

**ESTADO LIBRE ASOCIADO DE PUERTO RICO
DEPARTAMENTO DE HACIENDA**

Reglamento para implantar las disposiciones de las Secciones 1500, 1501 y 1502 de la Ley Núm. 120 de 31 de octubre de 1994, según enmendada, conocida como "Código de Rentas Internas de Puerto Rico de 1994", promulgado al amparo de la Sección 6130 del Código que faculta al Secretario de Hacienda a adoptar los Reglamentos necesarios para poner en vigor dicho Código.

Artículos 1500(a)-1 a 1502(a)-1

"Artículo 1500(a)-1.- Definición de "fideicomiso de inversiones en bienes raíces".- (a) En general.- Para los fines del Subcapítulo P del Subtítulo A del Código y de la reglamentación relacionada con el mismo, el término "fideicomiso de inversiones en bienes raíces" significa una corporación, un fideicomiso no incorporado, una sociedad o una asociación no incorporada creada u organizada bajo las leyes del Estado Libre Asociado de Puerto Rico que satisfaga los siguientes requisitos:

- (1) sea administrado por uno o más fiduciarios o directores;
- (2) su capital social esté evidenciado por acciones transferibles o por certificados de participación transferibles;
- (3) de no estar exento bajo la Sección 1501(a) del Código, tributaría como una corporación doméstica;
- (4) no sea una institución financiera, según se define en la Sección 1024(f) del Código, o una compañía de seguros sujeta a tributación bajo las disposiciones del Subcapítulo G del Subtítulo A del Código;
- (5) no posea propiedad alguna con el fin primordial de venderla a clientes en el curso ordinario de su industria o negocio;
- (6) sus acciones o certificados de participación sean poseídos por no menos de 50 personas;
- (7) en ningún momento durante la última mitad de su año contributivo más del 50 por ciento del valor total de sus acciones emitidas y en circulación o de sus certificados de participación sea poseído (tomando como base las reglas de atribución establecidas por la Sección 1024(b)(2) del Código) por o para no más de 5 individuos. Véase el Artículo 1500(c)-2 para los récords que deberá mantener el fideicomiso para

determinar si cumple con este inciso;

(8) cumpla con los requisitos de la Sección 1500(b) y (c) del Código y del Artículo 1500(b)-1 relacionados con la determinación de su estado contributivo y con las limitaciones y requisitos respecto a la composición de su ingreso bruto; y

(9) haga una elección de acuerdo con la Sección 1500(c)(1) del Código y el Artículo 1500(c)-1, o tenga una elección en vigor para su año contributivo inmediatamente anterior.

Artículo 1500(b)-1.- Determinación del estado contributivo.- (a) Las condiciones contenidas en los incisos (1) al (4), inclusive, del párrafo (a) de este Artículo, deben ser cumplidas durante todo el año contributivo y las condiciones contenidas en el inciso (6) deberán existir durante no menos de 335 días de cada año contributivo de 12 meses, o durante la parte proporcional de un año contributivo menor de 12 meses. Los días durante los cuales deben existir estas últimas condiciones no tienen que ser consecutivos. Al determinar el número de días durante los cuales se requiere que existan las condiciones descritas en el inciso (6) del párrafo (a) en un año contributivo menor de 12 meses, las fracciones de días no serán consideradas. Por ejemplo, en un año contributivo de 310 días, el número de días durante el cual deberán existir dichas condiciones sería 284 $((310 \div 365) \times 335)$. Sin embargo, no es requisito que las condiciones de los incisos (6) y (7) se cumplan durante el primer año de la elección requerida por la Secciones 1500(a) y (c)(1) del Código y el párrafo (a)(9) del Artículo 1500(a)-1.

(b) Reglas aplicables a los requisitos que rigen la determinación del estado contributivo.- Para fines de determinar si una organización no incorporada satisface los requisitos y condiciones establecidos en el párrafo (a) de este Artículo, se aplicarán las siguientes definiciones y reglas:

(1) Fiduciario.- El término "fiduciario" significa una persona que posea título en pleno dominio de la propiedad del fideicomiso de inversiones en bienes raíces y que mantenga autoridad continua exclusiva, en conjunción con otros fiduciarios, sobre la administración del fideicomiso, el manejo de sus asuntos y la administración y disposición de su propiedad. Dicha autoridad se considerará como existente aun cuando el instrumento constitutivo del fideicomiso conceda a los accionistas

cualesquiera o todos los siguientes derechos y poderes:

- (i) elegir o remover fiduciarios;
- (ii) disolver el fideicomiso; o
- (iii) ratificar enmiendas al instrumento constitutivo del fideicomiso propuestas

por el fiduciario.

La existencia de una mera relación fiduciaria no convierte de por sí a una persona en un fiduciario para los fines del párrafo (a) de este Artículo. Para los fines de este inciso, se considerará que el fiduciario posee el título en pleno dominio de la propiedad del fideicomiso, ya sea que posea dicho título a nombre del fideicomiso, a nombre de uno o más de los fiduciarios o a nombre de un nominatario para beneficio exclusivo del fideicomiso.

(2) Capital social.- El capital social del fideicomiso deberá estar evidenciado por acciones transferibles, certificados de participación transferibles u otros títulos equivalentes y, sujeto a lo establecido en el párrafo (b) de este Artículo, deberá ser poseído por 50 o más personas sin considerar ninguna regla de atribución de capital social. La existencia en el instrumento constitutivo del fideicomiso de disposiciones que permitan al fiduciario redimir acciones o negarse a transferir acciones en cualquier caso en que el fiduciario considere, de buena fe, que el no redimirlas o transferirlas podría conllevar que el fideicomiso de inversiones en bienes raíces perdiese su condición de fideicomiso de inversiones en bienes raíces, no ocasionará el que dichas acciones se califiquen como "intransferibles". Para fines de la reglamentación relacionada con el Subcapítulo P del Subtítulo A del Código, el término "accionista" incluye a los tenedores de certificados de acciones de capital o de participación emitidas por un fideicomiso de inversiones en bienes raíces y el término "acciones" incluye certificados de participación y certificados de acciones en el capital social de un fideicomiso de inversiones en bienes raíces.

(3) Organización no incorporada que tributa como una corporación doméstica.- La determinación de si una organización no incorporada tributa como una corporación doméstica se hará de acuerdo con lo dispuesto por la Sección 1411(a)(2) y (4) del Código y sus disposiciones reglamentarias.

(4) Propiedad poseída con el fin primordial de venderla a clientes.- Un

fideicomiso de inversiones en bienes raíces no puede poseer propiedad alguna con el fin primordial de venderla a clientes en el curso ordinario de su industria o negocio. La determinación de si una propiedad es poseída con el propósito de venderla a clientes en el curso ordinario de la industria o negocio de un fideicomiso de inversiones en bienes raíces se hará a base de los hechos y circunstancias de cada caso.

(d) Otras reglas aplicables.- Las disposiciones contenidas en otras Secciones del Código serán de aplicación a los fideicomisos de inversiones en bienes raíces y a sus accionistas o beneficiarios de la misma forma y manera en que son aplicables a cualquier otro fideicomiso que tribute como una corporación doméstica, siempre y cuando las mismas no estén en conflicto con las disposiciones del Subcapítulo P del Subtítulo A del Código y sus disposiciones reglamentarias. Algunos ejemplos de esto son los siguientes:

(1) en general, el ingreso neto del fideicomiso de inversiones en bienes raíces se computa de la misma forma que el de una corporación doméstica;

(2) la Sección 1119 del Código, relacionada con distribuciones por corporaciones, es de aplicación a las distribuciones que efectúe un fideicomiso de inversiones en bienes raíces de la misma forma que se aplican a una corporación doméstica;

(3) la determinación de ganancias o pérdidas de un fideicomiso de inversiones en bienes raíces se hará de la misma forma que en el caso de una corporación doméstica; y

(4) la Sección 1121(j) del Código, relacionada con corporaciones o sociedades desplomables, es de aplicación a un fideicomiso de inversiones en bienes raíces y a sus accionistas o beneficiarios, de la misma forma que se aplica a una corporación o sociedad doméstica y a sus accionistas o socios.

Artículo 1500(c)-1.- Requisitos.- (a) Elección, informes y planillas.- Una corporación, sociedad, fideicomiso o asociación no incorporada no será considerada como un "fideicomiso de inversiones en bienes raíces" para fines del Subcapítulo P del Subtítulo A del Código para un determinado año contributivo a menos que:

(1) someta con su planilla para dicho año una elección al efecto de que sea tratada como un fideicomiso de inversiones en bienes raíces o tenga una elección en

vigor para el año contributivo inmediatamente anterior. La elección contendrá la siguiente información y documentos:

- (i) nombre de la entidad jurídica que solicita la exención y la forma de organización bajo la cual hace o se propone hacer negocios en Puerto Rico;
- (ii) ley bajo la cual fue creado;
- (iii) naturaleza y propósitos de los negocios que ha de llevar a cabo en el Estado Libre Asociado de Puerto Rico;
- (iv) localización de su oficina designada en el Estado Libre Asociado de Puerto Rico;
- (v) nombre y dirección de los directores o fiduciarios; y
- (vi) nombre y dirección del agente residente en el Estado Libre Asociado de Puerto Rico.

La información requerida en las cláusulas (i) a (vi) de este inciso se rendirá en forma de declaración jurada firmada por el presidente o cualquier otro oficial principal debidamente autorizado para tales fines por la Junta de Directores u organismo rector de la entidad en particular.

(2) rinda al Secretario, para cada año contributivo además de cualesquiera planillas e informes requeridos por ley, la planilla e información que requiere la Sección 1052 del Código.

La elección a que se refiere este párrafo será puesta en vigor por el fideicomiso computando su ingreso neto tributable como un fideicomiso de inversiones en bienes raíces en la planilla que rinda para el primer año contributivo al cual desea que la elección sea aplicable, aun cuando el fideicomiso hubiera, de otra forma, cumplido con todos los demás requisitos exigibles para ser considerado como un fideicomiso de inversiones en bienes raíces para años anteriores. No se admitirá otro método para ejercer dicha opción que no sea el anteriormente indicado. Una vez hecha la elección la misma será irrevocable para dicho año y todos los años subsiguientes.

