

(P. de la C. 3038)
(Conferencia)

LEY

Para enmendar el párrafo (18) de la Sección 1101; redesignar el párrafo (6) y párrafo (7) del apartado (c) como párrafo (7) y (8), respectivamente; añadir un párrafo (6) al apartado (c); enmendar el inciso (B) y (D) del párrafo (6), apartado (c); las cláusulas (v), (viii) y (x) del inciso (D) del párrafo (6), apartado (c); añadir las cláusulas (xi) y (xii) del inciso (D) del párrafo (6), apartado (c); eliminar el inciso (E) del párrafo (6), apartado (c); redesignar el inciso (F) como inciso (E) del párrafo (6), apartado (c) y se enmienda dicho párrafo; redesignar el inciso (G) como inciso (F) del párrafo (6), apartado (c) y se enmienda su cláusula (ii), eliminar el inciso (F) del párrafo (6), apartado (c); añadir el inciso (G) al párrafo (6) del apartado (c); enmendar el inciso (C) del párrafo (7), apartado (c); el inciso (B) del párrafo (2), apartado (e); y el párrafo (4) del apartado (f) de la Sección 1500; enmendar el apartado (a); el apartado (b); el párrafo (1) del apartado (d); el inciso (B) del párrafo (1), apartado (d); el párrafo (2) del apartado (d); eliminar el párrafo (3) del apartado (d); redesignar el párrafo (4) como párrafo (3) del apartado (d), y se enmienda el mismo y su inciso (A), respectivamente; redesignar el párrafo (5) como párrafo (4) del apartado (d); añadir un nuevo párrafo (5) al apartado (d); eliminar el párrafo (6) del apartado (e); y añadir un nuevo apartado (f) a la Sección 1501 a la Ley Núm. 120 de 31 de octubre de 1994, según enmendada, conocida como el "Código de Rentas Internas de Puerto Rico de 1994", a fin de que en cuanto a la tributación de fideicomisos de inversiones en bienes raíces requerir que toda adquisición de propiedades por los fideicomisos de inversiones en bienes raíces se realice con posterioridad a la fecha de efectividad de esta Ley, y que ésta se realice mediante transacciones de compra de activos, acciones o participaciones en sociedades que generen ingresos de fuentes dentro del Estado Libre Asociado de Puerto Rico y que estén sujetas a contribución sobre ingresos bajo el Código; ampliar la definición del término de "propiedad inmueble", eliminar el requisito de que solamente son elegibles inversiones de bienes inmuebles construidos después del 30 de junio de 1999 o sometidos a una renovación sustancial si construidas después de esa fecha, incluir centros comerciales y hoteles a la definición de propiedad inmueble; definir lo que es una subsidiaria; establecer en un diez por ciento (10%) la tasa contributiva que se impone a las distribuciones tributables; clarificar algunos términos; y realizar ciertas enmiendas técnicas.

EXPOSICION DE MOTIVOS

El "Código de Rentas Internas de Puerto Rico de 1994" ("el Código") fue enmendado mediante la Ley Núm. 25 del 13 de enero del 2000, con el propósito de proveer reglas de tributación para los fideicomisos de inversiones en bienes raíces organizados en y fuera de Puerto Rico. Aun cuando una disposición similar estaba vigente desde 1972, y no obstante los aparentes beneficios que concedía a los fideicomisos de inversiones en bienes raíces organizados en Puerto Rico, dicho vehículo de inversión no había sido utilizado en Puerto Rico. Lamentablemente, las enmiendas del año 2000 fueron completamente inoperantes ya que

excluyen las principales clasificaciones de propiedad que tradicionalmente se poseen a través de estos vehículos de inversión, tales como los hoteles y centros comerciales. Además, la Ley excluyó construcciones anteriores a julio de 1999 (excepto propiedades privatizadas por el gobierno), limitando así el tipo de propiedades que podrían acogerse a esta disposición a las que el Gobierno privatizara. La Ley incluyó como propiedades inmuebles elegibles las que fueran objeto de una renovación sustancial, pero también lo limitó a propiedades (excluyendo todavía a hoteles y centros comerciales) que fueron construidas luego del 30 de junio de 1999. La alternativa de cambiar dicha fecha, y eliminar la exclusión, para que la Ley esté disponible para propiedades renovadas crea unas serias dislocaciones en el mercado de bienes inmuebles y discrimina entre: (i) propiedades bien administradas y mantenidas en buena condición por sus dueños, favoreciendo a los dueños de propiedades en mala condición y susceptibles de renovación; (ii) propiedades viejas frente a propiedades nuevas; y (iii) propiedades construidas recientemente frente a aquéllas en proceso o planes de construcción. De establecerse estas desigualdades, se estaría implementando en Puerto Rico un patrón de iniquidad entre las propiedades inmuebles y los contribuyentes que las posean.

