

28 de octubre de 2008

DETERMINACION ADMINISTRATIVA NUM. 08-12

ATENCION: INSTITUCIONES FINANCIERAS

ASUNTO: DETERMINACION DEL PRECIO DE VENTA DE CASAS PREDISEÑADAS PARA PROPOSITOS DE SOLICITAR LOS CREDITOS CONTRIBUTIVOS OTORGADOS BAJO LA SECCION 1040K DEL CODIGO DE RENTAS INTERNAS DE PUERTO RICO DE 1994, SEGUN ENMENDADO

I. Exposición de Motivos

La Ley Núm. 197 de 14 de diciembre de 2007, según enmendada (Ley), añadió la Sección 1040K al Código de Rentas Internas de Puerto Rico de 1994, según enmendado (Código) con el propósito de establecer el Programa de Créditos Contributivos para la Adquisición de Viviendas de Nueva Construcción (Programa).

Mediante el Programa, las instituciones financieras que otorguen financiamiento para la adquisición de ciertas viviendas de nueva construcción, incluyendo casas prediseñadas, tienen derecho a un crédito contributivo que debe ser solicitado al Secretario de Hacienda (Secretario) cumpliendo con todos los requisitos, documentos y términos establecidos en el Código y el Reglamento Núm. 7442 del 19 de diciembre de 2007 (Reglamento).

El crédito contributivo concedido por el Secretario se calcula utilizando como base el precio de venta de la unidad de vivienda, según dicho término es definido en la Sección 1040K(a) del Código.

El Departamento de Hacienda (Departamento) ha recibido varias consultas por parte de instituciones financieras sobre la determinación del precio de venta de ciertas viviendas, específicamente en el caso de casas prediseñadas.

A tales fines, esta Determinación Administrativa tiene el propósito de aclarar las reglas a seguir por las instituciones financieras para determinar el precio de venta en los casos de casas prediseñadas de acuerdo a las disposiciones aplicables del Código. Así mismo, mediante esta Determinación Administrativa se aclarará el

procedimiento a seguir por las instituciones financieras para solicitar créditos contributivos por la adquisición de casas prediseñadas.

II. Discusión

En general, la Sección 1040K del Código dispone que el Secretario concederá un crédito contributivo a las instituciones financieras que otorguen financiamiento para la adquisición de viviendas de nueva construcción. El crédito contributivo será equivalente al diez (10) por ciento del precio de venta de la vivienda, hasta un monto máximo de quince mil (15,000) dólares. En el caso de una residencia cualificada¹, el crédito será equivalente al veinte (20) por ciento del precio de venta, hasta un monto máximo de veinticinco mil (25,000) dólares.

De acuerdo a la Sección 1040K(a)(9)(ii) del Código, el término "vivienda de nueva construcción" incluye "[t]odo aquel modelo de casa prediseñada cuyo plano haya sido aprobado por la Administración de Reglamentos y Permisos (ARPE), en o antes del 31 de marzo de 2008, o cuyo préstamo permanente haya sido aprobado con posterioridad a dicha fecha, que sea apta para la convivencia familiar, y que cuente con todos los endosos, aprobaciones y permisos exigidos por las leyes y reglamentos aplicables; y que sea adquirida por un comprador directamente de una empresa de casas prediseñadas, en o antes del 31 de diciembre de 2008, en la que se requiera financiamiento para dicha adquisición por parte de una institución financiera; disponiéndose, además, que dicha propiedad, para cualificar para los beneficios de esta Ley, habrá de ser completada, incluyendo la radicación para la obtención del permiso de uso correspondiente, acompañado de una certificación de terminación de obra juramentada, en o antes del 31 de marzo de 2009."

A estos efectos, la Sección 1040K(b)(5) del Código dispone que la frase "compraventa para la cual se requiera financiamiento", se refiere a que, salvo ciertas excepciones específicas, en ningún momento el pagaré que evidencie el préstamo de la institución financiera será mayor que el precio de venta de la vivienda menos el crédito solicitado, ni menor del doscientos veinticinco (225) por ciento del monto total del crédito contributivo para el cual el individuo califica.

¹ Significa aquella propiedad que constituya la residencia principal, adquirida por un individuo en o antes del 31 de diciembre de 2008, después de aprobada la Ley; entendiéndose que para estos propósitos una residencia principal significará una vivienda de nueva construcción que sea poseída y usada por el adquirente como su residencia principal por un término no menor de tres (3) años a partir de su adquisición; disponiéndose, que el incumplimiento por parte del comprador del término aquí dispuesto no invalidará el crédito originalmente otorgado.

Por su parte, la Sección 1040K(a)(7) del Código establece en lo pertinente que en el caso de casas prediseñadas el "precio de venta" significa "[e]l costo de los materiales de construcción del modelo seleccionado de una empresa de casas prediseñadas más el costo de la mano de obra y el solar (de incluirlo en el préstamo) que sea financiado por una institución financiera en un préstamo de construcción. El mismo no incluirá honorarios del notario, sellos de rentas internas ni otros honorarios o cargos relacionados al financiamiento para la otorgación del préstamo de construcción. El precio de venta de los materiales de construcción del modelo seleccionado no será mayor a aquel que la empresa de casas prediseñadas haya tenido vigente al 31 de octubre de 2007."

