



LCDA. NANI
MARCHAND-SÁNCHEZ
Abogada

El impacto contributivo de la venta o permuta de su residencia principal

En esta ocasión discutiremos el impacto contributivo de la venta o permuta de su residencia principal. Sin embargo, antes

de entrar en materia, es importante tener claro varios conceptos que son importantes en esta discusión.

Según el Código de Rentas de Internas de Puerto Rico ('Código'), un activo de capital es definido como propiedad poseída por el contribuyente, relacionada o no con su industria o negocio.

No obstante esta definición, el Código dispone cuatro tipos de propiedades que no son activo de capital. Estas son: (1) propiedad que estaría propiamente incluida en el inventario del contribuyente si estuviere en existencia al cierre del año contributivo, o propiedad poseída por el contribuyente primordialmente para la venta a parroquianos en el curso ordinario de su industria o negocio; (2) propiedad usada en industria o negocio sujeta a depreciación o propiedad inmueble utilizada en industria o negocio; (3) derechos de propiedad literaria, una composición literaria, musical o artística, una carta memorando, o propiedad similar, poseída por: (a) un contribuyente que creó esa propiedad por su esfuerzo personal; (b) en el caso de una carta, memorando, o propiedad similar, un contribuyente para quien esa propiedad fue preparada o producida; o (c) un contribuyente en cuyo poder la base de dicha propiedad se determina, para fines de determinar ganancia en una venta o permuta, en todo o en parte, con referencia a la base de dicha propiedad en poder de un contribuyente descrito en la letra (a) o (b); y (4) cuentas o pagarés a cobrar adquiridos en el curso ordinario de la industria o negocio por servicios prestados, o por concepto de préstamos, o de la venta de propiedad descrita en el número (1).

Al examinar la definición de activo de capital que provee el Código nos damos cuenta de que la residencia principal de un contribuyente cae dentro de la definición de activo de capital. Así pues, al vender o permutar su residencia principal usted genera una ganancia de capital. La ganancia de capital derivada de la venta o permuta de un activo de capital es dividida en el Código, para los fines de determinar la contribución a pagar, en ganancia de capital a largo plazo o a corto plazo. Esta clasificación en la ganancia derivada de la venta o permuta de un activo de capital depende del tiempo en que un contribuyente posea la propiedad. Por ende, si un contribuyente vende o permuta un activo de capital poseído por no más de seis meses obtendrá una ganancia de capital a corto plazo. Por otro lado, si el contribuyente vende o permuta un activo de capital poseído por más de seis meses, obtendrá una ganancia de capital a largo plazo.

Según el Código, sólo las ganancias netas de capital a largo plazo disponen de una tasa especial a la hora de computar la contribución. En consecuencia, la tasa especial antes mencionada no beneficiará a las ganancias netas de capital a corto plazo que derive el contribuyente de una venta o permuta. Sin embargo, y debido a que el uso de la tasa especial es opcio-

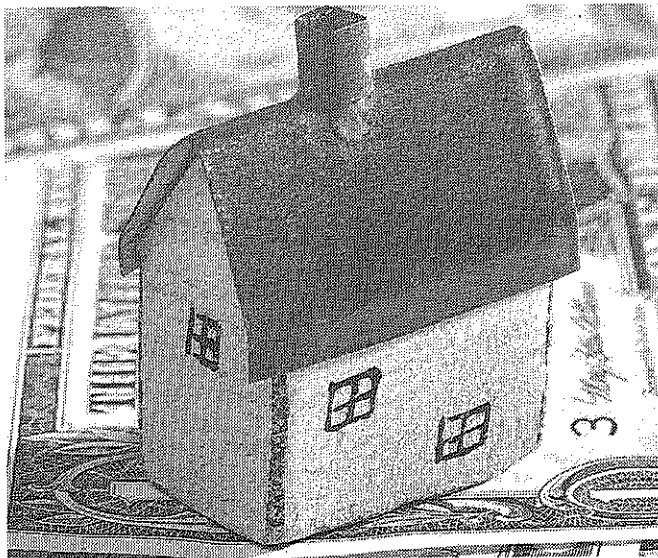
nal generando ganancias, no tiene que reconocer dentro de su ingreso bruto, hasta la cantidad de \$150,000,000, la ganancia realizada si: (1) el individuo opta por esta exclusión; (2) el individuo tiene 60 años de edad o más en la fecha de dicha venta o permuta; y (3) durante el periodo de cinco (5) años terminado en la fecha de dicha venta o permuta dicha propiedad ha sido poseída y usada por el individuo como su residencia principal por periodos totales de tres (3) años o más. Sin embargo, esta exclusión sólo se puede dar una vez en la vida, según dispone el Código.

De no aplicar el caso anterior, el contribuyente tendrá que reconocer la ganancia realizada en la venta o permuta de su propiedad principal de acuerdo a lo dispuesto por el Código. Según el Código, si un contribuyente vende su vieja residencia principal y dentro de un periodo que comience dos (2) años antes de la fecha de tal venta y que termine dos (2) años después de tal fecha, adquiere una nueva residencia localizada en Puerto Rico, la ganancia, si alguna, en tal venta será reconocida únicamente hasta el monto en que el precio de venta ajustado del contribuyente de la vieja residencia exceda el costo para él de adquirir la nueva residencia. Hay que tener en cuenta que, si usted adquiere una nueva propiedad dentro del término de los dos años comenzados a partir de la venta de la vieja propiedad, lo que tributará, si este es el caso, será el exceso de la ganancia realizada en la venta de la vieja residencia sobre el costo de adquirir la nueva residencia. Es aquí cuando el individuo tiene la opción de tributar dicha ganancia realizada, la cual tiene que ser reconocida, a la tasa especial de 10%.

En conclusión, la tarea de determinar el reconocimiento de una ganancia realizada, el análisis de si un activo es de capital o no y si conviene tributar a la tasa especial o a los tipos regulares conlleva un análisis contributivo muy particular que merece especial atención. Por tal razón, le exhortamos a que consulte un especialista en contribuciones al momento de vender su residencia principal para que pueda beneficiarse de los alivios contributivos que provee el Código. Como una vez dijo Albert Einstein: "La cosa más difícil de entender en el mundo son las contribuciones sobre ingreso".

La Lcda. Nani Marchand-Sánchez es socia del Bufete Ferraiuoli Torres Marchand & Rovira, P.S.C. La puede contactar a través del correo electrónico: nmarchand@ftmrlaw.com.

En esta columna colaboró el Lcdo. Brian Burgos, CPA. ■



“ Como una vez dijo Albert Einstein:
La cosa más difícil de entender en
el mundo son las contribuciones
sobre ingreso. ”

nal, es importante hacer un análisis de conveniencia en torno a si es más beneficioso para el contribuyente incluir su ganancia neta de capital a largo plazo como parte de su ingreso bruto en la planilla y pagar la contribución a los tipos regulares dispuestos en el Código o pagar la contribución utilizando la tasa especial.

La tasa especial que aplica, en estos momentos, para transacciones que generen ganancias de capital a corto plazo en el caso de un individuo, fideicomiso o sucesión será de 10%. Por otro lado, la tasa especial que aplica, en estos momentos, para transacciones que generen ganancias de capital a largo plazo en el caso de corporaciones o sociedades será de 15%.

Primeramente, hay que señalar que si un individuo vende o permuta su residencia prin-