

Folleto Informativo

**Para Aclarar sus Dudas sobre Aspectos
Contributivos en la Venta de Ciertas Propiedades
Inmuebles**

Toda transacción de compra y venta de propiedades inmuebles debe ser tomada en consideración al momento de la radicación de su planilla de contribución sobre ingresos. Con el propósito de simplificar este proceso, hemos preparado este folleto informativo, el cual incluye las preguntas más comunes sobre aspectos legales en la venta de ciertas propiedades inmuebles. De esta forma, usted contará con los elementos necesarios para cumplir con su responsabilidad contributiva.

Si necesita información adicional o de tener alguna duda, puede comunicarse al (787) 721-2020 extensión 3611 o al (1) (800) 981-9236. Además, puede acceder nuestra página en la Internet <http://www.hacienda.gobierno.pr>

I. Venta o Permuta de Residencia Principal

Situación A. Venta de la Vieja Residencia y Compra de la Nueva Residencia dentro de dos años

Tengo planes de vender mi residencia a un comprador que me ofrezca \$45,000 en efectivo y asuma la hipoteca. Algunas personas me han dicho que si vendo la residencia y compro una nueva residencia, no tengo que pagar contribuciones sobre la ganancia que obtuve al vender mi residencia actual.

La residencia me costó \$30,000 y le hice mejoras permanentes por \$10,000. Al adquirirla hace 10 años, entregué \$5,000 de pronto y quedé a deber \$25,000 en hipoteca. El banco me informa que, al día de hoy, el balance de la hipoteca es de \$15,000.

Si vendo mi residencia actual bajo los términos descritos, ¿cuánto sería el total de mi ganancia?

Si vende su residencia bajo dichos términos, usted realizaría una ganancia de \$20,000 determinada como sigue:

Producto de la venta:		
Efectivo	\$45,000	
Hipoteca asumida por el comprador	<u>15,000</u>	
Precio de venta total		\$60,000
Menos base ajustada:		
Costo original	\$30,000	
Mejoras	<u>10,000</u>	<u>(40,000)</u>
Ganancia realizada		<u>\$20,000</u>

¿Qué pasaría si compro una nueva residencia por la cantidad de \$65,000?

Si dentro de dos años, a partir de la fecha de la venta de su residencia actual, usted compra otra propiedad en Puerto Rico por un precio igual o mayor de \$60,000 y la utiliza como su residencia principal, usted no tiene que reconocer la ganancia en la venta de la residencia que ahora posee.

¿Significa esto que debo invertir en la nueva residencia la totalidad de los \$45,000 que espero recibir en efectivo en la venta de mi residencia actual?

No es necesario que invierta todo el efectivo en la adquisición de la nueva residencia. Lo que sí es importante es que el costo de la

nueva residencia, sin importar la forma que se pague, sea igual o mayor que el precio de venta de la vieja residencia.

¿Quiere decir que puedo dar, digamos, \$10,000 de pronto; asumir una hipoteca de \$55,000 para comprar la nueva residencia; y no tengo que reconocer la ganancia?

Así es. La adquisición de la nueva residencia no tiene que ser de contado. En el ejemplo que usted provee podría tener, para los fines que usted prefiera, \$35,000 del efectivo recibido en la venta de la vieja residencia y aún así no tener que pagar contribuciones en la venta de la vieja residencia ya que difiere la ganancia.

Y si logro adquirir la nueva residencia por, digamos, \$50,000, ¿tendría que reconocer la ganancia?

Sí, en este caso tendría que reconocer \$10,000 de ganancia, es decir el exceso del precio de venta de la vieja residencia (\$60,000) sobre el costo de la nueva residencia (\$50,000).

¿Cuál sería el trato contributivo de la ganancia de \$10,000?

Bajo las disposiciones del Código de Rentas Internas de Puerto Rico de 1994, según enmendado (Código), esta ganancia constituye una ganancia de capital a largo plazo, por lo que puede pagar como contribución el 10% de los \$10,000 u optar por incluir dicha ganancia como parte de su ingreso bruto en la planilla y pagar la contribución a los tipos regulares dispuestos en el Código, lo que resulte más beneficioso.