A tales fines, el Artículo 4 de la Ley dispone que toda empresa de casas prediseñadas que interese calificar unidades para solicitar los beneficios contributivos provistos por la Ley, someterá al Secretario del DACO, con copia al Secretario del Departamento, un informe que contendrá un inventario de los modelos aprobados por ARPE, incluyendo su precio de venta al 31 de octubre de 2007.

III. Determinación

Para propósitos de determinar el crédito contributivo provisto por la Sección 1040K del Código, el precio de venta de las casas prediseñadas incluirá los siguientes componentes:

A. El Costo de los Materiales de Construcción del Modelo Seleccionado de una Empresa de Casas Prediseñadas

El costo de los materiales de construcción del modelo seleccionado de una empresa de casas prediseñadas no podrá ser mayor al precio de venta del modelo seleccionado según registrado en DACO. En el caso de que el costo de los materiales de construcción del modelo seleccionado resulte ser menor al precio de venta registrado en DACO, se admitirá como parte del precio de venta de los materiales de construcción, los costos incurridos directamente o indirectamente por el comprador en la adquisición de materiales de construcción adicionales o suplementarios hasta una cantidad que no exceda el precio de venta del modelo según registrado en DACO.

Las disposiciones de este párrafo se ilustran con el siguiente ejemplo:

El individuo "X" firmó un contrato con Empresas Mi Casa Soñada para adquirir el modelo Amapola cuyo precio de venta según registrado en DACO es de

\$50,000. Al momento de firmar el contrato, "X" le informó al vendedor que no interesaba adquirir las ventanas del modelo Amapola debido a que compraría unas de mejor calidad en otra ferretería o comercio. El precio de venta del modelo Amapola sin incluir las ventanas fue de \$40,000. "X" compró en una ferretería unas ventanas de mejor calidad a un costo total de \$15,000. Por lo tanto, "X" incurrió en un gasto total de materiales de construcción de \$55,000, de los cuales sólo se incluirán \$50,000 como parte del precio de venta para propósitos de calcular el crédito contributivo provisto por la Sección 1040K del Código. Estos \$50,000 están compuestos de los \$40,000 del precio de venta del modelo Amapola según modificado por "X" más \$10,000 del total de costos adicionales incurridos por "X" en la adquisición de las ventanas de mejor calidad. Los restantes \$5,000 (\$15,000 - \$10,000) no formarán parte del costo de los materiales para propósitos de determinar el precio de venta del modelo seleccionado debido a que exceden el precio de venta registrado en DACO para dicho modelo.

B. El Costo de Mano de Obra Incurrido por el Comprador para la Construcción del Modelo Seleccionado de Casa Prediseñada

Se admitirá como parte del precio de venta de la vivienda el costo de mano de obra directamente atribuible a la construcción del modelo seleccionado sin considerar cualquier modificación realizada por el comprador al modelo original. En caso de no tener un desglose separado del costo de mano de obra atribuible exclusivamente a la construcción del modelo original, dicho costo se determinará multiplicando el costo total de mano de obra incurrido por el comprador, por una fracción cuyo numerador será el costo de los materiales de construcción del modelo seleccionado (Componente (A)), y cuyo denominador será el costo total de los materiales de construcción según incurrido y financiado por el comprador. Para que el costo de mano de obra sea admitido como parte del precio de venta de la casa prediseñada, el comprador deberá presentar una certificación expedida por el DACO en términos de que el contratista de la obra se encuentra inscrito en el Registro de Contratistas requerido por la Ley Núm. 146 de 10 de agosto de 1995, según enmendada. A estos efectos, la institución financiera mantendrá disponible la documentación que evidencie dicho costo para inspección por parte del Departamento.

Las disposiciones del párrafo anterior se ilustran con el siguiente ejemplo:

El individuo "M" firmó un contrato con Empresas Mi Casa Soñada para adquirir el modelo Ceiba cuyo precio de venta fue de \$30,000. Luego de comenzada la construcción "M" decidió que construiría un cuarto adicional en la parte de atrás

de la casa. El costo total de mano de obra para la construcción del modelo Ceiba, incluyendo el cuarto adicional fue de \$15,000. Además, "M" gastó \$2,000 adicionales en materiales para la construcción del cuarto. El costo de mano de obra que se incluirá para propósitos de determinar el precio de venta del modelo para efectos del crédito contributivo provisto por la Sección 1040K del Código es de \$14,063, calculado de la siguiente manera:

$$\begin{array}{r} \$15,000 \times \frac{\$30,000}{\$32,000} = \$14,063 \end{array}$$

C. El Costo del Solar Adquirido para la Construcción de la Vivienda que sea Financiado como parte del Préstamo de Construcción

A estos efectos, también se admitirá como costo del solar, los costos de materiales de construcción y mano de obra incurridos por el comprador en la construcción o mejoramiento de muros de contención y mejoras al terreno que sean requeridas por ARPE para la obtención del permiso de uso correspondiente a la vivienda. Estos costos deben ser financiados como parte del préstamo de construcción. La institución financiera mantendrá disponible la documentación que evidencie dichos costos para inspección por parte del Departamento.