(b) Fuente y naturaleza del ingreso del fideicomiso.- (1) Un fideicomiso no será considerado como un "fideicomiso de inversiones en bienes raíces" para fines del Subcapítulo P del Subtítulo A del Código para un año contributivo específico, a menos que durante dicho año satisfaga los siguientes requisitos:

- (i) por lo menos el 95 por ciento de su ingreso bruto sea derivado de:
 - (A) dividendos;
 - (B) intereses;
 - (C) rentas provenientes de propiedad inmueble;
 - (D) ganancia en la venta u otra disposición de acciones, valores, propiedad inmueble o derechos sobre propiedad inmueble o sobre hipotecas garantizadas por propiedad inmueble, que no sea propiedad inmueble descrita en la Sección 1121(a)(1)(A) del Código y sus disposiciones reglamentarias, referente a propiedad poseída para la venta a parroquianos en el curso ordinario de una industria o negocio;
 - (E) cantidades (excluyendo cantidades que dependan total o parcialmente del ingreso o ganancia de cualquier persona) recibidas o acumuladas bajo acuerdos (I) para hacer préstamos garantizados por hipotecas sobre la propiedad inmueble o sobre participaciones en propiedad inmueble o (II) para comprar o arrendar propiedad inmueble (incluyendo derechos en propiedad inmueble o en hipotecas garantizadas por propiedad inmueble); o
 - (F) ganancias provenientes de la venta u otra disposición de bienes inmuebles que no sea una transacción prohibida descrita en la Sección 1501(e)(2)(C) del Código.
- (ii) por lo menos el 75 por ciento de su ingreso bruto, excluyendo el ingreso de transacciones prohibidas, se derive de:
 - (A) rentas provenientes de propiedad inmueble localizada en Puerto Rico;
 - (B) intereses sobre obligaciones garantizadas por hipotecas sobre propiedad inmueble o por derechos sobre propiedad inmueble localizada en Puerto Rico;
 - (C) ganancia en la venta u otra disposición de propiedad inmueble, incluyendo derechos en propiedad inmueble y en hipotecas sobre propiedad inmueble, que no sea propiedad descrita en la Sección 1121(a)(1)(A) del Código, esto es, propiedad poseída para la venta a parroquianos en el curso ordinario de una industria o negocio;
 - (D) dividendos y otras distribuciones derivadas de, y ganancias provenientes de la venta u otra disposición de, acciones o certificados de participación transferibles en otros fideicomisos de inversiones en bienes raíces cualificados bajo las

disposiciones del Subcapítulo P del Subtítulo A del Código para su año contributivo con el cual se relacionan los dividendos, las otras distribuciones y las ganancias;

(E) cantidades (sin incluir cantidades que dependan total o parcialmente del ingreso o ganancia de cualquier persona) recibidas o acumuladas en consideración a la adopción de acuerdos (I) para hacer préstamos garantizados por hipotecas sobre la propiedad inmueble o sobre participaciones en propiedad inmueble o (II) para comprar o arrendar propiedad inmueble (incluyendo derechos en propiedad inmueble o en hipotecas garantizadas por propiedad inmueble);

(F) ganancias de la venta u otra disposición de bienes inmuebles que no sea una transacción prohibida descrita en la Sección 1501(e)(2)(C) del Código; o

(G) ingresos provenientes de inversiones temporeras calificadas.

Los requisitos que se mencionan en las cláusulas (i) y (ii) este párrafo, respecto a la fuente y la naturaleza del ingreso bruto del fideicomiso, deberán coexistir al cierre del año contributivo del fideicomiso. Por consiguiente, por lo menos el 75 por ciento del ingreso bruto debe haberse derivado de las fuentes enumeradas en el Artículo 1500(c)-1(b)(1)(ii) y otro 20 por ciento del ingreso bruto debe haberse derivado de dichas fuentes o de las fuentes que se señalan en el Artículo 1500(c)-1(b)(1)(i), o de una combinación de ambas. Hasta un cinco por ciento del ingreso bruto puede haberse derivado de otras fuentes que no sean las ya señaladas.

(2) Para fines de fijar el denominador de la fracción a utilizarse para determinar si el fideicomiso de inversiones en bienes raíces satisface los requisitos porcentuales que se disponen en este párrafo, el término "ingreso bruto" tendrá el mismo significado que tiene bajo la Sección 1022(a) del Código y sus disposiciones reglamentarias. No obstante, para fines de determinar los numeradores que habrán de utilizarse para efectuar dichos cálculos se aplicarán las siguientes reglas:

(i) Dividendos.- El requisito de 95 por ciento que se establece en el Artículo 1500(c)-1(b)(1)(i) permite la inclusión de dividendos en general; mientras que el requisito de 75 por ciento establecido en el Artículo 1500(c)-1(b)(1)(ii) incluye los dividendos sólo si éstos constituyen dividendos u otras distribuciones provenientes de acciones transferibles en otros fideicomisos de inversiones en bienes raíces cualificados.

(ii) Intereses.- Al computar los requisitos de porcentaje que se establecen en los Artículos 1500(c)-2(b)(1)(i) y (ii), se incluirán como intereses solamente aquellas cantidades que constituyan intereses computados y recibidos conforme a derecho, en pago por el uso de dinero tomado a préstamo. Así pues, intereses usurarios o cargos impuestos a un prestatario, que en realidad constituyan cargos por servicios exigidos al prestatario, en adición a la cantidad cobrada por el uso del dinero, no se incluirán como intereses. El requisito de 95 por ciento que se establece en el Artículo 1500(c)-2(b)(1)(i) permite la inclusión de intereses en general, hasta el límite establecido por esta cláusula, mientras que el requisito de 75 por ciento que se establece en el Artículo 1500(c)-2(b)(1)(ii) incluye los intereses sólo si los mismos provienen de obligaciones garantizadas por hipotecas constituidas sobre propiedad inmueble o sobre derechos sobre propiedad inmueble localizada en Puerto Rico, según se definen dichos términos en el Artículo 1500(c)-3(a)(2), (3) y (4). En aquellos casos en que los bienes sobre los cuales está constituida la hipoteca consistan de la propiedad inmueble antes descrita y de propiedad de otra índole, deberá hacerse un prorratio del ingreso proveniente de intereses para fines de determinar qué parte de dicho ingreso puede ser incluida para propósitos de cumplir con el requisito de 75 por ciento.

(iii) Rentas provenientes de propiedad inmueble.- Para la definición de dicho término, véase el Artículo 1500(d)-1.

(iv) Ganancia en la venta u otra disposición de propiedad.- El requisito de 95 por ciento que se establece en el Artículo 1500(c)-1(b)(1)(i), con respecto a la ganancia en la venta u otra disposición de cierta propiedad, permite la inclusión en el ingreso bruto del fideicomiso de la ganancia neta realizada en la venta u otra disposición de acciones, valores y propiedad inmueble, sin límite alguno, mientras que el requisito de 75 por ciento que se establece en el Artículo 1500(c)-1(b)(1)(ii) limita la cantidad incluible por este concepto a la ganancia neta realizada en la venta u otra disposición de, únicamente, propiedad inmueble, que no sea propiedad poseída para la venta a parroquianos en el curso ordinario de una industria o negocio, o de acciones transferibles emitidas por otros fideicomisos de inversiones en bienes raíces cualificados.

(c) Requisitos sobre la diversificación de las inversiones.- (1) Para que un

"fideicomiso de inversiones en bienes raíces" sea considerado como tal durante un año contributivo particular, es necesario que al cierre de cada trimestre de dicho año contributivo:

(i) por lo menos el 75 por ciento del valor de sus activos totales esté representado por:

(A) activos de bienes raíces;

(B) valores y obligaciones de los Estados Unidos, del Estado Libre Asociado de Puerto Rico y de cualesquiera instrumentalidades o subdivisiones políticas de éstos;

(C) efectivo o su equivalente (incluyendo cuentas y documentos a cobrar).

Para fines de este párrafo, los términos "cuentas a cobrar" y "documentos a cobrar" significan aquellas cuentas o documentos que constituyan evidencia del derecho de acreedor del fideicomiso adquiridos en el curso ordinario de sus operaciones únicamente, pero no incluyen cuentas a cobrar o documentos a cobrar comprados a otra persona; y

(ii) no más del 25 por ciento del valor de sus activos totales esté representado por valores que no sean los incluidos en la cláusula (i) de este inciso, limitado, a los efectos de este cálculo, con respecto a cada emisor, a no más de un 5 por ciento del valor total de los activos del fideicomiso y a no más del 10 por ciento del total de los valores con derecho a voto emitidos por dicho emisor. Por lo tanto, si el fideicomiso cumple con el requisito de 75 por ciento que se establece en la cláusula (i) también cumplirá con el primer requisito establecido en esta cláusula, toda vez que, necesariamente, el valor de sus activos representado por valores que no sean los incluidos en la cláusula (i) nunca excederá de 25 por ciento del valor de sus activos totales. Sin embargo, el fideicomiso deberá satisfacer los siguientes dos requisitos adicionales bajo esta cláusula (ii):

(A) no podrá poseer valores de un mismo emisor con un valor mayor que el 5 por ciento del valor total de los activos del fideicomiso; y

(B) no podrá poseer valores que representen más del 10 por ciento del total de valores con derecho al voto emitidos por dicho emisor.

(2) Determinación del estado de las inversiones.- (i) Todo fideicomiso de inversiones en bienes raíces que cumpla con los requisitos del Artículo 1500(c)-1(b) al

cierre de cualquier trimestre no perderá su condición de fideicomiso de inversiones en bienes raíces por razón de una discrepancia, durante cualquier trimestre siguiente, entre el valor de todas sus inversiones y dichos requisitos, a menos que dicha discrepancia exista inmediatamente después de la adquisición de cualquier valor o de otra propiedad y se deba, total o parcialmente, a dicha adquisición. Un fideicomiso de inversiones en bienes raíces que no cumpla con los requisitos mencionados al finalizar cualquier trimestre de cualquier año contributivo por razón de una discrepancia existente inmediatamente después de la adquisición de cualquier valor u otra propiedad, que sea total o parcialmente el resultado de dicha adquisición durante dicho trimestre, no perderá su condición de fideicomiso de inversiones en bienes raíces durante ese trimestre si dicha discrepancia se corrige dentro de los 30 días siguientes al cierre del trimestre; y, en tal caso, se considerará que el fideicomiso ha cumplido con dichos requisitos al cierre de dicho trimestre al aplicar la oración precedente.

(ii) El término "activos totales" significa el total de los activos brutos del fideicomiso determinados de acuerdo con los principios de contabilidad generalmente aceptados. Para los fines de determinar el efecto, si alguno, que tendría la adquisición de valores u otra propiedad con respecto a la condición del fideicomiso como fideicomiso de inversiones en bienes raíces, la cláusula (i) anterior requiere una revalorización de sus activos al finalizar el trimestre en que se realizó la adquisición. No se requerirá revalorización alguna de los activos del fideicomiso al finalizar cualquier trimestre en que no se hayan adquirido valores u otra propiedad toda vez que un mero cambio en el valor en el mercado de la propiedad poseída por el fideicomiso no afecta de por sí su condición de fideicomiso de inversiones en bienes raíces. Un cambio en la naturaleza de las partidas de efectivo ("cash items") como, por ejemplo, el pago por adelantado de primas de seguros o de contribuciones no constituye la adquisición de otra propiedad para los fines de esta cláusula. Un fideicomiso de inversiones en bienes raíces mantendrá los récords y libros que sean necesarios para demostrar fuera de toda duda que durante el año contributivo ha cumplido con los requisitos aplicables en cuanto a la diversificación de inversiones que se exige en este Artículo. Dichos récords y libros deben estar disponibles para ser inspeccionados en cualquier momento por el Secretario o por su representante autorizado y deben ser conservados por aquel

período de tiempo en que su contenido pueda resultar de importancia en la administración de cualesquiera leyes fiscales.

Artículo 1500(c)-2.- Libros y récords que deberá mantener un fideicomiso de inversiones en bienes raíces.- (a) En general.- Un fideicomiso de inversiones en bienes raíces creado al amparo de las leyes del Estado Libre Asociado de Puerto Rico deberá llevar y conservar en Puerto Rico, además de cualesquiera otros libros y récords requeridos por ley y por las reglas y reglamentos aplicables:

(1) aquellos libros y récords permanentes que sean necesarios para poder determinar con exactitud la identidad de cada persona que posea acciones del fideicomiso, así como el número de acciones que posee en todo momento durante el año contributivo, directa o indirectamente, cada una de dichas personas; y

(2) aquellos libros de contabilidad, documentos y constancias que sean suficientes para establecer claramente y por separado:

(i) el total del ingreso bruto, y las deducciones, créditos y otros detalles relacionados con las operaciones dentro y fuera de Puerto Rico que deban utilizarse en la determinación de su ingreso neto tributable; y

(ii) el monto del ingreso bruto, y las deducciones, créditos y otros detalles relacionados con las operaciones dentro y fuera de Puerto Rico que deban utilizarse en la determinación de su ingreso neto exento.