Estas restricciones contrastan con las disposiciones a nivel federal (conocidos en inglés como "Real Estate Investments Trusts" o "REITs"), las cuales han tenido una gran acogida. En Estados Unidos la utilización de los REITs ha incrementado exponencialmente, al grado que actualmente, constituyen el principal vehículo de inversión para canalizar inversiones de los mercados públicos de capital a inversiones en bienes raíces, tales como propiedades residenciales, de alquiler, comerciales y hoteleras.

Las enmiendas propuestas bajo esta Ley tienen como propósito incentivar la creación de fideicomisos de inversiones en bienes raíces en Puerto Rico, para así promover la actividad económica y el desarrollo económico que éstos generarían a través de sus inversiones, e incentivar el desarrollo del mercado de capital en Puerto Rico.

Por otro lado, lo aprobado el año 2000 establece una tasa contributiva de diecisiete por ciento (17%) a las distribuciones de los REITs locales por un término limitado de diez (10) años, mientras que para los REITs organizados en los Estados Unidos no se les impone tributación local alguna. Cabe señalar que este diferencial en la tasa contributiva afectaría negativamente la posición competitiva del inversionista local y estimularía a que las propiedades inmuebles que podrían ser poseídas por los REITs locales pasen a ser controladas por entidades norteamericanas no sujetas a contribuciones. Finalmente, el tratamiento contributivo de diecisiete por ciento (17%) no es equivalente al de las compañías de inversión local (vehículos de inversión similar a los REITs en cuanto reflejan una inversión pasiva y requieren la distribución del noventa por ciento (90%) de las ganancias anualmente), ya que la tasa contributiva aplicable a las distribuciones de dichas compañías de inversión es un diez por ciento (10%) en el caso de individuos y cinco punto setenta y cinco por ciento (5.75%) en el caso de corporaciones.

Conforme a lo anterior, esta Asamblea Legislativa considera necesario enmendar "el Código" con el propósito de ampliar la definición del término "propiedad inmueble", eliminar el requisito de que solamente son elegibles inversiones de bienes inmuebles construidos

después del 30 de junio de 1999 o sometidos a una renovación sustancial, si construidas después de esa fecha, e incluir a los centros comerciales y hoteles a la definición de propiedad inmueble; eliminar un lenguaje que estableció un párrafo (c) duplicado en el apartado (b) de la Sección 1501 e inexplicablemente priva al fideicomiso de la deducción por pérdidas netas de la Sección 1023(g); definir lo que es una subsidiaria; y establecer en diez por ciento (10%) la tasa contributiva que se impone a las distribuciones tributables de REITs locales.

Con el propósito de evitar reducciones en los recaudos del Departamento de Hacienda, al permitir que entidades existentes elijan ser REITs o que se adquieran propiedades inmuebles por los REITs en transacciones libre de contribuciones, estas enmiendas establecen, como condición indispensable para que los REITs locales y los organizados en los Estados Unidos cualifiquen bajo los beneficios que provee "el Código" a los REITs, el requisito de que toda adquisición de propiedades por el REIT se realice con posterioridad a la fecha de efectividad de esta ley, y que ésta se realice mediante transacciones de compra de activos, acciones o participaciones en sociedades que generen ingresos de fuentes dentro del Estado Libre Asociado de Puerto Rico y que, con excepción de activos comprados al gobierno, estén sujetas a contribución sobre ingresos bajo "el Código".

Finalmente, esta Ley clarifica algunos términos y realiza ciertas enmiendas técnicas adecuadas para el mejor fomento de dicho instrumento de inversión.

DECRETASE POR LA ASAMBLEA LEGISLATIVA DE PUERTO RICO:

Artículo 1.-Se enmienda el párrafo (18) de la Sección 1101 de la Ley Núm. 120 de 31 de octubre de 1994, según enmendada, para que lea como sigue:

"Sección 1101.-Exenciones de Contribución sobre Corporaciones

Excepto según se provee en el Subtítulo O, las siguientes organizaciones estarán exentas de tributación bajo éste Subtítulo:

...