La tasa especial de 10% mencionada anteriormente se reducirá en un 50% (o sea, a un 5%) si la venta se realizó dentro del período comprendido entre el 1 de julio de 2004 y el 30 de junio de 2005. Para beneficiarse de dicha tasa especial del 5%, deberá reinvertir en Puerto Rico la ganancia realizada no más tarde de los 60 días a partir de la fecha en que efectuó la transacción y mantenerla por un período mínimo de 1 año a partir de la fecha de la reinversión. Para más información, refiérase a la Carta Circular de Rentas Internas Núm. 04-03.

No obstante, aquellos contribuyentes cuyo año contributivo comience después del 30 de junio de 2005, tributarán a una tasa especial de 12.5% sobre la ganancia neta de capital a largo plazo, sin distinción de la clase de activo de capital. Para información adicional, refiérase a la Carta Circular de Rentas Internas Núm. 05-11.

Si en lugar de adquirir una nueva residencia, utilizo el producto de la venta para donárselo a mis hijos, tengo la obligación de reconocer la ganancia en la planilla?

Independientemente de que el producto de la venta lo utilice para donarlo a sus hijos, si no adquiere una nueva residencia por un precio igual o mayor de \$60,000 en el período dispuesto por el Código, tendrá que reconocer la ganancia en el año de la venta. Esta será de \$20,000 y constituye una ganancia de capital a largo plazo.

Situación B. Venta de la Residencia cuando se ha Reinvertido el Producto de la Venta de la Vieja Residencia. Luego el Contribuyente se Muda de Puerto Rico

Hace tres años vendí la propiedad que constituía mi vieja residencia principal y gané \$5,000. Como invertí el producto de la venta (\$45,000) en una nueva residencia en Puerto Rico, dentro del término dispuesto por el Código, no pagué contribuciones sobre la ganancia de \$5,000. Ahora tengo planes de vender esa nueva residencia por la que me ofrecen \$50,000, mudarme al estado de Florida, y allí comprar una segunda residencia la cual me cuesta \$65,000.

¿Tengo derecho a acogerme al alivio que provee el Código cuando una persona vende su vieja residencia y adquiere una nueva residencia dentro del término de dos años a partir de la fecha de la venta de la vieja residencia?

Usted no cualifica para el alivio dispuesto por el Código en la venta de la segunda residencia, ya que el mismo requiere que la nueva residencia que se compre esté localizada en Puerto Rico.

Siendo así, ¿cuanto ingreso debo reconocer en la venta de la nueva residencia?

En vista de que en la venta de su vieja residencia usted no reconoció \$5,000, la base ajustada de la nueva residencia es de \$40,000. Esto es, el costo original de \$45,000 que usted pagó por ella, reducido por la ganancia dejada de reconocer en la venta (\$45,000 - \$5,000). Siendo así, la ganancia a reconocer en la venta de la nueva residencia sería de \$10,000, determinada como sigue:

Precio de venta de la nueva residencia	\$50,000
Menos base ajustada:	
Costo original	\$45,000

Ganancia no reconocida al vender la vieja residencia	(5,000)	(40,000)
Ganancia a reconocer		<u>\$10,000</u>

¿Qué evidencia debo conservar en relación a mi vieja residencia y mi primera nueva residencia?

Como usted habrá observado, tanto el costo de la vieja residencia como el de la nueva residencia son determinantes de la ganancia a reconocer y tributar en la venta de la primera nueva residencia. Por esta razón, debe conservar copias de las escrituras de ambas, así como evidencia de cualesquiera mejoras permanentes hechas a las mismas.

Situación C. Venta de Residencia por un Contribuyente mayor de 60 años de edad

Tengo 60 años y poseo una residencia, la cual adquirí hace 22 años. Esta propiedad la he utilizado como mi residencia principal durante los últimos 20 años. La propiedad me costó \$20,000 y le hice mejoras de \$15,000. Estoy considerando una oferta de \$80,000 para vender la residencia.

¿Cuál sería la ganancia que realizaría en la venta si la hago bajo los términos indicados?

Bajo el Código, la base de la propiedad incluye el costo más las mejoras (\$20,000 + \$15,000 = \$35,000). Por lo tanto, si usted vende la residencia en \$80,000, obtendría una ganancia de \$45,000 (\$80,000 - \$35,000).