(3) Dichos récords deberán estar disponibles en todo momento para ser inspeccionados por cualquier funcionario o empleado que designe el Secretario y deberán conservarse por aquel período de tiempo en que su contenido pueda resultar relevante en la administración del Código.

(b) Tenedor de acciones.- El tenedor de las acciones de un fideicomiso de inversiones en bienes raíces es la persona obligada a incluir en el ingreso bruto declarado en su planilla los dividendos recibidos de las acciones del fideicomiso. Generalmente, esa persona es el accionista de récord del fideicomiso de inversiones en bienes raíces. Sin embargo, cuando el accionista de récord no es el tenedor de las acciones, los libros del fideicomiso no son de utilidad para conocer su identidad. Por lo tanto, el fideicomiso de inversiones en bienes raíces debe solicitar de sus accionistas de récord que le sometan declaraciones por escrito en las que se suministre la

información que se requiere en el párrafo (c) de este Artículo, con relación a los tenedores de acciones.

(c) Información a requerirse a los accionistas.- La información que se requiere bajo el párrafo (e) de este Artículo será suministrada mediante declaración escrita que será requerida a todo accionista o beneficiario de récord que posea 5 por ciento o más de las acciones del fideicomiso.

(d) Solicitud de radicación de la declaración.- Las declaraciones escritas a que se refiere el párrafo (b) de este Artículo deberán ser solicitadas por el fideicomiso a los accionistas de récord dentro de los 30 días siguientes al cierre del año contributivo del fideicomiso. Cuando solicite a los accionistas dichas declaraciones escritas, el fideicomiso deberá apercibir a cada uno de éstos de su obligación de someter al Secretario, al momento de rendir su planilla, la declaración que requiere este Artículo si no hubiera cumplido con el requerimiento hecho por el fideicomiso bajo este párrafo. El fideicomiso deberá mantener como parte de sus récords una lista de aquellos accionistas que no cumplan o que se nieguen a cumplir en todo o en parte con el requerimiento que se les haga bajo este párrafo.

(e) Información que deberán someter los accionistas de un fideicomiso de inversiones en bienes raíces al rendir su planilla de contribución sobre ingresos.- (1) En general.- Cualquier persona que no someta o que se niegue a someter a un fideicomiso de inversiones en bienes raíces la declaración escrita que bajo el párrafo (d) debe solicitar un fideicomiso de inversiones en bienes raíces a sus accionistas de récord, deberá someter al momento de rendir su planilla de contribución sobre ingresos para su año contributivo que termine con, o que incluye el último día del año contributivo del fideicomiso, una declaración conteniendo la información que se requiere en el inciso (2) de este párrafo.

(2) Información requerida.- (i) Cuando el accionista de récord no es el tenedor de las acciones.- En el caso de acciones que aparezcan en el récord de accionistas de cualquier fideicomiso que reclame ser un fideicomiso de inversiones en bienes raíces a nombre de una persona que no sea el tenedor real de las mismas, el nombre, número de seguro social y dirección de cada uno de los tenedores reales de dichas acciones, el número de acciones poseídas por cada uno de dichos tenedores en

cualquier momento durante su año contributivo y el total de los dividendos que corresponden a cada uno.

(ii) Por el tenedor de las acciones.- En el caso de un tenedor de acciones de un fideicomiso que reclame ser un fideicomiso de inversiones en bienes raíces:

(A) el nombre, número de cuenta y dirección de cada uno de dichos fideicomisos en los que posee acciones, el número de acciones de cada fideicomiso poseídas por él en todo momento durante su año contributivo y el total de los dividendos recibidos por él de cada uno de éstos durante su año contributivo;

(B) si el accionista ha adquirido, o ha dispuesto de, acciones de uno o más fideicomisos durante su año contributivo, el nombre y dirección del fideicomiso, la cantidad de acciones adquiridas o de que se ha dispuesto, las fechas de adquisición o disposición y los nombres, números de seguro social y direcciones de las personas de quienes se adquirieron o a quienes se transfirieron dichas acciones;

(C) si cualquier miembro de la familia o cualquier socio de dicha persona posee acciones de cualquiera de dichos fideicomisos (incluyendo valores convertibles en acciones), el nombre, número de seguro social y la dirección de dichos miembros de su familia, o de sus socios y la cantidad de acciones poseídas por cada uno de dichos miembros de su familia o de sus socios en todo momento durante el año contributivo de dicha persona. La aplicación de esta cláusula se hará tomando en consideración las reglas de atribución establecidas en la Sección 1024(b)(2) del Código; y

(D) el nombre y la dirección de cualquier corporación, sociedad, asociación o fideicomiso en cuyo capital social dicha persona tenga una participación de 10 por ciento o más en cualquier momento durante su año contributivo.

Artículo 1500(c)-3.- Definiciones.- (a) Para los efectos del Subcapítulo P del Subtítulo A del Código regirán las siguientes definiciones y reglas:

(1) Valor.- El término "valor" significa, con respecto a cualesquiera valores, su precio en el mercado si existe una cotización fácilmente disponible para los mismos en un mercado establecido. Con respecto a valores para los cuales no exista una cotización en un mercado establecido, su valor será el que establezca de buena fe el fiduciario del fideicomiso. En el caso de valores de otros fideicomisos de inversiones en bienes raíces, el valor en el mercado no excederá de la cantidad que resulte mayor

entre el valor en el mercado de los valores de dicho fideicomiso y el valor en el mercado de sus activos.

(2) Activos de bienes inmuebles.- El término "activos de bienes inmuebles" significa propiedad inmueble, derechos sobre hipotecas sobre bienes inmuebles y acciones o certificados transferibles de participación en otros fideicomisos de inversiones en bienes raíces que cualifiquen para exención de contribución sobre ingresos bajo la Sección 1501 del Código o bajo el Código de Rentas Internas Federal. Dicho término también incluye cualquier propiedad, que no sea un activo de bienes inmuebles, atribuible a la inversión temporera de nuevo capital, si la propiedad consiste de acciones o instrumentos de deuda, pero sólo por el período de un año contado a partir de la fecha en que el fideicomiso reciba dicho capital.

(3) Derechos en propiedad inmueble.- El término "derechos en propiedad inmueble" incluye el dominio y la copropiedad de terrenos o las mejoras realizadas sobre éstos, el usufructo, los derechos de superficie, la hipoteca, el arrendamiento de propiedad inmueble, la nuda propiedad, concesiones administrativas de ferrocarriles, canales, puentes y otras obras destinadas al servicio público o cualquier otra semejanza de naturaleza real, opciones de compra de propiedad inmueble, opciones para adquirir arrendamientos de propiedad y las mejoras y los derechos sobre éstos. No incluye, sin embargo, regalías o derecho similar alguno sobre minerales, petróleo o gas.

(4) Propiedad inmueble.- (i) En general.- (A) Propiedad inmueble comprende terrenos localizados en Puerto Rico y las mejoras efectuadas a, o sobre los mismos, incluyendo edificios o estructuras de carácter permanente y sus componentes estructurales, construidos después del 30 de junio de 1999, que sean usados en una o más de las actividades enumeradas en la Sección 1500(c)(6)(D) del Código. También incluye edificios o estructuras construidas antes del 30 de junio de 1999 que sean sometidas a renovación sustancial después de dicha fecha y usadas en una o más de las referidas actividades; así como caminos, servidumbres, derechos, licencias y propiedad mueble adherida a la propiedad inmueble, relacionada con la propiedad principal así usada.

(B) Componentes estructurales.- Para propósitos de este inciso, el término

"componentes estructurales" tiene el mismo significado que tiene en el Artículo 1118-4(e)(ii) referente a la deducción por depreciación acelerada.

(ii) Edificios o estructuras compradas al Gobierno de Puerto Rico.- Un edificio o estructura perteneciente al Gobierno de Puerto Rico y adquirido mediante compra por el fideicomiso de inversiones en bienes raíces cualifica como propiedad inmueble para fines de la Sección 1500(c)(6)(D) del Código, independientemente de la fecha de construcción. Para estos fines, el término "Gobierno de Puerto Rico" incluye sus agencias, sus instrumentalidades o subdivisiones políticas y sus municipios.

(iii) Edificios o estructuras usadas para el comienzo de las operaciones del fideicomiso.- Un edificio o estructura adquirido por el fideicomiso para ser arrendado para utilizarse en una de las actividades o usos descritos en la Sección 1500(c)(6)(D) del Código, pero que es utilizado por el fideicomiso para comenzar sus operaciones puede cualificar como propiedad inmueble para fines de dicha sección, independientemente de su fecha de construcción o de que no haya sido renovado sustancialmente. No obstante, esta cualificación está sujeta a que el fideicomiso adquiera la propiedad para comenzar operaciones dentro de los 12 meses siguientes a la primera emisión de acciones o capital social, y que dentro del período de 30 meses siguientes a dicha primera emisión, el fideicomiso posea al menos dos propiedades que constituyan propiedad inmueble dentro del significado de la Sección 1500(c)(6)(D) y (E)(i) del Código. Para estos fines, el concepto "edificio o estructura" se entenderá en su acepción generalmente aceptada.

(iv) Ingresos de inversiones temporeras cualificadas.- Para propósitos de la Sección 1500(c)(3)(G) del Código y de sus disposiciones reglamentarias, el término "ingreso de inversiones temporeras cualificadas" significa el ingreso de un fideicomiso de inversiones en bienes raíces atribuible a nuevo capital recibido por el fideicomiso de inversiones en bienes raíces en virtud de la emisión por éste de acciones o instrumentos de deuda siempre y cuando dicho ingreso sea recibido dentro del término de un año a partir de la fecha en que el fideicomiso de inversiones en bienes raíces reciba el capital. Para estos propósitos, "capital nuevo" significa:

(A) las cantidades recibidas por el fideicomiso de inversiones en bienes raíces en pago por la emisión de acciones de su capital o por certificados de

participación en el fideicomiso;

(B) en una oferta pública de instrumentos de deuda del fideicomiso, con un término de vencimiento de 5 años o más. No incluye, sin embargo, cantidades recibidas bajo un plan de reinversión de dividendos.

(v) Tratamiento de ciertas transacciones para protección financiera y de la ganancia en la venta de ciertos valores.- (A) Transacciones para controlar riesgos financieros.- Constituyen ingresos cualificados para fines de la Sección 1500(c)(2) del Código los pagos que reciba un fideicomiso de inversiones en bienes raíces en contratos otorgados con el propósito de minimizar ciertos riesgos financieros. Tales contratos incluyen un acuerdo de intercambio de tasas de interés ("interest rate swap"), acuerdos de tasas máximas de interés ("interest rate cap"), contratos de opciones, contratos para consumación futura ("future contracts"), acuerdos sobre tasas de interés futuras ("forward rate agreements") o cualquier transacción financiera similar adoptada por el fideicomiso de inversiones con el objetivo de reducir el riesgo de los cambios en las tasas de interés respecto a cualquier deuda incurrida o a ser incurrida por el fideicomiso para adquirir o continuar poseyendo activos de bienes inmuebles.

