

Boletín Informativo

Ley# 197 de 14 diciembre de 2007

CREDITOS CONTRIBUTIVOS PARA LA COMPRA DE VIVIENDA

Con el propósito de reactivar la economía de Puerto Rico y la inversión privada el Gobernador de Puerto Rico convirtió en Ley el Proyecto de la Cámara 4117. La ley aprobada enmienda el Código de Rentas Internas de Puerto Rico a los fines de conceder créditos contributivos a las instituciones financieras por la compra de viviendas que califiquen y sean adquiridas a través de financiamiento en o antes del **30 de junio de 2008, o hasta un máximo de \$220,000,000, lo que suceda primero.**

El crédito correspondiente será emitido mediante tres certificados separados y serán utilizados en tres plazos para los tres años contributivos consecutivos a partir de los años contributivos comenzados después del **31 de diciembre de 2007**. Esta Ley establece que la base de una residencia para la cual se emitió un crédito será ajustada equivalente al crédito concedido. La Ley también establece que un individuo no podrá beneficiarse en más de dos (2) ocasiones del crédito dispuesto y las dos (2) transacciones aplicarán en el agregado.

CREDITOS

- 20%** del precio de venta hasta un máximo de \$25,000 para la adquisición de vivienda de nueva construcción vendidas directamente por desarrolladores y empresas de casas prediseñadas que constituya la residencia principal y sea poseída por un término de tres (3) años a partir de la adquisición.
- 10%** del precio de venta hasta un máximo de \$15,000 para la adquisición de vivienda de nueva construcción vendidas directamente por desarrolladores y empresas de casas prediseñadas que no constituya la residencia principal.
- 10%** del precio de venta hasta un máximo de \$10,000 para la compra de vivienda existente y ofrecida en reventa que constituya la residencia principal y sea poseída por un término de un (1) año a partir de la adquisición. Este crédito está limitado a 1,500 viviendas que se registren en DACO y cumplan con los requisitos establecidos.

Para beneficiarse de estos créditos contributivos se debe visitar una institución financiera y presentar todos los documentos necesarios para la aprobación del préstamo. La institución financiera procesará los mismos y le indicará la cantidad máxima de crédito a la que cualifica a base del precio de venta y el tipo de propiedad. Una vez aprobado el crédito el mismo será aplicado en el cierre al monto de la hipoteca. El crédito no se puede utilizar para cubrir los gastos de cierre.

PRECIO VENTA

El precio de venta de una vivienda de **nueva construcción** no excederá el 225% del límite de la "Federal Housing Administration" (FHA) para la localidad correspondiente y tiene que contar con todos los endosos, aprobaciones y permisos exigidos por ley y reglamentos aplicables. El precio de venta no puede ser mayor al que tenía el desarrollador vigente para el **31 de octubre de 2007**. Estos precios deben ser registrados en Daco.

En el caso de **vivienda existente** el precio de venta será según conste en escritura pública y no incluirá honorarios del notario, sellos de rentas internas, ni otros honorarios o cargos relacionados al financiamiento.

Para las **casas prediseñadas** el precio de venta será el costo de materiales de construcción hasta el 31 de octubre de 2007, más el costo de la mano de obra y el solar (de incluirlo en el préstamo) que sea financiado. Tampoco incluirá honorarios del notario, sellos de rentas internas ni otros honorarios o cargos relacionados al financiamiento.

CONTRIBUCION ADICIONAL

La ley provee una contribución adicional especial equivalente al crédito originalmente otorgado cuando el adquirente no cumple con el término de tres (3) años de posesión como residencia principal en caso de residencia nuevas y prediseñadas. Esta contribución adicional también aplica a las propiedades existentes cuando el adquirente no cumpla con el término de un año (1) de posesión y uso como residencia principal.

REQUISITOS PARA CALIFICAR LA VIVIENDA

El desarrollador que interese que un proyecto de vivienda cualifique para el crédito deberá someter cierta información al Departamento de Asuntos del Consumidor (DACO) y una copia al Departamento de Hacienda. También vendrá obligado a publicar en un periódico de circulación general el inventario de unidades de viviendas de nueva construcción.