¿Tendría que informar esa ganancia y pagar contribuciones por ella?

Toda vez que usted tiene 60 años y la propiedad ha sido poseída y usada como su residencia principal por más de 3 años durante el período de 5 años terminados en la fecha de la venta, usted puede optar por excluir dicha ganancia en el cómputo de su ingreso. Esta exclusión está limitada a \$150,000 de ganancia y se puede ejercer solamente una vez en la vida del contribuyente. Si es casado y rinde planilla por separado la exclusión no excederá de \$75,000. Los \$150,000 de dicha exclusión aplican para años contributivos comenzados a partir del 1 de enero de 2005.

¿Cómo informo al Departamento de Hacienda que estoy haciendo la elección?

Usted debe indicar en el Anejo D1 Individuo (Venta o Permuta de Residencia Principal) que opta por acogerse a este beneficio.

¿Tengo otra alternativa para no tener que tributar dicha ganancia?

Sí. Usted puede adquirir una nueva residencia principal en Puerto Rico por un costo igual o mayor al precio de venta de su residencia actual, dentro de dos años antes o dos años después de la fecha de la venta, y no reconocer ganancia. (Véase Situación A).

Situación D. Expropiación por el Gobierno de su Residencia Principal

Tengo una finca en Salinas donde vivo con mi esposa e hijos. La finca y la casa me costaron \$9,500 en 1964. El Gobierno me ha informado recientemente que expropiarán la propiedad y que me van a pagar \$20,000. Me dijeron, además, que como yo tendría que comprar otra propiedad donde vivir, no me iba a afectar contributivamente.

¿Qué tengo que hacer para asegurarme de que no voy a tener consecuencias contributivas al recibir la cantidad de \$20,000 que el Gobierno me ofrece?

Cuando el Gobierno le expropia alguna propiedad, esto se considera como si el Gobierno le estuviera comprando la propiedad al dueño. Por lo tanto, usted estaría realizando una ganancia en la expropiación de \$10,500 (\$20,000 - \$9,500). Pero si usted compra otra finca en la cual construye una casa que utilice como residencia principal y le cuesta \$20,000 o más, no tendría que incluir en su planilla ninguna parte de la ganancia de \$10,500.

Situación E. Venta de Vieja Residencia Principal y Compra de Nueva Residencia después de dos años de la Venta

Vendí mi casa en agosto de 2003 y como tenía intención de comprar otra casa antes de agosto de 2005, no reconocí en mi Planilla de Contribución sobre Ingresos para el año 2003 la ganancia de \$7,500 que realicé en la venta de la casa. Yo había comprado esta casa en el 1979 a un costo de \$45,000. La vendí por \$52,500.

Por circunstancias fuera de mi control, no pude comprar otra casa hasta diciembre de 2005, la cual me costó \$55,000.

¿Hay alguna alternativa que me permita no reconocer la ganancia de \$7,500 realizada en la venta de la casa dado que invertí en otra residencia?

No, pues usted adquirió la nueva residencia después de haber transcurrido más de dos años de la fecha de la venta de la vieja residencia y, por lo tanto, no le cubren las disposiciones del Código que permiten la posposición de la tributación de la ganancia.

¿Cómo reconozco entonces la ganancia en mi Planilla de Contribución sobre Ingresos?

Aunque fue en el 2005 que usted determinó que tenía la obligación de reconocer la ganancia, como ésta se realizó en el año 2003 (fecha en que vendió la vieja residencia) usted tiene la obligación de enmendar su Planilla de Contribución sobre Ingresos para el año 2003 para incluir la ganancia de \$7,500, como una ganancia de capital de ese año.

¿Tengo que llenar algún formulario especial para informar esta ganancia en mi planilla?

Debe llenar los Anejos D, D1 y D2 Individuo siguiendo las instrucciones específicas en cada uno de ellos. El Anejo D2 Individuo se utiliza para determinar si le conviene o no tributar la ganancia a la tasa especial del 10%.