(B) Ganancia en la venta de inversiones temporeras cualificadas.- También constituye ingreso cualificado para fines de la Sección 1500(c)(2) del Código cualquier ganancia realizada por el fideicomiso de inversiones en bienes raíces en la venta o cualquier otra disposición de inversiones temporeras cualificadas.

(5) Valores.- El término "valores" no incluye "derechos en propiedad inmueble" o "bienes raíces", según dichos términos se definen en este Artículo.

(6) Fideicomiso de inversiones en bienes raíces cualificado.- El término "fideicomiso de inversiones en bienes raíces cualificado" significa un fideicomiso de inversiones en bienes raíces que cumpla con las disposiciones del párrafo (18) de la Sección 1101 y de la Sección 1500(a) del Código y con sus disposiciones reglamentarias. Para los fines del requisito de 75 por ciento que se dispone en la Sección 1500(c)(3) del Código y el Artículo 1500(c)-1(b)(1)(ii), un fideicomiso cuyas acciones han sido incluidas por otro fideicomiso como "bienes raíces" deberá ser un "fideicomiso de inversiones en bienes raíces cualificado" para todo el año contributivo con el cual coincide el cierre de cada trimestre del año contributivo del fideicomiso para

el cual se efectúa el cómputo. Por ejemplo, para su año contributivo terminado el 31 de diciembre de 2001, el fideicomiso de inversiones en bienes raíces "Z" mantiene como "bienes raíces" acciones del fideicomiso de inversiones en bienes raíces "Y", el cual también tiene el año natural como su año contributivo. Si el fideicomiso "Y" no conserva su condición de fideicomiso de inversiones en bienes raíces cualificado durante todo su año contributivo terminado el 31 de diciembre de 2001, el fideicomiso "Z" no puede incluir las acciones del fideicomiso "Y" como "bienes raíces" al computar el requisito de 75 por ciento antes mencionado a la terminación de cualesquiera de los trimestres de su año contributivo que finaliza el 31 de diciembre de 2001.

Artículo 1500(d)-1.- Rentas provenientes de propiedad inmueble.- (a) En general.- Para fines de la Sección 1500(c)(2) y (3) del Código, el término "rentas provenientes de propiedad inmueble" incluye, generalmente, el monto bruto recibido por el uso de, o el derecho de usar, propiedad inmueble, según se define dicho término en la Sección 1500(c)(6)(D) del Código y en el Artículo 1500(c)-3(a)(4).

(b) Cantidades incluidas y excluidas.- Las cantidades que se describen más adelante en este párrafo serán o no consideradas como "rentas provenientes de propiedad inmueble" dependiendo de las reglas de este párrafo que apliquen.

(1)(i) Cuando el canon de arrendamiento depende del ingreso o de las utilidades derivados por alguna persona.- Cualquier cantidad recibida o acumulada directa o indirectamente con respecto a cualquier propiedad inmueble será excluida del término "rentas provenientes de propiedad inmueble" si la determinación de dicha cantidad depende total o parcialmente del ingreso o de las utilidades derivadas de dicha propiedad por cualquier persona. Sin embargo, cualquier cantidad así acumulada o recibida no será excluida de la definición del término "rentas provenientes de propiedad inmueble" únicamente por razón de estar basada en un porcentaje o porcentajes fijos de las entradas brutas ("gross receipts") o ventas (independientemente de si dichas entradas brutas o ventas han sido ajustadas con respecto a mercancía devuelta o con respecto a cualquier tipo de contribuciones o impuestos). Así, por ejemplo, dentro del término "rentas provenientes de propiedad inmueble" se incluirán aquellas rentas recibidas por concepto del arrendamiento de un edificio para un hospital, donde el contrato de arrendamiento dispone para que el canon

de arrendamiento de cada piso o departamento esté basado en determinados porcentajes de los ingresos por servicios, siempre y cuando dichos porcentajes hayan sido fijados al momento de suscribir el contrato de arrendamiento. Sin embargo, cuando un fideicomiso cede en arrendamiento una propiedad inmueble bajo términos que no sean a base de una renta fija (como por ejemplo, a base de un porcentaje de las entradas totales del arrendatario) y el arrendatario subarrienda la propiedad o parte de ésta a un tercero bajo un acuerdo que provea para una renta basada total o parcialmente en los ingresos o utilidades del subarrendatario, el total de las rentas recibidas por el fideicomiso del arrendatario primario quedará descualificado como "rentas provenientes de propiedad inmueble". Cuando de conformidad con los términos de un contrato una cantidad recibida o acumulada como renta para un año contributivo proviene de un canon de arrendamiento basado en parte en una renta fija y en parte en un porcentaje del ingreso o utilidades del arrendatario en exceso de una cantidad fija (usualmente determinada antes de deducir la renta fija), ni la renta fija ni la cantidad adicional cualificará como "rentas provenientes de propiedad inmueble". Sin embargo, cuando la cantidad recibida o acumulada para el año contributivo bajo un acuerdo de esa naturaleza esté compuesta únicamente de una renta fija, la determinación de la cual no depende en forma alguna del ingreso o utilidades del arrendatario, dicha cantidad podría cualificar como "rentas provenientes de propiedad inmueble". De cualquier modo, ninguna cantidad cualificará como "rentas provenientes de propiedad inmueble", si al analizar el contrato de arrendamiento y todas las demás circunstancias que rodean el acuerdo, se determina que éste no ha sido formulado de conformidad con las prácticas normales de los negocios, sino que, en realidad, es usado como un medio para basar el canon de arrendamiento en el ingreso o las utilidades.

(ii) Ejemplo: La aplicación de las disposiciones anteriores puede ilustrarse con el siguiente ejemplo: Un fideicomiso cede en arrendamiento un edificio de viviendas para familias de ingresos bajos o moderados recibiendo como canon de arrendamiento la cantidad de \$100,000 para el año contributivo. El arrendatario, a su vez subarrienda parte del espacio a varios subarrendatarios de cuyos arrendamientos recibe una renta bruta de \$500,000 para dicho año. El fideicomiso posee 15 por ciento

del capital social de un subarrendatario que no es una corporación. El monto de la renta pagada por este subarrendatario es de \$50,000. Por tanto, \$10,000 ($(\$50,000 \div \$500,000) \times \$100,000$) de los \$100,000 pagados al fideicomiso por concepto de rentas no cualifica como "rentas provenientes de propiedad inmueble".

(iii) Declaración requerida.- En todos aquellos casos en que un fideicomiso de inversiones en bienes raíces reciba directa o indirectamente cualquier cantidad por concepto de rentas de cualquier persona en la cual tenga algún derecho de propiedad ("property interest"), el fideicomiso someterá con su planilla de contribución sobre ingresos para el año contributivo en particular una declaración indicando lo siguiente:

(A) el nombre y la dirección de dicha persona y la cantidad recibida de ésta por concepto de rentas; y

(B) si dicha persona es una corporación, cuál fue el porcentaje más alto del total combinado de acciones con derecho a voto, y el porcentaje más alto del total de todas las clases de acciones emitidas y en circulación poseídas por el fideicomiso en cualquier momento durante el año contributivo; o

(C) si dicha persona no es una corporación, el porcentaje más alto del interés del fideicomiso en el capital social de dicha persona, poseído por el fideicomiso en cualquier momento durante el año contributivo.

(2) Prestación de servicios o administración de propiedades por el fideicomiso a través de un contratista independiente.- (i) En general.- (A) Administración de propiedad por el fideicomiso de inversiones en bienes raíces.- No cualificará como "rentas de propiedad inmueble" cualquier cantidad recibida o acumulada por el fideicomiso de inversiones en bienes raíces, directa o indirectamente, con respecto a cualquier inmueble, si el fideicomiso presta servicios a los arrendatarios de dicha propiedad o administra u opera dicha propiedad de cualquier otro modo que no sea a través de un contratista independiente de quien el fideicomiso, de por sí, no derive o reciba ingreso alguno. Así, por ejemplo, el fideicomiso no podrá recibir dividendos del contratista independiente.

(B) Servicios corrientes o usuales que no conllevan cargo adicional alguno.- Para fines de la exención que se concede bajo la Sección 1501(a) del Código, una cantidad no será descualificada como "renta" por razón de que el fideicomiso preste

servicios a los arrendatarios de sus propiedades a través de un contratista independiente. Sin embargo, el contratista independiente no puede ser un empleado del fideicomiso. Para la definición del término "empleado", véase el Artículo 1141(a)(3)-1. El proveer agua y luz, la limpieza de ventanas, entradas públicas, puertas de salida, vestíbulos y corredores; la recolección de basura, y el proveer servicios de elevador, cuadro telefónico, de estacionamiento sin operador y servicios de seguridad son ejemplos de servicios que pueden o no, dependiendo de las circunstancias, ser considerados como corrientes o usuales en el arrendamiento de un inmueble de ocupación múltiple. Aunque el costo de dichos servicios incidentales podrá ser satisfecho por el fideicomiso, los servicios serán establecidos o prestados a través de un contratista independiente. Por ejemplo, si en un edificio hay una unidad de aire acondicionado central, el servicio de mantenimiento y conservación correspondiente debe ser prestado por un contratista independiente. Cuando no se exige o cobra cargo adicional alguno por estos servicios, no se requiere que se efectúe prorratio alguno entre las rentas del inmueble y la compensación por estos servicios.

(C) Servicios que conllevan un cargo adicional.- El fideicomiso de inversiones en bienes raíces no puede derivar o recibir ingreso alguno de un contratista independiente que provea o preste servicios a los arrendatarios de la propiedad del fideicomiso o que administre u opere dicha propiedad, independientemente de cual sea la fuente de donde el contratista independiente derivó dicho ingreso. En la medida en que los servicios, que no sean los corrientes o usualmente prestados en relación con el mero arrendamiento de propiedad inmueble, sean prestados a los arrendatarios de la propiedad por un contratista independiente, el costo de los mismos será sufragado por el contratista independiente, y el dinero recibido por dicho concepto será cobrado y retenido por el contratista. Ninguna cantidad que sea atribuible a la prestación de dichos servicios será incluida en el ingreso bruto del fideicomiso. En todo caso, el contratista independiente deberá ser compensado adecuadamente por sus servicios. De igual modo, si los servicios corrientes o usuales que se mencionan en la subcláusula (B) anterior requieren algún cargo adicional, dicho cargo deberá hacerlo y la cantidad correspondiente deberá recibirla el contratista independiente, y no el fideicomiso de inversiones en bienes raíces. El proveer servicios de hotel, de motel, de

personal de limpieza, de hospedaje, de espacio de estacionamiento con operarios y de almacenaje son ejemplos de servicios que no son corriente o usualmente establecidos o prestados en relación con el mero arrendamiento de propiedad inmueble; y el fideicomiso no deberá recibir ingreso alguno que sea atribuible a la gestión de proveer o prestar dichos servicios a los arrendatarios de la propiedad del fideicomiso. Además, en aquellos casos en que se compra energía eléctrica y luego ésta se revende a los arrendatarios a un precio en exceso del precio de compra (por medio de sub-contadores), dicha compra y reventa deberán ser hechas por el contratista independiente; y ningún ingreso que provenga de dicha operación podrá beneficiar directa o indirectamente al fideicomiso.