- (18) cualquier entidad que se cree u organice bajo las Leyes de los Estados Unidos de América, o las de cualquier Estado de los Estados Unidos de América y que durante el año contributivo cualifique como una compañía inscrita de inversiones o fideicomiso de inversiones en bienes raíces bajo el Código de Rentas Internas de 1986 de Estados Unidos. En el caso de estos fideicomisos de inversión en bienes raíces, incluyendo sus subsidiarias, la exención sobre todos los ingresos de fuentes de fuera y dentro de Puerto Rico se concederá únicamente si todos los activos de bienes inmuebles que posean el fideicomiso y sus subsidiarias constituyen propiedad inmueble, según define este término en la Sección 1500(c)(7)(D), y la adquisición de dicha propiedad inmueble por el fideicomiso y/o sus subsidiarias (según se define este término en la

Sección 1500(c)(7)(G)), o el interés del fideicomiso en las subsidiarias, se realice con posterioridad a la fecha de efectividad de esta Ley, y mediante transacciones de compra de activos, acciones o participaciones en sociedades que generen ingresos de fuentes dentro del Estado Libre Asociado de Puerto Rico y sujetos (con excepción de activos comprados al Gobierno de Puerto Rico, sus agencias e instrumentalidades) a contribución sobre ingresos bajo esta Ley.

..."

Artículo 2.-Se redesigna el párrafo (6) y párrafo (7) del apartado (c) como párrafo (7) y (8), respectivamente; se añade un párrafo (6) al apartado (c); se enmiendan el inciso (B) y (D) del párrafo (6), apartado (c); las cláusulas (v), (viii) y (x) del inciso (D) del párrafo (6), apartado (c); se añaden las cláusulas (xi) y (xii) al inciso (D) del párrafo (6), apartado (c); se elimina el inciso (E) del párrafo (6), apartado (c); se redesigna el inciso (F) como inciso (E) del párrafo (6), apartado (c) y se enmienda dicho párrafo; se redesigna el inciso (G) como inciso (F) del párrafo (6), apartado (c) y se enmienda su cláusula (ii); se elimina el inciso (F) del párrafo (6), apartado (c); se añade el inciso (G) al párrafo (6) del apartado (c); se enmienda el inciso (C) del párrafo (7), apartado (c); el inciso (B) del párrafo (2), apartado (e); y el párrafo (4) del apartado (f) de la Sección 1500 de la Ley Núm. 120 de 31 de octubre de 1994, según enmendada, para que lea como sigue:

"Sección 1500.-Definición de fideicomiso de inversiones en bienes raíces.

- (a) ...
- (9) hace una elección de acuerdo con el apartado (c)(1).
- (c) Limitaciones. - Una corporación, compañía, sociedad, fideicomiso, o asociación no será considerada un fideicomiso de inversiones en bienes raíces para determinado año contributivo a menos que:
 - (1) ...
 - (6) la adquisición de la propiedad inmueble por el fideicomiso y/o sus subsidiarias (según se define este término en la Sección 1500(c)(7)(G)), o el interés del fideicomiso en las subsidiarias, se realice con posterioridad a la fecha de efectividad de esta Ley, y mediante transacciones de compra de activos, acciones o participaciones en sociedades que generen ingresos de fuentes dentro del Estado Libre Asociado de Puerto Rico y sujetos (con excepción de activos comprados al Gobierno de Puerto Rico, sus agencias e instrumentalidades) a contribución sobre ingresos bajo esta Ley.

- (7) Para propósitos de este subcapítulo:
- (A) ...
 - (B) El término "activos de bienes inmuebles" significa propiedad inmueble (incluyendo derechos en propiedad inmueble y derechos sobre hipotecas garantizadas por propiedad inmueble) y acciones (o certificados transferibles de participación) en otros fideicomisos de inversiones en bienes raíces que estén exentos del pago de contribución sobre ingresos por virtud de las disposiciones de este Subcapítulo. Dicho término también incluye cualquier propiedad (que no sea un activo de bien inmueble) atribuible a inversión temporera de inversión de nuevo capital, pero sólo si dicha propiedad es acciones o un instrumento de deuda y sólo por el período de un año que comienza en la fecha en que el fideicomiso de inversión en bienes raíces recibe dicho capital.
 - (C) ...
 - (D) El término "propiedad inmueble" significa terrenos localizados en Puerto Rico o las mejoras efectuadas en éstos que sean utilizadas como:
 - (i) ...
 - (v) edificios de oficinas o viviendas;
 - (viii) centros de recreación;
 - (x) facilidades y centros comerciales;
 - (xi) edificios o estructuras comprados al Gobierno de Puerto Rico, sus agencias e instrumentalidades; y
 - (xii) hoteles
 - (E) El término "inversiones temporeras cualificadas" significa ingreso que:
 - (i) es atribuible a acciones o instrumentos de deuda;
 - (ii) ...