Situación F. Permuta o Cambio de Residencia Principal por Otra Residencia Principal

Soy un contribuyente casado y poseo una residencia en Río Piedras, la cual está resultando demasiado grande para mi y mi esposa. Esta propiedad nos costó \$25,000 en el 1950 y le hemos hecho ciertas mejoras por un valor de \$22,000. Le he propuesto a mi hijo y a su esposa cambiar mi residencia por su apartamento en San Juan. El apartamento le costó a mi hijo \$45,000 en el año 1979.

Por otro lado, mi casa fue tasada o valorada recientemente en \$75,000 y el apartamento en \$55,000.

¿Cuánta ganancia, si alguna, realizaría yo en el cambio o permuta?

Como usted estaría adquiriendo una propiedad valorada en \$55,000, ese se consideraría como el precio de venta de su residencia actual por ser lo que usted estaría recibiendo. Por lo tanto, realizaría una ganancia de \$8,000 que representa el exceso del precio de venta de su residencia actual (\$55,000) sobre la base ajustada de dicha residencia (\$25,000 + \$22,000 = \$47,000).

¿Tengo la obligación de reconocer esta ganancia de \$8,000 en mi Planilla de Contribución sobre Ingresos?

No. Usted no tendría que reconocer dicha ganancia, ya que el Código dispone que cuando ocurre una permuta de una residencia por otra, esto equivale a decir que el contribuyente lo que hizo fue vender su residencia actual e invertir la totalidad del precio recibido en una nueva residencia.

¿Cuál sería la base ajustada del apartamento una vez yo lo adquiriera?

La base ajustada del apartamento para usted sería de \$47,000. Es decir, el valor de la residencia que usted recibe (\$55,000) menos la ganancia de \$8,000 que no reconoce. (La misma base de la residencia que entregó.)

¿Cuál sería el resultado si, además del apartamento, mi hijo me diera \$21,000 en efectivo?

Puesto que usted estaría recibiendo \$76,000 (el apartamento valorado en \$55,000 más \$21,000 en efectivo) y la base ajustada de su vieja residencia es de \$47,000 (costo de \$25,000 más \$22,000 de mejoras), usted realizaría una ganancia de \$29,000. Sin embargo, como obtener el apartamento le cuesta \$55,000, solamente tendría que reconocer en su planilla \$21,000 de ganancia de capital determinado como sigue:

Precio de venta de su residencia actual:	
a) Valor tasado del apartamento	\$55,000
b) Efectivo recibido	<u>21,000</u>
Total recibido	\$76,000
Menos:	
Cantidad invertida en adquirir el apartamento (valor tasado de su apartamento)	<u>(55,000)</u>
Ganancia a reconocer equivalente al exceso de precio de venta sobre el costo de adquirir nueva residencia	<u>\$21,000</u>

Como ésta es menor que la ganancia realizada de \$29,000, usted reconoce ganancia únicamente hasta el monto del exceso del precio de venta sobre el costo de la nueva residencia.

Situación G. Venta de Vieja Residencia con una Pérdida

En febrero de 2005, la compañía con la cual trabajo me informó que sería transferido a Venezuela a finales de ese mismo año. Por tal motivo, me vi en la obligación de vender mi residencia sin tener la oportunidad de conseguir una oferta adecuada. Por consiguiente, al vender la residencia sufrí una pérdida de \$7,500.

¿Cómo debo reconocer esta pérdida de \$7,500 en mi Planilla de Contribución sobre Ingresos correspondiente al año 2005?

Aún cuando dicha pérdida debe ser informada en el Anejo D Individuo de su planilla, usted no podrá reclamar la misma, ya que el Código no permite reclamar pérdidas incurridas en la venta o permuta de la residencia principal del contribuyente.

Situación H. Compra de Nueva Residencia Principal antes de Vender la Vieja Residencia

Cuando terminé mis estudios universitarios compré un pequeño apartamento por \$25,000, en el cual viví por espacio de tres años. Durante 1999 me casé, resultando este apartamento demasiado incómodo y pequeño para dos personas. Aprovechando una oferta muy ventajosa, en febrero de 2005 compré una residencia en Guaynabo que me costó \$80,000. No fue hasta finales de agosto de ese mismo año que logré vender mi apartamento en \$30,000.

Entiendo que al vender mi apartamento he obtenido una ganancia de \$5,000. ¿Significa esto que debo incluir dicha ganancia en mi Planilla de Contribución sobre Ingresos del 2005?

