

Contribuciones sobre las ganancias

Luis Nieves, Especial para Hábitat

Las contribuciones sobre la ganancia de capital es un impuesto especial gravado sobre las ganancias que se obtengan en un negocio jurídico reconocido por la Ley Tributaria Estatal.

Las contribuciones sobre la ganancia de capital es un impuesto especial gravado sobre las ganancias que se obtengan en un negocio jurídico reconocido por la Ley Tributaria Estatal.

Este tributo es imponible a la ganancia obtenida en los casos de la venta de una propiedad inmueble. Sin embargo, el propietario puede recibir una exención o alivio impositivo si cumple con los siguientes requisitos: a) la nueva propiedad adquirida debe estar localizada en Puerto Rico, b) desde la fecha de venta de la propiedad residencial principal no debe dejar transcurrir más de dos años, c) el precio pagado por la nueva propiedad sea de igual o de mayor precio que la propiedad vendida.

Veamos a continuación un escenario común de la aplicación de este tributo:

En el ejemplo A, el propietario ofreció a la venta su residencia ubicada en Puerto Rico en \$240,000, donde un comprador le pagó unos \$165,000 en efectivo y asumió el resto de la hipoteca de la propiedad.

Pues bien, si el titular de la residencia originalmente pagó el precio de \$140,000, donde aportó \$20,000 en concepto de pronto -quedando a deber una hipoteca sobre la propiedad de \$120,000- y realizó mejoras permanentes de \$40,000, siendo el balance de cancelación (pay off) de \$75,000.

Bajo este escenario el cómputo total de la ganancia sería de la siguiente forma: primero establece el producto de la venta, recibe en efectivo la cantidad de \$165,000 más el dinero para asumir la hipoteca por el comprador, que es de \$75,000, por lo que la venta del precio total resultó en \$240,000.

En segundo lugar, hay que restarle la base ajustada, compuesta por la suma del costo original de la propiedad, que fue de \$140,000 más los \$40,000 de las mejoras realizadas, que resulta en \$180,000. Por lo que el cómputo de la ganancia realizada es igual a \$240,000 menos 180,000, que es igual a \$60,000.

Si dentro de los dos años a partir de la fecha de la venta de su residencia, usted adquiere una propiedad inmueble en Puerto Rico por un precio igual o mayor de \$240,000 y la utiliza como su residencia principal durante esos años, estaría obligado a informar pero no a pagar el tributo por una ganancia de capital.

Con el dinero obtenido del resultado de la venta de la propiedad antigua, no es necesario que invierta todo el dinero en la adquisición de la nueva residencia; lo que es importante que el costo de la nueva propiedad sea mayor o igual que el precio de venta de la residencia anterior.

Otro escenario sería, siguiendo el ejemplo A, si el titular anterior hubiera adquirido una propiedad

inmueble a un precio inferior a \$240,000 -fijemos una cantidad en \$220,000-, en este caso tendría que reconocer al fisco unos \$20,000 de ganancia de capital. El cómputo se obtiene con la resta del precio de venta de la antigua residencia, menos el costo de la nueva.

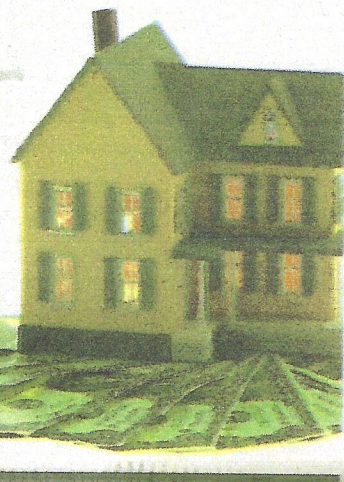
El tributo sobre la ganancia de capital usted puede rendirlo a largo plazo o bien incluirlo en la planilla de contribución sobre ingresos, como parte de su ingreso bruto al tipo impositivo establecido por el Código de Rentas Internas de 1994, lo que le resulte más beneficioso.

Como características especiales de esta clase de contribución es que no sólo aplica a una compraventa, sino también a una permuta de un bien inmueble. Además, la Ley Tributaria de Puerto Rico le concede un privilegio especial a las personas de 60 años de edad o más que hayan poseído y usado una propiedad como residencia principal por más de tres años, durante el periodo de cinco años terminados en la fecha de la venta de la misma, consistente en una exclusión de \$50,000 de la ganancia obtenida. Esta exclusión puede ser ejercida una sola vez en la vida del contribuyente.

