

11 de septiembre de 2000

BOLETIN INFORMATIVO NUM. 00-06

ATENCIÓN: A TODA PERSONA (INCLUYENDO INSTITUCIONES BANCARIAS, UNIDADES GUBERNAMENTALES Y COOPERATIVAS DE VIVIENDA) QUE EN LA OPERACION DE SU INDUSTRIA O NEGOCIO RECIBA DE CUALQUIER INDIVIDUO INTERESES HIPOTECARIOS O HAGA REEMBOLSO DE INTERESES SOBRE UNA HIPOTECA CUALIFICADA

ASUNTO: DECLARACION INFORMATIVA SOBRE INTERESES HIPOTECARIOS

La Sección 1155 del Código de Rentas Internas de Puerto Rico de 1994, según enmendado, dispone que cualquier persona (incluyendo instituciones bancarias, unidades gubernamentales y cooperativas de vivienda) que esté dedicada a industria o negocio en Puerto Rico y que en la operación de dicha industria o negocio reciba de cualquier individuo intereses hipotecarios (incluyendo ciertos puntos) o haga algún reembolso de intereses sobre una hipoteca cualificada en el año natural, vendrá obligado a radicar una declaración informativa anual.

Para este propósito el Departamento de Hacienda preparó el **Formulario 480.7A, Declaración Informativa – Intereses Hipotecarios**. Dicha declaración deberá incluir la siguiente información:

1. nombre, dirección y número de cuenta del deudor hipotecario;
2. nombre, dirección y número de cuenta del receptor de los intereses;
3. número de cuenta del préstamo hipotecario;
4. la cantidad de los intereses, que no sea puntos, que se requiere informar con respecto a una hipoteca cualificada para el año contributivo;
5. la cantidad de reembolsos de intereses de una hipoteca cualificada, hechos al deudor hipotecario en el año natural;
6. el importe de los puntos pagados directamente por el deudor hipotecario que se requiere informar con respecto a una hipoteca cualificada para el año contributivo; y
7. la cantidad de contribuciones sobre la propiedad pagadas.

Una hipoteca es una **hipoteca cualificada** si el deudor hipotecario es un individuo, incluyendo a un individuo que actúa en capacidad de dueño de un negocio individual, y si está garantizada, total o parcialmente, por propiedad inmueble y la hipoteca está registrada en el Registro de la Propiedad.

El **deudor hipotecario** es la persona que aparece en los libros y récords del receptor de intereses como deudor principal de la hipoteca.

Un **receptor de intereses** es una persona dedicada a industria o negocio (independientemente de que la industria o negocio sea una de prestar dinero) que, en el curso de dicha industria o negocio, recibe intereses hipotecarios o hace algún reembolso de intereses sobre una hipoteca cualificada. Una unidad gubernamental, agencia o instrumentalidad de una agencia gubernamental que reciba intereses hipotecarios es considerada como receptora de intereses, aunque dichos intereses no sean recibidos en el curso de una industria o negocio. Además, una cooperativa de vivienda es un receptor de intereses con respecto a la parte proporcional de cada socio-partícipe de los intereses recibidos de cada socio partícipe.

Una cantidad se trata como **puntos** con respecto a una obligación incurrida en relación con la compra de la residencia principal del deudor hipotecario en la medida en que la cantidad es:

- (i) claramente designada como puntos incurridos en relación con la deuda en el "Uniform Settlement Statement", como por ejemplo, cargos de originación del préstamo (*loan origination fees*), descuentos en préstamo (*loan discounts*), descuento en puntos, o puntos;
- (ii) computada como un porcentaje de la obligación incurrida por el deudor hipotecario;
- (iii) conforme a la práctica establecida de cargar puntos en el área en que se concede el préstamo y no excede la cantidad generalmente cargada por tal concepto en dicha área;
- (iv) pagada en relación con la adquisición, construcción o mejoras de la residencia principal del deudor hipotecario que garantiza el préstamo; y
- (v) pagada directamente por el deudor hipotecario.

Un **reembolso de intereses** de una hipoteca cualificada es el reembolso de una cantidad recibida en años anteriores cuyo recibo era requisito informar para un año previo por el receptor de intereses. No incluye cantidad alguna que constituya intereses sobre el reembolso hecho al deudor hipotecario.

El receptor de los intereses deberá, **no más tarde del 31 de enero** del año siguiente al año natural para el cual recibió los intereses sobre la hipoteca, suministrar al deudor hipotecario el triplicado (copia que deberá someter con la Planilla de Contribución sobre Ingresos de Individuos) y cuádruplicado (copia que conservará para sus records) de la declaración. Además, el receptor de los intereses deberá someter el original de la declaración al Secretario de Hacienda.

Si el receptor de los intereses no provee el Formulario 480.7A al deudor hipotecario, y, por consiguiente, el deudor hipotecario no somete dicho formulario con su planilla, la planilla será ajustada por la cantidad que corresponda a los intereses hipotecarios reclamados.

La distribución del Formulario 480.7A se hará en el Departamento de Hacienda, 10 Paseo Covadonga, Edificio Intendente Alejandro Ramírez, Sección de Aplicación de Pagos Patronal y Estimada, Oficina 511. También puede comunicarse al 721-2020, extensiones 2605 a la 2608. Debido a que este formulario será controlado, la petición de los mismos se hará por escrito en papel timbrado de la compañía, indicando el número de identificación patronal, cantidad solicitada y nombre de la persona autorizada a recibirlos. Dicha persona deberá presentar una identificación con foto.

A solicitud del receptor de los intereses, éste podrá someter al Secretario copia del Formulario 480.7A utilizando medios magnéticos. Para esto deberá comunicarse con la División de Formas y Publicaciones al 721-2020, extensiones 2645 y 2646.

Para información adicional relacionada con las disposiciones de este Boletín Informativo, refiérase al Reglamento relativo al Código. Además, puede comunicarse a la Sección de Consultas Generales al 721-2020, extensión 3611 ó libre de cargos al 1-800-981-9236.

Las disposiciones de este Boletín Informativo regirán para años contributivos comenzados a partir del 31 de diciembre de 1999.

Recuerde, en Hacienda estamos para servirle.

Cordialmente,

Xenia Vélez Silva