Usted no tiene la obligación de reconocer ganancia alguna en su planilla del 2005. El Código dispone que si usted adquiere una nueva residencia principal dentro del período que comience dos años antes de la fecha de la venta de la residencia y que termine dos años después de tal fecha, puede posponer la tributación de la ganancia a años futuros.

Situación I. Compra y Venta de Residencias dos veces en un año

El 3 de enero de 2005 vendí mi residencia obteniendo una ganancia de \$3,000. Posteriormente, el 25 de enero de 2005 invertí todo el precio de la venta recibido en una nueva residencia en Río Piedras. Sin embargo, en marzo de 2005 se me presentó una magnífica oportunidad de empleo en Ponce, por lo que el 20 de mayo de 2005 vendí mi nueva residencia obteniendo también una ganancia de \$2,500 en dicha venta. El 25 de octubre del 2005 adquiero una segunda nueva residencia en Ponce invirtiendo en ésta todo el precio de venta recibido en la disposición anterior.

¿Puedo excluir las ganancias de \$3,000 y \$2,500 realizadas en las ventas de mis residencias ocurridas el 3 de enero y el 20 de mayo de 2005, respectivamente?

No. Usted tiene la obligación de reconocer en su planilla del año 2005 la ganancia de \$2,500 realizada en la venta de la primera nueva residencia del 20 de mayo de 2005. El Código dispone que si dentro de los dos años anteriores y los dos años posteriores a la fecha de la venta de la vieja residencia (la residencia vendida el 3 de enero de 2005) el contribuyente comprare más de una nueva residencia utilizadas por él como su residencia principal dentro de dos años después de la fecha de la venta de la vieja residencia, solamente la última de dichas residencias, así usadas por él después de la fecha de tal venta, será la que se considerará como la nueva residencia para fines de lograr la posposición de la ganancia.

De modo que solamente la ganancia de \$3,000 realizada el 3 de enero de 2005 es la que puede ser excluida de tributación, en la medida que el costo de la segunda nueva residencia adquirida el 25 de octubre de 2005, exceda el precio de venta de la vieja residencia vendida el 3 de enero de 2005.

Situación J. Venta de Vieja Residencia y Construcción de Nueva Residencia

A mediados del 2004, decidí construir una nueva residencia. La construcción comenzó el 25 de noviembre de 2004 y terminó el 12 de junio de 2005. Me mudé a esta nueva residencia el 27 de junio de 2005. El costo de construcción de esta nueva residencia fue de \$70,000.

Por otro lado, antes de comenzar la construcción, el 10 de abril de 2003 vendí mi residencia principal por \$67,000 y obtuve una ganancia de \$7,500 en dicha venta.

Unos amigos me han informado que debí haber reconocido esa ganancia en mi planilla para el año 2003. ¿Es eso cierto?

Sí. Usted tiene la obligación de reconocer dicha ganancia en su planilla correspondiente al año 2003. El Código establece que si un contribuyente vende su vieja residencia y comienza a construir una nueva residencia dentro de dos años después de la venta, cualifica para la regla del no reconocimiento de la ganancia si termina y ocupa la propiedad no más tarde de dos años después de la venta. En su caso, debió terminar la construcción y de haber ocupado la propiedad no más tarde del 10 de abril de 2005 para no tener que reconocer la ganancia.

Situación K. Residencia y Negocio en la misma Estructura

Hace unos cuantos años adquirí una propiedad de dos plantas que me costó \$75,000. En la planta baja puse un colmado, mientras que la planta alta la he utilizado como mi residencia principal. Luego de haber operado este negocio por varios años, he decidido retirarme, comprar un apartamento y disfrutar del dinero que he podido ahorrar.

Recientemente me han ofrecido \$150,000 por el negocio y la propiedad y estoy considerando seriamente aceptarla.

Bajo los términos descritos anteriormente, ¿tendría yo que reconocer alguna ganancia en esta transacción?

Sí. En aquellos casos donde se establece y opera un negocio en la propiedad que también constituye la residencia principal, es necesario hacer un prorrateo de la ganancia que se realiza en la venta según corresponde a la parte de la residencia y a la parte del negocio. La ganancia atribuible a la parte de la residencia será la que no se reconoce si la proporción del precio que corresponde a dicha parte de la residencia es reinvertida en otra residencia en Puerto Rico dentro de dos años después de la venta.

