

(P. de la C. 1076)

LEY NÚM. 13 21 DE ENERO DE 2018

Para enmendar los Artículos 3(d), 4(b), 5(b) y 6(c) de la Ley 216-2011, según enmendada, a los fines de modificar la vigencia de sus disposiciones; y para otros fines relacionados.

EXPOSICIÓN DE MOTIVOS

El mercado inmobiliario de Puerto Rico se encuentra en un momento de contracción, que se refleja en la pérdida de valores y en la reducción de la actividad económica derivada de la venta de propiedades inmuebles. Dentro de esa realidad, el sector de vivienda, atraviesa retos particulares para mantener la venta de unidades de nueva construcción, lo cual tiene un efecto significativo en la economía de Puerto Rico.

Esta Asamblea Legislativa entiende que hay segmentos del mercado de vivienda donde hay una demanda significativa de tenencia de vivienda propia, a través de compradores con la capacidad financiera para adquirir la unidad y dispuestos a hacerlo. Sin embargo, las condiciones fiscales y económicas generales de Puerto Rico, hacen imperativo que se establezcan las circunstancias adecuadas para incentivar, alentar y posibilitar que aquellos sectores poblacionales capaces y dispuestos a comprar unidades, puedan completar dichas transacciones.

Mediante dichas transacciones, se logra proveer a las familias la estabilidad de un techo digno y seguro, inyectar recaudos estatales y municipales a través del acuerdo de compraventa y financiamiento de la unidad, además de los efectos económicos múltiples en la cadena de productos y servicios que se activan con la adquisición de una vivienda de nueva construcción. Por ello, esta Asamblea Legislativa entiende adecuado extender la vigencia de los incentivos provistos por la Ley 216-2011, a fin de mantener en vigor mecanismos importantes para estimular, incentivar y facilitar la actividad económica y los efectos multiplicadores de la venta y financiamiento de propiedades elegibles bajo dicha Ley.

La catástrofe natural, conocida como el huracán María destruyó las residencias de miles de familias puertorriqueñas que fueron desplazadas y no cuentan con un hogar digno. Otro impacto al sector inmobiliario es el éxodo masivo por parte de familias, hacia diferentes estados de la Nación, quienes abandonaron sus hogares y se reestablecieron respectivamente. Con este tipo de medida, se incentiva la venta de propiedades en desuso, pero más que todo se abre una alternativa real para brindar un

techo seguro a las cientos de familias que actualmente viven en incertidumbre por la falta de un hogar.

En virtud de lo anterior, mediante la presente Ley se enmiendan los Artículos 3(d), 4(b), 5(b) y 6(c) de la Ley 216-2011, según enmendada, a los fines de modificar la vigencia de sus disposiciones.

DECRÉTASE POR LA ASAMBLEA LEGISLATIVA DE PUERTO RICO:

Sección 1.-Se enmienda el inciso (d) del Artículo 3 de la Ley 216-2011, según enmendada, para que lea como sigue:

“Artículo 3.-Contribución Especial a todo individuo, Sucesión, Corporación, Sociedad o Fideicomiso sobre Ganancia Neta de Capital a Largo Plazo.-

(a) ...

(d) Ganancias de venta de Vivienda Elegible. -

- (1) La totalidad de la ganancia neta de capital a largo plazo generada en la venta de una Vivienda Elegible, adquirida por el vendedor o por un Inversionista Institucional Cualificado a partir del 1 de julio de 2013, pero en o antes del 31 de diciembre de 2020, estará exenta del pago de contribución alterna básica y la contribución alterna mínima, provistas por el Código. Se dispone que la presente exención aplicará de igual forma a aquel adquirente que compra una unidad de Vivienda Elegible a un Inversionista Institucional Cualificado, siempre y cuando sea la primera venta que hace el Inversionista después de su adquisición inicial.

(e) ...”

Sección 2.-Se enmienda el inciso (b) del Artículo 4 de la Ley 216-2011, según enmendada, para que lea como sigue:

“Artículo 4.-Uso de pérdida generada en la venta de una Propiedad Cualificada.-

(a) ...

(b) Arrastre de pérdida de capital.- En el caso de que el contribuyente tuviere una pérdida neta de capital generada en la venta de una Propiedad

Cualificada efectuada a partir del 1 de noviembre de 2011, pero en o antes del 31 de diciembre de 2020, el arrastre de dicha pérdida no se limitará a los cinco (5) años contributivos siguientes, la misma podrá ser arrastrada hasta un máximo de quince (15) años, en conformidad con el inciso (a) de este Artículo.

(c) ...”

Sección 3.-Se enmienda el inciso (b) del Artículo 5 de la Ley 216-2011, según enmendada, para que lea como sigue:

“Artículo 5.-Exención del pago de la contribución sobre la propiedad inmueble.-

(a) ...

(b) El adquirente o Inversionista Institucional Cualificado de una Vivienda Elegible, a partir del 1 de julio de 2013 pero no más tarde del 31 de diciembre de 2020, estará totalmente exento por un término máximo de cinco (5) años del pago de la contribución sobre la propiedad inmueble, impuesta de conformidad con las disposiciones de la Ley 83-1991, según enmendada, con respecto a dicha propiedad. La exención será por un término máximo de cinco (5) años y será aplicable comenzando el 1 de enero de 2011 y terminando no más tarde del 31 de diciembre de 2022. Se dispone que la presente exención aplicará de igual forma a aquel adquirente que compra una unidad de Vivienda Elegible a un Inversionista Institucional Cualificado, siempre y cuando sea la primera venta que hace el Inversionista después de su adquisición inicial.”

Sección 4.-Se enmienda el inciso (c) del Artículo 6 de la Ley 216-2011, según enmendada, para que lea como sigue:

“Artículo 6.-Exención de Cobro de Derechos y Aranceles para Instrumentos Públicos.-

(a) ...

(c) Vivienda Elegible

(1) Todas las partes involucradas en la venta, incluyendo pero sin limitarse, al Inversionista Institucional Cualificado, efectuada luego del 1 de julio de 2013, pero en o antes del 31 de diciembre de 2020, de una Vivienda Elegible tendrán una exención de cien por ciento

(100%) del pago de toda clase de cargos por concepto de sellos de rentas internas y comprobantes requeridos por ley para el otorgamiento de instrumentos públicos y su presentación e inscripción en cualquier Registro de la Propiedad del Gobierno con relación a la venta, compra, arrendamiento, financiamiento, constitución de hipoteca de la Vivienda Elegible. No obstante, se exceptúan de los derechos y aranceles aquí excluidos, el arancel del impuesto notarial que todo notario debe adherir en cada escritura original y en las copias certificadas que de ella se expidieran, así como los sellos que se cancelan a favor de la Sociedad para la Asistencia Legal de conformidad con la Ley 35-1998, según enmendada y la Ley 244-2004, según enmendada, los cuales se cobrarán y pagarán tal cual corresponda. Se dispone que la presente exención aplicará de igual forma a aquel adquirente que compra una unidad de vivienda elegible a un Inversionista Institucional Cualificado, siempre y cuando sea la primera venta que hace el Inversionista después de su adquisición inicial.

(d) ...”

Sección 5.-Esta Ley entrará en vigor inmediatamente después de su aprobación.