(D) Funciones del fiduciario.- El requisito de que el fideicomiso no reciba ingreso alguno del contratista independiente requiere que la relación entre ambos sea como entre personas no vinculadas entre sí, cada una actuando en su propio interés ("arm's length"). Para facilitar el logro de este objetivo, el término "contratista independiente" se define específicamente en la cláusula (ii) de este inciso. El contratista independiente debe ser compensado adecuadamente por cualesquiera servicios que preste al fideicomiso. Una compensación que esté basada en cierto porcentaje de las rentas brutas generalmente será considerada como adecuada en aquellos casos en que el porcentaje fijado sea razonable si se toma en consideración la compensación que se paga en la localidad por administrar propiedad similar, la naturaleza y magnitud de los servicios prestados y cualesquiera otros factores relevantes. Los fiduciarios de un fideicomiso de inversiones en bienes raíces no están obligados a delegar en otra persona, ni a contratar a otra persona, para que lleve a cabo sus deberes fiduciarios de administrar el fideicomiso, como lo están con respecto a la prestación de servicios a los arrendatarios y a la administración de la propiedad del fideicomiso. Así, los fiduciarios pueden hacer todo aquello que consideren necesario, dentro de su capacidad fiduciaria, para la mejor administración y el mejor manejo de los asuntos del fideicomiso. Por ejemplo, el fiduciario puede fijar los términos de los contratos de arrendamiento, seleccionar a los arrendatarios, renovar contratos de arrendamiento y tratar asuntos relacionados con contribuciones, intereses y seguros sobre la propiedad del fideicomiso. Los fiduciarios pueden también hacer erogaciones

de capital con respecto a la propiedad del fideicomiso y pueden tomar decisiones en torno a reparaciones a efectuarse a la propiedad del fideicomiso (del tipo que sería deducible bajo la Sección 1023(a)(1) del Código) y cuyo costo éste ha de sufragar.

(ii) Definición.- El término "contratista independiente" significa:

(A) una persona que no posee, directa o indirectamente, en ningún momento durante el año contributivo del fideicomiso, más de 35 por ciento de las acciones o de los certificados de participación en el fideicomiso de inversiones en bienes raíces, o

(B) una persona que:

(I) si es una corporación, no más del 35 por ciento de sus acciones con derecho a voto (o 35 por ciento del total combinado de sus acciones), o

(II) si no es una corporación, no más del 35 por ciento de sus activos o ganancias netas,

es poseído, directa o indirectamente, en cualquier momento durante el año contributivo del fideicomiso, por una o más personas que, a la vez, posean en cualquier momento durante dicho año contributivo, 35 por ciento o más de las acciones del fideicomiso.

(iii) Requisitos de información.- El fideicomiso de inversiones en bienes raíces debe someter con su planilla para cada año contributivo una declaración jurada indicando el nombre, dirección y número de identificación o número de cuenta de cada contratista independiente así como la siguiente información:

(A) el porcentaje más alto de las acciones emitidas y en circulación del fideicomiso poseídas en cualquier momento durante su año contributivo por cada uno de dichos contratistas independientes y por cualquier persona que en cualquier momento durante dicho año contributivo posea acciones de, o derechos de participación en, el contratista independiente; y

(B) si el contratista independiente es una corporación, la declaración jurada deberá indicar el porcentaje más alto de las acciones con derecho al voto y el porcentaje más alto del total combinado de todas las clases de acciones poseídas en cualquier momento durante su año contributivo, por cualquier persona que posea acciones en el fideicomiso en cualquier momento durante dicho año contributivo; o

(C) si el contratista independiente no es una corporación, la declaración jurada deberá indicar el porcentaje más alto de participación en sus activos o

ganancias netas, en cualquier momento durante un año contributivo, por cualquier persona que posea, a su vez, acciones del fideicomiso en cualquier momento durante dicho año contributivo.

(3) Rentas contingentes.- (i) Cuando un fideicomiso de inversiones en bienes raíces arriende propiedad inmueble a un arrendatario bajo términos que no sean exclusivamente a base de una renta fija (como por ejemplo, a base de un porcentaje de las entradas brutas del arrendatario) y el arrendatario subarriende toda o parte de la propiedad bajo un acuerdo que provea para una renta basada, en todo o en parte, en el ingreso o las ganancias del subarrendatario, sólo una parte proporcional de las rentas recibidas por el fideicomiso del arrendatario primario será excluida de las "rentas provenientes de propiedad inmueble", o sea, de rentas calificadas. La parte proporcional de la renta recibida o acumulada por el fideicomiso que será tratada como renta no calificada será la menor de las siguientes cantidades:

(A) el importe de la renta recibida o acumulada del arrendatario primario de acuerdo con el contrato de arrendamiento que esté basada en un porcentaje o porcentajes fijos de las entradas brutas o ventas; o

(B) el producto que resulte de la multiplicación del total de las rentas que el fideicomiso reciba o acumule del arrendatario primario de acuerdo con el contrato de arrendamiento por una fracción cuyo numerador será la renta u otra cantidad recibida por el arrendatario primario que esté basada, en todo o en parte, en el ingreso o las ganancias derivadas de la propiedad por cualquier otra persona y cuyo denominador será el total de la renta o cualquier otra cantidad recibida por el arrendatario primario de la propiedad.

(ii) Las reglas de este inciso pueden ilustrarse con el siguiente ejemplo:

Ejemplo: Un fideicomiso de inversiones en bienes raíces arrienda terreno sobre el cual ubica un centro comercial por una renta anual de \$10x más el 2 por ciento de las entradas brutas que el arrendatario primario reciba de los subarrendatarios que alquilen espacios en el centro comercial. Para el año en particular, el arrendatario primario derivó una renta total de \$100x. De dicha cantidad, \$25x son recibidos de subarrendatarios cuyas rentas están basadas, en todo o en parte, en el ingreso o las ganancias derivadas de la propiedad. Por lo tanto, el fideicomiso recibirá una renta

total de \$12x de la cual \$2x está basada en un porcentaje de las entradas brutas del arrendatario primario. La porción de la renta descualificada es la cantidad menor entre \$2x (la renta recibida por el fideicomiso que está basada en un porcentaje de las entradas brutas) y \$3x (\$12 multiplicado por $\$25x \div \$100x$). Así las cosas, \$10x de la renta recibida por el fideicomiso cualifican como "rentas provenientes de propiedad inmueble" mientras que \$2x no cualifican como tales.

(4) Reglas de atribución.- Para determinar la posesión directa o indirecta de acciones o de la participación en el capital de las personas indicadas en los incisos (1) y (2) del párrafo (b) de este Artículo, se aplicarán las reglas establecidas en la Sección 1024(b)(2) del Código.

Artículo 1500(e)-1.- Intereses.- (a) En general.- Al computar los requisitos de porcentaje de la Sección 1500(c)(2)(B) y (c)(3)(B) del Código, el término "intereses" incluye solamente la compensación por el uso o por dejar de usar dinero. Por ejemplo, un pago recibido o acumulado por un prestamista que, de hecho, es un cargo por servicios prestados al prestatario, en lugar de un cargo por el uso de dinero tomado a préstamo, no es incluíble como intereses.

(b) Cantidades que dependen del ingreso o de las ganancias de cualquier persona.- Excepto según dispuesto en el párrafo (d) de este Artículo, cualquier cantidad recibida o acumulada directa o indirectamente con respecto a una obligación no es incluíble como intereses para fines de la Sección 1500(c)(2)(B) y (3)(B) del Código si, de acuerdo con los principios establecidos en los párrafos (b)(3) y (6)(i) del Artículo 1500(d)-1, la determinación de dicha cantidad depende en todo o en parte de los ingresos y ganancias de cualquier persona (derivada o no de la propiedad que garantiza la obligación). Así, por ejemplo, si de acuerdo con el contrato de préstamo una cantidad es recibida o acumulada por el fideicomiso con respecto a una obligación que incluya tanto una cantidad fija de intereses como un porcentaje del ingreso o las ganancias del deudor, ni los intereses fijos ni la cantidad basada en el porcentaje de ingresos o ganancias cualificarán como intereses para propósitos de la Sección 1500(c)(2)(B) y (c)(3)(B) del Código.

(c) Asignación de intereses.- (1) En general.- Cuando una hipoteca cubra propiedad inmueble y otra propiedad, será necesario hacer una asignación o prorratio

de los intereses a los fines del requisito de 75 por ciento de la Sección 1500(c)(3) del Código. A tales efectos, la asignación o prorrateo se hará de la siguiente manera:

(i) Si el valor de préstamo ("loan value") de la propiedad inmueble es igual o mayor que la cuantía del préstamo, la totalidad del ingreso por concepto de intereses será asignado a la propiedad inmueble.

(ii) Si el importe del préstamo excede el valor de préstamo de la propiedad inmueble, el ingreso por intereses asignado a la propiedad inmueble será una fracción cuyo numerador será el valor de préstamo de la propiedad inmueble y cuyo denominador será el importe del préstamo. El monto de intereses asignados a la otra propiedad será una cantidad igual al exceso del total de intereses sobre la cantidad de los mismos asignada a la propiedad inmueble.

(2) Valor de préstamo.- Para propósitos de este párrafo, el valor de préstamo de la propiedad inmueble será su justo valor en el mercado, determinado a la fecha en que el compromiso del fideicomiso de hacer el préstamo advenga en una obligación firme. En el caso de un préstamo comprado por el fideicomiso, el valor de préstamo de la propiedad inmueble será el valor en el mercado de la propiedad, determinado en la fecha en que el compromiso del fideicomiso de comprar la propiedad se convierta en una obligación final y firme. Sin embargo, cuando se trate de un préstamo de construcción u otro préstamo hecho con el propósito de mejorar o desarrollar propiedad inmueble, el valor de la propiedad inmueble será el valor en el mercado de la tierra más el costo razonable estimado de las mejoras o el desarrollo (excluyendo propiedad mueble) que garantizarán el préstamo y que serán construidos con el producto del mismo. El justo valor en el mercado de la tierra y el costo razonable estimado de las mejoras o el desarrollo serán determinados a la fecha en que en el compromiso del fideicomiso de otorgar el préstamo advenga final y firme. Si el fideicomiso no hiciese el préstamo de construcción pero se comprometiese a proveer financiamiento a largo plazo al completarse la construcción, el valor de préstamo de la propiedad inmueble se determinará usando los principios utilizados para determinar el valor de préstamo de la propiedad para un préstamo de construcción. En adición, si se diere una hipoteca sobre propiedad inmueble como garantía adicional (o en sustitución de otra garantía) para el préstamo después que el compromiso del fideicomiso advenga final y firme, el

valor de préstamo de la propiedad inmueble será su valor en el mercado al advenir en garantía para el préstamo (o, si antes, cuando el prestatario haga un compromiso final y firme de añadir o sustituir la propiedad como garantía del préstamo).

(3) Importe del préstamo.- Para propósitos del este párrafo, el importe del préstamo significa la cantidad más alta del principal del préstamo pendiente de pago durante el año contributivo.