Por otro lado, la ganancia atribuible al negocio debe reconocerse en su planilla y ésta podría ser en parte una ganancia de capital y en parte ingreso ordinario, dependiendo de la naturaleza de los activos que se vendan.

Situación L. Venta de un Apartamento de Veraneo

Además de mi residencia principal, poseo un apartamento cercano a la playa el cual utilizamos mi familia y yo para disfrutar de las vacaciones. Por razones familiares me veo en la necesidad de venderlo, y con el producto de la venta me propongo adquirir una casa en el campo para los mismos propósitos. El apartamento tiene una base ajustada de \$40,000 y espero venderlo por \$70,000.

¿Puedo posponer la tributación de los \$30,000 de ganancia que obtenga de la venta del apartamento, toda vez que me propongo reinvertir el producto de la venta en otra propiedad que utilizaré también como residencia de veraneo?

No. Usted tiene la obligación de reconocer en su planilla del año en que realiza la venta la ganancia de \$30,000, toda vez que la propiedad que se propone vender no constituye su residencia principal.

Situación M. Compra de la Primera Residencia Principal con Aportaciones de una Cuenta de Retiro Individual (IRA)

Voy a adquirir una propiedad que utilizaré como mi primera residencia principal y me han dicho que podré adquirirla con el dinero que tengo aportado en una cuenta IRA.

Si retiro esas aportaciones, ¿tendré que tributar por las mismas?

La cantidad distribuida de una IRA que se utilice para adquirir la primera residencia principal, no se considerará como una distribución sujeta a contribución en el año que se reciba. En este caso, se pospone la tributación y se reconocerá posteriormente como ingreso ordinario cuando venda la residencia adquirida, independientemente que la venta de esta propiedad resulte en ganancia o pérdida.

Esta distribución de la cuenta IRA deberá informarse en la escritura de compraventa para hacer constar la parte del precio de compra que ha sido pagada con fondos provenientes de esta cuenta, así como el número de dicha cuenta.

Situación N. Venta de Residencia por un Contribuyente No Residente de Puerto Rico

Soy residente de Orlando, Florida y poseo una residencia localizada en Puerto Rico. La residencia me costó \$45,000 y le hice mejoras por \$30,000, pagué \$15,000 por comisión, e incurrí en otros gastos tales como sellos de rentas internas y gastos de ventas. Estoy considerando una oferta de \$115,000 para vender la residencia. Tengo conocimiento de que como no soy residente de Puerto Rico, al realizar la venta, la misma estaría sujeta a una retención en el origen.

¿Cuál sería la cantidad de retención?

Una persona que adquiera de cualquier persona no residente una propiedad inmueble localizada en Puerto Rico, debe retener un 25%, en el caso de un extranjero; y un 10% (aplicable a propiedad localizada en Puerto Rico) o un 20% (aplicable cuando la propiedad no constituya propiedad localizada en Puerto Rico) cuando el vendedor fuere un individuo ciudadano de los Estados Unidos, sobre el precio de venta ajustado. Esto es, el precio de venta menos el costo original de la propiedad.

En su caso le aplicará una retención de \$5,500, determinada como sigue:

Precio de venta	\$115,000
Menos: Costo original	(45,000)
Comisión	<u>(15,000)</u>
Precio de venta ajustado	\$55,000
Por ciento de retención	<u>x 10%</u>
Cantidad a retener	<u>\$5,500</u>

Es importante señalar que si la venta se realizó durante el período comprendido entre el 1 de julio de 2004 y el 30 de junio de 2005, y además cumple con el requisito de reinversión previamente explicado en la página 4 de este folleto, las tasas especiales de 10% (aplicable a propiedad localizada en Puerto Rico) y 20% (aplicable cuando la propiedad no constituya propiedad localizada en Puerto Rico) se reducirán en un 50% (a 5% y 10%, respectivamente).

¿Puedo reclamar los gastos de honorarios del notario y los sellos de rentas internas como gastos de ventas, y rebajar los mismos dentro del precio de venta al momento de determinar la contribución a retener?

