



## GOBIERNO DE PUERTO RICO

Departamento de Hacienda

### **SOLICITUD DE DEVOLUCION DE CONTRIBUCION RETENIDA EN EL ORIGEN A NO RESIDENTES EN LA VENTA DE PROPIEDAD INMUEBLE O ACCIONES LOCALIZADA EN PUERTO RICO (Relevo No Residente)**

La Sección 1062.08(g) del Código de Rentas Internas de Puerto Rico de 2011, según enmendado (“Código”) contiene la regla especial en el caso de venta de propiedad inmueble o acciones (“Propiedad”) por personas no residentes. La misma dispone que el comprador de la Propiedad deberá deducir y retener una contribución sobre el precio de venta, según se define el término en dicha Sección. La retención en el origen en el caso de un *individuo ciudadano de los Estados Unidos* será de un quince por ciento (15%). En caso de que sea un individuo no ciudadano de los Estados Unidos, la tasa aplicable a la retención en el origen será de un veinticinco por ciento (25%). A tenor con la sección 1062.11 del Código, la retención en el origen a una corporación o sociedad extranjera no dedicada a industria o negocio en Puerto Rico será de veintinueve por ciento (29%). La contribución retenida por este concepto deberá depositarse no más tarde del día 15 del mes siguiente al cual se efectuó la retención.

**Ejemplo:** *Toda contribución retenida en una transacción de compraventa realizada en el mes de octubre se depositará no más tarde del 15 de noviembre.*

No obstante, la Sección 1062.08(g)(3) del Código provee para que las cantidades retenidas producto de la venta de Propiedad puedan devolverse directamente al vendedor por el comprador en aquellos casos en que:

- antes de pagarse las mismas al Secretario de Hacienda (“Secretario”), la persona no residente haya satisfecho la contribución sobre el beneficio obtenido en la transacción y el Secretario así lo reconozca por *escrito*, o
- cuando el Secretario determine que no se derivó ganancia en la transacción y, por lo tanto, no se adeuda contribución alguna.

**Solicitud.** El vendedor o su representante autorizado deberá presentar una solicitud para que el comprador o depositario devuelva la contribución retenida antes de que envíe el depósito al Departamento de Hacienda (“Departamento”). El objetivo de la Solicitud es establecer por medio de documentos públicos o privados que el vendedor generó una pérdida neta en la venta o que pagó la contribución adeudada sobre su participación en la ganancia neta generada.

De ordinario, la Solicitud debe presentarse al Departamento en o antes del día 15 del mes siguiente al mes en que se efectuó la venta, pero algunos compradores o depositarios pudieran efectuar el depósito previo a la fecha límite. Por lo tanto, previo a la presentación de la Solicitud debe encargarse de comunicarse con el comprador o el depositario para asegurarse que no ha depositado la contribución retenida con el Departamento.

**No se aprobarán Solicitudes recibidas después de la fecha en que el comprador o depositario haya enviado la cantidad retenida al Departamento. Dichas solicitudes serán archivadas.**

