

28 de enero de 2025

Hon. Migdalia Padilla
Presidenta
Comisión de Hacienda
Senado de Puerto Rico
El Capitolio
San Juan, Puerto Rico

P. del S. 912

Estimada Presidenta:

Muy buen día a la Presidenta y miembros de la Comisión, y el público en general. Reciban un saludo cordial de todos los socios y directores de nuestra organización. Procedemos a someter comentarios de la **P. del S. 912**, cuyo título dispone lo siguiente:

“Para enmendar la Secciones 1010.01, 1021.01, 1021.02, 1021.06, 1022.07, 1031.02, 1033.18, 1078.02, 1081.01, 3030.03, 4030.05, 4030.17 y 6041.11, de la Ley Núm. 1-2011, según enmendada, conocida como “Código de Rentas Internas de Puerto Rico de 2011 con el fin de reducir la carga contributiva de los contribuyentes en Puerto Rico; y para otros fines relacionados”.

I. Impacto en Compradores y Vendedores (Residencial)

Resulta muy positiva la inyección de liquidez en la clase media y la simplificación de transacciones de activos principales, a través de los cambios propuestos en esta pieza legislativa.

Aumento del Poder Adquisitivo: La reducción de las tasas contributivas (ej. del 13% al 10% efectivo para salarios de \$61,500) y el ajuste por inflación de exenciones personales y por dependientes (\$5,000 por dependiente) deja más dinero en el bolsillo del consumidor. Esto mejora los índices de cualificación bancaria para préstamos hipotecarios, que son un instrumento fundamental para la mayoría de las familias que aspiran a adquirir una propiedad.

Venta de Residencia Principal: El proyecto reafirma la política pública de la Ley 180-2025, eximiendo las ganancias de capital en la venta de la residencia principal. Esto elimina o reduce el temor o renuencia a vender, para fines contributivos. fomentando el movimiento de inventario. Dicho proyecto fue parte de la primera fase de cambios al sistema contributivo, que también incluyó medidas muy positivas como la Ley 66 de 17

de julio de 2025, la cual enmienda la Ley 132-2010, según enmendada, conocida como “Ley de Estímulo al Mercado de Propiedades Inmuebles” a los fines de extender por treinta (30) años la exención contributiva por el ingreso devengado por concepto de renta de propiedad residencial; excluir de la definición del término arrendador elegible el arrendamiento de alojamiento suplementario a corto plazo; y para otros fines relacionados.

Dicha legislación resulta sumamente favorable para estimular el mercado de renta de propiedades residenciales, dándole estabilidad y certeza contributiva a dicho segmento del mercado de bienes raíces.

Protección contra la inflación: Al indexar las escalas contributivas a la inflación federal, se evita que los contribuyentes salten a escalas más altas sin haber aumentado su poder adquisitivo real, estabilizando la demanda de vivienda a largo plazo.

II. Impacto en Inversionistas y Desarrolladores

Flexibilidad de las LLC (Entidades Ignoradas): El Artículo 1 es revolucionario para el inversionista inmobiliario. Permite que una LLC de un solo dueño sea tratada como "Entidad Ignorada" (disregarded entity) incluso si el dueño es una persona jurídica. Esto simplifica la contabilidad y permite que las rentas fluyan directamente al dueño sin doble tributación o procesos de "passthrough" complejos.

Derogación de Exención en Equipos Solares (Sección 4030.17): A partir de julio de 2026, se elimina la exención de IVU para equipos solares. Esto aumentará el costo de capital para desarrolladores que integran energía solar en proyectos nuevos y para inversionistas que buscan mitigar los costos energéticos en propiedades de alquiler (Airbnb/Long-term). Ante tales consecuencias adversas, no favorecemos esta disposición. Todo apunta a que este cambio no se mantendrá en el proyecto final que será considerado por la Asamblea Legislativa, según la discusión pública que se ha tenido al momento.

III. Impacto en la Construcción

Encarece Costos de Sostenibilidad: La eliminación de exenciones para equipos solares afecta directamente las certificaciones verdes (LEED, etc.) y los presupuestos de construcción sostenible.