(d) Excepción.- La Sección 1500(e)(1)(A) del Código establece una excepción a la regla de que las cantidades directa o indirectamente recibidas con respecto a una obligación no cualifican como "intereses" cuando la determinación de las mismas depende en todo o en parte de los ingresos o ganancias de cualquier persona. La excepción es aplicable cuando el fideicomiso recibe o acumula, con respecto a la obligación del deudor, una cantidad basada, en todo o en parte, en un porcentaje o porcentajes fijos de entradas brutas o del producto de las ventas del deudor, y tal cantidad no cualificaría como intereses solamente porque el deudor tiene entradas brutas o ventas que están basadas en el ingreso o las ganancias de cualquier persona. Bajo esta excepción, sólo una parte proporcional de la cantidad recibida o acumulada por el fideicomiso no cualificará como intereses para propósitos de los requisitos de porcentaje de ingreso de la Sección 1500(c)(2) y (3) del Código. La parte proporcional de la cantidad recibida o acumulada por el fideicomiso que no cualificará como intereses será la menor de las siguientes dos cantidades:

(i) la cantidad recibida o acumulada por el fideicomiso del deudor con respecto a la obligación que esté basada en un porcentaje o porcentajes fijos de las entradas brutas o ventas, o

(ii) el producto obtenido al multiplicar por una fracción el total de la cantidad recibida o acumulada por el fideicomiso respecto a la obligación. El numerador de dicha fracción será la cantidad de entradas brutas o ventas del deudor que esté basada, en todo o en parte, en el ingreso o ganancias de cualquier persona y el denominador será el total de las ventas del deudor. Para fines de la oración precedente, las únicas entradas brutas o ventas que han de considerarse serán aquéllas que se tomen en cuenta al determinar el pago al fideicomiso de acuerdo con los términos del contrato de préstamo.

Artículo 1500(f)-1.- Terminación o revocación de la elección.- (a) Imposibilidad de cualificar.- Una elección de una corporación, sociedad, fideicomiso o asociación bajo las disposiciones de la Sección 1500(c)(1) del Código terminará si la corporación, sociedad, fideicomiso o asociación no satisface los requisitos de dicha sección para el año contributivo para el cual haga la elección o para cualquier año contributivo posterior, independientemente de que el incumplimiento sea intencional o por inadvertencia. Para estos propósitos, el término "año contributivo" significa un año contributivo de 12 meses para el cual se haga una planilla de acuerdo con las disposiciones de la Sección 1052 del Código. La terminación será efectiva para el año contributivo de incumplimiento y para todos los años contributivos siguientes.

(b) Revocación.- Una corporación, sociedad, fideicomiso o asociación que haya hecho una elección bajo la Sección 1500(c)(1) del Código podrá revocarla para cualquier año contributivo posterior al primer año contributivo para el cual la hizo. La revocación será hecha sometiendo una declaración a tales efectos al Secretario dentro de los primeros 91 días del primer año contributivo para el cual la revocación ha de ser efectiva. La declaración debe estar firmada por un oficial autorizado del fideicomiso y deberá contener la siguiente información:

- (1) nombre, dirección y número de identificación o número de cuenta del contribuyente;
- (2) año contributivo para el cual la elección fue hecha inicialmente; y
- (3) afirmación al efecto de que el fideicomiso revoca su elección de acuerdo con las disposiciones de la Sección 1500(f)(2) del Código.

La revocación será efectiva para el año contributivo en que se haga y para todos los años contributivos siguientes.

(c) Nueva elección.- (1) Regla general.- Excepto según dispuesto en el párrafo (d) de este Artículo, si una corporación, sociedad, fideicomiso o asociación ha hecho una elección bajo la Sección 1500(c)(1) del Código y la misma ha sido terminada o revocada bajo la Sección 1500(f)(1) o (f)(2) del Código, la corporación, sociedad, fideicomiso o asociación (o cualquier corporación, sociedad, fideicomiso o asociación sucesora) no será elegible para hacer una nueva elección bajo la Sección 1500(c)(1) del Código para ningún año contributivo anterior al quinto año contributivo que

comience después del primer año contributivo para el cual es efectiva la terminación o revocación.

(2) Corporación sucesora.- Según se utiliza en la Sección 1500(f)(3) del Código, el término "corporación, sociedad, fideicomiso o asociación sucesora" significa una corporación, sociedad, fideicomiso o asociación que satisfaga los requisitos de posesión y continuidad de activos respecto a la corporación, sociedad, fideicomiso o asociación cuya elección haya sido terminada bajo la Sección 1500(f)(1) o revocada bajo la Sección 1500(f)(2) del Código. Una corporación, sociedad, fideicomiso o asociación satisface el requisito de posesión solamente si, en cualquier momento durante el año contributivo, las personas que posean, directa o indirectamente, 50 por ciento o más del valor de las acciones en circulación de la corporación o del interés en la sociedad, fideicomiso o asociación sucesora poseen, en cualquier momento durante el año contributivo para el cual la terminación o revocación fue efectiva, 50 por ciento o más del valor de las acciones en circulación de la corporación o del interés en la sociedad, fideicomiso o asociación cuya elección fue terminada o revocada. Una corporación, sociedad, fideicomiso o asociación satisface el requisito de continuidad de activos solamente; si

(i) una porción sustancial de sus activos eran activos de la corporación, sociedad, fideicomiso o asociación cuya elección fue terminada o revocada; o

(ii) adquiere una porción sustancial de los activos de la corporación, sociedad, fideicomiso o asociación cuya elección fue terminada o revocada.

(d) Excepciones.- La Sección 1500(f)(4) del Código establece una excepción a la regla general de que la terminación de una elección como fideicomiso de inversiones en bienes raíces descualifica a la corporación, sociedad, fideicomiso o asociación para hacer una nueva elección para los 4 años contributivos siguientes al primer año contributivo para el cual la terminación es efectiva. La excepción aplica cuando la corporación, sociedad, fideicomiso o asociación satisface los requisitos de la Sección 1500(f)(4)(A), (B) y (C) del Código (referentes a la radicación a tiempo de la planilla de contribución sobre ingresos, a la ausencia de fraude o a incumplimiento en la cualificación debido a causa razonable, respectivamente) para el año contributivo para el cual ocurre la terminación de la elección. Para poder cumplir con los requisitos

de la Sección 1500(f)(4)(C) del Código, la corporación, sociedad, fideicomiso o asociación deberá establecer, a satisfacción del Secretario, que el no cualificar como un fideicomiso de inversiones en bienes raíces se debió a causas razonables y no a negligencia intencional.

(e) Causa razonable.- (1) Regla general.- El incumplimiento de los requisitos de los párrafos (2) ó (3) de la Sección 1500(c) del Código, o de ambos párrafos, se considerará como debido a causa razonable, y no a negligencia intencional, si el fideicomiso de inversiones en bienes raíces ejerció el cuidado comercial ordinario y la debida prudencia tratando de cumplir con dichos requisitos. Tal cuidado y prudencia tienen que haber sido ejercidos al momento en que el fideicomiso aceptó cada transacción. Sin embargo, aunque el fideicomiso haya ejercido el cuidado ordinario de negocios y prudencia al aceptar la transacción, si el fideicomiso posteriormente determina que la transacción conlleva el recibo o acumulación de ingresos no cualificados y que la cuantía de los mismos, en términos de la composición de su cartera de inversiones, puede razonablemente esperarse que no satisfaga el requisito de fuente de ingresos, el fideicomiso deberá ejercer el debido cuidado y prudencia comercial en un esfuerzo por renegociar los términos de la transacción, disponer de la propiedad adquirida o arrendada en la transacción o modificar otros elementos de su cartera de inversiones. En todo caso, se considerará que el incumplimiento de los requisitos en cuanto a fuente de ingresos se debe a negligencia intencional, y no a causa razonable, cuando el incumplimiento fue intencional y el fideicomiso pudo haber evitado el incumplimiento adoptando medidas consistentes con el buen juicio y la prudencia comercial. Por ejemplo, si el fideicomiso suscribe un contrato de arrendamiento a sabiendas de que el mismo producirá ingresos no cualificados que puede razonablemente esperarse provoquen el incumplimiento del requisito de fuente de ingresos, el incumplimiento es debido a negligencia intencional, aunque el fideicomiso tenga un propósito comercial legítimo para adoptar el arrendamiento.

(2) Asesoramiento de expertos.- (i) En general.- El depender de buena fe en una opinión razonada hecha por escrito de las características, para propósitos de la Sección 1500(c) del Código, del ingreso a ser derivado (o que se está derivando) de

una transacción generalmente constituirá "causa razonable" si el ingreso de la transacción provoca que el fideicomiso incumpla los requisitos de los párrafos (2) ó (3) de la Sección 1500(c) del Código, o de ambos párrafos. Por otro lado, la ausencia de tal opinión no dará, de por sí, base a una inferencia de que el incumplimiento del requisito de porcentaje de ingresos no se debió a causa razonable. Una opinión respecto a la naturaleza del ingreso de una transacción incluye una opinión respecto al uso de una forma estándar de transacción o un procedimiento de operación estándar en un caso en que dicha forma o procedimiento estándar sea de hecho usado o seguido.

(ii) Si la opinión indica que una porción del ingreso de la transacción será ingreso no cualificado, el fideicomiso deberá ejercer el buen juicio y prudencia comercial con respecto al ingreso no cualificado y establecer, dentro del contexto de su cartera de inversiones, que dicho ingreso, razonablemente, no ha de causar el incumplimiento del requisito de fuente de ingresos. El depender de una opinión no es razonable si el fideicomiso tiene motivos para creer que la opinión es incorrecta (por ejemplo, porque el fideicomiso no divulgó hechos pertinentes a la persona que la emitió).

(iii) Opinión razonada hecha por escrito.- Para fines de este inciso, una "opinión razonada hecha por escrito" significa una opinión por escrito emitida por un asesor contributivo (incluyendo asesores legales internos del fideicomiso) de cuya opinión podría depender una persona ejerciendo buen juicio y prudencia comercial ordinarios, en las circunstancias de la transacción particular. Una opinión se considera "razonada", aunque llegue a una conclusión que posteriormente se determine incorrecta, siempre y cuando esté basada en la divulgación completa de los hechos por el fideicomiso de inversiones en bienes raíces y esté dirigida a los hechos y a la ley que la persona que la emite entienda que son aplicables. No obstante, una opinión no se considerará razonada si meramente se circunscribe a recitar los hechos y a expresar una conclusión.

Artículo 1501(a)-1.- Distribuciones del ingreso del fideicomiso de inversiones en bienes raíces a sus accionistas.- (a) Exención.- Para poder disfrutar de la exención que se dispone en la Sección 1501(a) del Código, un fideicomiso de inversiones en

bienes raíces creado u organizado bajo las leyes del Estado Libre Asociado de Puerto Rico deberá, además de cumplir con las disposiciones de la Sección 1500 del Código y con sus disposiciones reglamentarias, distribuir durante el año contributivo a sus beneficiarios, como dividendos tributables, una cantidad no menor del 90 por ciento de su ingreso neto computado con las limitaciones establecidas en la Sección 1501(b)(5) del Código y sus disposiciones reglamentarias y sin considerar los créditos de la Sección 1026 del Código; y como dividendos exentos, una cantidad no menor del 90 por ciento de su ingreso neto exento, según se define en la Sección 1501(d)(5) del Código y en el Artículo 1501(d)-1(b)(4)(iii).

(b) Para los fines del párrafo (a), cualquier dividendo tributable o cualquier dividendo exento declarado por un fideicomiso de inversiones en bienes raíces después del cierre del año contributivo y con anterioridad a la fecha establecida en el Código para rendir su planilla de contribución sobre ingresos para el año contributivo (incluyendo el término de cualquier prórroga concedida para rendir dicha planilla), será, si el fideicomiso así lo eligiere en dicha planilla, tratado como que ha sido pagado durante tal año contributivo, siempre que la distribución del dividendo se efectúe, de hecho, a los accionistas dentro del período de 4 meses siguiente al cierre de dicho año contributivo.

