

**SENADO DE PUERTO RICO**

**P. del S. 1731**

26 de agosto de 2010

Presentado por el señor *Rivera Schatz*

*Referido a la Comisión de Hacienda*

**LEY**

Para añadir un sub-inciso (E) a la Sección 1022 (b) (31) de la Ley Núm. 120 de 31 de octubre de 1994, según enmendada, mejor conocida como el Código de Rentas Internas de 1994, a los fines de excluir de la definición de ingreso bruto y eximir del pago de contribuciones sobre ingreso aquellas cuantías condonadas por una institución financiera como parte de un arreglo de venta al descubierto de una propiedad utilizada como residencia principal; establecer deberes y responsabilidades; y para otros fines relacionados.

**EXPOSICIÓN DE MOTIVOS**

Cuando el propietario de una propiedad hipotecada se encuentra en aprietos financieros puede enfrentar serias dificultades para cumplir con sus obligaciones económicas. La pérdida de empleo, reducción en el salario o ingresos, reducción de horas en el trabajo, un divorcio, o el aumento extraordinario de gastos debido a enfermedad son sólo algunas de las dificultades que afectan actualmente a los puertorriqueños. Como resultado, más y más puertorriqueños se han visto dirigidos forzosamente a considerar la liquidación de activos, cambiar sus hijos de escuela, reducción de gastos y hasta la quiebra, para poder atender su situación. Aun así, en ocasiones estas medidas no resuelven del todo el escenario financiero, por lo que el propietario de una propiedad hipotecada podría enfrentarse a la ejecución de su propiedad por incumplimiento con el pago de la misma.

La venta al descubierto puede ser una buena alternativa antes de una ejecución hipotecaria. El mecanismo de venta al descubierto es una herramienta que está disponible para aquellos vendedores que estén enfrentando una crisis financiera, mediando la aprobación previa de la institución financiera hipotecaria correspondiente y que cumplan con los requisitos

establecidos por ésta. Las ventas al descubierto o “short sales”, como se le conoce en inglés, representan una nueva tendencia en el mercado de bienes raíces. Su uso ha ido en aumento debido a la crisis económica que enfrenta la economía mundial y local.

Esta Ley propone al contribuyente responsable un alivio a su carga contributiva eximiéndole del pago de contribución sobre ingresos en aquellas cuantías condonadas por los bancos en una venta al descubierto, que de otro modo hubiesen estado sujetas al cómputo de ingreso bajo nuestro Código de Rentas Internas.

Los beneficios de la venta al descubierto recaen en que los propietarios pueden vender su propiedad para cubrir parte de la deuda hipotecaria mientras que el banco, si aprueba el precio de venta, condona el resto de la deuda que no fue cubierta por la venta. En este sentido, el banco asume una pérdida. Además, una venta al descubierto tendrá menor impacto en el puntaje crediticio que una ejecución hipotecaria o una quiebra, que permanecerá en su informe de crédito durante cinco (5) o siete (7) años respectivamente. El individuo que se acoge a una venta al descubierto también podría adquirir una nueva propiedad, ajustada a sus nuevos ingresos, en menos tiempo del que le tomaría si le ejecutan su propiedad.

Las cuantías de la deuda hipotecaria que son condonadas por el banco en ventas de este tipo pueden ser consideradas como ganancia para efectos contributivos, ya que es una deuda que no se tuvo que pagar, aunque en efecto el vendedor no haya recibido ese dinero. Un vendedor aún podría enfrentarse a pagar contribuciones sobre esa cantidad que fue condonada, por lo que se continuaría afectando su situación económica. Esta Asamblea Legislativa considera justo que dichas cuantías se eximan del cómputo de ingreso y por consiguiente, del pago de contribuciones. Este beneficio permite al ciudadano un respiro ante la situación económica difícil por la que atraviesa nuestra Isla, y a su vez, promueve que los ciudadanos trabajen con su banco para explorar alternativas que eviten mayores ejecuciones de propiedades y radicaciones de quiebra. La aprobación de esta medida no mermaría el recaudo al erario. Esto, porque si un propietario pierde su propiedad en ejecución, el Estado no recobra cuantía alguna y por el contrario, se crea una situación de exceso de propiedades ejecutadas que no encontrarían compradores suficientes, comparado con la cantidad de propiedades ejecutadas disponibles que se enfrentan al proceso de subasta por el banco. El banco o la institución financiera correspondiente, retiene la potestad de aprobar o denegar la solicitud de venta al descubierto de un propietario, por lo que su criterio no está siendo afectado por esta medida. Se provee una alternativa para que todo aquel ciudadano que enfrenta una situación económica crítica, pueda