## CONTENIDO DE TODA SOLICITUD

- Carta de presentación.** Carta firmada en original dirigida al Secretario Auxiliar de Política Contributiva solicitando autorización del Secretario para que el comprador o el depositario autorizado devuelva al vendedor o vendedores la contribución retenida en el origen por ser no residente(s) de Puerto Rico. Debe incluir el nombre, dirección postal, correo electrónico y número de teléfono del vendedor, su representante autorizado y del comprador o depositario de la contribución retenida.
- Representaciones del vendedor.** Carta firmada por el vendedor o vendedores en la cual indiquen la fecha en que el vendedor dejó de ser residente de Puerto Rico y el uso de la propiedad desde la fecha de adquisición hasta la fecha de venta.
- Poder y Declaración de Representación.** La Solicitud tramitada por medio de un representante del vendedor o vendedores, debe incluir el Modelo SC 2745, *Poder y Declaración de Representación*, completado en todas sus partes y firmado *en original* por el vendedor y su representante autorizado junto con copia de sus respectivas tarjetas de identificación con foto vigente. Si el representante actúa mediante un poder notarial, éste deberá ser tan amplio que autorice a representarle ante este Departamento. *Si el poder es otorgado fuera de Puerto Rico, tiene que estar protocolizado en Puerto Rico (firmado y notariado).*
- Escritura de adquisición.** Copia simple de la escritura de adquisición de la Propiedad por el vendedor, causante o donante. En su defecto, podrá presentar copia simple de un estudio de título de donde surjan los de talles de la adquisición de la Propiedad.
- Escritura de venta.** Copia simple de la escritura de compraventa que da origen a la retención cuya devolución se solicita.
- Closing Disclosure.** Copia del “*Closing Disclosure*” (*antes conocido como Settlement Statement*)” firmado por todas las partes.
- Evidencia de la contribución retenida.** Copia del cheque a nombre del Secretario de Hacienda como evidencia de la retención efectuada en el origen. Si la compraventa fue por medio de una institución financiera, la cantidad retenida debe surgir del Closing Disclosure y será esta la evidencia de la contribución retenida.
- Planilla de Contribución sobre Ingresos.** Todos los vendedores no residentes tienen que completar y presentar para análisis como parte de la Solicitud una Planilla de Contribución sobre Ingresos en la que declare el resultado de la venta de la Propiedad localizada en Puerto Rico y cualquier otro ingreso que sea de fuentes de Puerto Rico. No debe incluir la retención como crédito o reintegro, ya que está solicitando que el comprador se la devuelva. Debe utilizar el último formato disponible, aclarando la fecha correspondiente al año en que se efectuó la venta.
- Evidencia de Gastos.** Evidencia de pago por el vendedor de los gastos de venta reclamados en la Planilla, si alguno. Los gastos de venta son aquellos gastos pagados por el vendedor o vendedores incurridos en la venta de la Propiedad. Los gastos de venta deducibles incluyen, pero no se limitan a, la comisión del corredor de bienes raíces, anuncios, gastos de tasación, estudios de título, sellos y comprobantes de

rentas internas, honorarios notariales por otorgamiento de escrituras de compraventa y copias certificadas, cancelación de hipoteca y poderes relacionados a la venta de la Propiedad.

Los gastos de reacondicionamiento podrán ser reclamados como gastos de venta si fueron incurridos para vender la residencia principal. Gastos de reacondicionamiento incluyen, pero no se limitan a gastos de reparaciones, mantenimiento, pintura y limpieza de la propiedad para facilitar la venta de la misma. Para que estos gastos se consideren de reacondicionamiento deberán ser por trabajo realizado durante los 90 días previos a la venta de la residencia y que sean pagados no más tarde de los 30 días siguientes. Los gastos por concepto de contribución sobre la propiedad pagada al CRIM no serán deducibles como gastos de venta, excepto si la propiedad fue utilizada para la producción de ingresos (ej. alquiler).

No son deducibles los gastos relacionados con preparación de planillas, procedimientos legales sobre herencias o por inscripción de derechos en el Registro de la Propiedad. Tampoco son deducibles como gastos de venta los gastos de hospedaje ni gastos de viaje.

Se aceptará como evidencia de pago, facturas firmadas certificando el pago total, cheques cancelados, certificación de recibo de la persona que recibe el pago. Si dichos gastos están consignados en un *“Closing Disclosure” (antes Settlement Statement)* firmado por todas las partes, no es necesario presentar evidencia adicional.

- Cargo de Radicación No Reembolsable.** Comprobante de rentas internas de Colecturía Virtual por **\$500** (Código R5472), según lo establece el Reglamento Núm. 9115 de 8 de octubre de 2019 (“Reglamento”). Si se presenta una Solicitud conjunta para varios vendedores no residentes dentro de una misma transacción de venta, solo debe incluir un comprobante de \$500. No es necesario un comprobante para cada vendedor que participa de la misma transacción y presenta una Solicitud en conjunto.
- Radición.** La Solicitud junto con el comprobante de rentas internas se radican en la Secretaría Auxiliar de Rentas Internas, Edificio Intendente Alejandro Ramírez, Oficina 620. Podrá enviar la Solicitud por correo regular a la siguiente dirección:

Departamento de Hacienda  
Secretaría Auxiliar de Rentas Internas  
VENTA PROPIEDAD – SOLICITUD NO RESIDENTE  
Piso 6, Oficina 620  
P.O. Box 9024140  
San Juan PR 00902-4140