(c) Si el fideicomiso ejerciere la opción dispuesta en el párrafo (b) anterior, junto con la planilla rendida para el año contributivo incluirá una declaración informativa al efecto de que se han distribuido los dividendos a que se hace referencia en el mismo, además de la fecha en que ocurrió la distribución. Dicha declaración será firmada, bajo juramento, por el secretario o cualquier oficial autorizado por la Junta de Directores u organismo rector equivalente del fideicomiso.

Artículo 1501(a)-2.- Pérdida de la exención y tributación de los fideicomisos de inversiones en bienes raíces y de sus accionistas o beneficiarios.- (a) En general.- Si un fideicomiso de inversiones en bienes raíces no cumple con los requisitos establecidos en la Sección 1500 del Código y sus disposiciones reglamentarias durante un año contributivo, el mismo estará sujeto a tributación de conformidad con las disposiciones aplicables a las corporaciones domésticas, excepto que su ingreso neto se computará tomando en consideración las limitaciones establecidas en el párrafo (b)

de este Artículo.

(b) Determinación del ingreso neto de un fideicomiso de inversiones en bienes raíces.- Al computarse el ingreso neto de un fideicomiso de inversiones en bienes raíces:

(1) no se concederá la deducción por pérdida neta en operaciones dispuesta en la Sección 1023(q) del Código;

(2) no tendrá derecho a la depreciación flexible dispuesta en la Sección 1117 del Código ni a la depreciación acelerada dispuesta en la Sección 1118 del Código; y

(3) no se tomarán en consideración las disposiciones de la Sección 1049(c) del Código.

(c) Ganancias y beneficios.- Las ganancias y beneficios de un fideicomiso de inversiones en bienes raíces para un año contributivo (pero no sus ganancias y beneficios acumulados) no serán reducidas por ninguna cantidad que no sea admisible como una deducción al computar su ingreso tributable para dicho año contributivo.

Artículo 1501(d)-1.- Tributación de los accionistas o beneficiarios de un fideicomiso de inversiones en bienes raíces.- (a)(1) Residentes de Puerto Rico, ciudadanos de los Estados Unidos, corporaciones o sociedades domésticas o extranjeras dedicadas a industria o negocio en Puerto Rico.- Todo residente de Puerto Rico o ciudadano de los Estados Unidos o corporación o sociedad doméstica o extranjera dedicada a industria o negocio en Puerto Rico que sea accionista o beneficiario de un fideicomiso de inversiones en bienes raíces:

(i) excluirá de su ingreso bruto los dividendos exentos, según se definen en la cláusula (i) del inciso (4) de este párrafo; y

(ii) incluirá en su ingreso bruto el monto real y efectivo de los dividendos tributables, según se definen en la cláusula (ii) del inciso (4); o

(iii) en lugar de la cantidad incluible bajo la cláusula (ii) que antecede, el total de dichos dividendos, más la parte proporcional correspondiente al beneficiario de cualesquiera contribuciones sobre ingresos y beneficios excesivos pagados a los Estados Unidos, a cualquier posesión o a cualquier otra parte de los Estados Unidos, que no sea un estado, o a cualquier país extranjero por el fideicomiso de inversiones en bienes raíces sobre o con respecto a los beneficios de los cuales se considera que se

han pagado tales dividendos. Si un accionista o beneficiario eligiere incluir en el ingreso bruto tales dividendos más las contribuciones asignables a los mismos, dicho accionista o beneficiario tendrá derecho a acreditar la contribución impuesta con el monto de dichas contribuciones asignables, sujeto a las limitaciones de la Sección 1131 del Código, excepto que, al aplicar dicha Sección, los extranjeros residentes de Puerto Rico serán tratados de la misma manera que los residentes de Puerto Rico que son ciudadanos de los Estados Unidos.

(2) Individuos no residentes de Puerto Rico y corporaciones o sociedades extranjeras.- Todo fideicomiso de inversiones en bienes raíces que pague dividendos a un accionista o beneficiario que sea un individuo extranjero no residente de Puerto Rico o una corporación o sociedad extranjera no dedicada a industria o negocios en Puerto Rico deberá, sujeto a las limitaciones de la Sección 1131 del Código, acreditar la contribución que se requiere deducir y retener bajo las Secciones 1147 y 1150 del Código con la parte proporcional correspondiente a dicho accionista de las contribuciones sobre ingresos y beneficios excesivos pagados a los Estados Unidos, a cualquier posesión o a cualquier otra parte de los Estados Unidos, que no sea un estado, o a cualquier país extranjero, por tal fideicomiso de inversiones en bienes raíces sobre o con respecto a los beneficios de los cuales se considere que se han pagado tales dividendos. Para los fines de determinar la cantidad bruta de la contribución que se requiere deducir y retener con anterioridad a tal crédito, los dividendos pagados durante el año contributivo por el fideicomiso de inversiones en bienes raíces al beneficiario se considerarán:

(i) como que no incluyen los dividendos exentos, según se definen en la cláusula (i) del inciso (4); y

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

(b) Imposición de la contribución.- (1) Residentes de Puerto Rico, ciudadanos americanos y corporaciones o sociedades domésticas.- (1) Tasas contributivas y retención de la contribución.- Para los primeros 10 años contributivos en que sea efectiva una elección bajo la Sección 1500(c) del Código se impondrá una contribución de 17 por ciento sobre los dividendos tributables distribuidos por el fideicomiso de inversiones en bienes raíces a cada accionista o beneficiario. Para estos propósitos, el término "año contributivo" significa un período no menor de 12 meses. EL fiduciario o director en quien se haya delegado la administración del fideicomiso estará obligado a deducir y retener la contribución del 17 por ciento. La deducción, retención y pago de la contribución se regirá por las disposiciones de la Sección 1012 del Código y sus disposiciones reglamentarias. Para los años contributivos posteriores al período inicial de 10 años, la tributación de los dividendos que distribuya el fideicomiso de inversiones en bienes raíces estará sujeta a, y se regirá por, las disposiciones de las Secciones 1011, 1015 y 1016 del Código.

(2) No residentes de Puerto Rico y corporaciones o sociedades extranjeras no dedicadas a industria o negocio en Puerto Rico.- (i) Tasa contributiva.- Los dividendos o distribuciones de beneficios que pague un fideicomiso de inversiones en bienes raíces a individuos no residentes o a corporaciones o sociedades extranjeras no dedicadas a industria o negocio en Puerto Rico estarán sujetos a la contribución de 17 por ciento dispuesta en la Sección 1501(c)(4) del Código por el término de 10 años allí establecido. Al expirar dicho término, la tributación de los dividendos o beneficios que distribuya el fideicomiso se regirá por las disposiciones de las Secciones 1221(a)(1)(A)(i) y 1231(a)(1)(A)(i) del Código. La contribución deberá ser deducida y retenida en el origen por el fideicomiso de inversiones en bienes raíces y pagada al Secretario de acuerdo con las Secciones 1147 y 1150 del Código, según corresponda.

(3) No disponibilidad de créditos bajo la Sección 1026 del Código.- Durante el período en que la tasa contributiva de 17 por ciento esté en vigor, una corporación o sociedad no tendrá derecho a los créditos establecidos en la Sección 1026 del Código.

(4) Definiciones.- Para los fines de este Artículo los siguientes términos tendrán el significado que se establece a continuación:

(i) Dividendos exentos.- "Dividendos exentos" significa cualquier dividendo o

beneficio, o parte del mismo, que sea designado como tal por un fideicomiso de inversiones en bienes raíces en una notificación enviada por correo a sus accionistas o beneficiarios en cualquier fecha anterior a la expiración del período de 60 días siguiente al cierre de su año contributivo, o a la fecha de la declaración de dividendos, cual de las dos sea posterior. Si el total agregado así designado con respecto a un año contributivo del fideicomiso fuere mayor que sus utilidades y beneficios corrientes o acumulados atribuibles a ingresos exentos, la parte de cada distribución que constituirá dividendos exentos será solamente aquella proporción del total así designado que tales utilidades y beneficios corrientes o acumulados guarden con el total agregado así designado.

(ii) Dividendos tributables.- "Dividendos tributables" significa cualquier distribución de dividendos, o parte de la misma, hecha por un fideicomiso de inversiones en bienes raíces de sus utilidades o beneficios corrientes o acumulados atribuibles a fuentes que no sean las especificadas en la cláusula (i) de este inciso.

(iii) Ingreso neto exento.- "Ingreso neto exento" significa el total de las utilidades y beneficios corrientes o acumulados atribuibles a ingresos exentos de contribución bajo la Sección 1022(b) del Código.

Artículo 1501(e)-1.- Tributación del ingreso neto derivado de transacciones prohibidas.- (a) En general.- La Sección 1501(e) del Código impone una contribución de 100 por ciento, para cada año contributivo, del ingreso neto derivado transacciones prohibidas realizadas por un fideicomiso de inversiones en bienes raíces. Una transacción prohibida es una venta o cualquier otra disposición de propiedad descrita en la Sección 1121(a)(1)(A) del Código, esto es, propiedad poseída primordialmente para la venta a parroquianos en el curso ordinario de una industria o negocio. La contribución de 100 por ciento tiene el propósito de evitar que el fideicomiso de inversiones en bienes raíces retenga los beneficios atribuibles a actividades de ventas al detal tales como las ventas de unidades en un condominio o de lotes en un desarrollo. Por otro lado, para evitar que el fideicomiso derive beneficios contributivos de tales actividades, las pérdidas netas de las mismas son rechazadas como deducción al computar su ingreso neto tributable. Véase la Sección 1500(e)(2)(B) del Código. Por la misma razón, dichas pérdidas tampoco reducen la cantidad que el

fideicomiso viene obligado a distribuir para poder estar exento de tributación bajo la Sección 1501(a) del Código.

(b) Reglas de operación.- Al determinar si una transacción constituye una transacción prohibida, las actividades del fideicomiso de inversiones en bienes raíces respecto a la adquisición de una propiedad mediante la ejecución de una hipoteca y a la venta de tal propiedad no se tomarán en consideración. De igual manera, si un fideicomiso de inversiones en bienes raíces otorga un contrato de compra y arrendamiento de propiedad inmueble ("purchase and leaseback"), con la opción por parte del vendedor-arrendatario de readquirir la propiedad al terminar el arrendamiento, y el vendedor ejercita la opción de acuerdo con los términos de la opción, el ingreso de la venta no será generalmente considerado ingreso de una transacción prohibida por el mero hecho de que la transacción de compra y arrendamiento fue celebrada con la opción del vendedor de readquirir la propiedad y porque la opción haya sido ejercitada de acuerdo con sus términos. Sin embargo, otros factores y circunstancias pueden dar lugar a la conclusión de que la propiedad es poseída primordialmente para la venta a parroquianos en el curso ordinario de una industria o negocio. La ganancia en la venta de propiedad descrita en la Sección 1121(a)(1)(A) del Código (que no sea propiedad adquirida mediante ejecución de hipoteca) incluida en el ingreso bruto en un año contributivo particular de un fideicomiso de inversiones en bienes raíces cualificado constituye ingreso de una transacción prohibida, aunque la venta o disposición que la originó haya ocurrido en un año contributivo anterior. Por ejemplo, si una corporación que es un fideicomiso de inversiones en bienes raíces cualificado para el año contributivo corriente optó, en un año anterior, por informar bajo el método de ventas a plazos la venta de propiedad descrita en la Sección 1121(a)(1)(A) del Código (que no era propiedad adquirida mediante ejecución de hipoteca), la ganancia que debe informar en el año contributivo corriente constituye ingreso de una transacción prohibida. Ello es así, aunque la venta haya ocurrido en un año contributivo anterior cuando la corporación no cualificaba como un fideicomiso de inversiones en bienes raíces. Por otro lado, si la ganancia es incluida en el ingreso bruto de un año en que el contribuyente no cualifica como un fideicomiso de inversiones en bienes raíces, la contribución de 100 por ciento es inaplicable.