tener una herramienta que propenda una solución a su dificultad. El Estado se beneficiaría enormemente, al atajar la crisis por la que atraviesa el mercado hipotecario a la vez que provee un alivio para la economía de sus ciudadanos.

**DECRÉTASE POR LA ASAMBLEA LEGISLATIVA DE PUERTO RICO:**

1            Artículo 1.-Se añade un sub-inciso (E) a la Sección 1022 (b) (31) de la Ley Núm. 120  
2 de 31 de octubre de 1994, según enmendada, mejor conocida como el Código de Rentas  
3 Internas de 1994, para que lea como sigue:

4            “Sección 1022. -Ingreso Bruto

5            (a) Definición General.- “Ingreso bruto” incluye ganancias, beneficios e ingresos derivados  
6 de sueldos, jornales o compensación por servicios personales (incluyendo la retribución  
7 recibida por servicios prestados como funcionario o empleado del Estado Libre Asociado de  
8 Puerto Rico, de cualquier estado de la Unión, de los Estados Unidos, o de cualquier  
9 subdivisión política de los mismos, o de cualquier agencia o instrumentalidad de cualesquiera  
10 de las mencionadas entidades) de cualquier clase y cualquiera que sea la forma en que se  
11 pagaren, o de profesiones, oficios, industrias, negocios, comercio o ventas, o de operaciones  
12 en propiedad, bien sea mueble o inmueble, que surjan de la posesión o uso o del interés en tal  
13 propiedad; también los derivados de intereses, rentas, dividendos, beneficios de sociedades,  
14 valores o la operación de cualquier negocio explotado con fines de lucro o utilidad y  
15 ganancias o beneficios e ingresos derivados de cualquier procedencia.

16            (b) Exclusiones del Ingreso Bruto. -Las siguientes partidas no estarán incluidas en el  
17 ingreso bruto y estarán exentas de tributación bajo este Subtítulo:

18            (1)...

19            (2)...

20            (3)...

1           (31) Ganancia en la venta o permuta de residencia principal por ciertos individuos.—

2           (A)...

3           (B)...

4           (C)...

5           (D)...

6           (E) *Excepción a la Regla General.*—

7                           (i) *Aquellas cuantías condonadas por una institución financiera, que*

8 *son consideradas como ganancia, a un propietario que venda su residencia principal*

9 *mediante el mecanismo de venta al descubierto o “short sale” según se conoce en inglés,*

10 *estarán exentas del cómputo de ingreso bruto y por consiguiente, de tributación. Tampoco*

11 *tendrán que cumplir con, ni estarán limitadas a lo establecido en la Sección 1022(b) (31) (A)*

12 *de esta cláusula.*

13           (32)...”

14           Artículo 2.- Reglamentación

15           El Departamento de Hacienda deberá adoptar o enmendar la reglamentación necesaria

16 para cumplir los propósitos de esta Ley, dentro de un término de noventa (90) días de haberse

17 aprobado.

18           Artículo 3.- Separabilidad

19           Si cualquier Artículo o parte de esta Ley fuere anulada o declarada inconstitucional, la

20 sentencia a tal efecto dictada no afectará, perjudicará, ni invalidará el resto de esta Ley. El efecto

21 de dicha sentencia quedará limitado al Artículo o parte de la misma que así hubiere sido anulada

22 o declarada inconstitucional.

23           Artículo 4.- Vigencia

24           Esta Ley entrará en vigor a partir del 1<sup>ro</sup> de julio de 2010.