**Toda Solicitud que no contenga la información requerida para establecer que se generó una pérdida o que se pagó la contribución adeudada sobre la ganancia de capital generada estará sujeta a un cargo adicional de \$150, el cual deberá ser satisfecho al momento de presentar la información adicional, según lo establece el Reglamento. Este pago deberá efectuarse por medio de un comprobante de rentas internas de Colecturía Virtual (Código R5472).**

**IMPORTANTE:** Los siguientes documentos *adicionales* deberán ser presentados según aplique:

### **PROPIEDAD ADQUIRIDA POR HERENCIA**

- Copia del certificado de cancelación de gravamen contributivo (relevo de caudal relicto) del causante o los causantes de quien(es) se adquiere la Propiedad vendida, incluyendo todos sus anejos
- Copia simple del testamento o resolución/acta sobre declaratoria de herederos del causante o los causantes de quien(es) se adquiere la Propiedad vendida
- Copia simple de la escritura por medio de la cual el causante adquirió la Propiedad. En su defecto, podrá presentar copia simple de un estudio de título de donde surjan los detalles de dicha adquisición.
- Copia de la instancia al Registrador de la Propiedad o copia simple de la escritura de partición de herencia

### **PROPIEDAD ADQUIRIDA POR DONACIÓN**

- Copia del certificado de cancelación de gravamen contributivo (relevo de donación) del donante o donantes de quien(es) se adquiere la Propiedad vendida, incluyendo todos sus anejos
- Copia simple de la escritura por medio de la cual el donante adquirió la Propiedad. En su defecto, podrá presentar copia simple de un estudio de título de donde surjan los detalles de dicha adquisición.

### **MEJORAS PERMANENTES**

Para reclamar un aumento en la base contributiva de la Propiedad por mejoras permanentes debe presentar:

- Certificación de mejoras permanentes firmada por el vendedor, acompañada con la evidencia de pagos efectuados, estableciendo la descripción de la mejora, la fecha y cantidad pagada. Se aceptará como evidencia de pago: facturas firmadas certificando el pago total por las mejoras realizadas por el vendedor, cheques cancelados, recibos de compra, contrato de construcción de mejoras junto con la certificación de recibo de pago.
- Para mejoras permanentes realizadas diez (10) años o antes previo a la fecha de la venta, se aceptará en lugar de evidencia de pago una declaración jurada del vendedor, acompañada de apostilla o certificado del condado de origen, en la que se detalle la descripción, fecha y costo pagado por las mejoras realizadas a la Propiedad pagadas por el vendedor.

### **ESTRUCTURAS CONSTRUÍDAS**

- Copia de Notificación de Aprobación de Permiso de Construcción emitido por ARPE
- Copia del contrato de obras firmado, acompañado de evidencia de pago de todas las etapas de la construcción. Se aceptará como evidencia de pago: certificaciones de pago firmadas por el contratista, facturas firmadas certificando el pago total por las mejoras pagadas por el vendedor, cheques cancelados, recibos de compra legibles.
- Para edificaciones elevadas diez (10) años o antes previo a la fecha de la venta, se aceptará en lugar de evidencia de pago una declaración jurada del vendedor, acompañada de apostilla o certificado del condado de origen, en la que se detalle la descripción, fecha y costo pagado por el vendedor.

### **EXENCIÓN DE UNA VEZ EN LA VIDA PARA CONTRIBUYENTES DE 60 AÑOS O MÁS DE EDAD**

Para reclamar en la Planilla por medio del Anejo D3 la elección de excluir del ingreso bruto la ganancia en la venta o permuta de residencia principal según dispone la Sección 1031.02(a)(16) del Código, deberá presentar:

- Detalle de su lugar de residencia del vendedor durante los últimos 5 años contributivos previos a la fecha de la venta de la Propiedad
- Evidencia de la fecha de nacimiento (certificado de nacimiento, licencia de conducir, pasaporte, etc.)

### **VENTA CON MOBILIARIO INCLUIDO**

Cuando el precio de venta incluya cantidades pagadas por bienes muebles e inmuebles deberá presentar una certificación firmada por el vendedor donde distribuya el precio de venta adjudicado a los bienes muebles y detalle el costo para el vendedor, incluyendo descripción, fecha de adquisición y costo, acompañada de la evidencia de pago. Se aceptará como evidencia de pago: facturas firmadas certificando el pago total por el costo, cheques cancelados, recibos de compra, contrato de compraventa junto con la certificación de recibo de pago.