en bienes raíces, menos

3 (B) la cantidad de dicho ingreso derivado de las fuentes mencionadas en la
4 Sección 1082.01(c)(3), multiplicado por una fracción cuyo numerador es el ingreso
5 tributable del fideicomiso de inversión en bienes raíces para el año contributivo (sin
6 considerar ninguna deducción por pérdida neta de operación) y cuyo denominador
7 es el ingreso bruto del año contributivo (excluyendo el ingreso bruto de
8 transacciones prohibidas).”

9 Artículo 6.- Si cualquier disposición de esta Ley fuere declarada
10 inconstitucional, ilegal o nula por un tribunal competente y con jurisdicción, dicha
11 determinación no afectará o invalidará las disposiciones restantes de esta Ley y el
12 efecto de tal declaración se limitará únicamente al Artículo, Sección, Párrafo,
13 Apartado, Subapartado, Cláusula o Subcláusula declarada inconstitucional, ilegal o
14 nula.

15 Artículo 7.- Cualquier ley o parte de la misma, resolución conjunta o
16 disposición administrativa que vaya en contra de alguna disposición de esta Ley,
17 quedará suplantada por ésta. Las normas jurisprudenciales o legales no
18 específicamente revocadas o que no estén en conflicto con lo expresado en esta Ley
19 continuarán en vigor.

20 Artículo 8.- Esta Ley entrará en vigor inmediatamente después de su
21 aprobación.