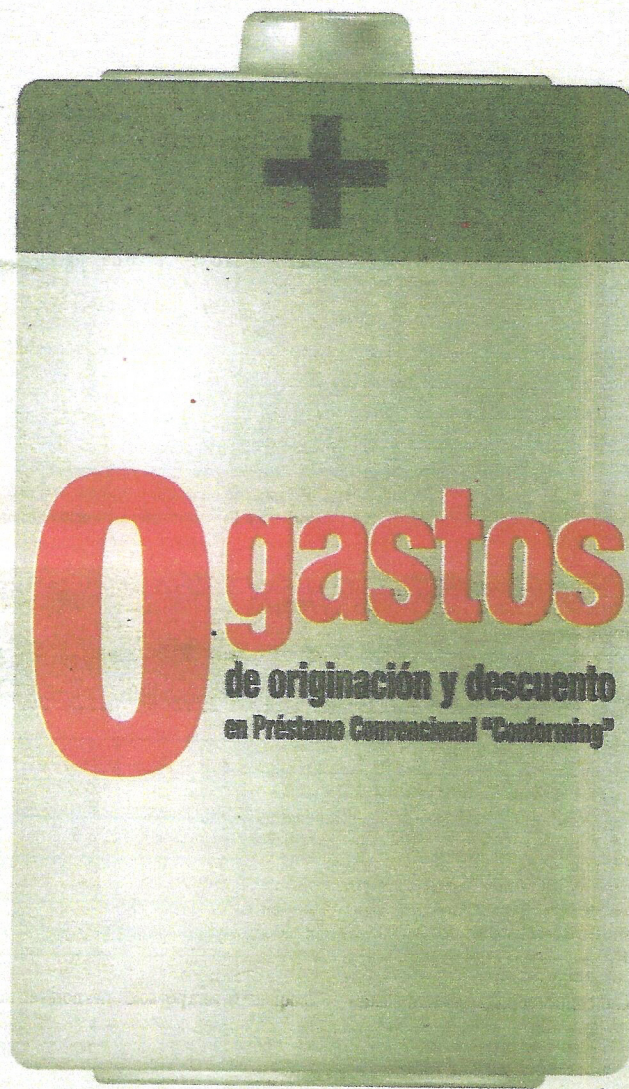
En conclusión, es esencial que conserve una copia de todas las escrituras de las transacciones inmobiliarias realizadas, así como la evidencia documental de las mejoras permanentes y/o una certificación notariada de las mejoras realizadas a la propiedad.

Este escrito no es una opinión legal, por lo que es prudente consultar con un contador o acudir al Departamento de Hacienda para conseguir un asesoramiento tributario y fiscal.

El autor escribió el libro "Bienes raíces: Materias fundamentales y el derecho" para los cursos de corredor, administrador de condominio o investigador de título. Para información acceda www.cursosbienesraices.com o llame al (787) 283-6779.



R-G te da el poder para comprar o refinanciar tu casa.



¡Llámanos y origina tu préstamo hoy!

766.8123 Ver con los que saben

Pre-aprobación en www.rgmortgage.com 1-800-264-4574 Línea de Crédito

R-G MORTGAGE
Para de buscar

Oferta especial para solicitantes con crédito excelente (0,0,0) que originen durante la semana del 5 de abril de 2010 y cierren no más tarde del 15 de mayo de 2010. Oferta de 0 gastos de originación y descuento aplica a Préstamos Convencionales "Conforming" con resultado "Accept Plus" bajo el programa "Loan Prospector" hasta el 80% LTV en compraventa de residencia principal o segunda residencia y hasta un 60% de LTV para refinanciamiento. Aplica para vivienda nueva o existente desde \$100,000 hasta un máximo de \$417,000. No aplica para unidades de condominio.

No incluye gastos legales ni incidentales, prepagos ni partidas de seguros o contribuciones.

Oferta sujeta a aprobación de crédito, puntuación de crédito y a otros términos y condiciones.

Ciertas restricciones aplican. Oferta podría variar dependiendo de las condiciones del mercado.

R-G Mortgage es una división de R-G Premier Bank. O.C.I.F. Lic. #33.