Las disposiciones del párrafo anterior se ilustran con el siguiente ejemplo:

El individuo "K" firmó un contrato con Empresas Mi Casa Soñada para adquirir el modelo Flamboyán cuyo precio de venta fue de \$20,000. Además, adquirió un terreno en el campo para construir la casa que le costó \$40,000. Un contratista registrado le cobró \$15,000 de costo de mano de obra para la construcción de la vivienda y \$5,000 dólares adicionales por nivelar el terreno y construir un muro de contención luego de ocurrir un deslizamiento de tierra sobre la construcción. "K" gastó además \$2,000 en materiales de construcción adicionales para las mejoras al terreno, luego de considerar el impuesto sobre ventas y uso. Ambos trabajos eran requeridos para obtener el permiso de uso de ARPE. El costo del solar que se incluirá para propósitos de determinar el precio de venta de la unidad para propósitos del crédito contributivo provisto por la Sección 1040K del Código es de \$47,000. Esto incluye el costo del terreno que fue financiado (\$40,000) más el costo de materiales de construcción y mano de obra de los trabajos realizados al terreno que eran necesarios para obtener el permiso de uso de la vivienda (\$7,000) y que fueron financiados también como parte del préstamo de construcción.

Finalmente, mediante esta Determinación Administrativa se establece que las disposiciones de la Sección 1040(K)(5) del Código, relativas al pagaré que evidencia el préstamo de la institución financiera, no aplicarán en el caso de préstamos de construcción. Por lo tanto, las modificaciones hechas por el comprador, que aumenten o disminuyan el precio de venta del modelo seleccionado según registrado en DACO, no descalificará dicha vivienda para solicitar los beneficios contributivos provistos por la Sección 1040K del Código. No obstante, y como mencionamos anteriormente, para propósitos de calcular el crédito contributivo correspondiente a dicha unidad de vivienda se utilizará como base el precio de venta de la unidad determinado de acuerdo a las disposiciones de la Sección 1040K(a)(7) del Código y esta Determinación Administrativa.

IV. Procedimiento para Solicitar el Crédito Contributivo por la Adquisición de Casas Prediseñadas

Toda institución financiera que interese solicitar créditos contributivos por la adquisición de casas prediseñadas deberá completar y someter el Modelo SC 2855, Solicitud de Crédito Contributivo por Adquisición de Vivienda de Nueva Construcción o Vivienda Existente, a través de la página electrónica del Programa <http://www.etaxpr.com/ccv>. El precio de venta incluido en dicho formulario se determinará de acuerdo a las disposiciones de esta Determinación Administrativa. A tales fines, la institución financiera deberá completar el Modelo SC 2874, Determinación del Precio de Venta de Casas Prediseñadas para Propósitos de Calcular el Crédito Contributivo Provisto Bajo la Sección 1040K del Código de Rentas Internas de Puerto Rico de 1994, según enmendado. Para obtener dicho modelo puede acceder nuestra página electrónica www.hacienda.gobierno.pr o solicitarlo en la División de Formas y Publicaciones, Oficina 603, en el Sexto Piso del Edificio Intendente Ramírez en el número 10 del Paseo Covadonga en San Juan. El Modelo SC 2874 deberá estar debidamente firmado y juramentado por un representante autorizado de la institución. Es importante mencionar que este modelo no será sometido a través de la página electrónica del Programa.

Para completar el proceso de solicitud de crédito, la institución financiera someterá una copia firmada del Modelo SC 2855 en la Secretaría Auxiliar de Rentas Internas, Oficina 620, ubicada en el Sexto Piso del Edificio Intendente Ramírez en el número 10 del Paseo Covadonga en San Juan.

El Modelo SC 2855 deberá estar acompañado de los siguientes documentos:

1. copia de la solicitud de exoneración contributiva para propósitos del Centro de Recaudaciones de Ingresos Municipales (CRIM);

2. copia del permiso de uso correspondiente a la vivienda o evidencia de radicación para la obtención del mismo;
3. certificación de terminación de obra juramentada;
4. certificación expedida por DACO indicando que el contratista está inscrito en el Registro de Contratistas;
5. Modelo 2874 debidamente firmado y juramentado por un representante autorizado de la institución;
6. copia del documento oficial de la página electrónica del DACO, donde se evidencie que el número de registro utilizado en la solicitud de crédito es el que corresponde al modelo de casa prediseñada seleccionado; y
7. cheque o giro postal pagadero al Secretario por la cantidad de tres (3) dólares por cada certificado de crédito a ser emitido.

V. Vigencia

Las disposiciones de esta Determinación Administrativa tienen vigencia inmediata.

Cordialmente,

Ángel A. Ortiz García
Secretario de Hacienda