Sí. Usted puede rebajar los gastos mencionados del precio de venta, así como el costo original de la propiedad.

¿Al rendir la Planilla de Contribución sobre Ingresos, qué costos o gastos puedo considerar para determinar la ganancia?

Usted puede rebajar del precio de venta el costo original de la propiedad, los costos de mejoras permanentes y los gastos de venta, para determinar la ganancia realizada a ser informada en la Planilla de Contribución sobre Ingresos.

La contribución retenida en el origen la considerará como un crédito contra la contribución determinada en la planilla.

II. Venta o Permuta de otras Propiedades Inmuebles

Situación A. Venta de Propiedad de Uso Productivo

El 31 de diciembre de 1993 compré una propiedad que fue construida en el 1978 para dedicarla al negocio de alquiler para fines residenciales. Por motivos de salud tuve que vender la misma a principios de enero de 2005. La casa me costó \$50,000 y la vendí por \$70,000.

¿Cómo determino la ganancia de la venta en este caso?

El Código dispone que debe reconocer como ganancia la diferencia entre el precio de venta y la base ajustada de la propiedad. Ya que usted poseía dicha propiedad para la producción de ingresos, debe ajustar la base por depreciación atribuible a los años 1994 a 2004. Como la propiedad fue alquilada para fines residenciales, la vida útil conforme al Código es de 30 años, por lo que la depreciación anual es de \$1,667. Así pues, la base ajustada de la propiedad es de \$33,330 ($\$50,000 - (\$1,667 \times 10)$).

La ganancia realizada en la transacción es de \$36,670 ($\$70,000 - \$33,330$), la cual constituye una ganancia de capital a largo plazo que deberá reconocer en su planilla del año 2004.

Situación B. Permuta o Cambio de Negocio por Otro

Se me ha presentado una oportunidad de cambiar una cafetería que estoy operando por otra más cercana a mi hogar, que es más grande que la mía.

¿Obtendría alguna ganancia en esta permuta?

Aunque el valor de la cafetería que usted reciba sea mayor que el de la suya, usted no tiene la obligación de reconocer ganancia alguna en la permuta. El Código establece que si el contribuyente posee una propiedad para el uso productivo en cualquier industria o negocio o como inversión, y la permuta o cambia exclusivamente por una propiedad de clase similar para ser utilizada para uso productivo en la industria o como inversión, el contribuyente no reconoce ganancia o pérdida alguna en la transacción.

Si decido más adelante vender mi cafetería, ¿cuál sería la base que utilizaría para determinar si tuve ganancia o pérdida en la venta?

En este caso el Código dispone que cuando una propiedad se recibe a cambio de otra en una permuta en que no se ha reconocido ganancia, la base de la propiedad adquirida es la misma que la base de la propiedad transferida por el contribuyente.

Asumiendo que la base ajustada de su cafetería al momento de la permuta fue de \$50,000; la base ajustada de la que se recibió era de \$65,000; y el precio de la venta de esta última sea de \$75,000, usted deberá reconocer \$25,000 como ganancia en la transacción ($\$75,000 - \$50,000$). En este caso, si decide vender la cafetería debe reconocer una ganancia en el año de la venta, en su Planilla de Contribución sobre Ingresos.

Situación C. Ganancia en la Venta o Permuta de Todos los Activos de una Industria o Negocio

Tengo planes de vender mi cafetería para comenzar otro tipo de negocio. Mi asesor financiero me indicó que puedo posponer el reconocimiento de la ganancia si adquiero un nuevo negocio dentro de un período de 12 meses, a partir de la fecha de la venta de mi viejo negocio.

¿Qué puedo hacer para acogerme a este beneficio?

Si usted vende o permuta todos los activos utilizados en su negocio propio y reinvierte el producto de dicha venta en un nuevo

negocio propio localizado en Puerto Rico, deberá acompañar con su Planilla de Contribución sobre Ingresos el Anejo G Individuo (Venta o Permuta de los Activos de un Negocio Propio).

¿Es cierto que tengo un límite de tiempo para hacer la reinversión?

Sí. La reinversión deberá hacerse dentro del término de 12 meses a partir de la fecha de la venta del primer negocio.

¿Qué tipo de negocio cualifica para diferir esta ganancia?