(iii) ...

Para propósitos de este inciso (E), término "capital nuevo" significa las cantidades recibidas por un fideicomiso de inversiones en bienes raíces a cambio de acciones o certificados de participaciones en dicho fideicomiso (sin incluir las cantidades recibidas de acuerdo a un plan de reinversión de dividendos), o en una oferta pública de instrumentos de deuda de dicho fideicomiso con el término de vencimiento de por lo menos cinco (5) años.

(F) Tratamiento de ciertos instrumentos de cobertura de riesgo de cambio. Excepto según lo dispuesto en los reglamentos promulgados por el Secretario, cualquier:

(i) ...

(ii) ganancia de la venta o cualquier otra disposición de cualesquiera de las inversiones mencionadas en el inciso (E)(i) de este párrafo, serán consideradas como ingresos cualificados bajo el apartado (c)(2) de esta Sección.

(G) El término "subsidiaria" significa una corporación, compañía, sociedad o sociedad especial totalmente poseída directa o indirectamente por un fideicomiso de inversiones en bienes raíces. Para propósitos de este subcapítulo, una corporación, sociedad o sociedad especial que cualifique como una subsidiaria, según la definición anteriormente expuesta, no será tratada como una entidad separada, y todos sus activos, deudas y partidas de ingreso, deducciones y créditos deberán considerarse pertenecientes al fideicomiso de inversiones en bienes raíces.

(8) Una corporación, compañía, sociedad, fideicomiso o asociación que no cumpla con los requisitos de los párrafos (2) y (3) del apartado (c) de esta Sección, o ambos, para cualquier año contributivo, se considerará que ha cumplido con tales requisitos para un año contributivo si:

(A) ...

(B) ...

(C) el incumplimiento con los requisitos de los párrafos (2) o (3), o de ambos, del apartado (c) de esta Sección se debe a una causa razonable y no a negligencia intencional.

(e) Intereses.-

(1) ...

(2) Regla especial. Si -

(A) ...

(B) una porción que dicho deudor recibe o acumula de los arrendatarios, directa o indirectamente, consiste de rentas cualificadas según descritas en el apartado (d)(6)(B) de esta Sección;

entonces las cantidades recibidas o acumuladas por dicho deudor no serán excluidas del término "intereses" por razón de estar basadas en los ingresos o ganancias de dicho deudor en la medida que las cantidades así recibidas sean atribuibles a las rentas cualificadas recibidas o acumuladas por dicho deudor.

(f) Terminación de la Elección.-

(1) ...

(2) ...

(3) ...

(4) Excepción. Si la elección de la corporación, compañía, sociedad, fideicomiso o asociación se termina bajo el párrafo (1), por razón del incumplimiento de los requisitos del apartado (c)(2) o (c)(3), o ambos apartados, el párrafo (3) de este apartado (f) no aplicará, si:

(A) ...

... "

Artículo 3.-Se enmienda el apartado (a); el apartado (b); el párrafo (1) del apartado (d); el inciso (B) del párrafo (1), apartado (d); el párrafo (2) del apartado (d); se elimina el párrafo (3) del apartado (d); se redesigna el párrafo (4) del apartado (d), como párrafo (3) y se enmienda el mismo y su inciso (A), respectivamente; se redesigna el párrafo (5) como párrafo (4) del apartado (d); se añade un nuevo párrafo (5) al apartado (d); se elimina el párrafo (6) del apartado (e); y se añade un nuevo apartado (f) a la Sección 1501 de la Ley Núm. 120 de 31 de octubre de 1994, según enmendada, para que lea como sigue:

"Sección 1501.-Tributación de un fideicomiso de inversiones en bienes raíces y sus beneficiarios.

- (a) En general. Todo fideicomiso de inversión en bienes raíces que cumpla con las disposiciones de la Sección 1500 estará sujeto al pago de contribuciones bajo el subtítulo A, excepto si distribuye durante el año contributivo a sus beneficiarios, como dividendos tributables, una cantidad no menor del noventa por ciento (90%) de su ingreso neto (determinado sin considerar los créditos provistos en la Sección 1026); y como dividendos exentos, una cantidad no menor del noventa por ciento (90%) de su ingreso neto exento, según se define en el inciso (c) del párrafo (4) del apartado (d).
- (b) Al computar el ingreso neto de un fideicomiso de inversión en bienes raíces:
 - (1) ...
 - (2) ...
- (c) ...
- (d) Tributación de los accionistas o beneficiarios de un fideicomiso de inversiones de bienes raíces.
 - (1) Residentes de Puerto Rico o ciudadano de Estados Unidos. Todo individuo, residente de Puerto Rico o ciudadano de Estados Unidos, toda corporación o sociedad doméstica sujeta a tributación-
 - (A) ...
 - (B) Incluirá en su ingreso bruto y tributará a una tasa contributiva del diez por ciento (10%), en lugar de cualquiera otra contribución impuesta por este subtítulo:
 - (i) ...