De igual forma todo individuo que interese que su residencia existente cualifique para el crédito deberá informar al DACO el precio de venta al cual se ofreció la vivienda y obtener una certificación de este Departamento estableciendo que dicha vivienda es una de las 1,500 unidades de vivienda que cualifica para el crédito.

En el caso de las Casas Prediseñadas el comprador deberá solicitar el Permiso de Uso de la Administración de Reglamentos y Permisos (ARPE) en o antes del 30 de septiembre de 2008. Como parte del proceso de tramitar el Permiso de Uso, deberá presentar una Certificación del DACO de que el contratista de la obra está inscrito en el Registro de Contratistas requerido por la Ley Núm. 146 de 10 de agosto de 1995, según enmendada.

La empresa que vende las casas prediseñadas y que interese cualificar sus unidades deberá someter un informe que contendrá un inventario de los modelos aprobados por ARPE antes del 30 de noviembre de 2007 incluyendo el precio de venta al 31 de octubre de 2007. Los contratos de compraventa tienen que contener una ADVERTENCIA a los fines de que el comprador deberá solicitar el Permiso de Uso de ARPE en o antes del 30 de septiembre de 2008. Establece, además, que todo anuncio o promoción de venta de casas prediseñadas deberá incluir una advertencia de que los beneficios que concede la Ley sólo podrán ser reclamados por el comprador al obtener el Permiso de Uso de ARPE. El no cumplir con éste requisito conlleva la imposición de una multa administrativa.



SOLICITUD DEL CREDITO

El crédito se le concede a la institución financiera para utilizarlo contra su contribución sobre ingresos incluyendo la contribución estimada. Una vez el comprador haya seleccionado la casa y verifique que la misma está incluida en el inventario de DACO de viviendas que califican debe acudir a la institución financiera para comenzar el trámite del financiamiento. La institución financiera para obtener el crédito tiene que someter cierta información al Secretario de Hacienda y cumplir con términos, documentos e información que se requieran mediante reglamento.

La institución financiera podrá ceder, vender o transferir el crédito en su totalidad. Tanto la institución financiera que interese ceder, vender o transferir el crédito como el adquirente del crédito notificarán al Secretario de Hacienda sobre la cesión, venta o transferencia. El dinero o el valor de la propiedad recibida a cambio del crédito estarán exento de tributación hasta una cantidad que sea igual al crédito cedido, vendido o transferido. La diferencia entre el crédito y la cantidad pagada no se considerará ingreso para el comprador del crédito.

La Ley dispone que cuando una institución financiera no pueda utilizar el crédito contra su obligación contributiva y no haya cedido, vendido o traspasado el mismo, podrá reclamar el crédito como un crédito reintegrable. Después de 30 días el reintegro estará sujeto al pago de intereses por parte de Hacienda.

OTRAS DISPOSICIONES

En el caso de viviendas con techo propio y privado, la Ley obliga al desarrollador a instalar un calentador solar en o antes del día del cierre de compraventa. De no estar disponible en el mercado al momento del cierre, el desarrollador entregará un documento en que se comprometa a instalar el equipo en o antes de 90 días después de la compra.

Para mayor información sobre los créditos contributivos y obtener copia de los reglamentos aplicables favor de visitar las siguientes páginas:
www.daco.gobierno.pr o www.hacienda.gobierno.pr.

**Este resumen es solamente informativo y no constituye una opinión o consejo legal sobre los asuntos incluidos.
Es importante revisar la Ley y consultar con su asesor para aclarar cualquier duda que pueda tener.**

Para información adicional o asistencia, favor de comunicarse con nosotros a:

Rafael De l Valle Ext. 225 - rafael@htrcpa.com

Giovanna Díaz Ext. 224 - giovanna@htrcpa.com

José Pi Vázquez Ext. 237 - josepv@htrcpa.com

Rafael Figueroa Ext. 238 - rafaelf@htrcpa.com