



Qué debes saber si rentas una propiedad

LA OPINIÓN EXPERTA



María de los A. Rivera, CPA

Socia de Contribuciones de Kevane Grant Thornton

Esta semana nos apartamos un poco de los cambios traídos por la Ley 257-2018 para comentar sobre las reglas contributivas que aplican a la renta o alquiler de propiedades.

Muchos individuos reciben ingresos por alquiler de propiedades además del ingreso que devengan de su actividad o negocio principal o de salarios como empleados. Algunos han ido adquiriendo casas o apartamentos como inversión o como segundas residencias y dedican parte de su tiempo a manejar el alquiler de estas.

El ingreso de alquiler, junto a los gastos relacionados, debe ser reportado en el Anejo N, Ingreso de Alquiler, de la planilla de contribución sobre ingresos. El tratamiento a dar y la manera de reportarlos dependerá si constituye renta comercial o residencial. Si, por ejemplo, posee una propiedad comercial y otra residencial y alquila ambas, debe utilizar dos anejos N separados para detallar los ingresos y gastos de cada una de las propiedades.

Un hecho importante a recordar es

El ingreso de alquiler, junto a los gastos relacionados, debe ser reportado en el Anejo N, Ingreso de Alquiler, de la planilla de contribución sobre ingresos.



shutterstock

que, si la propiedad alquilada es de nueva construcción o propiedad cualificada de tipo residencial, el ingreso obtenido de este alquiler está exento de contribución sobre ingresos según establecido por la Ley 132-2010. Esta exención está vigente desde el 1 de enero de 2011 al 31 de diciembre de 2020. Aun cuando este ingreso está exento, se debe detallar tanto el ingreso como los gastos relacionados en un Anejo N y marcar el óvalo que indica Ley 132-2010 en el mismo.

Ejemplos de gastos de operación relacionados con el alquiler de pro-

piedades y que pueden ser detallados en el Anejo N son:

- Salarios y gastos de nómina
- Servicios profesionales
- Seguros
- Publicidad y anuncios
- Intereses hipotecarios
- Depreciación
- Reparaciones
- Servicios públicos como agua y luz

En el caso de una propiedad residencial que utilices tú o algún miembro de tu familia como residencia por lo menos por más de 14 días o el 10% de los días que

estuvo alquilada, los intereses hipotecarios podrían ser deducidos en el Anejo A, Deducciones aplicables a individuos, en lugar de en el Anejo N, de cualificar como segunda residencia en Puerto Rico.

Una vez hayas completado cada Anejo N, determinarás si el resultado es ganancia o pérdida. De tener ganancia, esta cantidad se transfiere al encasillado correspondiente en la planilla. En el caso de pérdidas incurridas en una actividad que no es la industria o negocio principal, éstas solo se pueden reclamar como deducción únicamente contra el ingreso futuro (sin fecha de expiración) de la actividad que produjo las pérdidas.

Debes utilizar el Anejo V, Detalle de pérdidas netas en operaciones incurridas en años anteriores, para mantener el récord de estas pérdidas ya que pueden ser utilizadas en años futuros contra ingreso de la operación o de la disposición de la actividad.

Cuando se dispone de la actividad (por ejemplo: se vende la casa), el exceso de pérdidas no reclamado en años anteriores puede ser usado para reducir la ganancia generada en la disposición. Cualquier pérdida remanente será tratada como una pérdida de capital sujeta a las reglas correspondientes.

El siguiente ejemplo muestra en términos generales cómo funciona esto:

Juan alquila un espacio comercial del que obtuvo una pérdida en operaciones de \$1,500 en el 2018. Además, reflejaba pérdidas acumula-

das de \$15,000. Durante el 2018, Juan vendió el local y generó una ganancia en dicha venta de \$10,000. El resultado de la actividad para el 2018 es una pérdida de capital de \$6,500 computada de la siguiente manera:

Ganancia en la venta: \$10,000. Pérdida del año 2018 (\$1,500). Pérdidas acumuladas (\$15,000). Pérdida de capital (\$6,500). Esta pérdida será incluida en el Anejo D, Ganancias y Pérdidas de Activos de Capital y se unirá a otras ganancias y pérdidas de capital generadas durante el año.

Si la actividad constituye tu industria o negocio principal, las pérdidas pueden ser usadas contra ingresos de otras fuentes excepto salarios y pensiones. La determinación de si es la actividad principal depende de los hechos de cada caso en particular para cada año contributivo.

Los siguientes factores deben evaluarse en dicha determinación:

- Tiempo dedicado a la actividad.
- Si el contribuyente se dedica a la actividad en una base regular, continua y sustancial.
- Conocimiento y experiencia que tenga el contribuyente respecto a la operación de la actividad.
- Si dicha actividad constituye esencialmente el modo de subsistir del contribuyente.

El tratamiento correcto de una actividad de alquiler puede variar dependiendo de los hechos particulares de cada una. Es por esto importante consultar a tu asesor contributivo al evaluar las mismas y reportarlas en tu planilla.



Única IRA que te ofrece ingreso garantizado por el resto de tu vida.

UNIVERSAL
Life

www.lastenemostodas.com

(787) 706-7096

Comunícate con tu Asesor Financiero o llámanos.