(c) Ingreso o pérdida neta de transacciones prohibidas.- El ingreso o pérdida neta de transacciones prohibidas será determinado combinando todas las ganancias de la venta o disposición de propiedad (que no sea propiedad adquirida mediante ejecución de hipotecas) descrita en la Sección 1121(a)(1)(A) del Código con todas las pérdidas en la venta o disposición de tal clase de propiedad. Por ejemplo, si en año contributivo un fideicomiso de inversiones en bienes raíces vende dos propiedades descritas en la Sección 1121(a)(1)(A) del Código (que no sean propiedades adquiridas mediante ejecución de hipotecas) y reconoce una ganancia de \$100 en la venta de una ellas y una pérdida de \$40 en la venta de la otra, el ingreso neto de transacciones prohibidas para el año será \$60.

(d) Ventas que no constituyen transacciones prohibidas.- (1) Para fines del Sección 1501(e)(3) del Código, el término "transacción prohibida" no incluye la venta de una propiedad clasificada como activo de bienes inmuebles, según se definen en la Sección 1500(c)(6)(B) del Código y sus disposiciones reglamentarias, si se cumplen los siguientes requisitos y condiciones:

(i) el fideicomiso de inversiones en bienes raíces ha poseído la propiedad por no menos de 4 años a la fecha de la venta;

(ii)(A) el importe agregado de todos los gastos incurridos por el fideicomiso de inversiones en bienes raíces o por cualquiera de sus socios, accionistas o participantes en el mismo, durante el período de 4 años anterior a la fecha de la venta y que formen parte de la base ajustada de la propiedad, no excede del 30 por ciento del precio de venta y el fideicomiso de inversiones en bienes raíces no realiza más de 7 ventas de propiedades durante el año contributivo; o

(B) si el número de ventas excede de 7, la suma de las bases ajustadas de todas las propiedades vendidas durante el año contributivo no excede del 10 por ciento del importe agregado de las bases ajustadas de todos los activos del fideicomiso de inversiones en bienes raíces al comenzar el año contributivo;

(iii) en el caso de propiedad que consista de terrenos o mejoras al mismo, el fideicomiso de inversiones en bienes raíces la ha mantenido arrendada por no menos 4 años a la fecha de venta; y

(iv) si los requisitos de la cláusula (ii)(A) no se cumplen, debido a que el

fideicomiso realizó más de 7 ventas durante el año contributivo, sustancialmente todos los gastos de mercadeo y desarrollo con respecto a la propiedad objeto de la venta fueron hechos a través de un contratista independiente, según se define en la Sección 1500(d)(3) del Código y sus disposiciones reglamentarias, de cuyo contratista el fideicomiso de inversiones en bienes raíces no reciba ingreso alguno.

(2) Reglas para la aplicación del inciso (1).- A los fines del inciso (1), se aplicarán las siguientes reglas:

(i) Para propósitos del inciso (1)(i), el período de posesión de cualquier propiedad adquirida por el fideicomiso de inversiones en bienes raíces cuya base ajustada se establezca con referencia a otra propiedad previamente poseída por el fideicomiso de inversiones en bienes raíces, según se dispone en la Sección 1121(h) del Código, se entenderá que incluye el período de posesión de dicha otra propiedad.

(ii) Si la propiedad fue adquirida mediante ejecución de hipoteca o a la terminación de un arrendamiento, el período de posesión de la misma incluirá el período por el cual el fideicomiso de inversiones en bienes raíces mantuvo el préstamo garantizado por la propiedad, o el período durante el cual la propiedad estuvo arrendada, según sea el caso.

(iii) Para fines del inciso (1)(ii), si la propiedad fue adquirida mediante ejecución de hipoteca o a la terminación de un arrendamiento, los gastos hechos por, o a cuenta de, el deudor hipotecario o arrendatario, después que el incumplimiento con los términos de la hipoteca o del contrato de arrendamiento fue inminente, se considerarán como si hubiesen sido incurridos por el fideicomiso de inversiones en bienes raíces.

(iv) Los gastos incurridos respecto a la propiedad no se tomarán en consideración si se incurrieron con el único propósito de cumplir con los requisitos de una agencia o autoridad gubernamental, o para restaurar la propiedad debido a pérdidas sufridas como resultado de fuego, tormentas o cualquier otro desastre.

(v) Los adelantos sobre préstamos hechos por el fideicomiso de inversiones en bienes raíces no constituyen gastos.

(vi) Las ventas de más de una propiedad a un mismo comprador como parte de una misma transacción se tratarán como una sola venta.

(vii) El término "venta" no incluye transacción alguna en la cual el precio de venta de la propiedad sea menor de \$10,000.

(e) Ventas que no cualifican para exclusión.- Al determinar si una venta constituye una transacción prohibida para propósitos de la Sección 1501(e)(1) del Código y del Artículo 1501(e)-1, el hecho de que una venta no cualifique para ser excluida como transacción prohibida no se tomará en cuenta; y la determinación de si la transacción constituye o no una transacción prohibida se hará sin tomar en consideración la Sección 1501(e)(3) y (4) del Código ni sus disposiciones reglamentarias.

Artículo 1502(a)-1.- Posesión implícita de acciones, activos o ganancias netas.-

(a) En general.- La Sección 1502(a) del Código establece reglas de posesión implícita a los fines de determinar la posesión de acciones, activos o ganancias netas en una sociedad, sucesión, fideicomiso o corporación. Específicamente, tales disposiciones son pertinentes para la aplicación de la Sección 1501(d) del Código.

(b) Atribución a sociedades y sucesiones.- Las acciones poseídas por o para un socio de una sociedad o por o para un beneficiario de una sucesión serán consideradas como poseídas por la sociedad o por la sucesión, según sea el caso. El término "beneficiario" incluye cualquier persona con derecho a recibir propiedad de un causante de acuerdo a un testamento o de acuerdo con las leyes de descendencia y distribución. Una persona no será considerada beneficiaria de una sucesión cuando haya recibido toda la propiedad que tenga derecho a recibir de la sucesión, cuando deje de tener reclamaciones contra la sucesión como resultado de haber sido beneficiaria de la misma, o cuando sólo exista una posibilidad remota de recobrar beneficios adicionales de la misma. Cuando de acuerdo con las reglas precedentes, una persona deje de ser beneficiario de una sucesión, las acciones que posea de una corporación no serán, en lo adelante, atribuidas a la sucesión. Las disposiciones de este párrafo pueden ilustrarse con los siguientes ejemplos:

Ejemplo 1: La sociedad "AB" posee 300 de las 1,000 acciones en circulación de la corporación "X"; mientras que el socio "A" posee 200 acciones de dicha corporación. De acuerdo con las disposiciones de la Sección 1502(a)(1)(A) del Código y de este Artículo, se considera que la sociedad "AB" posee 500 acciones de la corporación "X"

(300 que posee directamente más 200 que se le atribuyen del socio "A").

Ejemplo 2: La sucesión de un causante posee 50 acciones de las 100 acciones emitidas y en circulación de la corporación "Y". Las restantes 50 acciones son poseídas por "A", "B" y "C" quienes, a su vez, poseen todo el interés en la sucesión. "A", por su parte, posee 18 acciones de la corporación "Y". A base de estos hechos, se considera que la sucesión posee 68 acciones de la corporación "Y", 50 directamente y 18 que se le atribuyen del beneficiario "A".

(c) **Atribución a fideicomisos.-** En general, las acciones poseídas, directa o indirectamente, por o para un beneficiario de un fideicomiso (que no sea un fideicomiso exento bajo la Sección 1165 del Código) se consideran poseídas por el fideicomiso. Esta regla es inaplicable cuando el interés del beneficiario en el fideicomiso sea uno contingente remoto. Para estos fines, un interés contingente se considerará como un interés remoto si, aun ante el ejercicio de la discreción máxima por el fiduciario a favor del beneficiario, el valor de dicho interés, computado actualmente, no excede del 5 por ciento del valor de la propiedad del fideicomiso. Las disposiciones de este párrafo pueden ilustrarse con los siguientes ejemplos:

Ejemplo 1: Un fideicomiso testamentario posee 25 de las 100 acciones que una corporación tiene en circulación. "A", un individuo que posee un interés asegurado ("vested") en la nuda propiedad del fideicomiso con un valor, computado actualmente, de 4 por ciento, posee las restantes 75 acciones. Toda vez que el interés de "A" en el fideicomiso es un interés asegurado y no un interés contingente, se considera que el fideicomiso posee las 100 acciones de la corporación.

Ejemplo 2: Los hechos son los mismos que los del Ejemplo 1, excepto que el interés de "A" en la nuda propiedad del fideicomiso es contingente. Por lo tanto, las acciones de "A" no pueden ser atribuidas al fideicomiso.

(d) **Atribución de acciones poseídas por una persona considerada dueña del ingreso o del caudal de ciertos fideicomisos.-** Las acciones de una corporación poseídas por el fideicomitente de un fideicomiso cuyo ingreso sea tributable al fideicomitente bajo las disposiciones de las Secciones 1166 ó 1167 del Código, debido a que el fideicomitente retuvo determinado interés en el ingreso o en el caudal del fideicomiso, serán consideradas como poseídas por el fideicomiso.

(e) **Atribución a corporaciones.-** Si cualquier persona posee, directa o indirectamente, 10 por ciento o más del valor de las acciones de una corporación, se considerará que la corporación posee las acciones de otra corporación que dicha persona, directa o indirectamente posea. Las disposiciones de este párrafo pueden ilustrarse con el siguiente ejemplo:

Ejemplo: "A" y "B", individuos no relacionados entre sí, poseen el 70 por ciento y el 8 por ciento, respectivamente, de las acciones de la corporación "M". "A", "B" y la corporación "M" poseen el 100 por ciento de las acciones de la corporación "O". Toda vez que "B" posee menos del 10 por ciento de las acciones de la corporación "M", las acciones que "B" posee de "O" no se consideran implícitamente poseídas por "M". Sin embargo, las acciones que "A" posee de "O" se consideran implícitamente poseídas por "M".

EFFECTIVIDAD: Este Reglamento comenzará a regir treinta (30) días después de su radicación en el Departamento de Estado y su presentación en la Biblioteca Legislativa, de conformidad con las disposiciones de la Ley Núm. 170 de 12 de agosto de 1988, según enmendada, denominada "Ley de Procedimiento Administrativo Uniforme del Estado Libre Asociado de Puerto Rico".

Aprobado en San Juan, Puerto Rico, a 21 de noviembre de 2002.

Juan A. Flores Galarza
Secretario de Hacienda

Radicado en el Departamento de Estado el 21 de noviembre de 2002.

Radicado en la Biblioteca Legislativa el 17 de marzo de 2003.