Cualquier negocio que se dedique a la manufactura, agricultura, construcción, compra y venta de bienes de uso o consumo o a la prestación de servicios, que sea propiedad de una persona natural. Este término incluye a una sociedad legal de bienes gananciales cuyos cónyuges vivan juntos y que a la fecha de la venta posean el total del negocio propio que se dedique a las actividades previamente señaladas.

¿Cuáles activos puedo incluir en esta transacción?

Los activos utilizados en el negocio propio pueden ser terrenos, propiedad inmueble o mueble, propiedad incluida en el inventario, propiedad adquirida para la venta en el curso ordinario de la industria o negocio, cuentas o pagarés a cobrar y otra propiedad intangible. No incluye propiedad de uso personal, propiedad adquirida como inversión y propiedad que no sea utilizada en su negocio propio.

Vendí mi negocio, pero no me propongo reinvertir el producto de la venta en otro negocio. ¿Cómo voy a informar la ganancia?

Si no opta por diferir la ganancia, tendrá que reconocer ésta en el año en que se vendieron o permutaron los activos del negocio. La ganancia deberá informarse en los Anejos D Individuo y D2 Individuo siguiendo las instrucciones específicas de cada uno de ellos. El Anejo D2 Individuo se utiliza para determinar si le conviene o no tributar la ganancia a la tasa especial de 5%, 10% ó 20%.

¿Qué otros folletos o material informativo distribuye el Departamento de Hacienda que puedan servirme de orientación?

En el Departamento de Hacienda constantemente estamos publicando folletos y material informativo con el propósito de

orientar a los contribuyentes. Al presente tenemos, entre otros, los siguientes folletos que se pueden solicitar en nuestro Departamento:

- Carta de Derechos del Contribuyente
- Folleto Informativo para Aclarar sus Dudas sobre la Planilla de Contribución sobre Ingresos (versión en español e inglés)
- Folleto Informativo sobre la Retención en el Origen en el Caso de Servicios Prestados (versión en español e inglés)
- Folleto Informativo sobre la Contribución sobre Ingresos de Sacerdotes o Ministros
- Folleto Informativo de Herencias y Donaciones
- *Informative Booklet to Provide Orientation on the Income Tax Responsibilities of Federal, Military and Other Employees* (sólo en inglés)

Puede acceder nuestra página electrónica en:

<http://www.hacienda.gobierno.pr>

Además, usted podrá indicarnos su opinión a través de nuestro correo electrónico:

InfoServ@hacienda.gobierno.pr

Las Oficinas de Servicio al Contribuyente están localizadas en:

Bayamón

Edificio Gutiérrez
Carretera #2
2do Piso
Al lado del Hospital Hermanos
Meléndez
Tels: (787) 778-4949, (787) 778-
4950, (787) 778-4951, (787) 778-
4973 ó (787) 778-4974
Fax: (787) 778-4975

Caguas

Centro Gubernamental
Calle Goyco, Esquina Calle
Acosta
Piso 1, Oficina 110
Frente al Terminal de Vehículos
Públicos
Tels: (787) 258-5255, (787) 258-
5272 ó (787) 745-0666
Fax: (787) 258-5465

Ponce

Edificio Eurobank
1241 Avenida Hostos
Piso 1, Oficina 102
Tels: (787) 844-8800, (787) 844-
8840 ó (787) 844-8850
Fax: (787) 842-3856

Mayagüez

Centro Gubernamental
50 Calle Nenadich
Piso 1, Oficina 102
Tels: (787) 265-5200, (787) 265-
5235, (787) 265-5282
ó (787) 265-5285
Fax: (787) 834-3919

San Juan

Edificio Intendente Alejandro Ramírez
10 Paseo Covadonga
Piso 1, Oficina 101
Tels: (787) 721-2020 ext. 3610
ó (1) (800) 981-7666
Fax: (787) 725-0183

Para orientación sobre aspectos técnicos puede llamar a:

Sección de Consultas Generales

Edificio Intendente Alejandro Ramírez
10 Paseo Covadonga
Piso 6, Oficina 601
Tels: (787) 723-7085, (787) 723-7086,
(787) 721-2020 ext. 3611 ó (1) (800) 981-9236
Fax: (787) 977-8474