Promueve la Retención de Profesionales: En el lado positivo, la reducción de contribuciones sobre ingresos para individuos ayuda a las empresas de construcción a retener mano de obra especializada (ingenieros, peritos, obreros diestros) que de otro modo podrían migrar a jurisdicciones con menor carga fiscal.

IV. Impacto en Banqueros e Instituciones Financieras

Nuevas Cargas Informativas y Penalidades: El Artículo 13 añade una nueva penalidad por no rendir declaraciones informativas sobre "Cargos Bancarios, Procesamiento de Pago o Servicios Financieros". Esto obligará a la banca a ajustar sus sistemas de reporte para evitar multas por transacciones que antes no requerían este nivel de detalle informativo.

Facilita la Cualificación de Préstamos: Como se mencionó, al reducir la tasa efectiva de contribución del solicitante, mejora el ingreso neto disponible, lo que podría facilitar el cierre de más hipotecas y préstamos comerciales.

V. Consideraciones finales

Coincidimos con lo expresado por diversos líderes de la Asamblea Legislativa, a los efectos de que los cambios considerados al sistema contributivo no representen incrementos en la carga contributiva que el ciudadano tiene que asumir. El ciudadano y la familia ya asumen un costo muy alto en el pago de las diferentes contribuciones estatales y municipales, lo cual hace muy difícil sufragar el costo de vida en las diferentes vertientes de vivienda, electricidad, alimentos y otros componentes del diario vivir.

De igual forma, hacemos un llamado a esta Comisión a rechazar y descartar, en futuras fases de modificaciones al sistema contributivo, medidas que recarguen e impongan más costos al contribuyente en relación con su vivienda y sus propiedades inmuebles en general. No creemos que se deban aplicar mayores costos o aumento en impuestos a través de retasación de propiedades, u otros incrementos en la contribución sobre la propiedad inmueble.

Si deseamos que más personas puedan adquirir una vivienda, o que se alivie el costo de vida de los ciudadanos, no debemos aplicar costos adicionales o aumentos en contribuciones a propiedades inmuebles. El estado debe estimular la inversión y la actividad económica en el sector de bienes raíces, incentivando la rehabilitación de propiedades en espacios urbanos, promoviendo el desarrollo de más vivienda de nueva construcción y facilitando que el ciudadano mantenga o adquiera una propiedad inmueble, en lugar de penalizar con mayores costos o cargos la tenencia de una propiedad.

El gobierno de Puerto Rico debe propiciar una consolidación y reestructuración de los procesos y organismos gubernamentales, procurando ahorros y economías en el gasto público, antes de imponer nuevos cargos o aumentar las contribuciones en el ámbito de los bienes raíces. Esto lo planteamos para que se tenga presente en futuras fases de los cambios al sistema contributivo.

A la vez, creemos que nuestros realtors representan empresas locales que aportan a la economía y la creación de empleos y merecen, al igual que otras empresas locales, alivios sustanciales en el costo de hacer negocios y una simplificación en el sistema contributivo a los distintos niveles. En ese sentido, en la próxima fase, la Asamblea Legislativa debe centrar sus esfuerzos en simplificar y uniformar el sistema contributivo, incluyendo el

pago de patentes y arbitrios municipales. De igual forma, se debe simplificar la obtención de permisos para promover la inversión de capital y la creación de actividad económica. Esto además de la reducción en las tasas contributivas aplicables a corporaciones y negocios, en particular las empresas que no son elegibles para tratamientos contributivos especiales, mediante exenciones o decretos.

A la luz de lo anterior, expresamos nuestro respaldo al **P. del S. 912**, tomando en cuenta las observaciones y comentarios antes expuestos.

Agradecemos a la Presidenta y miembros de la Comisión por la oportunidad de comparecer a este proceso, dando voz a nuestros realtors de toda la Isla, representados por nuestra Asociación.

Cordialmente,



Kristina Fabregas
Presidenta
Puerto Rico Association of REALTORS®