- (2) Obligaciones de retener.- Aquel fiduciario(s) o director(es) en que se haya delegado la administración del fideicomiso de inversiones en bienes raíces, deberá deducir y retener una cantidad igual al diez (10) por ciento de los dividendos tributables distribuidos. La deducción, retención y pago de dicha contribución se registrará por las disposiciones de los apartados (e), (f), (g) y (h) de la Sección 1012.
- (3) Individuos extranjeros y corporaciones y sociedades extranjeras.- Todo fideicomiso de inversiones en bienes raíces que pague dividendos a un accionista o beneficiario sujeto a tributación estarán sujetos a la tasa contributiva del diez por ciento (10%) impuesta por el apartado (d)(1)(B) de esta Sección, deberá, sujeto a las limitaciones de la Sección 1131, deducir y retendrá dicha contribución de acuerdo con las disposiciones bajo las Secciones 1147 y 1150 y acreditar dicha contribución con la parte proporcional correspondiente a dicho accionista de las contribuciones sobre ingresos y beneficios excesivos pagados a los Estados Unidos, a cualquier posesión o cualquier otra parte de los Estados Unidos que no sea un Estado o cualquier país extranjero, por tal fideicomiso de inversiones en bienes raíces sobre o con respecto a los beneficios de los cuales se considere que se han pagado tales dividendos. Para los fines de determinar la cantidad bruta de la contribución que se requiere deducir y retener con anterioridad a tal crédito, los dividendos pagados durante el año contributivo por el fideicomiso de inversiones en bienes raíces al beneficiario se considerarán:
- (A) como que no incluyen los dividendos exentos, según se define en el inciso (A) del párrafo (4); y
- (B) ...
- (4) ...
- (5) El crédito provisto en la Sección 1026 no estará disponible ni aplicará a las distribuciones de dividendos efectuadas por un fideicomiso de inversión en bienes raíces sujeto a las disposiciones de este Subcapítulo.
- (e) Tributación del ingreso neto derivado de transacciones prohibidas.-
- (1) ...
- (f) Imposición de contribución si se incumplen ciertos requisitos:

"Si un fideicomiso de inversión en bienes raíces incumple con los requisitos del apartado (c)(2) o (c)(3), o ambos apartados, durante cualquier año contributivo, pero su elección bajo el apartado (c)(1) no se considera terminada por virtud de la Sección 1500(f)(4), entonces se impondrá a dicho fideicomiso una contribución del cien por ciento (100%) sobre lo mayor de

- (i) el exceso de-
 - (A) noventa y cinco por ciento (95%) del ingreso bruto (excluyendo el ingreso bruto de transacciones prohibidas) del fideicomiso de inversión en bienes raíces, menos
 - (B) la cantidad de dicho ingreso que se deriva de las fuentes mencionadas en la Sección 1500(c)(2); o
- (ii) el exceso de-
 - (A) setenta y cinco por ciento (75%) del ingreso bruto (excluyendo el ingreso de transacciones prohibidas) del fideicomiso de inversión en bienes raíces, menos
 - (B) la cantidad de dicho ingreso derivado de las fuentes mencionadas en la Sección 1500(c)(3), multiplicado por una fracción cuyo numerador es el ingreso tributable del fideicomiso de inversión en bienes raíces para el año contributivo (sin considerar ninguna deducción por la pérdida neta de operación) y cuyo denominador es el ingreso bruto del año contributivo (excluyendo ingreso bruto de transacciones prohibidas).

... "

Artículo 4.-Esta Ley comenzará a regir a partir del 1 de enero de 2007.

.....
Presidente de la Cámara

.....
Presidente del Senado

DEPARTAMENTO DE ESTADO
 Certificaciones, Reglamentos, Registro
 de Notarios y Venta de Leyes
 Certifico que es copia fiel y exacta del original.

Fecha: 4 de enero de 2007

Firma: [Firma manuscrita]